COMMUNAUTE DE COMMUNES

VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi APPROUVE LE 15 JUIN 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 EN DATE DU …..

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

M. Christophe BELTZUNG, Président

DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Sommaire :

Coordonnées de la personne publique responsable : 3
Historique du document d'urbanisme : 3
Choix et déroulement de la procédure de modification de droit commun :..... 3
Détail des modifications :..... 5
Les modifications du règlement écrit et l'articulation avec le PADD :..... 6
Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU 23

Coordonnées de la personne publique responsable :
La personne publique responsable du PLUi est la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach dont les coordonnées sont les suivantes :

CCVDS

9 Place des Alliées

68290 Masevaux-Niederbruck

Président : Christophe BELTZUNG ; cbeltzung@cc-vallee-doller.fr

Contact technique : Elsa NORTH ; e.north@cc-vallee-doller.fr

Historique du document d'urbanisme :
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juin 2022. Depuis lors, aucune évolution du document n'est intervenue.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLUi et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Choix et déroulement de la procédure de modification de droit commun :
Suite à l'approbation du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 15 juin 2022, et après 3 ans d'application, la Communauté de Communes souhaite faire évoluer son PLUi afin de clarifier certains points d'interprétations, et permettre la réalisation de projets, répondant aux orientations du PADD, mais n'étant pas clairement autorisé dans sa version actuelle. La modification intègre ainsi des corrections mineures et présentées dans ce document.

En application du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (six ans (le cas échéant)) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L’article L.153-36 du code de l’urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l’établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d’aménagement et de programmation ou le programme d’orientations et d’actions ».

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Commune de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis. Le projet ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements impactant une zone Natura 2000, il sera donc démontré qu’une évaluation environnementale n’est donc pas nécessaire.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d’Alsace, au Président de l’établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu’aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l’urbanisme.

D’autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU ou bien au titre de l’évaluation environnementale.

Selon l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4. Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s’imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu’il est envisagé d’apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l’issue de l’enquête, le projet de modification est approuvé par le Conseil Communautaire.

Il sera également démontré que chaque changement envisagé ne porte pas atteinte à l’économie générale du PADD.

Détail des modifications :
Cette modification de droit commun du PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a pour objet :

- Adapter et modifier de façon mineure le règlement écrit. Après quelques années d'application, en lien avec le service instructeur et la réalité constatée des demandes d'autorisation d'urbanisme, il nous semble pertinent de simplifier la lecture des destinations et sous-destination autorisées ou interdites et l'application des règles de stationnement. Enfin, les règles par rapport aux clôtures situées sur limite séparative évoluent également sur l'aspect esthétique, répondant à une demande des riverains et des élus.

- Autoriser le changement de destination vers l'activité hôtelière, en restant inférieure à 500m² de surface de plancher. Cette possibilité n'était ni strictement interdite, ni autorisée selon les secteurs. Il est important de clarifier cette possibilité, tout en maintenant un seuil maximum pour ne pas créer des Unités Touristiques Nouvelles qui demande une procédure plus importante.

- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment vacant en zone Agricole et identifié au plan de zonage, vers une activité de gîte si cette activité est complémentaire à l'activité agricole. L'importance de la complémentarité est soulignée, cette possibilité s'inscrit uniquement pour un site agricole où les exploitants n'ont pas de terres suffisantes pour justifier d'une rentabilité de l'activité agricole. Le bâtiment est repéré au plan de zonage et a été étudié pour qu'il n'y ait aucun impact au niveau paysager et environnemental. Une limite de surface de plancher maximum est également inscrite pour ne pas créer d'UTN « Unité Touristique Nouvelle ».

- Passage de deux terrains d'un zonage U (urbain) vers A (agricole) et Ai (Agricole inconstructible) : Décision du tribunal administratif

En résumé, il s'agit d'un ajustement réglementaire interne, sans création d'emprise nouvelle, visant seulement à compléter le document réglementaire conformément aux prescriptions légales.

Les modifications du règlement écrit et l'articulation avec le PADD :

Certaines règles ont évolué (clôtures, implantation sur limite…) et d'autres sont simplement clarifiées par leur mise en page, sous forme de tableau afin de corriger les erreurs matérielles.

