



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS



Modification n° 2 approuvée
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU 16 JUILLET 2026
A BARR,

Le 16 juillet 2026

Claude HAULIER
Président



Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Barr

Procédure	Date d'approbation
PLUi approuvé	17 décembre 2019
Modification simplifiée n°1	29 mars 2022
Modification n°1	07 janvier 2025
Modification n°2	16 juillet 2026

Table des matières

PARTIE I	- Préambule	- 5 -
A.	Elaboration du PADD du PLUI	- 6 -
B.	Le cadre réglementaire définit par le SCOT du Piémont des Vosges	- 6 -
C.	Des orientations co-construites par les élus de la Communauté de Commune	- 6 -
PARTIE II	: Les orientations du PADD	- 15 -
A.	Préserver et capitaliser sur l'authenticité du Pays de Barr	- 16 -
B.	Une ambition ajustée au territoire et à ses habitants	- 35 -
C.	Un territoire attentif à ses ressources	- 39 -
D.	Un projet de territoire connecté et ouvert au monde	- 47 -
PARTIE III	: Justification des choix du règlement écrit et graphique	- 51 -
A.	Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones	- 53 -
B.	Les zones urbaines	- 65 -
C.	Les zones A Urbaniser	- 95 -
D.	Les zones Agricoles	- 124 -
E.	Les zones Naturelles et forestières	- 131 -
F.	Synthèse du zonage du PLUI	- 139 -
G.	Tableau des surfaces	- 140 -
H.	Autres dispositions du règlement graphique	- 142 -
PARTIE IV	: Justification des choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	- 150 -
A.	PREAMBULE	- 151 -
B.	L'OAP thématique « habitat »	- 151 -
C.	L'OAP thématique « échéancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat »	- 152 -
D.	Les OAP intercommunales	- 153 -
E.	Les OAP sectorielles	- 160 -

PARTIE I - PREAMBULE

A. Elaboration du PADD du PLUI

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est issu d'une démarche itérative et participative ayant fait accord politique en Conférence des maires le 26 septembre 2016.

Issu des conclusions du workshop réalisé avec élus des communes, le Projet d'Aménagement et De Développement Durables (PADD) du Pays de Barr a été rédigé de sorte à être fidèle à ce qu'incarne ce territoire : préserver l'équilibre difficile entre les grandes vocations d'occupation de l'espace (l'urbain, l'agricole et viticole, la nature, la forêt...).

Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire en décembre 2016, puis dans les conseils municipaux de l'ensemble des communes où ses grandes orientations ont été partagées : un territoire authentique, d'une ambition durable, attentif à ses ressources, connecté et ouvert au monde.

B. Le cadre réglementaire défini par le SCOT du Piémont des Vosges

Le PLUi se doit d'être compatible avec le SCOT du Piémont des Vosges. Les principes du PADD doivent ainsi soit les relayer, les reprendre (exemple sur les continuités écologiques) ou encore les renforcer (le volet foncier). Le SCOT incarne un cadre juridique dont les orientations sont parties prenantes du squelette du PADD.

Le SCOT du Piémont des Vosges a été approuvé le 14 juin 2007. Sa révision a été prescrite en 2014 et devrait être approuvée à l'horizon 2020 et devra « grenelliser » certains de ses contenus.

C. Des orientations co-construites par les élus de la Communauté de Commune

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU intercommunal du Pays de Barr s'est construit de façon itérative et partagée.

Deux journées de travail de type « workshop » ont eu lieu avec les élus du COPIL le 29 février et 1 mars 2016. Lors de ces journées de travail, à l'issue d'une présentation d'un 1^{er} diagnostic du territoire, 3 scénarios ont été questionnés par les élus et débattus par le biais de travaux en atelier.

L'objectif était de créer un projet de territoire cohérent, partagé et porté par toutes les communes.

l'enveloppe urbaine (les dents creuses, logements vacants, friches, expropriation - enjeu extrême -)

2. Développement économique, qui permet d'assurer une fiscalité par rapport aux équipements sur le territoire :

- valorisation de l'existant s'agissant du potentiel du Pays de Barr pour développer un tourisme de nature (camping, vélo, camping-car) ;
- création de ceintures de vergers autour des communes pour assurer des transitions paysagères et l'harmonie du cadre de vie ;
- développement des énergies renouvelables à travers la méthanisation, le solaire (photovoltaïque) – notamment dans les zones d'activités par l'aménagement des façades et toitures – ;
- développement de services - « attirer du monde » - notamment par le développement de bornes de recharge pour les voitures et/ou vélos électriques ;
- développement des connections numériques haut débit pour favoriser la densification des zones d'activités.

3. Mutualisation, solidarité et proximité entre les communes :

- développement des différentes formes de mobilité : co-voiturage (dont parking), réseaux de circulation douces (mixte avec les chemins agricoles), espaces de télétravail dans certains sites du territoire qui restent à déterminer ...

L'ambition :

Maintenir à l'échelle intercommunale un niveau de population dans un cadre de vie préservé - « acceptable », tout en assurant le développement économique et l'attractivité du territoire : privilégier la production pour la valeur ajoutée pérenne qu'elle apporte au territoire (pérennité des ressources économiques).

↳ Les objectifs pour répondre à cette ambition :

Prévoir une production de 100 logements par an, dont 25 logements aidés (LLS) pour maintenir la population et pérenniser les équipements et services aux habitants (dont 80 logements en réhabilitation / mutation du tissu existant et 20 logements en extension).

Créer 800 emplois dans les deux principales zones d'activités du territoire intercommunal (Goxwiller-Valff / PDA Dambach-la-Ville), avec notamment une réflexion nécessaire sur une évolution de la typologie des activités attendues pour favoriser le développement économique et attirer des entreprises.

Les orientations :

1. Privilégier le développement dans le tissu urbain existant :

- Faciliter la mutation par la rénovation du tissu bâti existant, et plus spécifiquement le patrimoine bâti ;
- Réglementer l'urbanisation des dents creuses pour encadrer les formes bâties en cohérence avec le tissu bâti existant ;

2. Phaser les extensions nouvelles pour les besoins de production de logement :

- 1 ha d'extension par commune sur 20 ans (= 20ha) ... ce qui suppose le déclassement des hectares excédentaires ;
- 3. Mettre en cohérence (uniformiser) à l'échelle de la Communauté de Communes les systèmes de stationnement** (zones blanche, bleue, de parcmètres) :
 - Avoir une réflexion sur l'uniformisation du fonctionnement de ces différents systèmes ;
 - Prévoir des poches de stationnement dans les nouveaux secteurs de développement, avec l'inscription d'emplacements réservés dans certaines communes où la question du stationnement est problématique ;
 - Adapter les normes réglementaires (ne pas imposer de place de stationnement) pour lever les contraintes de stationnement pour les activités dans le tissu urbain mixte et encourager leur développement ;
- 4. Encourager la mobilité sous toutes ses formes** – « faciliter le déplacement de tous » –
 - Prévoir un schéma directeur des déplacements (pistes cyclables : liaisons manquantes, d'autres à améliorer avec pour objectif la sécurisation des déplacements doux / stationnement : emprise de co-voiturage à inscrire en plus de celles déjà existantes et aménagement de bornes de recharge électrique) ;
- 5. Poser les conditions du développement économique :**
 - Densifier les zones artisanales existantes en rationalisant notamment les aménagements paysagers pour optimiser les possibilités constructibles ;
 - Prévoir dans les zones d'activités la possibilité de logements privés, tout en encadrant leur développement (éviter de créer des quartiers résidentiels dans les zones d'activités) ;
 - Préserver les réserves foncières dévolues au développement des zones d'activités de Goxwiller-Valff et Dambach-la-Ville ;
 - Encadrer les formes urbaines pour limiter leur impact paysager, tout en veillant à ne pas contraindre le développement des entreprises ;
 - Assurer le développement du haut débit sur l'ensemble du territoire intercommunal notamment pour les entreprises et le travail à domicile ;
 - Développer des bornes de recharge dans les zones d'activités pour les voitures et vélos électriques, voir même de mise à disposition de vélos électriques ... ;
 - développer une usine de méthanisation ;
- 6. Préserver les qualités et dynamiques environnementales du territoire :**
 - Préserver les biens et personnes face aux risques naturels : encadrer les remblais pour limiter les impacts d'aggravation des risques naturels notamment liés aux coulées de boue = respect du modelage topographique ;
 - Protéger les cortèges végétaux (ripisylves) qui accompagnent les cours d'eau ;
 - Identifier les sites pollués et les anciennes décharges pour engager et phaser leur traitement / dépollution ;
 - Préserver les silhouettes urbaines par la prise en compte des grandes lignes de force du paysage et l'intégration paysagère des futures constructions, par l'identification des ceintures de vergers et de zones humides à préserver ou à conforter ;
 - Développer le végétal au sein des opérations d'aménagement.

Scénario n°2 : Le Pays de Barr, première destination touristique dans le Bas-Rhin après Strasbourg

Le fil rouge :

Un scénario volontariste qui pousse au maximum les atouts et le positionnement stratégique de la Communauté de Communes du Pays de Barr sur la thématique du tourisme pour en estimer les conditions et les impacts potentiels.

La restitution finale : Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Dambach-la-Ville

Le slogan : « **Reconnectez-vous à votre propre nature** »

Les enjeux

- Amélioration de l'attractivité touristique ;
- Valorisation du patrimoine naturel, architectural et gastronomique ;
- Amélioration de la visibilité du Pays de Barr vis-à-vis de l'extérieur (ex : depuis autoroute) et de la lisibilité interne au territoire (pour permettre notamment une diversification des segments touristiques) ;
- Maintien de la qualité de vie des habitants et de l'identité du territoire (de son état d'esprit).

L'ambition

Développer l'attractivité touristique du Pays de Barr tout en préservant son identité – « ne pas devenir un parc d'attraction » –

↳ Objectifs pour répondre à cette ambition

- **Assurer une adéquation entre dynamisme démographique et développement touristique** soit 130 logements/an (correspondant au rythme actuel de production de logements) pour préserver le caractère authentique du territoire ;
- **Conforter la fréquentation touristique actuelle ;**
- **Diversifier les cibles touristiques :**
 - Capturer les flux et le tourisme international ;
 - Développer un tourisme accessible orienté sur la notion de « se ressourcer » à travers les valeurs de nature et d'authenticité : tourisme familial, sportif et de détente ;
 - Attirer les excursionnistes, et les urbains solos ;
- **Maintenir la qualité de vie des habitants** qui doivent bénéficier au quotidien des moyens déployés pour le développement touristique.

Les orientations

1. **Capitaliser sur le patrimoine naturel, architectural et gastronomique pour faire du Pays de Barr « un territoire ressources » ;**
2. **Rendre le Pays de Barr visible de l'extérieur et lisible de l'intérieur ;**
3. **Articuler l'identité du territoire autour du triptyque de paysages** (station de montagne, vignoble, plaine) ;

- Planifier le maillage et les itinéraires cyclables entre les villages ;
 - Améliorer l'image des entrées sur le territoire, s'agissant des gares et des entrées de ville ;
- Les actions :
- Fédérer les énergies des différents acteurs liés au tourisme (les professionnels de la restauration, de l'hôtellerie, de viticulture, l'artisanat, office du tourisme, ...) ;
 - Communiquer sur l'offre d'hébergement touristique disponible (bornes numériques dans les points d'entrée des territoires).

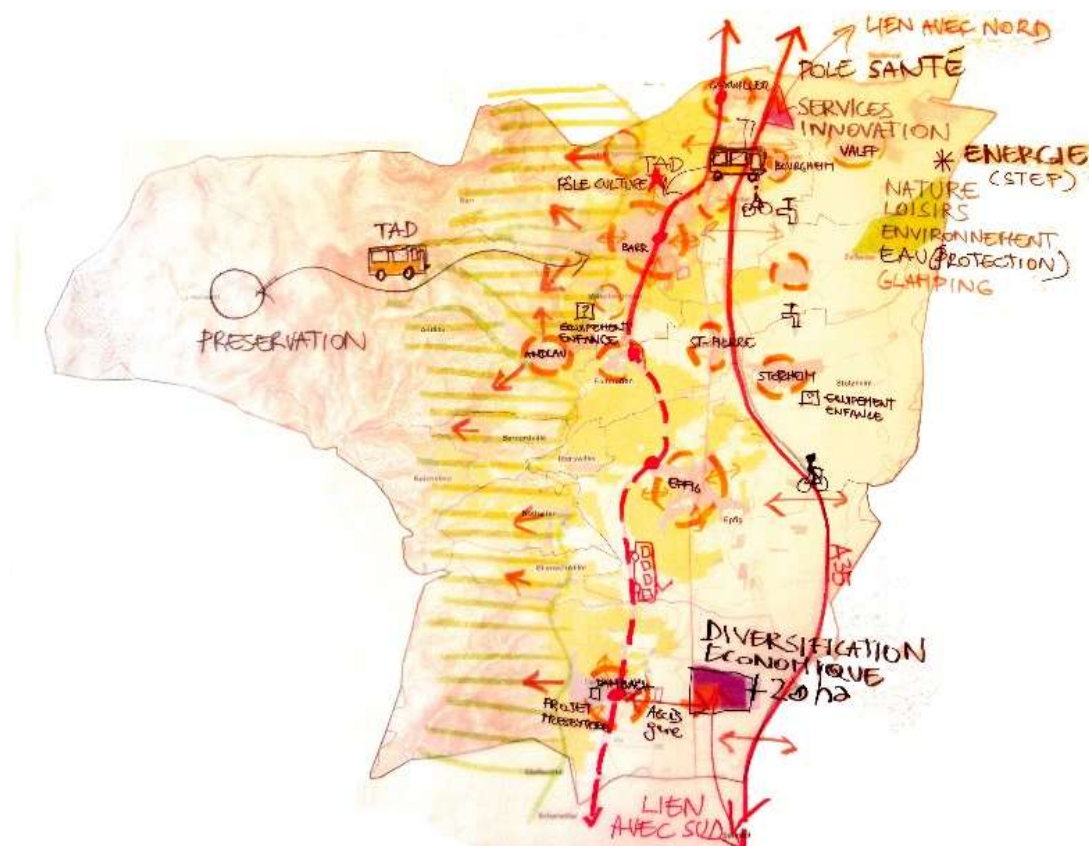
Scénario n°3 : Le Pays de Barr, un leader dans le fonctionnement métropolitain de Strasbourg et du Bas Rhin

Le fil rouge :

Un scénario très volontariste qui positionne fortement la Communauté de Communes du Pays de Barr comme moteur de la construction d'un fonctionnement métropolitain (réseau de ville...).

La restitution finale : Vice-Président au PLUi

Le slogan : « **Pays de Barr, une ambition durable** »



L'ambition :

Une ambition forte mais durable qui s'appuie sur les atouts d'accessibilité (VRPV, voie ferrée) et de potentiel de foncier économique (100 ha) du territoire

↳ Les objectifs pour répondre à cette ambition :

Prévoir un développement de 330 logements par an sur la base des 110 ha prévus au SCOT, ainsi qu'en densification, soit un développement de 10 000 habitants dans les 15 à 20 ans à venir.

Valoriser les 82 ha dédiés au développement économique, ainsi que les 20 ha en réserve sur Dambach-La-Ville.

Les orientations :

1. Organiser le développement :

- Permettre le développement démographique et urbain dans toutes les communes, par la mobilisation de l'ensemble du potentiel constructible inscrit dans les documents d'urbanisme en vigueur (en densification et en extension) ;
- Favoriser le développement économique en s'appuyant sur :
 - o la très bonne accessibilité (VRPV et le train) ;
 - o le potentiel foncier et pas uniquement de l'économie productive ;
 - o sur des services innovants (le pôle santé et plus) ;
 - o le tourisme vert (un espace de loisirs dans le Bruch avec piscine naturelle en remplacement projet de Golf) en s'appuyant sur un maillage de mode doux ;
- Améliorer l'accessibilité du Hohwald, véritable potentiel économique ;
- Aménager un pôle culturel attractif dans le centre Alsace (entre Heiligenstein, Barr et Bourgheim), profitant d'une accessibilité déjà forte (parking et train) ;
- Mutualiser les services périscolaires en développant des pôles « petite enfance ».

2. Assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement

- Respecter la qualité des paysages et préserver les espaces naturels (encadrement réglementaire de l'urbanisation) ;
- Donner des contours cohérents aux communes (pas d'extension en appendice) ;
- Organiser les compensations nécessaires à Zellwiller dans le Bruch ;
- Intégrer les espaces naturels dans les zones de développement et abandonner les développements en « tablette de chocolat » (banalisation des paysages) ;
- Favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires, méthanisation à Zellwiller...) ;
- Protéger les captages d'eau.

PARTIE II : LES ORIENTATIONS DU PADD

A. Préserver et capitaliser sur l'authenticité du Pays de Barr

I. RESPECTER LA QUALITE DES PAYSAGES ET ARTICULER L'IDENTITE DU TERRITOIRE AUTOUR DU TRIPTYQUE DE PAYSAGES (STATION DE MONTAGNE, VIGNOBLE, PLAINE)

L'authenticité du territoire est une part essentielle de l'identité du Pays de Barr. Quand on entre dans le territoire en provenance de l'extérieur, le paysage s'impose : la montagne, les vignes, les vergers et les forêts.

1. Préserver les silhouettes urbaines

Un territoire structuré autour de 3 **entités paysagères différentes** (plaine, piémont, montagne). Les problématiques urbaines et paysagères sont différentes dans chaque unité paysagère.

- Située à l'est du territoire, **la plaine** forme une immense étendue plane entre Rhin et Vosges. C'est un paysage ouvert cadré par les reliefs des Vosges et du Piémont viticole à l'ouest. Situé à fleur d'eau par son faible relief qui affleure le toit de la nappe phréatique, la plaine est un territoire d'une grande fertilité. Les boisements, peu présents, sont liés aux surfaces humides des abords de cours d'eau et à la présence de vergers. L'architecture des villages est structurée par des noyaux villageois composés de fermes alsaciennes avec pignons sur rue, en bois, organisées autour de cours, soit orientées sur rue avec de grands porches soit orientées vers les cœurs d'îlots.

L'architecture traditionnelle y est présente dans une forme simple et préservée pour partie. L'enjeu est donc particulièrement de préserver leur cohérence architecturale en préservant les formes urbaines, les implantations, les toitures.

- **Le piémont** forme un long contrefort majestueux, imposant et continu, orienté nord/sud, adossé au versant boisé des Vosges et s'ouvrant vers l'est. Le piémont s'individualise aussi très nettement en raison de la présence de la vigne sur les pentes. Le relief du piémont est modulé par les nombreux cours d'eau formant autant de porte d'entrées dans le massif montagneux. L'architecture traditionnelle y développe ici toute sa richesse d'ornementation autour des maisons vigneronnes. Elle s'exprime dans la verticalité compte tenu du manque d'espace et des terrains en pente à gérer, elle articule la pierre dans les soubassements et le bois dans les étages (voir diagnostic patrimonial). Les enjeux de préservation du paysage et du patrimoine sont ici très intenses et doivent en même temps être articulés aux problématiques de vacances immobilières et préservation du foncier.

En ce sens, la commune de Mittelbergheim est un cas particulier d'une commune du piémont avec un patrimoine remarquable et reconnu (classement par l'association les plus beaux villages de France). Cette caractéristique décrite dans le diagnostic territorial a nécessité un traitement réglementaire spécifique à la préservation stricte de ce patrimoine.

- **Le massif vosgien** forme l'arrière-plan du paysage de la communauté de communes du Pays de Barr. D'altitudes moyennes entre 300 et 1100 mètres, cette partie des Vosges se caractérise par un paysage de moyenne montagne avec des sommets aux altitudes intermédiaires entre les Vosges du Nord et les Hautes Vosges au sud. La couverture forestière domine largement les reliefs vosgiens. La végétation se compose d'une diversité de boisements, mêlant les feuillus et les conifères. Dans ce paysage aux ambiances forestières, les espaces ouverts de clairières du Hohwald confère au village un caractère animé et dynamique.

Les formes urbaines du Hohwald sont le reflet de l'histoire récente de la commune, créée au XIXe siècle. Elle s'étale et s'étage dans une logique d'alternance entre hameaux, clairières et forêts au grès de la pente entre l'altitude de 550 m du cœur du village et col du Kreuzweg à l'altitude 750 m. L'architecture se distingue fortement de celle de la plaine. On retrouve deux types principaux : quelques rares fermes vosgiennes et des grandes demeures de villégiatures, reflet de la grande époque touristique du Hohwald (fin XIXe, début XXe siècle).

Au-delà de la préservation du patrimoine de villa et de fermes, l'enjeu de l'insertion de nouvelles constructions dans la pente et dans le paysage est l'enjeu majeur et nécessite d'autoriser une architecture de toits terrasses étagés dans la pente.

Ces contextes architecturaux et paysagers nécessitent en conséquence des traitements différenciés entre ces différentes unités de paysage. Le règlement a été construit en ce sens. Principalement, la question des toitures est ainsi traitée différemment en fonction des unités de paysage et des formes urbaines. La toiture de référence est la toiture alsacienne dans l'ensemble des zonages résidentiels mais les marges d'utilisation des toitures plates sont conditionnées à la bonne insertion patrimoniale et paysagère différenciées par le contexte.

2. Prendre en compte le relief du territoire

Un territoire avec un **relief** très présent qui donne une visibilité forte y compris à des petits édifices. Cela implique des prescriptions fortes sur les toitures, décidées après de nombreux échanges en comité de pilotage afin de définir des règles communes mais adaptées aux enjeux patrimoniaux et paysagers (voir chapitre précédent).

Dans un territoire ainsi constitué, les coteaux et vallons sont des lieux clés du paysage du piémont. Dans son Document d'Orientation Générales (DOG), l'objectif 3 du SCOT du Piémont des Vosges, exige fixer des caractéristiques de construction permettant de préserver les coteaux et lignes de crête.

En ce sens dans le zonage, les élus ont cherché à préserver les coteaux et crêtes d'urbanisation future. Des zones ont ainsi été supprimées à Barr, au Hohwald à Bernardvillé.

3. Traiter les interfaces entre village et paysage

Au-delà de la forte présence de la montagne et du piémont, la qualité du paysage du Pays de Barr tient à un **dialogue fort entre village et cadre végétal** :

- Les vignes, les vergers, les forêts sont très présents visuellement sur les routes, les chemins et dans les communes. Leur graphisme offre un second plan à la silhouette des villages qui structure ainsi la relation avec l'urbain,
- Le lien à l'eau est important même s'il a été estompé dans les dernières années par les aménagements routiers ou hydrauliques. La plupart des villages sont traversés par un cours d'eau.
- Les silhouettes urbaines des villages sont très préservées et doivent pouvoir le rester. L'église est bien souvent le bâtiment le plus haut de village. Les toits des maisons alsaciennes offrent un second plan graphique tout aussi caractéristique. La montagne, les vignes et les vergers complète un tableau d'une Alsace traditionnelle.

Sans chercher une « muséification », ce territoire est l'un des derniers à avoir conservé à ce niveau ces différents éléments du paysage alsacien. Ce paysage et le patrimoine architectural confère au territoire une certaine authenticité préservée et à préserver.

En conséquence, les mosaïques de vergers doivent être préservées quand c'est possible. Il a été recherché dans le zonage de les rendre inconstructibles quand il y avait des alternatives (en zone agricole ou naturelle). Par ailleurs, il a été généralisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) la reconstitution de lisière végétale lorsque cela était nécessaire.

En cohérence avec le SCOT, les abords des cours d'eau font également l'objet de protection qui figurent au plan de zonage par l'apposition d'une trame graphique.

4. Préserver et encourager les espaces « nature » au cœur des villages

Préserver des espaces « nature » au cœur des villages, constitués de potagers, vergers, jardins d'agrément, présente plusieurs intérêts :

- créer des espaces de respiration entre le bâti souvent dense des centres-village ;
- préserver la biodiversité de ces milieux (petits mammifères, oiseaux, chauve-souris, insectes et papillons,) ;
- créer des « pas japonais », relais de la trame verte ;
- maintenir un sol perméable aux eaux de pluie, notamment dans les villages touchés par des risques de mouvements de terrain.

En conséquence, le zonage ne prévoit pas de rendre constructible tout terrain ou zone située dans l'enveloppe urbaine mais préserve certains espaces en cœur de bourg.

5. Améliorer l'image des entrées de ville et village dans le territoire

La **route du vin est une route emblématique** pour toute l'Alsace. Sa préservation est indispensable. Une OAP communautaire a été imaginée pour préserver le petit patrimoine.

La forte pression foncière dans les villages et les bourgs et le long des infrastructures de transports a entraîné un développement urbain généralisé, hors des limites des noyaux villageois. Cela se manifeste par une importante consommation de l'espace agricole et un impact visuel important sur le paysage des entrées de ville. Les extensions les plus importantes se sont faites sur la RD 1422 en interface entre les bourgs et villages du Piémont et de la VRPV et dans les fonds de vallées. En conséquence, trois autres OAP communautaires ont été mise en place.

II. PRESERVER L'AUTHENTICITE DU PATRIMOINE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE TOUT EN PERMETTANT L'ADAPTATION AUX MODES DE VIE

Le pays de Barr dispose d'un patrimoine bâti riche et globalement préservé qu'il convient de pouvoir préserver en plus des dispositifs liés aux Architectes des Bâtiments de France (ABF). Le territoire est couvert à plus de 80% par le site inscrit des Vosges et par les nombreux périmètres de servitudes des monuments historiques. Pourtant, il y a des espaces qui demeurent non protégés par ces dispositifs. Dans les espaces faisant l'objet d'un avis de l'ABF, la démolition est très encadrée mais les rénovations, les constructions le sont moins. Toutes les communes présentent pour autant un patrimoine ancien à préserver.

Le Pays de Barr ne renferme pas un seul type d'architecture, mais une grande diversité patrimoniale. Celle-ci s'explique par l'ancienneté de la présence humaine dans ce territoire, la diversité d'époques de construction et d'architecture, les fonctions résidentielles, productives, administratives, religieuses ou autres des architectures rencontrées. La préservation de ce patrimoine, son adaptation aux enjeux de transition énergétique et aux modes de vies actuels nécessite de prendre compte de la diversité de ce patrimoine. On observe des différences entre les villages de plaine dont les centres anciens sont composés de maisons à pan de bois souvent construites sur cours et les villages du piémont plus compacts, composés de maisons vigneronnes en partie à pan de bois mais aussi parfois en pierre. La commune de Barr rassemble une grande diversité architecturale compte tenu de son histoire industrielle et de sa dimension. La commune de Mittelbergheim concentre la plus grande concentration de maisons renaissance d'Alsace (80) et est classé par l'association des plus beaux villages de France. Dambach-la-Ville a conservé ses remparts et une vieille ville intra-muros d'une densité rare et d'une grande authenticité.

La diversité des formes urbaines et des niveaux de protections patrimoniales a été analysée au travers de travaux de typo morphologie, de la prise en compte des paysages et traduite dans le zonage et de règlement associé (différence sur les toitures entre plaine, piémont et montagne). Le cas de Mittelbergheim fait l'objet de sous-secteurs de zonage avec des exigences patrimoniales renforcées.

Les objectifs de productions de logement s'appuient également sur une armature urbaine, affinée à partir de celles du SCOT qui cherche à ne pas créer trop de pression sur les villages du piémont (voir chapitre foncier).

III. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. Les grands principes d'optimisation du foncier

Le diagnostic a dépeint un contexte d'optimisation de la consommation du foncier dans les dernières décennies dans le Pays de Barr comme dans une bonne part de la plaine d'Alsace. Pour autant l'impératif d'optimisation du foncier est au cœur des débats nationaux et régionaux (SRADDET). Le territoire du Pays de Barr est particulièrement concerné par cette recherche d'optimisation du foncier de par sa situation enserrée entre le vignoble, classé en AOC, et l'importance des sensibilités environnementales, soit près de 75% du territoire.

Les élus du Pays de Barr, conscients des enjeux d'optimisation d'un foncier devenu très rare, ont cherché à contenir leurs besoins de foncier en extension en s'appuyant sur plusieurs orientations :

1. Les besoins en foncier à urbaniser ont fait l'objet de projection des besoins du territoire (résidentiel, économique, équipements) afin d'objectiver au mieux des fourchettes réalistes et permettre aux élus de se positionner (chapitre III 2 et 7 et IV).
2. L'élaboration partagée de scénarios de développement (chapitre précédent) ont ensuite permis de rendre lisibles les liens de conséquences entre les objectifs politiques, le PADD et les implications dans le zonage. Cette objectivation a conduit à renoncer à plus de 63 ha d'espaces à urbaniser (moins 27%). Voir évaluation environnementale
3. Une répartition des efforts d'optimisation du foncier est faite selon une armature urbaine qui concentre les développements futurs dans les polarités ainsi que dans les grands villages de plaines. Ainsi 11 communes du pays de Barr réaliseront 86% de la production en logement (chapitre III point 3).
4. Une répartition ambitieuse a été tranchée entre la production de logement à réaliser dans l'enveloppe urbaine (50%) et celle hors enveloppe (50%). Voir chapitre III point 4.

5. Le respect des densités prescrites par le SCOT. Voir chapitre III point 6.

Les sections suivantes détaillent les calculs et projections qui ont permis de fixer la politique foncière du PLUi du Pays de Barr.

2. Une projection des besoins résidentiels qui prend en compte un nouveau contexte démographique et des évolutions des modes de vie

Une projection de population dans le pays de Barr, à horizon 2035

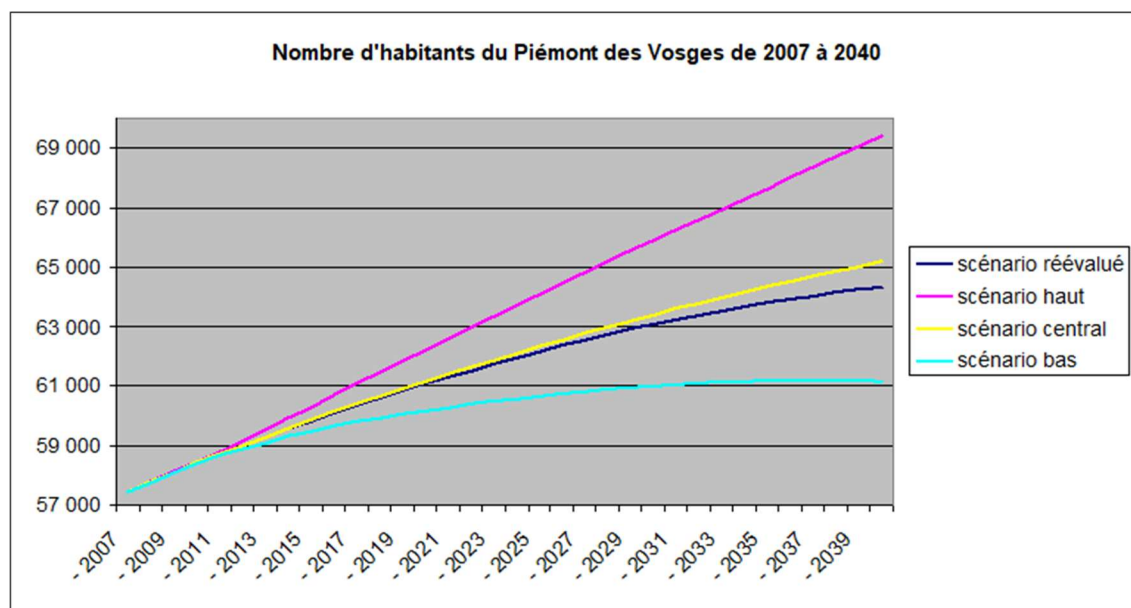
Les projections ne sont pas des prévisions, il s'agit de poser un certain nombre d'hypothèses basées sur l'observation des tendances du passé, et les prolonger ou les infléchir dans le temps, sous forme de scénarios. Il en résulte des ordres de grandeur qui servent à éclairer des choix politiques, sans garantie qu'ils se réalisent selon la projection imaginée.

Cet exercice de projection s'inscrit dans l'esprit du SCoT du Piémont des Vosges, en se basant sur les projections OMPHALE réalisées par l'INSEE sur son périmètre. Cette méthode est d'autant plus pertinente si elle s'applique sur une masse importante de population, supérieure à 50 000 habitants. C'est la raison pour laquelle le choix a été fait de partir des analyses du SCoT et les décliner par ratio au Pays de Barr dont la population (de l'ordre de 24 000 habitants, 40% de la population du SCoT) ne représentait pas un échantillonnage suffisant pour ce mode de simulation.

Le scénario central des projections de population de l'INSEE se base sur un niveau de fécondité stable, un gain de vie qui progresse selon un rythme qui prolonge les tendances constatées sur les 10 dernières années. Les migrations ayant été importantes dans le piémont des Vosges, et notamment dans le pays de Barr, cette tendance a été prolongée dans le scénario central. Cette croissance a cependant été plus nuancée depuis l'approbation du SCoT en 2007, que dans les scénarios démographiques réalisés au début des années 2000 pour son élaboration. Cette nouvelle projection intègre donc un scénario dit « réévalué » par rapport au scénario médian initial dit « tendanciel ».

Deux autres scénarios ont été imaginés autour de ce scénario réévalué : un scénario dit « haut » qui prend fortement en compte les mouvements migratoires et leur impact significatif sur la structure de la population. Ce qui engendre un besoin important de construction de logements nouveaux. Un autre scénario, contrasté, envisage pour sa part une migration modeste, moindre que dans le passé et se traduisant par une réduction des nouveaux logements à construire.

Les résultats : hypothèses de population à horizon 2030



Graphique n°1. Projection de population dans le SCoT du Piémont des Vosges. Source : INSEE/ Syndicat mixte du SCoT du Piémont des Vosges.

Selon les hypothèses de migration, de vieillissement lié à la structure de la population et de constitution des ménages, le SCoT du Piémont compterait environ 64 000 habitants (scénario médian entre scénario central/ scénario réévalué). Plutôt 60 000 dans un scénario de développement modéré et plus de 67 000 pour un scénario dynamique et ambitieux.

hypothèse OMPHALE	Population du SCoT en 2035	dont 40% dans le Pays de Barr	dont 45% dans le Pays de Barr	dont 50% dans le Pays de Barr
scénario réévalué	63811	25524	28715	31905
scénario haut	67646	27058	30441	33823
scénario central	64356	25742	28960	32178
scénario bas	61199	24480	27540	30600

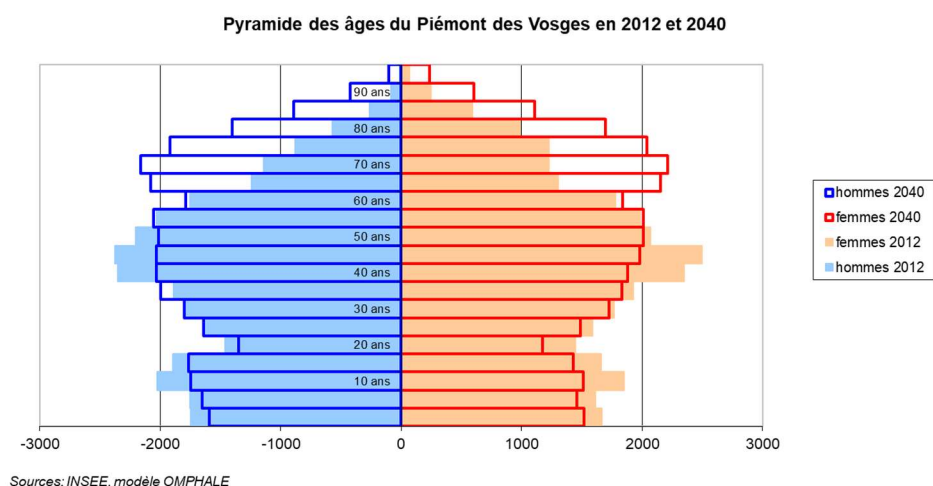
Pour décliner la part que représente cette population dans le pays de Barr, nous pouvons partir de 2 hypothèses :

- Prolonger la tendance actuelle et conserver la part actuelle du pays de Barr, 40% de la population du SCoT ;
- Accentuer la dynamique démographique et l'attractivité du territoire par rapport aux autres intercommunalités constitutives du SCoT, de sorte que le pays de Barr pèse pour 45% dans la population du SCoT en 2035.

Note : un scénario de baisse de la part de l'intercommunalité dans la population du SCoT n'a pas été retenu dans les choix des élus, du fait des ambitions du PLUi en matière de maintien et de création d'emplois ainsi que d'accessibilité aux équipements.

En se concentrant sur les hypothèses médianes, indépendamment d'une ambition particulière pour le territoire (projet politique, exprimé dans le PADD) la population du pays de Barr oscillerait entre 25 000 et 27 000 habitants, soit un accroissement de l'ordre de 3 000 habitants par rapport à la population de 2014.

Evolution structurelle



Graphique n°2. Evolution de la structure de la population entre 2012 et 2035 dans le SCoT du Piémont des Vosges. Source : INSEE/ Syndicat mixte du SCoT du Piémont des Vosges.

La pyramide des âges dans le SCoT du Piémont projeté illustre un net vieillissement de la population (dans lequel s'inscrit le pays de Barr, comme détaillé dans le diagnostic démographique). Cela se traduit par la densification de la partie sommitale (les plus de 70 ans) au détriment des actifs (20-60 ans) et d'une base plus évasée des moins de 20 ans. Ce phénomène est national. Il n'est donc pas propre au territoire. En revanche, l'homogénéité de ce vieillissement interpelle sur la nécessité de modifier le parc de logements et de créer des emplois pour continuer de capter des jeunes actifs et des familles ; notamment en diversifiant le parc de logements et en renforçant l'offre locative (Cf, enjeux du diagnostic habitat).

Projection du nombre de ménage et de leur composition

Les projections de population permettent d'évaluer la croissance du nombre de ménages ; croissance qui conditionne directement la demande en logements. Pour se faire, il est nécessaire de projeter la composition de ces ménages (indice de leur taille moyenne).

Comme le souligne le diagnostic démographique, la taille des ménages n'a cessé de décroître au niveau national. Dans le pays de Barr, elle passe de 3.25 personnes par ménage en 1968, à moins de 3 personnes au début des années 2000 pour s'amplifier depuis et atteindre 2.39 personnes en 2014.

Tout comme les projections INSEE, l'anticipation de l'évolution de la taille des ménages suppose la prise en compte de postulats de décohabitation des jeunes, de vieillissement et veuvage, d'impact des modes de vie sur les structures familiales, de recul de l'âge de la parentalité, de l'évolution du taux de fécondité, de la part des familles monoparentales, etc.

Il en résulte qu'à horizon 2035, la taille moyenne des ménages du pays de Barr pourrait osciller entre 2.1 et 2.2 personnes par ménage.

Il est à noter que même en partant d'un postulat de stagnation de la population (population constante entre 2011 et 2035), le nombre de résidences principales à construire augmenterait inévitablement du fait des phénomènes de décohabitation évoqués ci-dessus.

Estimation des besoins en logements : calcul du point mort

En 2014, le pays de Barr comptait 23 857 habitants. Pour maintenir ce niveau de population à horizon 2035, **il faudrait construire environ 95 logements par an pour le seul besoin des phénomènes de décohabitation. A défaut d'atteindre cet objectif, le territoire perdrait de la population.**

Cet indicateur dit « point mort » permet donc de mesurer l'ambition des scénarios de construction de logements supplémentaires pour permettre l'accueil de population nouvelle (solde migratoire), issues des projections de population OMPHALE. Son calcul repose sur le renouvellement du parc de logements (22% des logements de 2014 n'existaient pas en 2000), les résidences secondaires (16.2% du parc de logement) dont une part peut se reconvertir en résidences principales, l'évolution de la vacance (9.9% des résidences principales), et le desserrement des ménages (exposé plus en avant).

Estimation des besoins en logements : nombre de logements annuels à créer

La somme des logements neufs à créer est l'addition du point mort (desserrement de la population locale) et des logements supplémentaires nécessaires pour l'accueil d'une population nouvelles (solde migratoire).

Ces logements supplémentaires sont directement liés à la part de population nouvelle issue des projections OMPHALE. Autrement dit, ce volume dépend de l'ambition du scénario retenu par les hypothèses (haut, tendanciel réévalué ou bas) et la projection de la part du pays de Barr dans la population totale du SCoT du Piémont des Vosges.

A titre de repère, le pays de Barr a produit 132 logements par an en moyenne, entre 1980 et 2014. Une moyenne qui cache des cycles de production très différents. L'analyse de la période récente (2010-2014) montre un ralentissement de la construction par rapport à la période précédente (2005-2009) avec 115 logements contre 240, soit une diminution presque de moitié.

- **Scénario « migration basse »** : dans ce scénario, la population du pays de Barr serait de 24 480 habitants en 2035. Soit un peu plus de 600 habitants supplémentaires, par rapport à 2014. Avec une

taille de ménages de l'ordre de 2.1 à 2.2 personnes par ménage, il faudrait construire **entre 108 et 109 logements par an**. Dans cette hypothèse, la part du pays de Barr n'évoluerait pas au sein de la population du SCoT (40%). Cette hypothèse correspond à un prolongement de l'infléchissement de la production de logements constaté depuis 2010.

- **Scénario « tendance haute »** : dans cette hypothèse, la population du pays de Barr représenterait 45% de la population totale du SCoT (au lieu des 40% actuels), pour dépasser le cap des 30 000 habitants. Soit un effort de construction compris entre **237 et 244 logements** neufs à produire annuellement. Soit plus du double de l'hypothèse précédente. Cette production équivaldrait à celle constatée entre 2005 et 2009 (240 logements/an). Dans l'hypothèse où le pays de Barr resterait à 40% des habitants du SCoT, cette fourchette serait ramenée entre **170 et 173 logements annuels** (pour une population de 27 000 habitants).

- **Scénario tendanciel réévalué** : cette hypothèse prolonge les tendances médianes en prenant en compte les dernières évolutions constatées entre 2007 et 2012, par rapport aux projections initiales du SCoT élaborées au début des années 2000. En partant du postulat que la part du pays de Barr reste stable, la population à horizon 2035 serait de 1 670 habitants de plus que celle de 2014 (soit un peu plus de 25 500 habitants). Soit un besoin de construction annuel de **131 à 133 logements neufs**. Soit une production dans la moyenne constatée sur les 30 dernières années. Dans le cas d'une « posture plus dynamique » (45% de la population du SCoT), l'effort de construction serait de l'ordre de **200 à 205 logements** (pour une population de plus de 28 700 habitants).

L'hypothèse de projection de population retenue par les élus

Sur la base des éléments du diagnostic, les élus ont travaillé 3 scénarios lors des workshops organisés en février 2016 et qui ont permis d'établir le scénario retenu dans le PADD. Cette partie n'aborde ces scénarios que sous l'angle des besoins fonciers. Il convient de se reporter au préambule pour en avoir la lecture globale.

Scénario 1 : « entre terre et vignes »

Le postulat de ce scénario était de ne pas accroître la population pour mettre en avant la préservation du patrimoine et du cadre de vie. Autrement dit de limiter la construction au point mort, entre 90 et 100 logements par an. 60% des logements seraient produit en extension (orientation maximale du SCoT), selon des densités comprises entre 20 et 25 logements par hectare.

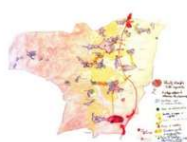
Scénario 2 : « Reconnectez-vous à votre propre naturel »

Ce scénario visait à développer les atouts touristiques du territoire. En termes démographiques, il visait à accroître la population de façon modérée (de l'ordre de 1 000 à 3 000 habitants supplémentaires), en prolongeant la tendance longue du rythme de construction, soit autour de 130 logements par an. 60% des logements seraient produits en extension (orientation maximale du SCoT), selon des densités comprises entre 20 et 25 logements par hectare, comme dans le scénario précédent.

Scénario 3 : « Pays de Barr, une ambition durable »

Ce scénario, ambitieux en termes de création d'emplois (+2 000 emplois), visait à accueillir 1 500 à 3 600 habitants supplémentaires et inscrire le pays de Barr dans la métropolisation de l'Alsace. Sur le

plan du logement, il visait plus précisément à optimiser l'intégralité du foncier à urbaniser, inscrit dans les documents locaux d'urbanisme. Soit une reprise de la construction, passant de 115 logements (période 2010-2014) à une fourchette comprise entre 140 et 150 logements annuels, cependant inférieure à l'urbanisation marquée du territoire dans les années 2000 (240 logements par an entre 2005 et 2009).



Scénario		Entre terres et vignes	Reconnectez vous à votre propre naturel	Pays de Barr, une ambition durable
Principe de base	Principe global Hypothèses et leviers	Maintenir la population actuelle, sans accroissement à horizon 2035	Maintenir à horizon 2035 le rythme de construction des dernières décennies. <i>130 logements par an</i>	Optimiser l'intégralité du potentiel foncier inscrit aujourd'hui dans les POS et PLU
Projections intermédiaires	point mort Niveau de production pour stabiliser le niveau de population	70 à 110 logements par an		
	Capacité d'accueil d'une population supplémentaire en 2035	+ 0 habitants	+ 1000 à 3000 habitants	+1500 à 3600 habitants
	Rythme de production en logement nécessaire	70 à 110 logements par an	130 logements par an	145 logements par an
	Capacité d'accueil d'emplois supplémentaires en ZA en 2035	+ 550 emplois	+ 500 emplois	+ 2000 emplois
Projections de besoins foncier	Foncier résidentiel Près de 120 ha actuellement	58 à 91 hectares	108 hectares	Foncier actuel 120 hectares
	Foncier économique Près de 90 ha actuellement	près de 45 hectares	20 à 40 hectares	Foncier actuel 90 hectares

Au terme des ateliers, des travaux qui suivirent durant l'année 2016-2017, notamment les réunions en communes, la conférence des maires du 25/04/2016 a opté pour une hypothèse de développement de 130 à 145 logements à produire annuellement de manière à répondre aux besoins d'une population de l'ordre de 26 000 habitants à l'horizon 2035 avec près de 45 ha de foncier en moins (près de -35).

Ce choix s'inscrit dans l'hypothèse du scénario tendanciel réévalué du SCoT du Piémont des Vosges, avec un léger renforcement du poids de l'intercommunalité en son sein (entre 40 et 43% de la population du SCoT). S'il peut sembler moins ambitieux que les projections établies dans les années 2000, ce choix tient compte des changements de paradigme constatés ces dernières années : la baisse de l'attractivité de l'Alsace en termes de solde migratoire, la production atone de logements (en particulier collectifs) dans les territoires bas-rhinois autres que l'Eurométropole, la problématique du traitement de la vacance, entre autres. Ces critères se conjuguent par ailleurs avec l'évolution des

modes de vie¹ et la prégnance de la qualité du cadre de vie et de l'accès aux espaces de nature dans les choix discriminants des ménages lors de l'achat de leur logement, par exemple.

3. Une armature urbaine, compatible et en continuité de celle du SCOT, qui favorise la densification là où cela est possible

Le diagnostic foncier montre que sur la période 2007-2017, les logements neufs construits au sein de l'enveloppe urbaine représentaient plus de 65% de la production (contre près de 30% pour les logements en extension de cette enveloppe).

Les mutations, près de 45% des logements produits, ont cependant tendance à reculer légèrement sur les dernières années étudiées du fait de l'importance des biens qui ont muté au sein des tissus urbains (division de corps de ferme, urbanisation de jardin entraînant des divisions d'unités foncières, reconversion de locaux en logements, etc.). Par ailleurs, l'urbanisation d'espaces non bâtis au sein du tissu urbain, dites « dents creuses » a été le support de près de 25% des logements créés sur la période. Or, par définition, ces espaces non bâtis constituent un stock qui « se comble » et, s'il peut muter, est définitivement consommé du point de vue foncier.

L'ensemble de ces critères ont guidé le choix des élus à considérer, à l'échelle de l'intercommunalité, que la moitié des logements neufs à produire devrait s'opérer au sein des enveloppes urbaines telles que le SCoT les a définis. Autrement dit, les logements en extension de ces enveloppes devront se limiter, au maximum à la moitié des logements neufs (le SCoT fixant ce maxima à 60%) avec des nuances par commune en fonction des spécificités des tissus urbains.

En termes de répartition, la création de logement répond aux orientations de développement prioritaire établie dans le SCoT, notamment au regard de son armature urbaine.

