

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Modification simplifiée n°1  
approuvée

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION  
DU 29 mars 2022

À BARR  
LE 29/03/2022



LE PRÉSIDENT

Claude HAULLER





<b>I. OAP THEMATIQUE .....</b>	<b>1</b>
A. OAP « Habitat ».....	1
<b>II. OAP COMMUNAUTAIRES .....</b>	<b>3</b>
A. OAP « Route des Vins » .....	3
B. OAP « Route Romaine » .....	13
C. OAP « Gare » .....	21
D. OAP « Vallée Vosges - Plaine » .....	28
<b>III. OAP COMMUNALES .....</b>	<b>29</b>
<b>A. LES SECTEURS A VOCATION MIXTE .....</b>	<b>29</b>
1. ANDLAU - SECTEUR « WEIHERGARTEN ».....	30
2. ANDLAU - SECTEUR « PFLAENZER » .....	34
3. ANDLAU - SECTEUR « SAINT-ANDRE » .....	38
4. BARR - SECTEUR « ZIMMERBERG » .....	41
5. BARR - SECTEUR DU « HINTERER FREIBERG » .....	43
6. BARR - SECTEUR DU « VORDERER FREIBERG » .....	46
7. BARR - SECTEUR « TORENBURG » .....	48
8. BARR - Secteur « RUE DU BITZEN / CHEMIN DU BODENWEG » .....	51
9. BARR - SECTEUR « JEAN HERRMANN / CHEMIN DE ZELLWILLER " .....	54
10. BERNARDVILLE - SECTEUR « RUE PRINCIPALE » .....	57
11. BLIENSCHWILLER - SECTEUR « ROUTE D'EPFIG » .....	59
12. BOURGHEIM - SECTEUR « HEYWANG » .....	61
13. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « MOENCHHOF » .....	65
14. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DE LA GARE » .....	67
15. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DU BERNSTEIN » .....	70
16. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DU FALKENSTEIN » .....	72
17. EICHHOFFEN - SECTEUR « RUE DES INDUSTRIES » .....	75
18. GERTWILLER - SECTEUR « HERRENHAUSEN » .....	78
19. GERTWILLER - SECTEUR « HEILIGENBRONNREBEN » .....	81
20. GERTWILLER - SECTEUR « GUTBROD » .....	84

## SOMMAIRE - II -

21.	GERTWILLER - SECTEUR « IM ALTEN RUNTZ » .....	86
22.	GOXWILLER - SECTEUR « RUES DES BERGERS ET DES CHAMPS » .....	89
23.	GOXWILLER - SECTEUR « RUES KILSTROTT ET MONTAGNE » .....	92
24.	HEILIGENSTEIN - SECTEUR A L'OUEST » .....	95
25.	HEILIGENSTEIN - SECTEUR AU SUD » .....	97
26.	ITERSWILLER - SECTEUR « RUE DU VIEHWEG » .....	99
27.	ITERSWILLER - SECTEUR DE LA ROUTE D'ÉPFIG » .....	103
28.	LE HOHWALD - SECTEUR « HERRENHAUS-LOUISENTHAL » .....	106
29.	LE HOHWALD - SECTEUR « RUE DU WITTERTALHOF » .....	109
30.	LE HOHWALD - SECTEUR « RUE DU HOFT » .....	111
31.	MITTELBERGHEIM - SECTEUR « RUE DU HOLZWEG » .....	113
32.	MITTELBERGHEIM - SECTEUR « RUE DE LA MONTAGNE » .....	115
33.	NOTHALTEN - SECTEUR « KRAEFTZENMATT » .....	118
34.	REICHSFELD - SECTEUR « RUE GRUCKERT » .....	121
35.	REICHSFELD - SECTEUR « CHEMIN DU BERG » .....	123
36.	SAINT-PIERRE - SECTEUR « UNTERE MUEHLMATTEN » .....	125
37.	STOTZHEIM - SECTEUR « ROUTE ROMAINE / RD5 » .....	128
38.	VALFF - SECTEUR « SAINTE-ODILE » .....	131
39.	ZELLWILLER - SECTEUR « RUE DU CHATEAU D'EAU » .....	134
40.	ZELLWILLER - SECTEUR DU « DOMAINE DU HECKENGARTEN » .....	137