Par exemple, dans certains sous-secteurs était mentionné « les bâtiments à construire […] » or, les piscines n'étant pas des bâtiments, elles n'étaient pas soumises aux règles d'implantation.

Toutes les évolutions règlementaires proposées ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT Thur Doller.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur rouge.

Sont exposés ci-après les changements par sous-secteurs :

<u>Pour les règles au sujet des clôtures</u> :

Dans toutes les zones, règle de clôture

AVANT	APRES
Les clôtures ne doivent pas utiliser de matériaux opaques à partir d'une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel. **Les clôtures créées sur rue ne pourront excéder 1m50** par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m. **Les clôtures créées sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres** par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m.	**Les clôtures créées sur rue ne pourront excéder 1m50** par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m. Elles ne doivent pas entraver la visibilité pour la sortie des véhicules. Au-delà d'une hauteur de 1m, les clôtures devront être ajourée et composée d'un espace de minimum 10cm entre les lames. **Les clôtures créées sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres** par rapport au terrain naturel.

<u>Contexte de la modification projetée</u> :

Dans le respect du paysage architectural existant, de nombreuses constructions présentes des clôtures opaques sur leur limite séparative dans le but de ne plus avoir de vis-à-vis avec les constructions voisines. Les parcelles étant de plus en plus étroites, de nombreuses déclarations préalables de travaux se voient refusées en raison du règlement actuel qui interdit les clôtures opaques.

Cette modification du règlement nouvellement introduite vise donc à mieux prendre en compte le remembrement parcellaire qui vient aujourd'hui perturber significativement le paysage urbain, paysager et architectural.

En outre, elle vise également à soulever l'incompréhension des pétitionnaires quant aux règles relatives aux clôtures.

La notion d'opacité posait question, en fonction de l'instructeur ou de la commune, l'interprétation de cette règle n'est pas la même, d'autant plus si est pris en compte le contexte et la situation des projets. En ce sens, il est donc proposé d'assouplir le règlement pour les clôtures situées sur limite séparatives.

En revanche, la règlementation pour les clôtures situées sur rue ne peut pas suivre le même raisonnement pour des raisons de sécurité. Les véhicules doivent avoir une bonne visibilité pour sortir sur le domaine public, le règlement est donc plus clair, avec un espace minimum imposé entre les lames, permettant d'appliquer la règlementation de manière uniforme sur le territoire.

Cette modification répond à **l'orientation générale n°4** de qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits en encourageant des formes urbaines et architecturales respectueuses des spécificités locales du bâti et du paysage et s'inscrivant dans le prolongement ou le complément des structures villageoises existantes.

Pour la mise en page des destinations / sous-destinations autorisées :

Dans toutes les zones, clarification des destinations autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de service*	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtel		x	
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x*
	Entrepôt			x*
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Meilleure lisibilité

Facilité d'instruction

Meilleure compréhension

Contexte de la modification :

Après plus de 3 ans d'instruction, la Communauté de Communes a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le service instructeur de la Communauté de Communes s'est notamment rendu compte que certaines destinations / sous-destinations n'étaient ni clairement autorisées, ni clairement interdites, posant un réel problème de règlementation. Cette nouvelle mise en page permet de corriger cette erreur matérielle.

Les articles des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont ainsi été remaniées afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdits. Dorénavant, ce tableau synthétique vient préciser les destinations

et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières.

Nota :

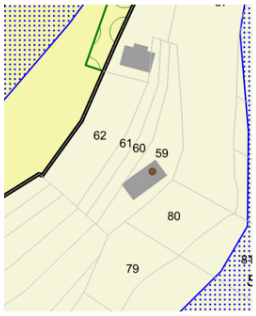
Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

<u>Pour l'adaptation d'une règle dans la zone agricole :</u>

Dans tous les secteurs, dans la zone agricole :

Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole ● vers la destination hébergement, dans la limite de 500m² de surface de plancher, et dès lors que l'activité est complémentaire à l'activité agricole.

Aucun impact environnemental, aucune artificialisation supplémentaire.



