Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communaute de Communes de la Vallee de Kaysersberg

COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vallée de Kaysersberg

Notice de présentation

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil de la Communauté de Commune de la Vallée de Kaysersberg

APPROUVÉ LE

__/__/2026

PROCÉDURES ANTÉRIEURES	APPROUVÉE LE
Modification de Droit Commun	-
Elaboration du PLUi	28 Février 2024



Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du 28 Février 2024.

Le Président de la Collectivité de la Vallée de Kaysersberg Vignoble a émis un arrêté en date du 13 mars 2026 afin d'engager une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée de Kayserberg, afin de :

- faciliter la pratique agricole en retravaillant les règles de constructibilité en zone agricole pour les exploitants agricoles,
- intégrer de nouveaux projets
- permettre la mise en oeuvre opérationnelle de projets par des ajustements d'orientations d'aménagements
- favoriser la construction de logements pour une vie à l'année dans le vignoble en zone tendue
- clarifier des rédactions réglementaires suite à la mise en pratique du PLUi
- peaufiner la prise en compte du patrimoine local dans le PLUi
- et de corriger des erreurs matérielles.

Cela entraîne une évolution des pièces réglementaires sur le territoire de la Vallée de Kaysersberg, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.
La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi le motif d'évolution du PLUi et les détails de l'adaptation menée pour répondre à cette modification.

La présente Modification de droit commun n°1 du PLUi est cadrée par l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.

SOMMAIRE

PARTIE A. PRÉAMBULE — P. 7

1] LE CONTEXTE TERRITORIAL — p. 9

2] LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN — p. 16

2.1_Le PLUi en vigueur — p. 16

2.2_Justification de la procédure de Modification de Droit Commun — p. 17

2.3_ Les objets de la procédure de modification de Droit Commun — p.18

3] RAPPEL DU CADRE SUPRA-COMMUNAL — p. 20

3.1_Le SRADDET Grand-Est — p. 20

3.2_Les SCoT Montagne, Vignoble, Ried — p. 20

3.3_Autres documents en lien avec l'étude et le cadre supra communal — p. 21

PARTIE B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE — P. 23

1] MOTIF 1 : EXTENSION - RETRAVAILLER LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE AGRICOLE EN SECTEUR DE MONTAGNE — p. 24

1.1_Objectifs de la Modification — p. 24

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 26

2] MOTIF 2 : RECLASSEMENT DE UP VERS UB - PERMETTRE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION — p. 27

1.1_Objectifs de la Modification — p. 27

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 27

3] MOTIF 3 : PROJET - MODIFICATION DE LINÉAIRES COMMERCIAUX À PROTÉGER — p. 28

1.1_Objectifs de la Modification — p. 28

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 28

4] MOTIF 4 : CORRECTION - MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI MONTAGNE — p. 30

1.1_Objectifs de la Modification — p. 30

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 30

5] MOTIF 5 : EXTENSION - REPRENDRE LE RÉGLEMENT DÉDIÉ DES ANNÈXES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE EN COMMUNES DE MONTAGNE — p. 31

1.1_Objectifs de la Modification — p. 31

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 31

6] MOTIF 6 : PROJET - PROJET - COMPLÉTUDE DE RECENSEMENT PATRIMONIAL CONCERNANT LES FERMES D'AVANT 1948 DE LA COMMUNE D'ORBEY — p. 37

1.1_Objectifs de la Modification — p. 37

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 38

7] MOTIF 7 : PRECISION AU REGLEMENT - REPRISE DU RÉGLEMENT DU STATIONNEMENT EN ZONE UA DE MONTAGNE — p. 41

1.1_Objectifs de la Modification — p. 41

1.2_Contenu de la Modification (avant/après) — p. 41

8] MOTIF 8 : PROJET - RETRAVAILLER L'OAP B4 À FRÉLAND p. 43
1.1_Objectifs de la Modification p. 43
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 43

9] MOTIF 9 : RECLASSEMENT - DE A VERS N D'ESPACE DE JARDIN ET PROTECTION EN A DES SECTEURS AOC p. 45
p. 45
1.1_Objectifs de la Modification p. 45
1.2_Contenu de la Modification (avant/après)

10] MOTIF 10 : MOTIF 10 : PROJET - RETRAVAILLER L'OAP H8 À LE BONHOMME p. 47
1.1_Objectifs de la Modification p. 47
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 48

11] MOTIF 11 : PRECISION AU REGLEMENT - ENCADRER LES MEUBLÉS DE TOURISME DANS LE PLUI, SUR LA COMMUNE DE KATZENTHAL p. 50
1.1_Objectifs de la Modification p. 50
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 51

12] MOTIF 12 : ERREUR MATÉRIELLE - RECTIFICATION DE TRACÉ DE ZONAGE SUITE À UNE DEMANDE EN ENQUÊTE PUBLIQUE MAL TRADUITE p. 54
1.1_Objectifs de la Modification p. 54
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 55

13] MOTIF 13 : PROJET - MISE À JOUR D'UN TRACÉ DE PISTE CYCLABLE
1.1_Objectifs de la Modification p. 56
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 56
p. 56

14] MOTIF 14 : PROJET - ERREUR MATÉRIELLE - RECTIFICATION DE REPÉRAGE DE BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À PROTÉGER p. 57
1.1_Objectifs de la Modification p. 57
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 57

15] MOTIF 15 : CLARIFICATION REGLEMENTAIRE - ENSEMBLE DES DEMANDES DE PRÉCISIONS AU RÉGLEMENT ÉCRIT p. 59
1.1_Objectifs de la Modification p. 59
1.2_Contenu de la Modification (avant/après) p. 59

PARTIE C. BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION P. 63
1] BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 p. 64
2] BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 p. 65



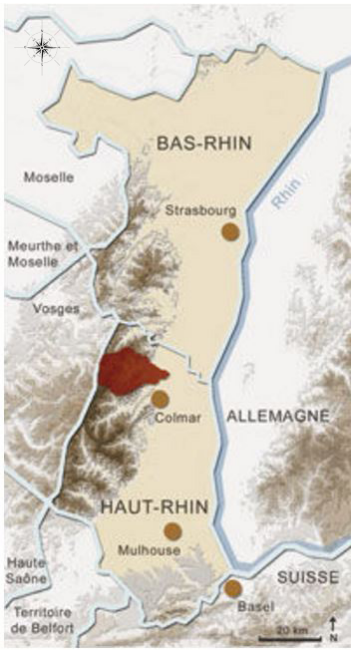
PARTIE A

PRÉAMBULE

1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, une mise à jour des éléments issus du PLUi a été réalisée, à la fois sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développements qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire sur les thématiques qui concernent la présente modification.

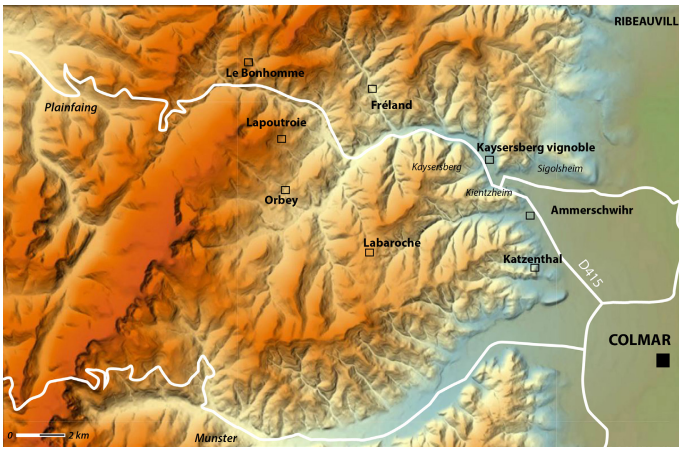
Entre unités et fortes disparités



- Localisation du territoire de la CCVK en Alsace -
Source : CAUE Haut-Rhin

La Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg, compte 16 043 habitants et est composée de 8 communes : Ammerschwihr, Fréland, Katzenthal, Kaysersberg-Vignoble, Labaroche, Lapoutroie, Le Bonhomme et Orbey. La vallée de Kaysersberg est située au centre de l'Alsace, à proximité de Colmar et à 1h de Strasbourg et Mulhouse. Son territoire s'étend sur 180 km² du vignoble alsacien jusqu'aux crêtes vosgiennes. Les communes de Fréland, Labaroche, Lapoutroie, Le Bonhomme et Orbey sont soumises à la Loi Montagne.

Territoire qu'a priori de nombreux éléments opposent, entre montagne et piémont viticole, la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg fonctionne comme un ensemble territorial historique.
Si de fortes disparités, tant paysagères, qu'historiques ou encore socio-démographiques, marquent le territoire, les analyses (statistiques, spatiales et temporelles) montre l'existence de nombreux liens participant à l'unité de la Communauté de communes.



- Relief entre les Hautes-Vosges et Plaine Alsacienne -
Source: Géoportail / Cittànova

L'approche purement géographique (spatiale) et cartographique montre clairement une division du territoire en deux grandes entités distinctes, entités qui reposent néanmoins sur un socle commun.
L'analyse des différentes dynamiques (démographiques, économiques...) montre, quant à elle, que si ces dernières sont parfois similaires, les incidences ne sont pas toujours les mêmes d'une commune à une autre.
Dans le cadre de cette modification il s'agit de cibler les éléments de contexte en lien direct avec les évolutions réglementaires attendues.

PRINCIPAUX ENJEUX GLOBAUX

Un territoire riche de son capital environnemental et paysager, à la fois unique et à la fois diversifié

Une dichotomie forte entre le vignoble et la montagne tant d'un point de vue spatial, paysager, environnemental et par les mutations urbaines observées

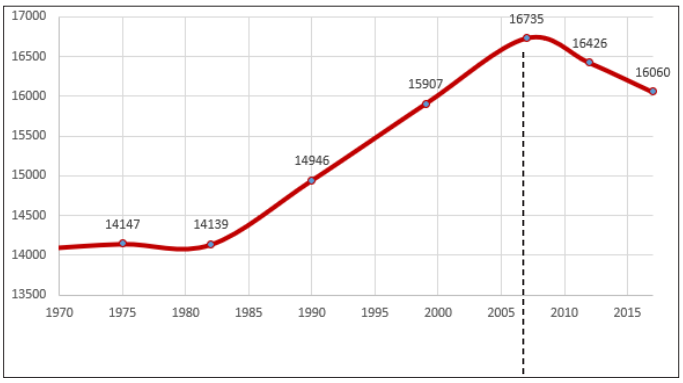
Une cohérence et organisation de vivre ensemble historique à conserver, incluant deux polarités urbaines respectivement côté montagne et côté vignoble

Le SCoT Montagne-Vignoble- Ried ayant fait l'objet d'un bilan récent il est apparu intéressant de le notifier ici dans la partie contextuelle de la modification. Néanmoins ces éléments sont mis en perspective des dernières données INSEE 2021 et 2022.

Le SCoT Montagne -Vignoble - Ried rappelle dans son bilan que la dynamique démographique est pénalisée par plusieurs phénomènes qui handicapent sa capacité d'accueil.

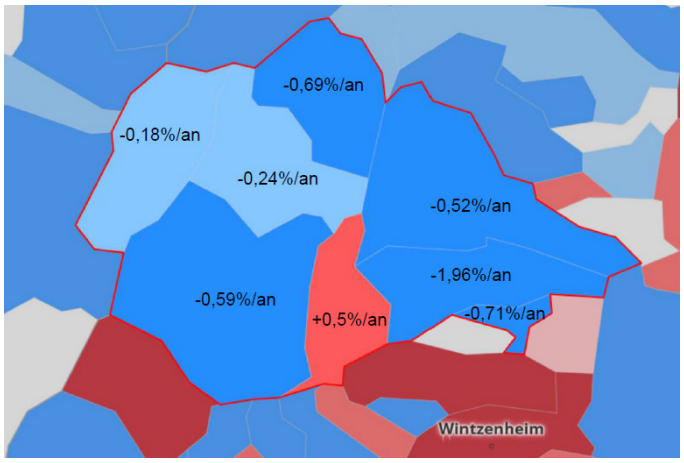
«Dans ce contexte, l'ambition du SCoT met en perspective le besoin en résidences principales mais aussi le développement de nouvelles résidences secondaires pour éviter le risque d'un quota de logements trop faible qui serait capté par la dynamique touristique annihilant les efforts de redynamisation démographique.»

En effet, la baisse de population observée depuis 2017 est encore présente et les dernières données INSEE disponibles montrent que la baisse de population est encore d'actualité mais se ralentie à l'échelle de la CCVK. En effet, la tendance globale se poursuit. Seule la commune de Labaroche admet un solde positif



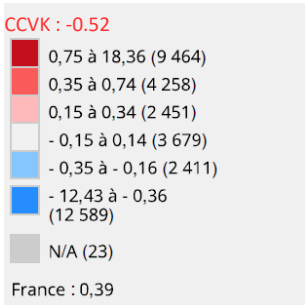
- Evolution de la population entre 1968 et 2017-

Source: INSEE, 2017



Evolution annuelle moyenne de la population entre 2017 et 2023

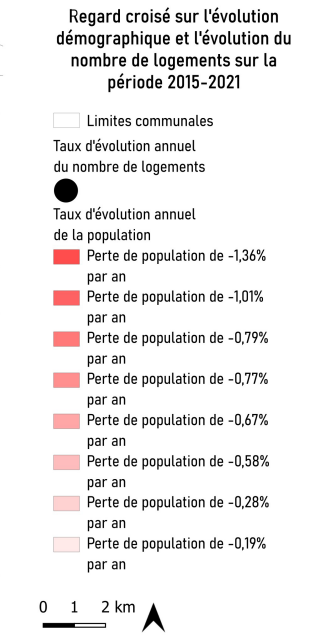
Source: INSEE, 2026

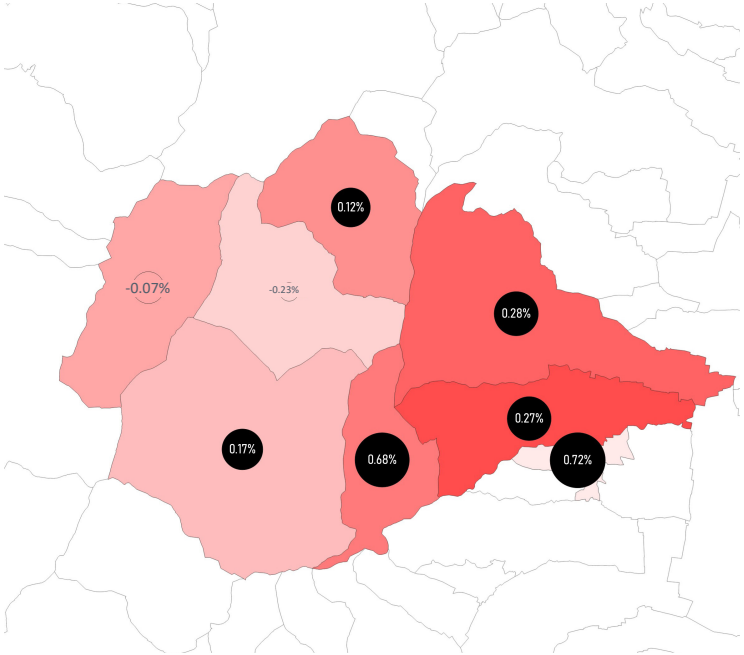


En revanche, dans le détail de l'intercommunalité si la tendance est globalement similaire, des disparités sont observées entre le vignoble et le territoire de montagne.

En effet, la perte de population est plus importante côté vignoble pour une production de logements proportionnellement plus importante qu'en montagne.

Si la tension de l'immobilier liée au tourisme est palpable sur la CCVK, c'est en effet, côté vignoble que la tension est la plus notable.



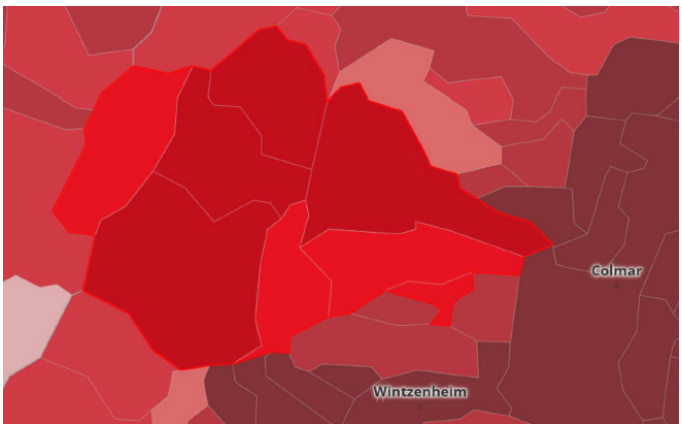


Source: INSEE, 2021

En 2022, la part de résidence principale dans le nombre total de logements est de 77.6% à l'échelle de la CCVK et avec des disparités, une part de résidence secondaire plus importante dans le parc de logements total pour Katzenthal, Labaroche et Le Bonhomme.

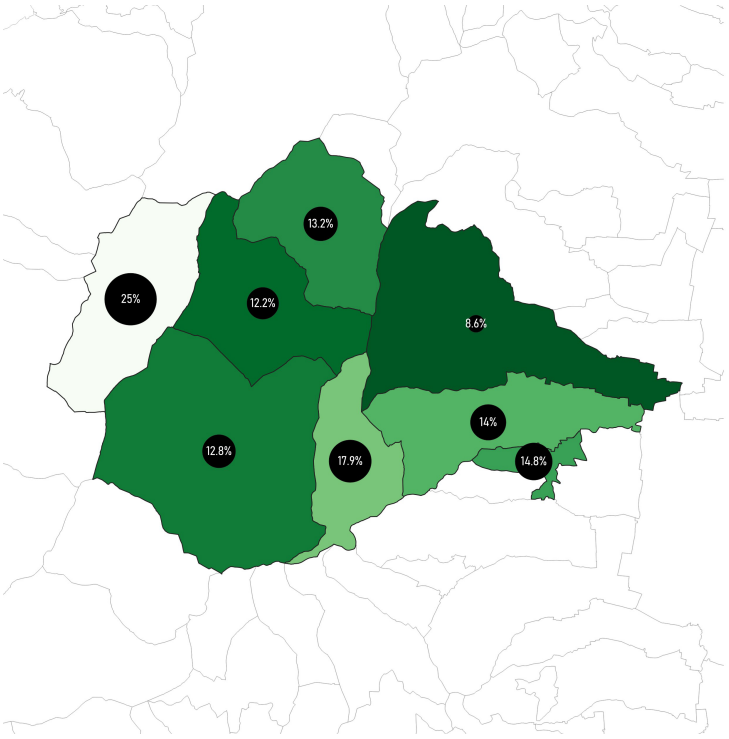
Katzenthal bénéficiant d'une zone tendue choisie d'ailleurs dans le cadre de cette modification d'agir en conséquence sur ses secteurs de projet en mobilisant des secteurs à usages exclusif de résidence principale.

