

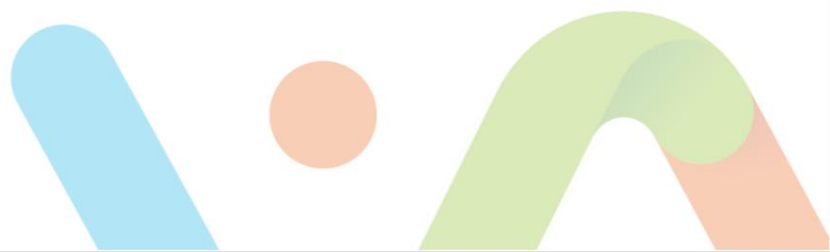


Vallée de
Saint-Amarin
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

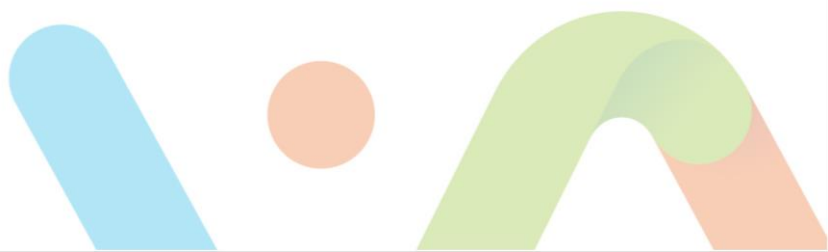
MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU 30/03/2022

Version approuvée du 30/03/22



SOMMAIRE

○ MODIFICATION DU PLUi : LA DEMARCHE	3
○ REDUCTION DES ZONES 2AU	5
○ LE SECTEUR TOURISTIQUE RHIN DANUBE, WILDENSTEIN	8
○ LE SECTEUR TOURISTIQUE DU LAC DE KRUTH WILDENSTEIN	11
○ LIMITATIONS DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE Nat	15
○ LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE Nsi	17
○ AUTRES CORRECTIONS MINEURES	19



1. MODIFICATION DU PLUi : LA DEMARCHE

Pourquoi une modification du PLUi ?

Suite à l'approbation du PLU intercommunal le 14 mars 2019, Monsieur le Préfet a adressé à la Communauté de communes un recours gracieux déposé le 11 juin 2019 par courrier. Ce courrier expose les différentes irrégularités relevées par le contrôle de légalité sur le document d'urbanisme et demande l'annulation de la délibération d'approbation du PLUi. Ce recours gracieux nécessite une réponse de la part de la Communauté de communes et peut, le cas échéant, donner lieu à un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif.

Les principaux griefs présentés sont les suivants (**annexe 1**) :

- **Le règlement de la zone 1AUat¹** permettant les constructions à vocation touristique sur le site du « Rhin Danube » à Wildenstein sans qu'une étude ne justifie l'exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. (L.122-7 du CU).
- **Le règlement des zones Nat² et Nsl³** permettant des constructions à vocation touristique ou de loisir sans qu'une étude ne justifie l'exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. (L.122-7 du CU).
- **Le règlement de la zone Nat**, permettant dans un rayon de 300 mètres depuis les rives du Lac de Kruth-Wildenstein des constructions hors des conditions réglementaires fixées par les articles L 122-12 et suivants du CU.
- **Des modifications de la délimitation et la création de STECAL** ont eu lieu postérieurement à l'enquête publique sans saisine préalable de la CDPENAF.
- **Le classement de 30 hectares en secteur 2AU⁴** sans que ce besoin ne soit justifié au regard des perspectives démographiques de la Vallée ainsi qu'une ambiguïté quant à la possible ouverture de ces zones à l'urbanisation dans le cadre du présent document. Les services de l'Etat estiment que l'objectif de modération de la consommation foncière n'est pas atteint.

Le 3 juillet 2019 s'est tenue une réunion en sous-préfecture à Thann avec les services de la DDT. Cette rencontre a permis d'éclaircir certains points et de définir des leviers d'action pour résorber ces griefs et éviter l'annulation du document. Toutefois, les services de la DDT maintiennent le recours gracieux jusqu'à ce que des modifications significatives aient été apportées au document.

Il est par la suite proposé en Conseil Communautaire de ne pas donner suite à la demande d'annulation de la délibération d'approbation du 14 mars 2019. En effet, cette annulation remettrait en vigueur le POSi jusqu'au 31 décembre 2019 puis le RNU dès 2020. Cela reviendrait à figer le développement de la Vallée en cantonnant les droits à construire à la partie actuellement urbanisée. Ceci même alors que plusieurs projets ont commencé à émerger grâce à l'approbation du PLUi : développement de l'offre touristique au camping de

¹ 1AUat : zone à urbaniser à vocation touristique.

² Nat : zone naturelle à vocation touristique.

³ Nsl : zone naturelle à vocation de sports et loisirs (terrains de sport, étangs de pêche,...)

⁴ 2AU : zone à urbaniser à long terme.

Ranspach, études en cours pour la création de nouveaux quartiers à Ranspach et à Moosch, mise en œuvre des schémas d'aménagement des anciennes friches industrielles de Wesserling, Malmerspach et de Wildenstein, densification progressive des zones UD qui, durant le temps du POSi, étaient figées par un Coefficient d'Occupation des Sols faible, ...

La Communauté de communes estime qu'une modification de droit commun serait suffisante pour procéder aux modifications exigées par les services de la DDT car elles ne remettent pas en cause les grandes orientations dictées dans le PADD. De plus, une modification de droit commun remplit les critères du champ d'application cités à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. Enfin, elle permet d'apporter les corrections nécessaires tout en maintenant en vigueur le présent PLUi qui répond aux enjeux environnementaux édictés dans le Grenelle de l'Environnement et propose un développement harmonieux du territoire.

Le Conseil Communautaire, lors de sa réunion du 8 juillet 2019, a approuvé lancement d'une procédure de **modification de droit commun** au sens des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette procédure a été initiée, le 30 juillet 2019 par arrêté du Président de la Communauté de Communes.

Une procédure concertée

Afin de poursuivre la démarche de concertation initiée lors de la révision du précédent POS intercommunal en PLU intercommunal, le Conseil Communautaire a été sollicité afin de délibérer sur la nécessité d'engager cette modification.

Lors de la phase d'étude des modifications apportées, le comité de pilotage formé lors de l'élaboration du PLUi s'est réuni afin de définir précisément les modifications engagées. De plus, les propositions de modifications ont été élaborées en consultant régulièrement les services de la Direction Départementale des Territoires afin de suivre une ligne directrice concertée et afin de répondre aux remarques présentées lors du recours gracieux.

Les points modifiés ont également été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale ayant rendu un avis de non nécessité de faire une évaluation environnementale. Les Personnes Publiques Associées ainsi que les maires des communes membres sont également notifiées du projet de modification avant l'ouverture d'une enquête publique qui permettra de recueillir les observations du public sur l'ensemble des points modifiés (Art L.153-40 du Code de l'Urbanisme).

Les principaux points modifiés

Les points sur lesquels porte la procédure de modification de droit commun du PLU intercommunal sont les suivants :

- Réduction drastique des zones 2AU,
- Confirmation dans le rapport justificatif et dans le règlement de l'impossibilité de mobiliser les zones 2AU dans le cadre du présent document et avant 2030,
- Modification du règlement écrit pour y intégrer les limitations des droits à construire du secteur Rhin Danube à Wildenstein et du secteur du Lac de Kruth/Wildenstein actuellement inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces sites afin de consolider réglementairement les OAP,

- Justification supplémentaire de la limitation des droits à construire dans les zones Nat,
- Limitation supplémentaire des droits à construire dans les zones Nsl.
- Clarification dans le règlement écrit de la limitation des droits à construire dans l'ensemble des zones Nat et Nsl.

Cette procédure est également l'occasion de corriger quelques erreurs techniques relevées dans les documents et qui auraient pu faire l'objet d'une modification simplifiée tels que fautes d'orthographe et clarifications réglementaires et lexicales.

2. REDUCTION DES ZONES 2AU

Méthodologie appliquée

Les zones 2AU sont des réserves foncières à long terme qui ne seront pas mobilisables dans le temps du PLUi. Le règlement prévoit que leur mobilisation soit possible à partir de 2030 dans le cadre d'une révision générale du document et sous condition de l'urbanisation effective de l'ensemble des zones 1AU des communes concernées ou de l'impossibilité d'urbanisation de certaines zones 1AU qui, par conséquent, seraient reversées en zone naturelles ou agricoles.

Le PLUi approuvé prévoit une réserve foncière à long terme de 31.97 ha sur l'ensemble du territoire, ce qui équivaut à environ 95% des zones 1AU prévues. Bien que ce point n'ait pas fait l'objet d'une remarque du Pays Thur Doller dans le cadre de la consultation des PPA, les services de la DDT considèrent que ces surfaces sont surdimensionnées et n'expriment pas la satisfaction d'un besoin de logements à produire à l'horizon 2030. Bien que ces zones ne soient à proprement parler pas mobilisables avant 2030, la Communauté de Communes propose de déclasser les zones 2AU isolées, sur lesquelles il n'y a pas eu de schéma d'aménagement d'ensemble en continuité de zones 1AU et situées dans des communes de petite envergure.

C'est pourquoi la Communauté de Communes propose de déclasser l'ensemble des zones 2AU excepté la zone 2AU située à Oderen (1.95 ha) et ayant une continuité avec la zone 1AU et de renforcer son inconstructibilité avant 2030 dans le règlement écrit.

Le secteur 2AU d'Oderen s'inscrivant dans la continuité de la zone 1AU fait l'objet d'acquisitions foncières en cours de la part de la Commune. De plus, l'accès vers les terrains agricoles conservé est garanti par un emplacement réservé prévu à cet effet depuis la Grand rue.

En conclusion, la Communauté de Communes déclassé 30 ha de zones 2AU, soit 94% de ses zones à urbaniser à long terme.

Récapitulatif des zones 2AU déclassées

Le détail des zones 2AU déclassées et de la zone 1AU conservée se trouve dans l'[annexe 2](#).