Bâtiments concernés :
Masevaux-Niederbruck : Parcelle 59 Section 8 Auberge de la Sonnematt :

<u>Contexte de la modification</u> :

La reprise de la ferme de la Sonnematt située à Masevaux-Niederbruck s'est effectuée en fin d'année 2024 suite au départ en retraite des anciens exploitants qui ont vendu le site.

Les repreneurs souhaitent élever quelques bovins écossais des Highlands, des alpagas et des wallabies. Dans ce but, ils cultivent les champs et font les foins. Il a été constaté, avec les services de la Chambre d'Agriculture, que la superficie des terres à leur disposition est limitée. L'exploitation agricole en tant que tel ne leur permette pas de dégager un revenu suffisant, ils souhaitent donc développer une autre activité complémentaire.

Les exploitants pourraient avec leur compétence accroître l'activité avec un volet sensibilisation auprès de différents publics, ayant déjà pratiqué ce métier dans leur précédente expérience. Pour accueillir différents groupes de personnes et les loger, ils souhaitent développer une offre d'hébergement. Ils sont par ailleurs financièrement dépendants des revenus qui pourraient être générés par ces offres d'hébergement et la ferme pourra ainsi devenir une ferme pédagogique.

Une modification de zonage est apportée au PLUi afin de repérer l'ancienne grange, qui pourrait se reconvertir en bâtiment d'hébergement touristique. Ainsi le règlement écrit est

également modifié afin d'autoriser le changement de destinations vers la destination hébergement, dans la limite d'une surface inférieure à 500m² de surface de plancher.

Cette modification permettra de ne pas artificialiser de terres supplémentaires, et d'améliorer la qualité et l'aspect architectural du bâtiment existant.

Ce projet répond aux orientations du PADD suivantes :

n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions et privilégier le réinvestissement des bâtiments (ou parties de bâtiments) vacants

n°7 visant à organiser et développer des sites de productions et de loisirs en permettant la création de sites de résidences hôtelières à partir de la réhabilitation de sites fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, et en limitant l'emprise de ces sites et les surfaces des constructions associées.

N°8 de développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière en faisant en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique.

<u>Pour autoriser la destination « entrepôt » en zone UP et US :</u>

Dans la zone UP et US :

d) Entrepôt, à condition que le bâtiment soit attenant à l'activité déjà présente sur le site, qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, avec le caractère résidentiel environnant, et qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains.

e) Industrie dès lors qu'elle relève d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

f) Hôtel, en restant inférieur à 500m² de surface de plancher ;

<u>Contexte de la modification</u> :

Dans certains villages se trouve encore des entreprises qui n'ont pas souhaitées se délocaliser dans des zones d'activité économique étant donné que leurs activités n'apportent pas de nuisances au voisinage et qu'elles sont compatibles avec la fonction d'habiter. Elles disposent également d'un espace suffisant pour leur développement.

De ce fait, l'interdiction de construire un entrepôt de stockage supplémentaire peut freiner au développement de ces entreprises locales.

Le règlement veille toute fois à ce que cette construction soit autorisée uniquement si elle dessert une activité déjà présente, et qu'elle soit toujours compatible avec la fonction d'habiter.

Enfin, la destination hôtel n'était pas précisée dans le règlement, ni autorisée, ni interdite. Cela pose problème dans un territoire soumis à la loi Montagne. De ce fait, les constructions, et le changement de destination vers la destination hôtel sera autorisé, si la surface de plancher reste inférieure à 500m².

Cette modification répond à **l'orientation générale n°3** de mixité et diversité des espaces construits afin d'accueillir dans les périmètres urbanisés des communes et dans leurs extensions (et plus particulièrement dans les secteurs qui connaissent un déficit de mixité et de diversité des fonctions) les équipements, services, commerces et activités qui sont compatibles avec la fonction d'habiter. Répond également à **l'orientation générale n°6** de localisation équilibrée des équipements, services et commerces en développant les complémentarités et le fonctionnement en bi-pôle des villages de Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas pour les conforter dans leur rôle de bourgs intermédiaires auprès des communes voisines.

