

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

AUTO-EVALUATION
ANNEXE 2 (RUBRIQUE 2.5) À LA DEMANDE D'AVIS DE L'AUTORITÉ
ENVIRONNEMENTALE SUR L'EXAMEN CAS PAR CAS RÉALISÉ PAR LA
PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

SOMMAIRE

PARTIE A. PRÉAMBULE	P. 5
----------------------------	-------------

PARTIE B. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION	P. 6
--	-------------

1] MOTIF 1	p. 7
2] MOTIF 2	p. 7
3] MOTIF 3	p. 8
4] MOTIF 4	p. 8
5] MOTIF 5	p. 10
6] MOTIF 6	p. 11
7] MOTIF 7	p. 13
8] MOTIF 8	p. 14
9] MOTIF 9	p. 14
10] MOTIF 10	p. 15
11] MOTIF 11	p. 15
12] MOTIF 12	p. 16
13] MOTIF 13	p. 16
14] MOTIF 14	p. 17
15] MOTIF 15	p. 17

A | PREAMBULE

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 :

- retravailler les règles de constructibilité en zone agricole pour les exploitants agricoles,
 - d'intégrer de nouveaux projets
 - de permettre la mise en oeuvre opérationnelle de projets par des ajustements d'orientations d'aménagements
 - de favoriser la construction de logements pour une vie à l'année dans le vignoble en zone tendue
 - de 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 Modification de Droit Commun de la Vallée de Kaysersberg porte sur l'ensemble du territoire administratif dans le sens où elle contient des évolutions réglementaires d'ajustement (de clarification pour l'instruction) concernant la zone A par exemple ou indirectement la conformité avec la loi montagne.

Cette modification de droit commun concerne davantage le secteur de Montagne de la CCVK mais le secteur de Vignoble reste néanmoins concerné.

Enfin, plusieurs motifs concernent des sites bien précis.

Dans tous les cas, la présente note s'attache à faciliter et présenter la localisation précise des secteurs géographiques concernant la modification de droit commun.



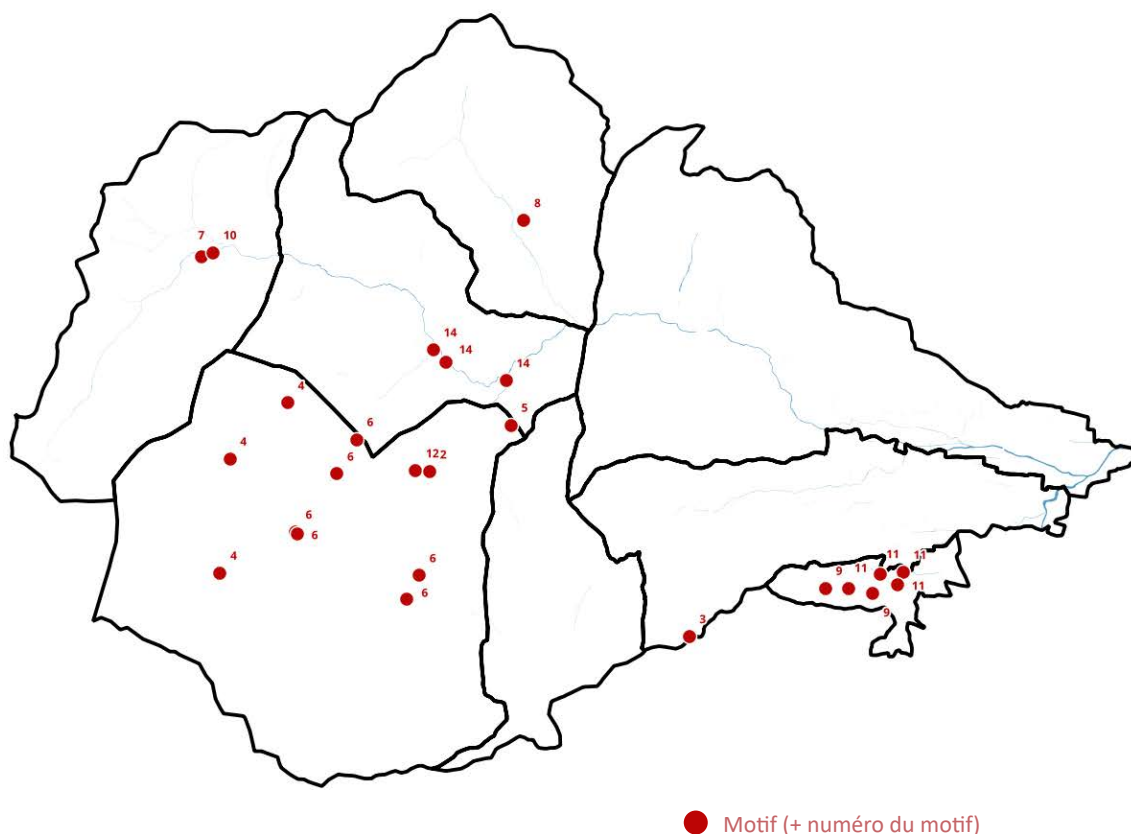
B | LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION

Les motifs de la modification de droit commun ne sont pas tous localisables de manière très précise.