Tableau récapitulatif des zones 2AU conservées et déclassée :

		Conservé	Déclassé
FELLERING	Rue des Champs		1,1
	Centre village		2,99
	Chemin du Rammersbach		2,39
GEISHOUSE	Chemin des Chamois		1,18
GOLDBACH-ALTENBACH	Rue du Merzenbach		0,89
HUSSEREN WESSERLING	Allée des Chaumes		0,38
	Rue de Mitzach		0,48
	Rue des Romains		0,46
KRUTH	Grand rue		0,44
MALMERSPACH	Rue des Ecoles		1,19
MITZACH	Rue Bielaker		2,72
MOLLAU	Rue du 1e décembre		0,35
MOLLAU + HW	rue du Chauvelin		0,62
MOOSCH	Rue de la Carrière		1,1
	Cimetière		0,37
ODEREN	Rue Durrenbach	1.95	
RANSPACH	Rue des Champs		0,14
	RN66		1
	Rue Creuse		1,6
SAINT-AMARIN	Hintervogelbach		4,15
	Cimetière		2,93
	Herrenwald		1,23
	Schmiedeberg		0,29
STORCKENSOHN	Rue de Mollau		0,34
URBES	Eglise		0,44
	Rue du Printemps		1,24
		1.95	30.02

NB : les secteurs surlignés en vert sont inscrits dans l'enveloppe urbaine de référence selon le SCoT (« Temps 0 ») tandis que les secteurs surlignés en rouge sont en extension de l'urbanisation.

Traduction réglementaire

Dans le PLUi approuvé, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de :

- « la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre nonobstant les dispositions des articles 2AU3 à 2AU15,
- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :
 - les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante,
 - les annexes selon les critères définis à l'article 9. »

Extrait du règlement écrit du PLUi

La modification du présent PLUi apporte en complément d'information la phrase suivante « l'ouverture à l'urbanisation est autorisée sous condition d'une révision générale du document d'urbanisme après 2030. ». Cette information existait au préalable dans l'introduction de présentation des zones « AU » mais n'avait pas de caractère réglementaire. C'est pourquoi, une mention a été ajoutée dans l'article 2 du règlement 2AU.

L'emplacement réservé n°2 de FELLERING est supprimé car lié à la zone 2AU déclassée.

Impact environnemental

Le reclassement des zones 2AU en zones A ou N présente un impact environnemental positif.

La suppression de la constructibilité à long terme d'environ 30 ha sur l'ensemble de la vallée, permet de valoriser à nouveau des terrains de fauche à forte valeur agronomique, des coupures vertes, des entrées de villages,...

3. LE SECTEUR TOURISTIQUE RHIN DANUBE, WILDENSTEIN

Présentation du site

Le secteur « Rhin Danube » d'une superficie de 1,9 ha était initialement constitué de 6 baraquements conçus en lieu de convalescence des anciens de la 1^e armée française suite à la 2^e guerre mondiale. Par la suite, le secteur s'est transformé en colonie de vacances.

Avant 1950, seuls les baraquements existaient sur la rive droite du ruisseau s'écoulant en contrebas dans la Thur. A partir de 1952, un bâtiment complémentaire vient s'implanter sur la rive gauche. Il connaît au fil du temps de multiples extensions et a aujourd'hui un usage d'hôtel-restaurant-conserverie. En 1972, sur la même rive gauche, sont construits deux petites maisonnettes qui ont aujourd'hui été intégrées à l'offre hôtelières et abritent : une salle commune et un gîte avec espace bien-être.

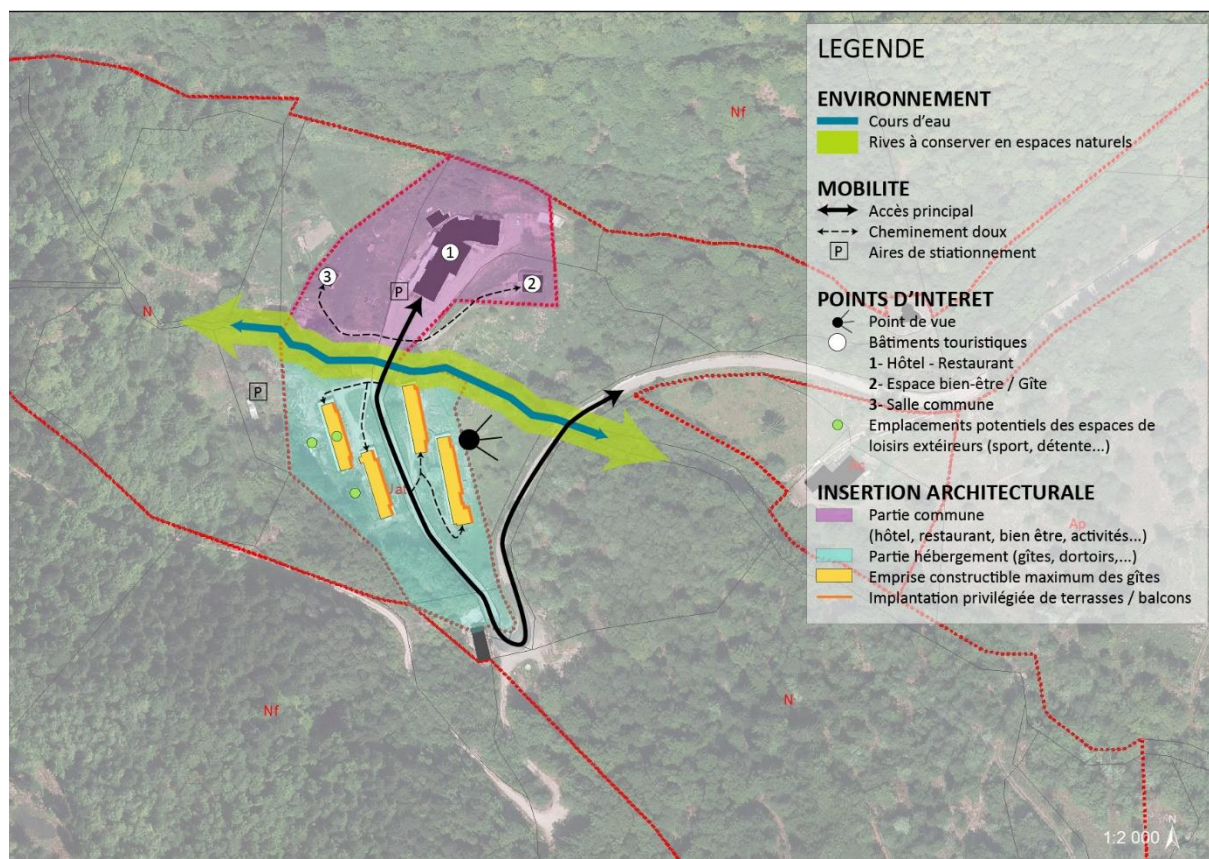
Depuis le début des années 2000, les baraquements sont inoccupés et se dégradent progressivement. Leur structure constructive ne permet pas, comme les constructions anciennes en pierre, de supporter les intempéries et de forts risques de présence d'amiante sont à envisager. Toutefois, leur implantation dans le site, dans le respect de la topographie, des orientations solaires et paysagères, en font des emplacements intéressants pour le développement d'une offre touristique complémentaire à l'hôtel-restaurant.

Photos du site – 2017, CCVSA



Le projet de restructuration du site

L'objectif de la restructuration de Rhin Danube est de réimplanter une activité touristique complète en cohérence avec les besoins actuels en termes de logements touristiques. L'implantation initiale des constructions dans le site étant qualitative, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue dans le PLUi approuvé prévoit le développement d'hébergements touristiques sur les emprises bâties existante.



Extrait du schéma inscrit dans l'OAP « Rhin Danube » du PLUi

L'objectif étant de conserver les accès existants, les sources d'ensoleillement et de vues vers la vallée, les volumétries, etc. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée. Deux scénarii sont toutefois envisagés pour les baraquements existants :

- « *Réhabilitation de la colonie de vacances avec une cohérence architecturale pour assurer une intégration paysagère satisfaisante.*
- *Conservation de la dalle des baraquements des colonies de vacances et installation uniquement sur celle-ci de modules d'hébergement touristique de type chalets tout en gardant une cohérence volumétrique avec les baraquements préexistants. »*

Extrait de l'OAP « Rhin Danube » du PLUi

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Rhin Danube » est assez précise et permet d'initier un projet qualitatif en maîtrisant le développement du site. L'objectif est de redévelopper un espace de tourisme et de loisirs dans un espace naturel de qualité.

Toutefois, il est ressorti que la traduction réglementaire dans son zonage « Nat » est plus permissif que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. C'est pourquoi, il a été jugé utile de préciser les droits à construire sur ce secteur dans le règlement écrit.

Traduction réglementaire

Le secteur « Rhin Danube » est situé en zone 1AUat. Bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation soit assez restrictive sur les droits à construire du secteur, le règlement écrit en 1AUat reste peu précis. Dans la version approuvée du 14/03/19 du PLUi, sont par exemple autorisés sous condition « *les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la valorisation touristique du site à condition :*

- *qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- *qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,*
- *que la conception et la localisation de l'opération de conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,*
- *que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Bien que le règlement renvoie systématiquement aux OAP, il a paru nécessaire d'ajouter les mentions suivantes : « *Pour le secteur Rhin Danube à WILDENSTEIN, sont autorisés les occupations et utilisations du sol nécessaires à la valorisation touristique du site, sous les conditions suivantes :*

- *Pour la partie « commune » définie dans l'OAP :*
 - *les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,*
 - *les annexes à usage touristique à condition que la surface de plancher créée à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 75m² de surface de plancher cumulée sur le périmètre hôtelier défini dans l'OAP. »*

L'article 9 précise :

« **Secteur Rhin Danube, WILDENSTEIN :**

Sur la partie « hébergement » définie dans l'OAP, aucune création d'emprise au sol n'est autorisée. »

L'article 10 ajoute :

« **Secteur Rhin Danube, WILDENSTEIN :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- *8 mètres au faîtage*
- *6 mètres à l'acrotère»*

Ces ajouts au règlement permettent de préciser les droits à construire définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Impact environnemental

Les modifications présentées ci-dessus permettent de conforter des restrictions de constructibilité qui existent déjà dans l'OAP. Il s'agit là de sécuriser le schéma d'aménagement d'ensemble pour aboutir à un projet cohérent. L'impact environnemental a donc déjà été évalué dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé du 14/03/2019. Aucune incidence supplémentaire sur l'environnement n'a été créée.