## **B. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE..... 139**

1.	DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « IAUX » .....	139
2.	DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « PLATEFORME DEPARTEMENTALE D'ACTIVITES D'ALSACE CENTRALE » .....	141
3.	GERTWILLER - SECTEUR « EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE » .....	144
4.	GOXWILLER - VALFF - SECTEUR IAUXB « PARC D'ACTIVITE INTERCOMMUNAL DU PIEMONT » .....	147
5.	NOTHALTEN - SECTEUR « IAUX » .....	150
6.	STOTZHEIM - SECTEUR « IAUX » .....	152
7.	VALFF - SECTEUR « RUE BASSE » .....	155
8.	ZELLWILLER - SECTEUR IAUX « DOMAINE DU HECKENGARTEN » .....	157

**C. LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS..... 161**

1.	BARR - SECTEURS « ENTREE EST DE PART ET D'AUTRE DE LA RD5 » .....	161
2.	BOURGHEIM - SECTEUR « IAUE » .....	164
3.	GOXWILLER - SECTEUR « RUE DU VIGNOLE » .....	177
4.	HEILIGENSTEIN - SECTEUR IAUE « RUE PRINCIPALE / RD 35» .....	179
5.	HEILIGENSTEIN - SECTEUR IAUE « RUE DU THORENBERG » .....	171
6.	LE HOHWALD - SECTEUR IAUE « RUE DE LA MAIRIE » .....	174
7.	LE HOHWALD - SECTEUR IAUE "LOUISENTHAL" .....	176
8.	MITTELBERGHEIM - SECTEUR IAUE "ANCIEN TERRAIN DE FOOT" .....	178



# I. OAP « THEMATIQUE »

## A. OAP « HABITAT »

---

L'ensemble des communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr est amené à accueillir de nouveaux habitants conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges.

Cet apport de population se fera :

- d'une part, à l'intérieur des espaces urbanisés par renouvellement urbain et densification du tissu urbain en tendant vers la diversité urbaine,
- et d'autre part, sous forme de zones d'extension urbaine localisées en dehors des espaces préservés de toute urbanisation et en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

La répartition de la population nouvelle et la production de logements qu'elle génère se fera en fonction de la position / hiérarchie de chaque commune dans l'armature urbaine du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Celle-ci s'organise en trois niveaux, conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges, de la manière suivante :

- le **pôle urbain de Barr et le bi-pôle de Dambach-la-Ville / Epfig** seront appelés à connaître une croissance démographique plus importante et accueilleront des équipements rayonnant à l'échelle la communauté de communes du Pays de Barr,
- le **bourg intermédiaire d'Andlau**,
- les **autres communes** du territoire du Pays de Barr (*Bernardvillé, Bourgheim, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Le Hohwad, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller*).

## Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

### 1. REPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS A PRODUIRE

---

- **A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans les secteurs déjà urbanisés** (secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés) :
  - o environ **40%** des nouveaux logements devront être réalisés pour le pôle de **Barr** et pour le bi-pôle de **Dambach-la-Ville et Epfig**,
  - o environ **30%** des nouveaux logements devront être réalisés pour les **autres communes**.

Toutefois pour celles disposant de nombreuses possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, la part des logements réalisés en secteurs déjà urbanisés pourra être plus importante.

- **En dehors de l'enveloppe urbaine**, le reste des logements à produire se fera dans les zones d'extension de l'habitat (zones IAU et IIAU).

## 2. DENSITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

---

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

- 25 logements à l'hectare dans le pôle de Barr et le bi-pôle Dambach-Epfig,
- 23 logements à l'hectare dans les communes de plus de 1 000 habitants (Andlau, Valff ,...),
- 17 à 20 logements à l'hectare dans les autres communes de moins de 1 000 habitants (au R.G.P.1999).

## 3. DIVERSITE DU TYPE DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE

---

La programmation urbaine doit comprendre des formes urbaines diversifiées dédiées à l'habitat et notamment la réalisation de logements sous la forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-famille, petits collectifs...).