Les polarités (Barr, Andlau, Dambach-la-Ville et Epfig) doivent construire, entre 50% (à minima) et 60% des logements neufs. Le recensement des potentiels fonciers au sein des communes, et les travaux en atelier avec les élus ont permis d'estimer la production annuelle entre 75 et 79 logements dans les pôles (médiane retenue : 77 logements annuels). **Soit un maximum de près de 40 logements par an, en extension.**

La part de production **dans les villages** a été estimée entre 62 et 67 logements annuels. A regard de la répartition de logements sur les précédentes périodes et des capacités d'assainissement, du niveau d'équipement ou d'infrastructure, ces logements se répartissent de la façon suivante :

- **Villages de plaine²** : un des objectifs majeurs pour ces villages est de contrôler l'urbanisation au regard des coûts qu'elle génère en termes d'aménagement et gestion des réseaux. La construction envisagée serait de l'ordre de 45 à 50 logements par an (60 logements par an entre 1999 et 2012). **Soit un maximum de près de 26 logements annuels en extension.**

¹ Etudes ADEUS sur les modes de vie dans le Bas-Rhin, en association avec le laboratoire de recherche LASUR de l'université de Lausanne.

² Bourgheim, St Pierre, Stotzheim, Zellwiller, Valff, Gertwiller, Goxwiller

- **Villages de piémont³** : un des objectifs majeurs pour ces villages est de pourvoir une offre en logements neufs en tenant compte de leur spécificité patrimoniale (sites classés et inscrits, impacts sur les paysages, gestion des stationnements, etc.). La construction envisagée serait de l'ordre de 12 à 18 logements par an (26 logements par an entre 1999 et 2012). **Soit un maximum de 7 logements annuels en extension.**
- **Village de montagne⁴** : parmi les objectifs concernant le Hohwald, les principes d'insertion du bâti dans les paysages et l'absence de raccordement à des réseaux d'assainissement collectifs ont conduit à définir une enveloppe de logements qui, ramenait à un exercice annuel, serait de l'ordre de 3 logements neufs (3 logements par an entre 1999 et 2012). **Soit l'équivalent de 2 à 3 logements par an en extension.**

4. Valorisation et identification du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines

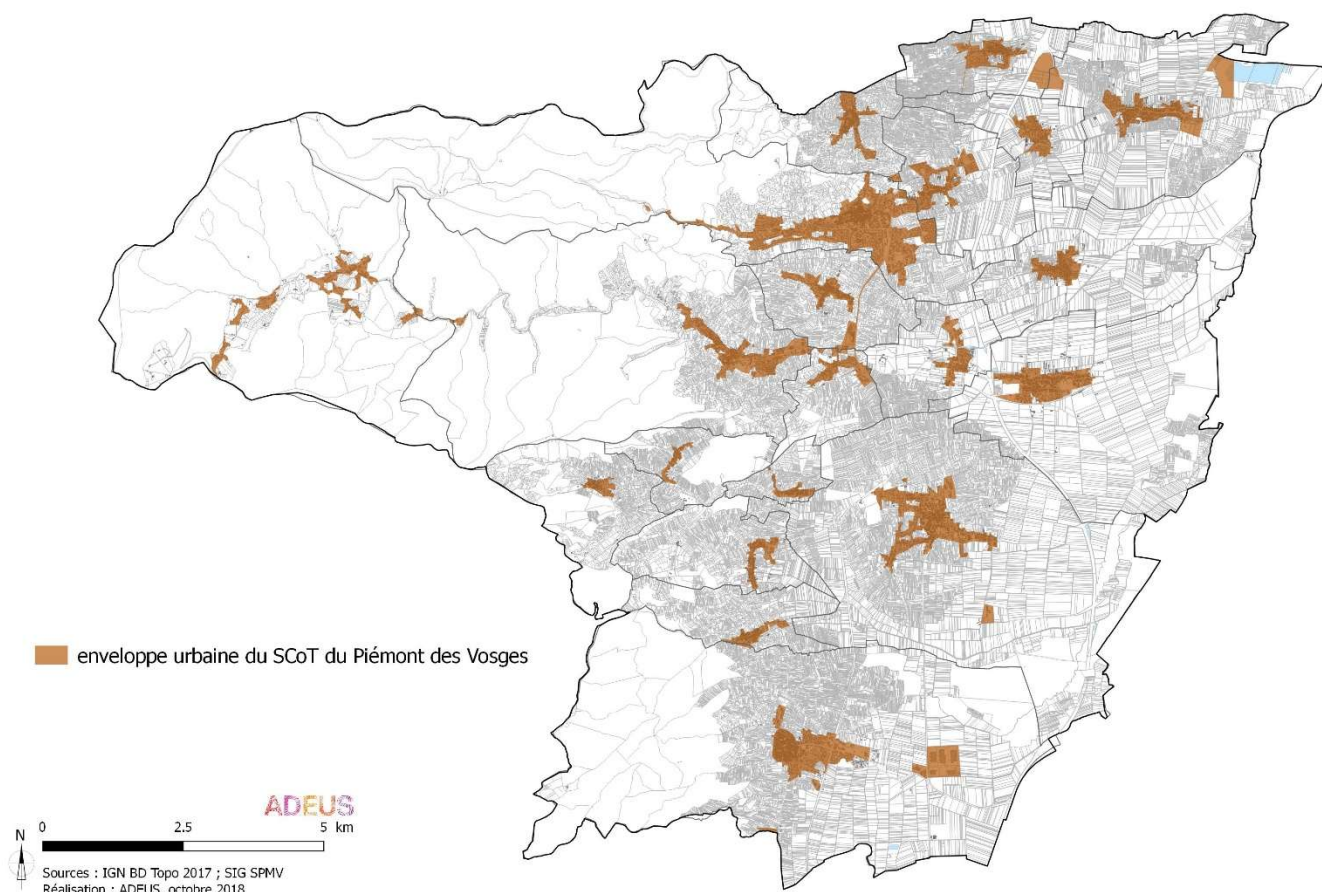
Comme exposé plus en amont, les élus du pays de Barr ont choisi de travailler un projet de territoire construit sur le principe d'un développement urbain maîtrisé, s'inscrivant dans la démarche mise en œuvre par le SCoT du Piémont des Vosges. Ce scénario se base sur une croissance démographique modérée (par rapport au début des années 2000) qui inclut les besoins générés par la population existante, les besoins futurs liés à la décohabitation et enfin les besoins d'une population nouvelle, liée à la création d'emplois et l'attractivité du pays de Barr au sein d'un territoire métropolitain alsacien. Cette perspective tient compte du maintien et du bon fonctionnement des équipements publics (notamment les équipements scolaires et sanitaires, mais aussi les équipements nécessaires à la vie publique et associative, etc.).

³ Blienschwiller, Bernardvillé, Eichhoffen, Heiligenstein, Itterswiller, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld

⁴ Le Hohwald

Pour ce faire, le **premier principe du projet de territoire** sur le plan foncier **est de valoriser et d'optimiser le foncier déjà urbanisé**. Le diagnostic foncier sur la période 2007-2017 montre que la plus grande partie des logements produits sur le territoire (près de 800 logements, soit près de 43% des logements créés) l'ont été par mutation, au sein d'unités foncières déjà urbanisées, sans consommation d'unités foncières non-bâties.

Corolaire aux enjeux ci-dessus, le **second principe du projet de territoire est d'éviter, autant que**



possible, d'accroître les enveloppes urbaines. Ce principe répond à des enjeux multiples qui touchent autant au cadre de vie et à l'attractivité des villes et des villages du territoire (enjeux patrimoniaux, préservation des silhouettes urbaines tels que définis dans diagnostic paysager, enjeux de préservation des terres agricoles, enjeux de maîtrise des coûts d'aménagement et de gestion des réseaux, etc.). Le comblement de vides au sein de l'enveloppe urbaine permet la création de plus de 440 logements (24% des logements neufs). En rappel du diagnostic (Cf volet paysage et patrimoine) le pays de Barr a la spécificité d'être un des territoires les plus emblématiques du terroir alsacien. Les villes, bourgs et villages égrainés le long de la route des vins ont en commun des noyaux historiques et des tissus médiévaux riches en bâtiments conservés, des silhouettes caractéristiques soulignées par le vignoble mais également un important « petit patrimoine » rural et vernaculaire (vergers, murets, calvaires, chapelles ou moulins isolés, parcs, ... Etc. Leur conservation et leur valorisation limite les capacités de densification urbaine d'une grande partie de ce territoire. Le principe d'optimisation foncière, portée par l'esprit des lois d'urbanisme qui se sont succédé sont ici plus complexes à mettre en œuvre que dans des tissus urbains plus « conventionnels ».

En synthèse, on note (Cf diagnostic foncier) que la mobilisation de dents creuses, les opérations de reconstruction-démolition, les opérations de rénovation de bâti ancien, les changements d'affectation, les revalorisations d'espaces peu denses ou bien encore la transformation de friches ont permis de réaliser près des 2/3 des nouveaux logements depuis 2007.

Par ailleurs, **l'identification des grandes unités foncières non-bâties dont la densification est politiquement acceptable** (espace contiguë de plus de 50 ares environ) **au sein des enveloppes urbaines représente un potentiel de l'ordre de 17 ha**, réparti pour moitié dans les polarités (près de 8 ha) et l'autre moitié dans les villages (près de 4 ha dans les villages de plaine, près de 5 ha dans les villages de piémont).

Ce potentiel de densification, fléché dans le PLUi, a fait **l'objet de choix politiques clairs de la part des élus**. Toutes les dents creuses n'ont pas vocation à être urbanisées dans le cadre de ce PLUi. Certaines zones n'ont pas été retenues pour des raisons de faisabilité. Elles présentent des difficultés d'accès, un trop grand nombre de propriétaires (anciens vergers), elles sont parfois inconstructibles au SCOT (en AOC). D'autres secteurs sont à préserver en raison de leur intérêt pour le territoire : pour leur intérêt agronomique, d'îlot de fraîcheur, d'espace de biodiversité ou leur valeur quant au paysage ou la silhouette urbaine des villages.

Un travail complémentaire exploratoire a permis chercher à affiner le potentiel de densification en quantifiant les surfaces des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine. Le chiffre global est de plus de 100 hectares de parcelles non bâties au sein de l'enveloppe. Mais ce chiffre est une valeur en « trompe l'œil » : s'il est croisé avec les espaces classés en AOC INAO, la surface résiduelle n'est plus que d'environ 70 hectares. Confronté à la réalité du terrain, ce potentiel incite à une très grande prudence compte tenu des difficultés d'accessibilité de ces terrains et de leur fragmentation foncière. En conséquence pour l'estimation du potentiel de densification, il a été retenu de s'appuyer davantage sur l'observation de la consommation passée que sur un potentiel de parcelles vides théorique.

A ce potentiel se rajoute la capacité du tissu à générer des mutations qui, rappelons-le, représentent le volume majoritaire des logements neufs. Mais qu'il est impossible d'évaluer à long terme, si ce n'est par des hypothèses. En rappel du point 7 précédent, l'analyse des fichiers fiscaux tend à montrer que cette part se réduit depuis 2010. D'où la proposition de limiter au maximum à 50% la production de logements neufs en extension (au lieu de la fourchette de 35 à 40% constatée sur la dernière décennie).

5. Estimation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des enveloppes urbaines.

Ce n'est qu'après avoir exploré les leviers précédents (points 7 et 8), et estimé le potentiel qu'ils représentent sur le long terme qu'a été évalué, à un horizon temporel raisonnable et prévisible (2035) les besoins fonciers au-delà des enveloppes urbaines définies par le SCOT, de sorte de pourvoir à la réalisation des logements ne pouvant pas être réalisés dans le tissu existant.

Cette estimation s'est faite en partant du maxima envisager, soit 50% des logements à créer, en tenant compte des spécificités morphologiques, patrimoniales et structurelles (réseaux notamment) des

différents tissus urbains. Elle tient compte par ailleurs des densités minimales moyennes telles que définies dans les orientations du SCoT du Piémont des Vosges. Les estimations issues des calculs de densité ont été croisés avec l'analyse des capacités à construire inscrites dans les documents locaux d'urbanisme et encore mobilisable en termes de disponibilité foncière. Ce travail a permis d'établir les enveloppes foncières. Ces enveloppes se sont vues appliquer un coefficient de rétention foncière de 10% pour prendre en compte le phasage des opérations, la mise en œuvre de politique d'acquisitions foncières très limitées ou des travaux de sécurisation ou d'assainissement des secteurs d'urbanisation future. Ce coefficient a été volontairement diminué pour limiter le volume d'espace à ouvrir à l'urbanisation et privilégier l'optimisation foncière de l'existant et des développements futurs (en comparaison le SCOT du Piémont prévoyait un coefficient de rétention de 50%).

Il en résulte, pour les besoins de l'intercommunalité en matière de logement, à un horizon de 2035 une enveloppe de 74 à 76 ha répartie de la manière suivante :

- **Dans les polarités** : l'enveloppe en extension nécessaire pour couvrir les besoins en logements est estimée entre 35 et 38 ha ;
- **Dans les villages de plaine** : l'enveloppe en extension nécessaire pour couvrir les besoins en logements est estimée entre 26 et 30 ha ;
- **Dans les villages de piémont** : l'enveloppe en extension nécessaire pour couvrir les besoins en logements est estimée entre 6 et 8 ha.
- **Dans les villages de montagne** : l'enveloppe en extension nécessaire pour couvrir les besoins en logements du Hohwald est estimée entre 2 et 3 ha. Elle prend compte du cas particulier du tissu très étiré, très mité de cette commune qui suppose une vigilance spécifique sur l'intégration paysagère des nouvelles opérations et une assiette foncière suffisante pour permettre des dispositifs d'assainissement individuels, en l'absence de raccordement à un réseau collectif.

6. Le respect des densités prescrites par le SCOT

Le PADD et la traduction réglementaire du PLUi relayent les densités définies par le SCOT et adaptées aux différents niveaux de l'armature du SCOT (dans l'OAP habitat) :

- 25 logements par hectare dans les pôles (Barr, Epfig et Dambach-la-Ville) ;
- 23 logements à l'hectare dans les communes de plus de 1000 habitants (selon le recensement 1999) ;
- 17 à 20 logements à l'hectare pour les autres.

	Moyenne logt 1999-2012	Densité SCOT (extension)	%	Logement par armature	Logements par an Logements à l'horizon PLU A+B+C	Logements en extension à l'horizon en AU (C)	Logements en densification et mutation en U (B)	Logements en densification classés zone AU (A)		%	Surfaces d'urbanisation futures résidentielles (ha)	Surfaces totales d'urbanisation futures résidentielles (ha)	Densification classée en AU (ha)	%	Surfaces d'urbanisation résidentielle hors enveloppe	Surfaces d'urbanisation résidentielle hors enveloppe	
Andlau	7	23	53%	77	9	95	45	59		48%	44,47	7,42	2,8	49%	36,93	4,59	
Barr	60	25			39	393	386	31				18,85	1,4			17,46	
Dambach-la-Ville	15	25			17	187	96	74				11,58	3,3			8,31	
Epfig	16	25			12	148	103	1				6,62	0,0			6,57	
Bourgheim	14	20	33%	48	7	9	90	51		34%	31,73	3,35	2,9	37%	27,99	0,49	
Gertwiller	17	23			11	120	109	0				5,84	0,0			5,82	
Goxwiller	4	20			5	73	26	5				4,34	0,3			4,06	
St Pierre	8	23			6	66	51	0				3,19	0,0			3,18	
Stotzheim	5	20			6	82	32	2				4,64	0,1			4,54	
Valff	7	23			9	147	45	0				7,09	0,0			7,09	
Zellwiller	5	20			4	91	32	9				3,28	0,5			2,81	
Bernardville	2	17	12%	17	1	5	13	1		14%	12,92	0,39	0,0	9%	7,11	0,35	
Blienschwiller	3	17			1	30	19	0				0,72	0,0			0,72	
Eichhoffen	6	17			5	107	39	67				4,47	4,4			0,08	
Heiligenstein	6	17			4	76	39	3				2,42	0,2			2,21	
Itterswiller	2	17			2	36	13	0				1,51	0,0			1,48	
Mittelbergheim	3	17			2	52	19	14				2,14	0,9			1,25	
Nothalten	2	17			1	26	13	4				0,86	0,2			0,63	
Reichsfeld	2	17			1	19	13	0				0,40	0,0			0,38	
Le Hohwald	3	17	2%	3,1	3	65	19	0		3%	2,97	2,97	0,0	4%	2,97	2,97	
TOTAL	187,00		100%	145	145	3048	1203	321		100%	92,09	92,09	17,1		75,01	75,01	
							50%	11%									

7. Optimiser le foncier économique existant ou planifié

Le Pays de Barr compte onze zones d'activités économiques recouvrant une surface de près de 130 hectares. Hormis le Parc d'activités intercommunal de Goxwiller-Valff, les zones d'activités existantes disposent de peu de disponibilité foncière.

Les principes de bases pour l'élaboration de la stratégie foncière économique sont les suivants :

- Le maintien de la concentration du foncier économique sur des grandes zones économiques dans les secteurs pré identifiés avec le SCoT du Piémont des Vosges afin de préserver la structure villageoise du territoire et préserver les paysages. Il a été décidé de ne pas développer de grandes zones supplémentaires ;
- Le maintien du volume de foncier économique global prévu dans les POS et PLU dans l'objectif de rééquilibrer le ratio habitants / emploi particulièrement bas. La CCPB se trouve actuellement sous l'influence de 3 zones d'emploi (Strasbourg, Obernai, Sélestat) et souhaite pouvoir s'autonomiser et permettre à ses habitants de trouver d'avantage d'opportunités professionnelles sur place ;
- Le maintien, la création ou reconversion des petits secteurs supplémentaires pour permettre aux acteurs économiques sur place de pouvoir faire évoluer leur activité économique localement.
- La reconversion des friches industrielles du territoire afin d'économiser le foncier agricole.

Le diagnostic a permis d'établir des calculs d'évolutions basés sur les ratios d'emploi, l'évolution de la densité, de la part d'emploi en ZA et du nombre d'habitants permet de vérifier que 90 ha sont réalistes pour les besoins de la CCPB à l'horizon 2035 / 2040. Cet objectif chiffré permet néanmoins un effort d'optimisation foncière de près de 10 ha (Mittelbergheim, Heiligenstein et Barr). Certaines de ces zones sont restituées à l'agriculture ou à la nature, d'autres ont été redirigées pour des projets d'équipements intercommunaux.

Même si en 2015, l'atlas des zones d'activités du Scot du Piémont indiquait que près de 35ha de zone d'activités étaient non bâties et estimées disponibles par densification. Actuellement, les retours de terrain sont que la disponibilité de terrain aménagé est très limitée et nécessite déjà d'ouvrir des nouveaux secteurs planifiés.

Les friches actuellement identifiées (Heywang à Bourgheim et TCA à Dambach-la-Ville) font l'objet chacune de projets concrets adaptés à leur positionnement. A Bourgheim, le projet est celui d'un développement résidentiel compte tenu de l'insertion dans le village. Une OAP sectorielle précise la nécessité de dépollution du site en adéquation avec la destination future. A Dambach-la-Ville, le positionnement face à la plateforme d'Alsace centrale, en entrée de ville permet d'y trouver une vocation économique en lien avec la viticulture très présente à Dambach-la-Ville.

8. Effort de diminution entre les POS/PLU et le PLUi

Voir évaluation environnementale.

IV. AFFIRMER LA QUALITE URBAINE DU TERRITOIRE

Le développement des villages s'est organisé en partie par la construction de lotissements en périphérie. La périurbanisation a ainsi modifié la lisière agricole historique des villages, participant à la disparition de la ceinture de vergers qui assurait la transition entre le village et les espaces de cultures. Le développement de lotissements à faible densité et mixité fonctionnelle, structurés bien souvent autour de voies en impasses engendre également des dysfonctionnements urbains pouvant avoir de forts impacts sur le fonctionnement urbain et la dépendance aux déplacements automobiles (voir livre sur la ville passante de David Mangin).

La forte pression foncière dans les villages et les bourgs et le long des infrastructures de transports a entraîné un développement urbain généralisé, hors des limites des noyaux villageois. Cela se manifeste par une consommation de l'espace agricole et un impact visuel important sur le paysage des entrées de ville. Les extensions les plus importantes se sont faites sur la RD 1422 en interface entre les bourgs et villages du Piémont et de la VRPV et dans les fonds de vallées.

En conséquence, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunales ont été mise en place sur quatre sujets de paysage et d'aménagement : la préservation du patrimoine et du paysage de la route du vin, le traitement des entrées de ville de la RD 1422, les abords des gares de la voie ferrée du piémont des Vosges et l'aménagement des petites vallées Est-Ouest.

A des échelles plus fines, les OAP sectorielles répondent particulièrement à des enjeux d'amélioration du fonctionnement urbain et des qualités urbaines des nouveaux quartiers et ainsi de l'ensemble du territoire. Les OAP permettent d'imposer aux aménageurs futurs un maillage urbain cohérent avec le reste de la commune, permettant le passage de bus, le passage des modes doux (vélo ou piétons). En plaine et en limite d'urbanisation, elle impose systématiquement la mise en place d'une nouvelle lisière végétale permettant de créer une transition avec les espaces agricoles ou naturels. Elles peuvent également intégrer des dispositifs de protections des trames vertes et bleus ou la prise en compte de risque environnementaux (traitement de pollution, protections contre les coulées de boues).

B. Une ambition ajustée au territoire et à ses habitants

I. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REALISTE ET EQUILIBRE

Situé à 25 minutes de Strasbourg, 10 minutes d'Obernai et de Sélestat grâce à la desserte de l'autoroute A35, le Pays de Barr a une position géographique centrale en plaine d'Alsace. Pour autant, son économie reste fortement centrée sur l'agriculture et le tourisme et ses actifs demeurent très dépendants des 3 pôles d'emplois voisins (moins de 6 emplois pour 10 actifs résidants). Malgré la mise en place dans les années 2000, d'une offre foncière économique importante (plateforme d'Activité du Piémont à Goxwiller-Valff et plateforme logistique d'Alsace Centrale de Dambach-la-Ville), le décollage de l'immobilier économique et de l'emploi lié n'a pas encore eu lieu. Du point de vue de la viticulture, une tendance s'observe à la constitution de grands domaines viticoles, notamment détenus par des grands chaix ou autres acteurs économiques.

Les élus du Pays de Barr ont défini une politique de développement économique adapté au territoire :

- Diversifier les activités possibles dans ses zones d'activités pour tenir compte du contexte économique alsacien moins dynamique depuis les années 2000,
- Conforter l'économie liée à la viticulture, en facilitant les besoins de développement,
- Développer l'économie touristique (voir D1),
- Accueillir le développement de « silver » économie en écho vieillissement de la population, avec notamment un projet de pôle de santé dans le parc du Piémont d'Activité du Piémont,
- Permettre le développement de production d'énergies renouvelables.

En conséquence, la destination du zonage des secteurs d'activités est laissée dans la plupart des cas suffisamment ouverte pour permettre l'accueil d'activités variées, à l'exception d'activités polluantes ou créant des nuisances incompatibles avec leur implantation.

Des cas particuliers sont mis en place, pour permettre l'implantation des orientations spécifiques économiques précitées : un pôle de services lié à la santé dans le parc du Piémont des Vosges, un site de production d'énergie par la biomasse à Zellwiller....

II. RENFORCER ET DEVELOPPER LE TOURISME

Voir partie D, point I.

III. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le point 2 « projection des besoins résidentiels » du chapitre III « modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » développe longuement les projections, les scénarios et les choix permettant de calibrer les besoins quantitatifs en matière de besoins de logement pour répondre aux besoins internes et externes de développement du territoire (près de 145 logements par an) et leur répartition par groupe de communes (50% dans les polarités, près de 40% dans les villages de la plaine et 10% dans les villages du piémont).

Au-delà de ces besoins quantitatifs, l'offre résidentielle du Pays de Barr doit être mise en regard avec les besoins actuels de la population. Le parc de résidences principales du Pays de Barr est principalement composé de maisons individuelles, d'une forte part de propriétaires. Le territoire est caractérisé par un faible taux de rotation et une mobilité résidentielle moindre du fait de cette offre spécialisée. Le parc de logement du territoire est également plus ancien que la moyenne départementale et cela a pour conséquence un taux élevé de logements vacants (10% contre 7% dans le département). Les niveaux de prix de l'offre en logement et la faible rotation du parc pénalisent les ménages les plus modestes souhaitant accéder à un logement sur le territoire. L'offre en logements locatifs sociaux, quant à elle, reste très limitée dans le territoire (deux fois moins que la moyenne départementale hors Eurométropole).

Face à cela, la population du Pays de Barr connaît des caractéristiques plutôt classiques. Tout comme l'ensemble du Bas-Rhin, la population du Pays de Barr est vieillissante malgré une forte attractivité des couples avec des enfants en bas âge. A l'image du reste du département, on constate une augmentation des personnes seules et un essor des familles monoparentales. Même si le modèle familial majoritaire reste le couple avec enfant(s), ces nouvelles structures de ménages progressent de façon exponentielle et tendent à impacter fortement les caractéristiques des besoins en logements.

En conséquence, le besoin est de développer une plus grande diversité de logements pour mieux répondre à l'évolution des modes de vie. Les besoins sont également d'une bonne intégration de l'habitat futur (paysage, liaisonnement, accessibilité...). Une OAP habitat traduit les objectifs de densité, de diversité de l'habitat portés par le SCoT du piémont des Vosges : part minimale d'habitat groupé mais aussi part de logement aidé pour les opérations de plus de 5000 m². Les OAP sectoriels répondent aux besoins d'un environnement qualitatif des logements (espaces verts, liaisons douces,).

IV. ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (EQUIPEMENTS)

Une partie des services est associée au concept de proximité (ou du quotidien) : en raison de la nature de ces services/équipements, leur présence au cœur des lieux de vie des habitants est jugée comme nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie des habitants au quotidien. Leur développement est en lien avec la densité de population et le renforcement des centralités urbaines. Le territoire du Pays de Barr dispose d'une offre d'équipements sportifs et culturels de proximité bien répartie sur le territoire. Chaque commune dispose d'une école (maternelle ou primaire). Les services de santé sont essentiellement présents dans les bourgs principaux (Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig) qui sont dotées d'une offre relativement complète de commerces et services du quotidien.

Les équipements structurants d'intérêt communautaire participent à l'animation, au rayonnement et à l'image du Pays de Barr. Ils sont principalement concentrés dans le nord du territoire, avec une offre diversifiée et relativement complète concentrée sur Barr / Gertwiller et dans la partie sud sur le « bi pôle » Dambach-la-Ville / Epfig. Les équipements scolaires, collèges et lycées, sont présents dans les pôles urbains. Les équipements de santé (hôpital, clinique, maison de retraite) sont localisés notamment dans les pôles urbains : un établissement hospitalier à Barr et six structures d'accueil des personnes âgées de type maison de retraite. Le Pays de Barr, à l'exception du Centre d'Interprétation du Patrimoine d'Andlau, est peu pourvu de grand équipement structurant de rayonnement communautaire participant à l'attractivité et à l'image du territoire.

Les besoins en équipements sont particulièrement cadrés par le SCOT à l'horizon 2025 : 9 ha pour Barr en tant que pôle urbain du SCoT du Piémont des Vosges, 4 ha pour Dambach-la-Ville et Epfig en tant que bi-pôle et 1,5 ha pour les autres communes. Le diagnostic et les échanges avec les élus ont identifié des besoins communaux globalement limités. Pour autant ces besoins se confrontent très rapidement au dimensionnement limité identifié par le SCoT (la surface d'un terrain de foot sans parking, sans club house, sans tribunes occupe le tiers du quota communal). En conséquence, les zonages d'équipements pourront poser des problèmes de compatibilité avec le SCoT pour des équipements existants dont le classement dans les POS et PLU communaux n'était homogénéisé (terrain de foot à Epfig, Zellwiller, Mittelbergheim... mais aussi cimetières dans certaines communes).

Les besoins structurants et dimensionnant sont concentrés dans les polarités (équipements culturels, caserne des pompiers, extension de salle des fêtes, stationnement, ...). Cette question des grands équipements occupe une vraie dimension intercommunale qui n'aurait pas forcément émergée dans une approche communale. Cela pose la question du positionnement du Pays de Barr dans la plaine d'Alsace. En conséquence, plusieurs pistes ou projets viennent répondre à ce besoin identifié :

- un équipement de loisirs et tourisme de plein air, idée issue du workshop sur le projet de territoire. Ce projet initialement localisé à Zellwiller a été relocalisé à Heiligenstein car le site était le plus adapté et concentrait moins de contraintes et enjeux environnementaux,
- Un équipement culturel au cœur du Pays de Barr, localisé à Barr (école de musique ou autre),
- Un équipement de sport et loisirs (piste de biathlon) de rayonnement départemental au Champ du Feu (en cours d'inscription dans le PLUi) ;

En résultat des bascules de quotas de surfaces ont pu être convenues entre Dambach-la-Ville et Heiligenstein pour pouvoir faciliter l'émergence de projet loisirs et touristique ;

La question du tourisme est à traiter à part avec des besoins d'accueil de camping, aire de camping-car, « glamping » ou autres logements touristiques insolites. Ces besoins ne s'attachent pas à l'armature urbaine mais plutôt aux atouts touristiques des communes et aux possibilités foncières et environnementales (voir tourisme).

V. COMPLETER ET RENFORCER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Le Pays de Barr s'inscrit dans l'armature commerciale du Bas-Rhin, avec Barr-Gertwiller comme pôle intermédiaire, et Dambach-la-Ville-Epfig comme pôle de proximité. Le taux de fidélité commercial global s'avère faible, mais progresse grâce à une baisse de l'évasion commerciale pour l'alimentaire. L'offre commerciale se maintient entre 2011 et 2014, mais est fortement concurrencée par la proximité des pôles commerciaux de Sélestat et d'Obernai ainsi que par celui de la zone commerciale de la Vigie. Cette concurrence se traduit par une évasion commerciale importante (59 %) vers les territoires voisins.

Le diagnostic et les échanges avec les élus, on fait émerger la nécessité de conforter et renforcer le rôle commercial des pôles en permettant la consolidation de zones commerciales existantes. Il s'agit aussi de permettre le développement de nouvelles surfaces commerciales pour chercher à contrebalancer l'évasion commerciale du territoire et permettre aux habitants de trouver sur place une offre plus complète. Ce renforcement doit s'opérer en parallèle du développement d'emplois nouveaux dans les ZA pour pouvoir fournir une offre urbaine complète à des futurs employés et habitants. Un troisième objectif est de développer l'offre commerciale touristique pour tenir parti des flux et vitaliser les centres anciens. Enfin, il est opportun, compte tenu de la réalité agricole du territoire, de valoriser la présence de très nombreuses exploitations agricoles en favorisant les ventes à la ferme, à l'exploitation ou mutualisées.

L'ensemble de ces besoins sont à articuler avec les enjeux de préservation du paysage et des entrées de ville du Pays de Barr. Compte tenu des besoins précités, plusieurs projets commerciaux de développement ou reconfiguration sont rendus possibles dans les pôles de Barr/Gertwiller et le bi-pôle Dambach-la-Ville-Epfig. Ces projets devront faire l'objet d'une forte intégration paysagère au travers des OAP sectorielles et intercommunales.

C. Un territoire attentif à ses ressources.

Riche d'un environnement exceptionnel, le Pays de Barr vise à préserver les qualités de ce territoire et traduira sur le terrain les orientations des politiques européennes, nationales et régionales, transcrites dans le SCoT du Piémont des Vosges.

I. PROTÉGER LES QUALITÉS ET DYNAMIQUES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE ET ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Se prémunir face aux risques et aux pollutions

Le PADD rappelle quels sont les risques naturels et technologiques prévisibles du territoire, ainsi que les pollutions et nuisances vis-à-vis des personnes et de l'environnement.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les documents cadres « supra-PLUi » et s'appliquent de fait dans le cadre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour certaines d'entre elles, le PLU prend à son compte leur mise en œuvre à travers des choix spécifiques en matière réglementaire, des mesures d'accompagnement, etc.

1.1. Anticiper et limiter l'exposition aux risques naturels de la population

Le territoire du Pays de Barr est touché par trois risques naturels majeurs : les coulées de boues, les mouvements de terre, les inondations.

1.1.1. Les coulées de boues

L'EIE a montré que l'ensemble des communes du piémont viticole (à l'exception d'Itterswiller), sont concernées par des points d'entrées potentiels en zone urbaine, de bassin à risques de coulées d'eaux boueuses. Le risque est nettement plus faible sur la commune du Hohwald et les communes de plaine (Bourghem, Stotzheim, Valff et Zellwiller) ne seraient pas concernées.

- Mise en place de lisières végétales dans les OAP des secteurs d'urbanisation future pour garder éviter les espaces ouverts et maintenir les terres,
- Protection des trames vertes et bleues et particulièrement des ripisylves.

1.1.2. Le risque de mouvement de terrain

L'EIE identifie deux types de risques potentiels de mouvement de terrain sur le territoire :

1.1.3. Les inondations

L'Etat Initial de l'Environnement rappelle qu'un Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologiques des Cours d'Eau (SAGEECE) a été mis en place pour ces trois bassins des rivières l'Ehn, l'Andlau et la Scheer et que selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin, toutes les communes, sauf Le Hohwald, sont concernées par le risque d'inondations. Par ailleurs, le SAGEECE souligne l'intérêt du site à l'aval de l'axe Nord-Sud formé par la VRPV. Les cours d'eau débordent généreusement dans la plaine, y compris pour des crues de période de retour fréquente (de 1 à 5 ans). Ce vaste site a un rôle tampon qui permet, outre l'intérêt écologique, de réduire l'importance des inondations sur les communes de l'aval du bassin versant. Il est donc essentiel de préserver cet espace avec sa vocation première de régulateur des crues. Le SAGEECE propose une action dans ce sens qui vise à éviter la prolifération des remblais et constructions en zone inondable.

Consciente de ces enjeux environnementaux et de la vulnérabilité de son territoire face aux risques naturels, la collectivité souhaite protéger les populations, au travers des dispositions du PLUi en limitant l'exposition à ces risques.

L'objectif de gestion économe du foncier et la territorialisation des choix de développement ont été pensés en intégrant le bon fonctionnement environnemental du territoire, notamment hydrologique. Les diminutions de secteurs d'urbanisation futures ont également souvent été localisées quand cela était possible dans les vallées concernées comme par exemple à Gertwiller ou à Mittelbergheim.

En ce sens également, il a été également arbitré de ne pas implanter d'équipement de loisirs dans le Bruch de l'Andlau au niveau de Zellwiller comme les opportunités foncières et les échanges lors du Workshop le suggéraient.

1.2. Prendre en compte les nuisances et pollutions générées par les grands axes de transport.

Le pays de Barr est traversé par une infrastructure de dimension nationale, voire internationale, l'autoroute A35. Elle est également traversée par une voie ferrée (Strasbourg-Sélestat) qui peut être amenée à transporter du fret.

Le PLUi cherche à limiter l'impact de ses infrastructures sur la vie des villages, en optimisant le positionnement des secteurs d'urbanisation future, en systématisant les lisières paysagères entre les nouveaux secteurs et les espaces agricoles.

Maintenir une bonne qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire du Pays de Barr ne présente pas de dépassement de norme de qualité de l'air pour les indicateurs de pollution dioxyde d'azote, particules et benzène.

Des dépassements pour l'ozone sont constatés pour les valeurs cibles pour la protection de la végétation et la protection de la santé, d'où un besoin prégnant de limiter les émissions de gaz précurseurs (NOx), d'origine automobile notamment, en rationalisant les déplacements routiers au

profit des modes doux, mais aussi de réduire les émissions liées au chauffage et de favoriser la circulation d'air en milieu urbain.

- 44 % du territoire couvert par les forêts. Le Hohwald commune de montagne, attractive pour la qualité de son air ;
- Passage de l'A35 VRPV sur le territoire > limiter l'urbanisation dans sa proximité ;
- Politique d'espaces de lisières entre espaces agricoles et espaces urbains = reconstituer les lisières paysagères mais aussi tampons vis-à-vis d'espaces exploités.

2. Maîtriser la ressource en eau

Si le PADD se donne pour objectif de maîtriser la ressource en eau, c'est qu'elle est absolument vitale aux activités humaines, à la faune et à la flore. Les épisodes de plus en plus fréquents de manque d'eaux pluviales et dans les sources dus aux changements climatiques incitent à la plus grande prudence quant à la gestion de ce bien commun. L'objectif principal pour le PLUi du Pays de Barr est de rétablir un bon état des eaux souterraines et superficielles afin de sécuriser l'alimentation en eau potable et de restaurer les écosystèmes aquatiques.

Pour des raisons de santé publique notamment, le PADD vise ainsi à garantir la qualité de la ressource en eau et la sécurité d'approvisionnement du territoire via :

- La protection du réseau d'approvisionnement en eau potable, notamment en respectant les périmètres de captages d'eau situés principalement en zone naturelle, mais aussi en connectant en réseau certains captages ;
- La préservation du cycle naturel de l'eau, notamment dans le cadre de nouvelles opérations, telle que des moyens naturels de rétention d'eau à l'échelle des parcelles, ceci afin de limiter la pression des nouveaux aménagements sur les réseaux d'assainissement et sur la qualité des eaux superficielles.

Le SCoT du Piémont des Vosges, avec lequel le PLU intercommunal doit être compatible, donne un certain nombre d'orientations concernant la qualité de l'eau : interdire les constructions et l'exploitation de gravières dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau, interdire toute construction et installation génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, organiser dans les sites d'extension urbaine les modalités permettant la rétention des eaux pluviales...

Pour ce faire, un certain nombre d'actions de protection des rivières et du cycle de l'eau sont inclus dans la traduction réglementaire du PLUi :

- Territorialisation de la trame verte et bleue ;
- OAP vallées, de la plaine aux Vosges ;
- Réduction des secteurs urbanisables à proximité des cours d'eau lorsque c'est possible ;
- Classement en zone naturelle lorsque c'est possible ;
- Compatibilité avec la politique de noyaux centraux du SCoT ;

- Application des dispositions Eviter, Réduire, Compenser pour les zones humides en adéquation avec les secteurs repérés. La plupart du temps l'évitement sera géré par le zonage parfois il pourra l'être dans les OAP.

3. Préserver les espaces naturels et forestiers (encadrement réglementaire de l'urbanisation) :

3.1. Valoriser le patrimoine forestier

Le patrimoine forestier est une richesse pour le territoire dont il occupe 46% de la superficie. Le PLUi, grâce à un zonage Naturel inconstructible protège tous les espaces forestiers du territoire.

Les espaces forestiers sont multifonctionnels. Ils ont une fonction environnementale au travers du maintien de la biodiversité si l'équilibre sylvo-cynégétique est préservé, de conservation des paysages et de qualité de l'air. Ils ont une fonction économique au travers de la filière bois dans sa diversité (production et exploitation d'une matière première renouvelable créatrices d'emplois et de richesse). Et enfin, ils ont une fonction sociale en tant qu'espace de détente, de sports et de loisirs.

Le projet de territoire du Pays de Barr a donc pour objectif de valoriser ce patrimoine naturel :

- en maintenant les surfaces boisées sur le territoire,
- en préservant les périmètres des espaces forestiers,
- en accompagnant une exploitation et une gestion publique et privée de la forêt respectueuse de la biodiversité faune/flore et des capacités de régénération naturelle de la forêt,
- en permettant le développement touristique raisonnable et respectueux de la forêt.

3.2. Préserver les mosaïques de pré vergers

Une des spécificités du Pays de Barr est constituée par les mosaïques de pré vergers situés dans les pourtours des villages. Ceci est précieux pour le paysage de la CCPB mais aussi pour la biodiversité du territoire.

En conséquence,

- L'évitement est favorisé lorsque c'est possible et classement en agricole ou naturelle spécifique,
- La reconstitution est organisée dans les cas contraires dans les OAP par des lisières végétales.

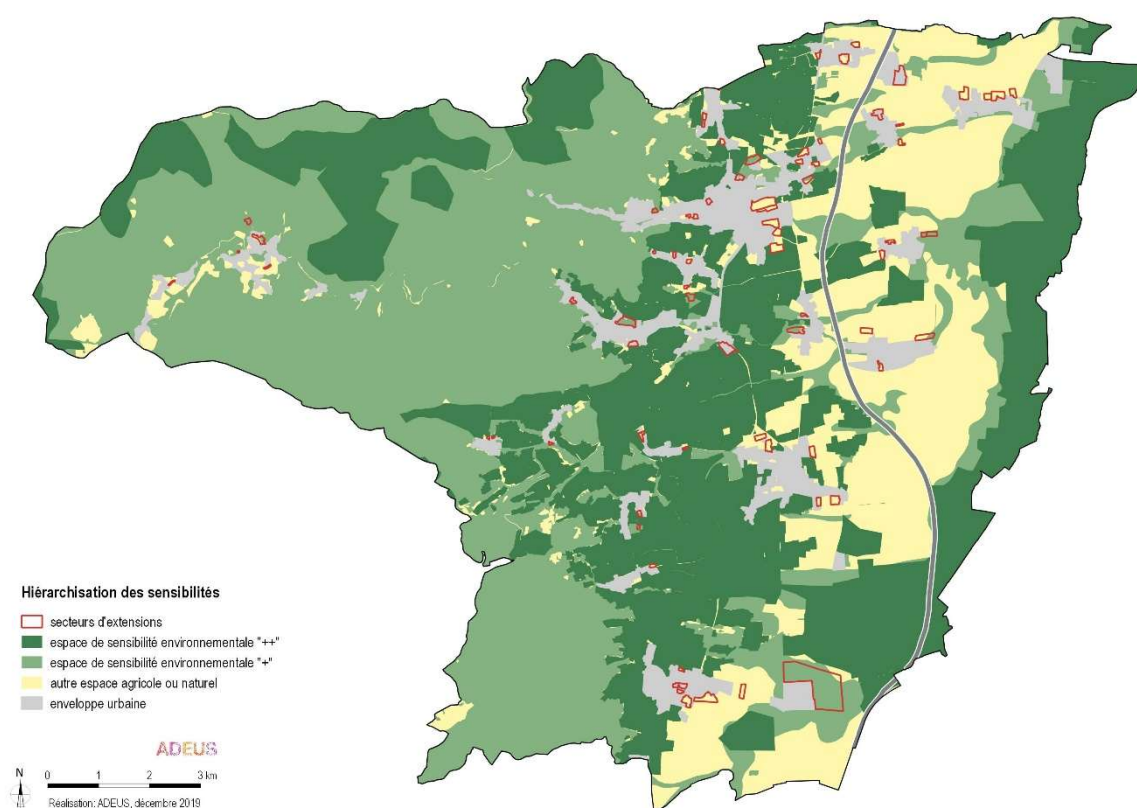
II. PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La trame verte et bleue assure la connexion des habitats et des espèces patrimoniales (corridors, relais et noyaux) que le projet de territoire se doit de préserver, dans la continuité d'une politique intercommunale déjà mise en œuvre dans les documents d'urbanisme communaux.

Le PADD rappelle que le socle de base sur lequel reposent les continuités écologiques est composé de :

- réservoirs de biodiversité, principalement constitués des forêts, de massifs boisés secondaires et d'espaces prairiaux ;
- corridors écologiques permettant aux espèces de circuler, notamment entre les différents réservoirs. Ils sont principalement structurés par le réseau hydrographique.

Cette orientation du PADD s'inscrit en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et fixe le cadre général de sa mise en œuvre sur le territoire de la vallée. Le PADD vise à préserver et renforcer la trame verte et bleue, pour répondre aux impératifs de maillage écologique d'un territoire plus large (celui-ci se déclinant à plusieurs échelles : supra-régionale, régionale et locale).



Cette orientation du PADD prend en compte également les espaces naturels Natura 2000 (cf. Etat Initial de l'Environnement du présent PLUi). Le règlement du PLUi concernant les « Espaces contribuant aux continuités écologiques », associé à sa trame graphique sur le plan de zonage, limite très fortement l'occupation et l'usage des sols qui ne doivent pas porter atteinte aux objectifs de conservation des

habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site Natura 2000.

Au-delà du réseau hydrographique et des massifs forestiers, ces corridors concernent également des espaces agricoles prairiaux ouverts qui constituent des secteurs à forts enjeux de préservation ou de restauration des continuités écologiques. Les PLUi classe ces espaces en zone agricole inconstructible.

Afin d'assurer à la fonctionnalité écologique de l'ensemble du territoire et limiter les impacts du développement urbain sur les espèces et les habitats, il a été nécessaire de limiter les secteurs de développement urbain (cf. chapitre « A : un territoire qui maîtrise son urbanisation ») et l'artificialisation des espaces naturels (cf. justifications du zonage et des OAP).

A une échelle plus fine, les espaces « verts » urbains en lisière de zone urbaine ainsi que certains cœurs d'îlot au cœur des villages « pas japonais », participent également au fonctionnement écologique du territoire (ex : zone de jardin classée UJ dans le PLUi). Le PADD souligne leur rôle, tout en rappelant qu'ils répondent également à d'autres usages et fonctions (espaces récréatifs pour les habitants, qualité de l'air, ...). Le développement futur doit donc se faire en conciliant ces différents besoins.

III. PRESERVER LES CONDITIONS NECESSAIRES A L'ACTIVITE FORESTIERE ET AGRICOLE ET VITICOLE

Avec plus du tiers de la surface du Pays de Barr, plus de 640 exploitations, 2/3 des exploitations du piémont des Vosges, l'activité agricole joue un rôle essentiel pour le fonctionnement économique de la CCPB.

Des rencontres avec l'ensemble des maires appuyées par des grilles d'analyses et des plans communaux ont permis de remonter une partie des besoins agricoles (voir tableaux issus du diagnostic). Ils ont été complétés par plusieurs rencontres soit avec la chambre d'agriculture et avec certains syndicats communaux agricoles.

Les trois composantes paysagères différentes (plaine, piémont, montagne) dessinent des besoins agricoles différents.

- Les communes de plaine accueillent des grands espaces agricoles où l'élevage est soit présent soit peut le devenir. En conséquence, les communes de plaine s'efforcent de préserver des capacités à accueillir des espaces agricoles constructibles dans tous les bancs communaux.
- Les communes du piémont des Vosges concentrent l'essentiel des terres viticoles et des exploitations qui y sont liées. Dans ces communes, l'importance des terres classées en AOC à l'INAO ou au SCoT du Piémont des Vosges contraint fortement les possibilités d'espaces

- agricoles constructibles. Pour autant, des besoins d'aires de lavage, d'aires de stockage existent pour de nombreux exploitants situés souvent dans des centres anciens très denses.
- La commune du Hohwald est la seule commune de montagne du territoire. Elle accueille une agriculture spécifique orientée particulièrement sur l'élevage. En ce sens, elle abrite des fermes auberges dont les fonctions d'hébergement et de restauration créent des débouchés pour cette agriculture. Cette dimension particulière génère des besoins de traduction réglementaire adaptée.

IV. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE POUR MIEUX FAIRE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

1. Contribuer à la réduction de la consommation énergétique

Les dispositions législatives récentes, notamment la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte, ont conduit à prendre en compte de nouveaux aspects en matière de développement durable, de préservation des ressources et de prise en compte du changement climatique. Un Plan Climat sur le territoire du pays de Barr est d'ailleurs en cours d'élaboration.

Le PADD propose la mise en œuvre d'un aménagement du territoire plus sobre en carbone. Il met l'accent sur :

- le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que sur une organisation du territoire visant à réduire les besoins en déplacements, et les distances moyennes de ceux-ci,
- le développement des énergies renouvelables.

Ces choix ont pour but de mieux préparer le territoire à l'éventualité d'une crise énergétique. Une telle crise se traduirait notamment par une pénurie d'énergies fossiles aux conséquences multiples qui pourraient contraindre de manière considérable les possibilités de déplacements en voiture individuelle, mais également par une précarisation énergétique des ménages les plus modestes.

Le PADD met également l'accent sur l'importance du maintien et du renforcement du couvert végétal correspondant aux forêts, boisements et espaces naturels pour leur participation à la régulation thermique (notamment confort d'été) et à la qualité de l'air.

En outre, dans l'hypothèse d'une hausse importante du coût de l'énergie, les espaces de nature de proximité pourraient devenir de plus en plus attractifs pour des motifs de loisirs. Ces outils, ainsi que ceux liés à la préservation de l'environnement et des ressources en eau, permettent d'adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Il s'agit de modérer activement la consommation énergétique mais aussi d'assurer la possibilité d'un territoire plus autonome, dont les performances globales seront moins directement dépendantes des énergies fossiles disponibles, notamment dans le domaine de l'habitat (constructions neuves et rénovation) et des déplacements.

Le PADD vise donc, dans le champ d'application qui est le sien, à un territoire qui puisse être le plus résilient possible. L'éventualité d'une crise climatique et énergétique et l'ampleur de ses conséquences ne sont toutefois pas prévisibles dans tous les domaines et peuvent dépasser le cadre d'application du PLUi.