4. LE SECTEUR TOURISTIQUE DU LAC DE KRUTH WILDENSTEIN

Présentation du site

Le site du Lac de KRUTH-WILDENSTEIN, d'une superficie de 39 ha est l'un des trois espaces touristiques majeurs sur le territoire, avec la station du MARKSTEIN et le parc de WESSERLING. Il est géré par le syndicat mixte du barrage de KRUTH WILDENSTEIN et la majeure partie de ses terrains appartient au Conseil Départemental du Haut-Rhin.

Actuellement, le lac est aménagé afin de permettre une offre touristique de nature. La partie sud-est du lac, à proximité du barrage est artificialisée (soit environ 1/3 des rives du lac) tandis que les autres rives ont retrouvé leur aspect naturel suite à des travaux réalisés au courant des années 2000 par le syndicat. L'ensemble des constructions et animations touristiques sont regroupées sur la partie sud avec la présence d'une auberge-restaurant et de chambres d'hôtes, d'une petite restauration avec location de VTT, pédalos, etc..., d'un site d'accrobranche et de nombreuses possibilités de stationnement s'étendant au sud du lac. Quelques bâtiments plus techniques sont aujourd'hui inoccupés comme le bâtiment technique dédié au barrage.

Le projet de développement du site

L'affluence touristique du site nécessite un développement de celui-ci tout en conservant son caractère naturel. C'est pourquoi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet le développement raisonnable de l'ensemble des bâtiments situés au sud du site. La maison du barrage sera quant à elle réhabilitée et reconvertie en gîte ou en auberge de jeunesse. Seul un cabanon pour la pratique de la plongée sera ajouté dans le périmètre construit.

La valorisation paysagère est également un objectif important dans le développement du site avec la remise en état d'une prairie humide, la restauration d'une zone piscicole et la restauration des berges.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Lac de Kruth/Wildenstein » est assez précise et permet d'initier un projet qualitatif en maîtrisant le développement du site. L'objectif est de redévelopper un espace de tourisme et de loisirs dans un espace naturel de qualité.

Toutefois, il est ressorti que la traduction réglementaire dans son zonage « Nat » est plus permissif que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. C'est pourquoi, il a été jugé utile de préciser les droits à construire sur ce secteur dans le règlement écrit.

Traduction réglementaire

Le secteur « Lac de KRUTH-WILDENSTEIN » est situé en zone Nat. Bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation soit assez restrictive sur les droits à construire du secteur, le règlement écrit en Nat reste peu précis. Dans la version approuvée du 14/03/19 du PLUi, sont par exemple autorisés sous condition :

- « *Les hébergements touristiques dont les hébergements hôteliers, les résidences de tourisme, les hameaux de gîtes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les HLL, à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale,*
- *[...]*
- *les occupations et utilisations du sol nécessaires à la valorisation touristique du lac de Kruth- Wildenstein et des sites touristiques d'intérêt communautaire à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale et de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. »*

Bien que le règlement renvoie systématiquement aux OAP, il a paru nécessaire de créer un sous-zonage spécifique au lac (Nat-lac) et d'ajouter les mentions suivantes : « *Pour le secteur « Nat-lac », seuls sont autorisés sous conditions :*

- *Les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée dans la limite de 75 m² de surface de plancher cumulées sur l'ensemble du secteur,*
- *Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux dans la limite de 75 m² de surface de plancher cumulées sur l'ensemble du secteur,*
- *Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée dans la limite de 75 m² de surface de plancher cumulées sur l'ensemble du secteur,*
- *L'extension des constructions existantes à vocation touristique à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,*
- *Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la maintenance technique de la retenue d'eau du Lac de KRUTH-WILDENSTEIN. »*

L'article 10 ajoute :

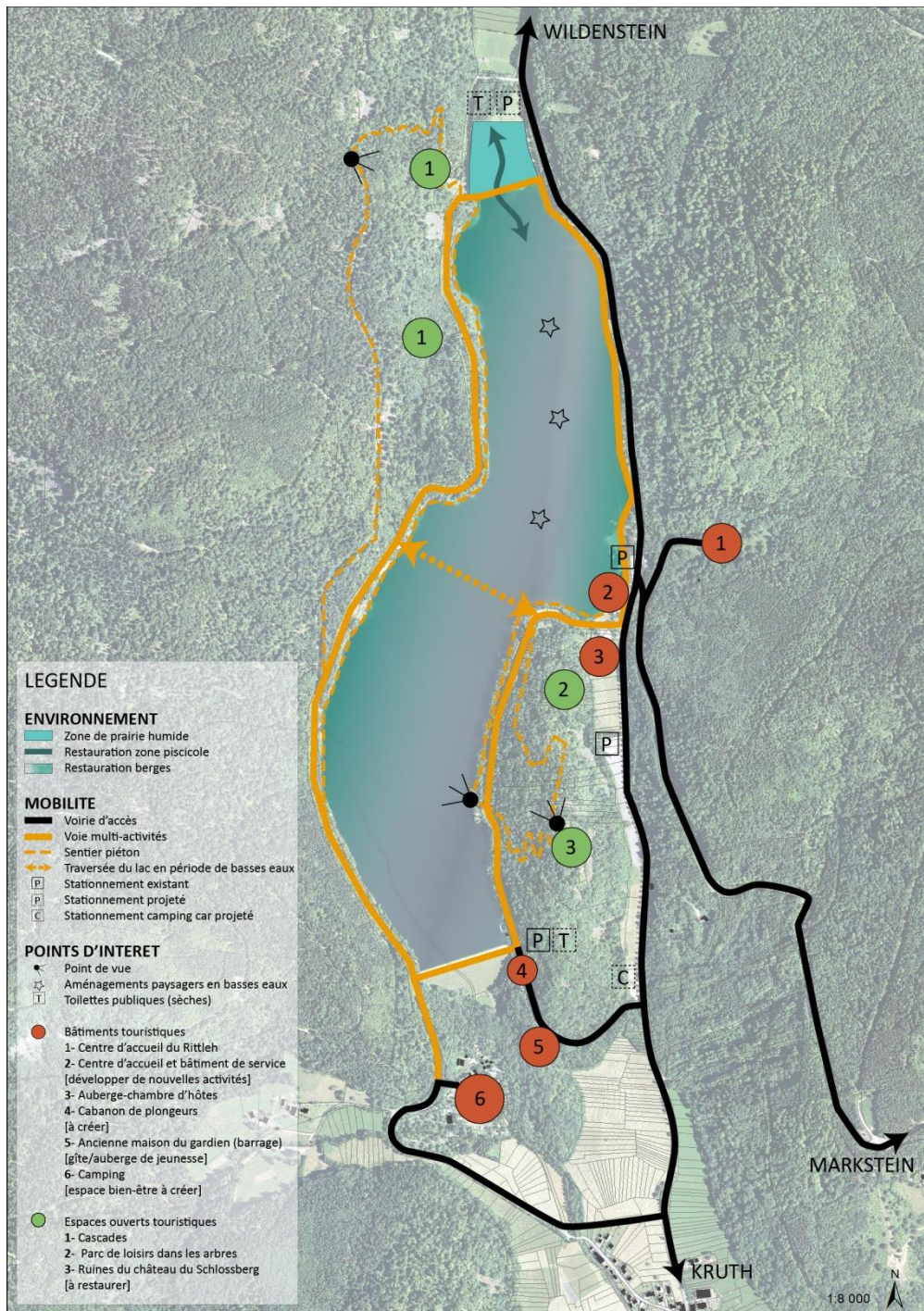
« **Secteur « Nat-lac » :**

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage

- 6 mètres à l'acrotère. »

Ces ajouts au règlement permettent de préciser les droits à construire définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Extrait du schéma inscrit dans l'OAP « Lac de KRUTH - WILDENSTEIN » du PLUi

Justification au titre de la loi Montagne

L'article L. 122-12 du code de l'urbanisme dispose que les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégés sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive. A l'exception de ce qui est autorisé par l'article L.122-13, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toute extraction et tout affouillement y sont interdits, que le plan d'eau soit situé totalement ou partiellement en zone de montagne⁵.

L'article L.122-13 prévoit une série de constructions pouvant être réalisées dans les parties naturelles des rives des plans d'eau de moins de 1000 ha. Dans la bande des 300 m. mentionnés à l'article L.122-12 du code de l'urbanisme, ne peuvent être autorisés que :

- Des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier,
- Des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
- Des aires naturelles de camping,
- Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible,
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée,
- Des projets visés au 1° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des constructions à créer correspondent aux critères cités dans l'article L.122-13 du code de l'urbanisme :

- Le centre d'accueil du Rittleh, le centre d'accueil, les bâtiments de service et l'auberge sont préexistants au PLUi (points 1, 2 et 3 sur le schéma d'ensemble). Le règlement modifié en Nat leur permet une extension limitée de 30% ainsi que des annexes à 75 m² de surface de plancher cumulées à une distance restreinte de la construction principale, de la même sorte que pour toutes les constructions existantes à usages touristiques sur les autres secteurs.
- Le cabanon de plongeurs à créer entre dans la catégorie « équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ».
- L'ancienne maison du gardien préexistante sera convertie en gîte ou auberge de jeunesse et respecte le critère « refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée ».

Ainsi, les traductions réglementaires et le projet d'OAP sont donc conformes avec les dispositions de la loi montagne relatives aux plans d'eau de moins de 1000 ha.

⁵ Extrait de la fiche technique n°4 « Montagne et urbanisme » publié en octobre 2018 par le ministère de la cohésion des territoires.

Impact environnemental

Les modifications présentées ci-dessus permettent de conforter des restrictions de constructibilité qui existent déjà dans l'OAP. Il s'agit là de sécuriser le schéma d'aménagement d'ensemble pour aboutir à un projet cohérent. L'impact environnemental a donc déjà été évalué dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé du 14/03/2019. Aucune incidence supplémentaire sur l'environnement n'a été créée.

