

PLU DU PAYS DE BARR

UN TERRITOIRE À LA CROISÉE DE LA PLAINE, DES VIGNES ET DE LA MONTAGNE

318

AVRIL 2021

↖ ↗ ↘ ↙ ↕ ↔ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ PLANIFICATION/ENVIRONNEMENT



Prescrit fin 2015, après la création de la Communauté de Communes du Pays de Barr début 2013, le PLU intercommunal constitue une opportunité pour construire un projet de territoire global s'articulant autour d'une vision commune et stratégique. Il a été approuvé le 17 décembre 2019.

Issue de la fusion de deux anciennes intercommunalités, la Communauté de Communes du Pays de Barr regroupe 20 communes et plus de 24 000 habitants.

Un territoire riche de sa trilogie de paysages (plaine rhénane, piémont viticole, massif vosgien), traversé par la route des vins avec ses paysages emblématiques de l'Alsace. Il est également doté d'un patrimoine urbain remarquable protégé.

Cette note a pour objectif de montrer le type d'équilibre recherché pour la préservation et la valorisation de l'authenticité du territoire dans ce type de PLU. Un zoom est approfondi sur la valorisation du paysage et du

patrimoine bâti et naturel, tout en conciliant développement urbain et modération de la consommation foncière.

Un triptyque de paysages et un patrimoine authentique : fil rouge du projet de territoire

Une identité du territoire organisée autour d'un triptyque de paysages

Sa situation à l'articulation de trois entités de paysages (plaine, piémont viticole et montagne) contrastées, forme la richesse du territoire et lui confère une identité, des spécificités et un patrimoine naturel et urbain remarquable de très grande valeur et extrêmement fragile. La route des vins qui sillonne le piémont des Vosges constitue le point fort du territoire.



Le PLUi a permis d'améliorer la connaissance et la sensibilité des milieux naturels. Ces avancées faciliteront également la réalisation des projets planifiés, grâce à l'évitement des secteurs les plus sensibles et la préservation de zones humides et de corridors écologiques.

D'autre part, le PLUi a écarté environ 64 ha, soit 27 % de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, inscrites aux documents d'urbanisme communaux, au profit des zones agricoles, naturelles et forestières. C'est un pas important pour le projet de territoire vers davantage de sobriété foncière.

Un projet de territoire commun et co-construit comme genèse du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi a été co-construit de façon itérative et partagée avec les élus de la Communauté de Communes en ateliers de type « workshop », à partir de trois visions prospectives du développement futur de leur territoire.

Les grands enjeux d'aménagement communautaires ont été débattus à partir de trois scénarios contrastés :

- Scénario n° 1 : « Le Pays de Barr, mon cadre de vie d'abord »
- Scénario n° 2 : « Le Pays de Barr, première destination touristique dans le Bas-Rhin après Strasbourg »
- Scénario n° 3 : « Le Pays de Barr, un leader dans le fonctionnement métropolitain de Strasbourg et du Bas-Rhin »

Ces travaux ont abouti à un projet de PADD, issu d'une synthèse de ces trois scénarios et des débats qui en sont ressortis. Il a ensuite été formalisé et débattu par deux fois en Comité de pilotage du PLU et en Conférence des maires, afin de trancher les points de divergence.