Les autres communes ne sont pas en reste et utilisent depuis plusieurs années le réglement fixant les autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation (5 communes sur 8, Katzenthal compris), et cela sans être en zone tendue nécessairement. Le contexte départemental lié au tourisme et l'offre de logement est également décrit dans la partie 3.



- Part des résidences principales dans le nombre total de logements, 2022 -

Source: INSEE, 2025



Source: INSEE, 2021

Encore une fois, en se basant à la fois sur le bilan du SCoT, il est intéressant de noter que les objectifs de densité des opérations et les objectifs de productions de logements en densification sont atteints. Enfin, une nuance est à apporter concernant les logements vacants,si la remise des logements vacants sur le marché et les opérations de réhabilitations sont notables, leur progression -même ralentie- reste encore une tendance observée.

PRINCIPAUX ENJEUX LIES À L'HABITAT

Des actions sur l'équilibre de production de logements en résidences principales au regard des dynamiques touristiques fortes, qui restent fragiles

Un parc de logements rénovés et une enveloppe urbanisée optimisée qui permet de répondre aux besoins en logements projetés en modérant sa consommation foncière.

Une agriculture à deux visages mais à de multiples enjeux et soumis à des dynamiques bien spécifiques côté montagne comme vignoble

Dans le cadre de cette modification, la question de la constructibilité agricole est soulevée. Très encadrée à travers le SCOT, le PLUi a retranscrit ces éléments de manière réglementaire mais le monde agricole sur la CCVK se retrouve a ne plus pouvoir exercer de manière sereine, ce qui est contraire aux objectifs de la loi montagne qui concerne une partie du territoire. Le retour d'expérience d'application du PLUi démontre cet état de fait et rouvre la question de la traduction réglementaire et de son adéquation.

Ainsi, les tendances statistiques, urbaines et paysagères n'ont pas réellement évoluées pour être spécifiquement notifié ici. Néanmoins, il est intéressant de notifier que dans le bilan du SCOT, «d*epuis l'approbation du SCoT, les espaces naturels, agricoles et forestiers sont globalement bien préservés :*

- les espaces agricoles sont bien préservés : les constructions / extensions de bâti agricole se réalisent principalement à l'intérieur des T1 ou de manière regroupée à l'extérieur des T1 (environ 2/3).

- peu d'extensions de bâti diffus sont recensées.

- les extensions / constructions situées en zones naturelle, agricole ou forestière sont peu nombreuses.» Le bilan du SCoT témoigne que « *leur nombre tend à augmenter légèrement*» et que cela fera d'ailleurs l'objet d'une attention particulière.

Ainsi donc il s'agit de prêter attention à l'usage agricole avant toute évolution et respecter l'esprit de la loi montagne.



91

Fermes engagées en bio en 2022
(3ème rang départemental)



30,2 %

Part des fermes de l'EPCI engagées en bio
(1er rang départemental)

La pratique agricole continue son évolution vers davantage de diversification, et présente la particularité d'être imbriquée dans le tissu économique local donc porteur de production d'emplois indirects. Ainsi, les laiteries, affineurs, la collecte de lait, les coopératives qui valorisent également la production locale, toutes les unités de transformation agroalimentaire, sans compter l'ensemble de la sous-traitance comme le rappelle la Chambre d'Agriculture : vendeur de bouteille, entreprises de services...



Agriculture côté montagne

Par son impact sur le paysage, les implantations humaines, l'économie locale et l'identité territoriale, l'agriculture constitue l'un des principaux aménageurs du territoire (elle représente 10% des emplois de la CCVK). La vallée de Kaysersberg connaît une agriculture duale majoritairement séparée entre les cultures de vignes (Vignoble) à l'Est et l'élevage à l'Ouest (Montagne). Cette diversité est due à une topographie différente entre ces deux espaces.

La surface agricole utilisée (SAU) du territoire connaît une hausse depuis 1998 mais cette hausse est contenue sur les communes ayant parallèlement connues une augmentation des surfaces urbanisées. On peut ainsi facilement établir un lien de cause à effet qui souligne l'importance de la maîtrise de l'urbanisation pour préserver les terres agricoles sur la Vallée de Kaysersberg en particulier sur les communes de Labaroche, Kaysersberg Vignoble et Le Bonhomme qui ont connus les plus importantes diminutions de SAU.

Malgré cette augmentation continue de la SAU, le nombre d'exploitations a connu une chute croissante. Entre 2000 et 2010, le territoire a perdu 80 exploitations. Cette perte est corrélée avec l'augmentation de la taille des exploitations et la tendance au regroupement des agriculteurs sous des formes d'exploitations collectives (GAEC, etc.). Ces dynamiques laissent apparaître une agriculture qui tend à privilégier les moyennes et grandes exploitations au détriment des petites.

Le territoire se spécialise peu à peu vers deux types d'exploitations : la vigne et l'élevage. Malgré la baisse du nombre d'exploitations, l'augmentation des surfaces utilisées pour la plantation de vignes et la hausse des surfaces utilisées pour les activités de fourrage et de pâturage à l'ouest sont les témoins de cette spécialisation progressive.

Le territoire du Vignoble connait une diminution plus faible de ses exploitations que dans la Montagne. Néanmoins, le vignoble est l'espace le plus impacté par l'urbanisation et connaît une forte pression foncière qui menace l'usage agricole de ses sols.

La diminution du nombre d'exploitation avec l'augmentation des surfaces agricoles a également impacté le nombre d'emplois directs dans le secteur de l'agriculture. La reprise des exploitations par des jeunes s'est également complexifiée dû à l'augmentation du coût de reprise. Le paysage démographique des exploitants accompagne les mutations du secteur qui voit se dessiner une population majoritairement composée d'exploitants âgés. Ce phénomène auquel fait face tout le territoire national touche néanmoins dans une moindre mesure la Vallée de Kaysersberg avec une part du nombre d'exploitants âgés de plus de 60 ans inférieure sur l'intercommunalité (14%) que sur la région (21%).

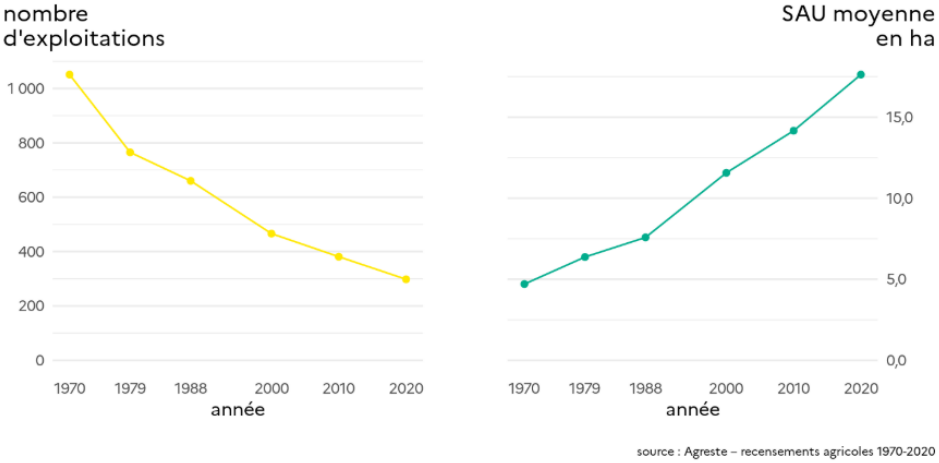
Les questionnaires diffusés lors de la définition du PLUi ont permis de mettre en avant différentes contraintes auxquelles font face les agriculteurs dans l'exercice de leur activité : le passage d'engins, l'urbanisation et la difficile cohabitation entre habitat et activité agricole.

3 047 ha
Surfaces bio en 2022
(1er rang départemental)

58,0 %
Part des surfaces bio dans la surface agricole de l'EPCI
(1er rang départemental)

Nombre d'exploitations et SAU moyenne

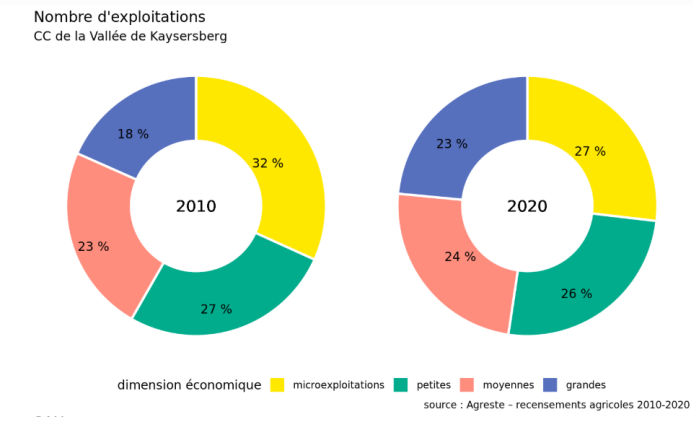
Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
CC de la Vallée de Kaysersberg



source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020

- Illustration de la perte d'exploitation vs agrandissement des fermes (surface) - Source : Agreste et Terre de lien

L'activité agricole de la Vallée de Kaysersberg tend certes à se spécialiser mais toutefois à se diversifier dans sa forme en complémentarité avec leur exploitation existante : agro-tourisme, vente directe et la production d'énergie renouvelable. Au vu des mutations et des enjeux de l'agriculture sur le territoire de la Vallée de Kaysersberg, le PLUi permet d'accompagner ces changements afin de favoriser les tendances de diversification des activités et de préserver les terres de l'urbanisation.
On recense 456 exploitations correspondant à 5 253 ha de surfaces agricoles, réparties entre le bas et le haut de la vallée.



- Illustration de la diminution des micro et petites exploitations contre l'accroissement des grandes - Source : Agreste et Terre de lien-

PRINCIPAUX ENJEUX LIES À L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE

Un espace agricole et naturel qui bénéficie des engagements du cadre supra intercommunal et observe une protection notable de ces espaces.
Un retour d'expérience de la réglementation PLUi appliqué qui contrevient à une bonne pratique de l'agriculture sur la CCVK, notamment en territoire de montagne.
Des enjeux de diversification de la pratique à favoriser
Des agrandissements des fermes en termes de surfaces et une disparition progressive des petites exploitations



- Sente piétonne - KATZENTHAL

La CCVK a la particularité d'être constituée d'une topographie marquée entre le vignoble et le côté montagne et d'être desservie par un axe principal Est-Ouest et relativement peu irrigué sur le reste du territoire, rendant la CCVK très dépendante de cet axe.
Le territoire intercommunal est bien doté par son réseau de randonnée, le réseau de déplacement doux est aujourd'hui essentiellement consacré au loisir et ne permet pas dans sa répartition et son fonctionnement de répondre à une autre dimension, à savoir celle d'un réseau doux consacré au déplacement travail ou déplacement sécurisé en milieu urbain.



- Réseau cyclable - ORBEY

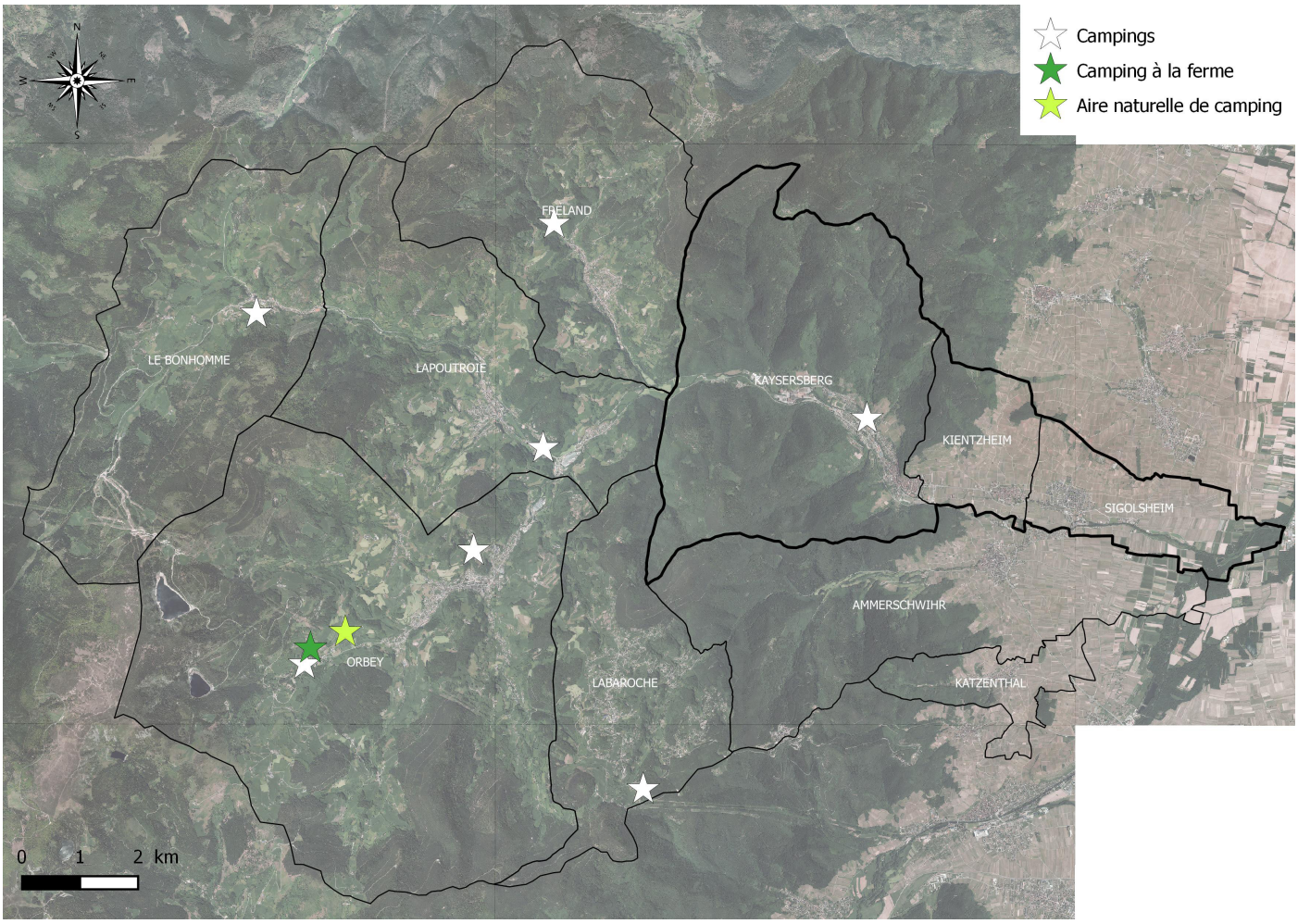
Le PLUi a permis de jalonner les projets à développer et de réserver le foncier adequat.
Néanmoins, si les projets progressent, des ajustements quant aux projections de mobilisation foncières restent à réaliser. Il s'agit d'ailleurs du principal frein au bouclage de ce réseau, notamment pour le réseau cyclable et reste vrai pour le réseau piéton en espace déjà urbanisé.

PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX DEPLACEMENTS

Un foncier dédié au bouclage de réseaux doux, cyclable comme piéton a mobiliser dans un contexte foncier complexe, notamment lorsqu'il concerne des emprises sur du foncier agricole.
Des continuités ou des créations de déplacements doux pour les déplacements pendulaires encore peu nombreuses mais en nette amélioration.

Le territoire de la CCVK est concerné par des spécificités locales, que ce soit dans le secteur du vignoble, comme dans le territoire de montagne, notamment sur la question des activités ou d'équipement isolé. Si les droits à construire sont très encadrés et limités (un cadre renforcé par la loi montagne pour certaines communes), ils restent indispensables pour la CCVK. En effet, il s'agit souvent d'équipement, d'infrastructure d'intérêt général et ponctuellement de support d'attractivité (touristique essentiellement) mais néanmoins structurants et garants de l'hospitalité et du cadre de vie du territoire.
Ainsi, si le cadre est très limité il s'agit, à l'échelle de la CCVK et de manière exceptionnelle de garantir ce droit de manière mesurée et tout à fait exceptionnelle au regard de leur spécificité locale mais aussi pour rejoindre le objectifs de la loi montagne.
Ainsi, une nouvelle lecture de ces secteurs isolés, mais dont le caractère urbain au regard de leur ampleur ou aménagement est avéré sont de nouveau évalués dans le cadre de cette modification.

En témoigne la répartition de certains ESAT ou de campings (particulièrement côté Montagne, ou de structure telle que le domaine de Beubois.
Le cadre fait partie intégrante du projet et de sa localisation.



- Localisation des campings -

PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX ACTIVITÉS ET EQUIPEMENTS ISOLÉS

Un cadre paysager et environnemental de proximité de qualité mais sensible nécessaire à l'activité
Un besoin d'évolution des activités isolées mais aussi des équipements ou structure d'intérêt général dans un cadre réglementaire stricte.
Une qualité d'accueil et de cadre de vie qui dépend de ces infrastructures.

2 | LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

2.1 | *LE PLUI EN VIGUEUR*

La Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg Vignoble dispose d'un PLUi approuvé le 28 Février 2024.

Le diagnostic territorial a mis en évidence l'existence de grandes variations sur le territoire :

- dans le paysage naturel et agricole avec la découverte des Hautes-Vosges depuis le piémont viticole,
- dans le paysage urbain avec l'évolution des formes urbaines et architecturales,
- dans l'occupation du sol avec des affluences de population à certaines périodes de l'année du fait du caractère touristique du territoire, etc.

Si ces grandes variations à l'échelle de la vallée créent de véritables identités locales, cette diversité est aussi à l'origine de la richesse du territoire. Le développement du territoire doit donc s'organiser autour de cette diversité pour la mettre en valeur mais également la mettre en réseau afin de composer un projet à l'échelle de la Communauté de Communes. C'est dans ce cadre que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été défini.

Il s'organise autour de quatre grands axes :

AXE 1 - ENTRE LE VIGNOBLE ET LA MONTAGNE, UN CADRE DE VIE ATTRACTIF À VALORISER

AXE 2 - DU PASSÉ AU PRÉSENT ET FUTUR, DES ÉVOLUTIONS À ACCOMPAGNER

AXE 3 - ENTRE VIE À L'ANNÉE ET «SÉJOURS VACANCIERS», DES ENJEUX À CONCILIER

AXE 4 - ENTRE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ ET RESSOURCES À PRÉSERVER, UN ÉQUILIBRE À TROUVER

L'approbation étant relativement récente, ce sont davantage des mises à jour de projet connus lors de l'élaboration du PLUI mais dans une définition moindre qu'aujourd'hui, ainsi qu'une première mise en pratique des pièces réglementaires qu'une reprise du projet global qui reste- quant à lui- solide et partagé.