5. LIMITATIONS DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE Nat

Présentation des zones concernées

Les zones Nat représentent dans leur ensemble des zones touristiques à dominante naturelle où une part belle est laissée aux grands espaces verts. La vallée de Saint-Amarin comporte 18 secteurs Nat d'une surface cumulée de 57 ha (0,34 %) et hiérarchisés de la manière suivante :

- 1 secteur majeur de 39 ha : le lac de Kruth-Wildenstein dont le projet d'aménagement a été exposé précédemment et cadré par une OAP. L'ampleur du zonage a été réalisée selon le périmètre touristique réel et englobe par exemple la moraine du Schlossberg ainsi que le parc d'accrobranche existant.
- 6 secteurs secondaires de 1 à 6 ha,
- 11 secteurs locaux inférieurs à 1 ha.

L'ensemble de ces secteurs comportent au minimum une construction principale à vocation touristique. Seul un secteur de 0.21 ha situé en continuité urbaine de Goldbach-Altenbach dans le hameau d'Altenbach ne comporte aucun bâtiment car sur la même unité foncière qu'un bâtiment situé en zone UAp. Les zones Nat de chaque commune sont présentées en **annexe 3**.

Le projet de développement de ces zones

Les zones Nat - excepté le lac de KRUTH-WILDENSTEIN réglementé par une OAP qui lui est propre - ont vocation à développer une offre en tourisme local. Chaque secteur est autorisé à développer de petits hébergements touristiques sous formes d'annexes de types gîtes ou HLL autour d'une construction principale d'accueil. Les constructions seront limitées afin de conserver des espaces naturels de qualité autour de ces structures.

Toutefois, il est ressorti que la traduction réglementaire dans son zonage « Nat » est trop permissif et ne limite les surface de plancher que par le seuil d'une UTN locale, c'est-à-dire, 500m² de surface de plancher. C'est pourquoi, il a été jugé utile de préciser les droits à construire sur ce secteur dans le règlement écrit.

Traduction réglementaire

Dans la version approuvée du 14/03/19 du PLUi, sont par exemple autorisés sous condition :

- « Les hébergements touristiques dont les hébergements hôteliers, les résidences de tourisme, les hameaux de gîtes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les HLL, à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale,
- [...]
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la valorisation touristique du lac de Kruth- Wildenstein et des sites touristiques d'intérêt communautaire à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale et de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. »

Il a donc été nécessaire d'ajouter les mentions suivantes :

- « pour les constructions principales à usage touristique, existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :
 - les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
 - les annexes à usage touristique à condition que la surface de plancher créée à partir de la date d'approbation du PLUi. ne dépasse pas 75m² de surface de plancher cumulée par unité foncière»

L'article 9 ajoute une nouvelle restriction d'emprise au sol pour les constructions à vocation touristique :

« Constructions existantes :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et touristique à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Annexes à vocation touristique :

Les constructions existantes à usage touristique à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes à usage touristique dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² par annexe. »

Impact environnemental

Les modifications présentées ci-dessus permettent d'éclaircir des restrictions de constructibilité en zone Nat en précisant le règlement écrit. Ainsi, l'impact environnemental reste inchangé par rapport au PLUi approuvé le 14/03/2019. L'impact de la constructibilité sur les zones Nat a déjà été étudié dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé. Aucune étude de discontinuité n'est nécessaire car il ne s'agit pas d'urbanisation de ces secteurs mais bien d'une autorisation restreinte d'annexes et d'extensions autour d'un bâtiment principal préexistant.

6. LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE Nsl

Présentation des zones concernées

Les zones Nsl sont des secteurs qui ont une vocation de sports et de loisirs d'extérieur qui représentent une superficie cumulée de 29 ha (0,17%). Les 25 zones Nsl sont réparties sur l'ensemble du territoire. Chaque site a une vocation différente :

- 11 étangs de pêche dont 5 étangs comportant des constructions existantes,
- 12 terrains de sport dont 4 comportant des constructions existantes,
- 1 projet de parc « nature » au centre d'HUSSEREN WESSERLING, en connexion avec la salle des fêtes existante,
- 1 projet de camp de tir à l'arc à ODEREN.

En termes de constructions, 9 sites sur 25 sont dotés de constructions destinées à l'usage des sites de sports et de loisirs. L'ensemble des zones Nsl et leur situation sont présentées et justifiées en **annexe 4**.

Le projet de développement de ces zones

Le développement de ces secteurs reste très limité. Il est envisagé de permettre un développement limité des constructions existantes afin de permettre l'exploitation des zones de sports et de loisirs dotées de constructions.

Toutefois, il est ressorti que la traduction réglementaire dans son zonage « Nsl » est trop permissif et ne limite pas la surface de plancher que pour les étangs de pêche et qu'il ne limite pas les autres constructions, notamment pour d'autres pratiques de sports et de loisirs.

Traduction réglementaire

Dans la version approuvée du 14/03/19 du PLUi, sont par exemple autorisés sous condition :

- *Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air,*
- *[...]*
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche, selon les critères définis à l'article 9,*

Il a donc été nécessaire d'ajouter les mentions suivantes :

- Pour les constructions liées à la pratique d'une activité sportive ou de plein air : remplacement par : « *l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi, liées et nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air, à la double condition de respecter les critères définis à l'article 9 et une limite de 75 m² de surface de plancher* »

- Pour les constructions liées à la pratique de la pêche : remplacement par : « *l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi, liées et nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche, à la double condition de respecter les critères définis à l'article 9 et une limite de 75 m² de surface de plancher* »

L'article 9 précise :

« *L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air est limitée à 75 m² de surface cumulée sur les secteurs Nsl dotés d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.* »

L'article 10 ajoute :

« **Nouvelles constructions :**

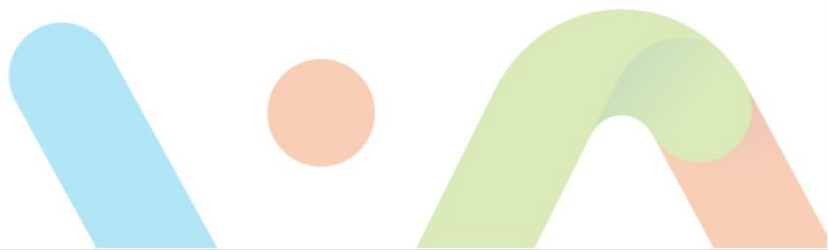
La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 5.50 mètres. »

Impact environnemental

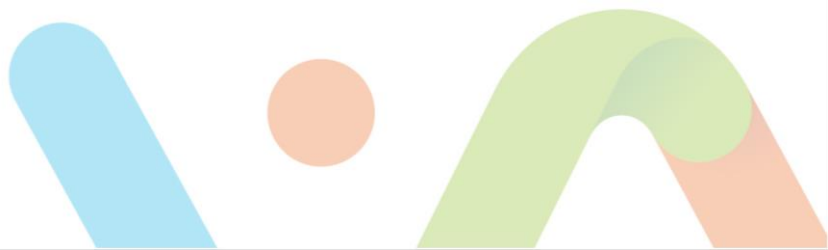
Les modifications présentées ci-dessus permettent d'éclaircir des restrictions de constructibilité en zone Nsl en précisant le règlement écrit. Ainsi, l'impact environnemental reste inchangé par rapport au PLUi approuvé le 14/03/2019. L'impact de la constructibilité sur les zones Nsl a déjà été étudié dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé. Une étude de discontinuité complémentaire a été ajoutée dans l'annexe 3 pour les secteurs Nsl concernés.

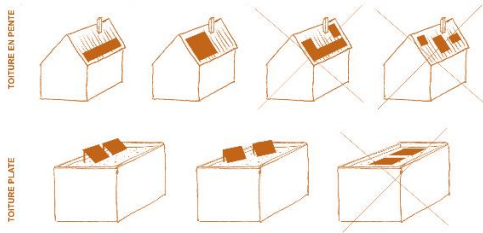
7. AUTRES CORRECTIONS MINEURES

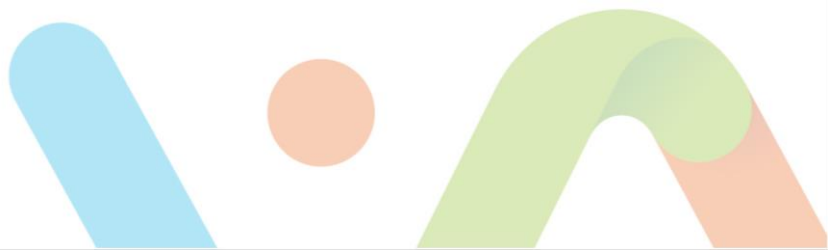
VERSION APPROUVEE	VERSION MODIFIEE
ARTICLE 2 – Cadre juridique	
<p>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE [...]</p> <p>Périmètre de protection des monuments historiques Tous travaux prévus dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être déclarés préalablement à l'administration en application de l'article L341-1, alinéa 3 du code de l'environnement.</p> <p>Les sites inscrits sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parc de Wesserling, - Cimetière militaire de Moosch. 	<p>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE [...]</p> <p>Périmètre de protection des sites inscrits Tous travaux prévus dans un site inscrit doivent être déclarés préalablement à l'administration en application de l'article L341-1, alinéa 3 du code de l'environnement.</p> <p>Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin, les communes de Kruth, Oderen et Wildenstein sont concernées par le site inscrit du Massif Schlucht-Hohneck (inscrit le 24/11/1972).</p> <p>Périmètre de protection des monuments historiques Tous travaux prévus dans les abords d'un monument historique sont soumis à une autorisation préalable en application de l'article L.621-32 du code du patrimoine. Les monuments historiques sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parc de Wesserling (ban communal de Fellingring, Husseren-Wesserling et Ranspach) - Cimetière militaire de Moosch (ban communal de Moosch) - Ruines du château du Freundstein (ban communal de Goldbach-Altenbach)
ARTICLE 5 – Définition des termes utilisés	
<p><u>Abri pâturage</u> : lieu de séjour temporaire du bétail dans les pâturages dont une des façades est ouverte et ne comportant pas de dalle.</p>	<p><u>Abri pâturage</u> : lieu de séjour temporaire du bétail dans les pâturages dont au moins une des façades est ouverte et ne comportant pas de dalle.</p>