La carte ci-dessous montre les espaces directement concernés (le site) par la modification de droit commun.

Ils sont repris dans le détail par la suite.

Néanmoins dans un souci de transparence et d'approche globale, directe et indirecte des incidences, les zones concernées par l'évolution d'une règle sont également détaillés dans la partie suivante, mais non mentionnés dans la carte ci-dessous.



- Localisation des motifs de la modification de droit commun -

2.1 | MOTIF 1

Motif de modification n°1 - EXTENSION - 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.

Précision -

Sans concerner l'ensemble du secteur Montagne, cela concerne l'ensemble de la zone agricole de ce secteur.

- Localisation du secteur concerné par la modification



2.2 | MOTIF 2

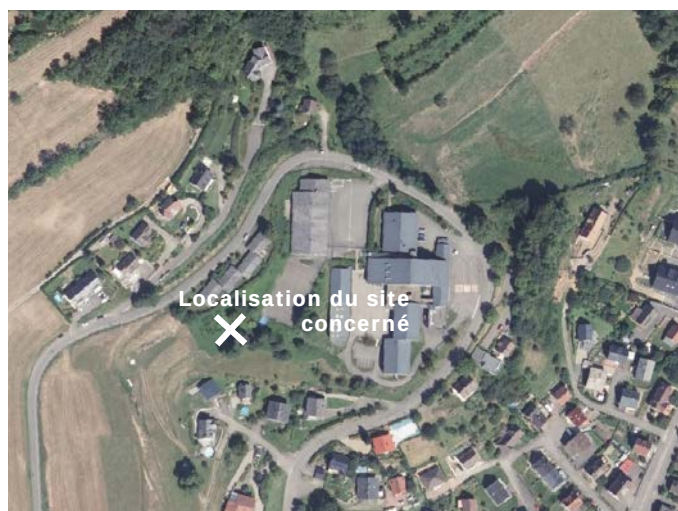
Motif de modification n°2 - RECLASSEMENT DE UP VERS UB -

Intégration d'une opération de logements en densification dans le cadre du projet de la rétrocession d'une parcelle inscrite en zone d'équipement à Orbey.

Précision -

Il s'agit de la zone à l'Ouest du collège d'Orbey.

- Localisation du secteur concerné par la modification



2.3 | MOTIF 3

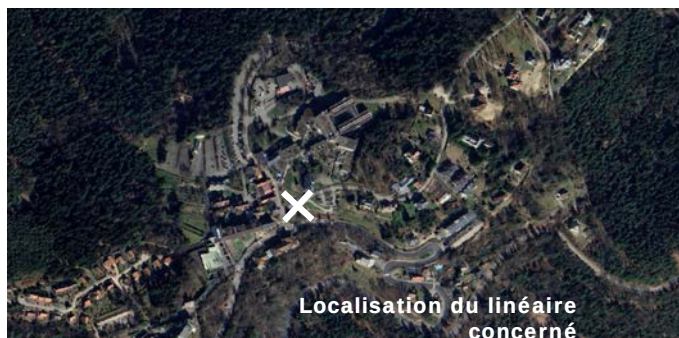
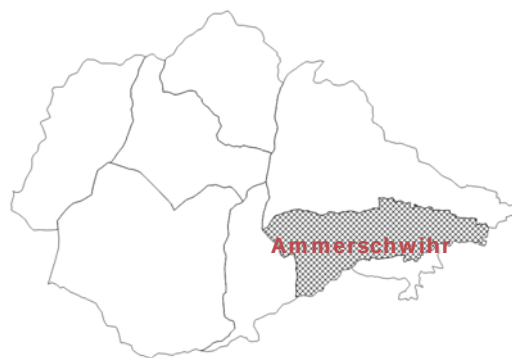
Motif de modification n°3 - PROJET - Modification de linéaires commerciaux sur la commune d'Ammerschwihl

Protéger les commerces en centre-bourg par cette prescription sur la commune d'Ammerschwihl, notamment sur Trois Epis dont le profil urbain est bien particulier.

Précision -

Le site est ici très précis également, s'agissant du linéaire ci-dessous au coeur de Trois-Epis.

- Localisation du secteur concerné par la modification



- Trois Epis à Ammerschwihl -

2.4 | MOTIF 4

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.

- Localisation du secteur concerné par la modification



Précision -

Les trois sites sont tous inscrits en zone de montagne sur la commune d'Orbey.