La CCPB a par ailleurs lancé en 2018 un PCAET conformément aux lois actuelles. Ce PCAET sera autant que possible articulé avec le PLUi.

2. Utiliser le potentiel en énergies renouvelables

Le PADD propose la mise en œuvre d'un aménagement plus sobre en carbone dans un objectif de produire et consommer localement. Il met l'accent sur l'utilisation du potentiel en énergies renouvelables du territoire.

- 44% du territoire sont couverts par la forêt, mais peu d'acteurs de la filière sur place ;
- Projet de valorisation biomasse en cours sur Zellwiller en lien avec les acteurs locaux de l'énergie ;
- Le solaire sera un apport à la marge compte tenu des forts contraintes et atouts liés au patrimoine bâti du territoire (80%-90% du territoire impactés par des servitudes des monuments historiques ou du site inscrit des Vosges).

3. Anticiper les risques de saturation ou surcoûts des réseaux liés à l'urbanisation et à l'augmentation des besoins en énergie

La stratégie territorialisée des extensions urbaines et des secteurs agricoles constructibles et les choix de localisation de ceux-ci a pris en compte les coûts et surcoûts que le développement de l'urbanisation ou du développement des exploitations agricoles pourraient engendrer. Les choix se sont portés sur les localisations les plus adéquates tant en fonction de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement et secs dans le prolongement du bâti existant, qu'en fonction de l'éloignement des projets de développement des exploitations agricoles (notamment en termes d'accessibilité).

Le zonage du PLUi calibre précisément ces secteurs de développement pour éviter aux collectivités, comme pour les privés, des soucis de raccordement à des réseaux déjà saturés ou à des surcoûts préjudiciables à la réalisation de projets importants pour la vie économique du pays de Barr.

D. Un projet de territoire connecté et ouvert au monde

I. RENDRE LE PAYS DE BARR VISIBLE DE L'EXTERIEUR ET LISIBLE DE L'INTERIEUR (TOURISME ET LOISIRS)

Situé au cœur du piémont alsacien, entre deux locomotives touristiques que sont la commune d'Obernai et le château du Haut-Kœnigsbourg. Elle est également directement reliée par le train et la route à l'Eurométropole de Strasbourg qui constitue une importante porte d'entrée touristique. Le tourisme représente 7 % de l'ensemble des emplois du Pays de Barr soit 440 emplois. Son paysage et son patrimoine en font un territoire d'une valeur remarquable mais l'économie touristique a encore des effets limités sur l'emploi et la notoriété. En l'absence de grands points d'attraction et d'une offre d'hébergement plus large, le profil touristique demeure celui d'un territoire de passage. La Communauté de Communes dispose de capacités touristiques en termes d'infrastructures, avec une offre d'hébergement conséquente et diversifiée à dominante locative, peu positionnée sur le haut de gamme.

L'enjeu premier pour le Pays de Barr est de conforter le remplissage de l'existant en étalant la saison touristique et en parvenant à transformer les touristes de passage à la journée en des touristes qui restent un peu plus longtemps sur le territoire. Ceci passe par une valorisation du territoire en tant que lieu de ressourcement et propice aux activités de plein air, s'appuyant sur ses qualités intrinsèques (tourisme vert et sportif, œnologique, gastronomique, patrimonial, ...).

L'enjeu second est la diversification et la montée en gamme de l'offre touristique pour faire face à la concurrence du massif de la Forêt-Noire situé sur les mêmes flux internationaux et donc les mêmes clientèles. Ces éléments de diagnostics ont été partagés et enrichis lors des ateliers de travail de février et mars 2016 et ont permis de définir le volet touristique du projet de territoire du Pays de Barr. Un développement touristique accentué autour d'une double trame : Une trame nord-sud : route des vins mais aussi route des châteaux, une trame est-ouest : de la plaine à la montagne.

En conséquence, les projets liés au tourisme et aux loisirs sont planifiés et encouragés, particulièrement en montage et sur le piémont :

- Le Hohwald, station de moyenne montagne, lieu de villégiature autrefois très réputé doit pouvoir accueillir des développements touristiques futurs en termes d'hébergement (ancien camping du Louisenthal) ou relocalisation de la piste de ski nordique au Champ du Feu.
- Le piémont, doit pouvoir renforcer ses atouts touristiques patrimoniaux et paysagers en renforçant notamment la dimension loisirs de nature et culture et ce au travers des zones d'équipements de Barr et Heiligenstein.

II. FACILITER LE DEPLACEMENT DE TOUS (TRANSPORT ET DEPLACEMENTS)

1. Agir dans la proximité

A l'échelle du SCoT du Piémont des Vosges, 6 déplacements sur 10 effectués par des résidents font moins de 3 kilomètres. La majeure partie des déplacements s'inscrivent donc dans une relative proximité et restent néanmoins majoritairement réalisés en voiture et ce, presque sans partage au-delà du kilomètre. Si pour les déplacements plus longs, la capacité d'action du PLU reste limitée, en revanche, la prédominance de la voiture pour les déplacements courts peut poser des enjeux d'aménagements, de cadre de vie et de santé publique et de développement de l'offre et de l'usage du vélo ou du vélo à assistance électrique. La morphologie du maillage de voiries urbaines dans les secteurs de développement futurs peut avoir un impact majeur dans les déplacements de proximité. Un dispositif de voies de gabarit routier et des dessertes en impasses de lotissements ne facilite pas l'usage de la marche à pied et du vélo. En revanche, un maillage en cohérence avec les voies communales et les grands attracteurs de flux (gare, école, centralités, équipements sportifs...) facilitera ses mobilités douces.

L'OAP habitat traduit les orientations du SCoT en matière de densité de logement, ce qui est propice à d'éventuelles dessertes en transport en commun ou à la demande. Les OAP sectoriels prescrivent la mise en place de voies pour les modes doux, de maillages urbains de ces zones d'urbanisation future.

2. Intervenir sur les déplacements à plus longues distances

Les déplacements plus longs, au-delà de 3 kilomètres représentent 40 % des déplacements réalisés par les résidents, mais près de 90 % des distances réalisées. Ces déplacements sont à plus de 90 % réalisés en voiture. La déconnexion entre lieu de résidence et lieu de travail touche autant le territoire et les habitants de la Communauté de Communes du Pays de Barr que l'ensemble du territoire alsacien, et constitue le principal vecteur des besoins en déplacements hors proximité. Les évolutions très importantes en matière d'échange posent la question de la qualité des liaisons avec le reste des territoires, quels que soient les moyens de transport.

En ce sens, le zonage du PLUI prévoit des espaces de développement économique dont l'objectif est de développer des emplois dans le territoire notamment pour limiter sa dépendance vis-à-vis des autres grands pôles d'emplois (Eurométropole, Obernai et Sélestat).

Dans la perspective de permettre des alternatives à l'usage individuel de l'automobile, les parcs de stationnement de covoiturage ont déjà été mis en place à proximité des échangeurs. Une OAP intercommunale sur les abords des gares a été rédigée dans l'objectif de remettre ces gares au cœur du territoire du Pays de Barr. Celle-ci pointe la nécessité de mettre en valeur ces gares par la préservation et la mise en valeur de leurs aspects patrimoniales mais aussi par la création d'espaces publics facilitant la multi-modalité et la visibilité de ces équipements.

Le zonage prévoit également la densification de certains espaces aux abords des gares en adéquation avec les rythmes de développement résidentiels communaux et les autres contraintes éventuelles (Eichhoffen, Barr, Dambach-la-Ville).

3. Gérer le stationnement privé en fonction des besoins de la population et du contexte géographique

Au-delà du taux de motorisation global du Pays de Barr, le niveau d'équipement en voiture est assez différent par type de commune. Les grandes communes pourvues en services, emplois et desserte ferroviaire du type de la commune de Barr permettent à leurs habitants une moindre dépendance à l'automobile et n'occasionnent pas les mêmes besoins en stationnement privés. A titre d'exemple, 48% des habitants du Pays de Barr possèdent 2 voitures ou plus quand 40% des habitants de la commune de Barr détiennent plus de 2 voitures. Inversement, une commune éloignée des transports et des lieux d'emplois pourra voir son taux de motorisation dépasser la moyenne du Pays de Barr.

La part importante de bâtiments anciens dans le territoire du Pays de Barr rend sensible la question du stationnement résidentiel. En effet, les mutations et densifications du tissu ancien ne permettent pas toujours la création de place sur les terrains privés et augmentent la tension sur le stationnement sur le domaine public.

Dans les communes de plaines, les cours de fermes existent et peuvent permettre d'absorber une partie du stationnement en cas de mutation ou densification. Dans les communes du piémont ou les communes plus urbaines (Barr, Dambach-la-Ville, Epfig et Andlau), la densité et la forme urbaine ne permet souvent pas la création de place dans le cas de mutation, rénovation ou densification. Il est alors essentiel de ne pas trop contraindre la mutation de ces bâtiments anciens par les normes de stationnement afin de pouvoir résorber la vacance résidentielle. Pour autant, une absence de contrainte sur le stationnement privé, conduirait également à des effets négatifs avec de nombreux véhicules sur l'espace public. Cela conduirait à une dévalorisation du patrimoine et constitue surtout un frein à la marche à pied et aux déplacements en modes doux.

En conséquence, le règlement a différencié les prescriptions en matière de stationnement en croisant les formes urbaines (UA, UB, UC...) et l'armature urbaine du PADD (pôles urbains, village du piémont, village de plaine).

III. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX NUMERIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Le PADD définit une orientation spécifique au développement des communications numériques, en particulier pour les zones d'activités économiques, car la desserte par un réseau numérique à la pointe de la technologie contribue indéniablement à la performance globale du territoire.

Au-delà des enjeux visant la mise en œuvre d'un niveau d'équipement desservant équitablement le territoire, les objectifs concernant le développement des communications numériques participent à l'attractivité globale du Pays de Barr tant vis-à-vis des habitants que des acteurs, notamment économiques, du territoire. En ce sens, le développement des communications numériques participe directement à la mise en œuvre de nombreuses autres orientations exprimées dans le PADD. La filière de l'économie numérique constitue un potentiel de croissance et d'attractivité dans de nombreux domaines, en particulier :

- le développement économique, notamment les entreprises innovantes et équipements de pointe ;
- l'attractivité résidentielle ;
- la cohésion sociale ;
- les services innovants, notamment l'e-administration ;
- la mobilité et les échanges ;
- l'énergie.

Cela nécessite un réseau d'infrastructures très haut débit ainsi qu'un accès généralisé à Internet afin de permettre l'émergence de nouveaux services, usages, voire modèles économiques.

L'Alsace dispose depuis décembre 2010 d'une stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCORAN) élaborée en concertation par le Conseil Régional d'Alsace, les Conseils Départementaux et l'Etat. Elle a conduit à la mise en place d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Cette orientation du PADD en matière de développement des communications numériques s'inscrit en cohérence avec ce schéma et vise à le mettre en œuvre sur le territoire intercommunal.

PARTIE III : JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de remettre à plat les zonages et les règlements des POS/PLU du territoire tant pour les zones urbaines que pour les zones d'extension future et les zones agricoles et naturelles, dans l'optique de trouver une base commune pour le PLUi, sans pour cela démunir les villages de leurs règles particulières. Une analyse du tissu urbain existant et de ses formes (analyse typo-morphologique – cf. cartographie commune par commune en annexe du diagnostic) a été réalisée dans le cadre des études diagnostic du PLUi. Il est apparu d'une manière générale que le zonage des zones urbaines dans les documents d'urbanisme en vigueur correspondait relativement bien à la situation du terrain.

Aussi, le PLUi fait preuve d'une quasi-stabilité géographique des zones urbaines des POS/PLU existants avec quelques ajustements à la marge pour tenir compte :

- de la numérisation de vieux documents et des remembrements de parcellaires,
- de la typo-morphologie du bâti à la marge,
- des nouvelles constructions (zones INA ou IAU construites passant en zone urbaine UB).

La volonté de la collectivité était de simplifier le plus possible les règles d'urbanisme pour qu'elles soient appropriables par le plus grand nombre, élus comme habitants, et que leur mise en œuvre soit facilitée tout en tenant compte des spécificités locales comme, notamment à Mittelbergheim, classé « Plus Beau Village de France », où le PLUi a intégré les règles patrimoniales propres permettant de préserver et valoriser son tissu urbain.

De plus, au regard des évolutions législatives successives et pour éviter des procédures supplémentaires à plus ou moins long terme, la collectivité a souhaité utiliser la nouvelle nomenclature des articles du Code l'Urbanisme. La hiérarchie et les intitulés des articles du règlement respectent l'ordre proposé par le Code l'Urbanisme.

Enfin, le règlement présente une partie de règles applicables à toutes les zones en début de volume. Elles concernent des interdictions ou autorisations ou obligations d'ordre général et des définitions essentiellement (cf. chapitre suivant consacré aux dispositions applicables à toutes les zones).

Ensuite, le règlement décline pour chaque type de zone et secteur de zone du règlement graphique, des règles plus spécifiques.

NB : Un lexique en fin de volume donne des définitions de termes techniques pour une meilleure compréhension des règles par tous et aider les instructeurs lors de permis de construire et d'aménager. Les termes dans les articles explicités dans le lexique sont munis d'un astérisque *.

A. Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

Outre les aspects pratiques (limitation des redites et du nombre total de pages du document), le choix d'organiser le règlement écrit en deux parties (l'une s'appliquant à toutes les zones, l'autre s'appliquant spécifiquement à chacune des zones) permet aussi de bien distinguer ce qui relève de la mise en œuvre des orientations du PADD sur l'ensemble du territoire, de ce qui vise à répondre prioritairement à l'une ou l'autre de ces orientations pour chacune des zones en particulier. Cette première partie donne également des définitions et des modes de calcul.

La présente partie motive les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, par ordre chronologique de numérotation des articles.

Le règlement écrit est structuré en deux grandes parties :

- les dispositions spécifiques applicables à chacune des zones, et motivées dans les précédentes parties ;
- les dispositions applicables à toutes les zones, correspondant au titre II du règlement écrit, et motivées ci-après.

1. Les interdictions / autorisations dans toutes les zones (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 sont consacrés aux usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLUi.

Les dispositions figurant aux articles 1 et 2 vont se retrouver dans toutes les zones du PLUi car relevant :

- soit d'une référence à des interdictions ou restrictions d'urbanisme émanant de réglementations plus larges que le PLUi et qui s'appliquent de fait ;
- soit d'une prise en compte générale d'une problématique particulière, liée à des thématiques telles que le patrimoine bâti, les pollutions ou encore les continuités écologiques.

L'article 2 autorise sous conditions toute une série d'usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations dans la mesure où elles permettent de mettre en œuvre de nombreuses orientations portées par le PADD et sans se rattacher spécifiquement à une zone, en particulier :

- les emplacements réservés permettant notamment d'améliorer les voies et leur maillage,
- les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment aux différents types de réseaux. Le PLUi généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises,

- les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) liés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (qui vont dans le sens d'une prise en compte ou d'une amélioration de la situation environnementale),
- divers aménagements en milieu naturel, en compatibilité avec les fonctionnalités environnementales (cheminements, aménagements hydrauliques, ...). Ils permettent par exemple de tenir compte des continuités écologiques, Natura 2000, ou des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Risques et nuisances :

Afin d'assurer la salubrité publique et/ou la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLUi interdit ou autorise sous conditions certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations, en conformité avec les différentes réglementations en vigueur, lorsqu'elles existent.

la pollution des sols

Le PLUi en repère au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué ». Il s'agit d'anciens sites industriels en friche pour lesquels des pollutions sont avérées ou fortement suspectées du fait de la nature des activités passées. Face à ces incertitudes (variables selon les cas), le PLUi soumet à condition l'urbanisation de ces secteurs. L'objectif est que les usages futurs soient compatibles avec les niveaux de pollutions en présence, d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique. Ces dispositions s'appuient sur le code de l'urbanisme qui offre la possibilité de faire apparaître sur les documents graphique du PLU « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ». Il permet d'établir une réglementation particulière pour les « secteurs de risques » : certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations peuvent être interdites ou soumises à condition particulière en raison de ce risque, alors qu'en principe, la typologie générale de la zone ne justifie pas de s'y opposer. L'instauration de secteurs de risques présente également l'avantage de traiter la problématique des sites et sols pollués en amont des dépôts d'autorisation d'urbanisme, d'informer clairement les porteurs de projets concernés des contraintes liées au site et de pérenniser l'information dans le temps.

Le choix de repérer certains secteurs en tant que « site potentiellement pollué » est notamment motivé par l'évolution des usages prévus sur ces sites par le PLUi (en particulier l'ouverture à des fonctions mixtes et résidentielles) pouvant être incompatibles avec la présence de pollutions. Ce repérage est également facilité par leur caractère clairement délimité géographiquement (anciennes parcelles d'activités formant une entité clairement distincte par rapport aux tissus urbains environnants). L'Etat Initial de l'Environnement du PLUi identifie d'autres sites et sols pollués (bases de données BASOL et BASIAS), mais ils ne sont pas délimités précisément, ce qui explique, entres autres, leur non-traduction au règlement graphique (à l'échelle parcellaire). En fonction de l'évolution des connaissances, d'autres sites potentiellement pollués pourront être définis au règlement à l'avenir.

Les nuisances sonores

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux peuvent être implantées à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. Il s'agit de limiter l'exposition de la population aux problèmes de nuisances sonores liées au trafic routier.

Les zones inondables

Le Porter à connaissance (PAC) du nouvel « aléa Inondation Ehn Andlau Scheer », dans le cadre de l'élaboration d'un PPRI, a été notifié aux collectivités le 27 juin 2024. Par conséquent, les éléments du règlement du PLUi ont été mis à jour notamment en supprimant les règles liées aux zones de crues issues du SAGEECE devenu obsolète. Il est précisé que 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. *(Se référer à la pièce Annexe - Porté à connaissance « Risque inondation » Bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer, annexée au PLUi et à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).*

Le risque minier

Le Porter à connaissance (PAC) « Risque minier », transmis par les services de l'Etat, porte sur le risque « mouvements de terrains des anciennes exploitations minières de Lalaye », 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. *(Se référer à la pièce Annexe - Porté à connaissance « Risque minier » concernant les aléas mouvements de terrain, annexée au PLUi et à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).*

Le PLUi définit également dans certains cas des principes d'aménagement aux OAP prenant en compte le risque inondation (figurant dans les portés à la connaissance). Les OAP permettent de répondre aux spécificités de chaque site. Elles offrent la possibilité d'étudier différentes alternatives, et de concevoir des projets qui « donnent la place à l'eau », tout en assurant la sécurité des personnes exposées et la limitation de la vulnérabilité des biens et des activités.

Milieux naturels et espaces verts :

Trames graphiques

Le règlement graphique du PLU identifie des " *espaces contribuant aux continuités écologiques* " et des " *espaces plantés à conserver ou à créer* ". Ils permettent la mise en oeuvre du PADD, en particulier les orientations relatives à la préservation et remise en bon état des continuités écologiques et celles relatives à la préservation d'espaces de nature dans le tissu urbain.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuités écologiques », les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes sont interdites. En revanche, à l'article 2, divers travaux (restauration du milieu naturel, aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, etc.) sont autorisés car ils peuvent aller dans le sens d'une remise en bon état des continuités écologiques. De plus, les cheminements et

aménagements de berge, permettent de préserver dans leur ensemble les ripisylves (localisation en haut de berge, caractère ponctuel de certains aménagements, etc.).

Les secteurs repérés par la trame " espaces plantés à conserver ou à créer " participent prioritairement au maintien et au renforcement de la nature en milieu urbain. Les occupations et utilisations du sol rendues possibles à l'article 2 permettent de conserver un usage à minima de ces espaces (souvent situés en milieu urbain dense et donc avec un usage " social "), de façon proportionnée, sans pour autant porter atteinte de manière notable à leurs caractéristiques ayant justifié leur classement.

Natura 2000

Le Pays de Barr comporte plusieurs secteurs Natura 2000, tels que décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Dans ces secteurs, les aménagements, installations et constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux objectifs de conservation établis pour le secteur en question (faune, flore, habitats naturels). A ce titre une étude ou une notice d'incidence (selon l'importance du projet) doit être menée, à l'échelle de chaque projet concerné, tel que défini au code de l'environnement. Plusieurs zones du PLUi, dont certaines déjà bâties, sont d'ores et déjà concernées par cette disposition.

Patrimoine

Le Pays de Barr fait l'objet d'un niveau de protection patrimonial important. Presque toutes les communes sont touchées par une servitude de protection des monuments historiques (le périmètre des 500 m autour des sites inscrits ou classés). Dans ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire pour tout permis de construire ou de démolir. Son avis doit être conforme en cas de covisibilité avec le bâtiment inscrit ou classé. S'ajoute à ces servitudes le site inscrit du massif des Vosges qui intègre un vaste territoire à l'ouest de la RD 1422. Dans ce périmètre toute démolition est soumise à l'avis conforme de l'ABF. Pour autant, ce dispositif de protection ne dispense pas le PLU de son rôle de protection et d'arbitrage du patrimoine. Certains centres anciens ne disposent d'aucune protection comme par exemple Zellwiller.

Afin de doter Zellwiller d'un outil concourant à la préservation de son patrimoine villageois, les bâtiments intéressants ont été repérés au règlement graphique par le figuré « bâti remarquable soumis à permis de démolir » et sont soumis au permis de démolir.

Vignoble protégé (AOC)

Conformément aux orientations du SCoT, une des orientations du PLUi consiste à préserver les terres viticoles classées en secteur AOC de toute construction. Une dérogation à cette orientation est de permettre l'extension des exploitations viticoles existantes (transformation et création de bâtiments) à proximité du périmètre AOC.

Préservation du commerce en pied d'immeuble *(cf. Note de présentation de la modification n°1 du PLUi)*

Dans l'objectif du maintien et de la pérennisation de l'activité commerciale, de services et d'équipements du cœur de Barr et de Dambach-la-Ville, des linéaires commerciaux, de services et

d'équipements ont été mis en place dans certaines rues du centre-ville de Barr et de Dambach-la-Ville, visant à interdire tout changement de destination des locaux commerciaux, de services et d'équipements en rez-de-chaussée sur rue, afin d'empêcher l'évolution en logement de ces commerces, de services et d'équipements puisque cela génère des contraintes tant sur le maintien de la vie d'un village que sur son attractivité.

Ainsi, d'une part, une trame graphique « *Maintien du commerce, des services et des équipements en rez-de-chaussée* », correspondant aux commerces à protéger, est intégrée au règlement graphique (plan de zonage).

D'autre part, une disposition réglementaire spécifique est inscrite à l'article 1 du règlement écrit (occupations et utilisations du sol interdites) de la zone UA interdisant le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée pour les constructions situées en 1^{ère} ligne le long du linéaire commercial, de services et d'équipements figurant sur le document graphique.

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le règlement graphique du PLU identifie un « *Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol* », au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur délimité au règlement graphique par la trame « *Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol* », 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,
- 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.

Changement de destination d'une construction autorisé en zone agricole ou naturelle

Le règlement du PLUi prévoit une disposition autorisant le changement de destination de certaines constructions situées en zone agricole (A) ou zone naturelle (N). Cette possibilité est strictement encadrée par le Code de l'urbanisme (article L. 151-11). (*Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi*).

2. La mixité fonctionnelle et sociale

L'introduction de dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale répond à la volonté de mettre en œuvre les orientations du PADD visant à promouvoir un développement urbain équilibré, limitant les déplacements, renforçant les centralités et favorisant la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat. (*Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi*).

Elles visent à assurer une part de production de logements aidés dans la production globale de logements, à la fois sur les secteurs de développement « IAU » et au sein des zones déjà urbanisées des communes, selon des règles adaptées aux contraintes et spécificités de chaque zone.

3. L'emprise au sol dans toutes les zones (article 4)

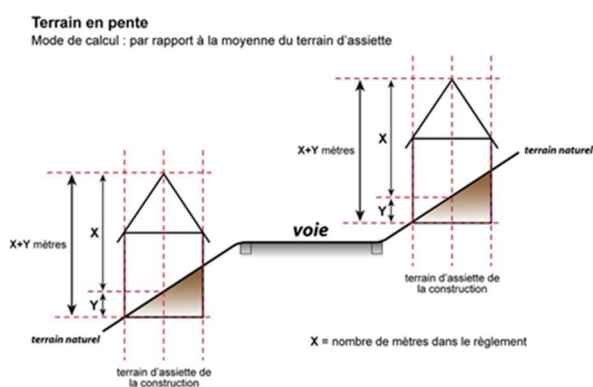
L'emprise au sol n'est réglementée que dans les zones UB, UC, IAU concernant les constructions, et dans les zones UJ, A et N pour les abris de jardins, les activités de sports et de loisirs de plein air et les hébergements touristiques. Toutefois les dispositions générales en donnent la définition et exempt de règles les équipements d'intérêt collectif, concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article 6 (cf. ci-après). *(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).*

4. La hauteur maximale des constructions dans toutes les zones (article 5)

L'article 5 précise le mode de calcul de la hauteur des constructions.

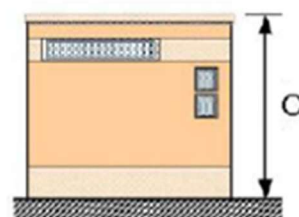
Des croquis expliquent les modes de calcul de la hauteur des constructions en fonction de la pente.

Figure n°1 : Calcul de la hauteur



Source : OTE Ingénierie - Février 2017

Les éléments techniques de faible emprise ne sont pas pris compte dans le calcul de la hauteur tels que les souches de cheminées, les paratonnerres, ni les installations produisant énergies renouvelables.



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

en
les

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles de hauteur, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Cette disposition est similaire à celles relatives aux modes d'implantation et est prise pour des motifs équivalents.

L'article 5 exempt également de règles les équipements d'intérêt collectif concourant aux missions du service public, ainsi que les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures pour des motifs équivalents à ceux de l'article 6 ci-après.

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).

5. L'implantation par rapport aux voies dans toutes les zones (article 6)

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent une composante forte des différentes typo-morphologies, qui sont à la base du découpage des zones urbaines. Du fait de ce caractère « discriminant », l'article 6 comprend de nombreuses dispositions spécifiques à chacune des zones, en fonction de leurs objectifs respectifs. Dans les dispositions applicables à toutes les zones, seules des dispositions d'ordre général et non liées à une zone en particulier sont énoncées.

L'article 6 définit plusieurs dispositions réglementaires pour les constructions édifiées le long de « lignes de construction » ou « marges de recul ». Ces dispositions permettent de gérer les exceptions du tissu urbain constitué (les perrons, les saillies, les retraits, les biais, les angles de rues, ...), ainsi que dans les cas de figure des lotissements ou divisions de terrain.

Des reculs de construction plus importants que la ligne définie peuvent être imposés pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues), soit étendue hors d'agglomération.

L'article 6 réglemente les terrains en angle de voies, il vise à éviter qu'ils soient pénalisés par des contraintes trop importantes. En effet, les parcelles d'angle présentent une situation particulière qui justifie une adaptation des règles afin de ne pas créer une inconstructibilité ou une constructibilité excessive-ment réduite, tout en maintenant la qualité des fronts bâtis le long de la voie principale. D'autre part, il réglemente également l'implantation le long des sentiers piétons / cycles. *(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).*

L'article 6 admet l'isolation thermique des façades par l'extérieur dans les marges de recul afin de permettre la prise en compte des préoccupations énergétiques, en cohérence avec lois récentes et les orientations du PADD. Sans toutefois empiéter sur la rue.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles d'implantation, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions.

Le règlement admet que lorsqu'elles ne respectent pas les règles mises en place, on permet néanmoins les travaux qui sont sans effets au regard de la règle considérée ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité. Pour les mêmes raisons, cette disposition s'applique également aux constructions dont l'implantation et/ou le gabarit n'est pas conforme aux règles de l'article 5 et 7.

Hors agglomération, et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum suivantes par rapport à l'axe des voies :

Pour répondre à des objectifs de sécurité et de prise en compte des nuisances générées par le trafic routier hors agglomération et, en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, le règlement écrit (art. 6) impose, pour toute construction nouvelle, le respect des marges de recul minimum suivantes par rapport à l'axe des voies :

- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions le long des routes départementales de catégorie 2 (sont concernées les RD 5, RD 422 et RD 1422) ;

- 15 mètres pour l'ensemble des constructions le long des routes départementales de catégorie 3.

En outre, le règlement graphique définit sur plusieurs types de linéaires des reculs spécifiques à respecter, nonobstant les dispositions réglementaires écrites de chacune des zones. Ces reculs concernent en particulier les cours d'eau et fossés, pour des motifs de préservation du fonctionnement écologique et hydraulique et/ou d'accès aux berges à des fins de gestion et d'entretien. Localement, des reculs plus importants sont définis afin de préserver/valoriser les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas, sauf exceptions, réglementés à l'article 6. Leur volume et caractéristiques techniques variables, leur caractère ponctuel dans l'espace et la volonté de ne pas contraindre leur implantation (qui doit pouvoir être pensée au cas par cas) motivent cette exemption.

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

6. L'implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones (article 7)

Les dispositions de l'article 7 sont similaires à celles de l'article 6 déjà énoncées et prises pour des motifs équivalents.

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans toutes les zones (article 8)

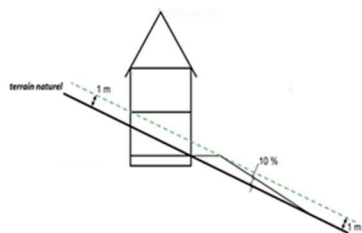
Pour les mêmes motifs que précédemment, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont exemptés des règles des articles 8 des différentes zones, ainsi que les constructions inférieures à 20 m² et 3,50 m hors tout de hauteur.

8. L'insertion dans le contexte dans toutes les zones (article 9)

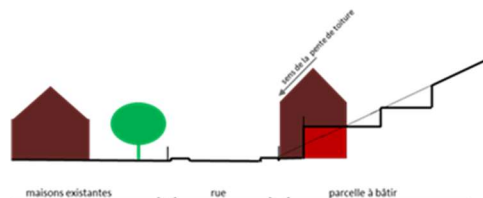
L'article 9 rappelle des dispositions du code de l'urbanisme en matière d'intégration paysagère des constructions.

L'insertion des constructions dans la pente est une préoccupation majeure dans ce territoire du piémont des Vosges qu'est le Pays de Barr. Aussi, sont interdits les mouvements de terre type « taupinière », les affouillements et exhaussement d'une superficie de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de hauteur ou encore les remblais de plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel (pente du remblai 10% maximum). Car ils dénotent du caractère villageois que le PADD souhaite mettre en valeur pour plusieurs raisons explicitées dans les justifications du PADD. Des croquis expliquent les modes de calcul.

Insertion dans la pente



Source : OTE Ingénierie - Février 2017



Source : ADEUS

De plus, l'article 9 fixe également des dispositions facilitant l'intégration visuelle de diverses installations techniques.

9. Les caractéristiques architecturales des façades et toitures dans toutes les zones (article 10)

Les caractéristiques architecturales des constructions, en particulier les formes de toitures, motivent la distinction de plusieurs zones règlementaires. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article 10 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs. Il faut donc se reporter au règlement des zones pour les dispositions applicables en fonction du tissu urbain ou des types de construction.

L'article 10 exempt également de règles les équipements d'intérêt collectif concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux des autres articles.

10. Les caractéristiques des clôtures dans toutes les zones (article 11)

Cet article autorise la reconstruction des clôtures à l'identique. Ceci pour conserver le caractère rural tel que les palissades en bois, murets en pierres sèches, ... qui pourrait être affecté avec des types de clôtures plus modernes inadaptées au milieu environnant.

11. Les dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable dans toutes les zones (article 14)

L'article 14 se rapporte aux prescriptions du futur PPRI dans les secteurs touchés dans les aléas d'inondation que le PLUi prend d'ores et déjà en compte. Il détermine une cote de plancher du premier niveau des constructions ou des extensions qui doit être à un niveau supérieur ou égale à la Cote des

Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30 m. De plus, les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m sont interdits. Ceci pour prévenir des risques naturels d'inondation et pour la protection des personnes et des biens.

12. Les dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable dans toutes les zones (article 17)

Les continuités écologiques (Natura 2000, SRCE, zones humides) sont délimitées au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques ». Toute construction ou extension de construction est interdite sous cette trame.

Cela permet de garantir l'intégrité naturelle de ces espaces. Cela concerne bien sûr l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

13. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans toutes les zones (article 18)

L'article 18 tente de prévenir des risques encourus (inondation, coulées d'eaux boueuses notamment) lors de fortes précipitations. Aussi, aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

14. Le stationnement et les possibilités de mutualisation dans toutes les zones (articles 19 et 20)

Les normes de stationnement automobile comportent quelques variations d'une zone à l'autre en complément des règles applicables à toutes les zones.

Néanmoins, des dispositions générales fixent le dimensionnement standard des places de stationnement. Ces aires doivent correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou dans le cas de création de surface en cas de réhabilitation, et doivent être aménagées sur le domaine privé.

Pour l'habitat et conformément au Code de l'Urbanisme, il est rappelé que pour les logements locatifs aidés ou destinés aux personnes âgées, une seule aire par logement maximum peut être exigée, même en cas de réhabilitation (dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante).

Cet article impose un local fermé, au minimum couvert pour le stationnement aisé des bicyclettes dans l'habitat collectif. En effet, l'absence de place de stationnements dédiés constitue un frein réel à l'usage du vélo, notamment son usage au quotidien.

Le PLUi donne également la possibilité de réaliser les places de stationnement demandées de façon groupée (article 20). Ce type d'organisation améliore la qualité urbaine et permet de diminuer la consommation d'espace liée à la réalisation de places de stationnement, notamment dans le centre bourg. Elle participe donc à la politique globale d'optimisation foncière du PLUi.

15. La desserte par les voies publiques ou privées (article 21)

Les enjeux de sécurité, de confort et d'organisation des accès ainsi que leur dimensionnement ou les caractéristiques des voies nouvelles sont essentiels à la réussite d'un projet de construction ou d'urbanisme et participent à la qualité de vie au quotidien des futurs occupants ou utilisateurs. Cela motive l'encadrement réglementaire figurant au PLUi.

Les dispositions relatives aux accès sont essentiellement liées à des préoccupations de sécurité publique. Si la réalisation d'un accès pour une construction isolée individuelle ne pose généralement pas de vraie difficulté, sauf cas particulier, il en est parfois autrement pour des immeubles collectifs ou une activité qui obéit à d'autres impératifs, notamment économiques.

Le PLUi définit en conséquence une série d'exigences auxquels les accès doivent pouvoir répondre. Sauf cas particuliers, elles ne peuvent être quantifiées et doivent s'apprécier au cas par cas. A minima, une règle générale de 3 mètres de largeur d'accès est définie, mais comme l'indique le règlement, cette largeur peut être augmentée ou des aménagements particuliers exigés en fonction -entre autres- de l'importance de la circulation ou des déplacements des piétons-cycles.

16. Les conditions de desserte par les réseaux (article 22)

L'obligation de desserte par les réseaux pour pouvoir construire est un principe fondamental en urbanisme. L'ensemble des dispositions relatives à l'eau potable et à l'assainissement tiennent compte des réglementations en vigueur, notamment en matière d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou d'effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite pour des raisons évidentes de qualité des eaux des cours d'eau, de salubrité et de santé publiques.

Concernant les réseaux secs, la préservation d'un cadre de vie de qualité, en limitant l'impact visuel des réseaux électriques justifie qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain, lorsque les réseaux publics sont enterrés, comme cela se généralise de plus en plus.

Et pour la sécurité et un meilleur confort sur les trottoirs, il est spécifié que les armoires techniques ne doivent pas entraver le passage pour les fauteuils roulants, notamment.

17. Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement (article 23)

En outre, les dispositions en matière d'eaux pluviales, et notamment leur gestion alternative et séparée du réseau d'eaux usées permettent d'éviter la surcharge des réseaux.

L'article 23 impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement). Le but est qu'à terme, le réseau séparatif (eaux pluviales/eaux usées) puissent être facilement opérationnel.

Il est proposé plusieurs systèmes de gestion des eaux pluviales (dont l'infiltration dans le sol ou le stockage) et éviter ainsi la surcharge des réseaux ou diminuer les risques d'inondation ou de coulées de boues.

En cas d'impossibilité, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 litres/seconde/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

La préservation d'un cadre de vie de qualité, en limitant l'impact visuel des réseaux électriques justifie qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain, lorsque les réseaux publics sont enterrés, comme cela se généralise de plus en plus.

18. Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique (article 24)

Les dispositions définies à l'article 24 traduisent la prise en compte progressive des communications numériques, sur l'ensemble du territoire du Pays de Barr.

En imposant sous les voies nouvelles des installations permettant à terme d'accueillir tous types de réseaux, en particulier un réseau numérique à très haut débit (tel que la fibre optique), le PLUi participe à la montée en puissance de ces réseaux dans l'équipement des constructions et limite les coûts ultérieurs de leur déploiement.

B. Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Si l'on prend l'exemple du cas du tissu ancien : globalement, il obéit à un ensemble de règles implicites qui ont conduit à son édification. A priori, la création d'une zone U « centre ancien » permettra de globaliser les principales règles applicables à ce tissu, pour autant qu'on veuille le conserver dans son identité. Mais ce tissu va parfois se décliner en bâti ancien sur parcelles de petites dimensions (par exemple l'habitat ouvrier) pour lequel il va falloir gérer des spécificités d'implantation, de hauteur, de volume etc. pouvant varier par rapport à du bâti ancien de type corps de ferme ou bâti issu de la reconstruction. On aboutit donc à une forme commune, bâti ancien, et des sous-ensembles différenciés de cette forme urbaine. Cela se traduira par des règles communes régissant le centre ancien et des règles particulières sur certains items pour gérer les particularités. Voici créés une zone et un secteur particulier : c'est ce que l'on a appelé l'approche typo-morphologique (*cf. cartographie commune par commune en annexe du diagnostic*).

C'est donc la forme urbaine qui a guidé la délimitation du zonage urbain et ses règles applicables ainsi que l'expression de la volonté politique de protection pour les centres anciens UA ou patrimonial UC (maisons ouvrières), en admettant plus de liberté et de transformations possibles en zone UB (pavillonnaire).

Un autre élément fondamental de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zone de loisirs (UE), zone d'activités ou commerciale (UX). Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi, et surtout, la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique, plus libre en fonction des besoins.

Dans le cas d'une école implantée au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou d'une salle polyvalente en centre ancien, celles-ci ne seront pas classées dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. En revanche, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes etc. correspondent à une forme urbaine spécifique, justifierai la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UE d'équipements ou UX d'activités notamment. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites, mais également par des règles allégées.

Cette méthode d'élaboration du découpage en zone, déjà mise en application dans la plupart des documents d'urbanisme communaux existants, semble apporter une description du territoire lisible et

efficace. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de définition du zonage (qui a induit des évolutions par rapport à certains documents d'urbanisme communaux jusque-là en vigueur).

Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent deux éléments indissociables, au service d'une politique d'urbanisme efficace. En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en œuvre des règles, en limitant les « cas particuliers » au sein d'un même corpus de règles.

En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément les orientations du PADD et surtout clarifier le « message » et le projet d'urbanisme adressés à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement. En cela, c'est une approche particulièrement bien adaptée à l'élaboration d'un PLUi qui, selon le vœu du législateur, se doit d'exprimer, plus que ne le faisait le POS, le projet urbain et les moyens de le comprendre.

Cette méthode a généré un découpage parfois plus fin que dans les documents d'urbanisme existants, les formes urbaines étant généralement imbriquées les unes aux autres. Il est parfois arrivé que se présentent des cas de constructions isolées au sein d'un îlot ou d'un ensemble de constructions dont la forme urbaine n'avait que peu de rapport avec le voisinage, soit en raison des volumes bâtis, soit en raison du parcellaire, ou encore du rapport entretenu entre ce parcellaire et le bâti.

En dehors de quelques cas très spécifiques, pour éviter de trop tomber dans le cas particulier, le découpage a cherché à systématiser une couverture minimale de plusieurs entités foncières, dès lors que l'on était dans du tissu urbain classique. Le principe retenu pour gérer ces cas isolés a donc été le suivant : c'est la forme urbaine dominante qui a été retenue pour le classement : zonage pavillonnaire pour un immeuble isolé au milieu de pavillons, par exemple.

La logique a été similaire pour les fonctions urbaines isolées : petits équipements collectifs ou locaux professionnels insérés dans le tissu urbain résidentiel. Dès lors que leur emprise et/ou leur forme urbaine étaient similaires ou du moins pas trop dissemblables au regard de celles du tissu bâti avoisinant, le zonage dominant a été préféré au classement dans une zone spécifique, en l'espèce UE ou UX. Le choix de recourir à une zone spécialisée n'a été effectué que lorsque se dégageait une logique d'ensemble ou un voisinage suffisant pour que l'on puisse regrouper ces fonctions spécifiques au sein d'un même périmètre, fut-il un peu chantourné. A l'inverse, la présence d'une construction préexistante, par exemple à vocation résidentielle au sein d'un ensemble bâti spécialisé dans une autre fonction, de type équipement collectif par exemple, a été généralement sanctionnée par la mise en place d'une zone urbaine généraliste sur cette construction.

Par définition, les zones généralistes admettent, en effet, la plupart des fonctions urbaines et des natures d'occupation du sol, alors que les zones spécialisées interdisent le plus souvent les fonctions qui ne leur sont pas apparentées : ainsi, une zone d'activités est-elle exclusive de l'habitat alors qu'une zone d'habitat autorise les activités. En classant ces maisons ou ces immeubles isolés dans la zone spécialisée qui les entoure, on leur interdirait de facto de modifier leur vocation existante. Si c'est parfois légitime, dès lors que la volonté politique et les motifs d'urbanisme permettent de le justifier, il existe aussi des cas où cette volonté est absente ou jugée trop contraignante au regard du bénéfice pour l'intérêt général et pour l'urbanisme de la ville. C'est la principale motivation, par exemple, de

l'identification des constructions d'habitation par un fragment de zone UB, UC, notamment, pour permettre le maintien et l'évolution de ces constructions au milieu d'une zone spécialisée.

Lorsque l'on rencontre des constructions par exemple résidentielles dans une zone spécialisée et qui ne font pas l'objet d'un classement par le PLUi en zone généraliste, c'est alors que le PLU a fait le choix d'une évolution, à terme ou en cas de démolition/reconstruction, de la destination existante vers celle de la zone qui entoure le bâtiment en question. Ces exemples sont assez rares au demeurant, au contraire par exemple de la présence d'un immeuble au sein d'un tissu pavillonnaire, fruit du hasard de la génétique historique des villes : terrain assemblé ou hérité plus vaste, époque de construction ancienne et moins encadrée, etc., les motifs sont nombreux.

L'approche morpho-typologique employée s'est voulue un principe guidant l'élaboration de la partie réglementaire du PLUi et non l'application d'un dogme absolu. Dans un souci de clarté et d'économie de moyens, il a été recherché, à chaque fois, si ces formes urbaines nécessitaient des règles particulières ou non. Si la réponse était « oui », alors un regroupement au sein d'une zone ou d'un secteur de zone spécifique a été effectué, si « non », ils ont été incorporés au zonage/règlement qui leur correspondait le mieux en termes de gestion urbaine et d'encadrement.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époques constructives différentes mais qui obéissent à des règles similaires. Par exemple, dans le cas de la zone UB, qui peut regrouper à la fois des « maisons de ville » ou des ensembles de maisons denses implantées sur de petites parcelles (datant d'avant 1960), avec de l'habitat pavillonnaire contemporain. L'analyse par itération successive du projet de règlement (graphique et écrit), lors de l'élaboration du PLUi, a en effet montré que les enjeux réglementaires pour ces deux types de tissus urbains étaient relativement similaires. Cela a permis de faire l'économie d'un secteur de zone dont le seul fondement aurait été en définitive l'identification d'une période historique de construction spécifique pour chacune de ces deux formes urbaines.

Les explications suivantes détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées. Sont ensuite exposés les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles applicables dans chacune des divisions du zonage.

1. Zone UA

Motifs et principes de délimitation de la zone

▪ Description et objectifs généraux de la zone

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond aux tissus anciens majoritairement localisés dans les cœurs de communes. La zone UA représente plus du tiers des zones urbaines à dominante d'habitat du PLUi (environ 330 ha).

A l'origine, ces tissus étaient essentiellement constitués de bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges etc.), présentant une densité bâtie relativement importante : les constructions y sont principalement implantées à proximité des limites de parcelles (par rapport à la rue et aux limites séparatives), souvent selon une organisation en « L » ou en « U » du bâti, au sein de la parcelle.

La zone UA et ses différents secteurs de zone tiennent compte de contextes particuliers liés à leur implantation géographique (village de plaine, piémont, montagne).

L'objectif global de la zone est patrimonial : la préservation des formes dominantes des centres anciens (densité bâtie, proximité d'implantation par rapport aux limites, hauteurs généralement plus importantes etc.), permettant néanmoins les variations nécessaires à la prise en compte des particularités locales, liées notamment à ce contexte historique.

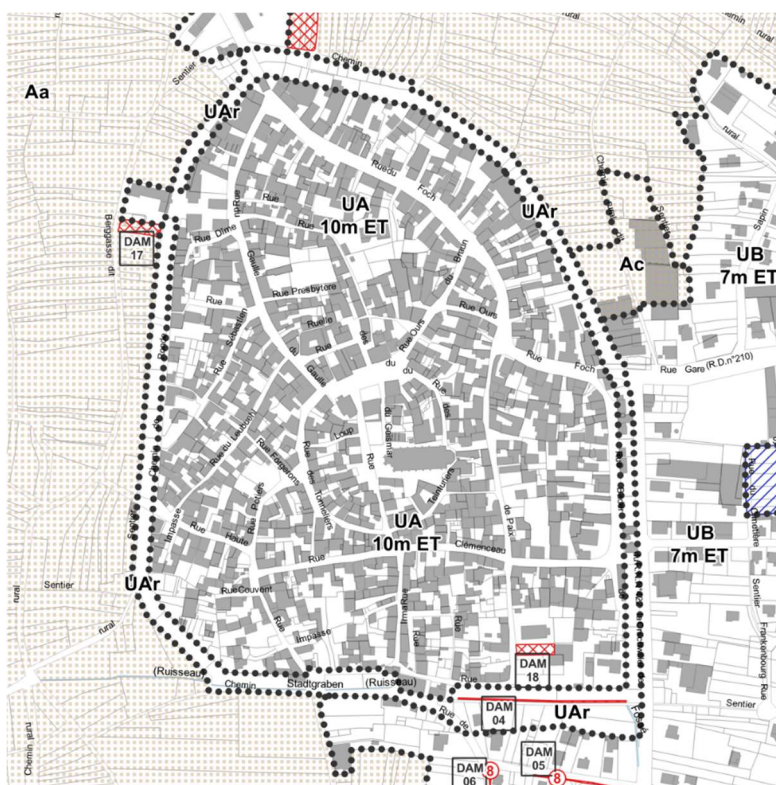
Les centres anciens regroupent également la plupart des aménités urbaines (commerces, services, équipements, parfois la gare etc.). En cohérence avec les orientations du PADD, visant à augmenter l'offre en logements dans les centralités urbaines, la zone UA permet globalement une densité bâtie plus importante que les zones urbaines périphériques. Cette densité est elle-même favorable au renforcement des commerces, des services de proximité, des équipements et espaces publics centraux du fait de l'atteinte d'une population un peu plus importante, sachant que le problème du stationnement demeure souvent un obstacle dans les réhabilitations d'anciens bâtiments.

Souvent, le bâti de la zone UA se caractérise aussi par de grands volumes et des surfaces de terrains quelquefois importantes, liées aux anciennes fonctions agricoles à l'arrière des parcelles. Cette structure urbaine, souvent favorable à la densification, constitue un potentiel de réemploi de terrains déjà urbanisés et donc d'économie de foncier agricole en parallèle. Le PLUi se devait de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce contexte urbain, sans geler les possibilités de valorisation. De plus, les bâtiments d'exploitation se sont progressivement implantés à l'extérieur des zones bâties : les granges perdent ainsi de leur utilité d'où le risque de leur abandon/démolition ou plus intéressant au niveau patrimonial, de leur réhabilitation. A terme, il n'était pas impossible que les cœurs de communes y perdent une part de leur identité si un minimum de règles de protection n'est pas mis en oeuvre.