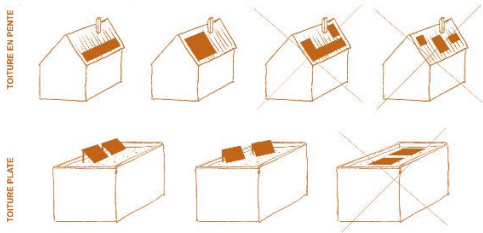


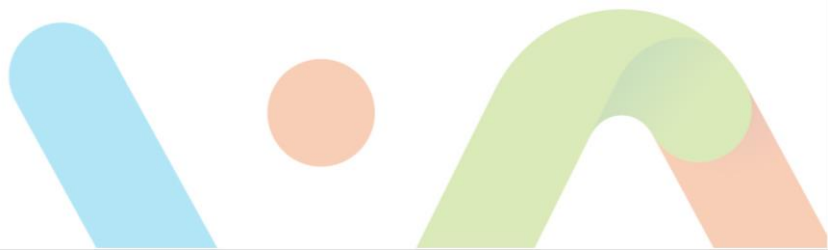
<p><u>Parc résidentiel de loisirs</u> : terrain aménagé au sens du décret D333-3 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des habitations légères de loisirs (H.L.L) ou résidences mobiles (mobil home).</p>	<p><u>Parc résidentiel de loisirs</u> : terrain aménagé au sens du décret D.333-3 du code du tourisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des habitations légères de loisirs (H.L.L) ou résidences mobiles (mobil home).</p>
<p>Néant</p>	<p><u>Construction et équipement nécessaires à la gestion sylvicole forestière</u> : ouvrage affecté à l'exploitation des lots de chasse d'une superficie supérieure à 25 ha</p>
<p>Zone UA</p>	
<p><u>Art UA-1 :</u> Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ ou en zone UAp, la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite.</p>	<p><u>Art UA-1 :</u> Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ ou en zone UAp, la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite.</p> <p>En zone UAp, la destruction des bâtiments ou partie de bâtiments construits avant 1950 présentant un intérêt patrimonial et/ou architecturale est interdite.</p>
<p><u>Art UA-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>	<p><u>Art UA-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>
<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel</p>	<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue (cas d'un terrain plat)</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel (cas d'un terrain en pente)</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel donnant sur la voie</p>

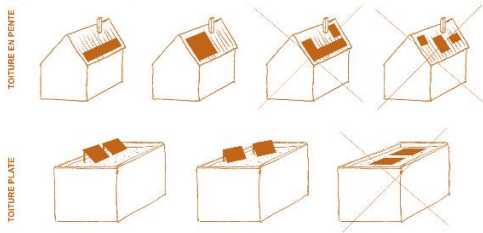


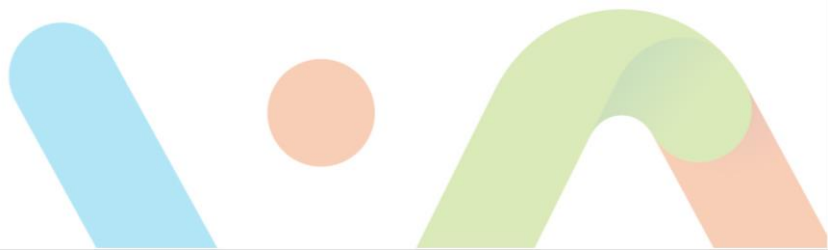
<p><u>Art UA-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art UA-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone UB	
<p><u>Art UB-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>	<p><u>Art UB-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>
<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel</p>	<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue (cas d'un terrain plat)</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel (cas d'un terrain en pente)</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel donnant sur la voie</p>

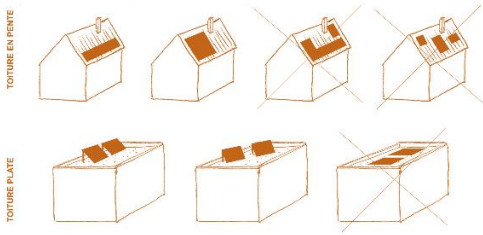


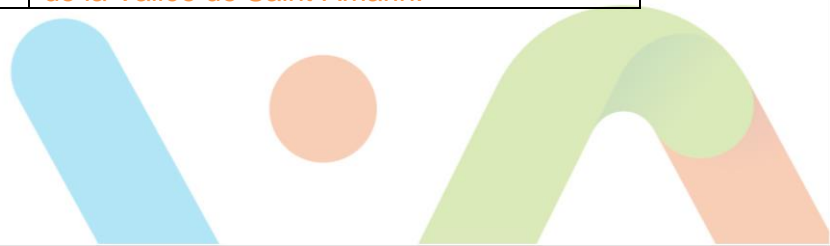
<p><u>Art UB-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art UB-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone UD	
<p><u>Art UD-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art UD-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

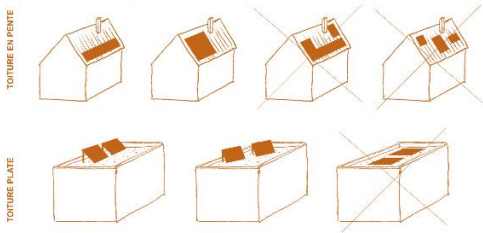


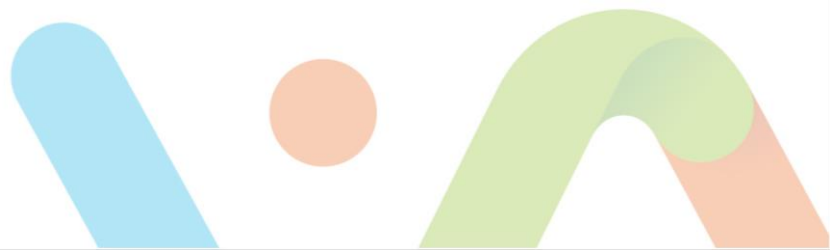
<p><u>Art UD-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art UD-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Ucp	
<p><u>SECTION 1</u> Néant</p>	<p><u>PERMIS DE DEMOLIR</u></p> <p>Le permis de démolir est obligatoire ; il sera accordé sous réserve de prise en compte des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.</p>
<p><u>Art Ucp-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Ucp-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

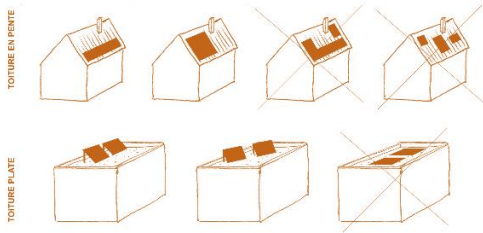


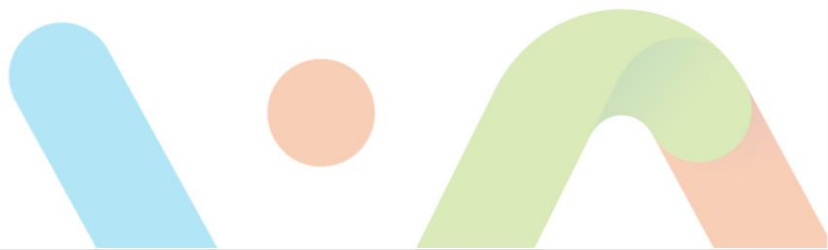
<p><u>Art Ucp-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Ucp-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Uat	
<p><u>SECTION 1</u> Néant</p>	<p><u>PERMIS DE DEMOLIR</u> Le permis de démolir est obligatoire ; il sera accordé sous réserve de prise en compte des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.</p>
<p><u>Art Uat-7 :</u> Néant</p>	<p>A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de cette construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</p>
<p><u>Art Uat-11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Uat-11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

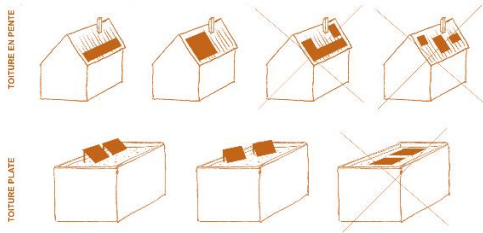


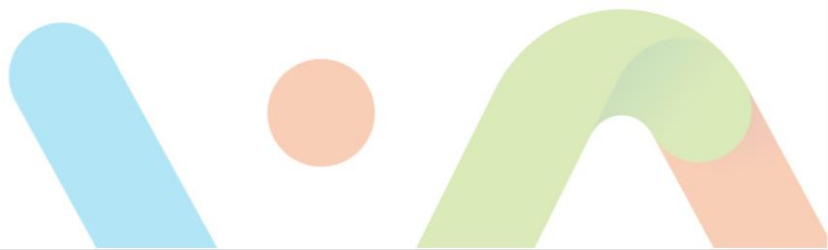
<p><u>Art Uat-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Uat-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Uparc	
<p><u>Art Uparc-10 :</u> Néant</p>	<p><u>Annexe architecturale (Annexe 4bis-2) :</u></p> <p>Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions.</p>



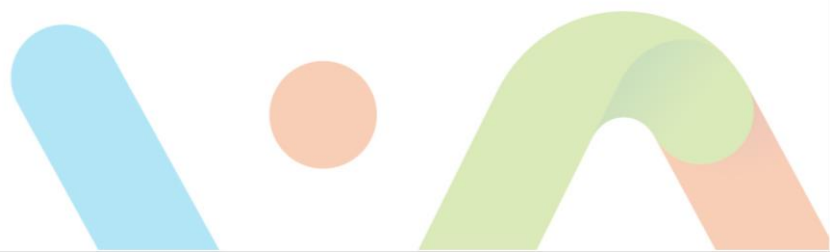
<p><u>Art Uparc-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Uparc-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Ue	
<p><u>Art Ue-2 :</u> Sont autorisés sous condition :</p> <p>[...]</p> <p>Néant</p>	<p><u>Art Ue-2 :</u> Sont autorisés sous condition :</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux photovoltaïques selon les critères définis à l'article 11.</p>
<p><u>Art Ue-10 :</u> En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.</p>	<p><u>Art Ue-10 :</u> En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.</p>
<p><u>Art Ue-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Ue-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