### Habitat groupé :

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

### Logements aidés :

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

- environ ¼ de logements aidés doit être réalisé dans toute opération de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.

## II. OAP COMMUNAUTAIRES

### A. OAP ROUTE DES VINS

---

#### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

##### *Insertion paysagère et architecturale :*

- Maintenir les vues vers le coteau viticole (limitation hauteur du bâti, adaptation des volumes au contexte local),
- Maintenir le parcellaire en lanière,
- Préserver le petit patrimoine,
- Inscrire le bâti dans la pente,
- Maintenir et développer les toits traditionnels à deux pans.

##### *Desserte et organisation viaire :*

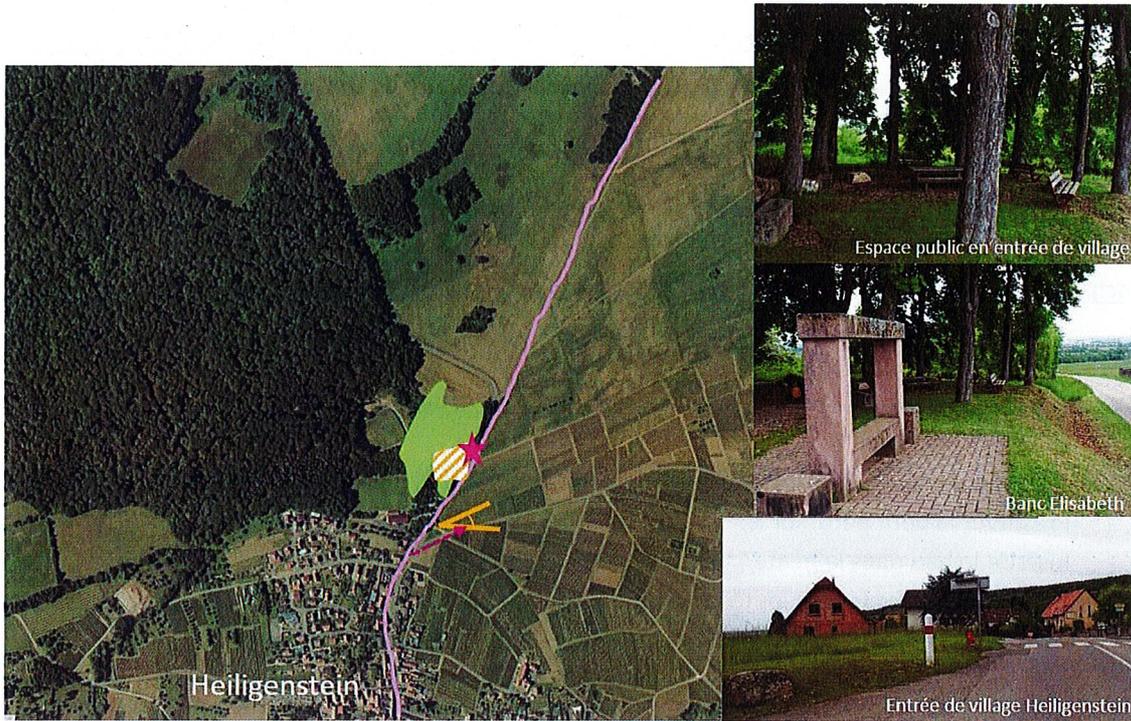
- Maintenir les chemins vers le coteau viticole.

##### *Mesures d'intégration environnementale :*

- Conserver les arbres fruitiers le plus possible,
- Maintenir les haies et bosquets existants lorsque cela est possible,
- Proposer des 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.

**Schéma de principes d'aménagement** : la route des Vins a été découpée en 9 séquences sur le territoire du Pays de Barr.

## Vers Heiligenstein par le nord



### Fond de plan

-  Périmètre de l'OAP
-  Route des vins
-  Zone d'urbanisation future
-  Eglise, chapelle

### Principes d'aménagement

-  Cône de vue/point de vue à préserver
-  Façade urbaine à gérer
-  Espace public à préserver/aménager
-  Amorce sentier viticole à préserver
-  Muret en pierre à préserver
-  Végétal à préserver
-  Petit patrimoine à préserver

## **4. HEILIGENSTEIN - SECTEUR IAUE « RUE PRINCIPALE / RD 35 »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur IAUE « Rue principale / RD 35 », d'une superficie de 0,14 hectare, est situé à l'entrée Nord du village le long de la RD 35, sur la ligne de crête de la colline.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements nécessaires à la valorisation touristique du village, notamment la création d'une aire de promotion et d'implantation touristique du village et des secteurs géographiques environnants (parking, mobilier et signalétique touristique, abris, installations liées à l'accueil des visiteurs...).