2.2 | *JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN*

Par arrêté en date du 13 Mars 2026, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg a engagé la modification de droit commun N°1, afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins évolutifs du territoire. Plus précisément, il s'agit de faire évoluer la réglementation au regard de la pratique agricole et des besoins des exploitants, de préciser des projets insuffisamment avancé lors de l'élaboration du PLUi et clarifier des points de réglement suite à la mise en pratique du PLUi, enfin pour corriger quelques erreurs matérielles également.

D'après l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié 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 est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones [...].

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] 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.»

Les 40 évolutions souhaitées, mentionnées précédemment, ont pour objet selon les cas 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, soit de diminuer ces possibilités de construire. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « de droit commun », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

A noter que, selon les articles L153-42 à L153-44 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.»

Focus sur l'évaluation environnementale

Références au code : aux articles R104-12 3° et R.104-33 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification n°1, de par son objet, n'entre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale systématique. Deux options se sont présentées à la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg :

- réaliser une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale ;
- choisir de soumettre la procédure à évaluation environnementale sans examen au cas par cas.

C'est la première possibilité qui a été retenue au regard des sites concernés et des modifications attendues.

2.3 | *LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN*

Plus précisément les objets de la procédure de modification de droit commun sont les suivants :

Motif de modification n°1 - PROJET - Retravailler la constructibilité en zone agricole en secteur de montagne.
Faciliter la pratique agricole et la diversification agricole aujourd'hui très restrictives. Adapter la réglementation du logement de l'agriculteur au contexte de pratique agricole isolé en montagne. Faire évoluer la règle d'extension du bâti résidentiel existant en zone agricole pour une meilleure mise en pratique.

Motif de modification n°2 - RECLASSEMENT DE UP VERS UB -
Intégration d'une opération de logements en densification dans le cadre de la rétrocession d'une parcelle inscrite en zone d'équipement (collège) à Orbey.

Motif de modification n°3 - PROJET - Modification de linéaires commerciaux sur la commune d'Ammerschwihr
Protéger les commerces en centre-bourg par une prescription dédiée sur la commune d'Ammerschwihr, notamment sur Trois Epis dont le profil urbain est bien particulier.

Motif de modification n°4 - CORRECTION - Mise en conformité du PLUi avec la Loi Montagne
Modification de la traduction réglementaire des zones UP à Orbey qui concerne : les ESAT de l' Âtre de la Vallée (Beubois), de Surcenord (association les Champs de la Croix) et l'auberge les ô Welches.

Motif de modification n°5 - EXTENSION - Reprendre le règlement des annexes en zone agricole et naturelle en loi Montagne
Assouplissement très limité de la réglementation des annexes en zone naturelle et en zone agricole sans permettre le mitage des paysages.

Motif de modification n°6 - PROJET - Complétude de recensement patrimonial
Amender le recensement patrimonial intercommunal en zone de montagne et spécifiquement sur les fermes datant d'avant 1918.

Motif de modification n°7 - PRÉCISION AU REGLEMENT - Reprise du règlement du stationnement en zone UA de Montagne
Intégrer une règle de stationnement en zone UA de Montagne, aujourd'hui absente (sauf sur Le Bonhomme déjà réglementée), afin de faciliter la densification des centre-bourgs.

Motif de modification n°8 - PROJET - Retravailler l'OAP B4 à Fréland pour prendre en compte la complexité foncière et topographique du site.
Faciliter la mise en oeuvre réelle du projet d'aménagement au regard des enjeux fonciers mais aussi de la réalité de terrain qui engendre un surplus économique tel, que l'opération ne pourrait être réalisée.

Motif de modification n°9 - RECLASSEMENT A VERS N - Intégration d'un espace de jardin en zone N.
Modification du zonage de fond de vallon au-dessus de Katzenthal d'une zone Ap vers une zone N (secteur de jardin), dont les caractéristiques appartiennent davantage à une zone N et protection en A des secteurs AOC

Motif de modification n°10 - PROJET - Retravailler l'OAP H8 à Le Bonhomme
Améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation du projet, sans modifier la programmation attendue.

Motif de modification n°11 - PRÉCISION AU RÈGLEMENT - Encadrer les meublés de tourisme dans le PLUi sur la commune de Katzenthal.
Corriger le tableau des destinations et sous-destination quant aux «autre hébergement touristique» aux tableaux de destination et mise en place de périmètres de servitude de résidence principale.

Motif de modification n°12 - ERREUR MATERIELLE - Rectification du tracé de zonage suite à une demande d'évolution en enquête publique
Rectification du zonage dû à une incohérence entre les chemins présents sur le cadastre et ceux réellement présents sur le terrain.

Motif de modification n°13 - PROJET - Correction de linéaire de tracé au titre du L151-38 dédié à un projet de piste cycle
Le tracé du projet de piste cyclable Kaysersberg-Vignoble _ Hachimette fait d'ores et déjà l'objet d'un tracé de voies de circulation à conserver, modifier ou à créer. Depuis, la CCVK a pu évaluer l'opérationnalité du tracé et donc le faire évoluer au regard de la rétention foncière.

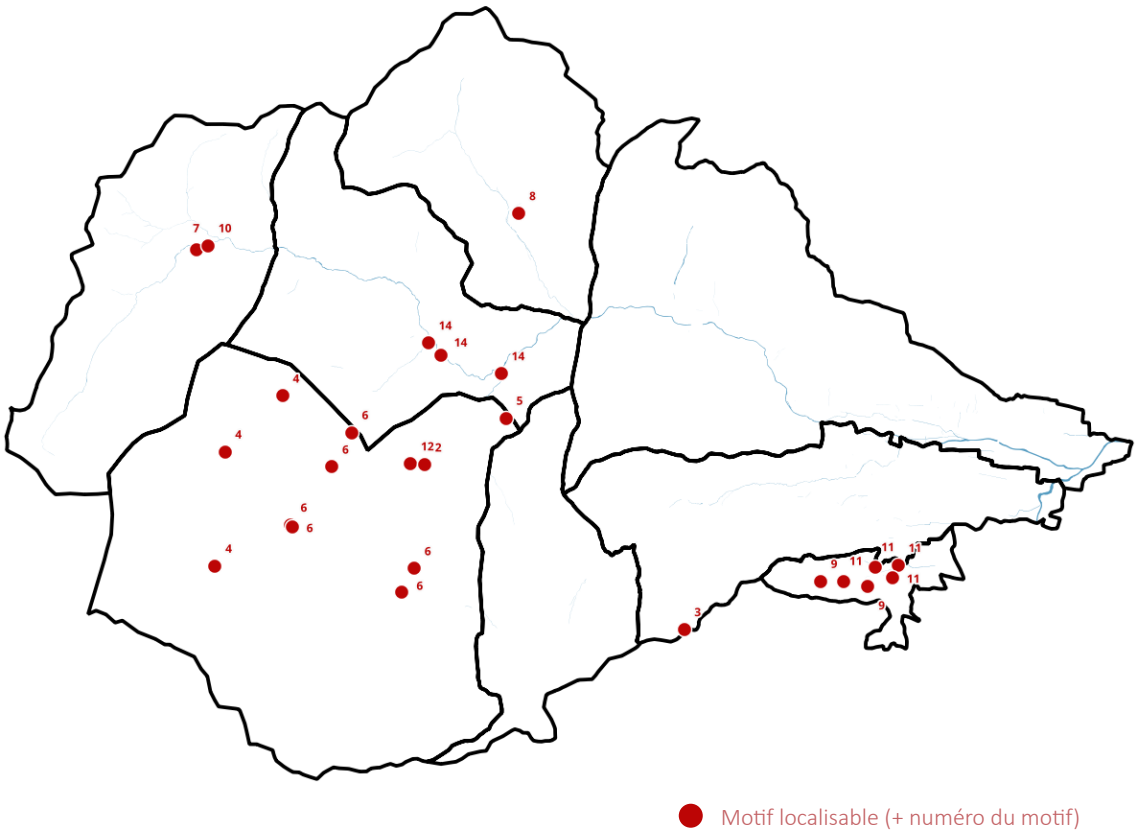
Motif de modification n°14 - ERREUR MATÉRIELLE - Rectification de repérage de bâtiments patrimoniaux à protéger

Plusieurs manquements ou erreurs d'identification patrimoniale ont été identifiées au plan de zonage en secteur de montagne sur la commune de Lapoutroie suite à l'approbation du PLUi. La présente modification vise à les corriger.

Motif de modification n°15 - CLARIFICATION REGLEMENTAIRE

Plusieurs points visent à être éclaircis dans la rédaction sans en changer ni l'esprit ni le contenu. Ils sont rassemblés au sein d'un même motif car ils visent un seul et même objectif.

Ainsi, les évolutions souhaitées par la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg et concernant l'ensemble des communes, s'inscrit dans le respect des articles cités ci-avant.



- Localisation des motifs de la modification de droit commun-

3 | RAPPEL DU CADRE SUPRA COMMUNAL

3.1 | *LE SRADDET (SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES) GRAND-EST*

Le S**chéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est** a été approuvé en novembre 2019, après l'approbation du SCOT Montagne, Vignoble, Ried. Depuis, le Conseil régional s'est engagée dans une modification en décembre 2024 . Cette dernière a été adoptée le 19 décembre 2025.
Il donne un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales.



Pour rappel ses trois grands défis dans lequel s'inscrit le PLUi de la Vallée de Kaysersberg sont les suivants :

» Défi 1 : Faire région à toute échelle et renforcer les coopérations
» Défi 2 : Réussir les transitions de nos territoires
» Défi 3 : Dépasser les frontières pour faire rayonner le Grand Est dans l'espace européen.

3.2 *LE SCOT (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL) MONTAGNE, VIGNOBLE, RIED*



Le **SCoT Montagne, Vignoble, Ried,** approuvé en mai 2019 est un document intégrateur et traduit donc dans ses orientations les schémas et stratégies développés à des échelles supra-intercommunales. Il a depuis fait l'objet de son évaluation, son bilan à 6 ans(2019/2024). Ce dernier a été approuvé en février 2025.
Ses trois ambitions sont les suivantes :

» Améliorer et garantir la qualité de vie des habitants
» Garantir la santé économique du territoire
» Préserver et valoriser les grands équilibres

Trois ambitions *«mise au service d'un ménagement du territoire».*

Comme le rappel le bilan du SCoT, ce dernier est constitué de deux fondamentaux de projet :

» «*le projet du territoire Montagne Vignoble et Ried construit son avenir sur une logique de développement et d'aménagement durables. La préservation de l'environnement et le développement durable sont ainsi au cœur de l'ambition du SCoT MVR, qui place donc en tête de ses préoccupations la préservation des grands équilibres spatiaux, humains et la nécessité de l'adaptation des modes de développement et d'aménagement aux changements climatiques.*»
» le SCoT identifie une double armature dont il assure la complémentarité :

- Une armature d'espaces naturels agricoles et des paysages, dont l'outil réglementaire adapté est la Trame Verte et Bleue (TVB) ;

- Une armature urbaine, qui organise et valorise les espaces urbanisés et ceux du développement.

Il s'agit donc bien de croiser les enjeux qu'ils soient économiques (agricoles, artisanaux, industriels, touristiques, commerciaux, des services, …) et les enjeux liés aux emplois, à l'habitat, aux loisirs, aux équipements, à l'environnement, etc. afin de garantir « le bon équilibre » durable entre les espaces naturels agricoles et les paysages d'une part et, les projets et programmes d'urbanisation d'autre part.

3.3 *AUTRES DOCUMENTS EN LIEN AVEC L'ETUDE ET LE CADRE SUPRA COMMUNAL*

Le **Plan Départemental de l'Habitat**

La CCVK est concernée directement par le PDH. S'il n'est pas encore adopté il est en passe de l'être et permet une bonne articulation des politiques de l'habitat entre elles. La CCVK se voit concernée par plusieurs dispositifs publics visant à soutenir les politiques locales de l'habitat, de la rénovation du parc existant et de la redynamisation des centres bourgs :

- » Villages d'avenir,
- » Petites Villes de Demain,
- » Opération de revitalisation de territoire.

Il permet également de mieux cerner les enjeux de l'habitat à grande échelle. Dans le cas présent de la modification, il est intéressant de constater les dynamiques de l'habitat au regard des marchés locaux entre EPCi à l'échelle départementale.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'observation du parc de logements fortement impacté par la progression des résidences secondaires et des meublés de tourisme était complexe à objectiver selon les sources de données. Même si la tension de l'habitat était palpable et constatée, elle était quantifiable inégalement ou peu exhaustive. Le diagnostic du PDH permet à présent d'appuyer les constats et les enjeux constatés lors de l'élaboration du PLUi.

Ce sont donc 22 735 meublés de tourisme recensés (Airbnb et VRBo), avec 45% de l'offre Grand Est Concentrée en Alsace. Les zones majeures concernées étant Riquewihr et Kaysersberg. Néanmoins la commune de Kaysersberg Vignoble n'est pas concernée par le secteur tendue permettant de déclencher une part des outils réglementaires d'encadrement des meublés de tourisme.

Opération BIMBY BUNTI

Les deux intercommunalités du SCoT Montagne Vignoble et Ried se sont engagées dans une convention de «recherche et développement» BIMBY BUNTI. Ces deux conventions permettent de mieux activer le potentiel de densification et de dispositifs déployés sur la période 2025-2030. Il ambitionne la création de 100 nouveaux logements ou vacant remis sur le marché, et par renouvellement du parc de logements existant par un accompagnement des propriétaires dans leur projet de création de logement.

GERPLAN (Plan de Gestion de l'espace rural et périurbain)

Initiée par la CeA, la mobilisation des acteurs locaux liés à l'agriculture, fait croiser les regards autour d'enjeux collectifs en Pays Welche et Val d'Argent et concernent directement la Vallée de Kaysersberg.

Ainsi, la CCVK est engagée dans des projets en cours Projet Alimentaire Territorial (PAT) et le Comité Local Installation Transmission (CLIT) réalisé avec Terre de Liens. La proximité de la CCVK avec le milieu agricole permet une meilleure connaissance des projets, réflexions en cours. Le travail réalisé avec Terre de Liens permet de préserver les terres agricoles, installer des paysans et paysannes et de mobiliser les citoyens et citoyennes, mais aussi d'impliquer les pouvoirs publics. Dans le cas de la modification de droit commun, ce sont essentiellement des demandes issues du monde agricole (agriculteurs, chambre d'agriculture, fédération...) et qui ont conduit à faire évoluer certains points réglementaires de la zone agricole.

Rappel

La hiérarchisation des normes et l'ensemble des réglementations régissant le PLUi (servitude d'utilité publique, porter à connaissance de l'Etat...) s'appliquent.

Sont mentionnés ici les plans et schemas en lien les plus directs avec la modification de droit commun présentée. Bien entendu, la CCVK se voit concernée par de nombreux autres plans et schemas (déjà mentionnés et appliqués au PLUi) tels que l'atlas des zones inondables (AZI), la charte du PNr du Ballon des Vosges les projets du pacte territorial de relance et de transition écologique (PTRTE), cartes relatives aux zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), les sites inscrits au patrimoine mondial, etc.



PARTIE B

LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE

1 | MOTIF 1 : EXTENSION - Retravailler la constructibilité en zone agricole en secteur de montagne

1.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs :

1/maintenir et encourager la pratique agricole en zone de montagne

» *faciliter (permettre) la pratique de l'élevage en bio*

» *encourager et facilité la diversification agricole*

» *adapter la réglementation du logement de l'agriculteur au contexte de pratique agricole en zone de montagne*

» *améliorer les conditions du bien-être animal*

» *améliorer les conditions de travail des exploitations agricoles et des salariés*

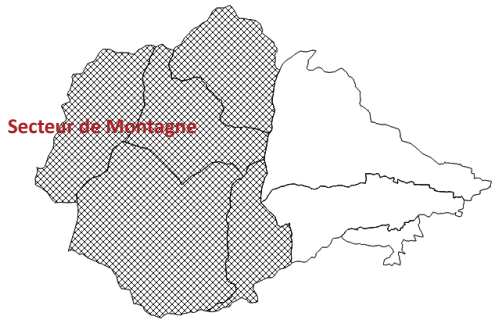
» *augmenter les capacités de stockage de fourrage en montagne afin de faire face aux conditions climatiques de plus en plus aléatoires et extrêmes (pluviométrie augmentée et étalée, sécheresse...)*

2/permettre la valorisation du patrimoine déjà bâti pour la production de logement ponctuel en zone de montagne

En effet, le droit à construire en zone de montagne dans le PLUi a fait l'objet de nombreux retours, notamment celui de la FDSEA appelant à assouplir la régle afin de permettre la bonne pratique agricole.
Parallèlement, des demandes de projet concernant les extensions d'habitation en commune de montagne ont continué à voir le jour et se sont heurtées à la rédaction actuelle du PLUi, limitant l'extension du volume d'habitation à 30% sans créer de nouveau logement.

1/ La Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin et la CDPENAF lors de l'élaboration du PLUI ont fait part d'une limitation trop restrictive concernant les m² autorisés. Néanmoins la question du logement avait quant à elle été validée suite aux échanges et travail conjoint (deux logements). Ainsi, dans le cadre de cette modification de droit commun, il s'agit de retrouver le juste équilibre entre un cadre réglementaire strict, un milieu agricole sensible, un cadre environnemental et paysager de grande qualité et le respect de la pratique agricole locale.

- Localisation du secteur concerné par la modification



2/ Après avoir éprouver plusieurs années de mise en pratique du PLUi, il s'avère que la CCVK dans le prolongement de sa démarche de modération de la consommation foncière et de production de logements constate la limite de la régle émise concernant les extensions d'habitation en zone agricole. En effet, il s'agit par la modification de droit commun de venir optimiser le foncier artificialisé, par la régle permise actuellement de 30% d'extension de l'habitation. Aujourd'hui, cette extension est permise sans pouvoir créer de nouveau logement, il s'agit de lever cette condition limitante dans la production de logements sur un patrimoine bâti existant.

1.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la reprise de rédaction du droit à construire en zone Agricole de Montagne afin de permettre la bonne pratique agricole. Il s'agit donc de reprendre la règle dédiée à la destination des exploitations agricoles.
Cela concerne à la fois la zone A et la zone Ap.

		A	Ap	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*
		6/11	7/12/11	10/11
	Exploitation forestière	V*	V*	X
		2/11	2/11	

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

En zone de montagne, les exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :

6. L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés dans la limite de 500 m² de surface de plancher. La construction d'un logement de gardiennage y compris en habitat léger est autorisée à condition d'être strictement nécessaire à l'activité présente et d'être soit intégré au sein du bâtiment d'exploitation, soit accolé (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver), soit situé à moins de 50m du bâtiment d'exploitation, dans la limite de deux logements par unité foncière. Des adaptations pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique. En zone inondable, aucune création de logement n'est autorisée en aléa faible ou modéré.

7. Seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation agricole dans la limite de 500 m² de surface de plancher. La construction d'un logement de gardiennage est autorisée à condition d'être strictement nécessaire à l'activité présente et d'être soit intégré, soit accolé au bâtiment d'exploitation (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver), dans la limite de deux logements par unité foncière. Des adaptations pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique.

12. A condition de constituer un logement de fonction intégré à la construction et ne pouvant dépasser 20m² de surface de plancher.

		A	Ap	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*
		6/11/**13/14**	**7**/11/12/**13/15**	10/11/**12**
	Exploitation forestière	V*	V*	X
		2/11	2/11	

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

En zone de montagne, les exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :

*6. ~~L'aménagement,~~ **L'**extension et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés dans la limite de **1500 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi**.*

*Le **logement de fonction agricole** y compris en habitat léger est autorisé à condition :*

- *d'être strictement nécessaire à l'activité présente **et***
  - *d'être **soit intégré** au sein du bâtiment d'exploitation, **soit accolé** (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver),*
  - ***ou** d'être situé à moins de 50m du bâtiment d'exploitation. **Et dans ce dernier cas seulement, alors ils sont limités à deux logements par unité foncière hors bâti existant.** [...]*

*7. **Seule est autorisée** ~~l'aménagement et~~ l'extension de bâtiments d'exploitation agricole dans la limite de **1500 m² d'emprise au sol**. **Le logement de fonction est autorisé** à condition d'être strictement nécessaire à l'activité présente et d'être soit intégré, soit accolé au bâtiment d'exploitation (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver), dans la limite de deux logements par unité foncière. Des adaptations pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique.*

13. Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole doivent :

- ***constituer le prolongement de l'acte de production***
- ***être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées***
- ***ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de l'avis de la commission compétente***

14. Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles doivent être implantées au sein d'un rayon maximal de 50m par rapport à un point de l'un des bâtiments principaux existant à la date d'approbation du PLUi.
Si des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi peuvent accueillir cette diversification de l'activité, ils doivent être utilisés en priorité.

15. Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles doivent être implantées au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Ce motif d'évolution du document s'inscrit dans le prolongement immédiat de l'objectif 2 présenté ci-avant :

2/permettre la valorisation du patrimoine déjà bâti pour la production de logement ponctuel en zone de montagne

En effet, en zone de montagne, la rédaction concernant les logements pose aujourd'hui un réel souci quant à la réhabilitation du patrimoine local et la part de logements produits sans consommation foncière. La remise en question de cette règle s'est vue de plus en plus présente au regard de projets non retenus sur les communes de montagne. Cet objectif de mobiliser le «déjà-là» pour permettre davantage de création de logements sans impacter le foncier agricole s'inscrit dans la lignée des objectifs de la loi montagne et par extension de la loi Climat résilience.
Enfin, que les 30% soient dédiés à un logement ou à une extension l'impact reste similaire en terme de foncier consommé ou artificialisé.

CHAPITRE 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		A	Ap	Ae
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1 / 11	1 / 11	12
	Hébergement	V*	V*	X
		1 / 11	1/11	-

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

En zone de montagne, les habitations sont autorisées sous conditions :
1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

		A	Ap	Ae
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1/11/***16***	1/11/***16***	12/***16***
	Hébergement	V*	V*	X
		1 / 11	1/11	-

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

En zone de montagne, les habitations sont autorisées sous conditions :

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ***ainsi que la construction d'annexes,*** *sont autorisés ~~à condition de ne pas créer de nouveau logement et~~ dans la limite de* ***30% de l'emprise au sol*** *existante à la date d'approbation du PLUi* ***et dans la limite de 40 m² supplémentaires****.*

16. A condition d'une ressource en eau suffisante et dûment démontrée pour la création de tout logement supplémentaire.

2 | MOTIF 2 : RECLASSEMENT DE UP VERS UB - Permettre la réalisation d'une opération de logements en densification

2.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

L'objectif principal de ce motif de modification est de permettre la réalisation d'une opération de logements en zone déjà urbanisée (donc ne consommant par de nouveaux ENAF). Il s'agit d'une opération rendue possible suite à la rétrocession d'un terrain dédié initialement au collège donc classé en équipement lors de l'élaboration du PLUi.
Comme peut le confirmer les photos de sites, les possibilités de projets opérationnels restent très mesurés et les options peu nombreuses.

- Localisation du secteur concerné par la modification



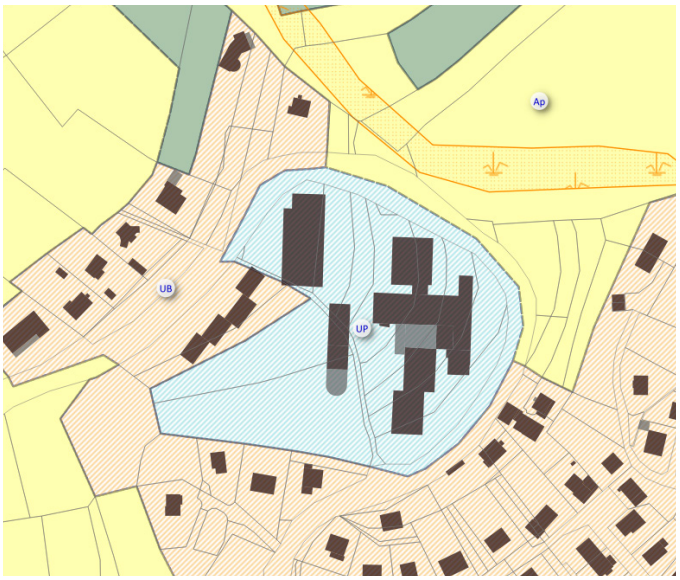




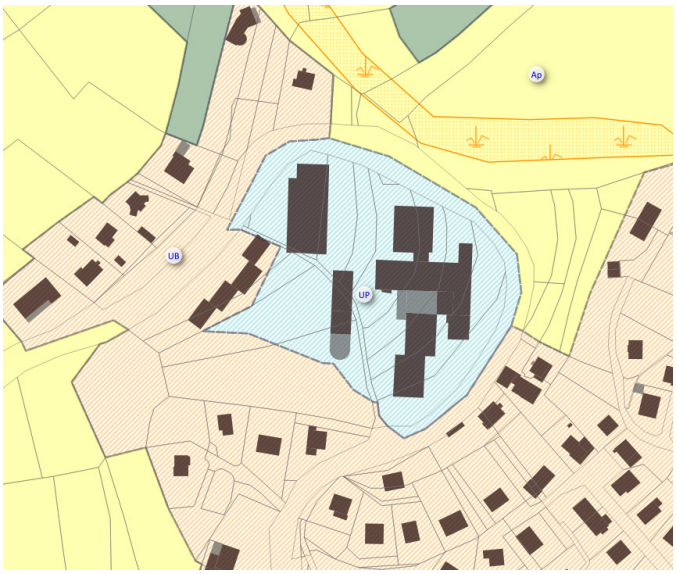
CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS

La modification de droit commun entraîne l'évolution du règlement graphique et plus précisément d'un passage de zone UP vers UB.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié

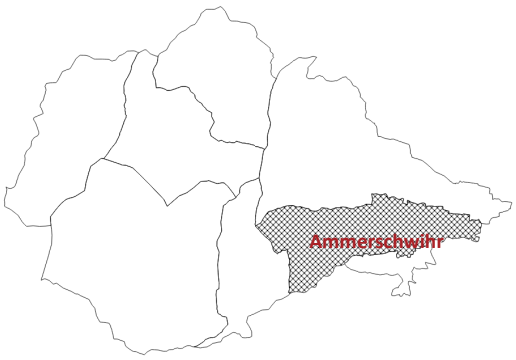


3 | MOTIF 3 : PROJET - Modification de linéaires commerciaux à protéger

3.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit un objectif principal, à savoir la protection des commerces en zone urbaine et en espace de commerce de proximité. Cela permet également de renforcer le caractère opérationnel du volet PLUi.
Cette protection est déjà mise en oeuvre en secteur de montagne comme de vignoble, il s'agit ici d'ajuster les éléments sur Ammerschwihr et plus précisément sur Trois Epis.

- Localisation du secteur concerné par la modification







- Trois Epis à Ammerschwihr -

3.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

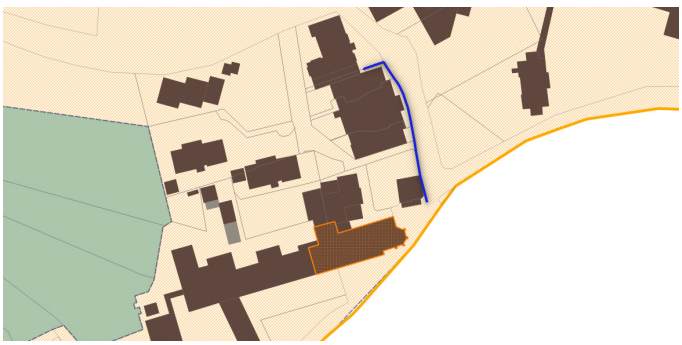
La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique au niveau des prescriptions graphiques linéaires mais vient aussi préciser la rédaction de la prescription au sein du réglement écrit.

la précision réglementaire concerne à la fois le réglement de vignoble comme de montagne .

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

En zone de vignoble :
Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :
Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique, doit être affecté à des activités commerciales.
Le changement de destination des commerces de détail implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

En zone de vignoble :
Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :
Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique, doit être affecté à des activités commerciales.
Le changement de destination des commerces de détail implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade ***commerciale (comprenant vitrine, baie vitrée...)*** sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

4 | MOTIF 4 : CORRECTION - Mise en conformité avec la loi montagne

4.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

La modification de droit commun permet au dossier de PLUi de s'aligner avec les objectifs de la Loi Montagne avec une nouvelle lecture des propositions réalisée dans le PLUi et validée en son temps.

Trois secteurs sont spécifiquement ciblés. Il s'agit :

» De la ferme du Surcenord qui constitue un ESAT ;

» Du Beubois qui constitue également un ESAT ;

» De l'auberge Les Ô Welches

Les trois sites sont concernés par des projets en lien étroit avec les objectifs de la loi Montagne :

» Créer un cadre de gestion intégrée et transversale du territoire de montagne de la CCVK

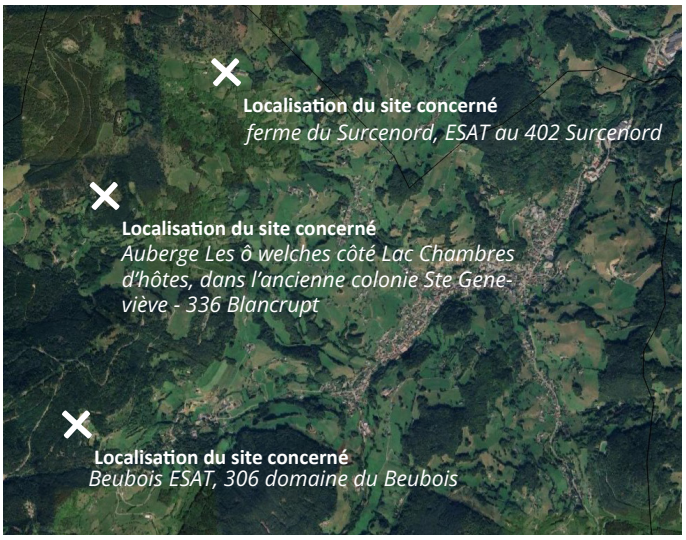
» Trouver un équilibre entre développement et protection de la montagne

» Maîtriser l'urbanisation des zones de montagne.

Leur caractère d'activité et isolé typique aux zones de montagne pose la question de la bonne adéquation entre l'outil réglementaire et les besoins liés au projet.

- Localisation du secteur concerné par la modification





4.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique pour se rendre compatible à la loi montagne sur des secteurs en discontinuité et n'ayant pas fait l'objet d'étude en ce sens.

Ce point de la modification a été l'occasion d'auditer de nouveaux les besoins sur ces trois secteurs.

Il s'avère qu'à moyen terme les besoins semblent remplis (à l'exception de l'auberge) au sein du projet de PLUi modifié.

Dans tous les cas la mise en conformité avec la loi montagne est réalisée. Lors de besoins nouveaux identifiés, la CCVK ne s'interdit pas de faire évoluer son document d'urbanisme et de réaliser les études adequates à termes.

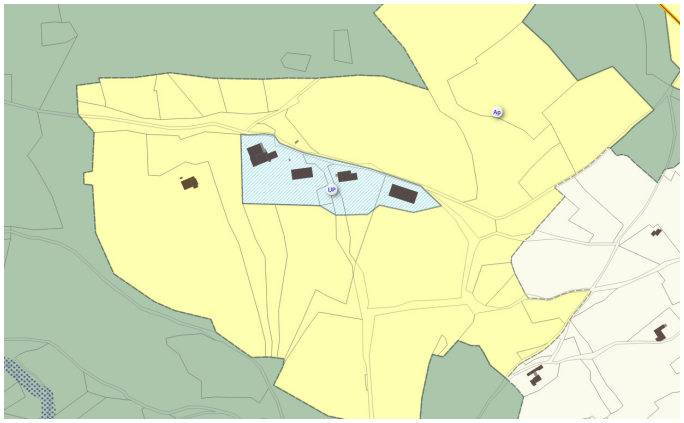
Site de la ferme de Surcenord



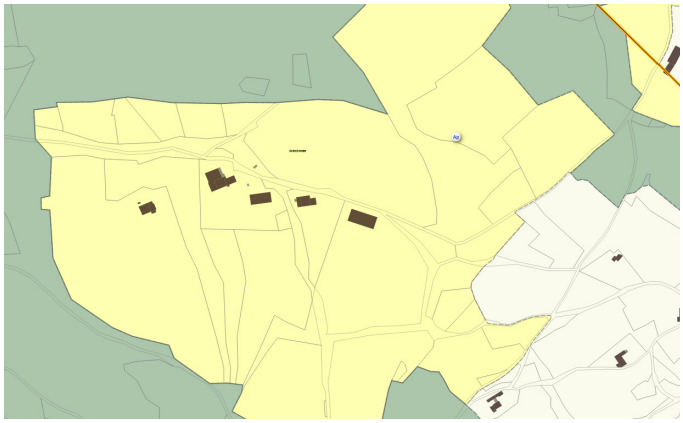
» **La ferme du Surcenord** : il s'agit d'un établissement médico-social qui accueille des personnes handicapées dont les capacités de travail sont limitées. Il propose des activités professionnelles, un soutien médico-social et éducatif, et une orientation vers l'emploi ou l'autonomie.

» **Ses besoins** : Comme son nom l'indique, il s'agit sur ce secteur davantage d'un espace dédié à la pratique agricole (ferme). Les derniers travaux d'accueil réalisés permettent de stabiliser les besoins d'accueil et de bonnes pratiques à moyens termes. En effet, le secteur d'accueil ou administratif se retrouve davantage aux Allagouttes où des besoins de stockage d'environ 50m² sont nécessaires pour la pratique du jardinage avec les personnes handicapées.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié





- Les derniers travaux réalisés sur le site de la ferme de Surcenord -

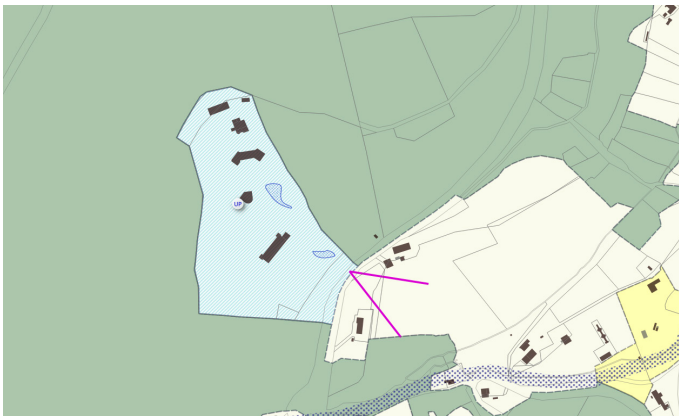
Beubois ESAT



» **Le Beubois :** est un établissement médico-sociaux qui accueille des personnes handicapées dont les capacités de travail sont limitées. Il propose des activités professionnelles, un soutien médico-social et éducatif, et une orientation vers l'emploi ou l'autonomie.

» **Ses besoins** : Dans le cas présent il s'agit de besoins à moyen termes d'accueil via une activité complémentaire sur site. Si les besoins sont actuels, la faisabilité reste quant à elle à moyen terme. Un audit des bâtiments existants et une étude architecturale et paysagère sont nécessaires pour donner vie au projet, au-delà même des aspects financiers.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié









- L'espace et bâtiments concernés par le projet de réhabilitation et amélioration de l'accueil -

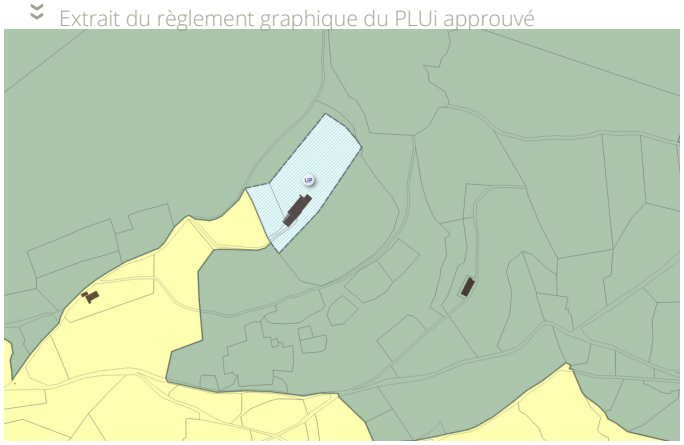
Auberge les ô Welches



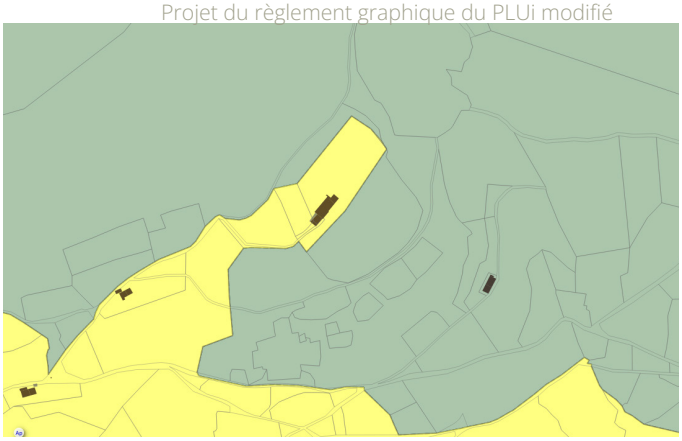
» **L'auberge Les Ô Welches** : il s'agit d'un restaurant avec chambre et gîtes pour près de 60 couverts avec terrasse, gîtes et chambre d'hôtes. Cette activité constitue une activité isolée historique sur le territoire de la CCVK (et anciennement une colonie).