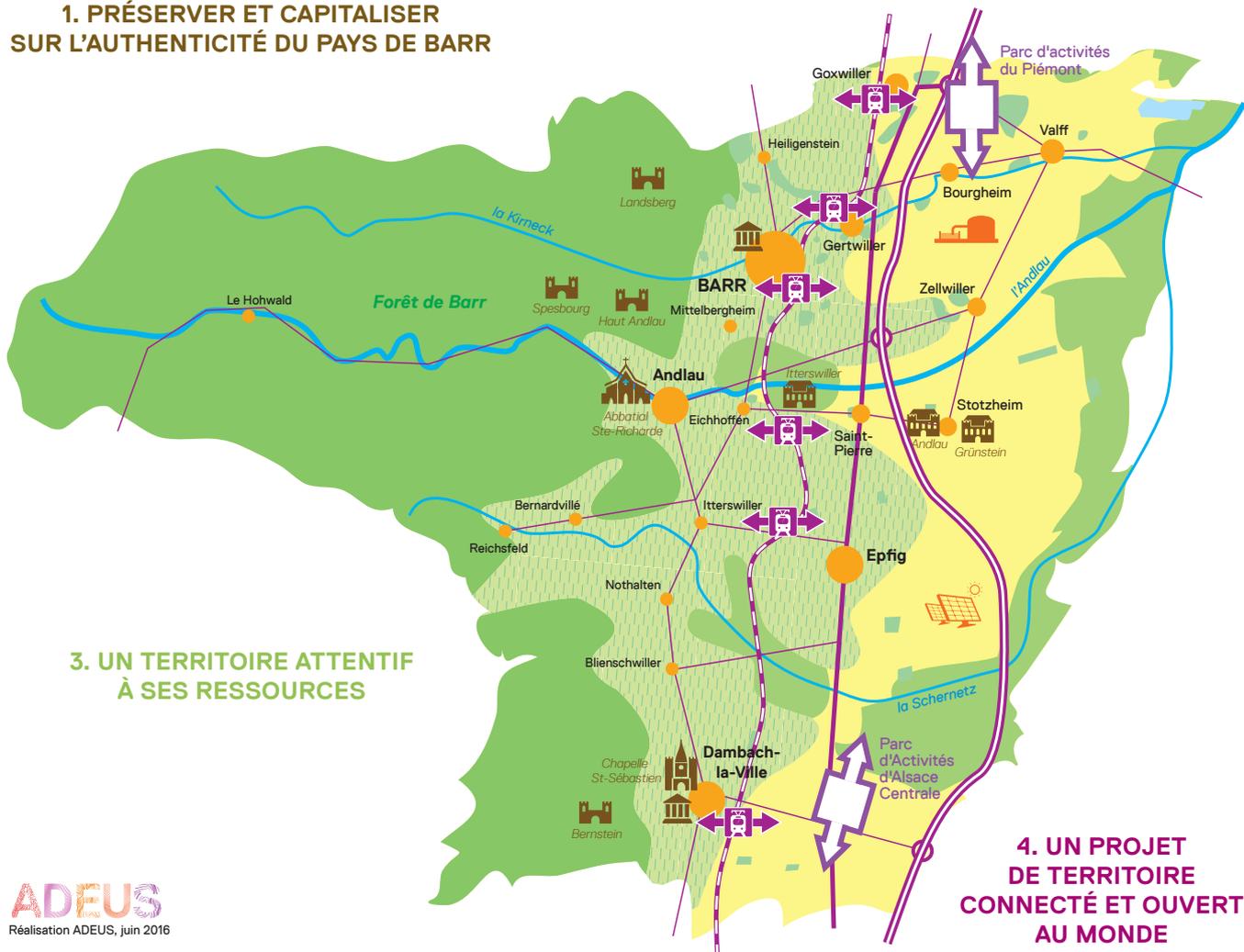
LE PROJET DE TERRITOIRE DU PLU DU PAYS DE BARR, ISSU D'UNE SYNTHÈSE DES TROIS SCÉNARIOS, QUI S'ARTICULE AUTOUR DE QUATRE AXES :

1. PRÉSERVER ET CAPITALISER SUR L'AUTHENTICITÉ DU PAYS DE BARR

2. UNE AMBITION AJUSTÉE AU TERRITOIRE ET À SES HABITANTS

3. UN TERRITOIRE ATTENTIF À SES RESSOURCES

4. UN PROJET DE TERRITOIRE CONNECTÉ ET OUVERT AU MONDE



ADEUS
Réalisation ADEUS, juin 2016

**RESTER AUTHENTIQUE, TOUT EN ÉTANT AMBITIEUX,
ATTENTIF À SES RESSOURCES
ET CONNECTÉ ET OUVERT AU MONDE.**

Une valorisation du paysage et du patrimoine bâti et naturel

Un paysage sensible, articulé autour du piémont viticole et de ses points de vue remarquables

Le piémont viticole constitue une formidable marche entre le massif vosgien et la plaine, offrant de nombreuses vues en belvédère. Il est donc très sensible car bien perceptible.

Le PLUi mobilise plusieurs leviers pour préserver et valoriser les particularités du paysage, liées au relief, au terroir, aux cours d'eau, ... en particulier :

- quatre OAP intercommunales, « Route des Vins », « Route romaine », « Gares » et « Vallée-Vosges-Plaine » ayant pour objectif de protéger les points de vue remarquables (belvédères, vues lointaines), le petit patrimoine (murs de pierres, calvaires, bancs impératrice, lavoirs, moulins, ...), d'insérer les bâtiments

nouveaux dans le contexte local (toitures, volumes, façades urbaines, ...), de maintenir la diversité végétale (vergers, haies, bosquets, ...), de traiter les entrées de ville, les centralités autour des gares ainsi que la relation à l'eau (espaces publics, vues sur l'eau, modes actifs, ...)

OAP COMMUNAUTAIRE « ROUTE DES VINS » TRONÇON ENTRE ANDLAU ET ITTERSWILLER



- des OAP sectorielles qui prennent en compte, notamment, la relation entre les espaces bâtis et non bâtis par le traitement des lisières urbaines ;

-  périmètre de l'OAP
-  accès aux parcelles
-  accès sécurisé à la zone à prévoir
-  accès potentiel supplémentaire
-  voie existante
-  voie à créer
-  chemin existant
-  cheminement doux à aménager
-  amorce de cheminement doux
-  habitat intermédiaire et/ou collectif
-  habitat individuel
-  lisière à conserver / créer / valoriser
-  ligne d'orientation du faitage des constructions
-  patrimoine à préserver
-  ouverture paysagère à préserver / valoriser

- des dispositions réglementaires spécifiques, tenant compte de la topographie des lieux, pour gérer l'insertion des toitures d'une construction nouvelle et son impact dans le paysage.

OAP COMMUNALE « ANDLAU - SECTEUR SAINT-ANDRÉ »



VILLAGES DU PIÉMONT VITICOLE DE MITTELBERGHEIM...



... ET D'ITTERSWILLER



Un patrimoine architectural et urbain à préserver et à valoriser

En complément des dispositifs patrimoniaux de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) présents sur le territoire, et afin de préserver le caractère patrimonial remarquable du village de Mittelbergheim ayant acquis le statut de « plus beau village de France », un zonage spécifique dans le centre ancien et dans les secteurs pavillonnaires a été mis en place avec des dispositions réglementaires particulières, portant sur les caractéristiques architecturales des façades et des toitures (tuiles traditionnelles « Biberschwanz », matériaux, couleurs, ...).

D'autre part, une particularité a été introduite pour Zellwiller, seule commune qui n'est pas touchée par une servitude de protection des monuments historiques, périmètre dans lequel l'avis de l'ABF est obligatoire pour tout permis de construire ou de démolir.

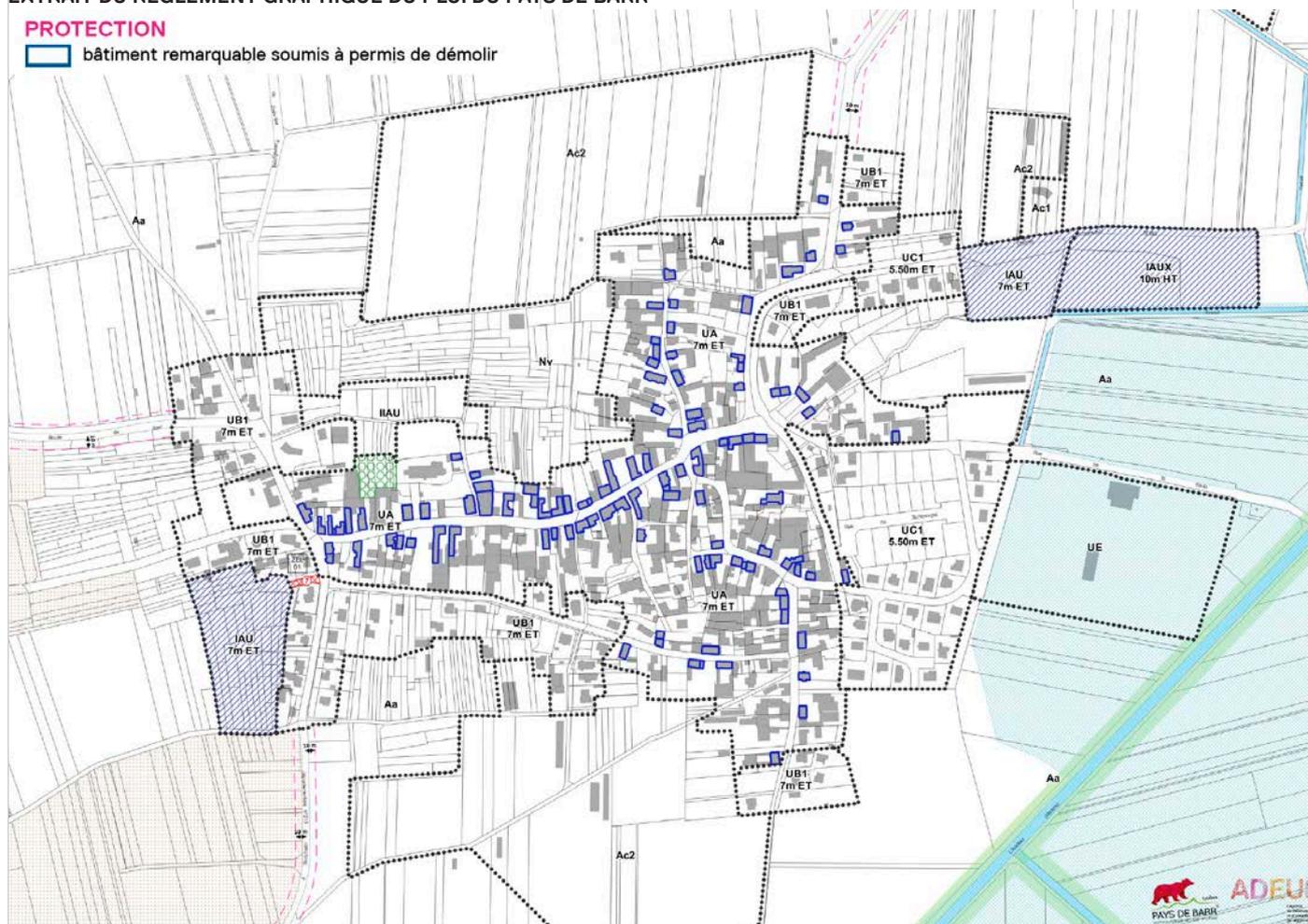
Une disposition réglementaire visant à préserver les bâtiments remarquables repérés au plan de zonage, du centre ancien de Zellwiller, les soumet au permis de démolir.

L'objectif est d'assurer leur maintien en fonction de leur intérêt patrimonial ou de celui du lieu où ils se situent.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DU PAYS DE BARR

PROTECTION

 bâtiment remarquable soumis à permis de démolir



Conclusion et perspectives

Le PLUi du Pays de Barr, qui a remis à plat les 18 POS/PLU communaux, une carte communale et une commune au RNU, a été réalisé en trois années -de 2016 à 2019- grâce à la forte implication des élus et des services techniques de la Communauté de Communes du Pays de Barr, à leur sens du bien collectif qu'est le cadre de vie du Pays de Barr et du consensus politique.

Le PLUi du Pays de Barr est ainsi l'aboutissement d'un projet commun, co-construit, partagé et porté par toutes les communes dans la planification urbaine de ce territoire. Il pose les bases d'un développement urbain équilibré entre les différents besoins, parfois contradictoires, du territoire. Les orientations prises et leurs traductions réglementaires s'inscrivent sur un « chemin de crête » étroit entre accompagnement de son attractivité démographique et économique, préservation et valorisation de son patrimoine et ses paysages et gestion de ses ressources.

Cet équilibre complexe se traduit par des densités urbaines qui restent socialement

acceptables, pour un cadre de vie de qualité. Il participe aussi à la construction d'un territoire qui soit le plus résilient possible. Le Pays de Barr dispose de nombreux atouts sur lesquels s'appuie le PLUi. Ainsi, les milieux tels que les forêts, boisements alluviaux, cours d'eau, prairies offrent des îlots de chaleur précieux dans un contexte d'augmentation des canicules. Ou encore, la ligne TER qui traverse le territoire du nord au sud, donne une alternative à certains déplacements motorisés face à un avenir incertain par rapport au coût de l'énergie.

Le temps est à présent à l'appropriation des élus de leur outil de planification et de gestion de l'occupation des sols qu'est le PLUi. Dans sa mise en œuvre, lors de projets de développement, de construction ou d'amélioration de l'habitat traditionnel..., un dialogue et/ou une négociation avec les divers acteurs du territoire (collectivités, agriculteurs, viticulteurs, entrepreneurs, habitants, monde associatif, ...) est nécessaire.

Le PLUi est un document vivant et évolutif qui devra être ajusté et enrichi au regard des besoins du territoire, des

évolutions juridiques et réglementaires ainsi que des nouvelles thématiques à prendre en compte.

Le PLUi du Pays de Barr, comme tous les autres, dans un exercice de prospectif, se place nécessairement pour s'adapter aux évolutions d'un monde en constantes mutations. Le PLUi doit aussi être capable d'apporter les inflexions rendus nécessaires par des crises plus ponctuelles, telles que la pandémie de la COVID-19. Un exemple de crise qui implique des compromis difficiles en matière d'urbanisme, par exemple entre optimisation foncière et maintien d'espaces de respiration. Même si ces préoccupations sont déjà au cœur des documents de planification, ce besoin d'espaces verts extérieurs, associés au logement, s'est trouvé renforcé lors du confinement.

Pour aller plus loin :

[La prise en compte des enjeux eau dans les PLU\(i\)](#)

Les notes de l'ADEUS n° 276, février 2019.

[Plasticité des territoires - Synthèse des travaux 2019](#)

Les notes de l'ADEUS n° 281, décembre 2019.

[Les paradoxes d'un urbanisme résilient : faire mieux avec moins de foncier, une équation complexe](#) - Les notes de l'ADEUS n° 295, juin 2020.

[Faut-il consommer du foncier pour permettre le développement urbain ?](#)

Les notes de l'ADEUS n° 310, décembre 2020.

GLOSSAIRE :

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SRCE/TVB : Schéma Régional de Cohérence Ecologique/Trame Verte et Bleue



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**

Équipe projet : **Karin Gaugler (chef de projet), David Marx, Jean-Yves Sauter, Nathalie Griebel**

PTP 2020 - N° projet : **2.1.6.6**

Photos et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org