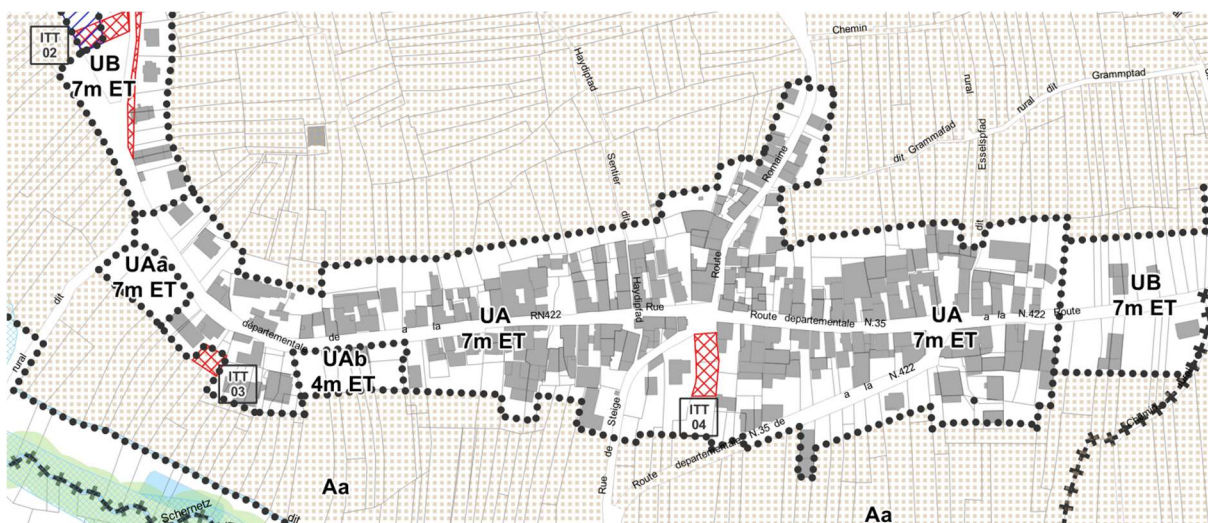
Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti ? Ces questions ont sous-tendu la réalisation du règlement de la zone UA et le positionnement du zonage.

Les formes bâties de la zone UA comportent une valeur patrimoniale importante, spécifique, que le règlement de la zone UA vise à conserver en cohérence avec les orientations du PADD.

Le centre médiéval de Dambach-la-Ville



Le village rue d'Itterswiller



■ Les secteurs et sous-secteurs de la zone UA

La zone UA comprend plusieurs secteurs de zone, de UAa, UAb, UAp et UAr :

- **Le secteur de zone UA** correspondent aux centres anciens des communes ;
- **Les secteurs de zone UAa et UAb** correspondent aux secteurs de zone à Itterswiller ;

- **Le secteur de zone UAp** correspond au sous-secteur de zone destiné à la prise en compte de dispositions patrimoniales spécifiques à Mittelbergheim ;
- **Le secteur de zone UAr** correspond au secteur de zone de Dambach-la-Ville destiné à la mise en valeur des murs d'enceinte de la vieille ville. Il a vocation à préserver cette ceinture autour de la ville médiévale de toute urbanisation. Sont autorisées les transformations et aménagements des constructions existantes dans les volumes existants ainsi que les aménagements et installations légers (de type préau couvert, passerelle, pergola) liés à des équipements publics attenants.

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA

▪ **Les interdictions/ autorisations dans les centres anciens (art. 1 UA et 2 UA)**

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat. Et tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, sous conditions déterminées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, sous la forme d'une interdiction en termes de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation, notamment en termes de nuisances. Cette formulation permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol. Il n'est par exemple pas possible d'opérer une distinction entre différents types d'entreprises au sein d'une même catégorie d'activités. Par exemple, pour les activités du secteur secondaire, si l'on souhaite éviter en zone UA des activités de grande ampleur susceptible de générer des nuisances (grandes emprises bâties, trafic important généré etc.), cela n'est en revanche pas le cas pour des activités de type blanchisserie par exemple, qui constituent pourtant aussi une activité du secteur secondaire et une installation classée. Une telle activité ne pose pas de problème d'insertion en zone urbaine mixte. Si le règlement excluait nommément les activités du secteur secondaire, ce type d'activités se retrouverait par conséquent interdit. Or, il est nécessaire de pouvoir les autoriser, afin de répondre aux orientations de mixité fonctionnelle du PADD.

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter certaines occupations et utilisations du sol ou à les encadrer. On trouve ainsi les dépôts à ciel ouvert de déchets, ferrailles et autres matériaux qui sont interdits, sauf s'ils sont liés à une activité admise dans la zone ou aux points de collectes ou de stockage de combustible pour le chauffage des habitants.

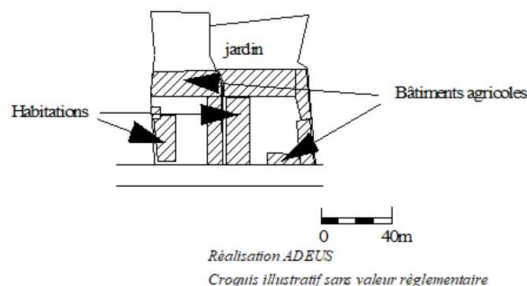
▪ **Les hauteurs dans les centres anciens (art. 5 UA)**

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le vélum urbain observé dans chaque commune, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. Le bâti traditionnel présente néanmoins des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'une commune à l'autre. Les hauteurs maximales données en mètres à l'égout du toit (ET) sont inscrites sur le plan de zonage, commune par commune, selon leur souhait de conserver les hauteurs inscrites dans leur POS/PLU existants. Elles s'échelonnent de 5 mètres à 13 mètres selon les communes. Quant à la hauteur maximale au faîtage des constructions à destination d'habitat, elle est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture.

Dans le règlement écrit à l'article 5 UA est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables. La collectivité ne souhaitant pas voir défigurer le patrimoine traditionnel par des surélévations inadéquates sur plus d'un niveau.

Concernant les hauteurs pour les autres bâtiments (agricoles, artisanat, ...), elles doivent être similaires aux hauteurs environnantes, sans préciser, tout comme les extensions des bâtiments existants.

En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.



Le tissu urbain traditionnel correspond au noyau ancien de ville ou de village. Il comprend principalement des corps de ferme composés de plusieurs bâtiments (habitation, granges...). Il est caractérisé par une morphologie urbaine traditionnelle de type rurale, groupée et dense, dont l'implantation du bâti se fait en périphérie de la parcelle. En cas de disparition d'un élément bâti, constitutif du tissu urbain traditionnel (habitation, granges...), le règlement permet la reconstruction dans le respect des volumétries et des implantations initiales.

L'intégration dans le bâti environnant étant la principale motivation de telles règles.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 5 UA sur les hauteurs, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

▪ L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les centres anciens (art. 6 UA)

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. Le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en léger recul (« usoir » pour les fermes vosgiennes). Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure parfois forte sur les secteurs de cœurs villageois compris dans la zone UA. Le PLUi est très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à proximité de l'emprise publique, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle. Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article 6 UA.

Une implantation stricte et systématique sur limite d'emprise publique n'a néanmoins pas été imposée. Cette règle unique est apparue comme restrictive par rapport à la diversité des situations rencontrées. Certaines rues ont en effet subi des évolutions au fil du temps, où l'alignement strict ou encore l'usoir dans les villages rue de l'arrière-vallée n'étaient plus les modes d'implantation principaux. Pour intégrer ces différences et pour que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant, le règlement a repris cette idée au travers de la notion « d'ordonnancement de fait des bâtiments existants » et d'implantation « suivant la ligne des constructions existantes ».

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strict. Il permet de favoriser le maintien du paysage de rue existant sans constituer une contrainte trop rigide ou décalée par rapport au bâti existant. Dans l'hypothèse où aucun ordonnancement de fait n'existerait, des dispositions ont été inscrites pour réguler l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : l'implantation des constructions de premier rang doit alors se faire sur limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux, l'implantation des constructions de premier rang doit alors se conformer aux implantations de l'un ou l'autre des bâtiments qui l'encadrent ou se faire entre ces deux lignes de construction. L'objectif

recherché est de conserver l'identité de la forme urbaine traditionnelle, notamment dans la perspective visuelle de la rue.

Lorsqu'il existe déjà une construction en premier rang le long de la voie, des constructions sont évidemment possibles à l'arrière, sans règle particulières que le recul par rapport aux limites entre voisins.

▪ **L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les centres anciens (art. 7 UA)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

L'article 7 UA répond à une caractéristique fondamentale de la forme urbaine traditionnelle : dans bon nombre de cas, la répartition des différentes constructions sur le pourtour des parcelles fait que l'implantation sur ou à proximité de la limite séparative (« Schlupf ») constitue une dominante, en particulier à l'avant des terrains, vers la rue. Ce mode d'implantation génère une forme urbaine spécifique, relativement dense, où alternent bâti et cours visibles depuis la rue.

Dans certains cas, les constructions sont implantées avec un très léger recul, appelé « Schlupf », permettant de recueillir les eaux de toit dans un passage entre constructions voisines (les pignons étant traditionnellement sur rue). Pour des motifs de préservation de cet élément urbain traditionnel, le PLUi permet ce mode d'implantation, mais uniquement en cas de Schlupf préexistant. En effet, l'objectif du PLUi n'est pas de généraliser ce mode d'implantation ancien, qui ne correspond plus nécessairement aux standards de vie modernes.

En revanche les arrières de parcelles présentent des caractéristiques beaucoup plus hétérogènes et sont dans un certain nombre de cas peu ou pas perceptibles depuis l'espace public. La forme urbaine y est généralement moins dense, plus aérée. Le Schlupf ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

La prise en compte de cette forme urbaine dominante, couplée à un objectif de protection des caractéristiques des villages de la vallée motivent les principales dispositions de l'article 7 UA.

Le PLUi définit des règles différenciées entre les constructions situées à l'avant du terrain, vers la rue, et celles situées à l'arrière. Pour cela, le PLUi différencie la position de « premier rang » et de « second rang ».

Ainsi, le PLUi impose que les bâtiments qui viendraient se construire en 1^{er} rang dans les centres anciens s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, conformément aux implantations dominantes des bâtiments existants.

Les nouvelles constructions, qui peuvent bien sûr être des extensions, doivent assurer la continuité du bâti en cas de constructions de limite à limite séparative, que ce soit par un bâtiment annexe, un mur plein ou un mur porche.

S'il existe un pignon en attente sur la propriété voisine, l'implantation sur limite pourra être imposée en fonction du contexte urbain.

Un « léger recul » est néanmoins autorisé car il contribue à l'optimisation foncière et correspond à un mode d'implantation traditionnel : le « Schlupf ». Il permet de recueillir les eaux de toit dans un passage entre constructions voisines (les pignons étant majoritairement sur rue). Pour des motifs de préservation de cet élément urbain traditionnel, le PLUi permet ce mode d'implantation.

▪ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les centres anciens (art. 8 UA)**

Le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée.

- **Insertion des constructions dans les centres anciens (art. 9 UA)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les centres anciens (art. 10 UA)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles constituent un élément important dans l'image des centres anciens des communes en Alsace. Elles donnent la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

Aussi, malgré la difficulté de cet exercice, le PLUi a fixé plusieurs dispositions, entrant dans le cadre de son champ d'application et de celui des possibilités pratiques de les instruire.

Il a également pris en compte des règles particulières à Mittelbergheim en instaurant un sous-secteur spécifique « UAp » afin de gérer le caractère patrimonial particulier qui a fait la renommée du village ayant acquis le statut de « plus beau village de France ». L'entretien et la valorisation de son patrimoine bâti sont essentiels à la qualité de son image et au potentiel touristique du village. Sans la mise en place de règles spécifiques dans l'ensemble du village, caractérisé par une remarquable unicité, le risque serait de compromettre la qualité du cadre de vie et d'aboutir à une dégradation du tissu urbain ancien au gré de l'implantation de nouvelles constructions qui ne seraient pas en harmonie avec ce dernier.

En cas de réfection et de modification de tout bâtiment ancien et d'implantation de toute nouvelle construction, un certain nombre de règles visent à préserver l'authenticité des tissus villageois anciens.

Ainsi pour les **façades**, leur aspect doit être conservé en préservant leurs caractéristiques (respect du rythme de façade pour les ouvertures nouvelles, conservation des encadrements des ouvertures en pierre de taille, des volets battants pleins). Afin de ne pas les dégrader et pour une meilleure intégration paysagère, les teintes vives ou agressives des volumes principaux sont interdites, les réseaux apparents en façade visible de la rue sont à éviter et les revêtements extérieurs en matériaux non compatibles avec le caractère rural et patrimonial du centre ancien sont également proscrits.

Dans le secteur de zone « UAp », spécifique à Mittelbergheim, les coloris des façades des bâtiments principaux devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place afin de respecter l'unicité du village ancien.

Concernant les **pentés de toit** des volumes principaux des habitations dans la zone UA, elles sont réglementées en cohérence avec les formes dominantes des volumes du centre ancien. Le principe général consiste à ce qu'elles soient constituées de deux pans symétriques et qu'elles s'inscrivent dans un angle entre 42 et 52°. Les volumes secondaires des constructions principales, installations et annexes sont règlementés ; ils peuvent présenter une toiture à deux pans d'inclinaison symétrique ou un toit monopente dont l'inclinaison est conditionnée. Quant aux toitures plates, elles sont autorisées sur les volumes secondaires sous conditions. Elles doivent être d'intégrées dans le paysage urbain, notamment en les végétalisant. Elles participent ainsi au renforcement de la qualité urbaine et

paysagère des centres-villes / bourgs / villages, au respect de l'objectif de confort d'été (diminution des îlots de chaleur urbains) et à l'augmentation de l'isolation acoustique et thermique des bâtiments...

En effet, pour les parties de construction qui ne sont pas directement situées sur la rue, le PLUi considère que la préservation de la forme urbaine traditionnelle constitue surtout un enjeu à l'avant de la parcelle qui donne sur la rue.

Dans un souci de préservation du paysage urbain, les toitures à la Mansart sont permises uniquement dans les zones à proximité desquelles elles existent comme par exemple à Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald, notamment.

Concernant les **ouvertures de toit**, elles sont règlementées uniquement en zone UA. La dimension des fenêtres de toit / lucarnes ainsi que leur mode d'implantation dans la toiture sont trop contraignantes et difficiles à instruire. Par conséquent, le règlement les conditionne uniquement à l'obligation d'insertion harmonieuse dans la composition de la façade.

Concernant les **couvertures**, à défaut de pouvoir réglementer les matériaux de construction, le PLUi définit leur aspect extérieur : la tuile régionale traditionnelle reste le matériau dominant, qui donne son caractère au village. Les toitures auront donc obligatoirement un aspect et une couleur rappelant la terre cuite naturelle. Le PLUi définit des exceptions à ce principe (toitures plates ou végétalisées, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), pour des motifs d'impact visuel limité et/ou pour contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique, telle que souhaitée par le PADD.

Dans le secteur de zone « UAp », spécifique à Mittelbergheim, la pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45° et 52° et pour les constructions de faible emprise, la pente pourra être plus faible (30° minimum). Afin de préserver la typicité et l'unicité du village ancien, les tuiles traditionnelles « Biberschwanz » sont obligatoires sur les bâtiments principaux hormis les vérandas, bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts et certains matériaux ou couleurs sont obligatoires (le bois ou l'aluminium de couleur brun foncé ou blanc pour les menuiseries des fenêtres), d'autres sont interdits (PVC pour les fenêtres, portes d'entrées et garages). D'autre part, le maintien de l'orientation du faîtage principal des bâtiments principaux implantés de part et d'autre de certaines voies est imposé. Toutes ces règles spécifiques concourent à la préservation du paysage urbain et de la morphologie urbaine du centre ancien.

Dans le même ordre d'idée, les travaux d'isolation thermique, action sensible sur les façades anciennes sont autorisés mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public de la rue.

Toutes ces dispositions ont pour objectif de permettre une évolution du bâti dans le respect des formes générales du quartier tout en permettant des adaptations mineures liées aux nouveaux modes de vie.

- **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les centres anciens (art. 11 et 12 UA)**

La réglementation des clôtures en limite du domaine public participe à la continuité visuelle du front bâti, qui structure l'espace public du centre ancien. Pour préserver ses caractéristiques et ses ambiances de rue, le PLUi insiste sur l'intégration des nouvelles clôtures aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine, sauf pour la création d'accès au terrain si nécessaire, naturellement. En effet, le paysage rural recèle de nombreuses constructions en pierres sèches, tirant ainsi parti du matériel facilement disponible sur place. Ces murs de limites entre parcelles concourent à l'atmosphère des terroirs par leur couleur et aspect. Ils mettent en valeur le paysage rural. Outre leur fonction de délimitation de propriété, ils aident à stabiliser les sols pentus, limitant l'érosion et les glissements de terrain. Ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales, protègent du vent.

Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Le PLUi impose aussi aux clôtures de comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune, et d'être composée de haie végétale d'essence locale. Ceci en vue de favoriser la biodiversité même en milieu urbain.

De plus, compte-tenu de la diversité des situations pouvant être rencontrées, les hauteurs/aspects différents restent adaptés à un contexte urbain local et/ou répondant à des critères d'ordre paysager ou à des motifs de sécurité et de prise en compte des nuisances puisque que chaque commune a souhaité conserver ses caractéristiques de clôtures.

▪ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (art. 13 UA)**

Dans la ligne droite de l'objectif du PADD (« *Faire évoluer le territoire pour le rendre moins dépendant des énergies « importées »* », « *verdir* » les énergies utilisées et organiser un développement urbain qui limite ses effets sur le climat »), le règlement met en application ses déclinaisons :

- Utiliser le potentiel en énergies renouvelables,
- Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétiques.

Le règlement pose la condition de l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables à des préoccupations d'intégration architecturales du projet : ils doivent être, soit posés et intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible, soit implantés au sol.

▪ **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les centres anciens (art. 15 et 16 UA)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les centres anciens se caractérisent par une densité bâtie importante, comportant relativement peu d'espaces verts au sein des espaces libres entre les volumes bâtis, notamment dans les cours intérieures des corps de ferme (dédiées historiquement à d'autres usages).

Cette caractéristique, couplée à l'objectif d'optimisation foncière énoncée au PADD, motive les dispositions réglementaires de l'article 15 UA.

Ainsi, pour les unités foncières de 300 m² ou plus, un pourcentage minimum de 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être préservé en espace non bâti, perméable et réalisés en pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues, si possibles, et bien intégrées dans l'opération de construction.

Le PLUi autorise le remplacement de ces espaces plantés par des surfaces végétalisées en toiture. Cette disposition permet de tenir compte de cas éventuels de parcelles déjà densément bâties où la part minimale d'espaces perméables ne peut être atteinte.

Cette disposition est issue des objectifs du PADD de lutte contre les changements climatiques et de gestion des eaux pluviales. Elle permet :

- d'augmenter la part du végétal dans ces cœurs de village, sans que cela limite les impératifs de densification portés par la zone UA,
- d'augmenter la part d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- de participer au confort thermique des bâtiments, notamment lors des épisodes de canicule,
- d'apporter des innovations architecturales et urbaines, par l'intégration du végétal.

Dans le même ordre d'idée, les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisée en pleine terre. Elles doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres d'essence locale.

En outre, par principe d'antériorité et afin de permettre le renouvellement urbain des centres anciens, l'article 15 ne s'applique pas en cas de réhabilitation de volumes préexistants ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

▪ **Le stationnement dans les centres anciens (art. 19 UA)**

Les normes de stationnement sont un des points centraux de l'équilibre à trouver entre les différentes orientations du PADD. Trop faibles, elles ne répondent plus aux besoins des ménages, font perdre de l'attractivité aux secteurs concernés et poussent les automobilistes à investir l'espace public, y compris quand celui-ci n'est pas dédié au stationnement. Trop élevées, elles peuvent dissuader/limiter le report modal dans certaines situations et augmentent le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par cette occupation.

En outre, encourager l'usage des deux-roues pour les trajets de proximité participe à la maîtrise des pollutions et nuisances liées au trafic automobile, à la fois pour des questions de santé publique à court terme, mais également pour préparer le territoire à une société plus sobre en carbone à long terme.

Le règlement de zone UA impose des normes de stationnement pour le logement de manière à répondre aux besoins de stationnement « moyen » des ménages. Pour cela, le PLUi s'appuie notamment sur les taux de motorisation relevés par le diagnostic. Ces derniers sont très proches pour l'ensemble des communes, ce qui justifie une norme similaire pour la majeure partie du territoire.

Le PLUi ajoute à ce taux une « marge » supplémentaire par rapport aux besoins « moyens » actuels, afin de prendre en compte l'évolution ponctuelle du taux de motorisation d'un ménage au cours de la vie (par exemple, certains ménages disposent de trois voire quatre voitures pendant quelques années, le temps que les enfants quittent le logement).

Ces normes sont traduites « par logement », ce qui permet de s'approcher au plus près des besoins réels (et donc de répondre au mieux aux objectifs du PLUi). Toutefois, pour tenir compte des cas où l'information du nombre de logements n'est pas connue au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, le PLUi double la norme d'un rapport à la surface plancher.

Le PLUi impose une place de stationnement par logement dans les pôles urbains et les villages du Piémont et une place de stationnement par logement et par tranche entamée de l'opération de 60 m² de surface de plancher dans les villages de plaine.

Compte-tenu de la morphologie très dense du tissu urbain en zone UA, le PLUi prévoit la possibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération dans un rayon de 300 mètres maximum de cette dernière.

▪ **La desserte par la voirie dans les centres anciens (art. 21 UA)**

Pour des questions de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RN 422, RD 35 et RD 5, peut être limité, voire interdit.

De même que si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

A Stotzheim, tout nouveau pont individuel privé sur le Muehlbach est interdit.

Un secteur de zone UAa a été introduit à Itterswiller afin de permettre l'accès à une construction depuis le chemin existant au Sud.

▪ **La desserte par les réseaux dans les centres anciens (art. 22 UA)**

La zone UA étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux.

2. Zone UB

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle représente plus de 50% des zones urbaines à dominante d'habitat du PLUi (environ 506 ha).

Elle correspond à des secteurs d'habitat spontané, où les constructions se sont implantées au coup par coup, sans procédure d'aménagement d'ensemble. On retrouve ce type de forme urbaine principalement en périphérie immédiate des cœurs de village et le long des axes structurants d'entrée/sortie de certaines communes.

Les formes urbaines y sont relativement hétérogènes : même si l'habitat pavillonnaire d'âges différents y reste majoritaire, on y trouve ponctuellement de l'habitat traditionnel ancien (fermes isolées), des petits collectifs, voire ponctuellement des maisons de maître surtout à Barr.

Outre les volumétries et les caractéristiques architecturales liées aux différentes époques de constructions, la zone UB d'habitat spontané se singularise principalement par la diversité des modes d'implantation des constructions et l'hétérogénéité du découpage parcellaire. Cela crée un paysage

urbain différencié, notamment depuis la rue, ce qui distingue assez nettement la zone UB des ensembles pavillonnaires organisés sous forme de lotissements, classés dans une zone différente (UC).

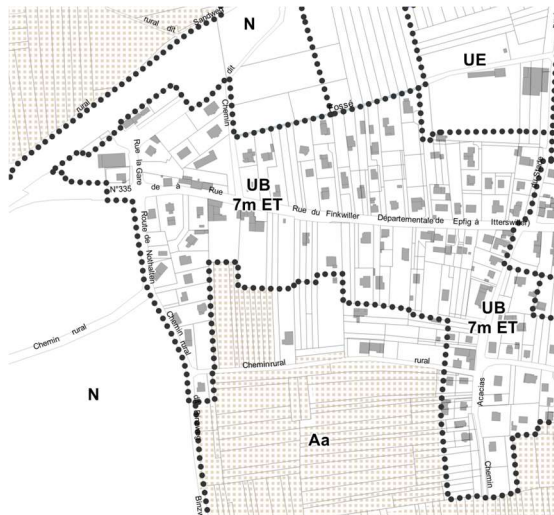
Les règles d'urbanisme de la zone UB ont pour objectif la préservation des caractéristiques fondamentales des formes urbaines en place (volumétries, hauteurs etc.) et la prise en compte des diversités existantes, notamment dans les modes d'implantation. Ces règles rendent possible une densification raisonnée des tissus urbains, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain énoncés au PADD.

Ces possibilités de densification sont modulées suivant les contextes urbains et/ou l'importance des communes dans l'armature urbaine (en lien avec les objectifs définis au SCoT du Piémont des Vosges notamment).

La zone UB comprend deux secteurs de zones, UBa et UBp.

- **Le secteur de zone UBp** correspond au sous-secteur de zone destiné à la prise en compte de dispositions patrimoniales spécifiques à Mittelbergheim.
- **Le secteur de zone UBa** correspond à un sous-secteur de zone desservi par un système d'assainissement individuel.

Exemple de tissu diffus à Epfig



Exemple de tissu diffus au Hohwald



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB

- **Les interdictions/ autorisations dans les secteurs pavillonnaires (art. 1 UB et 2 UB)**

Les dispositions des articles 1 UB et 2 UB de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **L'emprise au sol maximale (art. 4 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

La limitation de l'emprise au sol à 40 % des unités foncières de 300 m² ou plus vise à préserver un équilibre entre les constructions et les espaces libres, afin de garantir la qualité du cadre urbain, de favoriser le maintien de surfaces perméables et de permettre la végétalisation des parcelles. Son

application à chaque terrain issu d'une opération d'aménagement d'ensemble assure une répartition homogène des droits à construire et évite les reports d'emprise entre lots.

▪ **Les hauteurs dans les secteurs pavillonnaires (art. 5 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les dispositions de l'article 5 UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. Les hauteurs maximales à l'égout du toit sont également indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage), commune par commune et quartier par quartier si nécessaire, reprenant les hauteurs des documents d'urbanisme antérieurs. Comme en zone UA, la valeur de la hauteur varie selon les localisations de zone UB, en fonction de la forme urbaine dominante observée. Quant à la hauteur maximale au faîtage des constructions à destination d'habitat, elle est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture. Dans tous les cas, il est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables ou qu'un seul attique possible au-dessus de l'acrotère pour les toitures plates. La hauteur des annexes est également règlementée.

▪ **L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les secteurs pavillonnaires (art. 6 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

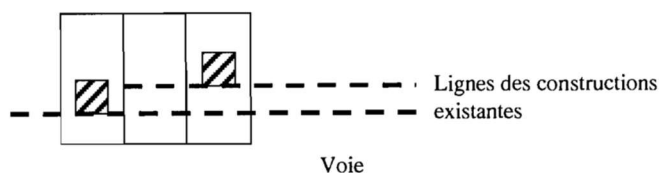
Au contraire des cœurs de village où les constructions sont implantées de façon relativement homogène le long de la rue, la zone UB présente des caractéristiques d'implantation très hétérogènes, avec de fortes variations d'un linéaire à l'autre que l'on se trouve dans un secteur d'habitat peu dense ou dans un lotissement pavillonnaire. Cela est dû à la « fabrication » de ce paysage urbain, au coup par coup, sans aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'une opération groupée. Ainsi une construction peut se trouver à l'alignement de l'espace public, ou sur la parcelle voisine en recul de plusieurs mètres ou alignée sur ces voisines dans un lotissement.

Dans ce contexte, deux objectifs principaux ont guidé les choix règlementaires du PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD :

- Permettre une optimisation foncière, en particulier à l'avant des terrains qui donnent sur la rue ;
- Préserver du mieux possible chaque séquence urbaine, notamment dans sa perception depuis l'espace public. Pour cela, il est nécessaire d'éviter les ruptures trop importantes (décrochés importants entre des groupes de constructions voisines).

Ainsi, le PLUi propose 4 solutions souples pour l'insertion d'une nouvelle construction ou d'une extension dans ce tissu urbain hétérogène :

- Soit suivant un ordonnancement de fait des constructions principales ;
- Soit l'alignement sur l'un ou l'autre bâtiment qu'ils l'encadrent ;
- Soit un recul par rapport à la rue, sauf pour les extensions de construction. Dans ce cas, l'espace laissé libre entre le domaine public et la construction devra, soit être aménagé pour y accueillir du stationnement, soit être végétalisé.



A noter que ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme « non conventionnelle », ni aux extensions. Cela laissera la possibilité de densifier ce tissu urbain souvent un peu lâche.

▪ **L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les secteurs pavillonnaires (art. 7 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Pour laisser la possibilité de densifier le tissu urbain existant tout en conservant néanmoins un tissu urbain « aéré », le règlement du PLUi laisse le choix entre quatre types d'implantation :

- Soit sur les limites séparatives sous conditions ;
- L'implantation en « Schlupf » est autorisée uniquement si sur la parcelle voisine la construction a été bâtie avec ce mode d'implantation. L'objectif de cette disposition est de permettre de reconduire une forme traditionnelle d'implantation du bâti lorsqu'elle existe.

L'implantation sur limite séparative est conditionnée par une hauteur totale des bâtiments de 4 mètres sur limite, par une longueur maximale de façade du bâtiment pouvant s'implanter au droit de cette limite (12 mètres maximum d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives) et par une hauteur totale qui ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit. D'autre part, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

▪ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les secteurs pavillonnaires (art. 8 UB)**

Comme en zone UA, le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

Il est également précisé que la reconstruction à l'identique est autorisée par ne pas léser les propriétés de leur densité bâtie.

▪ **Insertion des constructions dans les secteurs pavillonnaires (art. 9 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs pavillonnaires (art. 10 UB)**

Les caractéristiques architecturales des constructions dans le tissu diffus constituent, comme dans les centres anciens (zone UA), un élément important dans l'image des communes et participent à la

qualité du paysage urbain. Elles donnent la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

Les caractéristiques des toitures des constructions de la zone UB (1^{er} rang / 2^e rang / Mansart) sont identiques à celles de la zone UA.

Le secteur de zone UBp correspond au sous-secteur de zone destiné à la prise en compte de dispositions patrimoniales spécifiques à Mittelbergheim. Les dispositions portant sur les caractéristiques architecturales des façades et des toitures dans les secteurs pavillonnaires UBp sont identiques à celles de la zone UAp, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Toutes ces dispositions ont pour objectif de permettre une évolution du bâti dans le respect des formes générales du quartier tout en permettant des adaptations mineures liées aux nouveaux modes de vie.

- **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les secteurs pavillonnaires (art. 11 et 12 UB)**

Les dispositions des articles 11 et 12 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Les caractéristiques des clôtures (commune/commune) de la zone UB diffèrent quelque peu de celles de la zone UA.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs pavillonnaires (art. 13 UB)**

Dans la ligne droite de l'objectif du PADD (« *Faire évoluer le territoire pour le rendre moins dépendant des énergies « importées »* », « *verdir* » les énergies utilisées et organiser un développement urbain qui limite ses effets sur le climat »), le règlement met en application ses déclinaisons :

- Utiliser le potentiel en énergies renouvelables,
- Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétiques.

Le règlement pose la condition de l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables à des préoccupations d'intégration architecturales du projet : ils doivent être, soit posés et intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible, soit implantés au sol.

- **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs pavillonnaires (art. 15 et 16 UB)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les dispositions des articles 15 et 16 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

La différence avec la zone UA réside dans le fait que, pour les unités foncières de 300 m² ou plus, ~~25%~~ 35% minimum de l'unité foncière doivent réalisés en pleine terre. En, effet, les parcelles sont plus grandes, le bâti beaucoup moins dense et le tissu urbain UB doit rester relativement aéré. Les autres motivations résident bien sûr dans la meilleure gestion des eaux pluviales ou du maintien/intégration du végétal en secteur bâti, comme dans toutes les zones.

Le PLUi fixe également des dispositions dérogatoires à cette règle générale. Elles sont similaires à la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Le stationnement dans les secteurs pavillonnaires (art.19 UB)**

Les dispositions de l'article 19 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Par contre, à la différence avec la zone UA, la création de places de substitution ne sont pas prévues en zone UB. Cela s'explique par le fait que le tissu est beaucoup plus lâche que dans les centres anciens, les unités foncières plus grandes, ce qui permet de prévoir un emplacement pour les voitures sur la parcelle même toujours en fonction de la taille de l'opération (1 place par logement, par tranche de 60 m²).

▪ **La desserte par la voirie dans les secteurs pavillonnaires (art. 21 UB)**

Comme dans la zone UA, pour des questions de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 35, RD 854 et RN 422, peut être limité, voire interdit. Pour la RD 5, tout nouvel accès direct est interdit.

De même que si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

De plus, la longueur des nouvelles impasses et leur aménagement en placette aura une taille en fonction du projet à desservir. Le règlement ne fixe pas de normes qui seraient inutiles, compte-tenu d'une topographie quelques fois difficile.

▪ **La desserte par les réseaux dans les secteurs pavillonnaires (art. 22 UB)**

La zone UB étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux.

Sauf, en secteur UBa. En effet, dans certaines parties de village, certaines constructions sont desservies par tous les réseaux, sauf par le réseau public d'assainissement. Il a alors été convenu de classer tous ces petits secteurs en secteur de zone UBa où le raccordement au réseau public n'existe pas, est éloigné ou non prévu à court ou moyen terme.

3. Zone UC

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle représente un peu plus de 12% des zones urbaines à dominante d'habitat du PLUi (environ 125 ha).

Elle correspond à des secteurs d'habitat organisé, majoritairement sous forme pavillonnaire comportant des maisons individuelles et des maisons en bandes/jumelées. A la différence des zones UB, l'urbanisation en UC a été réalisée sous forme de procédure d'aménagement d'ensemble,

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC

- **Les interdictions/ autorisations dans les secteurs pavillonnaires (art. 1 UC et 2 UC)**

Les dispositions des articles 1 UC et 2 UC de la zone UC sont identiques à celles des zones UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **L'emprise au sol maximale (art. 4 UC)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

La limitation de l'emprise au sol à 40 % des unités foncières de 300 m² ou plus vise à préserver un équilibre entre les constructions et les espaces libres, afin de garantir la qualité du cadre urbain, de favoriser le maintien de surfaces perméables et de permettre la végétalisation des parcelles. Son application à chaque terrain issu d'une opération d'aménagement d'ensemble assure une répartition homogène des droits à construire et évite les reports d'emprise entre lots.

- **Les hauteurs dans les secteurs pavillonnaires (art. 5 UC)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les dispositions de l'article 5 UC sont identiques à celles des zones UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. Les hauteurs maximales à l'égout du toit sont également indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage), commune par commune et quartier par quartier si nécessaire, reprenant les hauteurs des documents d'urbanisme antérieurs. Comme en zones UA et UB, la valeur de la hauteur varie selon les localisations de zone UC, en fonction de la forme urbaine dominante observée. Quant à la hauteur maximale au faîtage des constructions à destination d'habitat, elle est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture. Dans tous les cas, il est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables ou qu'un seul attique possible au-dessus de l'acrotère pour les toitures plates. La hauteur des annexes est également réglementée.

- **L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les secteurs pavillonnaires (art. 6 UC)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Toutes ces maisons d'habitat groupé sont alignées entre elles. Pour préserver cet ordonnancement, le règlement du PLUi demande que, si modifications il doit y avoir sur le bâti existant, elles doivent respecter l'ordonnancement de fait des constructions existantes ou l'alignement sur l'un ou l'autre bâtiment en cas de décrochement. Des exceptions à cette disposition réglementaire ont été introduites.

- **L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les secteurs pavillonnaires (art. 7 UC)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Dans le cas de maisons en bande ou jumelées, d'adossement à une construction existante, le PLUi impose l'implantation par rapport aux limites séparatives et donc le respect de cet ordonnancement.

Cette règle s'applique également pour tout bâtiment sous condition d'une hauteur et d'une implantation maximales sur limite.

Si modifications il doit y avoir sur le bâti existant, elles doivent faire en sorte que les constructions s'adosent sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande.

Pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, un recul devra être respecté (prospects).

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs pavillonnaires (art. 10 UC)**

Les caractéristiques toitures des constructions dans le tissu pavillonnaire (zone UC) constituent, comme dans le tissu diffus (zone UB), un élément important dans l'image des communes et participent à la qualité du paysage urbain. Elles donnent la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

Cependant, la règle des toitures des constructions dans le tissu pavillonnaire (zone UC) est plus souple que dans les centres anciens (zone UA) et que dans le tissu diffus (zone UB) dans le sens où les toitures plates comme celles à pente sont autorisées, à l'exception de la commune de Mittelbergheim où les toitures plates sont interdites au motif de la préservation de son patrimoine atypique. Les dispositions portant sur l'inclinaison des toitures en pente et la végétalisation des toitures plates sont identiques à celles de la zone UB et répondent aux mêmes objectifs.

- **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les secteurs pavillonnaires (art. 11 et 12 UC)**

Les dispositions des articles 11 et 12 UC de la zone UC reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Les caractéristiques des clôtures (commune/commune) de la zone UC diffèrent quelque peu de celles de la zone UB.

A noter qu'aucune autre caractéristique technique n'est imposée au vu de la diversité des types de clôtures dans ces quartiers (avec ou sans muret, à claire-voie, ...).

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs pavillonnaires (art. 13 UC)**

Les dispositions de l'article 13 de la zone UC sont similaires à celles de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs pavillonnaires (art. 15 et 16 UC)**

Les dispositions des articles 15 et 16 UC de la zone UC reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Comme en zone UB, pour les unités foncières de 300 m² ou plus, 35% minimum de l'unité foncière doivent réalisés en pleine terre. En effet, les parcelles sont plus grandes, le bâti beaucoup moins dense et le tissu urbain ancien doit rester relativement aéré. Les autres motivations résident bien sûr dans la meilleure gestion des eaux pluviales ou du maintien/intégration du végétal en secteur bâti, comme dans toutes les zones.

Le PLUi fixe également des dispositions dérogatoires à cette règle générale. Elles sont similaires à la zone UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Le stationnement dans les secteurs pavillonnaires (art. 19 UC)**

Les dispositions de l'article 19 UC de la zone UC sont similaires à celles de la zone UB pour les places de stationnement à réaliser par logement, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Quant aux autres-destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser n'est pas règlementé, mais il devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

- **La desserte par les réseaux dans les secteurs pavillonnaires (art. 22 UC)**

La zone UC étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux, comme en zone UA.

4. Zone UE

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UE est une zone spécialisée, à la différence des zones UA, UB ou UC qui constituent des zones mixtes, à dominante d'habitat. Elle recouvre les espaces dédiés majoritairement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (environ 48 ha).

Le lexique du règlement dresse la liste des équipements s'apparentant à cette catégorie.

Cette fonction génère une forme bâtie particulière. En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions « exceptionnelles » par leur architecture et leur forme (équipements scolaires, sportifs, culturels etc.) ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. Les équipements nécessitent donc un zonage particulier.

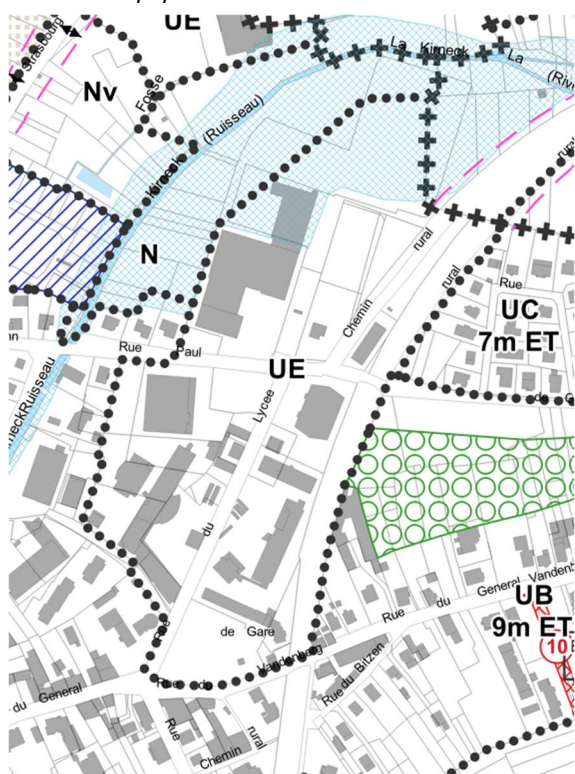
Dans le cadre de l'approche typo-morphologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper tous les équipements collectifs publics ou privés au sein d'une même zone dite UE. Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes n'ont pas été retenus dans ce classement et ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis. Cette approche permet de doter cette zone UE, dédiée globalement aux équipements (et un certain nombre d'occupations du sol à même

d'accompagner des équipements admis et les usages qu'ils engendrent), d'un véritable corps de règles plutôt que de procéder par exception au régime commun.

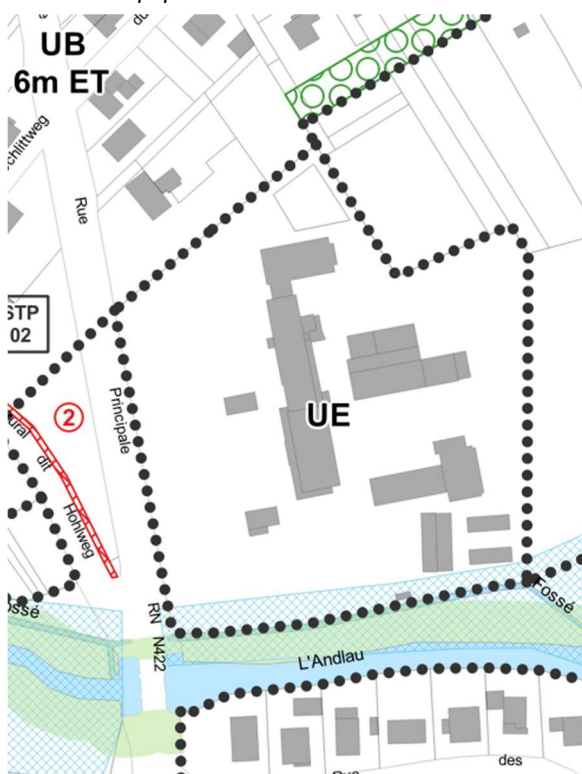
Il en résulte, d'une part, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable et, d'autre part, une plus grande lisibilité spatiale de la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de développement d'une politique culturelle, sportive/loisirs et touristique, comme une composante essentielle de la qualité du cadre de vie. Ce zonage y contribue en garantissant dans le temps la destination des sols nécessaires aux équipements répondant à cette politique.

A noter que 9 communes (Bernardvillé, Blienschwiller, Bourgheim, Eichhoffen, Goxwiller, Itterswiller, Le Hohwald, Nothalten et Reichsfeld) n'ont pas de zone UE dans la mesure où les équipements existants dans la commune sont situés en zone urbaine centrale.

La zone d'équipements de Barr



La zone d'équipements de Saint-Pierre



Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements publics ou d'intérêt collectif et de leur architecture adaptée à leur fonction et leur représentation, le PLUi ne définit pas de règles spécifiques d'emprise au sol (art. 4 UE), de hauteur (art. 5 UE), d'implantation (art. 6 et 7 UE) en zone UE.

En effet, les besoins et contraintes techniques diverses pour chaque typologie d'équipement peuvent varier selon les cas. Le PLUi estime nécessaire de pouvoir conserver toutes les marges de manœuvre en ce sens, et faciliter l'implantation future d'équipements, permettant la mise en œuvre des orientations du PADD. Le PLUi privilégie donc le maintien et le renforcement d'une fonction, par rapport à la recherche d'une forme urbaine et architecturale précise.

▪ Les interdictions/ autorisations dans les secteurs d'équipements (art. 1 UE et 2 UE)

De par son caractère spécialisé aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la logique de rédaction des articles 1 UE et 2 UE diffère de celle des zones urbaines mixtes.

Pour les précédentes zones, une courte liste des occupations et utilisations du sol non souhaitées ou soumises à condition suffisait, l'ensemble des autres destinations étant par défaut autorisées. Dans le cas des zones spécialisées, la logique est inversée : tout ce qui n'est pas spécifiquement autorisé à l'article 2 est interdit.

Afin de garantir la vocation unique de la zone d'équipements UE, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics (dont la possibilité d'extension de la station d'épuration et l'implantation d'un poste source ENEDIS), ainsi que les extensions et aménagements dans les volumes existants, les constructions à destination de la restauration, de l'hébergement hôtelier et touristique.

Sont également autorisés les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif.

Les aires de jeux, de sports et de loisirs sont bien sûr autorisées, ainsi que les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.

Pour que ces équipements soient facilement accessibles, les aires de stationnement sont autorisées.

Enfin, les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.

Les logements de fonction ou de gardiennage sont bien entendu admis mais sous certaines conditions :

- si la présence permanente sur place du personnel est indispensable,
- si le logement est intégré à la structure du bâtiment de l'équipement,
- si la surface de plancher est inférieure à 120 m².

▪ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les secteurs d'équipements (art. 8 UE)**

Les dispositions de l'article 8 UE de la zone UE sont similaires à celles des zones UA et UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs d'équipements (art. 10 UE)**

Le PLUi n'a retenu que deux prescriptions concernant l'aspect des façades de ces futurs équipements publics : elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant et les teintes vives ou très claires sont proscrites. Ce qui laisse de la marge à l'inventivité des architectes.

▪ **Caractéristiques des clôtures dans les secteurs d'équipements (art. 11 UE)**

Si les équipements doivent être clôturés pour des raisons de sécurité, la hauteur de celles-ci sont fixées à 2 mètres maximum, constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité.

Un effort devra être fait le long des rues : elles devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant. Ce qui laisse des marges d'interprétation.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs d'équipements (art. 13 UE)**

En ce qui concerna les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables, le PLUi donne la règle qualitative d'une meilleure intégration dans le milieu environnant.

- **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs d'équipements (art. 15 et 16 UE)**

Les dispositions de l'article 15 UE de la zone UE sont similaires à ceux des zones UA et UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. Mais le pourcentage de surface perméable est fixé à 20% minimum en prenant en considération que certains secteurs UE ont une emprise foncière assez petite. Pour ceux dont la densité bâtie est moindre, ces surfaces perméables sont beaucoup plus importantes que le minimum exigé.

Concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, les dispositions de l'article 16 UE sont quasiment identiques, et pour les mêmes raisons. Est rajoutée la précision que les aires de jeux et de loisirs doivent prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.

- **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement (art. 18 UE)**

Avec la zone UX, la zone UE sont les seules zones urbaines qui sont obligées de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales. En effet, certaines unités foncières sont de grandes tailles, ainsi que les bâtiments qui s'y construisent. Il est donc nécessaire de pouvoir limiter l'apport massif d'eaux pluviales issu de ces grandes surfaces lors d'épisodes orageux par exemple.

- **Le stationnement dans les secteurs d'équipements (art. 19 UE)**

Compte-tenu de la vocation de la zone UE, trois « sous-destinations » du Code de l'Urbanisme sont réglementées en matière de stationnement.

Les autres besoins en stationnement ne peuvent être quantifiés à l'avance, cela dépend du lieu et des équipements programmés.

Pour les équipements de types « restauration » et « hébergement hôtelier », il est réclamé une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.

Pour le « logement-hébergement » (les logements de fonction ou de gardiennage), ce sont deux places de stationnement qui sont nécessaire.

- **La desserte par la voirie dans les secteurs d'équipements (art. 21 UE)**

Pour des questions de sécurité, pour les RD 5 et RD 210, tout nouvel accès direct est interdit.

- **La desserte par les réseaux dans les secteurs d'équipements (art. 22 UE)**

La zone UE étant une zone urbaine, elle majoritairement desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux, comme dans les autres zones urbaines.

Néanmoins, pour les zones UE un peu plus excentrées des villages ou en périphérie, la possibilité est donnée d'utiliser des dispositifs d'assainissement autonome à condition que leur raccordement soit possible lorsque le réseau sera réalisé.

5. Zone UX

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, à dominante d'activités économiques. Cette fonction nécessite un zonage particulier. Elle génère également une forme urbaine spécifique, qui se caractérise très souvent par des bâtiments isolés de taille variable en fonction de l'activité au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à certaines activités.

La zone UX, regroupant les secteurs dédiés aux activités économiques des communes, représente environ 180 ha. Les communes de Bernardvillé, Heiligenstein, Itterswiller, Le Hohwald, Reichsfeld et Stotzheim n'ont pas de zone UX, les activités économiques sont insérées dans le tissu urbain traditionnel.

En conséquence, c'est bien la motivation essentielle d'une zone spécialisée que de pérenniser la vocation des sols, grâce à des destinations autorisées, restrictives et particulières.