Modification des règles de stationnement dans les zones UP, US et US, et de l'implantation des piscines et constructions en zones UP et US :

UP1 / II – HAUTE-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipements sportifs	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

UP2 / II – POLE D'ANCRAGE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée, et 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 5 places réalisées. Le stationnement des visiteurs devant être réalisé à l'extérieur.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins une place de stationnement VP pour 5 places assises ;

UP3 / II – AVANT-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas où sont présentes 2 places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement couvrir les deux places.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

US1 / II – HAUTE-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toutes opérations de 3 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

US2 / II – POLE D'ANCRAGE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / équipement sportif	Au moins deux places de stationnement VP pour 5 places assises.

US3 / II – AVANT-VALLEE

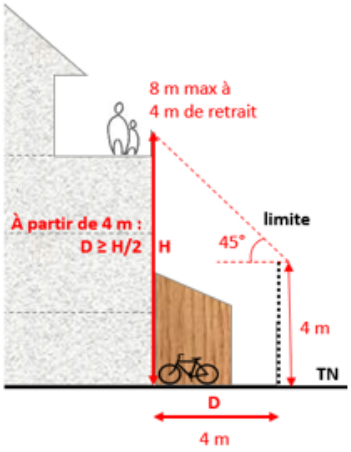
b) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **en limite ou en retrait des limites séparatives.**

c) **En cas de construction sur limites séparatives,** la longueur d'adossement de maximum autorisée est de 7 mètres par limite séparative. Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut se juxtaposer sur toute la hauteur et toute la longueur de ce pignon.

d) En cas de retrait, lorsque la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire est comprise **entre 0 et 2 mètres, la façade sur limite ne doit pas comporter de baies** et le bâtiment doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

e) **Entre la limite séparative et un recul de 4 mètres,** les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un **angle de 45°** au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite :

Schéma explicatif :



f) **Au-delà d'un recul de 4 mètres,** la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, dans la limite des règles de hauteur définies

g) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

h) Dans le cas où sont présentes deux places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement maintenir les deux places.

US3 / III – AVANT-VALLEE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments :**

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (UE)

Destinations	Règles
Logement (gardiennage d'activité)	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 45 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement ;
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres créées, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, industries ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;
Bureau	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée ;

<u>Contexte de la modification</u> :

Depuis l'approbation du PLUi en juin 2022, l'instruction et la pratique du document d'urbanisme ont fait apparaitre quelques inadaptations du règlement écrit. Certaines dispositions freinent ainsi le développement de projet et compliquent la compréhension du document.

Plus précisément, les modifications apportées introduisent une distinction entre les piscines et les autres constructions. L'objectif est ainsi de ne pas bloquer les propriétaires dans la réalisation de leurs piscines tout en gardant un prospect par rapport aux limites séparatives dans un souci de sécurité, de cohérence, et de respect du Code de l'Urbanisme.

De plus, les modifications apportent des correctifs de forme sur le règlement, corrige des erreurs matérielles et soulèvent des manquements de règlementation concernant certaines destinations.

Dans certains secteurs, il n'y avait pas de distinction pour les règles de stationnement pour toutes les destinations et sous-destinations apportant un problème d'interprétation lors de la faisabilité des projets et au moment de l'instruction. Les règles étaient parfois impossibles à appliquer, notamment pour les normes de stationnement appliqué aux restaurants ou aux entreprises, qui étaient calculées selon le nombre de salarié. Ces informations ne sont pas obligatoires lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme et donc difficilement vérifiable par le service instructeur.

Enfin, la distance imposée dans la zone US3 de 3 mètres par rapport aux limites séparatives était un frein pour de nombreux projets, notamment pour les petites annexes de type abris de jardin. Ce secteur devenant particulièrement dense, sur des petites parcelles, les propriétaires étaient obligés de recourir à une servitude de cour commune pour pouvoir construire un abri de jardin sur limite séparative. De nombreuses demandes se sont vu refusées, alors même que ce type de bâti était déjà présent et possible avant l'approbation du PLUi.

Ces modifications répondent à **l'orientation générale n°4** de qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits en encourageant des formes urbaines et architecturales respectueuses des spécificités locales du bâti et du paysage et en inscrivant toute nouvelle opération de construction, d'extension ou de surélévation de bâtiment, dans une continuité générale de forme, d'implantation et de volumétrie avec les constructions environnantes. Elles répondent également **à l'orientation n°5** de production de logements et d'efficacité foncière dans l'avant-vallée, plus dense, et d'atteindre la densité minimale globale des communes.