» **Ses besoins** : Si l'auberge émet le besoin d'extension. Le projet fera l'objet d'une étude de discontinuité lors d'une évolution possible du PLUi. La mise en conformité du PLUi à la loi Montagne entraîne ici un déclassement en zone A. L'auberge n'étant pas saisonnière elle ne peut bénéficier de la dérogation visée à l'article L.122-11 qui aurait permis de répondre aux besoins d'extension de l'auberge.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié





Ces 3 secteurs concernent un passage de zone UP vers une zone A ou Ap :

» secteur 1 : 2 ha en zone Ap
» secteur 2 : 1.5 ha en zone Ap
» secteur 3 : 5.5 ha en zone A

» pour un total de nouvelle zone A : 5.5 ha
» pour un total de nouvelle zone Ap : 3.5 ha

5 | MOTIF 5 : EXTENSION - Reprendre le réglement dédié des annèxes en zone agricole et naturelle en communes de Montagne

5.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs. Le premier rejoint le motif 4 présenté ci-avant :

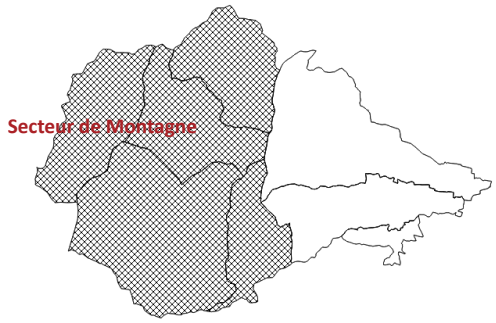
» Mise en conformité avec la loi montagne

» Assurer les critères limités de constructibilité en zone agricole et naturelle de montagne

» permettre la mise en oeuvre du principe d'annexe pour les habitants de la zone de montagne de la CCVK

» Donner un caractère dérogatoire aux ERP concernant les distances et surfaces, au regard de leurs spécificités d'hébergement et non de logement mais également au regard de leur rôle d'intérêt général.

- Localisation du secteur concerné par la modification



5.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la reprise du réglement écrit de la zone de montagne en zone A et N sur l'article dédié aux annexes.

A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

» Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

A.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Ap.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

» Projet du règlement écrit du PLUi modifié

A.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Ap.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ainsi que la construction d'annexes, sont autorisés dans la limite de 30% **de l'emprise au sol** à la date d'approbation du PLUi **et dans la limite de 40m² supplémentaires.***

N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

» Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

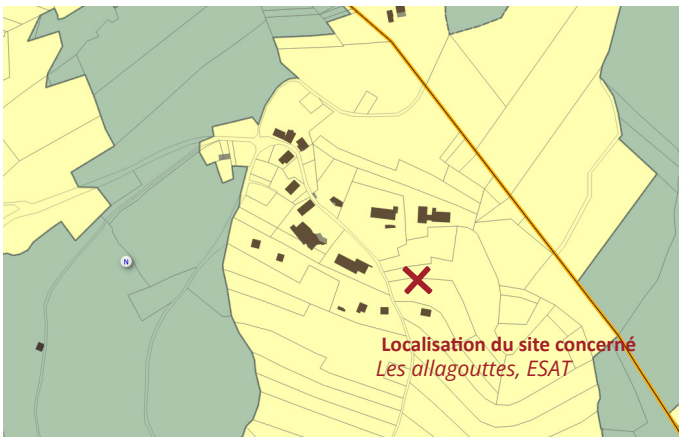
N.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

» Projet du règlement écrit du PLUi modifié

N.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation **ainsi que la construction d'annexes,** sont autorisés dans la limite de 30% **de l'emprise au sol** à la date d'approbation du PLUi **et dans la limite de 40m² supplémentaires.***



Comme évoqué ci-avant, le besoin identifié est réel, déjà existant d'hébergement et correspond à une spécificité locale au regard du caractère isolé des ESAT en montagne.
Aujourd'hui, un préfabriqué implanté temporairement répond aux besoins-non temporaires- de stockage des outils et apports d'entretiens du potager. Un besoin identifié de 50m² et une distance supérieure de quelques mètres à ce qui est autorisé aujourd'hui.
Il ne s'agit pas de cabanon au même titre que des jardins partagés, jardins ouvrier. Il s'agit d'un réel besoin d'annexe lié à la construction d'habitation de l'ESAT (hébergement).



- Le préfabriqué temporaire qui sert d'espace de stockage -



- Le potager des Allagouttes -

A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

A.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m² peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

2. Les annexes supérieures à 20m² sont limités à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

A.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. ***Les annèxes et petits volumes isolés doivent s'implanter à moins de 20m de la construction principale et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère. Dans le cas de la sous-destination hébergement, cette distance est portée à 50m à condition d'une intégration paysagère particulièrement recherchée.***

~~*2. Les annexes supérieures à 20m² sont limitées à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.*~~

2. Ils sont autorisés à hauteur de 40m² d'emprise au sol cumulées maximum (emprise existante à la date d'approbation comprise) et à deux par unité foncière réalisées en une ou plusieurs fois. Dans le cas de la sous-destination hébergement, cette surface est portée à 50m² maximum en une ou plusieurs fois et à condition d'une intégration paysagère particulièrement recherchée.

N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

N.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m² peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

2. Les annexes supérieures à 20m² sont limités à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

N.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. ***Les annèxes et petits volumes isolés doivent s'implanter à moins de 20m de la construction principale et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.***

~~*2. Les annexes supérieures à 20m² sont limitées à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.*~~

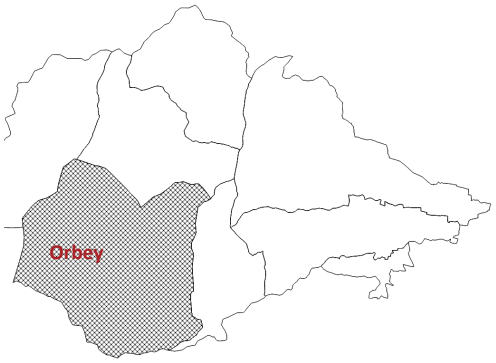
2. Ils sont autorisés à hauteur de 40m² d'emprise au sol cumulées maximum (emprise existante à la date d'approbation comprise) et à deux par unité foncière réalisées en une ou plusieurs fois.

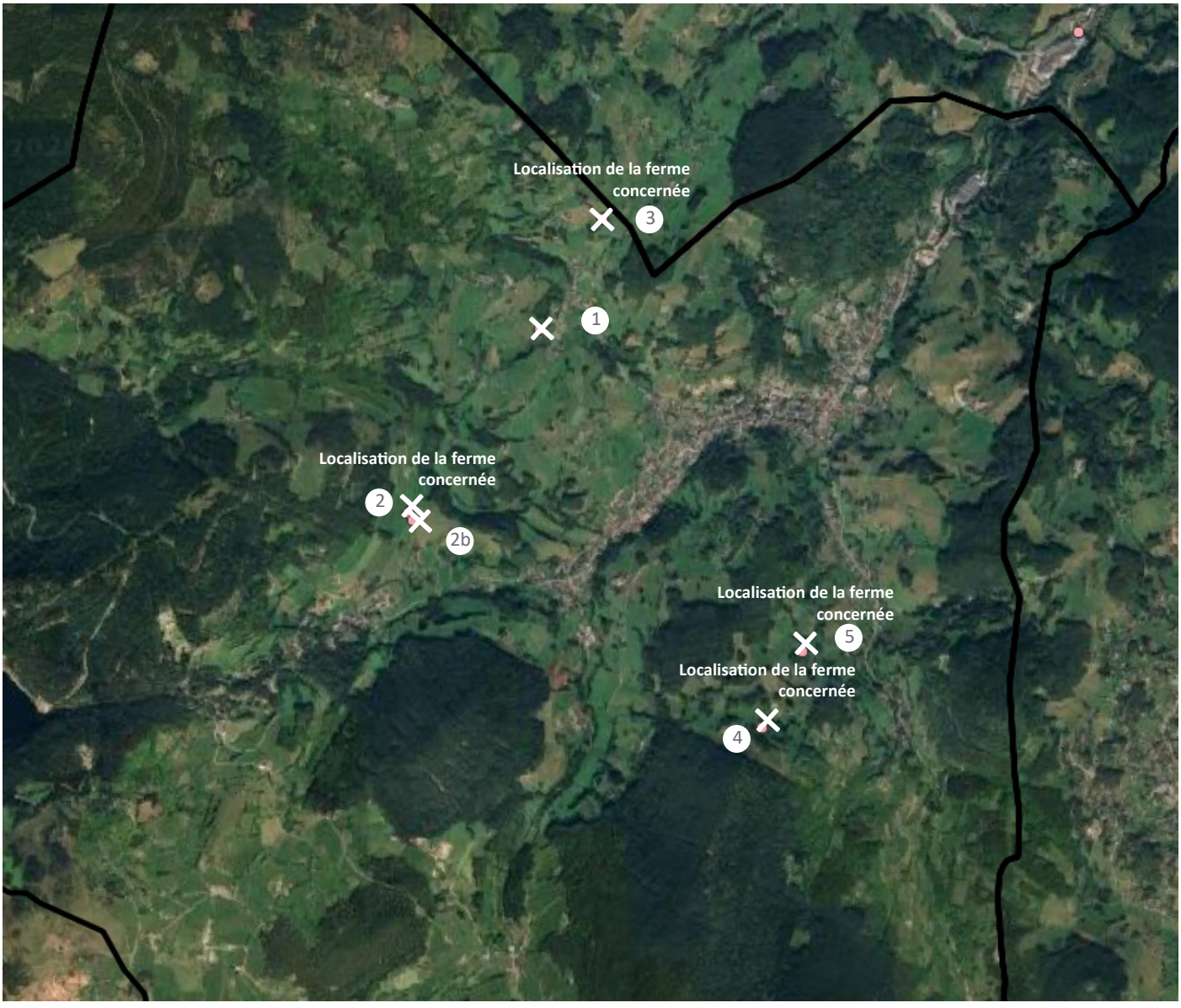
6 | MOTIF 6 : PROJET - PROJET - Complétude de recensement patrimonial concernant les fermes d'avant 1948 de la commune d'Orbey

6.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution de la modification de droit commun est davantage une complétude qu'une réelle évolution.
Les communes de Montagne se voient très concernés par un patrimoine de ferme datant d'avant 1948. Elles bénéficient d'une OAP thématique et d'un accompagnement réglementaire quant à leur évolution très précis au regard de l'enjeu patrimonial qu'elles revêtent.

- Localisation du secteur concerné par la modification





6.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

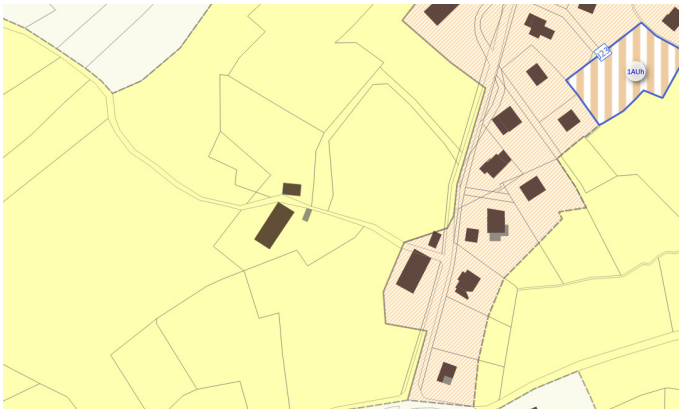
Ainsi, ce sont 6 fermes répondant aux mêmes critères de recensement des fermes identifiées lors de l'élaboration du PLUi qui sont ajoutées. Leur caractère patrimonial est indéniable et un accompagnement réglementaire de même intensité est donc attendu.



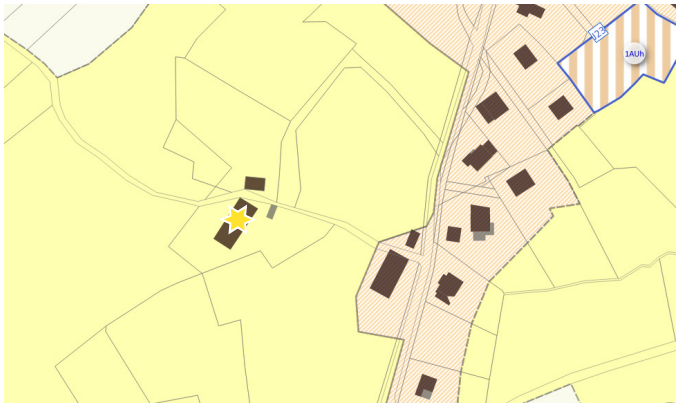


Bâti concerné par le changement de destination

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié

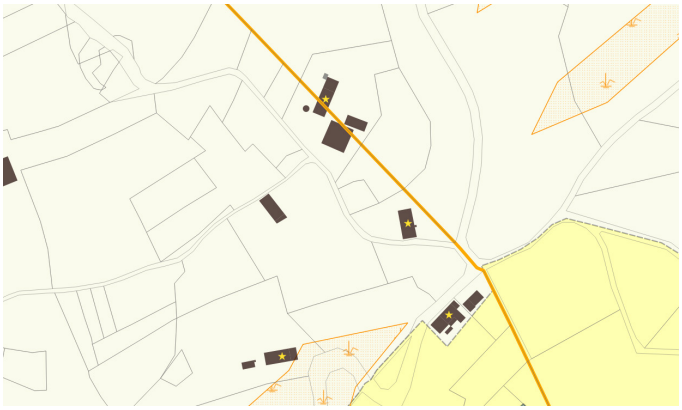




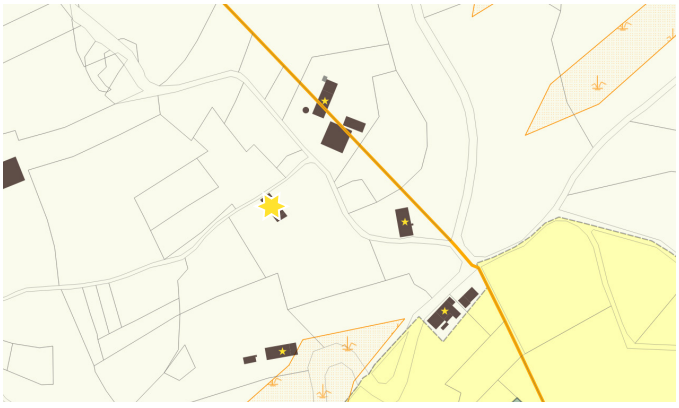


Bâti concerné par le changement de destination

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



Deux fermes traditionnelles de montagne sont identifiées sur ce secteur.



Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié





Bâti concerné par le changement de destination



Bâti concerné par le changement de destination



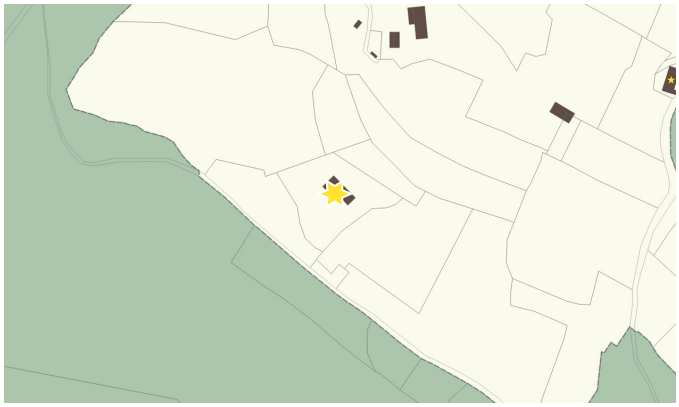


Bâti concerné par le changement de destination

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié

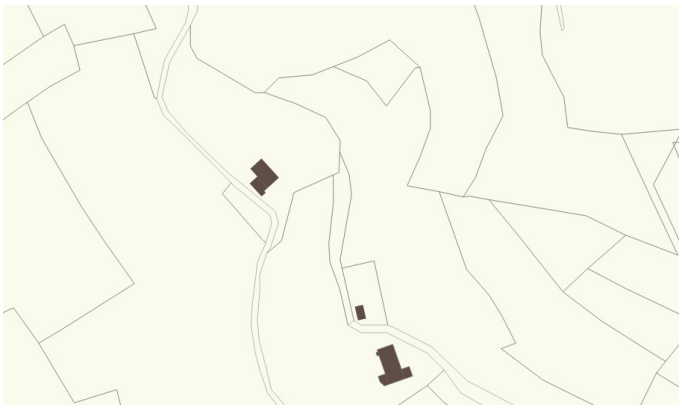




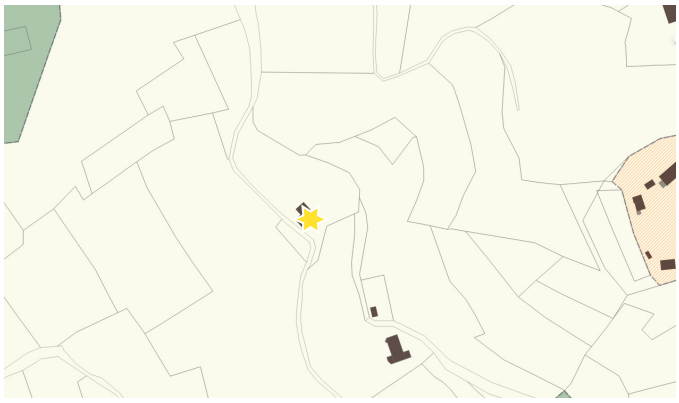


Bâti concerné par le changement de destination

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié

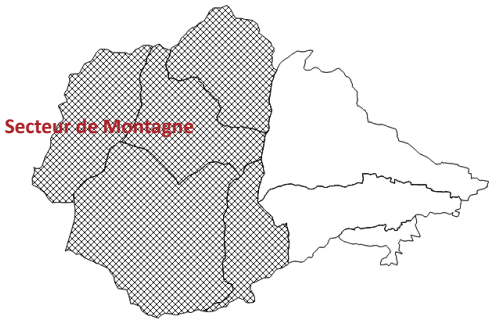


7 | MOTIF 7 : PRECISION AU REGLEMENT - Reprise du réglement du stationnement en zone UA de Montagne

7.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit un objectif principal et intervient après avoir été éprouvé au sein du PLUi approuvé.
Il s'agit de permettre ou de faciliter la densification et le renouvellement urbain dans les centre-bourg.
A ce jour l'absence de règle ne permet de donner suite à des projets vertueux et producteurs de logements, ou limite leur attractivité.

- Localisation du secteur concerné par la modification



7.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne l'évolution du règlement écrit en zone UA de l'article dédié au stationnement. Seule la commune de Le Bonhomme est aujourd'hui dotée d'une règle.

UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA.2.2.6- STATIONNEMENT

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

_Stationnement automobile
Non réglementée.
Sur la commune du Bonhomme, le stationnement en UA doit suivre les prescriptions définies pour le secteur UB (règle UB.2.2.6).

_Stationnement des cycles :
Non réglementée.

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

_Stationnement automobile
DISPOSITIONS GENERALES :
1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

Typologie	Stationnement
	Disposition générale
Habitat	1 place par tranche de 50m² de SP entamée dans une limite de ***3 places maximum par logement.*** Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent au nombre de logement nouvellement créé et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

2. Sur la commune d'Orbey uniquement, les règles qui s'appliquent sont celles du R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »

3. Sur la commune de Le Bonhomme, le stationnement en UA doit suivre les prescriptions définies pour le secteur UB (règle UB.2.2.6).

_Stationnement automobile

_Stationnement des cycles :

Sur l'ensemble du secteur de montagne à l'exception de la commune de Le Bonhomme (régles de la zone UB :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75m².

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	Disposition générale
Habitat	***Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place par tranche entamée de 50 m² de Surface de Plancher***

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

8 | MOTIF 8 : PROJET - Retravailler l'OAP B4 à Fréland

8.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

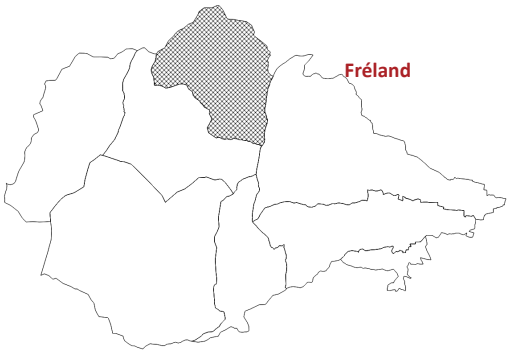
Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs :

» permettre la réalisation du projet sur un secteur complexe en terme de topographie, donc d'aménagement global

» prendre en compte les réalités opérationnelles issues de la propriétés en redessinant les secteurs d'aménagement d'ensemble

» garantir la faisabilité d'un des seuls secteurs de production de logement en extension de la commune.

- Localisation du secteur concerné par la modification



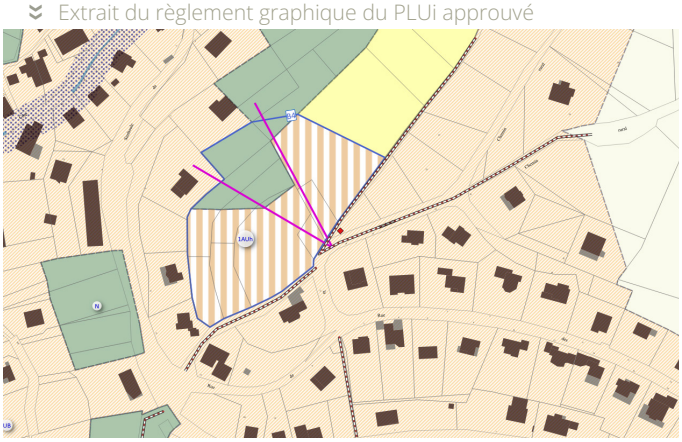
Après plusieurs tentatives de mise en oeuvre, il s'avère que la complexité du site et la densité attendue a rendu inopérante l'OAP telle que dessinée. Son ajustement, sans perdre le parti pris initial est attendu.



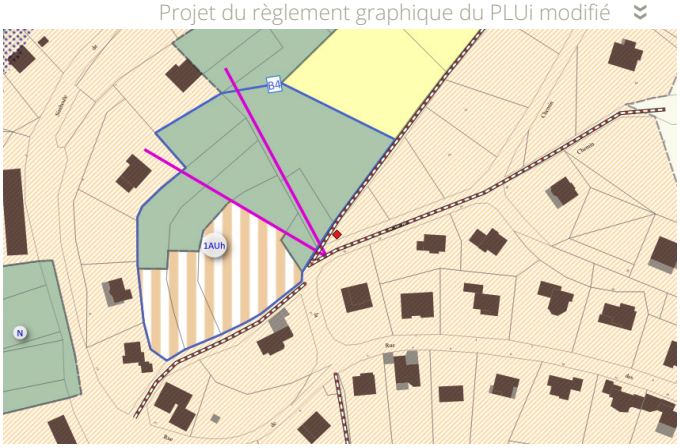
8.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la reprise du schema de l'OAP, de sa programmation et de la redistribution des secteurs d'aménagement d'ensemble.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

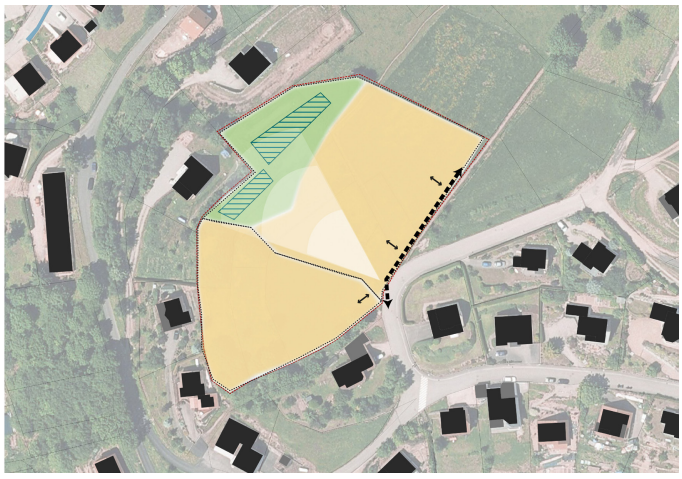


Projet du règlement graphique du PLUi modifié



Extrait de l'OAP du PLUi approuvé

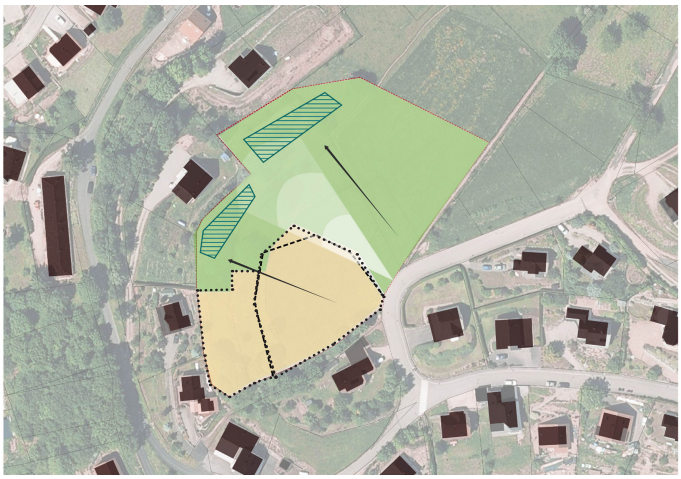
Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *12*
Densité minimale : ***21*** *log/ha*



Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Extrait de l'OAP du PLUi modifié

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : ***5***
Densité minimale : ***21*** *log/ha*



Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Ce secteur entraîne un passage de zone AU vers une zone N :

» 3500m² de zone AU en zone N.

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

Secteur soumis à OAP

Secteur soumis à aménagement d'ensemble

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements (individuel, mitoyen)

Espace destiné à la création de logements (intermédiaire ou collectif) majoritairement sous des formes denses

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Espace destiné à un usage public ou un équipement public

P Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

Parcelles déjà construites

Terrains destinés à des activités particulières* Usage mixte *

**défini dans le corps de texte de l'OAP*

Zone d'implantation privilégiée des constructions

Orientation du faîtage à respecter

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

x% Pente du terrain naturel (PM bien intégrer dans constructibilité et viabilisation si pente > 8% (conditionnant))

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition arbustive multistrate (espèces à choisir dans la liste des essences figurant en annexe du règlement écrit)

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Positionnement indicatif pour un point de collecte des déchets

Cône de vue à préserver

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Jardins partagés Zone humide à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante à créer (position indicative)

Voie de desserte à créer (position indicative)

Possibilité de desserte complémentaire ou alternative (position indicative)

Veiller à sécuriser l'accès ou les abords au site de projet (traitement des abords, visibilité sécurité viaire...)

Réaliser une aire de retournement

Assurer la desserte agricole

Liaison douce à créer (position indicative)

Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

P Positionnement indicatif d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions de préférence mutualisés ou individuels (position indicative)

Aucune création d'accès autorisé

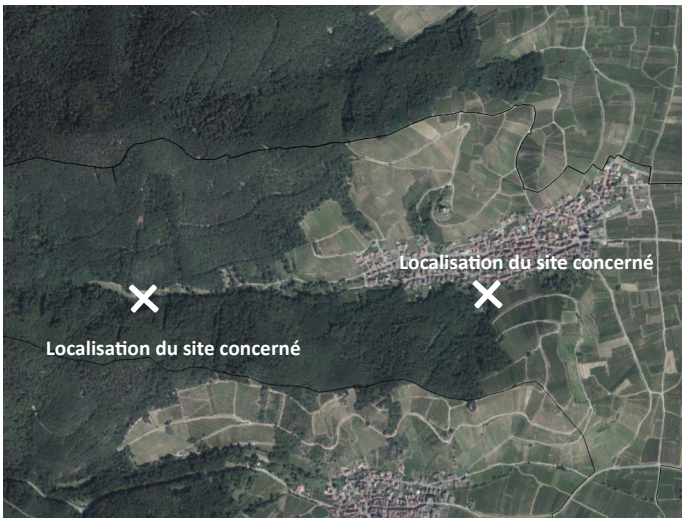
9 | MOTIF 9 : RECLASSEMENT - de A vers N d'espace de jardin et protection en A des secteurs AOC

9.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit l'objectif de clarifier l'usage des sols réels et de le coordonner aux droits à construire dédiés au regard des AOC présents sur la commune.
Il s'agit davantage d'une mise à jour ou d'une correction qu'une véritable modification.

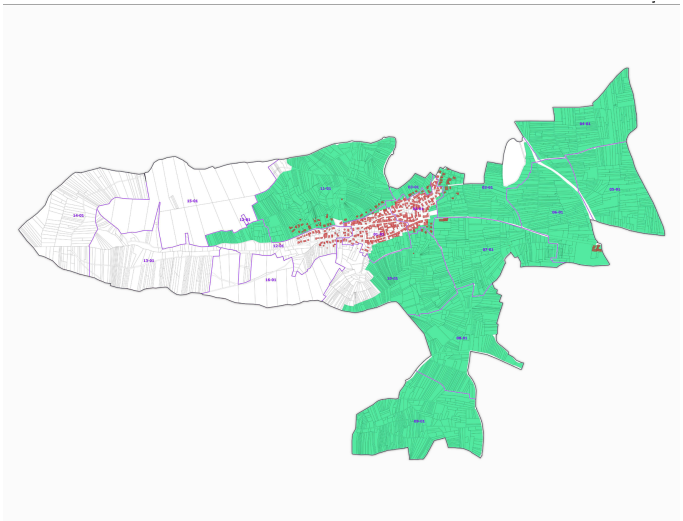
- Localisation du secteur concerné par la modification



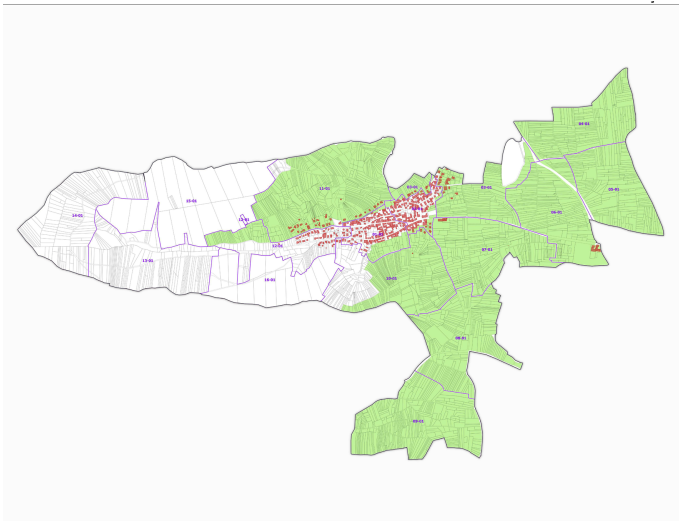


9.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

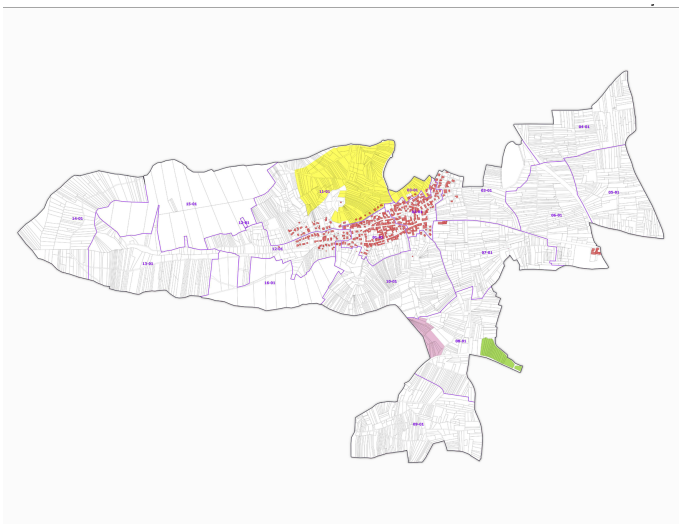
Ce motif d'évolution permet d'intégrer l'ensemble des parcelles concernées par une AOC en zone agricole, mais aussi dans le cas du secteur 2 (ci-après) de basculer en zone naturelle un secteur à tendance humide et non concerné par l'AOC.



- Délimitation de l'AOC Crémant d'Alsace - Source INAO



- Délimitation de l'AOC Vin d'Alsace - Source INAO



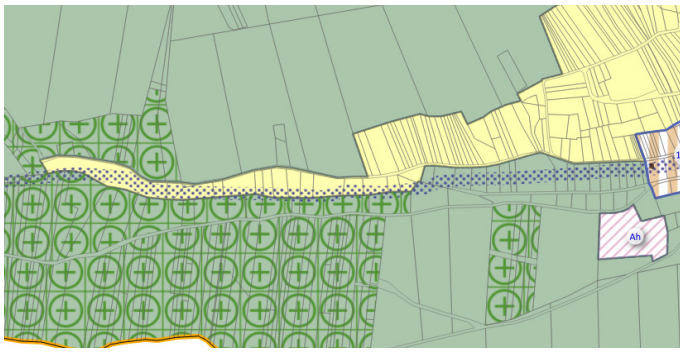
- Délimitation des AOC Grand Cru Florimont (vert) Sommerberg (violet) Wineck-Schlossberg (jaune) - Source INAO

La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique sur deux secteurs sur la commune de Katzenthal.
Il s'agit de venir «basculer» deux zones Ap vers du N.

Ces 2 secteurs concernent :

» secteur 1 : 1.8 ha
» secteur 2 : 0.3 ha
» pour un total de nouvelle zone N (dont autant de retranché à la zone Ap) : 2.1 ha.

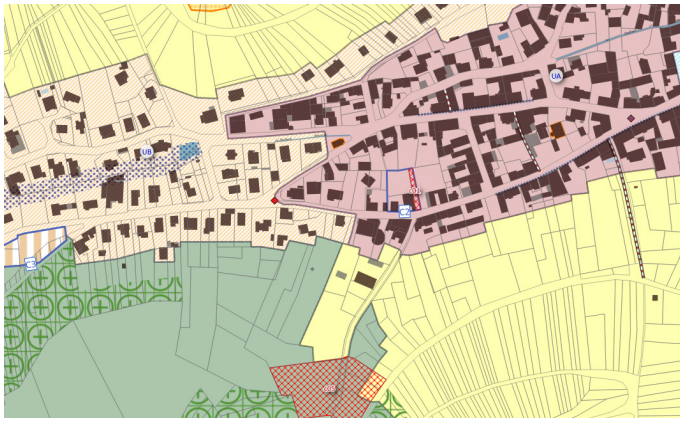
Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



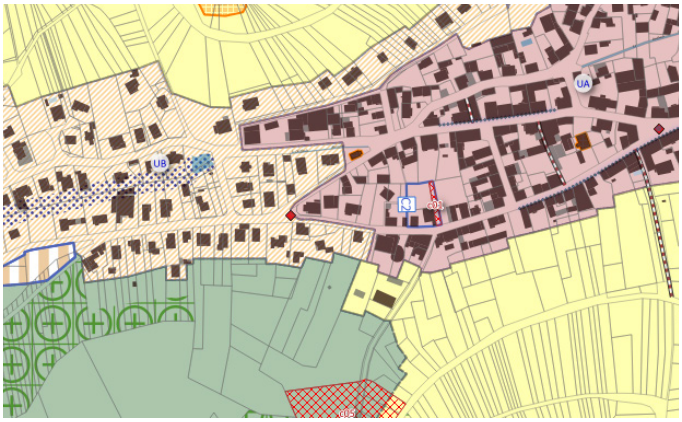
Projet du règlement graphique du PLUi modifié



Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



10 | MOTIF 10 : PROJET - Retravailler l'OAP H8 à Le Bonhomme

10.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs :

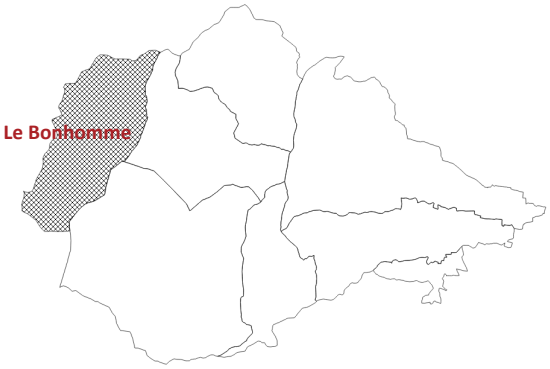
» permettre la réalisation du projet sur un secteur complexe en terme de topographie, donc d'aménagement global

» prendre en compte les dernières données de terrain incluant la présence d'une source

» préserver les enjeux environnementaux du site et garantir la faisabilité du secteur principal et central de production de logements pour la commune

Ce secteur est connu depuis longtemps et a été étudié avant la réalisation de l'élaboration du PLUi. Il a été conservé car central pour la commune et hautement stratégique d'un point de vue qualitatif et de préservation de la forme urbaine de la commune.
Le secteur a fait l'objet d'une étude plus récente dans le cadre de l'accord BUNTY BIMBY de réalisé avec la CCVK.
Les conclusions entraînent des ajustements que la présente modification intègre.

- Localisation du secteur concerné par la modification







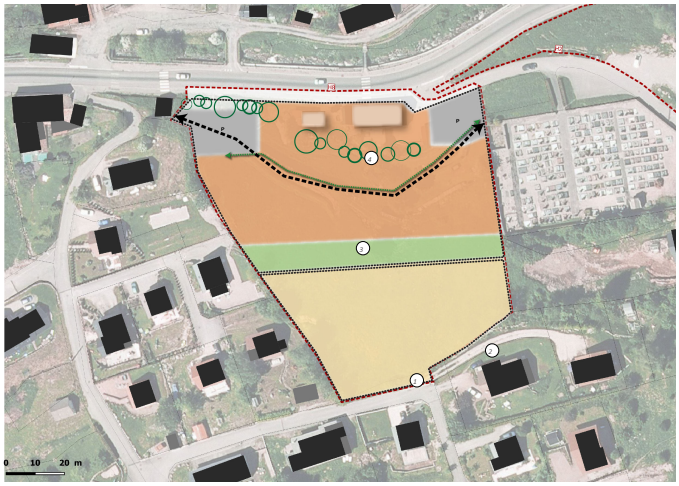


10.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS

La modification de droit commun entraîne la reprise à la marge du schéma de l'OAP, concernant les stationnements et les espaces à préserver mieux illustrés dans le schéma futur.

Extrait de l'OAP du PLUi approuvé

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *20*
Densité minimale : *23 log/ha*



Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Extrait de l'OAP du PLUi approuvé

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

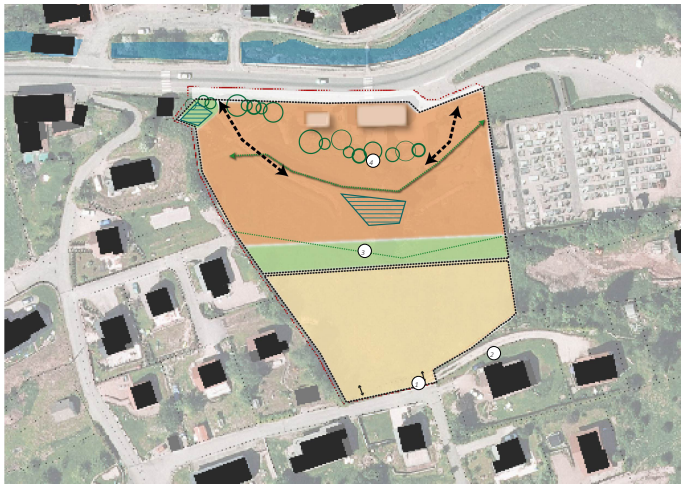
Réaliser une desserte unique transversale est-Ouest depuis l'accès au dessus de la RD415 pour les collectifs
Aménager deux espaces de stationnement mutualisés en entrée du site de l'opération (Est/Ouest)
Constituer un axe de déplacement doux transversale d'Est en Ouest
1 Permettre des accès individuels et mutualisés par le Sud du site aux logements individuels
2 Préserver l'accès aux parcelles Sud-est
Aucun nouvel accès direct sur la RD415 ne sera autorisé.

Principes paysagers et environnementaux

3 Préserver des espaces verts ou jardinés faisant la transition avec l'espace d'habitat individuel en s'appuyant sur la zone humide existante sur le site de projet.
4 Arborer les espaces de transition avec la partie bâtie existante

Extrait de l'OAP du PLUi modifié

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *20*
Densité minimale : *23 log/ha*



Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Extrait de l'OAP du PLUi modifié

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Utiliser l'accès depuis la RD415 existant pour les collectifs au nord-ouest en priorité et un second accès si possible (nord-est) en exploitant l'existant.
Aménager deux espaces de stationnement mutualisés en entrée du site de l'opération (Est/Ouest)
Constituer un axe de déplacement doux transversale d'Est en Ouest
Permettre des accès individuels et mutualisés par le
1 Sud du site aux logements individuels
Préserver l'accès aux parcelles Sud-est
2 Aucun nouvel accès direct sur la RD415 ne sera autorisé.

Principes paysagers et environnementaux

3 Préserver des espaces verts ou jardinés faisant la transition avec l'espace d'habitat individuel en s'appuyant sur la zone humide existante sur le site de projet.
Prendre en compte dans l'aménagement la source située en point bas nord-ouest et le ruisseau qui l'alimente en veillant à les préserver lors des travaux et lors de la vie du projet.
4 Arborer les espaces de transition avec la partie bâtie existante

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

Secteur soumis à OAP

Secteur soumis à aménagement d'ensemble

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements (individuel, mitoyen)

Espace destiné à la création de logements (intermédiaire ou collectif) majoritairement sous des formes denses

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Espace destiné à un usage public ou un équipement public

P Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

Parcelles déjà construites

Terrains destinés à des activités particulières*

Usage mixte *

**défini dans le corps de texte de l'OAP*

Zone d'implantation privilégiée des constructions

Orientation du faîtage à respecter

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

x% Pente du terrain naturel (PM bien intégrer dans constructibilité et viabilisation si pente > 8% (conditionnant))

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition arbustive multistrate (espèces à choisir dans la liste des essences figurant en annexe du règlement écrit)

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Positionnement indicatif pour un point de collecte des déchets

Cône de vue à préserver

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Jardins partagés

Zone humide à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante à créer (position indicative)

Voie de desserte à créer (position indicative)

Possibilité de desserte complémentaire ou alternative (position indicative)

Veiller à sécuriser l'accès ou les abords au site de projet (traitement des abords, visibilité sécurité viaire...)

Réaliser une aire de retournement

Assurer la desserte agricole

Liaison douce à créer (position indicative)

Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

P Positionnement indicatif d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions de préférence mutualisés ou individuels (position indicative)

Aucune création d'accès autorisé

11 | MOTIF 11 : PRECISION AU REGLEMENT - Encadrer les meublés de tourisme dans le PLUi, sur la commune de Katzenthal

11.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit plusieurs objectifs et constitue un point d'évolution notable pour la politique de logements et d'accueil des habitants sur la CCVK.

» permettre un équilibre de création de logements à l'année en secteur immobilier touristique tendu

» encadrer la politique de création de logements pour tous sur la CCVK.

- Localisation du secteur concerné par la modification



Plusieurs options se sont offertes auprès de la CCVK afin d'accompagner la politique de logements et le meublé de tourisme précisément. Néanmoins, les outils réglementaires et la capacité de la CCVK a pouvoir encadrer cette volonté restent très mesurés au regard des communes classées en zone tendue.

La CCVK a donc opté pour l'encadrement d'usage sur des secteurs bien spécifiques du vignoble et encore plus spécifiquement sur la commune de Katzenthal «bénéficiant» du secteur dit tendu.


Localisation des sites concernés

La multiplication des gites et meublés de tourisme observée depuis plusieurs années a modifié considérablement le marché du foncier et du logement dans la vallée de Kaysersberg. Dans la commune de Katzenthal plus de 17% des logements sont des meublés de tourisme (chiffre : décompte commune sur la base de l'inventaire de l'office du tourisme 2024). Les effets de cette forte augmentation de meublés du tourisme sont nombreux :

- augmentation du prix du foncier et des biens immobiliers. La tension du marché est plus forte,
- pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel et pour les primo-accédants,
- contribution à la perte de population,
- dissolution de la vie sociale en raison de la vacance des locaux en-dehors des périodes touristiques.

Si les communes du vignoble et notamment Katzenthal se sont toutes dotées d'un réglement visant à encadrer les changements d'usage, la commune de Katzenthal au regard de sa situation en secteur tendu a souhaité mettre en oeuvre un outil complémentaire sur ces secteurs de projet et garantir par cet outil la création de logement sous forme de résidence principale et permettre ainsi d'accueillir une vie à l'année pour les habitants de la Vallée de Kaysersberg Vignoble.

- Depuis les hauteurs de Katzenthal -



11.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la création d'une prescription graphique permettant la localisation des secteurs concernés par un changement d'usage soumis à autorisation préalable obligatoire pour la location de meublés de tourisme.

Cela entraine une évolution du réglement graphique et du réglement écrit dans les prescriptions et autres éléments de préservation ainsi que l'ajout de l'annexe dédiée.

TITRE I_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR

I.3- LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES ELEMENTS DE PRESERVATION
I.3.1- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

» Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

-

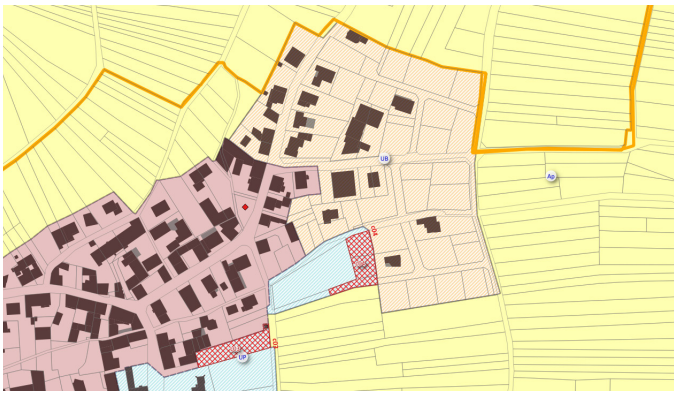
» Projet du règlement écrit du PLUi modifié

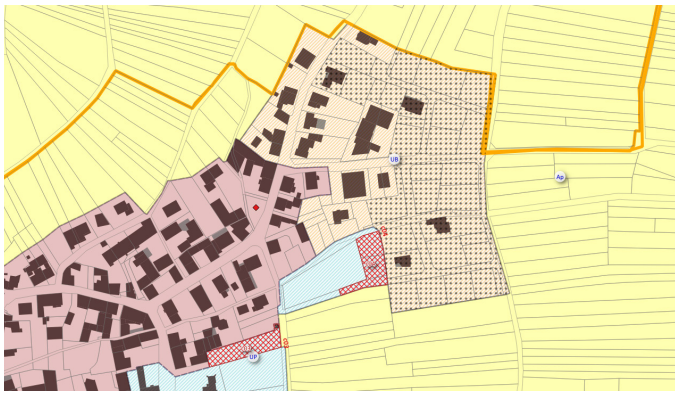
I.3.1.3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES
SECTEURS à USAGE EXCLUSIF DE Résidence Principale
Dans les secteurs délimités au sein des périmètres identifiés au réglement graphique, toute construction nouvelle de logement doit être affectée à usage exclusif de résidence principale, conformément à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme. Cette prescription s'applique aux permis de construire déposés à compter de la date d'approbation du PLUi.

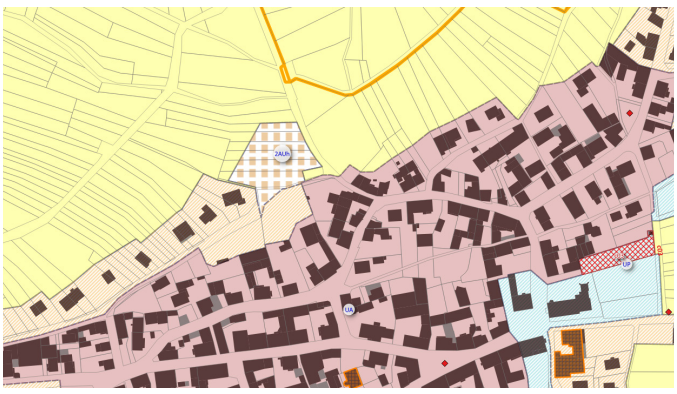
Les secteurs fléchés sur Katzenthal par la disposition de secteurs uniquement à vocation résidentielles sont les zones à urbaniser suivantes :

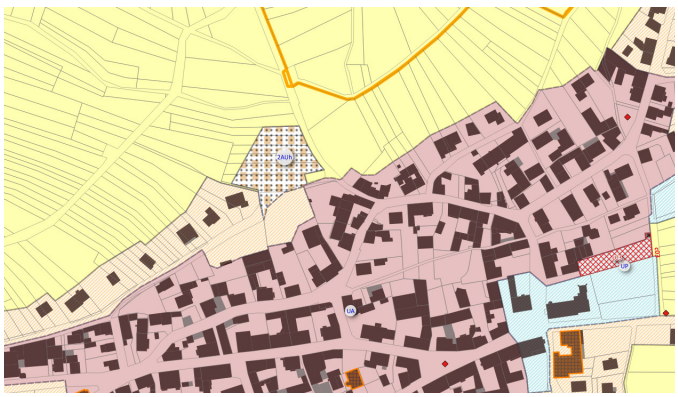
» Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

Projet du règlement graphique du PLUi modifié »









Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé





Projet du règlement graphique du PLUi modifié





Afin de répondre pleinement à cet objectif d'encadrement, la modification de droit commun prend l'opportunité de corriger l'intitulé de ses tableaux de destination et sous-destination en venant remplacer deux sous-destinations de la destination Commerce et activité de service ; et cela sur l'ensemble des zones du PLUi.

Cela entraîne la reprise de l'ensemble des tableaux de destination au sein du réglement Vignoble et Montagne. En effet, le secteur Montagne saisi l'occasion de cette mise à jour.

Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier
	Camping et hôtellerie de plein air
	Cinéma

Projet du règlement écrit du PLUi modifié

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma

Dans ce même objectif et prolongement d'une meilleur application de la règle encadrant les meublés de tourisme et changement de destination, la CCVK vient préciser son réglement écrit concernant les régles générales de stationnement.
Aujourd'hui le réglement écrit ne vient pas le préciser, rendant difficilement applicable une règle claire et choisie.

AUh_ARTICLE 2.2 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

AUh.2.2.6 - STATIONNEMENT

» Extrait du règlement écrit du PLUi approuvé

AUh.2.2.6 - STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes [...] tableau

» Projet du règlement écrit du PLUi modifié

AUh.2.2.6 - STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les normes de stationnement inscrites dans le règlement de chaque zone s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions (sauf exception ci-dessous) et changements d'usage.

2. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

4. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes [...] tableau

12 | MOTIF 12 : ERREUR MATÉRIELLE - Rectification de tracé de zonage suite à une demande en enquête publique mal traduite

12.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit le simple objectif de réparer une erreur matérielle.
Cette dernière est issue d'une distorsion entre le cadastre et la réalité de terrain. Il s'agit d'une demande formulée par le pétitionnaire pour laquelle la CCVK s'était engagée de faire évoluer la demande.
Une évolution du document d'urbanisme a bien été réalisée mais dans une mauvaise exécution.

- Localisation du secteur concerné par la modification





Afin de compléter la justification, le renvoi au rapport du commissaire enquêteur (page 81 ORB REG 2) semble nécessaire. Ci-contre et ci-dessous les extraits de la commission d'enquête, témoignant de la mauvaise prise en compte.

B/ Demandes spécifiques faites lors de l'enquête publique auxquelles la CCVK souhaite apporter une réponse favorable.

ORB REG 2 : La collectivité souhaite admettre le projet de restauration à côté du camping passage et proposera une extension en zone UT avec l'instauration d'un cône de vue pour préserver la perspective existante.
R21- Intégration des parcelles du requérant en zone U à Remomont
c58b – Extension de la zone U sur la parcelle du requérant accessible depuis la voie principale. Le terrain ne présente pas d'usage agricole. (Bethléem)
R5 – Classement en zone UB à Tannach sud de 2 parcelles, l'une construire et l'autre desservie en réseau d'eau.
R162 – Classement partiel de la parcelle du requérant en zone U car accessible (au nord du supermarché).
R140 – Pairis - L'auberge des 2 Lacs – Pisciculture sera classé en zone A pour permettre son développement compromis par le classement d'origine en zone Naturelle.



- Extrait du rapport de l'enquête publique -

12.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique.

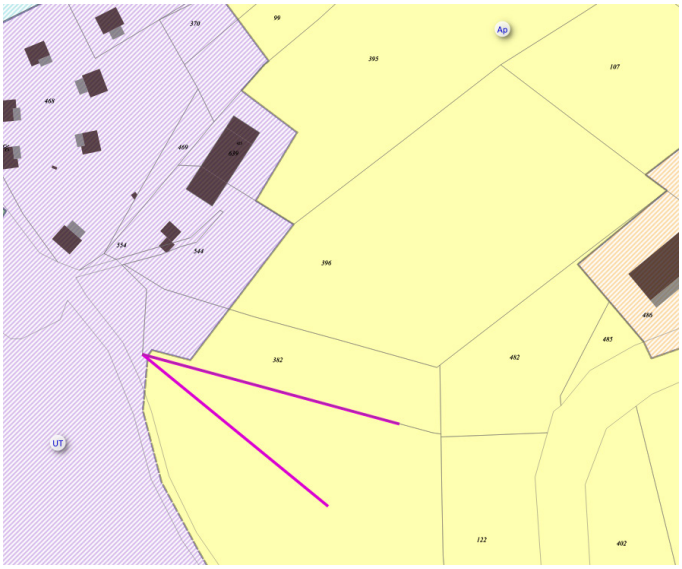
Cette évolution entraîne le passage d'une zone A vers une zone UT et représente :

» une réduction de la zone A de 643 m² (et une augmentation d'autant de la zone UT). Ainsi la consommation foncière engendrée par la modification est donc de 643m².

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



13 | MOTIF 13 : PROJET - Mise à jour d'un tracé de piste cyclable

13.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit le même objectif que ce pour quoi le PLUi a mis en place un tracé de voie de circulation à conserver, modifier ou à créer, il s'agit de développer la pratique de modes doux à l'échelle de la CCVK et de rendre ces tracés les plus connectés entre eux possible.

Les données de projet mais aussi d'acquisition ayant évolué depuis l'approbation du PLUI, il s'agit davantage d'une mise à jour qu'une réelle évolution.