Néanmoins, il ne s'agit pas, dans la délimitation du zonage UX, de rechercher la présence d'unités d'activités (par exemple, des commerces de proximité ou des activités artisanales isolées) incorporées à des tissus mixtes mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie. En effet, comme pour les autres zones, la présence d'activités isolées que l'on ne peut relier géographiquement à d'autres, surtout si elles occupent des superficies restreintes ou modestes, ont généralement été incorporées dans le zonage des tissus limitrophes. A l'inverse, lorsqu'il s'agit par exemple d'une implantation industrielle isolée occupant plusieurs dizaines d'ares, elle peut former au sens du PLUi une zone d'activités à elle seule.

La zone UX permet de mettre en œuvre, en particulier, les orientations économiques du PADD qui vont dans le sens d'une pérennisation des sources d'emploi multiples et bien ancrées sur le territoire.

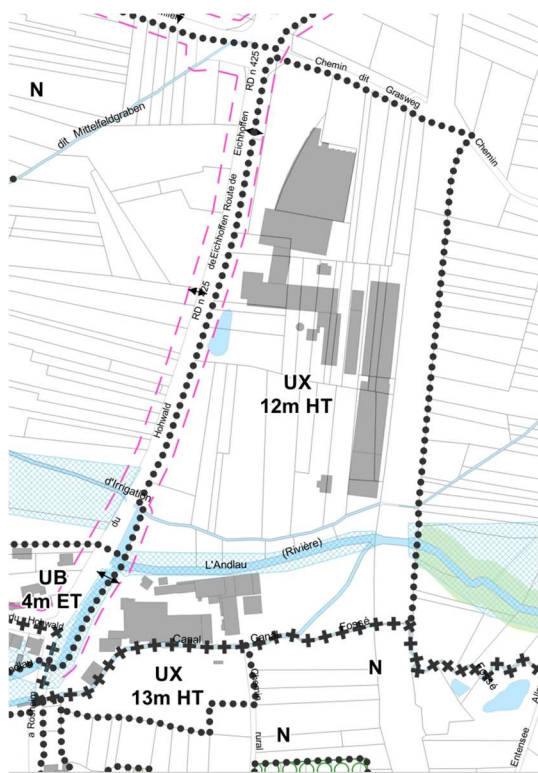
Elle se décline en deux secteurs de zone s'appuyant sur la typologie d'activités dominantes, à pérenniser et/ou à faire évoluer, tout en tenant compte d'éléments de contexte tels que la présence de risques environnementaux, les dispositions de documents de rang supérieur au PLUi, notamment le SCoT du Piémont des Vosges etc.

Les différents secteurs de zones compris en UX peuvent se décliner en deux grandes catégories :

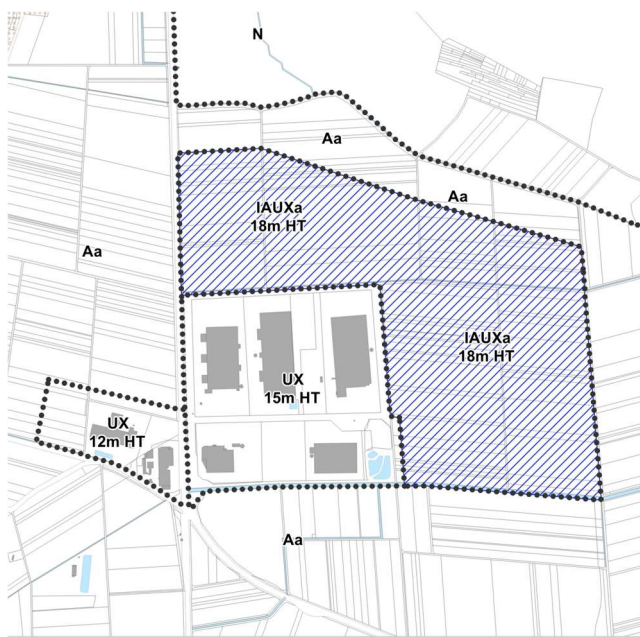
- la première catégorie comprend les zones économiques pouvant être qualifiées de « généralistes » et que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire : il s'agit du **secteur du zone UX**. Il couvre l'ensemble des typologies d'activités économiques, à l'exception des nouveaux commerces de détail. L'objectif prioritaire est d'y pérenniser les activités artisanales, industrielles voire tertiaires ;
- une seconde catégorie comprend les zones économiques spécialisées, répondant à des fonctions plus spécifiques et/ou localisées de façon ponctuelle sur le territoire : il s'agit du secteur UXc ouvert aux activités Artisanat et commerce de détail, Activités de services ou s'effectue l'accueil de clientèle, Restauration, Cuisines dédiées à la vente en ligne.

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

La zone d'activité de Mittelbergheim



Plateforme départementale d'activités d'Alsace centrale de Dambach-la-Ville



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX

▪ Les interdictions/ autorisations dans les zones d'activités existantes (art. 1 UX et 2 UX)

La zone UX étant une zone spécialisée du PLUi, toute construction non autorisée est interdite. Ainsi le règlement énumère à l'article 2 UX, les destinations et sous-destinations définies dans le Code l'Urbanisme qui sont autorisées dans la zone UX du PLUi :

- Les constructions et installations des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros ».

- Les constructions et installations 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 » .
- Les constructions et installations des sous-destinations « exploitation agricole » et les constructions* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).
- Les installations classées 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.
- 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.
- Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise sous conditions.
- **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 ».

Pour laisser vivre, voire développer ou moderniser les entreprises, les aménagements, les transformations et extensions des constructions et installations des activités existantes sont possibles à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.

Il en va de même pour les travaux de réfection et d'adaptation 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.

D'autre part, le règlement admet également, sous conditions, les logements de fonction. Si le caractère spécialisé de la zone UX ne permet pas de généraliser les habitations, la présence de logements y est toutefois admise, par exception, dès lors qu'ils sont en lien avec les activités (logement de fonction et de gardiennage). Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées pour éviter qu'il ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat. Les normes définies permettent de répondre aux besoins du personnel qui doit être présent sur place. Le logement de fonction doit être intégré dans le volume du bâtiment d'activité, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent et ne pas dépasser les 100 m² de surface de plancher.

▪ **La hauteur maximale des constructions dans les zones d'activités existantes (art. 5 UX)**

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le tissu urbain existant de chaque commune afin de ne pas augmenter l'impact visuel et paysager des éventuelles constructions, de préserver la silhouette urbaine du territoire et ne pas provoquer de rupture trop importante avec les constructions environnantes.

Les hauteurs maximales données en mètre hors tout (HT) sont inscrites sur le plan de zonage, commune par commune, selon leur souhait de conserver les hauteurs inscrites dans leur POS/PLU existants. Elles s'échelonnent de 8 mètres à 15 mètres selon les communes.

▪ **Implantation par rapport aux voies/emprises publiques et aux limites séparatives, et aux autres bâtiments sur une même unité foncière dans les zones d'activités existantes (art. 6, 7 et 8 UX)**

Les règles visent à trouver un équilibre entre le souci d'économie du foncier, la prise en compte de questions de sécurité et de nuisances, et l'intégration des besoins fonctionnels spécifiques à certaines activités économiques (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Le cadre réglementaire permet soit une implantation en limite séparative, soit en respectant une distance variable selon les dimensions du bâtiment et de sa hauteur (prospects).

Le recul général de 5 mètres par rapport aux emprises publiques permet de préserver des espaces fonctionnels à minima, à l'avant du bâtiment (stationnement, etc.) - article 6 UX. L'implantation par rapport aux autres bâtiments sur une même unité foncière est guidée par la volonté de préserver un espace minimum entre deux bâtiments (le PLUi retient 4 mètres), pour des questions de sécurité notamment.

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les zones d'activités existantes (art. 10 UX)**

Seules les façades sont réglementées dans le PLUi. Elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant et les couleurs très claires ou vives sont interdites. Mises à part les teintes, il est laissée une certaine liberté architecturale, en fonction également de contraintes techniques que pourraient avoir les entreprises. Néanmoins, la qualité d'intégration paysagère des zones d'activités est une préoccupation évoquée dans le PADD.

- **Caractéristiques des clôtures dans les zones d'activités existantes (art. 11 UX)**

Pour des raisons de sécurité, rares sont les entreprises qui ne protègent pas avec des clôtures. Aussi, le règlement en donne les caractéristiques à respecter : leur hauteur est limitée à 2 mètres maximum et elles doivent permettre les déplacements de la petite faune, sans préciser la nature des matériaux laisser au libre arbitre des entreprises.

Toujours dans un souci d'intégration paysagère, le long des voies et emprise publiques, un effort est demandé quant à leur intégration dans le milieu environnant. Là encore une certaine liberté est laissée quant à l'aménagement souhaité, mais l'objectif est donné.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les zones d'activités existantes (art. 13 UX)**

Il en va de même pour les équipements et dispositifs liés aux énergies renouvelables qui doivent être encouragés pour accompagner la transition énergétique et faire face aux changements climatiques tel que cela est édicté dans le PADD.

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et gestion des eaux pluviales et du ruissellement (art. 15 et 18 UX)**

La nécessité de maintenir un minimum d'espaces libres plantés et perméables, notamment pour des questions d'infiltration des eaux pluviales et de maintien d'îlots de fraîcheur, motive les dispositions figurant à l'article 15 UX. Aucune valeur n'a été indiquée afin de tenir compte des contraintes fonctionnelles de beaucoup d'entreprises (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Mais les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction (article 18 UX).

▪ **Le stationnement dans les zones d'activités existantes (art. 19 UX)**

Hormis pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration (une place pour 80 m² de surface de plancher), et les logements de fonction (2 places par logement), aucune norme n'est imposée dans le règlement. En fonction des activités, de l'accueil de public ou non, ..., il est très difficile d'évaluer les besoins en matière de places de stationnement dans les zones d'activités.

▪ **La desserte dans les zones d'activités existantes (art. 21 UX)**

Les exigences de l'article 21 UX sont motivées par des raisons de sécurité aux entrées et aux sorties sur les RD. En effet, avec une circulation qui peut être dense et des poids lourds en nombre, la sécurité des accès est primordiale.

Le nombre d'accès sur les RD 425 et RD 709 est limité à un. Sauf à Saint-Pierre où les accès sur la RD 1422 sont limités à un seul par opération d'ensemble.

Tout nouvel accès sur le RD 706 est interdit et l'accès direct sur la RD 210 est interdit.

▪ **Conditions de desserte par les réseaux dans les zones d'activités existantes (art. 22 UX)**

Les zones UX étant des zones urbaines, elles sont desservies par les réseaux. Pour les réseaux d'énergie, les lignes et branchements doivent être enterrés pour des questions paysagères.

C. Les zones A Urbaniser

Trois temps différents ont guidé les choix du PLUi en matière de zone d'urbanisation future. Le présent chapitre est structuré selon ces trois temps :

- **Combien ?**

Cette première partie expose les motivations de calibrage des zones AU, en réponse aux besoins du territoire exprimés dans le PADD. C'est le chapitre 1 « Calibrage des zones AU ».

- **Où ?**

Une fois que les volumes globaux ont été définis, cette seconde partie expose les choix d'organisation territoriale et de localisations des zones d'urbanisation future, en lien avec les orientations du PADD. C'est le chapitre 2 « Choix de localisation des zones AU ».

- **Comment ?**

Cette troisième partie expose les choix de délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique. C'est le chapitre 3 « Principes de délimitation des zones AU ».

1. Calibrage des zones à urbaniser (« *combien* ») ?

1.1 Zones à urbaniser à dominante d'habitat (IAU et IIAU)

1.1.1 Répartition dans/hors enveloppe urbaine (cf. *justif PADD*)

Les zones AU mixtes à dominante d'habitat permettent la mise en œuvre prioritaire des orientations du PADD en matière d'ambition démographique, à travers leur volume global et leur répartition sur le territoire. Cette ambition se traduit principalement par un objectif annuel de production de logements, en moyenne 145 par an, en cohérence avec les dispositions du SCoT du Piémont des Vosges. Rapporté à la période 2020-2035, cela porte le total de logements à réaliser à environ 3050.

Pour répondre à l'ambition démographique portée par le PADD, deux principales formes d'urbanisation sont programmées :

- l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (par densification ou par mutation du bâti existant) ;
- les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, une définition de l'enveloppe urbaine retenue est celle du SCOT du Piémont des Vosges.

- **L'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine**

Elle est recherchée prioritairement afin de mettre en œuvre l'orientation fondamentale du PADD, de modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain.

Les potentialités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine sont décrites dans le diagnostic territorial (*partie III, "analyse de la consommation foncière"*). Elles comprennent à la fois la densification (donnant lieu à une consommation foncière) et la mutation du bâti existant (utilisation des propriétés préalablement bâties, ne générant pas de consommation foncière).

Le diagnostic montre que ces potentialités ont constitué une source importante de production de logements nouveaux dans les années précédentes. Pour rappel, durant les 10 dernières années (période 2003-2013) ont été produits sur l'ensemble du territoire :

- environ 251 logements en densification, soit 25 logements par an en moyenne ;
- environ 580 logements en mutation, soit 58 logements par an en moyenne ;
- un total d'environ 830 logements en densification et en mutation, soit 83 logements par an en moyenne.

A l'horizon du PLUi, la densification et la mutation vont continuer à jouer un rôle dans la production de logements nouveaux. Les travaux préparatoires au PLUi ont cherché à objectiver cette hypothèse et à estimer ce potentiel théorique mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Pour la partie « densification » dans l'enveloppe urbaine, le potentiel est évalué à :

- environ 16 ha compris dans les zones à urbaniser (AU)
- et une part de densification et mutation en zone urbaine (U)

Dans ce potentiel constitue néanmoins un théorique « brut » : il ne signifie en aucun cas que l'ensemble de ces espaces (très majoritairement du foncier privé) seront urbanisés à horizon du PLUi.

Le PLUi pose comme hypothèse que, à l'horizon 2035, l'enveloppe urbaine continuera de permettre la production de logements, dans des volumes au moins équivalents à ceux observés durant la dernière décennie. L'ambition du PLUi est que, à travers les leviers règlementaires mis en place, le nombre de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine puisse tendre vers 50%.

Le PLUi facilite cette urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante de différentes manières, à travers notamment :

- Une légère augmentation globale des droits à construire par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs. Ces possibilités de densification des tissus urbains sont modulées suivant les formes urbaines en place : par exemple, les droits à construire sont globalement plus importants dans des secteurs favorables en cœur de communes (zones UA et UB notamment), que dans les secteurs d'habitat individuel de type lotissement (où la forme urbaine en place permet plus difficilement une densification dans les conditions actuelles du marché). Ils sont également plus importants dans les pôles urbains que dans les villages ;
- Une maîtrise des zones d'urbanisation future en extension de manière à ne pas créer un « appel d'air » vers les périphéries et à générer une « pression » plus importante à la densification de l'existant ;

- La création de zones à urbaniser « AU » au sein de l'enveloppe urbaine, **à hauteur d'environ 16 hectares au total**, complétées d'orientations d'aménagement et de programmation (pour les zones IAU). A travers ce choix, le PLUi donne un levier permettant d'optimiser davantage l'urbanisation future de ces secteurs que s'ils avaient été classés en zone urbaine (risque d'une urbanisation diffuse au « coup par coup »). L'exemple ci-après illustre ce cas de figure pour la commune de Dambach-la-Ville, et l'évolution proposée par le PLUi intercommunal dans ce sens.

Outre les leviers règlementaires mis en place, la production de logements sera également fortement dépendante du marché. Il appartiendra au suivi du PLUi de mesurer si la mutation et la densification du bâti s'opère effectivement dans les proportions envisagées ou non, et de faire évoluer le document d'urbanisme si nécessaire.

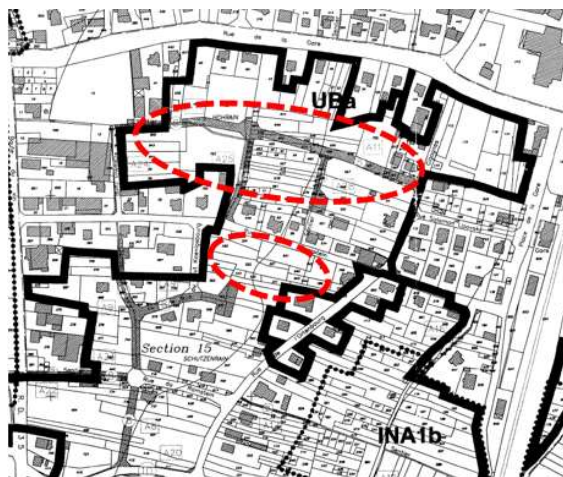
Photo aérienne (Source : Geoportail) exemple de Dambach-la-Ville



1. Ancien cœur d'îlot actuellement non bâti, classé en zone urbaine UB au document d'urbanisme communal permettant une urbanisation au coup par coup a été reclassé en zone à urbanisation future à court/moyen terme IAU au PLUi en proposant un aménagement d'ensemble via une OAP afin d'optimiser l'urbanisation future.

2. Parcelles actuellement non bâties classées en zone urbaine UB au document d'urbanisme communal permettant une urbanisation au coup par coup ont été reclassées en zone à urbanisation future à court/moyen terme IAU au PLUi en proposant un aménagement d'ensemble via une OAP afin d'optimiser l'urbanisation future.

Extrait du POS communal



Extrait du PLU intercommunal



Le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à lui seul aux divers besoins du territoire énoncés au PADD et, notamment, la production de l'ordre de 3050 logements à l'horizon 2035, pour plusieurs raisons :

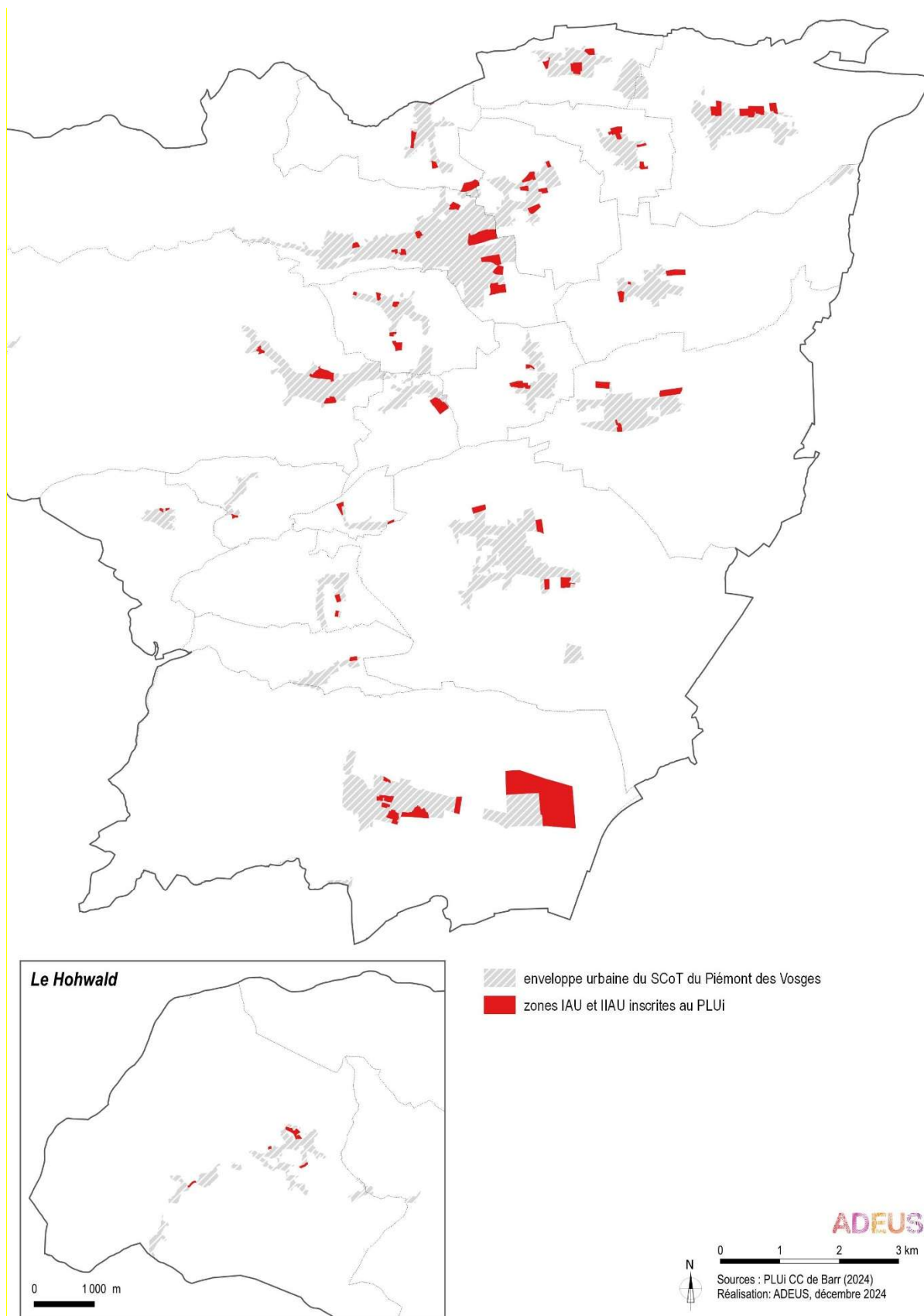
- un potentiel d'espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine insuffisant, au regard des objectifs de construction de logements et du point d'équilibre recherché entre la densification et préservation de la qualité du cadre de vie ;
- un phénomène de renouvellement urbain relativement lent et complexe, dépendant de nombreux paramètres. Les délais de réalisation de telles opérations sont généralement plus longs que pour les extensions urbaines, en raison notamment des contraintes foncières inhérentes à leur position au sein de tissus urbains déjà constitués, aux contraintes de leur insertion urbaine ou aux contraintes environnementales (pollutions dans le cas de friches d'activités par exemple, etc.) ;
- un objectif d'économie du foncier qui ne peut se faire brutalement au seul bénéfice de l'enveloppe urbaine existante. D'une part, il en résulterait un fort ralentissement de la construction et une potentielle crise du logement le temps que ces opérations complexes soient ouvertes à l'urbanisation ;
- de la nécessité de prévoir des extensions urbaines pour certaines fonctions du territoire qui s'intègrent mal dans un environnement résidentiel, par exemple les activités économiques pouvant générer des nuisances : pour ce type de fonctions, des zones en extension de l'enveloppe urbaine ont été retenues.

En conséquence, le PLUi fait le choix d'offrir, en parallèle, des espaces d'extension à l'enveloppe urbaine existante.

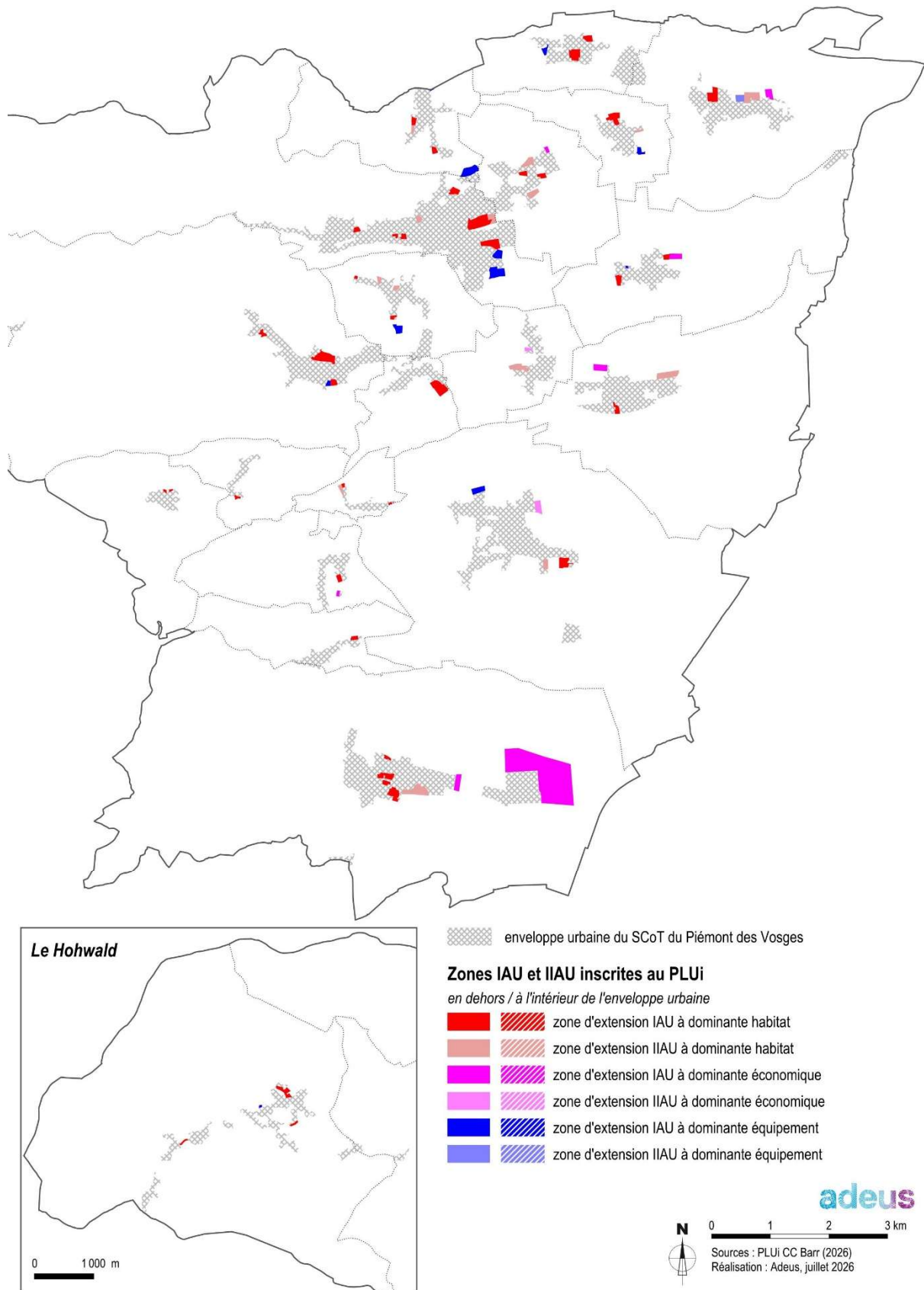
▪ Les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine

Compte tenu du fait que ces extensions sont en général plus " simples " à mettre en œuvre d'un point de vue technique et économique, leur volume global doit être calibré au plus près des besoins et ne pas faire l'objet d'excès, au risque que les efforts portés sur les projets au sein de l'enveloppe urbaine, en général plus complexes à mettre en œuvre, s'orientent vers les périphéries urbaines. Inversement, définir des zones d'extensions trop limitées, risquerait de générer de la pénurie et donc, un impact économique (augmentation importante du coût du foncier) et une baisse d'attractivité résidentielle.

Carte n°1. Zones d'urbanisation future (toutes les zones et vocations) prévues dans le PLU intercommunal



Carte n°2. Zones d'urbanisation future par vocation dans et hors enveloppe urbaine prévues dans le PLU intercommunal



Le PLU fixe ainsi un volume total d'environ 88 hectares de zones à urbaniser pour de l'habitat dont environ 75 hectares en extension de l'enveloppe urbaine, pour compléter ses capacités de développement et assurer les conditions de réussite de ses objectifs. La répartition des zones par communes figure dans le tableau et la carte ci-après.

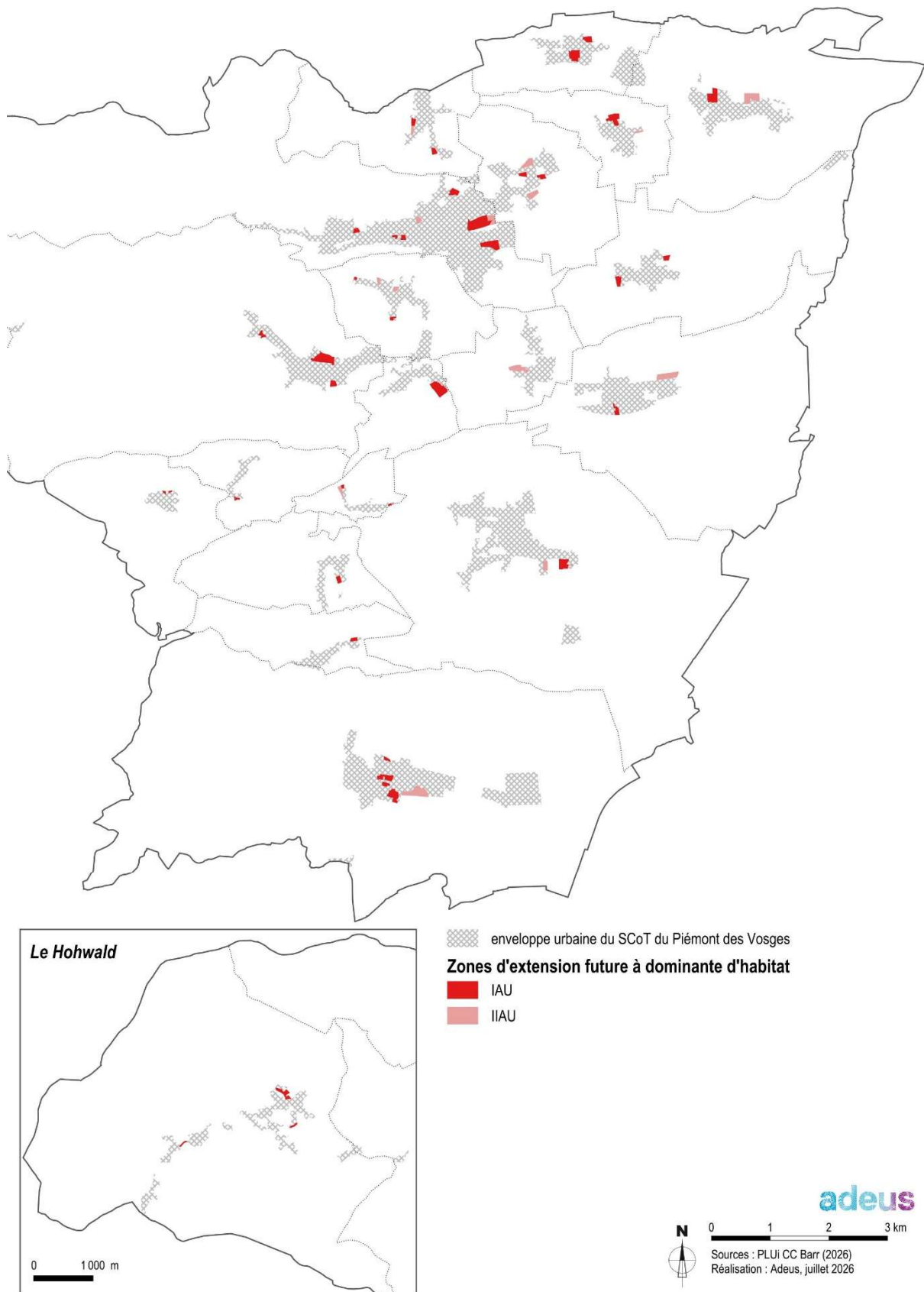
Sur la base d'une densité moyenne cible de 25 logements/ha pour les pôles, de 23 logements/ha dans les communes de plus de 1000 habitants (selon le recensement de 1999) et de 17 logements/ha pour les autres communes, cette surface permettrait, de façon théorique, la production d'environ 3048 logements. Comme pour la densification, l'ensemble de ces surfaces ne pourra être urbanisé à horizon du PLUi et répondre aux objectifs de production de logements exprimés dans le PADD. Ce volume de 75 hectares intègre ainsi une marge de manœuvre permettant de tenir compte des nombreux aléas pouvant potentiellement remettre en question l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, notamment :

- la maîtrise foncière. En effet, la majorité des parcelles situées dans les zones à urbaniser définies au PLUi sont la propriété de personnes privées, hors collectivités publiques ou œuvres. La mise en œuvre des zones AU nécessite donc une part importante d'acquisitions foncières à mener, par différents biais et donc, une part d'aléas difficile à estimer précisément ;
- l'intégration de sensibilités environnementales et éventuellement de mesures compensatoires environnementales qui seront à mettre en œuvre (zones humides, zones inondables, etc.). Cela crée un aléa supplémentaire par rapport à la réalisation future de certaines zones, par rapport à des questions foncières et financières notamment.

Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune (surfaces en hectares) dans le PLUi approuvé en 2019

Commune	IAU en extension (ha)	IIAU en extension (ha)	Total en extension (ha)	Surface en extension prévue au SCOT (ha)
Andlau	7,42	-	7,42	6 à 7
Barr	9,62	9,22	18,84	32 à 35
Bernardvillé	0,39	-	0,39	environ 2
Blienschwiller	0,72	-	0,72	environ 2
Bourghem	2,87	0,49	3,36	5 à 6
Dambach-la-Ville	6,44	5,14	11,58	11 à 13
Eichhoffen	4,47	-	4,47	2 à 3
Epfig	-	6,62	6,62	11 à 13
Gertwiller	1,98	3,85	5,83	5,5 à 7
Goxwiller	4,34	-	4,34	3 à 4,5
Heiligenstein	1,75	0,67	2,42	3,5 à 5
Le Hohwald	2,97	-	2,97	2,5 à 4
Itterswiller	0,50	1,02	1,52	environ 2
Mittelbergheim	0,76	1,39	2,15	1,5 à 2,5
Nothalten	0,86	-	0,86	2,5 à 3
Reichsfeld	0,40	-	0,40	environ 2
Saint-Pierre	-	3,19	3,19	2 à 3
Stotzheim	1,15	3,49	4,64	3,5 à 5
Valff	3,31	3,78	7,09	3 à 5
Zellwiller	2,32	0,96	3,28	2,5 à 4
Total Pays de Barr	52,27	39,82	92,09	

Carte n°3. Zones d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU et IIAU) dans le PLU intercommunal



1.1.2 Répartition suivant le rôle de chaque commune dans le développement du Pays de Barr

Le SCoT du Piémont des Vosges définit une structuration du territoire, sur laquelle s'appuient les orientations du PADD (politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat). Elle permet de définir le rôle des différentes communes dans le développement territorial, en particulier en matière de production de logements. Cette structuration se décline en quatre niveaux : les pôles, les villages de plaine, les villages du piémont et le village de montagne. Il en découle, entre autres, des ordres de grandeur en matière de nombre de logements à produire et de volume de zones à urbaniser à dominante d'habitat. Le tableau suivant décline les surfaces de zones à urbaniser selon le niveau de chaque commune dans l'armature urbaine.

Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune (surfaces en hectares) selon le niveau d'armature urbaine dans le PLUi approuvé en 2019

Ce tableau a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi.

Commune	IAU en extension	IIAU en extension	Total en extension
Pôles			
Andlau	7,42	-	7,42
Barr	9,62	9,22	18,84
Dambach-la-Ville	6,44	5,14	11,58
Epfig	-	6,62	6,62
Total	23,48	20,98	44,46
Villages de plaine			
Bourgheim	2,87	0,49	3,36
Gertwiller	1,98	3,85	5,83
Goxwiller	4,34	-	4,34
Saint-Pierre	-	3,19	3,19
Stotzheim	1,15	3,49	4,64
Valff	3,31	3,78	7,09
Zellwiller	2,32	0,96	3,28
Total	15,97	15,76	31,73
Villages du piémont			
Bernardvillé	0,39	-	0,39
Blienschwiller	0,72	-	0,72
Eichhoffen	4,47	-	4,47
Heiligenstein	1,75	0,67	2,42
Itterswiller	0,50	1,02	1,52
Mittelbergheim	0,76	1,39	2,15
Nothalten	0,86	-	0,86
Reichsfeld	0,40	-	0,40
Total	9,85	3,08	12,93
Village de montagne			
Le Hohwald	2,97	-	2,97

Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par niveau d'armature urbaine (surfaces en hectares) dans le PLUi approuvé en 2019

Ce tableau a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi.

Niveau d'armature urbaine du SCoT	IAU en extension	IIAU en extension	Total en extension
Pôles	23,48	20,98	44,46
Villages de plaine	15,97	15,76	31,73
Villages du piémont	9,85	3,08	12,93
Village de montagne	2,97	-	2,97
Total	52,27	39,82	92,09

La répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat se fait de la manière suivante :

- environ 48 % dans les pôles urbains (*Andlau, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig*) ;
- environ 35 % dans les villages de plaine (*Bourgheim, Gertwiller, Goxwiller, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller*) ;
- environ 14 % dans les villages du piémont (*Bernardvillé, Blienschwiller, Eichhoffen, Heiligenstein, Itterswiller, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld*) ;
- environ 3 % dans le village de montagne (*Le Hohwald*).

La répartition du foncier en extension respecte l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges. Près de la moitié du développement urbain en habitat en extension se fera dans les pôles urbains.

1.1.3 Phasage de l'urbanisation dans le temps

Le PLUi vise à inscrire le développement du Pays de Barr dans une logique de gestion économe du foncier. En plus de la priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, le phasage de l'urbanisation dans le temps constitue un levier supplémentaire permettant d'atteindre cet objectif.

Ainsi, près de 60 % des zones à urbaniser à dominante d'habitat sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLUi. Il s'agit de réserves foncières à moyen/long terme que la collectivité pourra mobiliser en fonction du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi, dans une logique de gestion économe du foncier.

A ce titre, le débat annuel sur les politiques urbaines en conseil communautaire, tel que prévu par la loi ALUR, permettra de questionner le PLUi, et éventuellement réorienter le projet si nécessaire, en particulier au regard du suivi de la consommation foncière en lien avec l'urbanisation.

En outre, le PLUi prévoit également, dans le cadre des orientations d'aménagement, un phasage de l'urbanisation au sein de certaines zones IAU. Cette mesure permet de garantir un développement progressif et raisonné dans le temps (*cf. explications des choix des OAP*).

Le PLUi a introduit une OAP Echancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat. (*Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi*).

1.1.4 Bilan des zones à urbaniser entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

L'élaboration du zonage du PLUi du Pays de Barr a conduit à questionner les volumes globaux de zones d'urbanisation future à vocation mixte (NA et AU) des POS/PLU communaux. La question posée est de savoir si ce volume total est compatible ou non avec les orientations du PADD. Cette compatibilité s'apprécie principalement à deux niveaux :

- au global, les surfaces de zones AU permettent-elles de répondre aux besoins du territoire, notamment en nombre de logements à créer, exprimés dans le PADD ? Et ce volume s'inscrit-il dans une optique de modération de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain ?
- à l'échelle communale, les surfaces de zones AU sont-elles compatibles avec le rôle de chaque commune dans le développement du Pays de Barr tel que défini au SCoT du Pays de Barr et au PADD ?

▪ La nécessité de diminuer le volume de zones à urbaniser au niveau global

La surface totale des zones NA/AU non encore aménagées des POS/PLU communaux, en extension de l'enveloppe urbaine, est d'environ 237 ha au moment de l'élaboration du PLUi.

Ce décalage avec les besoins exprimés au PADD, et notamment la production d'environ 3048 logements, dont plus de la moitié au sein de l'enveloppe urbaine existante, justifie qu'il est nécessaire de réduire le volume global de zones d'extension par rapport aux POS/PLU communaux et ceci indépendamment de la pertinence que pouvaient avoir ou non les différentes zones.

Afin de permettre les comparaisons les plus justes possibles, les données brutes des zones « NA/AU » des POS/PLU communaux n'ont pas été reprises telles qu'elles. Les adaptations suivantes ont été apportées :

- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, celles qui ont été urbanisées depuis et qui figurent toujours en zone NA/AU (en l'absence de mise à jour du document qui aurait automatiquement fait basculer ces zones en « U ») ;
- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, celles qui étaient prévues pour d'autres vocations que de l'habitat (activités économiques notamment), et que le PLUi fait le choix de basculer en zone mixte à dominante d'habitat. Cela se justifie car il s'agit d'analyser ici l'évolution des réponses aux besoins en habitat entre les POS/PLU communaux et PLUi.

De plus, les zones à urbaniser (IAU et IIAU) du PLUi, sur des terrains classés en zone urbaine « U » dans les POS/PLU actuels n'ont pas été comptabilisés comme un « surplus » à additionner au PLUi. Non seulement ces zones ne créent pas de consommation foncière supplémentaire, mais elles permettent au contraire d'optimiser l'usage du foncier par rapport à la situation antérieure (logique d'aménagement d'ensemble plutôt que d'urbanisation diffuse au coup par coup).

Ainsi, les mouvements de zonage entre l'ensemble des zones d'urbanisation future en extension et les zones agricoles/naturelles telles qu'elles existaient lors du démarrage de l'élaboration du PLUi (issus des documents d'urbanisme jusque-là en vigueur => zones d'urbanisation future non encore aménagées préexistantes), et ce qui figure dans le document actuel, donnent une surface nette de 63,5 hectares au profit des zonages agricoles et naturels. Cela représente une baisse de près de 27 % de l'ensemble des zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine initialement prévues.

Parmi les secteurs d'extension inscrits dans les POS-PLU communaux, environ 119 ha ne sont pas encore aménagés et restent donc disponibles. Cependant, la prise en compte des enjeux environnementaux sur ces secteurs a abouti à un abandon d'environ 50 ha qui ont été restitués aux espaces agricoles et naturels.

Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat figurant dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU)

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Commune	Nom des zones POS/PLU communaux	Reclassement au PLUi	Surface (ha)
Andlau	Zone à l'Ouest du village (route du Hohwald)	N	3,7
Andlau	Zone au Sud du village (route des Bonnes Gens)	N	3,3
Barr	IINA	Aa	5,6
Bourgheim	IIAU	Aa	0,7
Dambach-la-Ville	IINA1 (une partie de la zone au Sud)	Aa	5,3
Dambach-la-Ville	IINA3	Aa	7,6
Eichhoffen	INA1a	Aa	0,9
Eichhoffen	INA1b	N	1,9
Gertwiller	IAU1 (une partie de la zone au Sud)	N	0,3
Gertwiller	IIAU2 (une partie de la zone au Nord)	N	0,4
Goxwiller	INA2 + IINA (au Nord-Ouest)	Ac1	2,5
Goxwiller	IINA (une partie de la zone à l'Est)	Aa	3,0
Zellwiller	INA1 (une partie de la zone)	Nv	2,0
Autres secteurs			Environ 14 ha
Total (habitat)			51,2

Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat entre le PLUi arrêté et le PLUi approuvé

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Communes ayant fait un effort de réduction des zones d'extension	Zone IAU / IIAU (PLUi arrêté)	Surface inscrite au PLUi arrêté (en ha)	Proposition de réduction de surface (en ha)	Nouvelle surface (en ha)		Zone de reclassement
Andlau	IIAU (Littweg)	0,51	0,51	0,00	zone supprimée	N
Blienschwiller	IAU	0,73	0,73	0,00	zone supprimée	Aa
Bourgheim	IIAU	0,23	0,23	0,00	zone supprimée	N
Bourgheim	IIAU	0,45	0,45	0,00	zone supprimée	N
Epfig	IIAU	2,71	2,71	0,00	zone supprimée	Aa
Gertwiller	IIAU	2,48	0,60	1,88	zone réduite	Aa
Goxwiller	IAU	1,71	0,37	1,37	zone réduite	Aa
Le Hohwald	IAU (Hoft)	0,77	0,52	0,25	zone réduite	Aa
Le Hohwald	IAU (Zundelhutte)	0,23	0,23	0,00	zone supprimée	Ac1
Reichsfeld	IAU (Ouest)	0,25	0,03	0,23	zone réduite	Aa
Reichsfeld	IAU (Est)	0,24	0,03	0,21	zone réduite	Aa
Stotzheim	IIAU	5,28	1,76	3,52	zone réduite	Aa
Valff	IIAU	4,28	0,55	3,73	zone réduite	Aa
Zellwiller	IIAU	1,52	0,57	0,99	zone réduite	Nv
Total		21,39	9,29	12,18		

Plus de 60 ha ont été rétrocedés au milieu agricole ou naturel.

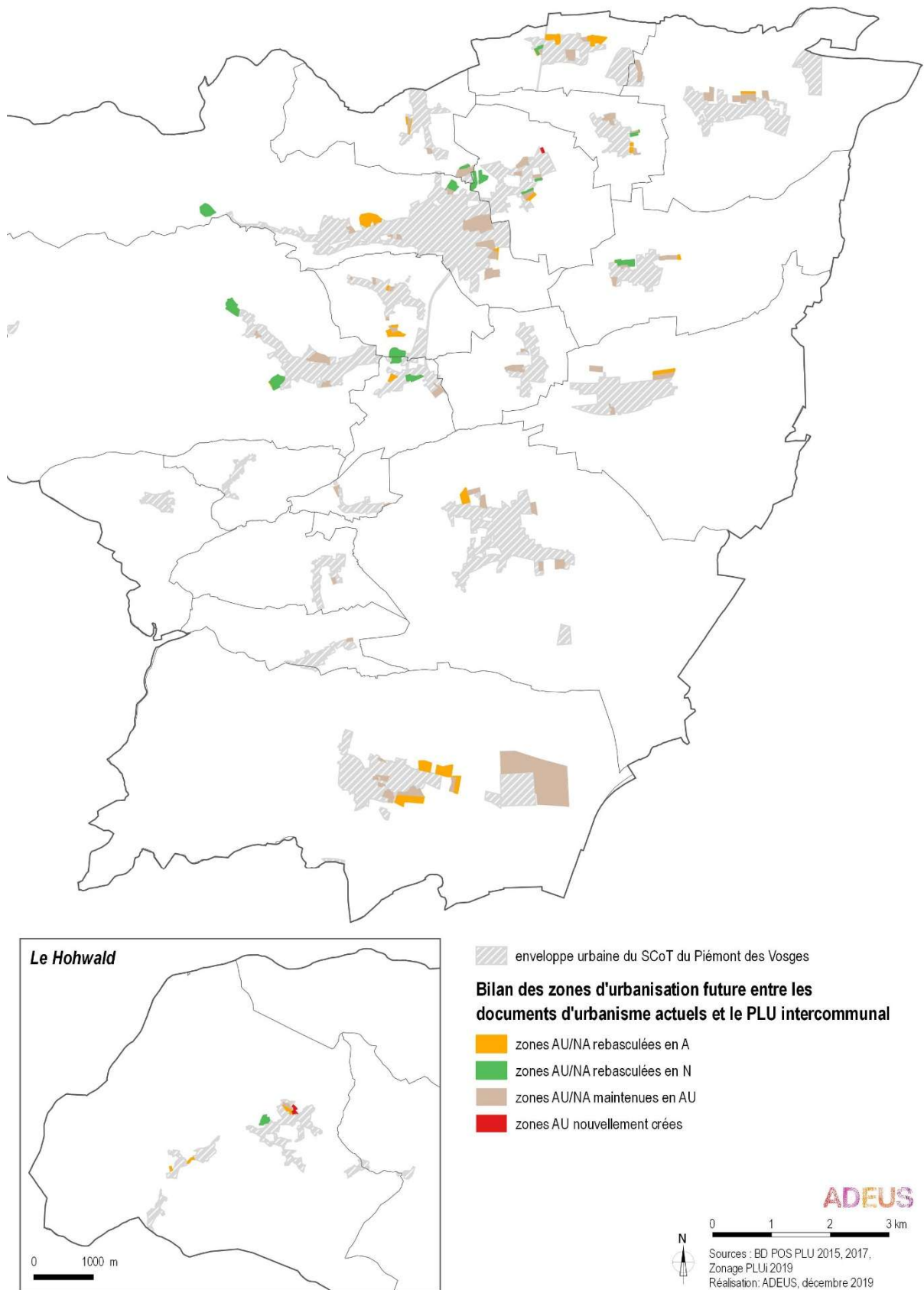
Pour mener à bien les objectifs démographiques et la nécessaire politique de développement de l'habitat du PADD qui en découle, le règlement graphique et écrit du PLUi met en oeuvre les objectifs du PADD qui sont de l'ordre de 3048 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Ainsi le PLUi a inscrit près de 92 ha dédiés au développement de l'habitat sur l'ensemble du territoire du Pays de Barr.

Les zones IAU et IIAU visent principalement à répondre à des besoins en termes d'habitat. Elles permettent de mettre en oeuvre l'orientation du PADD qui consiste à développer et diversifier l'offre en logements tout en modérant la consommation foncière.

Certains secteurs d'extension à vocation résidentielle, inscrits dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU), ont été aménagés et ont été reclassés dans le PLUi en zone urbaine.

Un potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines de l'ordre de 17 ha a été estimé. Il se répartit pour moitié dans les polarités (8 ha) et l'autre moitié dans les villages (3,8 ha dans les villages de plaine, 4 ha dans les villages de piémont et 0,2 ha au Hohwald). A ce potentiel se rajoute la capacité du tissu urbain à générer des mutations impossibles à évaluer.