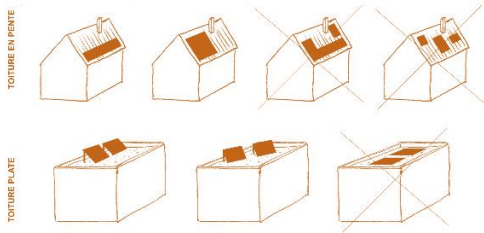


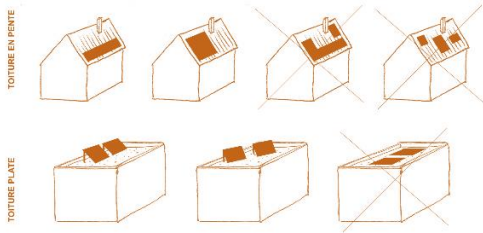
<p><u>Art Ue-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Ue-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone 1AU	
<p><u>SECTION 1</u> Néant</p>	<p><u>PERMIS DE DEMOLIR</u> Le permis de démolir est obligatoire ; il sera accordé sous réserve de prise en compte des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.</p>
<p><u>Art 1AU-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art 1AU-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères de l'article 9, à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art 1AU-9 :</u> Néant</p>	<p><u>Art 1AU-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>



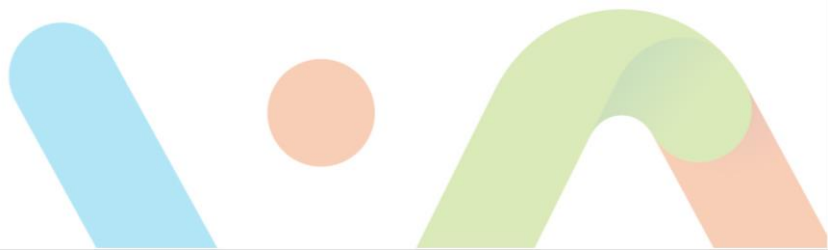
<p><u>Art 1AU-9 :</u> Annexes : Les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art 1AU-9 :</u> Annexes : Les constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art 1AU-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>	<p><u>Art 1AU-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>
<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel</p>	<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue (cas d'un terrain plat)</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel (cas d'un terrain en pente)</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel donnant sur la voie</p>
<p><u>Art 1AU-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art 1AU-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

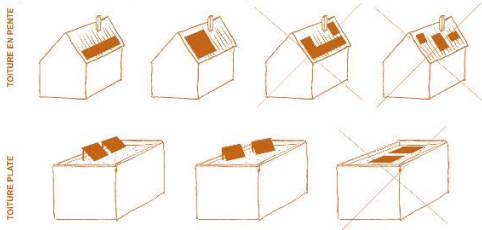


<p><u>Art U1AU-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art 1AU-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
<p>Zone 1AUat</p>	
<p><u>SECTION 1</u> Néant</p>	<p><u>PERMIS DE DEMOLIR</u> Le permis de démolir est obligatoire ; il sera accordé sous réserve de prise en compte des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.</p>
<p><u>Art 1AUat-2 :</u> Néant</p>	<p>Pour le secteur Rhin Danube à WILDENSTEIN, sont autorisés les occupations et utilisations du sol nécessaires à la valorisation touristique du site, sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la partie hôtelière : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, - les annexes à usage touristique à condition que la surface de plancher créée à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 75m² de surface de plancher cumulée sur le périmètre hôtelier défini dans l'OAP.

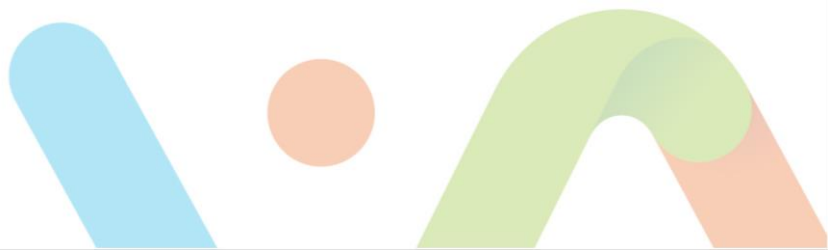
<p><u>Art 1AUat-9 :</u> [...]</p> <p>Néant</p>	<p><u>Art 1AUat-9 :</u></p> <p><u>Secteur Rhin Danube WILDENSTEIN :</u></p> <p>Sur la partie « hébergements » définie dans l'OAP, aucune création d'emprise au sol n'est autorisée.</p>
<p><u>Art 1AUat-10 :</u> Néant</p>	<p><u>Art 1AUat-10 :</u></p> <p><u>Secteur Rhin Danube WILDENSTEIN :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres au faîtage, - 6 mètres à l'acrotère.
<p><u>Art 1AUat-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art 1AUat-11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art 1AUat-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art 1AUat-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 

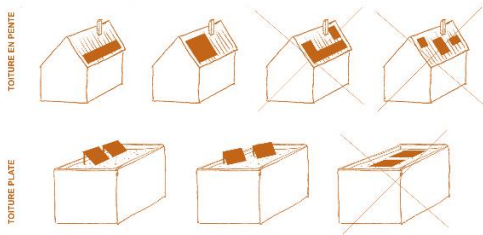
Zone 2AU et 2AUat	
<p><u>SECTION 1</u> Néant</p>	<p><u>PERMIS DE DEMOLIR</u> Le permis de démolir est obligatoire ; il sera accordé sous réserve de prise en compte des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.</p>
<p><u>Art 2AU-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art 2AU-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères de l'article 9, à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art 2AU-2 :</u> [...] Néant</p>	<p><u>Art 2AU-2 :</u> L'ouverture à l'urbanisation est autorisée sous condition d'une révision du document d'urbanisme après 2030.</p>
<p><u>Art 2AU-9 :</u> Néant</p>	<p><u>Art 2AU-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art 2AU-9 :</u> Annexes : Les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art 2AU-9 :</u> Annexes : Les constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art 2AU-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>	<p><u>Art 2AU-10 :</u> La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau de la voie, ou du terrain naturel donnant sur la voie. Dans le cas de constructions en pente, ce seuil peut être dépassé côté aval.</p>

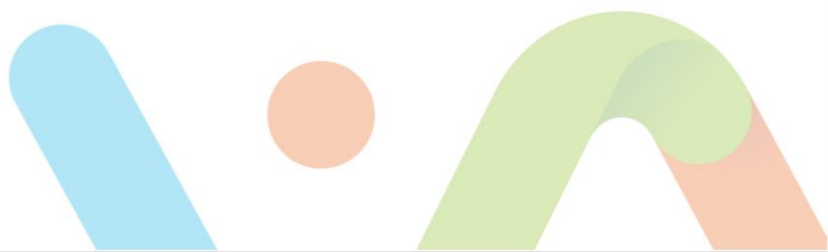


<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel</p>	<p><u>Schéma d'implantation du niveau de dalle du rez-de-chaussée :</u></p> <p>Implantation du RDC par rapport au niveau de la rue (cas d'un terrain plat)</p> <p>Implantation du RDC par rapport au terrain naturel (cas d'un terrain en pente)</p> <p>Implantation du RDC au-delà des 0.80 mètres par rapport à la rue ou au terrain naturel donnant sur la voie</p>
<p><u>Art 2AU-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art 2AU-11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art 2AU-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art 2AU-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 

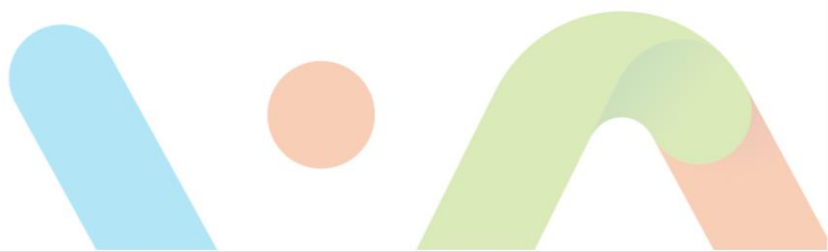
Zones Af et Aa	
<p><u>Art Af Aa – 1 :</u> [...]</p> <p>Néant</p>	<p><u>Art Af Aa – 1 :</u> [...]</p> <p>Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite.</p>
<p><u>Art Af Aa-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Af Aa-2 :</u> Sont autorisés sous conditions :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art Af Aa-9 :</u> Néant</p> <p>[...]</p>	<p><u>Art Af Aa-9 :</u> <u>Constructions existantes :</u></p> <p>L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Af Aa -9 :</u> <u>Annexes :</u> Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Af Aa -9 :</u> <u>Annexes :</u> Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Af Aa-10 :</u> [...]</p> <p>Néant</p>	<p><u>Art Af Aa-10 :</u> [...]</p> <p><u>Annexe architecturale (Annexe 4bis-2) :</u></p> <p>Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions.</p>

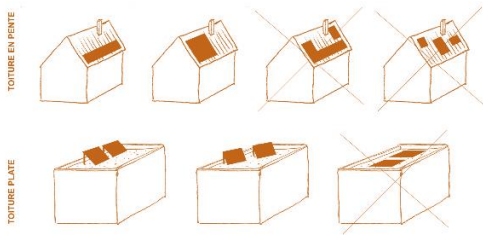


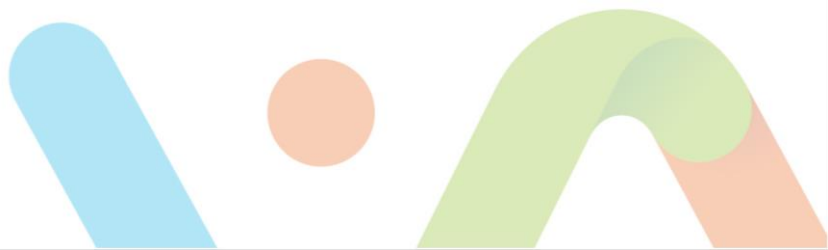
<p><u>Art Af Aa -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Af Aa -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art Af Aa -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Af Aa-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
<p><u>Art Af Aa 13 :</u> Néant</p> <p>[...]</p>	<p><u>Art Af Aa 13 :</u> Patrimoine :</p> <p>Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cours ouvertes, - les végétaux