### **3. Intégration environnementale et paysagère**

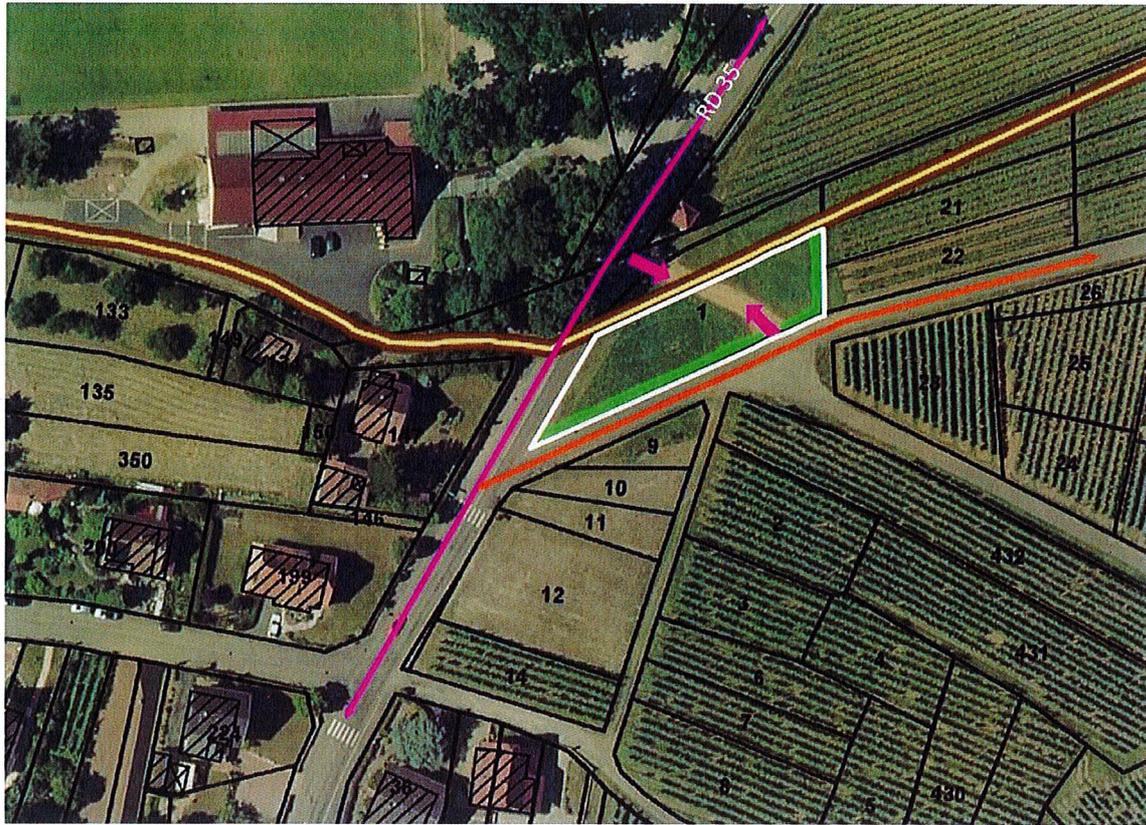
En lisière Est et Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

### **4. Desserte et organisation viaire**

Un aménagement à l'entrée Nord du village sur la RD 35 devra être réalisé sous forme de carrefour sécurisé. Il garantira le ralentissement des véhicules et permettra la desserte de la zone IAUE à partir de cet axe.

Un accès devra également être prévu pour la desserte de la zone à partir du chemin rural « Auweg » jouxtant la limite Sud de la zone.

## 5. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Chemin existant   |
|  Accès à la zone à prévoir |  Limite communale  |
|  Voie existante            |  Transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |