



DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
ARRONDISSEMENT DE COLMAR-RIBEAUVILLE

**Arrêté engageant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la
Vallée de Kayzersberg
N°2026/102**

Le Président,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de la Vallée de Kayzersberg approuvés par arrêté préfectoral du 30/12/2019 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 et suivants ; et L.153-41 à L.153-44 relatifs à la procédure de modification de droit commun des documents d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de Kayzersberg, approuvé par le conseil communautaire le 28 février 2024,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLUi de la Vallée de Kayzersberg afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins du territoire après deux ans d'application :

- faire évoluer la réglementation au regard de la pratique agricole et des besoins des exploitants,
 - o Retravailler la constructibilité en zone agricole en secteur de montagne pour les exploitations agricoles et la réglementation du logement de l'agriculteur,
- préciser des projets insuffisamment avancés lors de l'élaboration du PLUi ou de nouveaux projets, nécessitant des ajustements ponctuels :
 - o Retravailler l'OAP B4 à Fréland pour prendre en compte la complexité foncière et topographique du site,
 - o 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,
 - o Reclassement de parcelles de la zone UP vers UB à Orbey au niveau du collège,
 - o Correction de linéaire de tracé au titre du L151-38 dédié à un projet de piste cycle communautaire,
- Faire évoluer ou clarifier des points de règlement écrit et graphique pour tenir compte de la mise en pratique du PLUi :
 - o Intégration de règles de stationnement en zone UA du secteur Montagne,
 - o Modifications relatives aux linéaires commerciaux,
 - o Reprise des destinations autorisées en zone Ah en zone de Vignoble afin d'autoriser les équipements publics et d'intérêt collectif,
 - o Reprise du règlement des annexes à destination d'habitation en zone agricole et naturelle en loi Montagne, sans permettre le mitage des paysages,
 - o Complétude du recensement patrimonial concernant les fermes d'avant 1948 de la commune d'Orbey,

- Dans le règlement graphique, intégration d'espaces de jardin en zone N à Katzenthal actuellement classés en zone Ap,
 - Modification de règles d'implantation et de hauteur dans la zone UBk à Kayserberg-Vignoble,
 - Possibilité en secteur vignoble d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelables en plus de la végétalisation des toitures terrasses des annexes,
 - Evolutions concernant le bâti déjà à usage d'habitation en zone agricole en secteur montagne,
 - Clarifications de règles concernant le secteur UBr à Ammerschwihr et notamment la traduction réglementaire de la prise en compte des risques,
 - Modification de la règle des clôtures en zone de montagne afin de tenir compte des nuisances sonores le long des routes départementales,
 - Intégration de plusieurs clarifications et ajustements du règlement écrit sans changement de consistance de la règle,
- Mettre en compatibilité le PLUi avec la Loi Montagne concernant trois secteurs à Orbey accueillant : l'Âtre de la Vallée, l'association les Champs de la Croix à Surcenord et l'auberge les ô Welches.
 - Encadrer les meublés de tourisme dans le PLUi : intégrer la destination « autre hébergement touristique » aux tableaux de destination, sans changer la règle des zones et à Katzenthal mise en place de périmètres de servitude de résidence principale,
 - corriger quelques erreurs matérielles :
 - concernant le tracé de zonage suite à une demande d'évolution en enquête publique à Orbey,
 - repérage de bâtiments patrimoniaux à protéger,

Considérant que les adaptations-envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

Considérant que les évolutions souhaitées, 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 » et nécessite une enquête publique,

Considérant que la procédure de modification est engagée par le président de l'EPCI qui établit le projet de modification conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet de l'arrêté et contenu de la procédure de modification du PLUi

Il est décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg.

Le projet de modification de droit commun porte sur les modifications du règlement graphique et écrit et sur deux OAP présentés ci-dessus.

Article 2 : Transmission pour avis du projet de modification

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sera sollicité dans le cadre d'une saisine au « cas par cas ». Si dans son avis, la MRAE soumet le projet de modification à évaluation environnementale, le Conseil Communautaire délibérera pour déterminer les modalités et les objectifs de la concertation, et tirera le bilan à l'issue de la concertation.

Le projet de modification du PLUi sera notifié aux maires des huit communes de la CCVK, au préfet du Haut-Rhin et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de la Communauté Président, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Approbation du projet de modification

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil de Communauté.

Article 5 : Notification et affichage et de l'arrêté

Conformément aux dispositions de l'article R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg ainsi que dans les mairies des communes membres durant 1 mois,
- une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs,

Une copie du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de département

L'arrêté sera également mis en ligne sur le site internet de communauté de communes, sur la page PLUi.

Fait à Kaysersberg Vignoble, le 13/03/2026