Les modifications du règlement graphique :

Commune de Sickert :

Concerne une partie des parcelles suivantes :

Parcelle 24 Section 3, passage de la zone U vers une zone Ai

Parcelle 23 Section 3, passage de la zone U vers une zone A

Représentant 1800 m².

- **Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, audience du 3 octobre 2024, décision du 7 novembre 2024.**

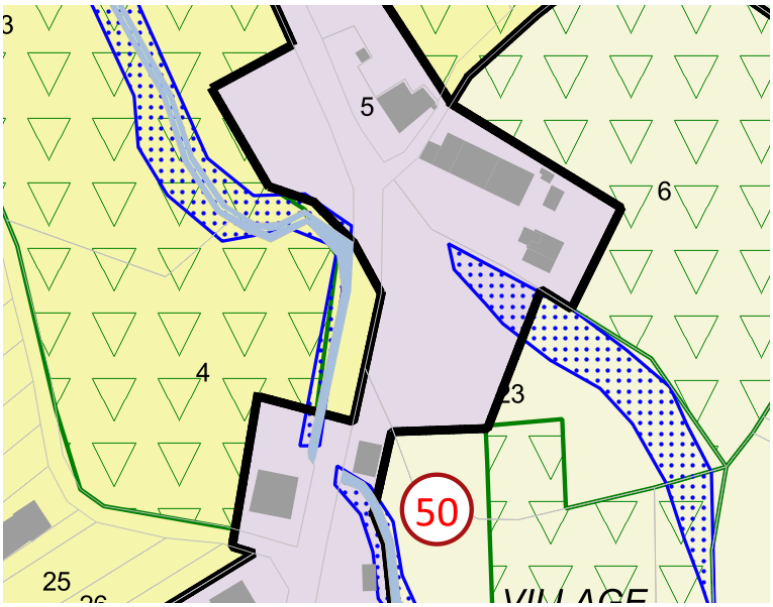
Impact positif de ce changement : Ces deux parcelles sont situées dans un secteur très faiblement urbanisé et éloigné du centre-bourg. Ces parcelles sont non bâties, boisée en ce qui concerne la parcelle 24, et recouverte de prairies pour la parcelle 23. Elles sont également situées aux abords immédiats de vastes espaces naturels et agricoles, et identifiées en zone de protection spéciale Hautes Vosges (Natura 2000) pour sa totalité concernant la parcelle section 24, et pour partie pour la parcelle 23.

D'autre part, nous avons identifié ces terrains comme des zones humides partielles, tandis que le rapport de présentation ne les identifie pas en tant que potentiel de développement de l'habitat ou des équipements publics, la parcelle 24 étant à ce titre située en dehors du temps zéro du schéma de cohérence territoriale.

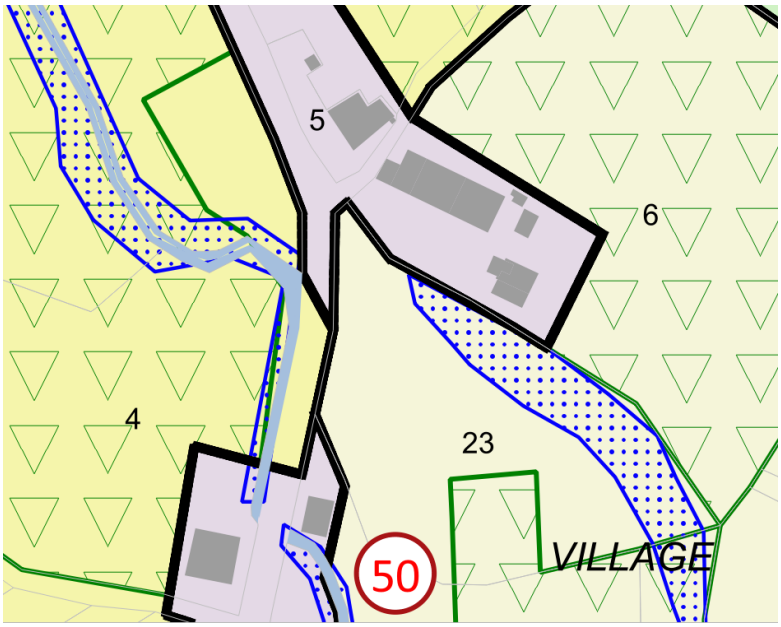
Enfin, le classement opéré apparaît cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui vise en son orientation n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions dans le temps zéro, ou à défaut dans la continuité des espaces déjà urbanisés, dont ne relève pas le secteur des parcelles en litige.