Carte n°4. Bilan des zones d'urbanisation future entre les documents d'urbanisme actuels et le futur PLU intercommunal approuvé en 2019



1.2 Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'activités économiques (IAUX et IIAUX)

Le Pays de Barr compte onze zones d'activités économiques recouvrant une surface de près de 140 hectares. Hormis le Parc d'activités intercommunal de Goxwiller-Valff et la Plateforme d'Alsace centrale de Dambach-la-Ville, les zones d'activités existantes disposent de peu de disponibilité foncière.

Le SCoT prévoit à l'horizon 2035 environ 82 ha pour les besoins en termes d'activités économiques de la communauté de communes du Pays de Barr.

Les zones IAUX et IIAUX visent principalement à répondre à des besoins locaux, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes et à des besoins communautaires. Elles permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière de développement économique.

Certains secteurs à urbaniser à vocation d'activités, inscrits dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU), ont été aménagés et sont reclassés dans le PLUi en zone urbaine spécifique UX.

Parmi les secteurs d'extension inscrits dans les POS-PLU communaux, un peu plus de 100 ha ne sont pas encore aménagés et restent donc disponibles. Cependant, la prise en compte des enjeux environnementaux sur ces secteurs a abouti à un abandon d'environ 5 ha qui ont été restitués aux espaces agricoles et naturels. La zone INA2 (de part et d'autre de la RD5), inscrite au POS de Barr, d'environ 5,8 ha et destinée à des activités économiques a été reclassée dans le PLUi en zone IAUE dédiée à des équipements collectifs communaux et intercommunaux.

Par conséquent, un effort d'optimisation foncière d'environ 10 ha a été réalisé.

Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités à vocations économiques figurant dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU)

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Commune	Nom des zones POS/PLU communaux	Reclassement au PLUi	Surface (ha)
Eichhoffen	INA2 (au Nord du ban communal)	N	1,5
Mittelbergheim	IAUX + IIAUX (au Sud du ban communal)	N	3,3
Zellwiller	INAX (une partie de la zone)	Aa	0,3
Total (activités)			5,1

Afin de s'ajuster aux besoins en foncier nécessaire à la mise en œuvre du PADD (favoriser un développement économique réaliste et équilibré et conforter et renforcer l'offre d'équipements commerciaux), tout en ayant pris en compte les enjeux environnementaux, le PLUi a inscrit environ 81

ha dédiés au développement économique sur l'ensemble du territoire du Pays de Barr (environ 78 hectares en zone IAUX et environ 3 ha en zone IIAUX).

Ils seront dédiés aux activités économiques d'intérêt communautaire comme le Parc d'activités intercommunal de Goxwiller-Valff et la Plateforme d'Alsace centrale de Dambach-la-Ville. Sont également pris en compte les besoins des communes, comme l'inscription d'une zone IAUX (0,55 ha) à Nothalten et d'une zone IAUXc (0,55 ha) à Gertwiller dédiée à l'extension des activités commerciales.

Seules 9 communes ont des zones à urbaniser spécialisées à vocation d'activités économiques. Ces secteurs sont principalement situés en extension de l'enveloppe urbaine (91%). Seuls 9% sont inscrits dans l'enveloppe urbaine.

82% du foncier (environ 67 ha) dédié au développement des activités économiques de la Communauté de Communes du Pays de Barr sont portés par le bi-pôle de Dambach-la-Ville - Epfig et 17% (environ 14 ha) par les villages de plaine (Gertwiller, Goxwiller, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller). Seul le village du piémont de Nothalten comprend une petite zone IAUX d'environ 0,55 ha.

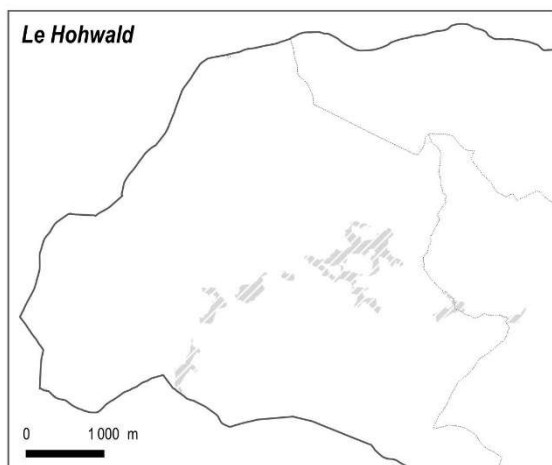
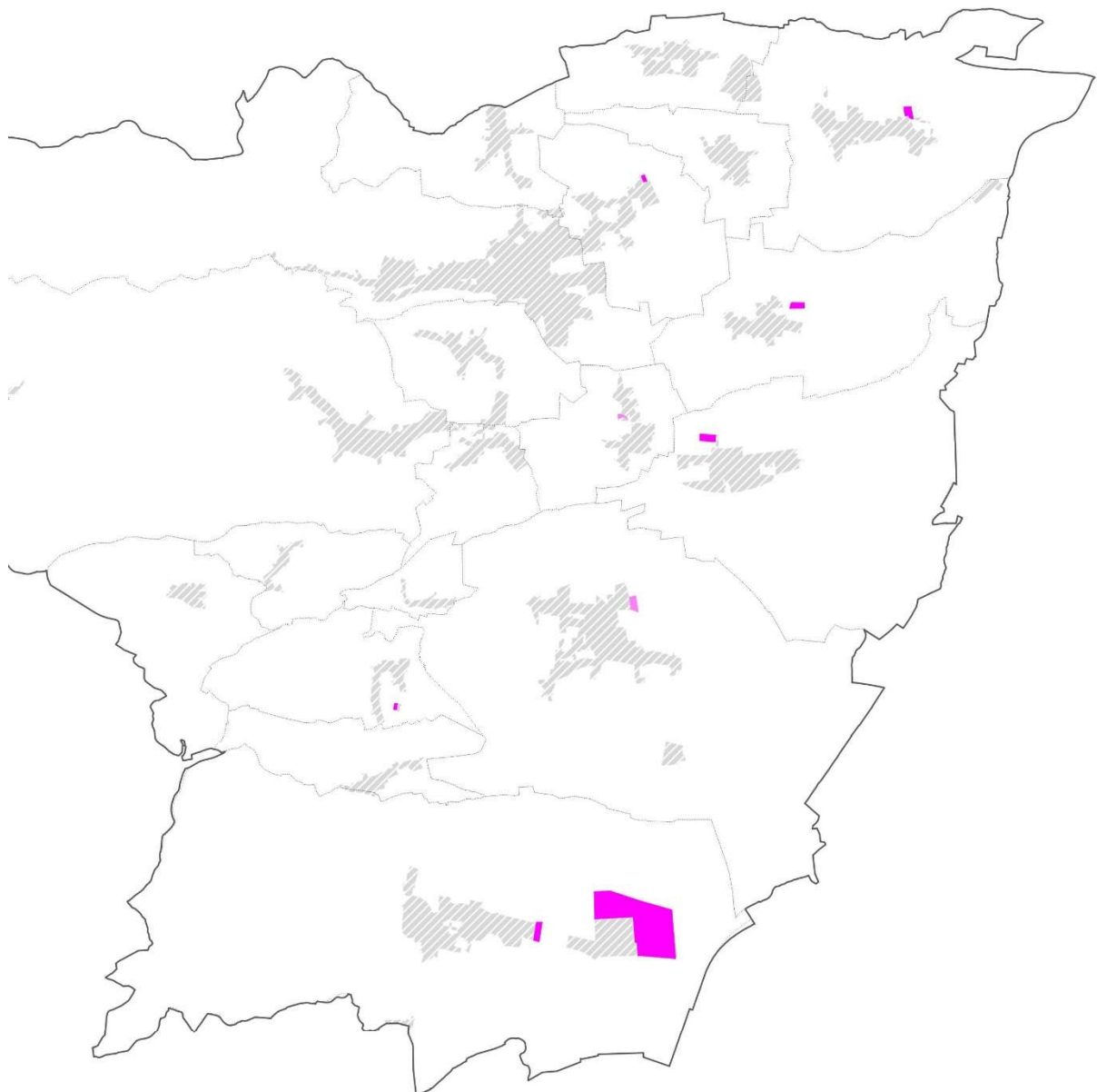
Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques par commune (surfaces en hectares) dans le PLUi

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Commune	IAUX en extension	IIAUX en extension	Total en extension
Dambach-la-Ville	64,69	-	64,69
Epfig	-	2,07	2,07
Gertwiller	0,55	-	0,55
Goxwiller	6,5	-	6,5
Nothalten	0,55	-	0,45
Saint-Pierre	-	0,59	0,59
Stotzheim	2,31	-	2,31
Valff	2,15	-	2,15
Zellwiller	1,78	-	1,78
Total Pays de Barr	78,53	2,66	81,19

Les zones à urbanisation future à vocation d'activités prévues au PLUi intercommunal permettent de répondre en grande partie aux besoins identifiés du territoire, ce qui justifie les surfaces en extension qui ont été légèrement réduites par rapport à celles figurant dans les POS/PLU communaux. Le PLUi s'inscrit en cohérence avec et orientations et l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges qui préconisent un développement urbain plus important pour les pôles urbains que pour les villages.

Carte n°5. Zones d'urbanisation futures spécialisées à vocation d'activités économiques (IAUX et IIAUX) dans le PLU intercommunal

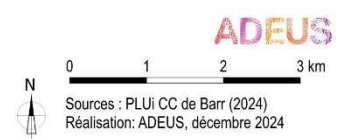


enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges

Zones d'extension future à dominante d'activités économiques

IAUX

IIAUX



1.3 Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'équipements (IAUE) et à vocation touristique (IAUT)

Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'équipements (IAUE) et à vocation touristique (IAUT).

Les besoins en équipements sont cadrés par le SCoT qui, à l'horizon 2035, prévoit 9 ha pour le pôle urbain de Barr, 4 ha pour le bi-pôle Dambach-la-Ville - Epfig et 1,5 ha pour les autres communes. Les besoins structurants et dimensionnant sont concentrés dans les polarités.

Les zones IAUE et IIAUE visent principalement à répondre à des besoins locaux, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes et à des besoins communautaires. Elles permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière de politique d'équipements, mais aussi de développement touristique et de loisirs.

Certains secteurs à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif, inscrits dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU), ont été aménagés et sont reclassés dans le PLUi en zone urbaine spécifique UE.

Parmi les secteurs d'extension inscrits dans les POS-PLU communaux, 16 ha ne sont pas encore aménagés et restent donc disponibles. Cependant, la prise en compte des enjeux environnementaux sur ces secteurs a abouti à un abandon d'environ 10 ha qui ont été restitués aux espaces agricoles et naturels.

Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements figurant dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU)

Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Commune	Nom des zones POS/PLU communaux	Reclassement au PLUi	Surface (ha)
Barr	INA3	Nv	1,9
Barr	INA4	Nc	3,6
Gertwiller	IAUE	N	1,8
Gertwiller	IIAUE	N	1,8
Goxwiller	INAE (une partie de la zone)	Nv	0,8
Total (équipements)			9,9

Afin de s'ajuster aux besoins en foncier nécessaire à la mise en œuvre du PADD, tout en ayant pris en compte les enjeux environnementaux, le PLUi a inscrit environ 18 ha dédiés au développement d'équipements sur l'ensemble du territoire du Pays de Barr (environ 14 hectares en zone IAUE et un peu moins de 4 ha en zone IIAUE).

Ils seront dédiés à l'aménagement d'équipements structurants d'intérêt communautaire comme l'équipement structurant de loisirs de plein air prévu au Sud de Heiligenstein et comme l'équipement culturel prévu à Barr en entrée Est de la ville de part et d'autre de la RD5. Une grande partie de la zone d'extension, prévue initialement pour des activités au POS de Barr, a été basculée en équipements.

Sont également pris en compte les besoins des communes, comme par exemple l'inscription d'une zone IAUE à Mittelbergheim pour y accueillir des équipements communaux.

Seules 8 communes ont des projets de secteurs d'équipements d'intérêt collectif. Ces secteurs sont principalement situés en extension de l'enveloppe urbaine (98%). Seuls 2% sont inscrits dans l'enveloppe urbaine.

A court-moyen terme, le pôle de Barr comporte près de 33% du foncier dédié au développement des équipements de la Communauté de Communes du Pays de Barr. A plus long terme, Epfig et Valff renforcent leur réserve foncière pour les extensions de leur zone d'équipement.

Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements et de tourisme par commune (surfaces en hectares) dans le PLUi

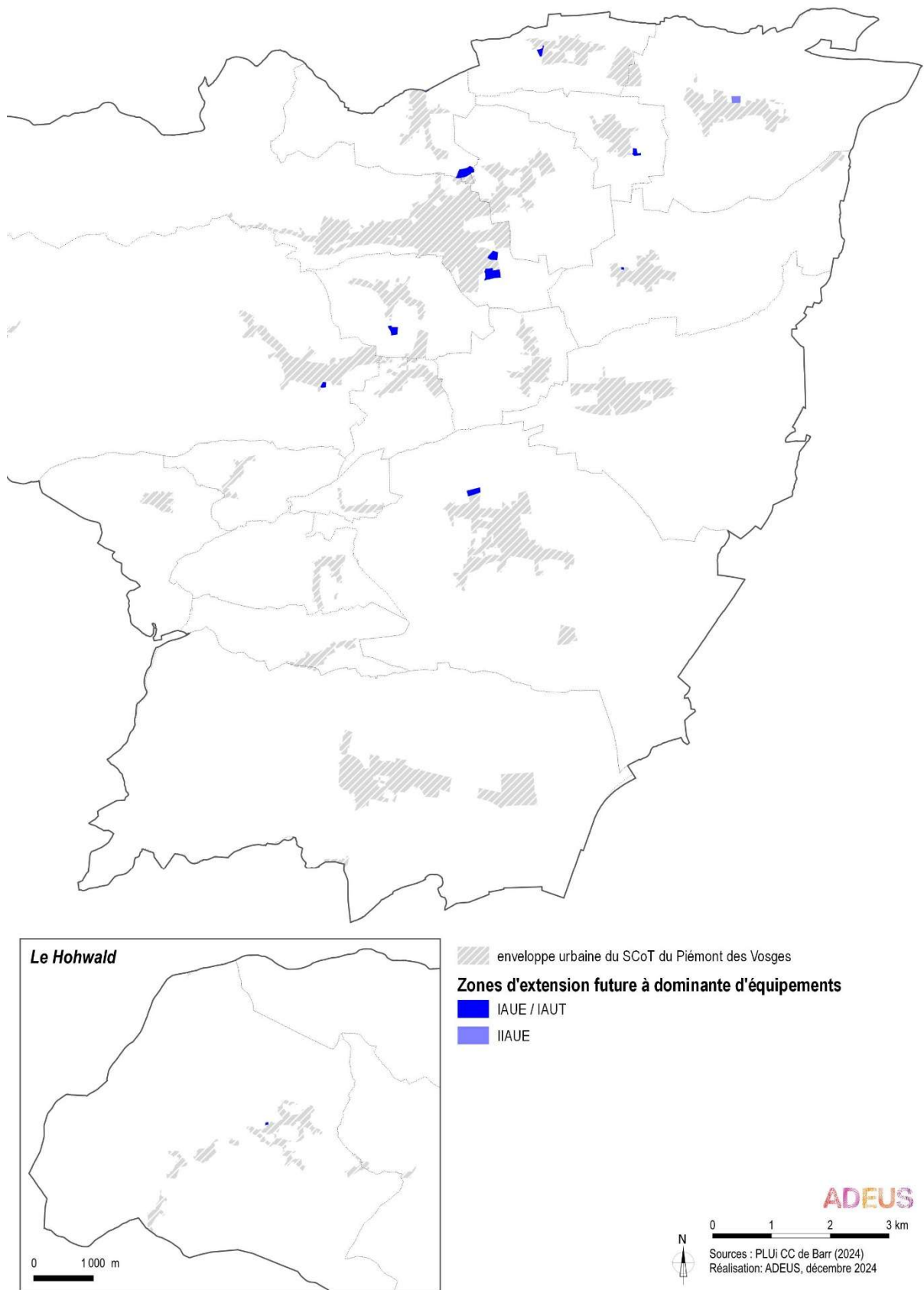
Ce bilan a été élaboré dans le cadre de la justification de la construction du projet initial du PLUi approuvé en 2019 par rapport aux anciens documents d'urbanisme communaux.

Commune	IAUE en extension	IIAUE en extension	Total en extension
Barr	5,86	-	5,86
Bourgheim	1,01	-	1,01
Epfig	-	1,97	1,97
Goxwiller	0,89	-	0,89
Heiligenstein	3,71	-	3,71
Le Hohwald	0,17	-	0,17
Mittelbergheim	1,72	-	1,72
Valff		1,63	1,63
Total (équipements)	13,36	3,60	16,96

Commune	IAUT en extension
Le Hohwald (vocation touristique)	1,02

Total	17,98
--------------	--------------

Carte n°6. Zones d'urbanisation future à vocation d'équipements dans le PLUi



Les zones à urbanisation future à vocation d'équipements prévues au PLUi intercommunal permettent de répondre en grande partie aux besoins identifiés du territoire, ce qui justifie les surfaces limitées en extension. Le PLUi s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges qui préconise un développement urbain plus important pour les pôles urbains que pour les villages.

Synthèse

Le PLU intercommunal s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Cela passe, entre autres, par un requestionnement des secteurs d'extension prévus dans les documents d'urbanisme antérieurs, afin de s'ajuster aux besoins en foncier actuels et à la prise en compte des enjeux environnementaux.

2. Choix de localisation des zones à urbaniser (« OU ») ?

Les choix de localisation des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine, sont motivés par différents critères permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier :

- La limitation de l'étalement urbain ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels ;
- La structuration du territoire et de son armature urbaine et économique ;
- La recherche de proximité (avec les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines)
- L'articulation entre urbanisation et transports.

A l'échelle globale, les principes de répartition des zones AU s'appuient sur le rôle de chaque commune ou polarité dans le développement du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine définie au SCoT du Piémont des Vosges et reprise dans le PADD.

A l'échelle des zones AU dans chaque commune, les choix de localisation tiennent compte des critères géographiques suivants (cumulés ou non) :

- la continuité urbaine ;
- la proximité des gares ;
- le lien avec une centralité (centre-bourg, principaux équipements etc.) ;
- l'amélioration du fonctionnement urbain induite ;
- l'évitement des secteurs de sensibilité environnementale.

Le PLU recherche le meilleur point d'équilibre au global dans les choix de localisation des zones AU. Toutefois, il est impossible pour chacune des zones individuellement, de répondre de façon optimale à l'ensemble des orientations du PADD simultanément. Pour certaines zones, un critère a joué un rôle prépondérant, au détriment d'autres, dans leur choix de localisation.

1.1 Sensibilité environnementale

▪ Un équilibre à trouver entre les besoins environnementaux et les autres besoins du territoire

La sensibilité environnementale constitue un critère excluant, d'évitement ou limitatif pour le développement urbain, en cohérence avec l'orientation du PADD en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation/remise en bon état des continuités écologiques. Cette orientation s'inscrit en équilibre et en cohérence avec d'autres besoins exprimés dans le PADD, qui participent tous au projet de territoire du Pays de Barr.

Ainsi, ces impératifs de préservation des espaces naturels sont à concilier avec des orientations telles que le développement économique et l'équipement commercial ou encore la politique de l'habitat en réponse aux besoins démographiques.

▪ La géographie particulière du Pays du Barr

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement montrent que le Pays de Barr présente une double spécificité :

- une topographie de piémont vosgien avec de fortes pentes ;
- une forte concentration d'espaces naturels de grande valeur écologique et/ou présentant des risques d'inondation.

Cette situation limite, de fait, les alternatives possibles en extension urbaine. Le critère d'évitement des secteurs de sensibilité environnementale est donc prépondérant dans les choix de localisation des zones d'urbanisation future.

L'importance des zones de sensibilité environnementale est illustrée dans la cartographie ci-après. Leur spatialisation permet d'objectiver les surfaces concernées en rapport avec la superficie totale du territoire, et de mesurer les surfaces restantes de manière à rendre lisible les alternatives possibles pour répondre aux autres besoins exprimés dans le PADD, notamment démographiques et économiques.

Ces zones de sensibilités environnementales peuvent être hiérarchisées en deux catégories, intitulées ici « ++ » et « + »⁵.

Les zones de sensibilité « ++ » comprennent :

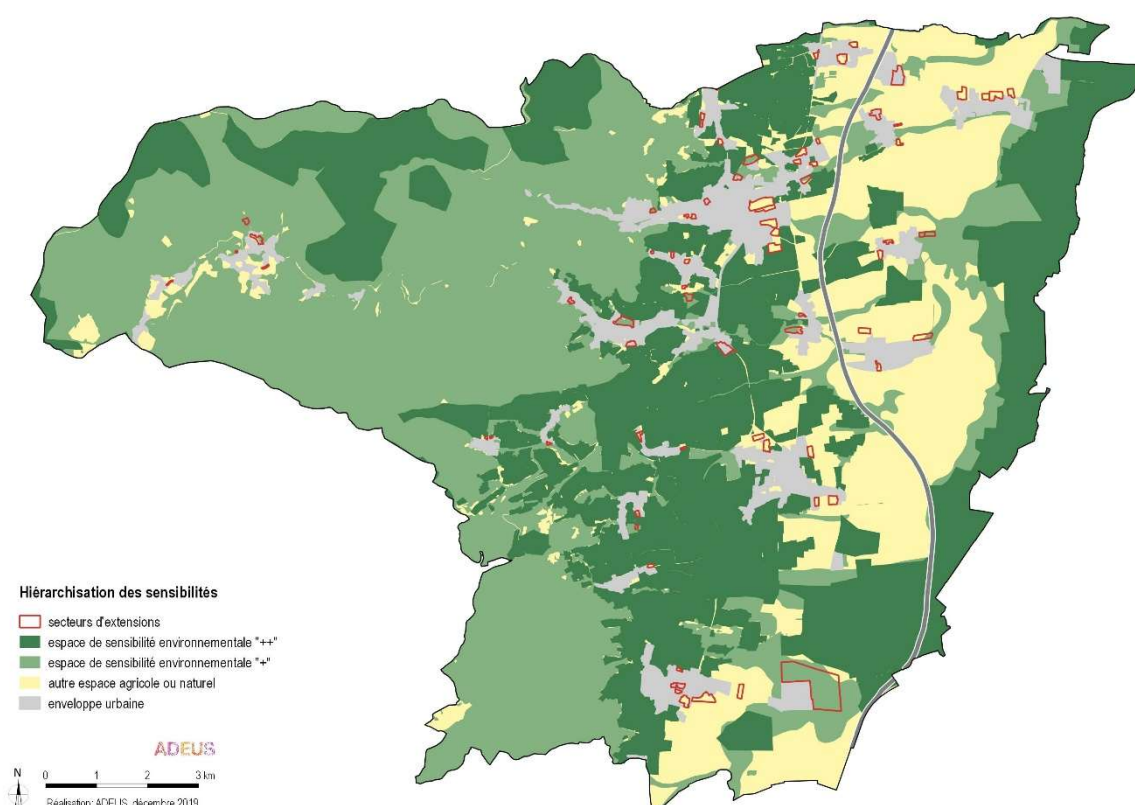
- les espaces naturels faisant l'objet d'une protection réglementaire stricte et/ou générant une restriction forte à l'urbanisation : les zones humides, les secteurs Natura 2000 (zone spéciale de conservation du « Champ du Feu » et du « Val de Villé et Ried de la Schernetz »), les réservoirs de biodiversité définis au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- les secteurs inondables figurant au Porter à connaissance « Risque inondation » du bassin versant de l'Andlau, de l'Ehn et de la Scheer ;
- les périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau.

⁵ Les termes choisis de " ++ " et de " + " visent uniquement à mettre en avant la gradation de cette sensibilité, dans une logique synthétique. Ils n'apportent volontairement pas de qualification afin de ne pas générer de confusion avec des dénominations officielles telles que " remarquable ", " d'intérêt " ou " protégé " par exemple.

Les zones de sensibilité « + » comprennent les autres espaces naturels générant une restriction à l'urbanisation : les corridors écologiques définis au PLUi (Espaces Contribuant aux Continuités Ecologiques), les zones forestières. Les caractéristiques définies ici sont celles du territoire au moment de l'élaboration du PLUi. Les périmètres de ces différents espaces peuvent évoluer dans le temps, par exemple en ce qui concerne les inondations.

L'ensemble des zones AU du PLUi évitent ces secteurs de sensibilités environnementales à l'exception de ceux énoncés et motivés dans le paragraphe suivant.

Carte n°7. Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



1.2 La continuité avec les zones urbaines existantes

La recherche de cette continuité avec les zones urbaines existantes est une constante : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la " silhouette urbaine " d'ensemble de l'enveloppe urbaine.

En outre, la continuité urbaine rend plus optimal le fonctionnement urbain futur : connexions viaires directes (y compris les divers réseaux permettant de limiter les coûts induits par leur déploiement), raccourcissement des distances favorable en particulier aux modes actifs, liens plus forts avec les centralités existantes (équipements, commerces etc.).

Pour permettre leur mise en œuvre, ces zones d'urbanisation future comportent des principes d'urbanisme définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui assurent au minimum les liens avec le tissu urbain existant et assurent l'intégration paysagère indispensable à toute extension urbaine, tant dans le paysage urbain que dans le paysage de piémont et de montagne. Voir également les différents aspects des OAP sectorielles dans le chapitre suivant.

Le choix des façades urbaines à urbaniser attenantes au tissu urbain constitué a constitué à soustraire les façades les plus sensibles d'un point de vue environnemental et d'en faire un critère excluant ou limitatif pour le développement urbain. Ces sensibilités environnementales sont particulièrement nombreuses et couvrent une surface majeure du territoire, d'où le faible nombre d'alternatives dans bon nombre de cas.

3. Principes de délimitation des zones à urbaniser (« comment ») ?

A la différence du découpage des espaces urbanisés, il ne s'agit pas ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduisent, puisque par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension (sauf des constructions isolées dans quelques rares cas de figure).

On définit tout d'abord les formes urbaines souhaitées et on crée le secteur de zone et le cadre réglementaire qui les déterminent. De même, on identifie les besoins de cadre réglementaire spécialisé, comme par exemple extensions à vocation d'habitat (IAU et IIAU), d'activités économiques (IAUX et IIAUX), d'équipements et de loisirs (IAUE et IIAUE). On crée ainsi les zones d'urbanisation future spécialisées nécessaires à la traduction de cette volonté et de ses besoins.

Le principe de la Communauté de Communes du Pays de Barr est clair : reprendre les secteurs d'extension prévus par les POS/PLU (notamment pour les plus récents) et prendre en compte les nouveaux projets des communes, tout en restant dans les quotas fixés par le SCoT du Piémont des Vosges. Ceux-ci restant principalement dans la continuité du tissu urbain existant.

Un tri des secteurs de développement a été fait comme vu précédemment. Certains n'étant plus d'actualité pour diverses raisons (secteurs qui ont été urbanisés, terrains situés en zone humide...).

Ce tri a permis de viser des secteurs d'extension envisageables à court/moyen terme. Ces sites sont passés au crible des études environnementales situées en annexe de l'Etat Initial de l'Environnement du présent rapport de présentation. Après analyse des sensibilités environnementales, les secteurs les plus délicats à urbaniser ont été classés en zone Agricole ou Naturelle. Certains secteurs ont été réduits pour tenir compte de lieux humides ou éviter les zones inondables (ex : Gertwiller).

Ainsi, les principes de délimitation des zones AU tiennent compte du contexte géographique/topographique et des objectifs urbains et environnementaux de chacune des zones d'extension.

4. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs des zones à urbaniser

4.1 La zone IAU

▪ Les interdictions / autorisations dans la zone à urbaniser (art. 1 IAU et 2 IAU)

Les dispositions des articles 1 IAU et 2 IAU de la zone IAU sont similaires à celles des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. Ne sont néanmoins pas autorisées les constructions à vocation agricole ou forestière, ainsi que les entrepôts et les industries pour des questions de nuisances possibles pour les riverains.

De plus, l'article 2 IAU est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation. En réponse aux orientations du PADD, elles ont pour objectif de fixer les conditions minimales à même de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction,
- l'optimisation foncière.

Pour y parvenir, le PLUi définit en complément de l'article 2 IAU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque zone IAU.

Le règlement s'est également attaché à ce que les hasards de la mobilisation foncière ne laissent pas à l'écart des terrains qu'ensuite on ne pourrait plus aménager. C'est pourquoi, il a posé la condition de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. La notion d'enclavement au sens du présent règlement de zone ne doit pas être appréciée au regard du périmètre de la zone à urbaniser.

Enfin, les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti de la zone IAU.

▪ La mixité fonctionnelle et sociale dans la zone à urbaniser (art. 3 IAU)

Pour permettre l'émergence d'un nouveau quartier et la vie sociale et économique qui va de soi, les commerces et les activités de services, qu'ils soient soumis au régime des installations classées ou non, sont autorisées par le PLUi sous réserve de ne pas créer des nuisances pour le milieu environnant.

▪ L'emprise au sol maximale (art. 4 IAU)

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

La limitation de l'emprise au sol à 40 % des unités foncières de 300 m² ou plus vise à préserver un équilibre entre les constructions et les espaces libres, afin de garantir la qualité du cadre urbain, de favoriser le maintien de surfaces perméables et de permettre la végétalisation des parcelles. Son application à chaque terrain issu d'une opération d'aménagement d'ensemble assure une répartition homogène des droits à construire et évite les reports d'emprise entre lots.

- **Les hauteurs dans la zone à urbaniser (art. 5 IAU)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les hauteurs maximales autorisées sont similaires à celles des zones urbaines adjacentes pour ne pas créer de rupture urbaine avec les quartiers limitrophes. Les dispositions réglementaires sont similaires à celle de zone UB et UC.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les rares cas de maisons existantes dans une zone IAU.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives dans la zone à urbaniser (art. 6 et 7 IAU)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

Les articles 6 IAU et 7 IAU ne sont pas guidés en zone IAU par des formes urbaines existantes, qui seraient à préserver, à la différence des zones urbaines. Ici, la motivation principale du règlement est de rechercher l'optimisation foncière et la diversité des formes bâties. Le PADD veut favoriser une certaine densification dans les secteurs d'extension et promouvoir des formes architecturales novatrices, il n'est pas fixé de règles de prospects, ni d'ailleurs de recul par rapport aux voies. Les dispositions réglementaires sont similaires à celle de zone UB et UC.

De plus, les OAP sectorielles encadrent les opérations de constructions.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans la zone à urbaniser (art. 9 IAU, 10 IAU, 11 IAU, 12 IAU et 13 IAU)**

Comme pour les autres zones urbaines et pour les mêmes motivations, la pente du terrain naturel doit être préservée.

Les articles 10 IAU, 11 IAU, 12 IAU et 13 IAU sont identiques à ceux de la zone UB pour les mêmes raisons, avec un tableau les caractéristiques des clôtures par commune à l'article 11 IAU.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dans la zone à urbaniser (art. 15 IAU et 16 IAU)**

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

L'article 15 IAU reprend les mêmes dispositions que l'article 15 UB pour les mêmes raisons.

L'article 16 IAU régit les plantations sur les unités foncières et sur les aires de stationnement extérieures. Les OAP sectorielles viennent compléter ces dispositions et donnent d'ailleurs très souvent des indications quant à la localisation des vergers dans l'opération.

Pour les unités foncières de 300 m² ou plus, 30% minimum de l'unité foncière doivent être réalisés en pleine terre.

- **Le stationnement dans la zone à urbaniser (art. 19 IAU)**

La règle portant sur le stationnement dans le cas d'opération d'habitat est identique à celle des zones urbaines (1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement dans la zone à urbaniser (art. 22 IAU)**

Toute construction nouvelle doit être desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Pour profiter au mieux de la viabilisation dans le cadre des opérations d'aménagement, ce dernier devra être en mode séparatif obligatoirement pour ne pas venir gonfler les volumes des eaux usées partant à la station d'épuration.

4.2 La zone IAUE

Les dispositions des articles de la zone IAUE sont similaires à celles de la zone UE, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées pour des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Toutefois, l'article 2 IAUE est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, comme en zone IAU, pour les mêmes raisons.

Rappel : les zones IAUE sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

4.3 La zone IAUT

Comme pour les zones IAUE, le PLUi a créé une zone IAUT sur le modèle de la zone spécialisée.

Le choix de cette zone IAUT « Saint-André » à Andlau permet de réserver un secteur d'extension destiné principalement aux activités touristiques et aux habitations démontables liées à l'hébergement touristique.

Les dispositions réglementaires ont pour objectif d'encadrer (article 2) l'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristique ainsi que de limiter leur hauteur en cohérence avec les orientations du PADD en matière d'intégration paysagère et de développement de ce type d'activités touristiques.

Quant aux autres dispositions des articles de la zone IAUT, elles sont similaires à celles de la zone UE, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées pour des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Rappel : la zone IAUT est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

4.4 La zone IAUX

Comme pour les zones IAUE et UE, le PLUi a créé une zone IAUX sur le modèle de la zone spécialisée UX. Ce choix permet de réserver des secteurs d'extension dévolus aux activités économiques de diverses natures. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire et permet de s'assurer que la destination de ces sols n'est pas altérée par la création d'opérations répondant à d'autres vocations, par exemple de l'habitat.

Les dispositions réglementaires de la zone IAUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées pour des secteurs à vocation d'activités économiques.

La zone IAUX est divisée en plusieurs secteurs de zone :

- Un secteur **IAUXa** qui correspond au Parc d'Activités d'Alsace Centrale de Dambach-la-Ville et qui fait l'objet d'un projet de création d'une zone d'activités économique majeure pour le territoire, dans le cadre d'une procédure de ZAC. Il est destiné aux activités économiques à vocation d'activités économiques industrielles et logistiques ;
- Un secteur **IAUXc** qui est dédié à l'extension de zones d'activités ou certaines destinations liées aux commerces et services sont autorisées (Artisanat et commerce de détail, Activités de services ou s'effectue l'accueil de clientèle, Restauration, Cuisines dédiées à la vente en ligne). Ces zones sont positionnées sur :
 - Les communes constituant les hauts niveaux de l'armature urbaine du SCoT (Barr, Efig, Dambach-La-Ville),
 - Des 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,
 - Des zones UX/IAUX situées en proximité immédiate de la centralité urbanisée de la commune (contiguës à des zones UA, UB, UC, IAU).
 - 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.

L'article 6 (« Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ») est complété pour l'extension de la zone d'activités IAUXa.

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).

L'article 16 IAUX (« Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ») encadre les espaces de pleine terre et fixe des conditions pour les plantations.

L'article 19 IAUX (« Le stationnement »).

Le stationnement est règlementé pour le logement de fonction ou de gardiennage (2 places de stationnement par logement) et pour les sous destinations « Restauration », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » (1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher).

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

L'article 22 IAUX (« Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement »).

Toute construction nouvelle doit être desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Les réseaux d'énergie, les lignes et branchements doivent être enterrés pour des questions paysagères.

Rappel : les zones IAUX sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

4.5 Les zones IIAU, IIAUE et IIAUX

La zone IIAU couvre notamment les secteurs où les équipements en périphérie ne permettent pas leur urbanisation et qui seules peuvent être classées inconstructibles. L'absence de ces équipements renvoie généralement à beaucoup plus tard leur mobilisation, ce qui fait que l'on a tendance à les considérer comme une sorte de réserve pour l'urbanisation, même si en réalité, juridiquement, ce sont d'abord des zones d'urbanisation future auxquelles manquent en périphérie les équipements et les réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Dans certains cas, le PLUi a également classé en zone IIAU des secteurs concernés par des sensibilités particulières, notamment environnementales, en attente.

Plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'urbanisation future et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLUi (façon de procéder qui aurait eu comme effet de dissimuler ces surfaces dédiées un jour à l'urbanisation éventuelle), le PLUi a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire, inconstructible.

Comme déjà explicité précédemment, cette approche est motivée par plusieurs facteurs. Elle constitue par exemple un moyen de rendre visible certains choix de délimitation qui sont en partie déterminés par les prolongements aujourd'hui envisagés. C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces zones de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de la collectivité pour planifier leurs propres investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long. De plus, cela permet de prévoir et de planifier les réseaux et les équipements qui seront nécessaires à ces zones d'urbanisation future strictes, soit dans le cadre des zones existantes, soit dans celui des zones d'urbanisation future alternatives.

C'est pour donner cette lisibilité maximale du projet de territoire tel qu'il existe aujourd'hui, que le choix a été fait de définir trois grandes catégories de zones IIAU : une zone mixte (IIAU) et deux zones spécialisées (IIAUE et IIAUX). Toutefois, les études et les procédures d'urbanisme qui nécessairement précéderont leur ouverture à l'urbanisation, affineront plus précisément la vocation de ces zones, voire le cas échéant, pourront envisager leur reclassement en zone agricole ou naturelle. A terme, il est donc tout à fait possible que certaines de ces zones évoluent par rapport à ce cadre initial défini au PLUi, en fonction des besoins du territoire.

En tout état de cause, par définition, les zones d'urbanisation future strictes insuffisamment équipées n'existent pas pour répondre aux besoins à court terme des habitants, compte tenu justement des besoins d'équipement qui les caractérisent. Ce zonage est donc essentiellement une projection sur l'avenir, sur des terrains qui, dans leur majorité n'auraient pas été rendus constructibles si la zone IIAU n'avait pas été utilisée mais simplement classée en zone naturelle. Cette approche ne lèse donc finalement aucun intérêt et n'a aucune incidence matérielle directe sur la réalité de ces espaces. Le PLUi affiche juste ici la vision urbaine du développement intercommunal à long terme.

Pour toutes ces raisons évoquées, les zones IIAU, IIAUE et IIAUX ne comportent pas de dispositions réglementaires écrites, à l'exception de la prise en compte d'éventuelles constructions existantes et la possibilité d'extension mesurée qui leur est donnée.

D. Les zones Agricoles

1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone agricole correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (près de 7826 ha, soit 41 % du territoire). Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations). Ils sont exploités, soit en prairies, soit en pâtures, soit cultivés, soit en vergers. Une petite partie est construite par des exploitations agricoles.

Il s'agit donc d'une zone spécialisée dans sa destination pour répondre aux objectifs du PADD : « *Préserver les conditions nécessaires à l'activité agricole, forestière et viticole* » et ses déclinaisons.

Les principes de délimitation de la zone agricole et de ses secteurs de zone se caractérisent par :

- une zone AA qui couvre la grande majorité de la zone agricole (6480 ha, soit environ 83% de la zone A). Elle est, sauf exception, inconstructible et comprend le vignoble, y compris les terrains classés en AOC. Ce choix de généraliser la zone AA inconstructible affirme de façon claire la volonté de préserver la ressource sol qui constitue l'outil de travail de la profession agricole ;
- la **zone AC** (environ 1337 ha, soit environ 17% de la zone A) ;
- plusieurs secteurs de zone qui, par exception à la majeure partie de la zone agricole, sont constructibles sous conditions et pour les besoins spécifiques : Ah et Al qui totalisent environ 9 ha. Le PLUi prévoit 1337 ha de zones agricoles constructibles (AC) et constructibles sous conditions (Ah, Al) sur l'ensemble du territoire du Pays de Barr.

Les sous-secteurs de zones sont les suivants :

- le **secteur de zone Ah** (comprenant des constructions isolées non agricoles dans l'espace agricole) de 8 ha ;
- le **secteur de zone Al** (comprenant des constructions légères liées à des activités de loisirs en milieu agricole) de 70 ares.

Le sous-secteur de zone Al constitue un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL).

▪ **La définition des secteurs de zone agricole constructible**

Le PLUi prévoit 1337 ha de zones agricoles constructibles sur l'ensemble du territoire. La totalité de cette surface n'est pas urbanisée, elle comprend les bâtiments d'exploitations agricoles existantes ainsi que des « réserves » pour les développements agricoles futurs en fonction des besoins exprimés des exploitants agricoles. Au sein de la zone agricole constructible (Ac), la très grande majorité est ouverte à l'ensemble des activités agricoles et d'élevage.

Les zones agricoles constructibles sont définies de manière à répondre aux besoins répertoriés en matière de développement agricole. Ces besoins ont été définis dans le cadre de la concertation publique menée tout au long de l'élaboration du PLUi, ainsi qu'avec la contribution de chacune des communes et de la chambre d'agriculture régionale (CARA).

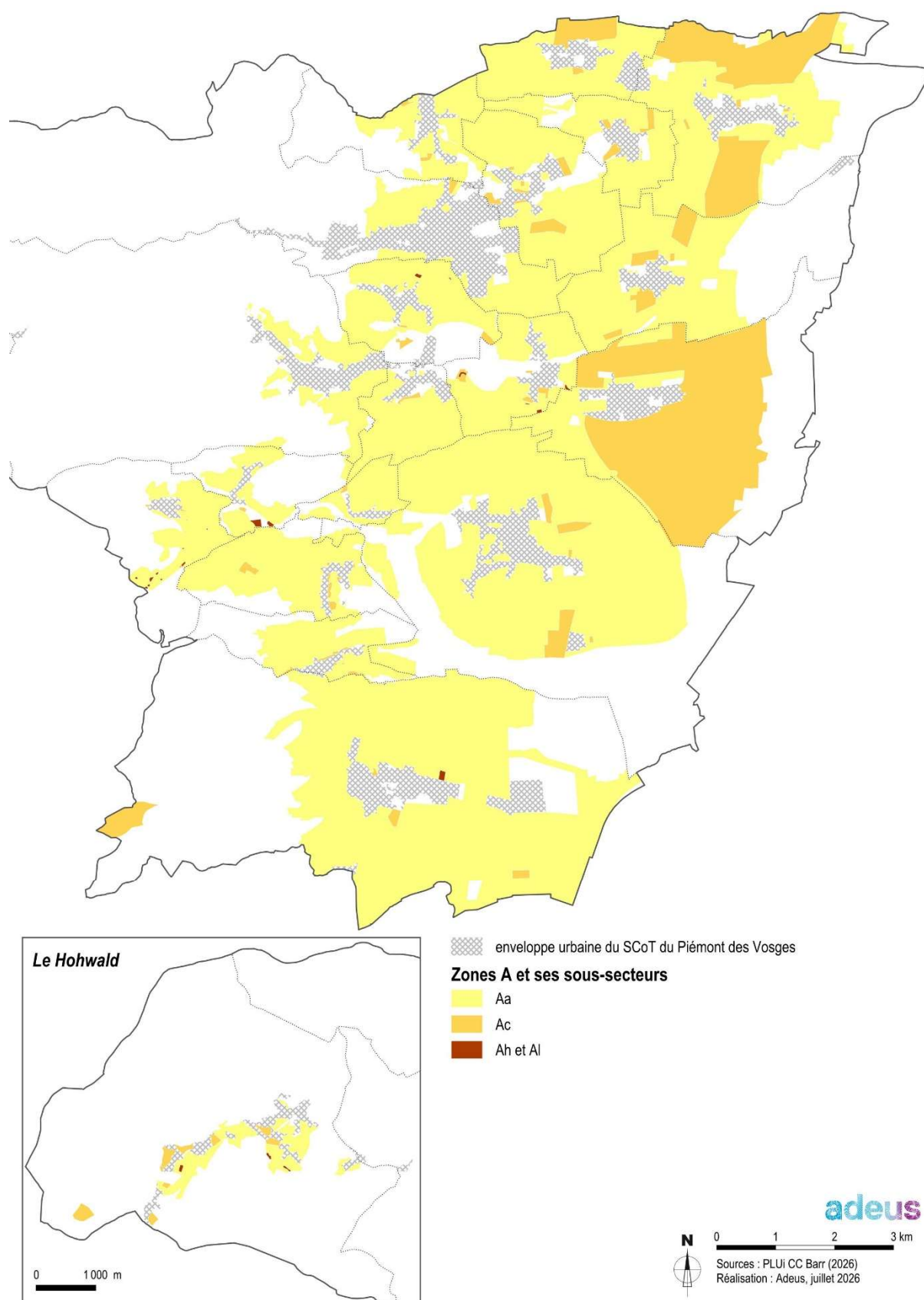
Elles résultent de plusieurs choix, en particulier :

- la réponse spécifiquement apportée aux besoins connus de développement d'exploitations agricoles (existantes ou nouvelles), retranscrits dans le diagnostic. La localisation et le dimensionnement des zones agricoles constructibles répond directement à des secteurs ciblés par les exploitants ;
- le choix de retenir des secteurs, ne répondant pas nécessairement à des besoins précisément identifiés au stade du PLUi, mais constituant des « réserves » permettant de nouvelles implantations à l'avenir en réponse aux besoins de développement agricole d'une manière générale. La localisation et le dimensionnement de ces secteurs sont motivés par des critères environnementaux et urbanistiques, détaillés ci-après.

Outre les réponses à des besoins ciblés des exploitants agricoles, les choix de localisation des zones agricoles constructibles s'inscrivent également en cohérence avec les autres besoins du territoire exprimés dans le PADD. Ils concernent en particulier les aspects suivants :

- la limitation du mitage du grand paysage. Ainsi le choix a été fait dans certains cas de procéder à des regroupements en un seul (ou plusieurs) secteurs de taille plus importante, plutôt qu'à une dispersion. Cela s'inscrit également en cohérence avec les objectifs énoncés dans la charte de la chambre d'agriculture régionale, qui rappelle notamment la nécessité de limiter le mitage des zones agricoles (compte tenu du nombre croissant de demandes pour des constructions diverses) et de favoriser le caractère groupé des constructions ;
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques et les milieux remarquables, la prise en compte d'un cône de vue remarquable vers un monument ou un élément naturel (clocher d'église, ceinture verte traditionnelle en limite de zone urbaine, Piémont des Vosges etc.) ;
- la prise en compte des risques d'inondation. Même si les dispositions réglementaires sont différentes entre une construction d'habitation et une construction agricole, le PLUi cherche autant que possible à limiter la création de nouvelles constructions agricoles dans les zones présentant des risques d'inondation.

Carte n°8. La zone agricole et ses sous-secteurs dans le PLUi



2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone A

▪ Les interdictions / autorisations dans la zone agricole (art. 1 A et 2 A)

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver pour l'agriculture et de procéder par exceptions à l'article 2 A. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone naturelle.

A noter que l'article 1 A interdit toute construction dans le secteur viticole AOC matérialisé par une trame spécifique au règlement graphique.

La zone A dans son ensemble est inconstructible à l'exception de certaines constructions et installations d'emprise limitée et qui sont obligatoirement liées et nécessaires à l'activité agricole (abris de pâture, etc.). En aucun cas ces constructions ne pourront répondre à des usages uniquement domestiques (cabanons de particuliers, espaces de jardinage de loisirs, etc.).

L'article 2 A admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liées ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zone, tel qu'expliqué précédemment. La quasi-totalité de la surface de la zone A est inconstructible, sauf pour tenir compte du bâti isolé existant :

- les aménagements/travaux dans les volumes existants,
- l'extension limitée des bâtiments existants,
- un seul abri de pâture par unité foncière de 30 m² et 3,50 m Hors Tout et situé à 20 mètres maximum de l'habitation, ouvert sur au moins un côté et conditionné au fait d'être lié et nécessaire à l'activité agricole ou pastorale,
- les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole ou pastorale d'emprise limitée,
- les aires de stationnement pour les activités autorisées.

En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant, le règlement permet sa reconstruction à l'identique, dans le respect des implantations et volumétries initiales.

Ces occupations du sol sont autorisées dans toute la zone A (y compris dans tous les secteurs de zone de la zone A).

Au sein de la zone A, le PLUi définit plusieurs secteurs de zones à constructibilité limitée. Certains d'entre eux constituent des particularités d'occupation ou d'usage, d'autres sont des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL).

• Le secteur de zone Ac

Le secteur de zone Ac, ou agricole constructible, est dédié aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qu'elles soient installations classées ou non. Il permet de répondre aux besoins de développement des sorties d'exploitation actuelles et de création de nouvelles sorties d'exploitations.

Pour permettre la mutualisation des coopératives agricoles, les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole à destination des CUMA sont autorisées.

De plus, pour permettre le développement des activités touristiques autour des exploitations agricoles visées par le PADD, les constructions et installations nécessaires sont autorisées, comme par exemple des locaux de vente des produits agricoles produits, hébergements, à condition d'être situés à proximité des bâtiments agricoles existants.

Le secteur Ac comprend les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, l'objectif recherché étant de pérenniser et de permettre le développement des exploitants agricoles en cohérence avec l'orientation du PADD. L'implantation de construction ou d'installation agricoles est conditionnée au fait que l'éventuel périmètre de réciprocité généré par la construction ou l'installation, ne couvre pas de zone urbaine U ou de zone à urbaniser AU du PLUi.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article 2).

D'autre part, les activités de gîtes, fermes-auberges, camping à la ferme, doivent demeurer annexes à l'activités agricole (article 2).

Ces conditions doivent permettre d'éviter que ces implantations soient prétextes à une urbanisation rampante, comme cela a pu se produire dans le passé, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces.

Le secteur de zone Ah comprend des habitations existantes, implantées en milieu agricole. Le règlement permet de maintenir ces habitations et autorise uniquement une extension encadrée au niveau de son emprise au sol et de sa volumétrie.

Le secteur de zone Al comprend des constructions et installations légères de loisirs existantes, implantées en milieu agricole et limitées dans leur emprise au sol et volumétrie.

▪ **L'emprise au sol des constructions dans la zone agricole (art. 4 A)**

Seule l'emprise au sol des abris de jardin est réglementée. Elle est, comme en zone N de 30 m² maximum pour permettre stockage de matériel de jardin, de bois, ...

▪ **La hauteur des constructions dans la zone agricole (art. 5 A)**

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation et des centres équestres est fixée à 12 mètres maximum hors tout (hors exemptions techniques habituelles, pour des éléments tels que silos, antennes etc). Elle permet de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement.

Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit ce qui permet de réaliser un pavillon de taille standard. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants pour une meilleure intégration paysagère. Les dispositions en matière de toitures sont également similaires à celles des zones urbaines, proposant une relative ouverture architecturale.

Les abris de pâture sont eux limités à 3,50 mètres maximum.

▪ **L'implantation par rapport aux voies dans la zone agricole (art. 6 A)**

Comme en zone naturelle, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 5 mètres minimum pour des motifs de sécurité des diverses circulations. Mais 6 mètres sont demandés par rapport aux chemins ruraux et 2 mètres par rapport aux sentiers piétons. Pour les clôtures, 4 mètres sont demandés par rapport aux chemins ruraux. Ceci pour ne pas gêner les éventuels véhicules agricoles, ainsi que les espaces de promenade. Des exceptions sont néanmoins admises pour admettre une certaine souplesse en fonction des différents cas de figure qui peuvent se présenter.

▪ **L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone agricole (art. 7 A)**

Comme en zone naturelle, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 A, des exceptions sont admises.

▪ **L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone agricole (art. 8 A)**

Comme en zone naturelle, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone agricole (art. 10 A)**

Les façades des bâtiments doivent éviter les teintes claires ou vives très voyantes dans le paysage ; seules les teintes à dominante sombre et mates sont autorisées. Les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires notamment le blanc.

De plus, les abris de jardin doivent être d'aspect bois. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage agricole de la zone A.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle avec une pente de 40 à 52° (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration en accord avec le paysage environnant.

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, la pente des toitures peut être plus faible, elle sera comprise entre 10° et 30°. Toutefois, pour encourager l'utilisation des énergies « vertes », les toitures plates sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables.

La pente des toitures des bâtiments d'exploitation doit être comprise entre 10° et 30°.

▪ **Caractéristiques des clôtures dans la zone agricole (art. 11 A)**

Comme en zone naturelle, la hauteur des clôtures autour des constructions en zone A est de 2 mètres maximum. De plus, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité.

- **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone agricole (art. 12 A)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone agricole (art. 13 A)**

Comme en zone naturelle, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant et qu'ils s'insèrent le mieux possible dans ce dernier.

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone agricole (art. 15 A)**

Comme en zone naturelle, sans fixer de ratio, le règlement demande que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement (notamment pour celles qui vont recevoir du public) soient plantées ou aménagées. Ceci pour une meilleure insertion dans le milieu environnant et le confort à l'intérieur des véhicules en été.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs (art. 16 A)**

Pour répondre à une préoccupation d'insertion paysagère des aires de dépôts et de stockage, leur dissimulation par un traitement végétal ou une palissade est requis.

Afin de contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments le long des voies de circulation, les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres.

- **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone agricole (art. 18 A)**

Comme en zone naturelle, pour ne pas augmenter les effets de fort ruissellement lors d'épisodes pluvieux, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction. D'autre part, aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- **Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone agricole (art. 21 A)**

Les zones agricoles sont traversées par des RD (routes départementales). Pour des raisons de sécurité, le PLUi limite le nombre d'accès aux constructions à un seul, sauf à Barr et Zellwiller où tout nouvel

accès sur la RD 42 et la VRPV (voie rapide du piémont des Vosges) est interdit. Le règlement interdit également les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques. Ceci pour protéger les usagers de toute circulation sur ces cheminements doux et préserver une certaine tranquillité recherchée par ces usagers.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art. 22 A)**

Comme en zone N, compte-tenu de l'éloignement de certaines constructions des zones urbanisées et équipées, le règlement autorise les captages, forages ou puits particuliers si un raccordement à un réseau d'eau potable proche n'est pas réalisable. Ils devront néanmoins se conformer à la réglementation en vigueur.

Par contre, pour des raisons sanitaires, ils sont interdits dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, tout comme des dispositifs d'assainissement autonome.

De plus, la sécurité incendie doit être assurée compte tenu des risques que peuvent comporter certaines installations agricoles.

E. Les zones Naturelles et forestières

1. Motifs et principes de délimitation de la zone

Comme pour les autres thématiques du règlement graphique, la délimitation de la zone naturelle s'appuie sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le code de l'urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation environnementale ou paysagère. Le PLUi n'a en effet pas souhaité opérer un « pastillage » détaillé et identifier en zone naturelle, par exemple, un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert. A l'inverse, des parcelles labourées au milieu d'un espace prairial ou forestier n'a pas non plus été identifiée par une pastille en zone A, mais intégrée en zone naturelle.

Par construction, cette zone ressemble beaucoup à la zone A au regard de ses principaux enjeux, et des quelques possibilités de construire qui s'y présentent.

La zone naturelle reprend non seulement les anciennes zones ND des POS communaux mais également certains secteurs de zone spécifiques préalablement classés en zone agricole tels « NCb », « NCf ». De fait, entre POS et PLU, son contenu a évolué. Elle demeure une zone de protection et de préservation, mais elle est aussi utilisable sur des zones simplement naturelles ou agricoles, là où la zone ND ne recouvrait souvent que les secteurs de risques ou exceptionnels pour l'environnement, ou encore les paysages qu'il fallait préserver. Ces secteurs de risques qui, auparavant faisaient souvent l'objet d'un regroupement au sein de la zone ND, ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. Par exemple, toutes les zones inondables n'ont pas automatiquement été classées en N. Il n'est en effet pas nécessaire de les identifier spécifiquement via une zone, puisque tous ces secteurs sont délimités par la trame

graphique « zone inondable en crue centennale de l'Ehn-Andlau-Scheer » qui figure au plan de zonage et au plan risques en annexe du PLUi. Ce changement de contenu, organisé par la loi SRU, explique en partie le regroupement opéré dans le PLUi.

Restent les espaces naturels forestiers, les secteurs Natura 2000 - réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et leur ripisylve qui sont classés en zone N.

La zone N constitue la plus grande zone du PLUi en termes de surface (environ 9906 ha, soit plus de la moitié du territoire de la Communauté des Communes du Pays de Barr, avec 52%). Comme pour les zones agricoles, la superficie de la zone naturelle est plus importante dans le PLUi que dans les documents d'urbanisme antérieurs, notamment du fait de la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation. Cela traduit de nombreuses orientations du PADD, en particulier la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques etc.

2. La délimitation des secteurs de zones N (article 2 N)

La quasi-totalité de la surface de la zone N est inconstructible, sauf pour :

- les constructions et installations forestières,
- les aménagements/travaux dans les volumes existants,
- un seul abri (de jardin, vergers, pâture) ou annexe/unité foncière de 30 m² et 3,50 m Hors Tout et situé à 20 m maximum de l'habitation,
- des abris pour promeneurs et abris de chasse,
- les aires de stationnement pour les activités autorisées.

En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant, le règlement permet sa reconstruction à l'identique, dans le respect des implantations et volumétries initiales.

Ces occupations du sol sont autorisées dans toute la zone N (y compris dans tous les secteurs de zone de la zone N).

Au sein de la zone N, le PLUi définit plusieurs secteurs de zones à constructibilité limitée. Certains d'entre eux constituent des particularités d'occupation ou d'usage, d'autres sont des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL).

Ils portent sur des surfaces restreintes, en lien avec les besoins spécifiques des fonctions en place. Ces besoins répondent aux orientations du PADD, notamment en matière de développement économique, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages. Ils couvrent très majoritairement des lieux où préexistent des constructions ou des usages spécifiques, et ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Ces secteurs de zone faiblement constructibles permettent notamment de :

- répondre aux besoins d'activités économiques très spécifiques, situées à l'écart des zones urbanisées, en particulier les gravières en exploitation ;

- prendre en compte une situation préexistante en permettant une évolution à minima (construction isolée, zone sportive ou de loisirs ponctuelle etc.) ;
- répondre aux besoins liés à certains usages, ne nécessitant généralement pas de constructions nouvelles, mais des aménagements légers, en particulier pour des activités récréatives et de loisirs en plein air ;
- répondre à la demande sociétale grandissante « d'agriculture » périurbaine et permettre la valorisation paysagère de certaines lisières urbaines : zones de vergers et de jardins notamment.

L'ensemble des secteurs de zone sont détaillés ci-après.

Le secteur de zone Na couvre les espaces des anciennes douves du château de Valff.

Le secteur de zone Nc (« c » pour « camping ») couvre le site de camping/caravaning du Hohwald et permet notamment de répondre aux activités et équipements utilisant cet espace.

Le secteur de zone Ne (« e » pour « étang ») couvre l'étang de pêche existant du Hohwald et permet notamment de répondre aux activités des associations utilisant cet espace.

Le secteur de zone Ng (« g » pour « gravière ») est dédié à la gravière actuellement exploitée sur le ban communal de Valff, ainsi que les extensions de périmètres exploitables prévues dans le document de rang supérieur au PLUi (Schéma Départemental des Carrières et SCoT du Piémont des Vosges). Le règlement restreint strictement ce secteur de zone aux activités d'extraction, de transformation et d'expédition de matériaux extraits sur les sites concernés. Ce type d'activité génère des installations très spécifiques, répondant à des impératifs techniques particuliers, ce qui motive l'absence de règles volumétriques.

Le secteur de zone Nh (« h » pour « habitation ») couvre exclusivement des constructions d'habitation préexistantes à la date d'approbation du PLUi, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées et viabilisées, ou dans des secteurs hors zone urbaine « U » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Sur la base d'un principe d'antériorité, ce secteur de zone vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que, sous conditions, de nouvelles constructions de faible emprise, par exemple pour la réalisation d'un garage nécessaire à l'habitation (à titre d'exemple, un garage double avec accès aux personnes handicapées mesure environs 25 m²). Le PLUi accorde cette possibilité complémentaire, considérant que l'extension mesurée doit être « contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle ». Dans certains cas, la seule extension mesurée pourrait poser des difficultés par rapport au fonctionnement et aux usages liés à l'habitation, d'où la possibilité d'y réaliser une construction déconnectée, de faible dimension.

En outre, le périmètre des zones Nh est strictement limité à la construction et ses abords immédiats (sous forme de « pastilles »), permettant de répondre aux seuls besoins d'extension mesurée ou de constructions annexes de faible emprise.

Le secteur de zone Nj (« j » pour « jardin ») est dédié aux secteurs arborés et de jardins. Il couvre un espace en cœur d'îlot à Goxwiller et permet de répondre à des besoins d'entretien des jardins, en

cohérence avec les dispositions du PADD. La constructibilité en secteur de zone Nj est très limitée et encadrée. Les volumétries autorisées sont en rapport avec les besoins générés pour ce type d'activité (notamment des abris pour le stockage d'outils) et doivent permettre de limiter l'impact paysager, dans un contexte de cœur d'îlot.

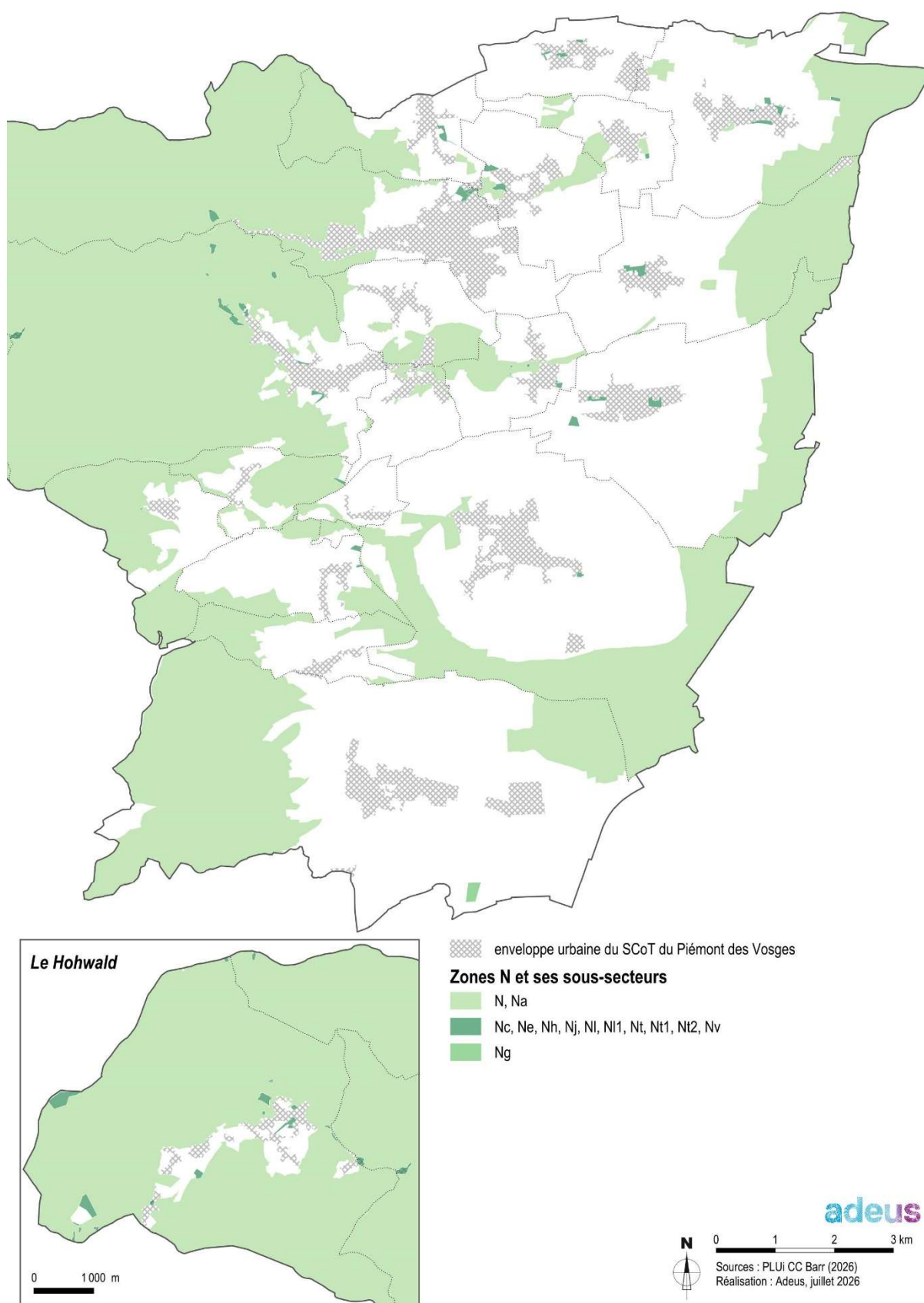
Le secteur de zone NI (« l » pour « loisirs ») couvre des activités préexistantes de sports/loisirs situées en dehors des zones urbanisées. Contrairement à la zone UE dédiée aux équipements, la constructibilité de cette zone ne concerne que les sports et les loisirs, principalement sous forme d'aménagements de plein air. Sa vocation première est de pérenniser ces activités, dans une logique d'utilisation « extensive » de l'espace (activités nautiques, golf, étangs de pêche, terrains hippiques en extérieur etc.). Elle offre des espaces récréatifs pour les habitants et usagers du territoire, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement touristique et de loisirs.

Le classement en zone N est motivé par la très faible densité bâtie généralement liée à ce type d'activités, et par leur localisation en dehors des zones urbanisées, au sein d'espaces naturels périurbains pratiqués par les habitants. Leur périmètre est limité autour des constructions existantes et/ou des aménagements/infrastructures liées aux usages de loisirs, afin de limiter les impacts sur l'environnement et les paysages.

Le secteur de zone Nt (« t » pour « tourisme ») est dédié aux équipements et hébergements touristiques. Il comprend un sous-secteur de zone Nt1, destiné aux sports de plein air, et un sous-secteur de zone Nt2, destiné aux hébergements touristiques démontables. Les droits encadrant les évolutions et extensions du bâti y sont limités. *(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi).*

Le secteur de zone Nv (« v » pour verger ») est dédié aux secteurs arborés et de vergers. Il couvre des espaces en lisière urbaine où il permet de répondre à des besoins d'entretien des vergers, en cohérence avec les dispositions du PADD, mais également du SCoT du Piémont des Vosges en matière de lisières urbaines. La constructibilité en secteur de zone Nv est très limitée et encadrée : non seulement elle ne crée pas d'impact dans la préservation des vergers, mais elle facilite la pérennité de ce paysage traditionnel en limite de certains villages (sans usage et sans entretien ces espaces finissent par se refermer). Les volumétries autorisées sont en rapport avec les besoins générés pour ce type d'activité (notamment des abris pour le stockage d'outils) et doivent permettre de limiter l'impact paysager, dans un contexte de plaine agricole relativement ouverte.

Carte n°9. La zone naturelle et ses sous-secteurs dans le PLUi



3. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone N

▪ Les interdictions/ autorisations dans la zone naturelle (art. 1 N et 2 N)

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver et de procéder par exceptions à l'article 2 N. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone agricole.

Les constructions dans les réservoirs de biodiversité, identifiés dans le SCoT sont interdites, conformément aux orientations du SCoT qui cherche à les préserver.

L'article 2 N admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liées ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zone, tel qu'expliqué précédemment.

Seules les extensions mesurées* des bâtiments d'habitation existants, sont possibles en limitant leur emprise au sol et leur volumétrie.

En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant, le règlement permet sa reconstruction à l'identique, dans le respect des implantations et volumétries initiales.

Par ailleurs, certaines dérogations ponctuelles au changement de destination en zone N sont accordées pour des bâtiments existants conformément à l'article L. 151-11 - 2° du code de l'urbanisme. Ceux-ci sont référencés au plan de zonage et encadrés aux dispositions applicables à toutes les zones.

▪ L'emprise au sol des constructions dans la zone naturelle (art. 4 N)

L'emprise au sol diffère en fonction du secteur de zone pour des raisons évidente de différence de vocation.

Dans toute la zone N, les abris (de jardin, vergers, pâture) ne doivent pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur de zone Nh : l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface de plancher existante sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m².

▪ La hauteur des constructions dans la zone naturelle (art. 5 N)

La hauteur maximale des toitures des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants. Les abris (de jardin, vergers, pâture) comme dans l'ensemble du PLUi ne doivent pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

Elle permet de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement.

▪ L'implantation par rapport aux voies dans la zone naturelle (art. 6 N)

Comme en zone agricole, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 5 mètres minimum. Mais 6 mètres sont demandés par rapport aux chemins ruraux et 2

mètres par rapport aux sentiers piétons. Ceci pour ne pas gêner les éventuels véhicules agricoles ou forestiers, ainsi que les espaces de promenade. Des exceptions sont néanmoins admises pour admettre une certaine souplesse en fonction des différents cas de figure qui peuvent se présenter.

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone naturelle (art. 7 N)**

Comme en zone agricole, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 N, des exceptions sont admises.

- **L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone naturelle (art. 8 N)**

Comme en zone agricole, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone naturelle (art. 10 N)**

Les matériaux des surfaces extérieures des bâtiments doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage naturel de la zone N.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures plates.

- **Caractéristiques des clôtures dans la zone naturelle (art. 11 N)**

Comme en zone agricole, les clôtures autour des constructions en zone N doivent être traitées de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement en limitant leur hauteur à 2 mètres maximum. D'autre part, elles devront être traitées sous forme de grillage ou haie végétale afin de s'insérer au mieux dans le milieu naturel.

- **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone naturelle (art. 12 N)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone naturelle (art. 13 N)**

Comme en zone agricole, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant.

▪ **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone naturelle (art. 15 N)**

Comme en zone agricole, sans fixer de ratio, le règlement demande que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement (notamment pour celles qui vont recevoir du public) soient plantées ou aménagées. Ceci pour une meilleure insertion dans le milieu environnant et le confort à l'intérieur des véhicules en été.

▪ **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs (art. 16 N)**

Pour répondre à une préoccupation d'insertion paysagère des aires de dépôts et de stockage, leur dissimulation par un traitement végétal ou une palissade est requis.

▪ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone naturelle (art. 18 N)**

Comme en zone agricole, pour ne pas augmenter les effets de fort ruissellement lors d'épisodes pluvieux, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction.

▪ **Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone naturelle (art. 21 N)**

Les zones naturelles sont traversées par des RD (routes départementales). Pour des raisons de sécurité, le PLUi limite le nombre d'accès aux constructions à un seul. Il interdit les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques. Ceci pour protéger les usagers de toute circulation sur ces cheminements doux et préserver une certaine tranquillité recherchée par ces usagers.

▪ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art. 22 N)**

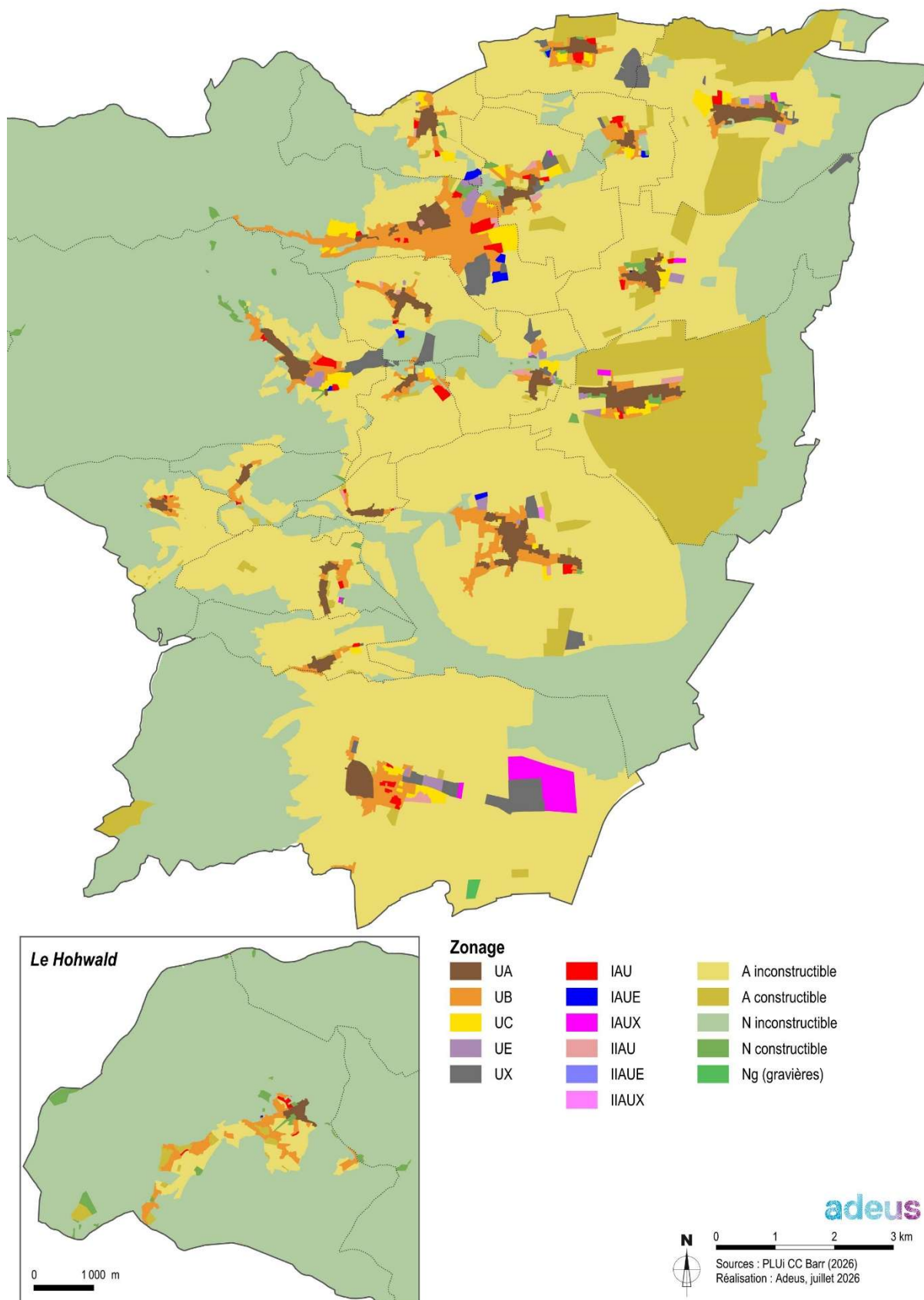
En zone N, compte-tenu de l'éloignement de certaines constructions des zones urbanisées et équipées, le règlement autorise les captages, forages ou puits particuliers si un raccordement à un réseau d'eau potable proche n'est pas réalisable. Ils devront néanmoins se conformer à la réglementation en vigueur.

Par contre, pour des raisons sanitaires, ils sont interdits dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, tout comme des dispositifs d'assainissement autonome.

De plus, la sécurité incendie doit être assurée compte-tenu de la proximité de la forêt.

F. Synthèse du zonage du PLUI

Carte n°10. Le zonage simplifié du PLU intercommunal



G. Tableau des surfaces

Surfaces des zonages du PLUi approuvé le 07.01.2025 (modification n°1)

Zones et secteurs de zones	Surface en ha	Zones et secteurs de zones	Surface en ha
Zone UA	310,79	Zone A	
Secteur de zone UAa	0,17	Secteur de zone Aa	6480,00
Secteur de zone UAb	1,06	Secteur de zone Ac	1337,17
Secteur de zone UAp	14,94	Secteur de zone Ah	7,77
Secteur de zone UAr	3,40	Secteur de zone Al	0,67
Total zone UA	330,36	Secteur de zone As	0,52
Zone UB	487,80	Total zones agricoles (A)	7826,13
Secteur de zone UBa	3,68	Zone N	9906,13
Secteur de zone UBp	14,61	Secteur de zone Na	1,85
Total zone UB	506,09	Secteur de zone Nc	5,20
Zone UC	124,68	Secteur de zone Ne	2,60
Zone UE	47,80	Secteur de zone Ng	6,26
Zone UX	145,42	Secteur de zone Nh	15,84
Secteur de zone UXa	1,75	Secteur de zone Nj	1,42
Secteur de zone UXb1	21,84	Secteur de zone NI	8,10
Secteur de zone UXb1e	0,68	Secteur de zone NI1	8,06
Secteur de zone UXb2	3,35	Secteur de zone Nt1	12,50
Secteur de zone UXe	1,65	Secteur de zone Nt2	0,12
Secteur de zone UXs	5,49	Secteur de zone Nv	23,47
Total zone UX	180,18	Total zones naturelles (N)	9991,55
Total zones urbaines (U)	1189,11	Total zones agricoles (A) + naturelles (N)	17817,68
Zone IAU	51,52	Surface territoire du Pays de Barr	19183,29
Secteur de zone IAU _p	0,75		
Total zone IAU	52,27		
Zone IAUE	13,36		
Zone IAUT	0,62		
Zone IAUX	8,66		
Secteur de zone IAUX _a	62,29		
Secteur de zone IAUX _c	0,55		
Total zone IAUX	71,50		
Total zones IAU	137,75		
Zone IIAU	34,46		
Zone IIAUE	1,63		
Zone IIAUX	2,66		
Total zones IIAU	38,75		
Total zones à urbaniser (IAU + IIAU)	176,50		

Surfaces des zonages du PLUi approuvé le 16.07.2026 (modification n°2)

Zones et secteurs de zones	Surface en ha	Zones et secteurs de zones	Surface en ha
Zone UA	310,79	Zone A	
Secteur de zone UAa	0,17	Secteur de zone Aa	6480,00
Secteur de zone UAb	1,06	Secteur de zone Ac	1341,14
Secteur de zone UAp	14,94	Secteur de zone Ah	6,87
Secteur de zone UAr	3,40	Secteur de zone Al	0,67
Total zone UA	330,36	Total zones agricoles (A)	7828,68
Zone UB	488,01	Zone N	9902,47
Secteur de zone UBa	3,68	Secteur de zone Na	1,85
Secteur de zone UBp	14,61	Secteur de zone Nc	5,20
Total zone UB	506,03	Secteur de zone Ne	2,60
Zone UC	125,24	Secteur de zone Ng	6,26
Zone UE	46,79	Secteur de zone Nh	15,84
Zone UX	128,69	Secteur de zone Nj	1,42
Secteur de zone UXc	51,47	Secteur de zone NI	8,10
Total zone UX	180,18	Secteur de zone NI1	8,06
Total zones urbaines (U)	1189,27	Secteur de zone Nt1	12,50
Zone IAU	57,19	Secteur de zone Nt2	0,12
Secteur de zone IAUp	0,75	Secteur de zone Nv	26,71
Total zone IAU	57,94	Total zones naturelles (N)	9991,13
Zone IAUE	13,36	Total zones agricoles (A) + naturelles (N)	17817,53
Zone IAUT	0,62	Surface territoire du Pays de Barr	19183,29
Zone IAUX	8,66		
Secteur de zone IAUXa	62,29		
Secteur de zone IAUXc	0,55		
Total zone IAUX	71,50		
Total zones IAU	143,42		
Zone IIAU	34,46		
Zone IIAUE	1,63		
Zone IIAUX	2,66		
Total zones IIAU	30,79		
Total zones à urbaniser (IAU + IIAU)	174,21		

H. Autres dispositions du règlement graphique

1. Les emplacements réservés

Le règlement graphique comporte des emplacements réservés destinés à préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et permettent de les mettre en œuvre, en particulier celles relatives à :

- la sécurité et à la mobilité (tous modes),
- l'offre en services, en équipements et en espaces publics.

De nombreux emplacements réservés figurant dans les documents d'urbanisme antérieurs allant dans le sens de ces orientations, ont été conservés dans le PLUi. D'autres ont été supprimés car réalisés, d'autres créés. La majorité d'entre eux concernent des élargissements de voiries, des créations de placettes de retournement.

1.1 Emplacements réservés pour des voiries

Des emplacements réservés sont définis pour permettre d'éventuels élargissements et réaménagements de routes départementales. Les motivations de ces emplacements réservés, souvent au bénéfice du Conseil Départemental du Bas-Rhin, tiennent pour l'essentiel à l'amélioration des conditions de circulation et à celle de la sécurité des usagers de ce réseau routier.

Ces mêmes motivations de sécurité et de conditions de circulation justifient d'autres emplacements réservés pour des voiries à une échelle plus locale, à l'intérieur des zones urbaines. Ils répondent également à des considérations de maillage viaire, de raccourcis et de bouclages, de franchissement d'infrastructures et de création d'accès vers les zones à urbaniser, afin de raccrocher ces dernières au tissu urbain existant et limiter les effets de coupures urbaines. En milieu urbain, les élargissements de voiries doivent également permettre de créer des espaces plus larges pour les modes doux et/ou pour l'aménagement de places de stationnement, en particulier sur des voiries qui ne sont pas suffisamment dimensionnées pour y répondre. Des emplacements réservés pour la création d'aires de retournement en bout d'impasse figurent aussi au plan. Ils visent à sécuriser et à faciliter la circulation des véhicules (notamment les engins de secours et de ramassage des ordures ménagères). Ils sont dimensionnés en conséquence.

1.2 Emplacements réservés pour des liaisons piétons-cycles

Le PLU définit des emplacements réservés dédiés à la création ou l'amélioration des liaisons piétons-cycles : ils traduisent les orientations du PADD en matière de vie de proximité et encouragent le report modal vers les modes doux (espaces sécurisés, raccourcissement des distances etc.).

Cette infrastructure se décline à plusieurs échelles, depuis le réseau cyclable structurant à l'échelle du territoire (notamment l'axe cyclable Nord-Sud), jusqu'au raccourci piétons-cycles d'échelle locale (îlot, quartier).

Le dimensionnement des emplacements réservés permet de répondre aux impératifs de sécurité et de confort pour les usagers, à chaque niveau d'échelle concerné (par exemple, au regard de la fréquentation) et en tenant compte du contexte géographique.

1.3 Emplacements réservés pour des équipements et ouvrages publics

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics, de différentes vocations. Dans la majorité des cas, ils répondent à des besoins locaux qui sont souvent à mettre en lien avec l'augmentation de la population. Ces emplacements réservés permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière d'équipements et d'offre de services. Ils consistent principalement en des extensions de cimetières (Barr, Epfig, Gertwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Stotzheim et Valff), des créations de parkings (Dambach-la-Ville), extension d'un équipement scolaire (Heiligenstein) ou d'une salle communale (Itterswiller).

D'autres emplacements réservés pour des ouvrages et installations d'intérêt général sont également prévus (tels que stations d'épuration, etc.) qui correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent par eux-mêmes au regard des objectifs de croissance démographique et économique du PLUi.

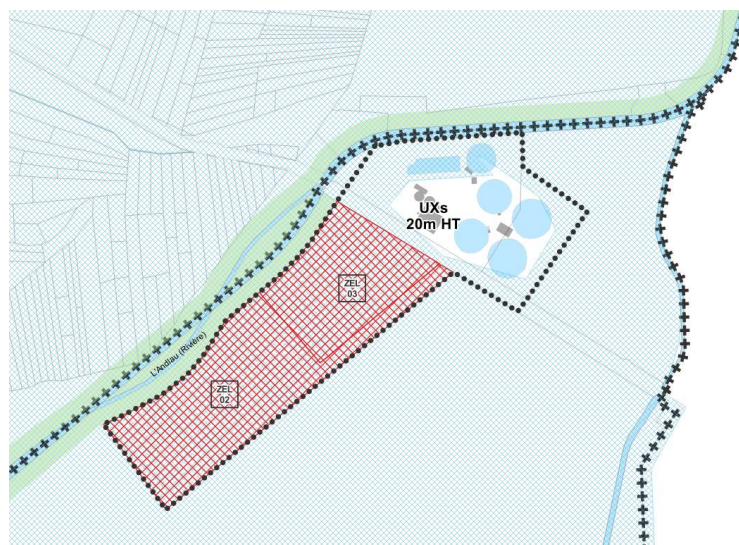
Ainsi, sur Zellwiller, deux emplacements réservés ont été positionnés au plan de zonage : ZEL 07 pour la création d'une unité de méthanisation pour produire des énergies renouvelables et ZEL 08 pour la création d'un sécheur solaire de boues.

Le projet d'implantation d'un méthaniseur à proximité de la station d'épuration existante répond à l'enjeu de produire d'avantage d'énergie renouvelable sur le territoire du Pays de Barr.

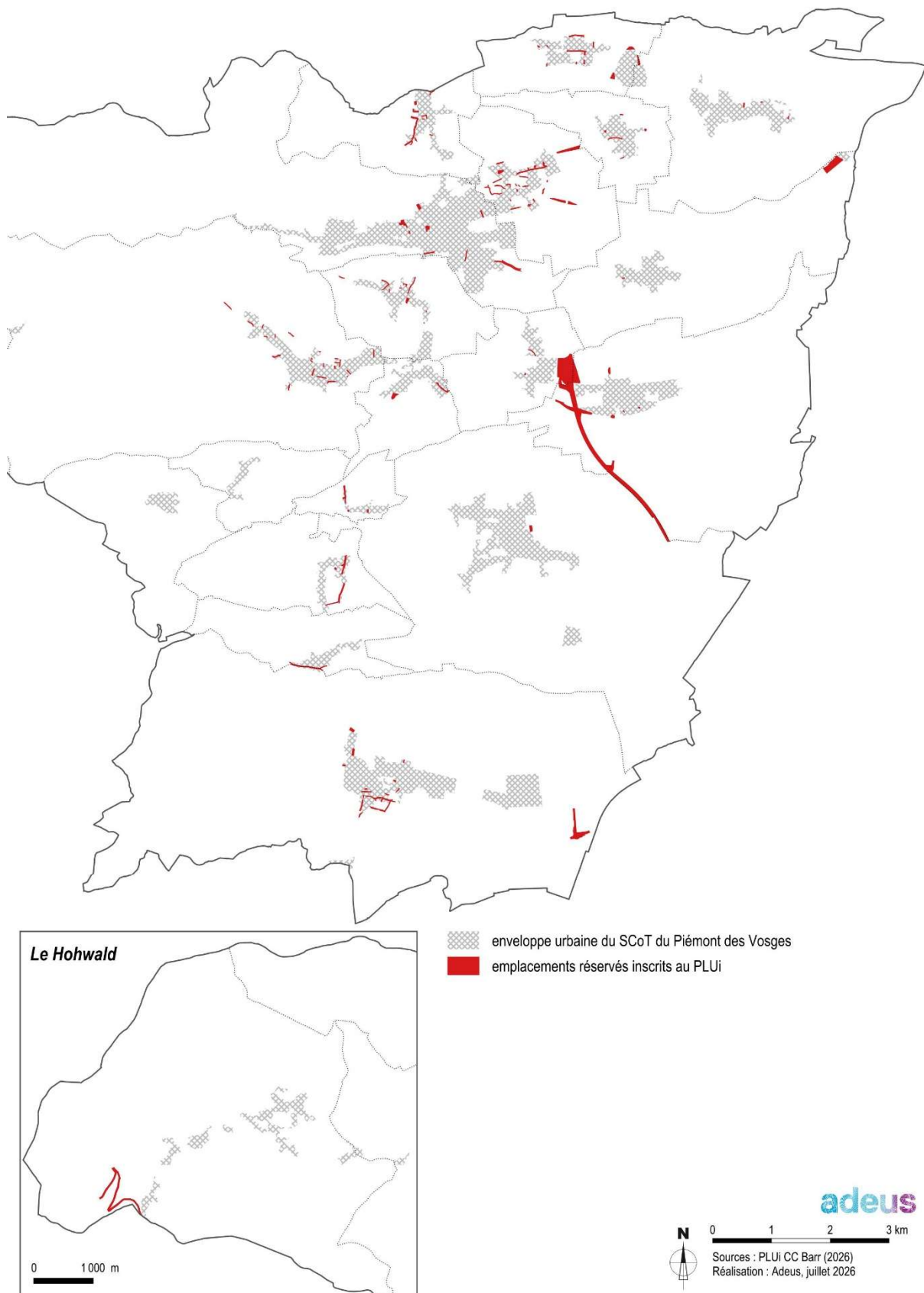
Localement, l'enjeu est de faciliter les productions d'énergies localement réalisables et rentables. Conscient de cet enjeu, certaines peuvent être développées en limitant le plus possible les externalités et les risques pour les générations futures. Cela permet de limiter la dépendance énergétique et de décentraliser les processus de production d'énergie. Le biométhane répond à cette problématique en intégrant une dimension d'économie circulaire dans sa mise en œuvre, qui bénéficie directement aux agriculteurs et aux habitants du secteur.

Le développement des énergies renouvelables a du sens pour aller vers plus d'indépendance énergétique, pour en maîtriser les coûts et la gestion, mais également pour bénéficier de ses effets induits au niveau de l'environnement et de l'économie locale.

*Exemple : emplacements réservés
ZEL 02 « Création d'une unité de
méthanisation » et ZEL 03
« Création d'un sécheur solaire de
boues »*



Carte n°11. Localisation des emplacements réservés définis au PLUi



2. Les reculs des constructions

A la demande des services du Conseil Départemental 67, gestionnaire des RD, des reculs de constructions hors agglomération sont dessinés le long des RD. Les reculs sont variables en fonction de leur localisation. Toute construction doit respecter ces reculs pour des questions de visibilité et de sécurité routière (article 6 des dispositions applicables à toutes les zones « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques »).

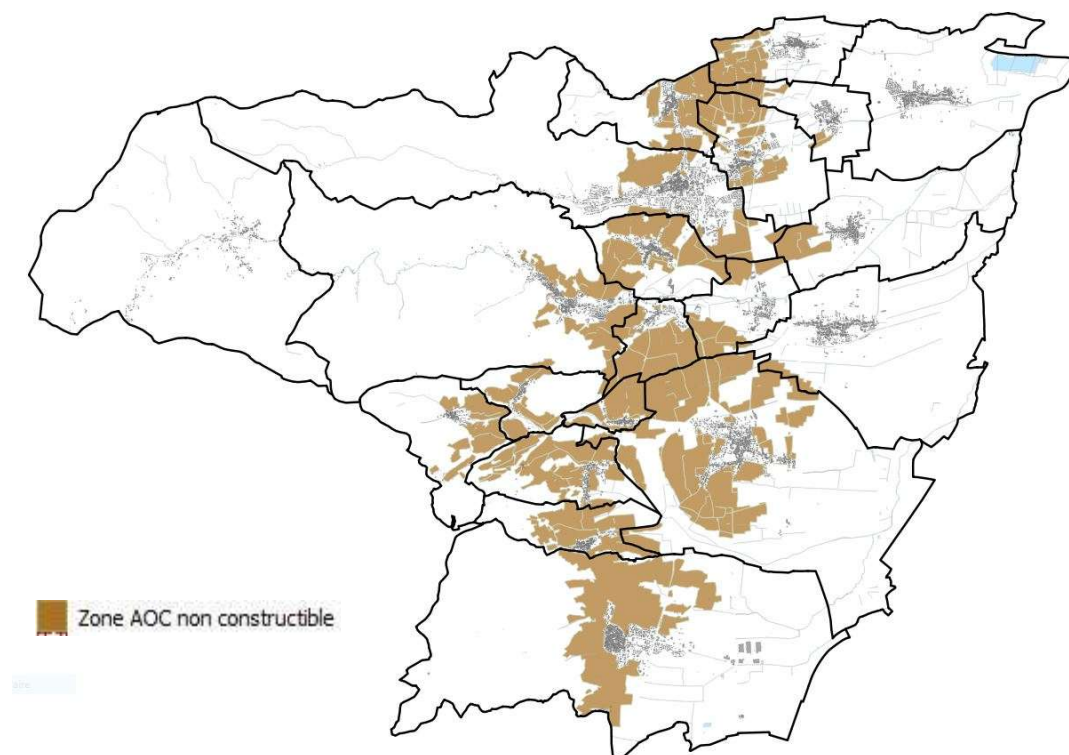
Les reculs liés au trafic routier sur les grands axes de communication en entrée de ville, sont inscrits au règlement écrit et répondent à une des orientations du PADD de prendre en compte les risques et nuisances liés au trafic routier sur ces axes.

3. Les secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée

Une trame spécifique est dessinée sur le règlement graphique qui délimite le secteur AOC du SCoT du Piémont des Vosges. Elle a pour objectif, en cohérence avec l'orientation du PADD « *Préserver les conditions nécessaires à l'activité forestière, agricole et viticole* » de préserver la terre agricole comme ressource.

La sauvegarde du paysage emblématique du territoire que constitue le vignoble et la préservation stricte de toute urbanisation de l'essentiel de la zone AOC permet de conforter l'identité du territoire du Pays de Barr.

Carte n°12. Secteur AOC inconstructible du SCoT du Piémont des Vosges



4. Dispositions réglementaires liées aux continuités écologiques

Objectifs et caractéristiques des continuités écologiques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme « vise à atteindre les objectifs (...) de création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques ». L'article L.371-1 du code de l'environnement fixe par ailleurs 6 objectifs spécifiques en la matière :

- « 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Le PLUi intègre ces objectifs dans le PADD et les mets en œuvre réglementairement, notamment à travers la mise en place d'espaces contribuant aux continuités écologiques, définis au titre de l'article R151-43-4° du code de l'urbanisme.

Les corridors écologiques combinent deux principales caractéristiques :

- Leur nature, qui se décline en deux principales catégories : les corridors « humides » liés au réseau hydrographique, et les corridors « secs » correspondant principalement à des espaces agricoles et prairiaux. Cette seconde catégorie nécessite une analyse préalable plus détaillée avant de pouvoir les définir au plan, en raison de l'absence d'éléments physiques clairs auxquels les rattacher (à la différence des corridors humides qui suivent les cours d'eau) ;
- Leur niveau d'enjeu (national, régional ou local), issu du Décret valant orientation nationale pour la trame verte et bleue, du SRCE de la Région Alsace et d'études locales en particulier le SCoT du Piémont des Vosges. Ce niveau d'enjeu détermine notamment la largeur minimale de chacun des corridors écologiques au plan. Cette largeur dépend également de la réalité du terrain : localisation dans ou en dehors des zones urbaines, nature de l'occupation du sol justifiant des élargissements plus importants ou non.

Le SRCE et le SCoT du Piémont des Vosges identifient plusieurs corridors écologiques d'importance nationale, régionale ou locale sur le territoire du Pays de Barr, à préserver ou remettre en bon état. Le PLUi reprend ces dispositions et les décline à son échelle.

Les corridors écologiques d'importance nationale, figurant au SRCE sont les suivants :

- le corridor n°141 le long de l'Apfelbach, en limite Nord du territoire,
- le corridor n°143 le long de la Kirneck,

- les corridors n°144, 145 et 146 le long de l'Andlau et de sa dérivation du Muehlbach à St-Pierre et Stotzheim,
- le corridor n°153 » le long de la Schernetz.

4.1 Traduction des corridors écologiques au PLU intercommunal

Le règlement graphique définit près des espaces identifiés au titre des corridors écologiques. Ce choix de traduction au règlement graphique vise à rendre lisible « le passage » de ces corridors, dans la durée (un zonage N ou A inconstructible seul, sur une grande étendue, n'offre pas cette lisibilité). Le règlement graphique constitue en outre l'une des pièces du PLUi que les acteurs du territoire (habitants, aménageurs, etc.) s'approprient le plus. Ce choix de traduction permet également d'orienter plus facilement certaines actions de remise en bon état de continuités écologiques à l'avenir.

Ces corridors sont définis en s'appuyant principalement sur des éléments physiques de terrain, tel qu'expliqué ci-après. Ils montrent un espace de passage « à minima ». Toutefois, le fonctionnement écologique et la circulation des espèces s'inscrit dans un cadre qui est bien évidemment plus large et complexe. Ce passage « à minima » constitue en quelque sorte un point d'accroche ou un repère spatial de base, notamment dans le cas des corridors secs. Ces considérations justifient qu'il est également possible à l'avenir de procéder à des évolutions/ajustements de tracés, si nécessaire : par exemple pour tenir compte d'un élément environnemental de terrain non connu (ou à une échelle trop localisée) au moment de l'élaboration du PLUi (élargissement de la trame graphique pour l'intégration de cet élément). Ou à l'inverse, réduire localement la trame (et l'agrandir en proportion égale à proximité) pour tenir compte d'un projet spécifique : cela concerne tout particulièrement les corridors secs, traversant de grands espaces cultivés dépourvus d'éléments physiques, au sein desquels des sorties d'exploitation peuvent être amenées à s'implanter à l'avenir. Dans un tel cas, ajuster ponctuellement le tracé du corridor au plan sera très vraisemblablement sans incidences sur le fonctionnement écologique.

4.1.1 Les corridors humides

Le réseau hydrographique, à plusieurs niveaux d'échelle (Rhin, principaux affluents, autres cours d'eau secondaires etc.), constitue un support majeur de déplacements de nombreuses espèces : la faune aquatique mais aussi la faune terrestre lorsqu'une ripisylve ou une bande enherbée existe le long du cours d'eau. Certaines parties de cours d'eau assurent aujourd'hui pleinement leur rôle de corridor alors que d'autres devront faire l'objet de remise en bon état.

Les corridors humides concernés sont :

- Corridor n°141 le long de l'Apfelbach, en limite Nord du territoire,
- Corridor n°143 le long de la Kirneck,
- Corridors n°144, 145 et 146 le long de l'Andlau et de sa dérivation du Muehlbach à St-Pierre et Stotzheim,
- Corridor n°153 » le long de la Schernetz.

Sauf cas spécifiques, les corridors humides sont définis suivant un principe général de bande, d'épaisseur homogène comptés depuis les berges des cours d'eau, en cohérence avec les dispositions

du SCoT du Piémont des Vosges. Cela concerne les portions de corridors traversant des espaces agricoles et naturels inconstructibles et l'épaisseur de la bande est liée au niveau d'enjeu du corridor.