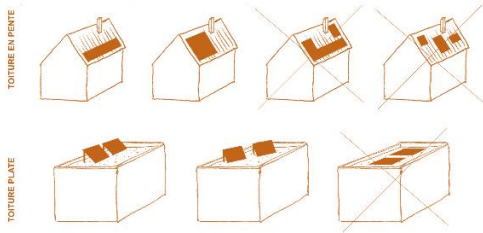
Zone Ac	
<p><u>Art Ac – 1 :</u> [...] Néant [...]</p>	<p><u>Art Ac – 1 :</u> [...] Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite. [...]</p>
<p><u>Art Ac-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Ac-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art Ac-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Ac-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Ac-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Ac -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Ac-10 :</u> [...] Néant</p>	<p><u>Art Ac-10 :</u> [...] Annexe architecturale (Annexe 4bis-2) : Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions.</p>

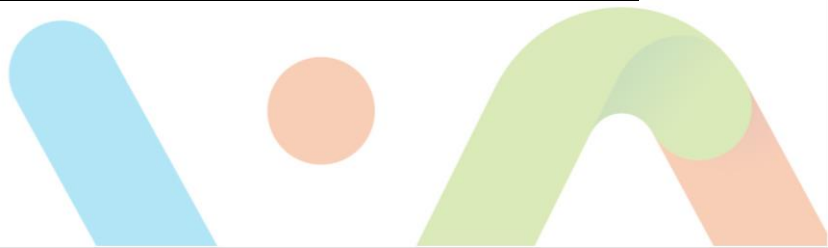


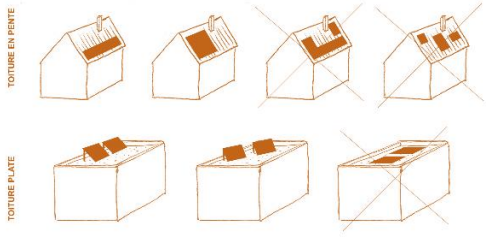
<p><u>Art Ac -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Ac -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art Ac -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Ac -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
<p><u>Art Ac-13 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Ac-13 :</u> Patrimoine : Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cours ouvertes, - les végétaux
Zone Ap	
<p><u>Art Ap – 1 :</u> [...] Néant [...]</p>	<p><u>Art Ap – 1 :</u> [...] Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite. [...]</p>

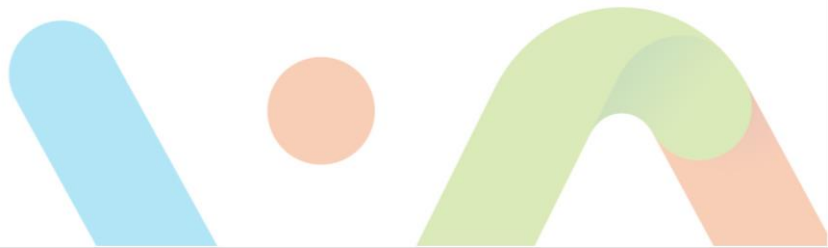


<p><u>Art Ap-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Ap-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9
<p><u>Art Ap-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Ap-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Ap-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Ap -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Ap-10 :</u> [...] Néant</p>	<p><u>Art Ap-10 :</u> [...]</p> <p>Annexe architecturale (Annexe 4bis-2) :</p> <p>Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions.</p>

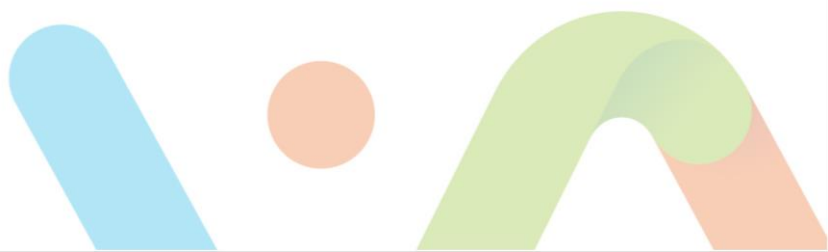
<p><u>Art Ap -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Ap -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
<p><u>Art Ap-13 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Ap-13 :</u> Patrimoine : Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cours ouvertes, - les végétaux
Zone Np	
<p><u>Art Np-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Np-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art Np-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Np-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>

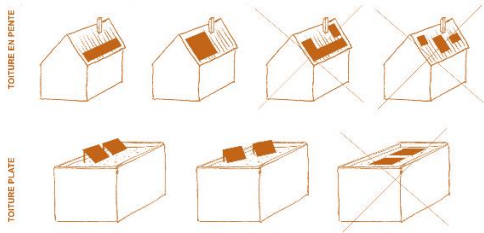


<p><u>Art Np-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Np -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Np -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Np -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art Np -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Np -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Nf	
<p><u>Art Nf-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Nf-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,

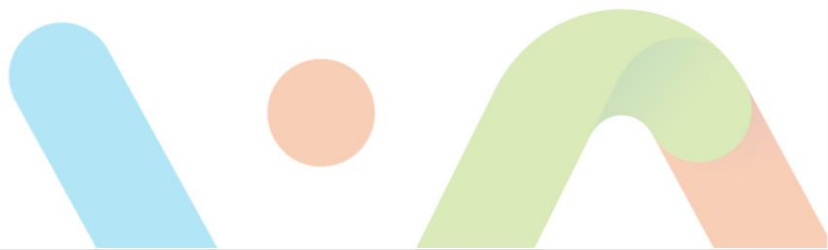


<p><u>Art Nf-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Nf-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Nf-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Nf -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Nf-11 :</u> Patrimoine : Pour les constructions datant d'avant 1950 repérés au plan par le symbole △, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions pour : - la façade (aspect, couleur, isolation) et les ouvertures (volet, en façade, en pignon), - la toiture (couverture, ouverture, panneaux photovoltaïques), - les lauwa (façade, toiture), Les travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement de destination ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice. Ils doivent viser à conserver ou à restituer le volume et l'aspect général de la construction et les éléments architecturaux remarquables.</p>	<p><u>Art Nf-11 :</u> Néant</p>
<p><u>Art Nf -11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Nf -11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini. Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

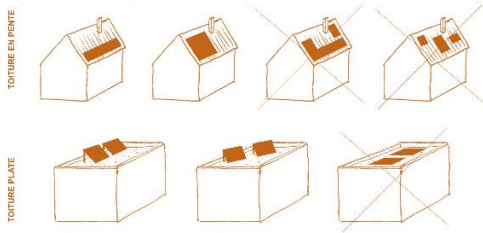


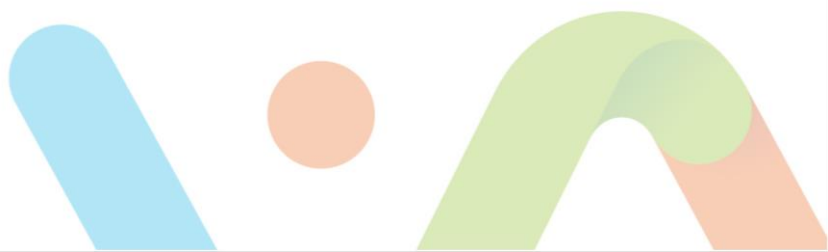
<p><u>Art Nf -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Nf-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
Zone Nat	
<p><u>Art Nat – 1 :</u> [...] Néant [...]</p>	<p><u>Art Nat – 1 :</u> [...] Pour les éléments repérés au plan par le symbole Δ la destruction des bâtiments ou parties de bâtiments construits avant 1950 est interdite. [...]</p>
<p><u>Art Nat-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Nat-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art Nat-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : [...] - les hébergements à usage touristique dont les hébergements hôteliers, les résidences de tourisme, les hameaux de gîtes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les HLL, à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale,</p>	<p><u>Art Nat-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : [...] - pour les constructions principales à usage touristique, existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante,

<ul style="list-style-type: none"> - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la valorisation touristique du site, en respectant l'insertion dans le site, à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale, 	<ul style="list-style-type: none"> o les annexes à usage touristique à condition que la surface de plancher créée à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 75m² de surface de plancher cumulée par unité foncière.
<p><u>Art Nat-2 :</u> <u>Sont autorisés sous conditions :</u> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la maintenance technique de la retenue d'eau du lac de Kruth Wildenstein, - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la valorisation touristique du lac de Kruth Wildenstein et des sites touristiques d'intérêt communautaire à condition de limiter la création de surface de plancher sous le seuil minimal d'une UTN locale et de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. 	<p>Pour le secteur « Nat-lac », sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée dans la limite de 75 m² de surface de plancher, - un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux dans la limite de 75 m² de surface de plancher, - des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée, dans la limite de 75 m² de surface de plancher. - l'extension des constructions existantes à vocation touristique à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la maintenance technique de la retenue d'eau du lac de Kruth Wildenstein.
<p><u>Art Nat 8 :</u> <u>Cet article ne s'applique pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. <p>La distance entre constructions ne peut être supérieure à 10 mètres (15 mètres dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 30 %).</p>	<p><u>Art Nat 8 :</u> <u>Cet article ne s'applique pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - Au secteur « Nat-lac ». <p>La distance entre constructions ne peut être supérieure à 10 mètres (15 mètres dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 30 %).</p>