Contrairement à ce que son nom peut laisser penser, les ô welches ne sont pas une ferme auberge mais bien un site de restauration, d'hôtellerie (ancienne colonie, voir image ci-après).



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

≡ Site de la ferme de Surcenord



≡ Auberge les ô Welches



≡ Beubois ESAT



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



2.5 | MOTIF 5

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.

Précision -

Il s'agit du seul hébergement recensé avec un jardin productif dans un périmètre de 50m.

Il s'agit d'une structure d'ESAT avec hébergement dont le cadre permet une réelle plus value. La présence d'un jardin productif que les pensionnaires "utilisent" est support à la pédagogie de l'ESAT.



- Le potager des Allagouttes -



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

2.6 | MOTIF 6

Motif de modification n°6 - PROJET - Complétude de recensement patrimonial

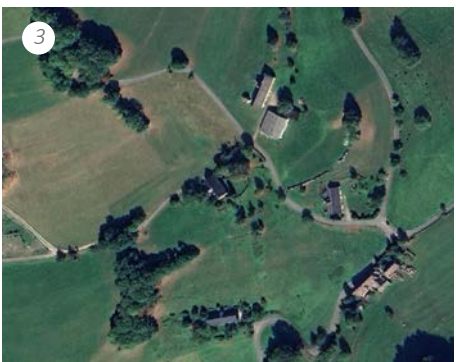
Amender le recensement patrimonial intercommunal en zone de montagne et spécifiquement sur les fermes datant d'avant 1948.

Précision -

Les plans ci-après visent à cibler plus précisément leur localisation.

- Localisation du secteur concerné par la modification





2.7 | MOTIF 7

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.



- Localisation du secteur concerné par la modification



Précision -

Sans parler du secteur de montagne de manière générale, c'est toutefois l'ensemble de la zone UA de montagne qui est concernée (à l'exception d'Orbey).

2.8 | MOTIF 8

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.



- Localisation du secteur concerné par la modification



Précision -

L'OAP se situe au lieu dit de Basse-Grange, dont l'OAP porte le nom.

2.9 | MOTIF 9

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. Il s'agit également de faire coïncider la zone A avec les parcelles concernées par le classement AOC.

Précision -

Il s'agit du secteur sud de l'enveloppe urbaine au lieu-dit Bidri et au sein du vallon (ouest de l'enveloppe urbaine) au lieu-dit Kohlgrubeben.

- Localisation du secteur concerné par la modification



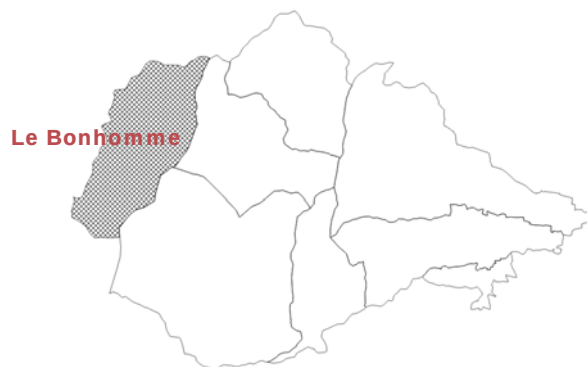
2.10 | MOTIF 10

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.



- Localisation du secteur concerné par la modification



Précision -

Le secteur de projet concerné est identifié comme H2 centre-village. Comme son nom l'indique le secteur se situe en plein centre et jouxte le cimetière.

2.11 | MOTIF 11

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.

Précision -

Il s'agit de l'ensemble des secteurs de projet (zone A URBANISER) en extension de la commune, qu'ils soient à court comme à long terme.

- Localisation du secteur concerné par la modification



2.12 | MOTIF 12

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.



- Localisation du secteur concerné par la modification



Précision -

Le secteur se situe au dessus du collège, à côté du camping Lefebure.

2.13 | MOTIF 13

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 Kayersberg-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.

Précision -

Le tracé se situe sur plusieurs commune mais la modification du tracé se situe uniquement sur Hachimette le Cellier des montagnes et l'entrée "par" Fréland.

- Localisation du secteur concerné par la modification



2.14 | MOTIF 14

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

Plusieurs erreurs d'identification patrimoniale ont été identifiées au plan de zonage à Lapoutroie suite à l'approbation du PLUi. La présente modification vise à les corriger.

Précision -

Les trois éléments se situent en plein centre urbain (proximité de la Mairie, ancienne gare sur le centre ancien de Lapoutroie et d'Hachimette) .

- Localisation du secteur concerné par la modification

Lapoutroie



2.15 | MOTIF 15

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.

Précision -

S'agissant réellement de point de correction ou d'ajustement d'écriture, ces éléments ne peuvent être localisés



74, boulevard de la Prairie au Duc
44200 NANTES

02 40 08 03 80
www.cittanova.fr