En outre, le classement en zone urbaine apparaît incohérent avec l'orientation n° 9 qui consiste à préserver et améliorer les espaces et fonctionnalités écologiques et avec l'orientation n° 10 de préservation des qualités paysagères de la vallée.

Avant modification de droit commun :



Après la modification du droit commun :



Commune de Masevaux-Niederbruck :

Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser le changement de destination, règle associée dans le règlement écrit :

Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole ● vers la destination hébergement, dans la limite de 500m² de surface de plancher, et dès lors que l'activité est complémentaire à l'activité agricole.

Ce projet répond à une nécessité de viabilité du site, ainsi que la volonté des nouveaux exploitants de poursuivre l'activité agricole en alliant également l'accueil de public pour en faire une ferme pédagogique. Les terrains attenants à ce site agricole ne sont pas suffisants pour uniquement vivre de l'activité agricole pure. Il était donc essentiel pour la collectivité de soutenir le projet, qui permet également d'entretenir les terrains et l'ouverture paysagère du site car il a été difficile pour les anciens exploitants de trouver des repreneurs.

Ce projet répond aux orientations du PADD suivantes :

n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions et privilégier le réinvestissement des bâtiments (ou parties de bâtiments) vacants

n°7 visant à organiser et développer des sites de productions et de loisirs en permettant la création de sites de résidences hôtelières à partir de la réhabilitation de sites fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, et en limitant l'emprise de ces sites et les surfaces des constructions associées.

N°8 de développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière en faisant en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique.

Bâtiment concerné :

Masevaux-Niederbruck : Parcelle 59 Section 8 Auberge de la Sonnematt :

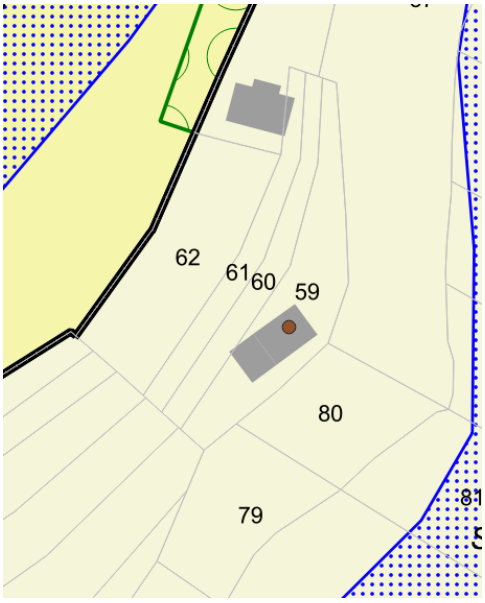


Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU

Superficie totale en ha	Actuellement	Après modification
Zone	**Surface (ha)**	**Surface (ha)**
A	2363,1	2363,2
Ag	0,9	0,9
Ai	1796,08	1796,14
As	0,6	0,6
AUe	8,9	8,9
AUp	39,7	39,7
AUs	7,5	7,5
AUu	13,7	13,7
N	9970,8	9970,8
Nh1	18,1	18,1
Nh2	0,3	0,3
Ni	815,4	815,4
Nl	37,8	37,8
UC	29,7	29,7
UE	167,8	167,8
UET	10,6	10,6
UP1	100,4	100,4
UP2	29,6	29,6
UP3	154,6	154,6
UPc1	0,8	0,8
UPc2	7,5	7,5
UPc3	5,3	5,3
US1	94,9	94,7
US2	86,0	86,0
US3	308,9	308,9
TOTAL	16068,9	16068,9