Il s'agit plus précisément du tracé Kaysersberg Vignoble - Hachimette

- Localisation du secteur concerné par la modification

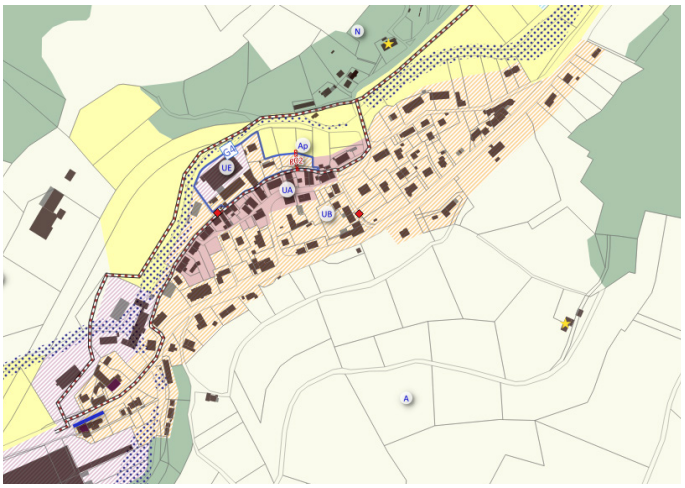




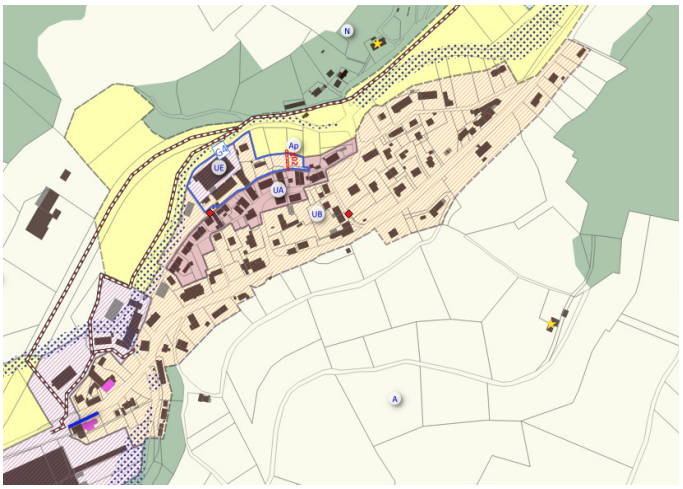
13.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique et plus précisément la prescription linéaire des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié

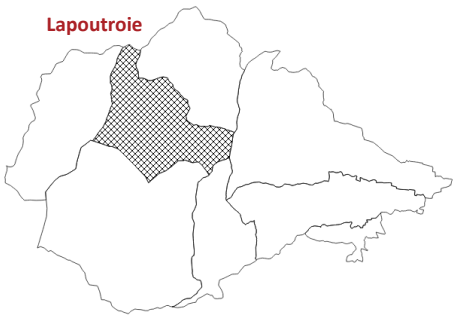


14 | MOTIF 14 : PROJET - ERREUR MATÉRIELLE - Rectification de repérage de bâtiments patrimoniaux à protéger

14.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document a pour objectif de venir corriger des erreurs matérielles de localisation d'éléments de patrimoine identifiées suite à l'approbation du PLUi.
Il s'agit soit d'oubli de recensement lors de l'élaboration, dans le cas de la Mairie de Lapoutroie, soit de retranscription inexacte de la partie à classer comme patrimoniale dans les deux autres cas.
En effet, dans le cas de l'ancienne Gare seule la partie centrale a été répertoriée alors que la quasi totalité du bâtiment est concernée.
Dans le cas de l'ancienne gare à Hachimette, la subtilité architecturale de la partie à réellement classée a fait l'objet d'un nouveau passage terrain. En effet, la version du PLUi est erronée et ne classe pas la partie réellement patrimoniale.

- Localisation du secteur concerné par la modification



14.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

La modification de droit commun entraîne la modification du réglement graphique et plus précisément la prescription graphique surfacique des bâtiment à préserver.
Cette évolution concerne trois bâtiments qui restent emblématique de l'histoire urbaine de Lapoutroie.

A Lapoutroie, il s'agit d'identifier la mairie comme bâtiment à préserver.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé

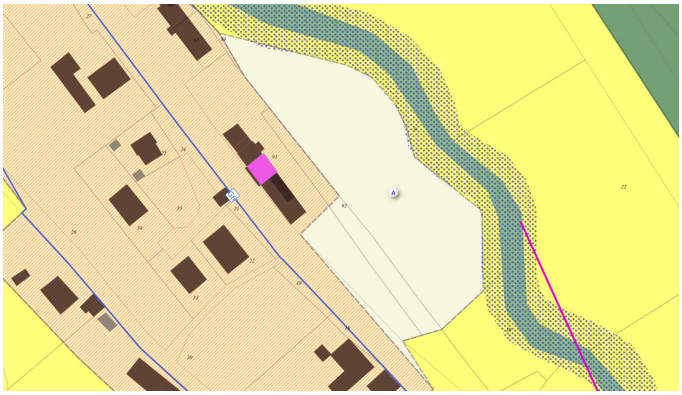


Projet du règlement graphique du PLUi modifié

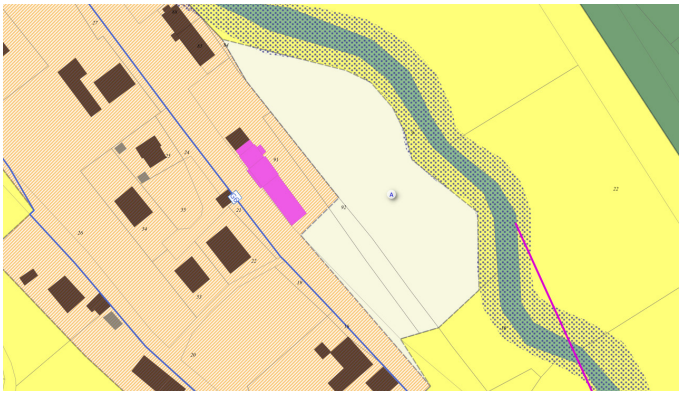


A Lapoutroie également, il s'agit d'ajuster la protection à l'ensemble de l'ancienne gare de la commune. Pour le moment, seule une partie est identifiée et ne correspond pas à la réalité de terrain.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



A Hachimette sur la commune de Lapoutroie, il s'agit d'une erreur d'identification qui recense le Cellier des montagnes plutôt que l'ancienne gare. Ainsi, le projet de modification propose de corriger cet élément.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé



Projet du règlement graphique du PLUi modifié



15 | MOTIF 15 : CLARIFICATION REGLEMENTAIRE - Ensemble des demandes de précisions au réglement écrit

15.1 | *OBJECTIF DE LA MODIFICATION*

Ce motif d'évolution du document poursuit l'objectif principal d'intégrer le retour d'expérience mais aussi des «coquilles» relevées suite à l'application du réglement écrit au quotidien.
C'est bien l'ensemble du territoire qui est concerné par ces «rectifications» ou micro-corrections.

15.2 | *CONTENU DE LA MODIFICATION AVANT/APRÈS*

Pièce concernée	Objet de la modification et règle avant modification	Traduction de la demande, après modification
Règlement écrit Montagne	**OBJECTIF : Faciliter l'instruction de la notion de terrassement et permettre ainsi la rénovation des fermes de Montagne** Cet article en zone montagne s'avére complexe à respecter au regard du relief marqué. Des travaux de terrassement / remblais sont très souvent obligatoires et ne sont pas nécessairement contradictoires avec une insertion dans la pente. L'objectif est double, il est à la fois de conserver l'exigence d'insertion dans la pente, mais aussi de faciliter la lecture de la régle et son application par le service ADS. *Article UB2.2.1 :* *1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.* *2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.* *Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.*	Au delà d'une appréciation interne de la règle, il s'agit de venir cadrer plus précisément la formulation du PLUi. Encore une fois, l'objectif de la régle initiale doit être conservé, à savoir limiter les terrassements pour les nouvelles constructions et protéger les sols. Article UB2.2.1 : ***Dispositions générales :*** ***1.*** Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. ***2.*** Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. ***3.*** Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis. ***Dispositions particulières :*** ***Les disposition générales ne s'appliquent pas :*** ***- pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.*** ***- pour des travaux de réhabilitation, rénovation et pour des raisons de salubrité et de mise aux normes***
Règlement écrit vignoble, Règlement écrit Montagne	Au sein des définitions annexées au réglement écrit, la définition de l'emprise au sol correspond à un coefficient d'emprise au sol. Il s'agit d'une erreur matérielle recensée. L'objectif reste bien entendu sa correction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.	***L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.***

<table>
<tr>
<td>Règlement graphique</td>
<td>Une erreur matérielle concerne la liste des emplacements réservés au sein du réglement écrit de Montagne. (Il figure bien au réglement graphique). En effet, l'emplacement réservé g02 - manque dans la liste des ER dans le règlement montagne. Il apparait sur les plans et dans la liste des ER du rapport de justification.</td>
<td>La liste des emplacements réservés a bien fait l'objet d'une intégration et par conséquent corrigée dans le tableau au sein du réglement écrit.
<table>
<tr><td>g02</td><td>Commune</td><td>LAPOUTROIE</td><td>Préservation d'un accès agricole</td></tr>
<tr><td>g04</td><td>Commune</td><td>LAPOUTROIE</td><td>Cheminement piétonnier</td></tr>
<tr><td>g08</td><td>Commune</td><td>LAPOUTROIE</td><td>Aménagement d'accès</td></tr>
<tr><td>g06</td><td>Commune</td><td>LAPOUTROIE</td><td>Aménagement de cheminement doux</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Règlement écrit de la zone UBk de Kaysersberg Vignoble</td>
<td>Afin de donner davantage de latitude aux projets d'extension et annexes en zone UBK et ne pas rechercher un alignement avec un recul de 3m strict pour ces entités, la commune souhaite revenir sur l'écriture de l'article 2.1.1.

UB.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
DISPOSITIONS GENERALES
[...]
2. Pour les constructions nouvelles, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en observant un retrait minimal de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :
1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en secteur UBk où le retrait à la voie ne peut excéder 3 m si la configuration de la parcelle et la sécurité de la circulation publique le permettent. La création de places de stationnement peut également justifier un recul plus important.
[...]</td>
<td>UB.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
DISPOSITIONS GENERALES
[...]
2. Pour les constructions nouvelles, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en observant un retrait minimal de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :
1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en secteur UBk où le retrait à la voie ne peut excéder 3 m si la configuration de la parcelle et la sécurité de la circulation publique le permettent. La création de places de stationnement peut également justifier un recul plus important.
[...]
6. En zone UBk, les annexes et petits volumes ne sont pas concernés par les dispositions générales.</td>
</tr>
<tr>
<td>Règlement écrit Montagne</td>
<td>Le long de la route départementale principale et unique en montagne, les nuisances sonores mais aussi les poussières ou parfois même les nuisances olfactives générées par les flux automobiles et camions nécessitent de faire évoluer la régle des clôtures pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances et pollutions. En effet, l'argument de la santé (approche par de l'urbanisme favorable pour la santé notamment) doit permettre aux pétitionnaires de se prémunir de ces nuisances.
Il est donc proposer de permettre les clôtures pleines le long des axes de fortes circulations et cela sur toute leur hauteur.

UB.2.2 - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE et ENVIRONNEMENTALE
ARTICLE UB 2.2.5 :
Dispositions générales :
[...]
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en annexe 2 du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.</td>
<td>Il est donc proposé d'ajouter le point suivant à l'article dédié aux clôtures.

UB.2.2 - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE et ENVIRONNEMENTALE
ARTICLE UB 2.2.5 :
Dispositions générales :
[...]
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en annexe 2 du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.
4. Le long des routes départementales D415 et D48 à Orbey et Le Bonhomme uniquement, les clôtures peuvent être non ajourées et cela sur toute leur hauteur, limitée dans les mêmes conditions que pré-citées. Elles doivent néanmoins respecter suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.</td>
</tr>
</table>

Ci-dessous des erreurs matérielles ou simple coquille qui ne nécessitent pas de déclinaison d'explication au regard de leur caractéristique. Un simple avant après est donc proposé pour démontrer l'exhaustivité.

Règlement écrit vignoble	Au sein du règlement vignoble, article UB 2.2.5 Clôtures, l'absence de hauteur maximale prévue en zone UBr (Ammerschwihr) pose un problème d'encadrement. Probable oublie à la création de UBr. S'agissant clairement d'une erreur matérielle de rédaction et que l'objectif est identique en tous points à la zone UB concernant les clôtures, il s'agit ici d'harmoniser la régle. **Article UB2.2.5 :** 3. En zone UB stricte, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.50 m. Toutefois, en cas de réalisation d'un mur plein, la hauteur du mur plein ne pourra excéder 1,20 m. Il en va de la même erreur matérielle pour les hauteurs de constructions. **Article UB2.1.5 :** 1. En zone UB, la hauteur maximale autorisée est : - 12 m au faîtage - 9 m à l'acrotère	**Article UB2.2.5 :** 3. En zone UB stricte ***et en zone UBr,*** la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.50 m. Toutefois, en cas de réalisation d'un mur plein, la hauteur du mur plein ne pourra excéder 1,20 m. **Article UB2.1.5 :** DISPOSITIONS GENERALES : 1. En zone UB ***et UBr,*** la hauteur maximale autorisée est : - 12 m au faîtage - 9 m à l'acrotère
Règlement écrit Montagne	Une coquille de rédaction s'est glissée à l'article UB 2.2.6 STATIONNEMENT. En effet, concernant l'habitat il y a une coquille, il est indiqué "1 place par tranche de 50m² entamée dans la limite de 3 places maximum."" Il manque ""*... maximum PAR LOGEMENT*" comme dans les autres secteurs."	Article UB 2.2.6 STATIONNEMENT. 1 place par tranche de 50m² de SP entamée dans une limite de 3 places maximum **par logement.**
Règlement écrit Montagne	"p106-107 règlement montagne, tableau des destinations pour les exploitations agricoles en zone Ap, condition 7/12/11. Le point 12 destiné aussi à la zone Ae (renvoie à la ligne destination habitation mais conforté ici)	L'erreur matérielle est ainsi corrigée (en jaune la mise à jour) : Exploitation agricole et forestière Exploitation agricole : V* 6/11/13 ; V* 7/11 ; V* 10/11/12 Exploitation forestière : V* 2/11 ; V* 2/11 ; X
Règlement écrit Montagne	Une coquille de rédaction s'est glissée à la p109 du règlement écrit de montagne à l'article A 2 1 5 concernant la hauteur des constructions : **Article A 2.1.5 :** Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses ... la hauteur maximale autorisée est :	**Article UB2.1.5 :** 1. Sauf en cas de réhabilitation ***d'une toiture*** ~~dans ses ...~~ ***, la hauteur*** maximale autorisée est : ...
Définition dans annexe VI.4 Réglement écrit Montagne et Vignoble	Afin de faciliter l'instruction et limiter les interprétations concernant les annexes et petits volumes, il est proposé de corriger la définition d'annexe et petit volume en annexe VI.3 du réglement écrit. _ANNEXE Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. _PETITS VOLUMES Il correspond à une annexe non-accolée au bâtiment principal (hors piscine) quel qu'en soit l'usage (hors local d'habitation).	_ANNEXE ***et PETIT VOLUME*** Une annexe ***ou petit volume*** **:** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pièce concernée	Objet de la modification	Traduction de la demande
Règlement écrit Montagne	La régle des teintes des annexes doit être plus souples que pour la construction principales 1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en annexe 3 du règlement.	1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en annexe 3 du règlement. 2. ***Une harmonie est recherchée entre la construction principale et les petits volumes ou annexes, en se référant préférentiellement à l'annexe 3 du règlement écrit.***
Règlement écrit vignoble	**OBJECTIF : Ouvrir la possibilité aux annexes et petits volumes d'intégrer des dispositifs de productions solaire afin de permettre le déploiement de la production Enr tout en respectant les enjeux d'insertion dans le grand paysage et de formes urbaines patrimoniales.** **Aujourd'hui, les toitures terrasses des annexes (abris de jardin, carport...) ne peuvent recevoir ces dispositifs. Il s'agit davantage d'une formulation mal anticipée qu'une volonté. La modification de droit commun vise à rétablir cet élément.** **En zone UB / UT / AUh / AUm / A et N :** 1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées : Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à 40°. Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées. 2. Les matériaux de couverture doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu. Sinon, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates à écailles ou de tuiles mécaniques à côtes, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun, d'aspect mat. Elles devront prendre une teinte brune sur le secteur de Sigolsheim. Pour les avancées de toitures de type marquise, auvents, vérandas, l'utilisation de matériaux traditionnels est à privilégier. 3. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.	**En effet, la part de production d'énergie renouvelable au sein des espaces urbanisés progresse et le vignoble souhaite faire évoluer son réglement écrit en ce sens.** **En zone UB / UT / AUh / AUm / A et N :** 1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées : Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à 40°. Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées. ***Les toitures terrasses des annexes et petits volumes à condition d'être :*** ***- soient revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune ;*** ***- soient végétalisées;*** ***- soient présentant un dispositif de production d'énergie solaire.*** 2. Les matériaux de couverture doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu. Sinon, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates à écailles ou de tuiles mécaniques à côtes, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun, d'aspect mat. Elles devront prendre une teinte brune sur le secteur de Sigolsheim. Pour les avancées de toitures de type marquise, auvents, vérandas, l'utilisation de matériaux traditionnels est à privilégier. ~~3. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.~~



PARTIE C

BILAN CHIFFRÉ SUITE À LA MODIFICATION

1 | BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Libellé de la zone	*Superficie en hectares*
ZONES URBAINES	
UA	*132,0*
UAa	*4,7*
UAp	*8,9*
UB	*271,4*
UBk	*97,9*
UBl	*143,4*
UBr	*0,8*
UE	*70,0*
UP	*61,4*
UT	*18,0*
TOTAL urbaines	**809**
ZONES À URBANISER	
1AUh	*13,8*
1AUe	*4.3*
1AUev	1.7
1AUm	*3,0*
2AU	*3,7*
TOTAL à urbaniser	**27**
ZONES AGRICOLES	
A	*1663,1*
Ae	*0,6*
Ah	*1,9*
Ap	*4337,5*
TOTAL agricoles	**6003**
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
N	*10866,2*
Nh	*0,6*
Nhl	*0,6*
Nn	*36,6*
Np	*18,2*
Ns	*260,1*
Nt	*11,0*
Nt*	*0,9*
Nt**	*15,4*
Nv	*2,3*
TOTAL naturelles	**11212**
TOTAL PLUi	**18050**

2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Libellé de la zone	*Superficie en hectares*
ZONES URBAINES	
UA	*132,0*
UAa	*4,7*
UAp	*8,9*
UB	***271,8***
UBk	*97,9*
UBl	*143,4*
UBr	*0,8*
UE	*70,0*
UP	***52,1***
UT	*18,1*
TOTAL urbaines	***799.7***
ZONES À URBANISER	
1AUh	***13,5***
1AUe	*4.3*
1AUev	1.7
1AUm	*3,0*
2AU	*3,7*
TOTAL à urbaniser	***26.3***
ZONES AGRICOLES	
A	***1668,6***
Ae	*0,6*
Ah	*1,9*
Ap	***4338,8***
TOTAL agricoles	***6009.8***
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
N	***10868,6***
Nh	*0,6*
Nhl	*0,6*
Nn	*36,6*
Np	*18,2*
Ns	*260,1*
Nt	*11,0*
Nt*	*0,9*
Nt**	*15,4*
Nv	*2,3*
TOTAL naturelles	***11214***
TOTAL PLUi	**18050**

74, boulevard de la Prairie au Duc
44200 NANTES

02 40 08 03 80
www.cittanova.fr