Dans le cas d'une traversée de zone urbaine ou à urbaniser, l'épaisseur du corridor est définie suivant la réalité du terrain et de manière à ne pas impacter une zone bâtie (dans ce cas ce sont les 6 mètres de recul de construction obligatoires qui s'appliquent). Ce choix se justifie par l'occupation du sol dominante (présence d'espaces bâtis plus ou moins continus) limitant de fait la réalité physique du corridor. Il s'inscrit également en cohérence et en équilibre avec les orientations du PADD de densifier les zones déjà bâties et de privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans la majorité des cas, ces bandes de part et d'autre du cours d'eau permettent d'inclure les ripisylves et une partie importante du lit majeur, comprenant parfois encore des zones humides fonctionnelles. Ces éléments constituent des supports importants pour les continuités écologiques.

Dans l'ensemble, l'identification des continuités écologiques au plan traduit uniquement les corridors et non les réservoirs de biodiversité, en raison de leur superficie très large et de diverses mesures de protection déjà en place, au-delà du PLUi (mesures de protection dont les corridors ne bénéficient généralement pas, d'où l'enjeu pour le PLUi de les identifier). Ce choix explique que les corridors s'interrompent au plan, au moment où ils croisent le périmètre d'un réservoir de biodiversité.

5. Le plan « risques »

Le plan « risques » est une annexe du règlement graphique du PLUi. Y sont associées certaines règles écrites dans le règlement. Pour les autres éléments du plan « Risques », ils sont donnés à titre d'information qui peut servir lors de travaux d'aménagement ou de constructions (échelle 1/5000e).

Il localise à l'échelle 1/5000^e les secteurs présentant des risques pour les personnes et pour les biens. Il reprend les Servitudes d'Utilité Publiques qui s'apparentent à des risques directs mais également d'autres informations :

- les périmètres de protection des captages d'eau potable (article 2 des dispositions applicables à toutes les zones qui oblige les occupations et utilisations du sol à se conformer aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique ;
- les canalisations de transport de matières dangereuses (article 1 des dispositions applicables à toutes les zones qui dicte les conditions des occupations du sol et les retraits des constructions obligatoires) ;
- une trame graphique couvrant la zone inondable en crue centennale de l'Andlau-Ehn-Scheer ;
- les secteurs d'aléas du futur Plan de Prévention de Risques d'Inondation (article 1 des dispositions applicables à toutes les zones qui dicte les principes généraux quant aux occupations du sol dans ces secteurs d'aléas) ;
- les secteurs de nuisances acoustiques le long de l'autoroute A35, de la RD 1422 (notamment dans son tronçon Goxwiller-Bourgheim-Gertwiller) qui nécessitent des mesures de protection acoustiques aux constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux (article 2 des dispositions applicables à toutes les zones ;

- une trame graphique couvrant les secteurs de risques de mouvements de terrains, liés au retrait/gonflement des argiles ;
- les mouvements de terrain localisés (glissements, éboulements, effondrements, érosion des berges) ;
- la localisation des cavités souterraines localisées (caves, carrière, naturelle ou ouvrage militaire) ;
- la localisation des sites et sols pollués (source : BASIAS).

PARTIE IV : JUSTIFICATION DES CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et permettent, en complémentarité avec le règlement écrit et graphique, de mettre en œuvre ses orientations.

Le PLUi comprend plusieurs types d'OAP :

- **Les OAP dites « sectorielles »**, qui s'appliquent à certains quartiers ou secteurs du territoire, notamment les zones d'urbanisation future ;
- **Les OAP dites « thématiques »**.

Les OAP définissent des dispositions d'aménagement et de programmation portant sur différents champs de l'urbanisme (habitat, déplacements, environnement etc.) qui sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité.

Ces dispositions sont principalement motivées par les raisons suivantes :

- Elles spatialisent des principes d'aménagement qui favorisent le développement cohérent et qualitatif d'un secteur, au regard des orientations du PADD ;
- Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la dite OAP.
- Elles garantissent une optimisation foncière, notamment en fixant des seuils minimums d'ouverture à l'urbanisation et en définissant des objectifs en termes de nombre de logements par hectare à atteindre.

Ces dispositions se déclinent en différentes thématiques détaillées ci-après.

B. L'OAP THEMATIQUE « HABITAT »

L'OAP 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 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.

Les quotas de nouveaux logements à produire dans l'enveloppe urbaine et en extension et définis par le SCOT du Piémont des Vosges répondent aux orientations du PADD « *Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain* » et « *développer et diversifier l'offre en logements* » en optimisant et en privilégiant le développement des logements dans les secteurs urbanisés par le

remplissage des dents creuses, en diversifiant l'offre en fonction de la vocation des communes et du rôle attribué à chacune pour répondre à la diversité des besoins de la population. Ces orientations se traduisent par des principes d'aménagement liés à la répartition, à la densité et à la diversité des nouveaux logements à produire ainsi qu'à la mixité sociale.

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

(Se référer à la Note de présentation de la modification n°2 du PLUi)

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.

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 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* ».

D. LES OAP INTERCOMMUNALES

Le territoire du Pays de Barr comprend 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation intercommunales :

- l'OAP « Route des Vins »,
- l'OAP « Route Romaine »,
- l'OAP « Gares »,
- l'OAP « Vallées Vosges - Plaine »

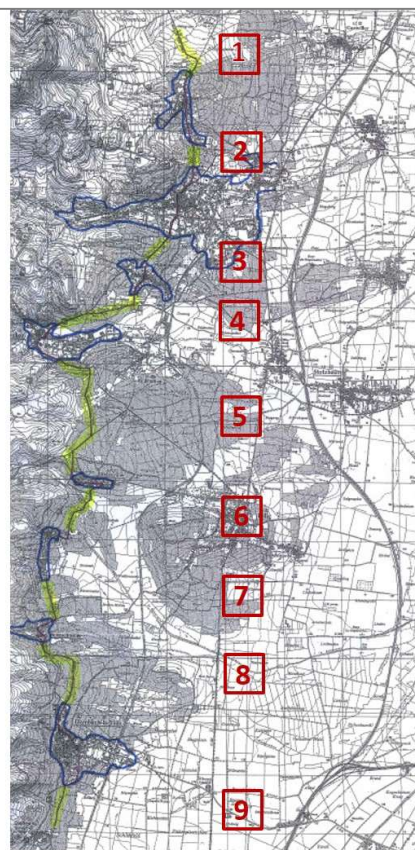
1. OAP « Route des Vins »

La route des vins, itinéraire touristique majeur du Piémont, traverse nombre de villages et permet la découverte des grandes composantes paysagères du vignoble alsacien. Son tracé sinueux suivant le relief des coteaux offre des vues multiples et changeantes donnant à voir les silhouettes des villages visibles de loin. Elle constitue un axe structurant Nord-Sud traversant huit bourgs à forte valeur patrimoniale du Pays de Barr (Heiligenstein, Barr, Mittelbergheim, Andlau, Itterswiller, Nothalten, Blienschwiller et Dambach-la-Ville). Elle est une vitrine de l'ensemble du Pays de Barr, avec une identité paysagère forte marquée par un paysage viticole, un patrimoine urbain, de nombreux cônes de vue, vergers, petits éléments de patrimoine.

L'OAP « route des Vin », qui traverse le territoire du Pays de Barr du Nord au Sud, est subdivisée en 9 séquences, comprise chacune entre deux bourgs.

9 séquences :

1. Vers Heiligenstein par le nord
2. Heiligenstein / Barr
3. Barr / Mittelbergeheim
4. Mittelbergheim / Andlau
5. Andlau / Itterswiller
6. Itterswiller / Nothalten
7. Nothalten / Blienschwiller
8. Blienschwiller / Dambach-la-Ville
9. Dambach-la-Ville vers le sud



La route des Vins est marquée par :

- une dégradation insidieuse qui affecte la qualité et la cohérence d'ensemble de la route des vins,

- des vues lointaines participant à la qualité du paysage de la route des vins et qui sont affectées par des opérations ponctuelles,
- un manque d'espaces publics (halte, promenade) pour capter les visiteurs et valoriser le cadre de vie des habitants.

L'enjeu principal consiste en le maintien et la valorisation de la qualité paysagère et patrimoniale de la route des vins. Cet enjeu principal sous-tend les sous-enjeux suivants :

- la préservation et valorisation des points de vue les plus remarquables (cône de vue, belvédère, ...),
- le maintien de la diversité végétale dans le vignoble (vergers, arbres isolés, bosquets, ...),
- la préservation et valorisation du petit patrimoine (murs de pierre, calvaires, bancs impératrice, ...),
- la gestion, le traitement des transitions entre bourg et vignoble,
- la gestion des fronts bâtis visibles de la route des vins,
- l'encadrement des formes urbaines nouvelles qui seraient visibles de la route des vins.

Les orientations du PADD « *Préserver les silhouettes urbaines par la prise en compte des grandes lignes de force du paysage, valoriser les points de vue remarquables et l'inscription dans les voies touristiques* » et « *Préserver l'authenticité du patrimoine et l'identité du territoire tout en permettant l'adaptation aux modes de vie* » se traduisent par des principes d'aménagement liés à l'insertion paysagère et architecturale qui consistent à maintenir le parcellaire en lanière, à préserver le petit patrimoine qui participe à l'identité du territoire du Pays de Barr, à inscrire le bâti dans la pente, à maintenir et à développer les toits traditionnels à deux pans et à pérenniser des vues vers le coteau viticole (limitation hauteur du bâti, adaptation des volumes au contexte local).

L'orientation du PADD « *Préserver les conditions nécessaires à l'activité forestière, agricole et viticole* » se traduit par un principe d'aménagement qui consiste à maintenir les chemins vers le coteau viticole, à la fois pour pérenniser l'accessibilité aux espaces agricoles pour les circulations liées à l'activité agricole, l'accessibilité au coteau pour les cheminements de promenade et également pour permettre l'inscription des futurs projets urbains dans leur environnement (prise en compte de la structure viaire et parcellaire préexistante, liens ville/nature à préserver, etc.).

Les orientations du PADD « *Protéger les qualités et dynamiques environnementales du territoire et assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement* » et « *Préserver et remettre en état des continuités écologiques* » se traduisent par des mesures d'insertion environnementale liées à la conservation des arbres fruitiers lorsque cela est possible, au maintien des ourlets et haies en bordure du site, à l'implantation d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité, au maintien et au développement des fossés de récolte des pluies et des plantations d'arbres et à l'aménagement des clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

L'ensemble de ces principes d'aménagement vise à la préservation, à la valorisation de la qualité du paysage urbain et naturel de part et d'autre de la route des Vins.

2. OAP « Route Romaine »

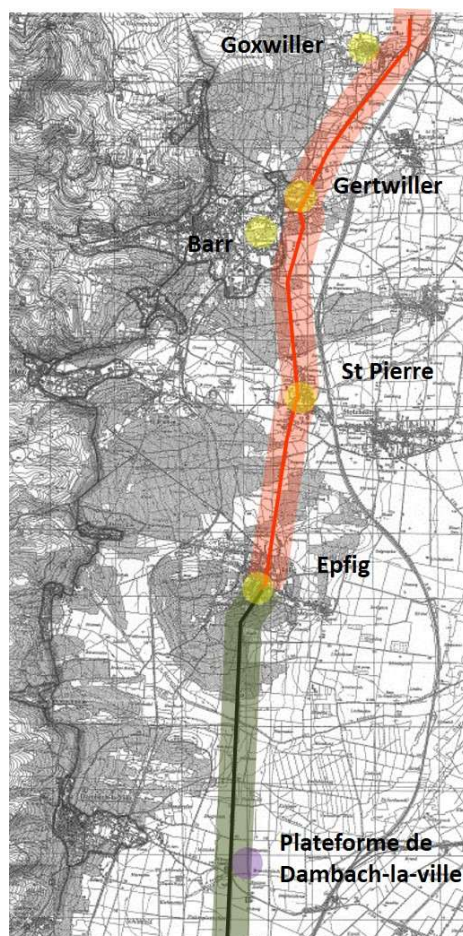
La RD 1422 relie les bourgs implantés en pied de coteaux. Accompagnée en partie d'arbres d'alignement, elle offre de larges vues sur les villages groupés de la plaine et du Piémont. La qualité des vues dépend largement des aménagements aux premiers plans et des abords immédiats du point de vue d'où l'enjeu de maîtriser la qualité des aménagements des entrées de ville et des lisières urbaines.

La route départementale RD 1422 est l'un des axes structurant de la communauté de commune du Pays de Barr. Elle relie le Nord et le Sud du territoire et sert de lien avec l'autoroute du Piémont des Vosges (A35) en traversant six bourgs du Pays de Barr (Goxwiller, Gertwiller, Barr, Saint-Pierre, Epfig et Dambach-la-Ville). Elle constitue également une vitrine de l'ensemble du Pays de Barr.

La problématique concernant la route Romaine consiste :

- en la protection de la vitrine paysagère du Pays de Barr,
- en la régulation et l'aménagement, les développements en entrée de ville.

L'OAP « route Romaine », qui traverse le territoire du Pays de Barr du Nord au Sud, est subdivisée en 2 grandes séquences.



La **séquence entre Goxwiller et Epfig** qui est caractérisée par

- un tracé légèrement incurvé,
- une alternance de villages, d'entrée de villages, d'espaces viticoles et de vergers avec des points de vue sur la montagne.



La **séquence au Sud d'Epfig**

- un tracé rectiligne Nord-Sud planté,
- une route entre plaine agricole et forêts, parfois plantée ne traversant pas de villages.



L'enjeu principal consiste à protéger le rôle de vitrine du territoire de cet axe routier

- en protégeant notamment :

- les vues lointaines,
- les transitions végétales avec les villages,
- le paysage typique du piémont des Vosges
- en encadrant le développement des entrées de villes
 - par un traitement qualitatif et cohérent des limites avec la voirie,
 - par un traitement qualitatif des façades futures,
 - par une végétalisation des arrières et façades aveugles,
 - par un traitement des espaces publics générateurs de modes actifs.

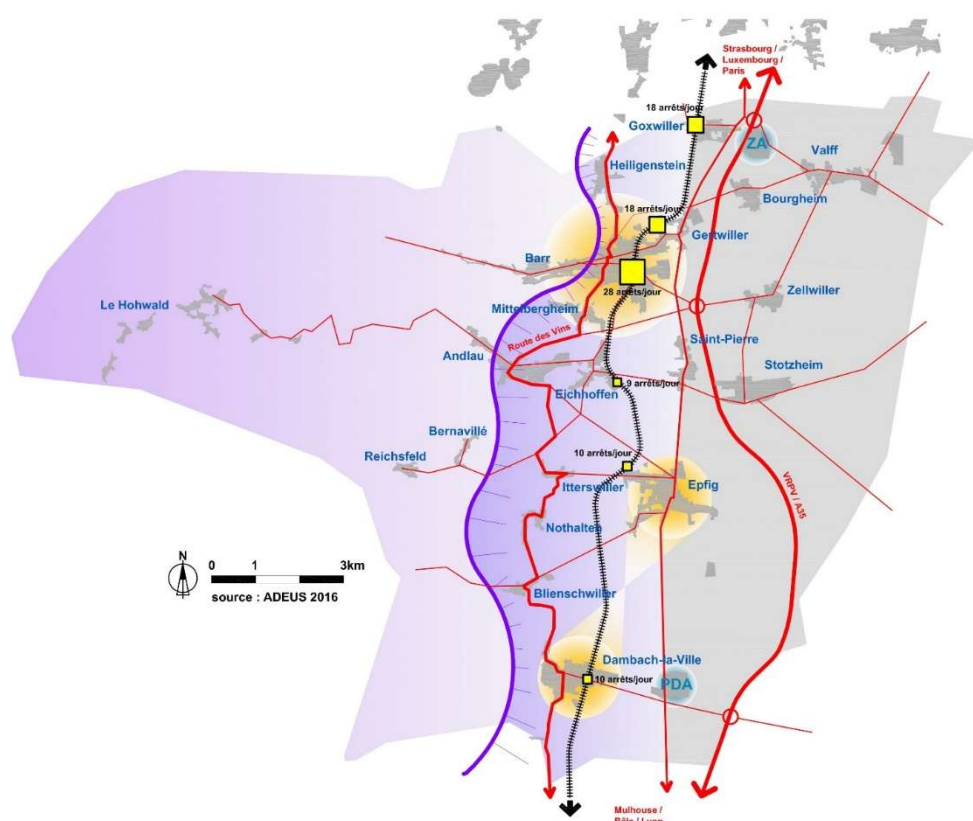
Les orientations du PADD « *Préserver les silhouettes urbaines par la prise en compte des grandes lignes de force du paysage, valoriser les points de vue remarquables et l'inscription dans les voies touristiques* » et « *Préserver l'authenticité du patrimoine et l'identité du territoire tout en permettant l'adaptation aux modes de vie* » se traduisent par des principes d'aménagement liés à l'insertion paysagère et architecturale qui consistent à maintenir les vues vers le coteau viticole (limitation hauteur du bâti, adaptation des volumes au contexte local), à planter les arrières de bâtiments, les façades aveugles, à constituer des limites de qualité entre l'espace bâti et le milieu agricole ou naturel et à aménager des espaces pour les modes actifs aux lieux adaptés.

Les orientations du PADD « *Protéger les qualités et dynamiques environnementales du territoire et assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement* » et « *Préserver et remettre en état des continuités écologiques* » se traduisent par des mesures d'insertion environnementale liées à la conservation des arbres fruitiers lorsque cela est possible, à la mise en place d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité et au maintien et à l'aménagement de clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

L'ensemble de ces principes d'aménagement vise à la préservation, à la valorisation de la route romaine.

3. OAP « Gares »

Les gares constituent des portes d'entrée dans le territoire du Pays de Barr. Elles sont des entrées de ville/village importantes représentant un potentiel de centralité de la vie quotidienne ou hebdomadaire non valorisé qui contribue à l'attractivité d'un territoire. Elles ne sont pas ou peu pourvues d'espaces publics accueillants et de qualité. Les espaces publics sont surtout aménagés pour les voitures et les liens gare / centre-ville sont peu lisibles.



L'OAP « Gares » concerne six communes du Pays de Barr (Goxwiller, Gertwiller, Barr, Eichhoffen, Epfig et Dambach-la-Ville).

La problématique principale des gares qui constituent des portes d'entrée dans le territoire du Pays de Barr est la nécessité de les connecter au reste du territoire et notamment aux centres-villes et de requalifier les espaces publics autour des gares.

L'enjeu consiste au renforcement de l'attractivité, de la lisibilité (lien gare / halte ferroviaire vers les centres-villes / villages et les points d'intérêt, notamment via les modes actifs) et de l'accessibilité des transports collectifs existants. Cet enjeu principal sous-tend les sous-enjeux suivants :

- l'affirmation de l'identité du territoire du Pays de Barr au travers de la mise en valeur des portées d'entrées (gares / haltes ferroviaires) et de leur fonction d'accueil ;
- l'amélioration du rabattement vers les gares / haltes ferroviaires, notamment en modes actifs (piétons / cycles) ;
- l'amélioration de l'intermodalité pour les usagers du train (habitants et touristes) ;
- l'aménagement des gares en centralités qui contribuent à l'attractivité du territoire.

Les orientations du PADD « *Améliorer l'image des entrées dans le territoire (les gares, les entrées de ville)* » et « *Faciliter le déplacement de tous* » se traduisent par des principes d'aménagement liés à l'insertion paysagère et architecturale qui consistent à :

- préserver les bâtiments des gares de Barr, d'Eichhoffen, d'Epfig et de Dambach-la-Ville qui participent à l'identité du territoire de Barr ;

- requalifier les espaces publics attenants aux gares / haltes ferroviaires afin de favoriser l'intermodalité, l'usage des transports collectifs et des modes actifs (espaces de convivialité, mobilier urbain, signalétique, points d'information...) ;
- mettre en place dans les gares / haltes ferroviaires une signalétique et des services à destination des touristes et des usagers (balisage des centralités, points d'intérêts, borne interactive, location vélos...).

L'objectif consiste à intégrer les gares aux communes pour en faire des lieux de correspondance entre modes de déplacement et des centralités de services lorsqu'elles sont en continuité des secteurs urbanisés.

L'orientation du PADD « *Un territoire connecté et ouvert au monde* » se traduit par des principes d'aménagement liés à la desserte et à l'organisation viaire qui consistent à aménager des cheminements piétons/cycles pour relier les gares/haltes ferroviaires aux centres-villes ou villages et aux points d'intérêts et à mutualiser le stationnement voitures entre les commerces et services et les usagers de la gare.

L'orientation du PADD « *Affirmer la qualité urbaine du territoire* » en concentrant le développement urbain principalement dans les centralités et dans les villages de plaine afin de préserver l'authenticité des villages du piémont, se traduit par des principes d'aménagement liés aux vocations des sols qui consistent à organiser les gares en centralités en diversifiant les fonctions (commerces, services, équipements...) et en requalifiant les espaces publics.

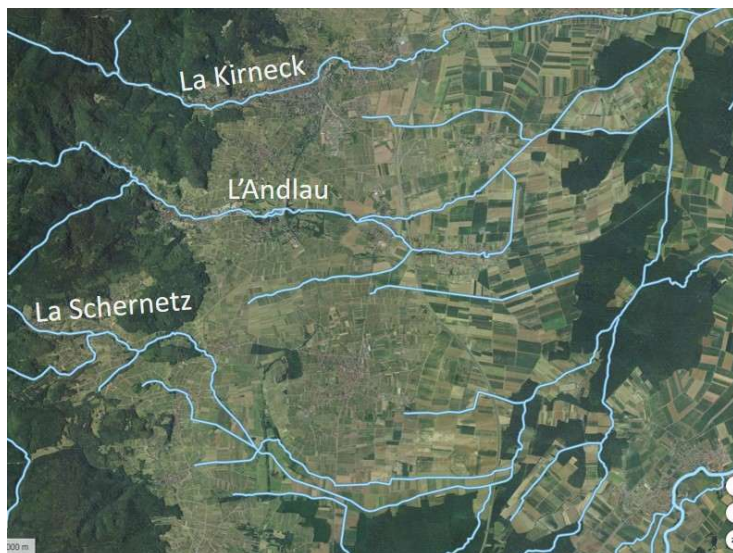
Les orientations du PADD « *Protéger les qualités et dynamiques environnementales du territoire et assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement* » et « *Préserver et remettre en état des continuités écologiques* » se traduisent par des mesures d'insertion environnementale qui visent à :

- conserver les éléments végétaux existants lorsque cela est possible ;
- végétaliser les espaces publics des espaces publics attenants aux gares / haltes ferroviaires ;
- proposer des essences végétales locales et favorables à la biodiversité.

4. OAP « Vallées Vosges - Plaine »

Le territoire du Pays de Barr comprend des vallées qui lient les 3 unités de paysage qui caractérisent cet espace (Vosges, Piémont, plaine). Il est constitué d'axes de structuration Ouest/Est qui traversent les principales agglomérations (Barr, Andlau). L'eau, à l'origine de l'implantation des bourgs, est un élément identitaire du territoire.

Les cours d'eau de la Kirneck, de l'Andlau et de la Schernetz, sillonnent ce territoire et sont souvent peu valorisés et affectent la qualité du cadre de vie et l'identité des bourgs et villages.



La problématique principale des Vallées Vosges - Plaine est la présence de cours d'eau peu valorisés qui affectent la qualité du cadre de vie et l'identité des bourgs et du territoire, la fragmentation des espaces publics le long des cours d'eau, notamment pour les modes doux et la fragmentation du cortège végétal qui accompagne les cours d'eau qui sillonnent le territoire du Pays de Barr.

L'enjeu principal consiste en le maintien et la valorisation des cours d'eau, la structuration du territoire par les rivières. Cet enjeu principal sous-tend les sous-enjeux suivants :

- la lisibilité de la rivière et son cortège végétal,
- le maintien et l'aménagement des accès publics à l'eau, des espaces publics valorisant la présence de l'eau,
- le développement des circulations douces s'appuyant sur le réseau des cours d'eau,
- la lisibilité des sites urbains liés à l'eau,
- la valorisation du patrimoine lié à l'eau (lavoir, fontaine, abreuvoir,...).

Les orientations du PADD « *Préserver les silhouettes urbaines par la prise en compte des grandes lignes de force du paysage, valoriser les points de vue remarquables et l'inscription dans les voies touristiques* » et « *Préserver l'authenticité du patrimoine et l'identité du territoire tout en permettant l'adaptation aux modes de vie* » se traduisent par des principes d'aménagement liés à l'insertion paysagère et architecturale qui consistent à :

- préserver le patrimoine lié à l'eau (muret, quai, lavoir, puit, pont en pierre, moulin, ...) ;
- créer et valoriser des espaces publics au contact de l'eau (libération du stationnement pour développer promenade, aménagement d'espaces de repos, ...) ;
- valoriser les vues sur l'eau ;
- soigner les façades au contact du cours d'eau.

Les orientations du PADD « *Protéger les qualités et dynamiques environnementales du territoire et assurer un développement compatible avec la préservation de l'environnement* » et « *Préserver et remettre en état des continuités écologiques* » se traduisent par des mesures d'insertion environnementale qui visent à :

- conserver la ripisylve et les prairies accompagnant les cours d'eau ;
- maintenir les haies et bosquets existants ;

- maintenir et développer les essences végétales locales et favorables à la biodiversité ;
- maintenir et développer des fossés de récolte des pluies et des plantations d'arbres ;
- maintenir et aménager des clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

L'orientation du PADD « *Un territoire connecté et ouvert au monde* » se traduit par des principes d'aménagement liés à la desserte et à l'organisation viaire qui consistent à

- développer des circulations douces s'appuyant sur les cours d'eau pour relier communes entre elles, équipements publics et lieux de vie ;
- préserver les chemins ruraux au contact de l'eau propices au développement de circulations douces ;
- résorber les ruptures physiques (A 35, voie ferrée) pour les circulations douces.

E. Les OAP sectorielles

1. Délimitation des OAP sectorielles

Les OAP dites « sectorielles » concernent principalement les zones à urbaniser (AU). Ces zones permettent de répondre au besoin en foncier nécessaire pour répondre aux orientations du PADD, en complément du foncier mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine.

Les zones IAU, qui constituent des secteurs d'urbanisation prioritaire, à court/moyen terme, sont toutes couvertes par une OAP. Leurs principes de délimitation, surfaces et objectifs sont justifiés dans les explications des choix du règlement, partie « les zones à urbaniser ».

Ces zones IAU concernent non seulement des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, mais également des secteurs de renouvellement urbain et de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, cœurs d'îlots etc.). Ce second cas de figure était jusque-là peu ou pas encadré par un zonage AU, adossé à une OAP. Le PLUi a étendu cette pratique de manière à garantir une optimisation foncière et une cohérence d'ensemble de l'urbanisme.

Dans certains cas, le périmètre d'application de l'OAP est plus étendu que celui de la zone IAU et couvre également des zones U, IIAU, A ou N adjacentes. Ce choix est motivé car il facilite la mise en œuvre des orientations du PADD, en répondant notamment aux problématiques suivantes :

- le besoin d'intégrer des secteurs adjacents à la zone IAU, afin de faciliter la cohérence de l'aménagement futur et l'accroche de la nouvelle zone d'urbanisation avec les tissus urbains limitrophes (par exemple, à travers l'aménagement d'une voie, d'un espace public etc.). Intégrer des tissus déjà constitués peut complexifier l'opération future mais garantira néanmoins la mise en œuvre des continuités et les coutures urbaines indispensables pour ne pas aboutir à des quartiers enclavés, tournés sur eux-mêmes ou en rupture avec les tissus

urbains limitrophes, avec tous les effets induits par ce type d'urbanisation (qui vont à l'encontre des orientations du PADD) ;

- la valorisation des lisières urbaines et des transitions entre les futures zones d'urbanisation et les espaces agricoles/naturels. Elargir le périmètre de l'OAP, en y intégrant localement des franges de zones A ou N, oblige à ce que ce soit le projet d'aménagement lui-même qui crée ces éléments constitutifs de la lisière (trames boisées, perméabilités piéton/cycles en continuité des chemins agricoles, etc.) ;
- l'intégration de secteurs adjacents destinés à accueillir « sur site » tout ou partie des mesures compensatoires environnementales liées au projet d'urbanisation ;
- la volonté de définir des principes fondamentaux, garants d'une bonne articulation dans le temps de l'urbanisation de zones AU phasées (entre IAU et IIAU). Il s'agit généralement de zones ayant une superficie importante et pour lesquelles des « gardes fous », a minima, ont été inscrits à l'OAP, en particulier les continuités viaires et les perméabilités piéton/cycles.

2. Dispositions d'aménagement et de programmation des OAP sectorielles

Pour faciliter la lecture croisée des OAP et de leurs motivations, la présente partie adopte une structuration parallèle à celle de la partie écrite des OAP, organisées par entrées thématiques.

Même si dans la plupart des OAP les dispositions d'aménagement et de programmation suivent une trame commune, le nombre de dispositions fixées, leur niveau de caractérisation et la précision avec laquelle elles sont spatialisées peuvent varier d'un secteur à l'autre. Cela se justifie notamment par rapport au niveau d'avancement des réflexions pour chacun des projets au moment de l'élaboration du PLU, aux enjeux plus ou moins forts de chacune des zones et à leur échelle.

En outre, les explications suivantes prennent en compte les dispositions d'aménagement et de programmation dans leur exhaustivité par rapport à l'ensemble des OAP.

2.1 Echancier et seuils d'ouverture à l'urbanisation

Les OAP définissent une échéance à partir de laquelle la zone est urbanisable en accord avec l'OAP thématique « ECHEANCIER PREVISIONNEL ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU A DOMINANTE D'HABITAT ». Elles fixent également des seuils d'ouverture à l'urbanisation ou des phases qui viennent compléter les dispositions du règlement écrit en matière de conditions d'urbanisation d'une zone.

Ces dispositions visent à encadrer les opérations d'aménagement d'ensemble et permettent de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction ;
- l'optimisation foncière, en lien avec les orientations du PADD.

Les OAP fixent différents seuils, définis de manière à prendre en compte les grands types de contextes rencontrés, en particulier par rapport à la localisation et aux périmètres de zones, à la structure parcellaire en place ou encore aux conditions d'accès et aux possibilités de bon fonctionnement urbain. Ces superficies minimales permettent aussi de prendre en compte correctement les attentes des OAP pouvant être affectées à ces zones d'urbanisation future, notamment en termes d'organisation spatiale.

Par exemple, l'urbanisation d'une première tranche portant sur une partie de zone est à même de garantir temporairement un bon fonctionnement urbain, notamment en termes de bouclages viaires. Cela dépend notamment d'une surface minimale requise mais aussi de la configuration de la zone et de sa localisation (découpage de son périmètre, points d'accès possibles etc.). Dans ce cas, le PLUi a ouvert la possibilité d'urbaniser la zone en plusieurs temps, via différentes opérations d'aménagement d'ensemble.

L'objectif à travers ces seuils minimum est également d'offrir des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, pour répondre aux besoins du territoire. Par exemple, une zone de taille importante composée d'une multitude de petites parcelles avec un découpage très morcelé sera plus difficile à mettre en œuvre rapidement et sur la totalité de sa surface. Dans un tel contexte, fixer un seuil minimum élevé risque fortement de compromettre son urbanisation, et donc la mise en œuvre des objectifs liés au PADD. Pour limiter ce risque, des seuils minimum plus faibles sont fixés dans ce cas de figure. Inversement, pour des zones de petite taille et/ou avec un nombre de parcelles limité, l'urbanisation de la totalité de la zone ou avec un seuil minimum élevé est généralement fixé par le PLUi.

2.2 Intégration environnementale et paysagère

2.2.1 Espaces verts et trames végétales

Les OAP définissent plusieurs principes d'aménagement visant à préserver et/ou à créer des espaces végétalisés au sein des nouvelles opérations, et faciliter l'intégration de ces dernières dans le paysage environnant.

Elles répondent à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de politique d'aménagement et d'urbanisme, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages.

La valorisation d'espaces verts ou de trames végétales dans les OAP obéit à des logiques multiples, notamment :

- servir d'espace de centralité, de lieu de convivialité ;
- servir de lien entre les quartiers ;
- servir de transitions entre deux types d'espaces, notamment en lisière urbaine, en lien avec des espaces agricoles/naturels ;
- tenir compte de l'identité d'un lieu, en intégrant ces composantes paysagères.

Il s'agit donc prioritairement de fonctionnalités tournées vers les besoins de l'urbanisation et du cadre de vie au sens large. De manière moindre, elles ambitionnent également de participer au fonctionnement écologique.

Le principe de faire de ces espaces des lieux de centralité (chacun à leur échelle) ou de lien, vise notamment à éviter de les considérer comme un aménagement marginal, une fin d'urbanisation présentant peu d'intérêt intrinsèque ou comme un moyen de satisfaire un quota d'espace non bâti. De plus, ces différents espaces verts et trames végétales constituent autant d'espaces de respiration permettant de limiter les ressentis négatifs de certains habitants liés à la densité bâtie. Loin d'être un gaspillage de foncier, ces espaces verts représentent donc une opportunité d'optimiser l'usage du foncier bâti, tout en facilitant l'acceptation sociale d'une densité plus importante.

Au-delà de ces objectifs, les principes de transition végétale en limite de zone, visent également à améliorer l'intégration paysagère de futures constructions, au contact d'espaces agricoles et naturels. Ces derniers présentent parfois un paysage très ouvert, dans lequel tout nouvel élément est susceptible d'être visible de loin. Dans ce cadre, les franges végétales ont pour objectif d'atténuer cet impact visuel et d'assurer une transition paysagère progressive. Pour que celle-ci joue pleinement son rôle, il est apparu nécessaire que les OAP.

Le choix de passer par l'orientation d'aménagement plutôt que par un zonage de protection classique de type zone N se justifie par l'opportunité offerte par ce biais d'associer l'aménagement futur à la réflexion voire à la gestion et à la préservation de ce milieu, et de disposer de leviers en ce sens dès l'amont de la phase aménagement.

Cette idée de permettre la gestion à l'aval du PLUi s'inscrit dans la meilleure prise en compte de la « nature en ville » et dans la nécessité de prolonger les outils de planification urbaine en envisageant l'ensemble du processus d'aménagement dès le stade du PLUi. Un zonage strict aurait plus difficilement permis d'associer l'aménageur et les occupants futurs au destin et à la gestion ultérieure de ces espaces interstitiels, en rejetant à l'extérieur de la zone d'urbanisation future les enjeux environnementaux dont la prise en compte dans le temps dépend pourtant fortement des aménagements réalisés.

2.2.2 Espaces naturels et continuités écologiques

Afin de limiter au maximum l'impact des zones d'urbanisation future sur leur environnement, le PLUi s'est inscrit tout au long de son élaboration dans une démarche d'évitement. De nombreuses zones de développement initialement prévues ont ainsi été reclassées en zones agricoles ou naturelles. D'autres ont été réduites dans leur périmètre.

Toutefois dans certains cas, ces zones de développement croisent des espaces naturels et des trames végétales, dont les OAP tiennent compte, dans la mesure du possible (et en cohérence avec les autres orientations du PADD, notamment l'optimisation foncière).

Il s'agit en particulier :

- De boisements / bosquets ;
- D'éléments ponctuels ou linéaires tels que les haies, les ripisylves, les arbres remarquables en alignement ou ponctuels ;

- De trames hydrauliques, notamment les fossés et le cortège végétal qui les accompagnent et dans certains cas le tracé d'anciens cours d'eau marquant aujourd'hui des points bas dans le paysage ;
- De prairies et de zones humides.

Outre leur rôle dans la qualité du cadre de vie, ces éléments participent aussi et surtout au fonctionnement écologique et hydrographique du territoire, à différentes échelles.

La préservation des fossés, des espaces naturels le long des cours d'eau ou encore des zones humides permet d'assurer le maintien des fonctions hydrauliques et la lutte contre les inondations. En outre, la gestion des fossés est réputée plus aisée que celle d'un réseau pluvial ou unitaire en surcharge en cas d'épisode pluvieux exceptionnel.

Des éléments ponctuels localisés (bosquets, fossés, haies etc.) participent également au maillage écologique « fin », en tant qu'élément relais. Des éléments plus structurants tels les cours d'eau et leurs ripisylves, les boisements et zones humides les plus importantes peuvent s'inscrire dans des continuités écologiques d'importance locale voire régionale, traduites par ailleurs dans le PLUi.

La préservation de ces éléments dans les OAP est parfois complétée par un zonage « N », notamment pour les plus importants en surface ou pour les éléments qui sont physiquement clairement délimités.

En outre, les OAP de certains secteurs situés au contact d'un corridor écologique définissent des principes visant à leur préservation ou leur remise en bon état, dans le cadre des futurs aménagements. Ces corridors concernent principalement des cours d'eau qui, à travers les dispositions du règlement (notamment les marges de recul) bénéficient d'une inconstructibilité sur une certaine épaisseur de part et d'autre des berges. Les OAP reprennent cette disposition et la complètent par un principe de corridor écologique à remettre en bon état, dans laquelle c'est le projet urbain qui constitue le déclencheur d'une action de restauration d'un linéaire dégradé situé au sein de son périmètre opérationnel. Cela justifie par ailleurs que les secteurs concernés soient intégrés au sein du zonage AU, malgré la volonté de les maintenir inconstructibles.

Les OAP stipulent également que ces corridors hydrographiques soient intégrés dans le domaine public, sur une épaisseur minimale comptée depuis les berges des cours d'eau. Ce principe répond à un double objectif :

- faciliter dans le temps les actions de renaturation et de restauration des linéaires hydrographiques (plus complexes voire impossibles dans le cas de berges privatisées) ;
- rendre accessible au public ces espaces, qui participent au rôle social et récréatif de la trame verte et bleue et qui accompagnent l'augmentation de la densité bâtie voulue dans les nouvelles opérations. Les éventuels aménagements à réaliser et la fréquentation qu'ils sont susceptibles d'induire devront toutefois rester compatibles avec le bon fonctionnement écologique de ces espaces.

2.2.3 Patrimoine et éléments de paysage remarquables

Les structures paysagères qui constituent l'identité d'un lieu sont prises en compte par les OAP, qui mettent en avant leur maintien ou leur valorisation, afin qu'ils participent à enrichir les projets urbains futurs et limitent le sentiment d'un développement "hors site" de certaines opérations.

Ces structures recoupent en particulier les éléments arborés (ponctuels, linéaires, massifs) et les trames hydrographiques (ripisylves, fossés) déjà évoqués dans les chapitres précédents. Elles comprennent également la microtopographie, la structure parcellaire, les chemins ruraux ou encore les cônes de vues et les perméabilités visuelles vers des éléments extérieurs à l'emprise de la zone du projet (monument, élément naturel, etc.).

Cette prise en compte se traduit notamment par :

- une intégration de ces éléments dans la zone et dans sa composition urbaine ;
- une organisation urbaine définie en fonction de liens à opérer avec le paysage extérieur de la zone, notamment lorsqu'il s'agit de cônes de vues ;
- une définition du périmètre de la zone d'urbanisation future s'appuyant sur ces structures pour en définir les limites.

Ces principes participent à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment en matière de prise en compte des paysages. Ils permettent d'enrichir les projets futurs et de valoriser la qualité du cadre de vie.

2.3 Desserte et organisation viaire

2.3.1 Connexion des voiries et espaces publics

Les secteurs d'aménagement comportent des indications relatives à la trame viaire existante et/ou projetée. Il s'agit de donner aux futures opérations et aux habitants des indications sur les besoins et les conditions de desserte minimale des futures opérations d'urbanisation. Cette trame initiale peut être complétée par des voies d'intérêt plus local au sein des opérations, pour leurs besoins de desserte propre. Les orientations d'aménagement se sont limitées à celles qui sont indispensables au raccordement aux quartiers voisins ou qui déterminent la structuration urbaine des sites d'extension.

La volonté de raccordement exprimée traduit les orientations du PADD, notamment en matière d'amélioration de l'accessibilité interne des communes et de développement des modes doux.

Il s'agit ici d'éviter que ne se reproduisent certaines pratiques qui organisaient exclusivement l'urbanisation autour d'impasses, "en grappe de raisin". Un tel système a en effet pour principal inconvénient d'allonger mécaniquement les trajets de déplacement et de créer des coupures urbaines qu'il est ensuite difficile de supprimer. A ce titre, certaines OAP définissent également des "franchissements" à créer.

En respectant les caractéristiques des voies en attente et leur fonctionnalité, on évite aussi les disparités d'un quartier à l'autre et on renforce la cohérence de traitement et de fonction de ces voies. Il s'agit ici d'améliorer la lisibilité du réseau viaire pour les usagers.

Ces différents principes s'appliquent aussi bien pour les voies de circulation automobile que pour les voies dédiées aux modes doux.

2.3.2 Amorces de voiries

Le PLUi définit des amorces de voiries à prévoir en limite des zones d'urbanisation future. Cette disposition vise à garantir une continuité de l'urbanisation et des réseaux viaires qui l'accompagnent,

en cas d'extension urbaine future. Sans cette prévention, le risque serait d'aboutir à de futurs quartiers se tournant le dos, sans continuité, avec tous les inconvénients générés par ce type d'urbanisme (allongement des réseaux, augmentation des distances etc.).

Les OAP ne dimensionnent pas spécifiquement ces amorces : les aménagements à réaliser sont à calibrer au cas par cas, selon les besoins. Seule « l'ouverture » à maintenir en limite de zone est imposée.

Au-delà des objectifs de long terme, ces amorces apportent également un bénéfice à court terme. Elles permettent une ouverture vers les espaces agricoles et naturels adjacents, parfois en lien avec des chemins agricoles existants, ce qui permet un accès pour les habitants. Cette disposition va dans le sens de l'orientation du PADD de valoriser les interfaces ville/nature.

2.3.3 Aménagement des espaces publics

Les principes d'aménagement ou de valorisation d'espaces publics répondent à divers objectifs, notamment :

- Marquer une centralité pouvant être liée à diverses situations : point de convergence de plusieurs voies ou cheminements, espace situé au contact d'un élément générant une attractivité (équipement public, commerce/service, parc, arrêt de transport en commun, etc.) ;
- Optimiser le fonctionnement des circulations et la sécurité des différents usagers dans le cas d'impasses ou d'espaces de retournement ;
- Marquer une transition entre deux types d'espaces, par exemple en lisière urbaine, en lien avec des espaces agricoles/naturels.

En outre, le fait d'identifier aux OAP ces espaces publics en particulier vise à éviter de les considérer comme un aménagement marginal, une fin d'urbanisation présentant peu d'intérêt intrinsèque ou comme un moyen de satisfaire un quota d'espace non bâti. De plus, ces différents espaces publics constituent autant d'espaces participant à l'animation des futurs quartiers et à la création de lieux de convivialité pour les habitants.

Certaines OAP définissent également des aménagements d'entrée d'agglomération à créer. Ils répondent à des motifs de sécurité pour les différents usagers, de lisibilité (marquer la transition entre ville et rase campagne) et de valorisation paysagère des entrées de ville. Dans le cas des zones à urbaniser traitées au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, ce principe d'aménagement constitue un critère important de prise en compte.

2.3.4 Chemins agricoles

Les OAP identifient des chemins agricoles à préserver, à la fois pour maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles pour les circulations liées à l'activité agricole, mais également pour permettre l'inscription des futurs projets urbains dans leur environnement (prise en compte de la structure viaire et parcellaire préexistante, liens ville/nature à préserver, etc.).

2.4 Programmation et formes urbaines

2.4.1 Formes urbaines

En cohérence avec les dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, le PADD fixe des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements, dans l'optique de répondre le plus largement possible à la diversité des besoins des ménages. En conséquence, les OAP ont retenu comme levier d'action la mixité des formes bâties, à l'échelle du secteur d'urbanisation. Cette mixité constitue la meilleure garantie, du point de vue d'un document qui n'a pas vocation aujourd'hui à programmer finement les opérations de construction, de l'obtention d'une diversité de réponses en types de logements.

De façon plus ponctuelle dans certaines OAP, la localisation préférentielle de formes urbaines au sein d'une zone d'urbanisation a été définie. Il s'agit notamment de secteurs au sein desquels des réflexions avancées ont déjà eu lieu ou encore de la poursuite d'un objectif précis qui s'applique localement, en particulier :

- la prise en compte d'une transition urbaine, entre les tissus existants et futurs, afin de respecter le cadre de vie des habitants et de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles zones d'urbanisation. C'est donc le principe général de la progressivité qui se trouve mis en application en évitant notamment l'implantation d'habitat collectif dense au contact immédiat de tissus pavillonnaires préexistants ;
- la participation du bâti comme élément de structuration des espaces publics : ainsi les formes les plus denses sont généralement localisées prioritairement le long des voies et des espaces publics principaux. Cela répond à l'objectif de faire émerger des centralités au sein des futurs quartiers, participant à la ville de proximité exprimée dans le PADD.

2.4.2 Densités bâties

Les OAP applicables aux secteurs à dominante résidentielle fixent des densités minimales à atteindre, exprimées en termes de nombre de logements par hectare, en cohérence avec les dispositions du SCoT du Piémont des Vosges. Elles sont proportionnées à l'importance de la commune au sein de l'armature urbaine, et liées à la proximité ou non d'une gare. Cela permet de poursuivre, globalement, un objectif de rapprochement de l'urbanisation avec les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines, parmi lesquelles les transports en commun.

Ces densités ne constituent pas une règle stricte, mais un objectif vers lequel doivent tendre les opérations d'aménagement, le PLU n'ayant pas, sous cette forme, vocation à réglementer directement le nombre de logements. Cet objectif reste prioritairement celui de l'optimisation de la consommation foncière. Les ordres de grandeurs de densités telles qu'elles sont définies globalement permettent de produire suffisamment de logements pour répondre à l'ambition démographique du PADD. Si ces ordres de grandeurs de densités minimales étaient plus bas, cela aurait conduit mécaniquement à l'augmentation des surfaces de zones d'extension et donc de la consommation foncière en totale contradiction avec l'une des orientations majeures du PADD de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière.

2.4.3 Fonctions urbaines

Les OAP mettent en œuvre, d'une manière générale, l'objectif de mixité fonctionnelle du PADD, au sein des secteurs situés en zone urbaine mixte (qui est, de fait, déjà autorisé au règlement de ces zones,

sous réserve que ces fonctions soient compatibles avec l'environnement résidentiel et n'engendrent pas de nouvelles nuisances).

En complément, les OAP prévoient parfois de localiser de manière préférentielle cette mixité dans certains secteurs spécifiques au sein des futurs quartiers, notamment lorsque ceux-ci présentent une taille importante et/ou qu'ils ont déjà fait l'objet de réflexions avancées dans l'élaboration du projet urbain : les OAP définissent notamment des principes de localisation préférentielle d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de secteurs à dominante d'activités au sein d'une zone. Lorsque ces secteurs d'activités ou d'équipements sont déjà connus ou font l'objet de réflexions (localisation précise, emprises nécessaires au regard des besoins de chaque projet, etc.), cela peut se traduire, de façon complémentaire au plan de zonage, par une zone spécialisée (du type IAUE par exemple). Dans ce cas, l'OAP ne fait que reprendre ce parti, en le traduisant sous forme de principe d'implantation : l'objectif est d'afficher le plus clairement possible la composition globale d'une zone et la cohérence d'urbanisation entre les différentes fonctions.

Dans d'autres cas, seule la volonté d'implanter un équipement ou encore un secteur à dominante d'activités économiques au sein d'une zone est exprimée dans l'OAP, sans en préciser les caractéristiques (localisation, typologie, etc.) car peu ou pas connues au moment de l'élaboration du PLU. Cela vise à donner le cadre le plus souple possible lors de la mise en œuvre de ces projets tout en garantissant que l'objectif recherché de la mixité fonctionnelle au sein des futures opérations soit respecté.

2.4.4 Phasage

Certaines OAP établissent un phasage du développement urbain, en particulier lorsqu'il s'agit de secteurs aux superficies plus conséquentes. Cette disposition permet d'organiser l'urbanisation de manière progressive dans le temps, tout en garantissant une continuité des aménagements (notamment en matière de connexions de voiries) et des accès aux terrains des tranches suivantes. Une urbanisation progressive permet notamment de répondre aux besoins de renouvellement de la population à court/moyen terme, tout en facilitant l'intégration de cette croissance démographique à l'échelle d'un quartier ou d'une commune. Une augmentation trop rapide de la population risque à contrario de créer des difficultés au niveau local, notamment dans le fonctionnement des services, équipements et infrastructures.