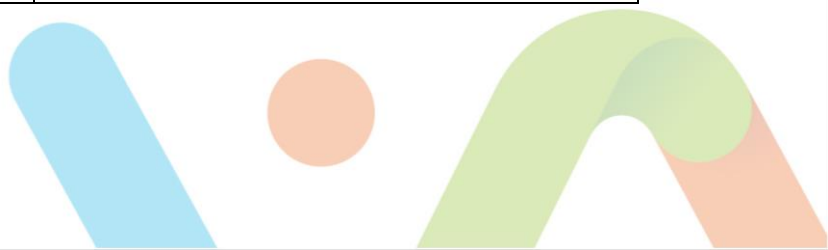


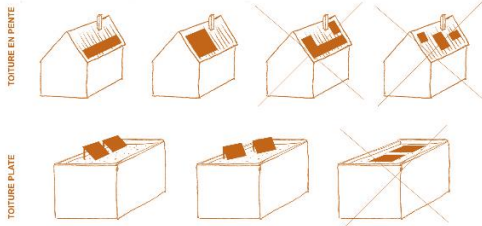
<p><u>Art Nat-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Nat-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Nat-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Nat -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Nat 9 :</u> [...] Néant</p>	<p><u>Art Nat 9 :</u> [...] Annexes à vocation touristique : Les constructions existantes à usage touristique à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes à usage touristique dont l'emprise au sol est limitée à 30 m².</p>
<p><u>Art Nat 10 :</u> [...] Néant</p>	<p><u>Art Nat 10 :</u> [...] Annexe architecturale (Annexe 4bis-2) : Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions.</p>
<p><u>Art Nat 10 :</u> Néant</p>	<p><u>Art Nat 10 :</u> Secteur « Nat-lac » : La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'acrotère.</p>
<p><u>Art Nat -11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Nat -11 :</u> Façades : [...] Toutes les façades présenteront un aspect fini. Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>

<p><u>Art Nat -11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Nat-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 
<p><u>Art Nat-13 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Nat-13 :</u> <u>Patrimoine :</u> Pour les constructions datant d'avant 1950 repérées au plan par le symbole Δ, il est obligatoire de se référer aux prescriptions architecturales en annexe qui concernent les constructions existantes et leurs extensions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cours ouvertes, - les végétaux



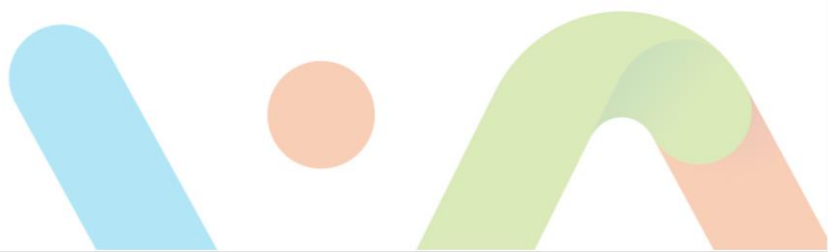
Zone Nsl	
<p><u>Art Nsl-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air, - pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées : les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, 	<p><u>Art Nsl-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi, liées et nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche à la double condition de respecter les critères définis à l'article 9 et une limite de 75 m² de surface de plancher, - L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi, liées et nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air, à la double condition de respecter les critères définis à l'article 9 et une limite de 75 m² de surface de plancher, - pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées : les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante,
<p><u>Art Nsl-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Nsl-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Nsl-9 :</u> [...]</p> <p>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche est limitée à 75 m² de surface cumulée et par étang.</p> <p>Néant</p>	<p><u>Art Nsl-9 :</u> [...]</p> <p>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air est limitée à 75 m² de surface cumulée et par secteur Nsl doté d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs de plein air est limitée à 75 m² de surface cumulée et par secteur Nsl doté d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p>



<p><u>Art Nsl-10 :</u> <u>Constructions existantes :</u> Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé de surélever la construction dans la limite de un niveau droit (soit 2,50 mètres). La hauteur maximale de la construction est limitée 12 mètres.</p> <p>En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.</p>	<p><u>Art Nsl-10 :</u> <u>Constructions existantes :</u> La hauteur des constructions est limitée à 5.50 mètres.</p>
<p><u>Art Nsl -11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Nsl -11 :</u> <u>Façades :</u> [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art Nsl -11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Nsl-11 :</u> <u>Autres :</u> Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 



Zone Nsk	
<p><u>Art Nsk-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis à l'article 9, 	<p><u>Art Nsk-2 :</u> Sont autorisés sous conditions : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, ○ les annexes selon les critères définis aux articles 8 et 9,
<p><u>Art Nsk-9 :</u> Néant [...]</p>	<p><u>Art Nsk-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><u>Art Nsk-9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Nsk -9 :</u> Annexes : Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Nsk -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Nsk -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>



Art Nsk -11 :

Autres :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.

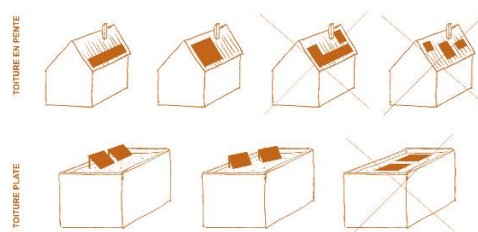
Art Nsk-11 :

Autres :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.

Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.

Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture
(donné à titre indicatif)



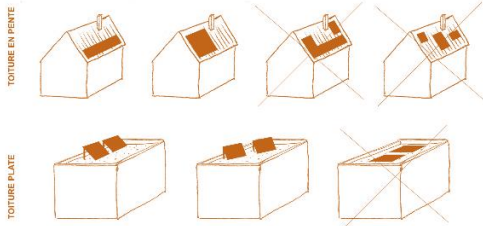
Zone Nj

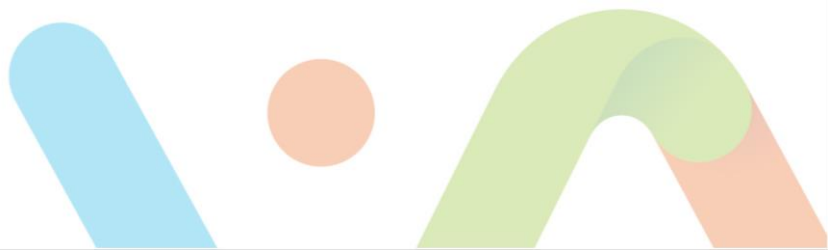
Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre nonobstant les dispositions des articles N3 à N15,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :
 - o les extensions à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante,
 - o les annexes selon les critères définis à l'article 9,
- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les abris de jardin et les abris à animaux (annexes), selon les critères définis à l'article 9.

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre nonobstant les dispositions des articles N3 à N15,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisés :
 - o les extensions selon les critères définis à l'article 9 et à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante,
 - o les abris de jardin et abris à animaux selon les critères définis aux articles 8 et 9,
- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

<p><u>Art Nj-9 :</u> Annexes : Les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à avoir des annexes (abris de jardin, abris à animaux) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>	<p><u>Art Nj-9 :</u> Constructions existantes : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>L'emprise au sol des abris de jardins et des abris à animaux est limitée à 20 m² de surface cumulée et par unité foncière.</p>
<p><u>Art Nj -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p>	<p><u>Art Nj -11 :</u> Façades : [...]</p> <p>Toutes les façades présenteront un aspect fini.</p> <p>Les couleurs des façades suivront le nuancier de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin.</p>
<p><u>Art Nj -11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p>	<p><u>Art Nj-11 :</u> Autres : Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés sur la toiture de la construction.</p> <p>Pour une implantation sur toiture plate, les panneaux photovoltaïques auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m au-dessus de l'acrotère.</p> <p>Schéma d'implantation des panneaux solaires sur toiture (donné à titre indicatif)</p> 





PREFET DU HAUT-RHIN

**Direction Départementale
des Territoires du Haut-Rhin**
Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale

Monsieur le président de la communauté de communes de
la vallée de Saint-Amarin

70 rue Charles de Gaulle
68550 SAINT-AMARIN

Dossier suivi par : Daisy MAGNY
☎ : 03 89 24 81 57
✉ : daisy.magny@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le 7 juin 2019

Objet : Contrôle de légalité – Recours gracieux contre la délibération du 14 mars 2019 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin

Monsieur le président,

Par délibération du 14 mars 2019, reçue en sous-préfecture le 25 mars 2019, le conseil communautaire de la vallée de Saint-Amarin a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes.

Dans le cadre du contrôle de légalité, et après examen du dossier complet transmis le 12 avril 2019 accompagnant cette délibération, veuillez trouver ci-dessous les observations qu'appelle de ma part ce dossier :

1. Les exigences réglementaires particulières à la loi montagne n'ont pas été respectées.

En dehors de l'emprise urbaine, le PLUi inscrit différents secteurs pour lesquels le règlement littéral permet des constructions à vocation touristique ou de loisirs. Il s'agit notamment :

- de la zone 1AUat isolée sur la commune de Wildenstein, d'une superficie de 2,6 hectares ;
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nat et Nsl représentant près de 75 hectares au total.

Dans les territoires en zone de montagne, toute urbanisation prévue en discontinuité de l'urbanisation existante nécessite la production d'une étude justifiant que l'urbanisation visée sur ces secteurs est « compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel [...] ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels » (article L.122-7 du code de l'urbanisme). Une telle étude doit faire l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

L'inscription du secteur d'urbanisation future (1AUat) et des STECAL Nat et Nsl en discontinuité de l'urbanisation, en l'absence d'étude permettant de justifier une telle urbanisation conformément aux dispositions de l'article L.122-7 précité, est de nature à entacher le PLUi d'illégalité.

Le PLUi inscrit une zone Nat de près de 39 hectares, qui jouxte le plan d'eau de Kruth-Wildenstein, qui autorise les constructions diverses à vocation touristique.

L'article L.122-12 du code de l'urbanisme dispose que « les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits ». Les articles L.122-13 à L.122-14 admettent néanmoins

dans ces secteurs protégés certaines occupations et utilisations du sol en fonction de leur destination ou sous réserve d'une étude spécifique menée dans les conditions fixées à l'article L.122-7 du même code. En prévoyant toutefois des possibilités de construction hors des conditions réglementaires fixées par le code de l'urbanisme dans la bande des trois cents mètres des rives du plan d'eau de Kruth, la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin méconnaît la réglementation applicable sur ces secteurs, et rend ainsi illégales les dispositions du PLUi.

Par ailleurs, le PLUi a procédé à la modification de la délimitation et à la création de STECAL postérieurement à l'enquête publique.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoit la délimitation de ces secteurs après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

En l'absence de saisine de cette commission avant la modification et la création de STECAL, le PLUi est entaché d'un vice de procédure de nature à l'entacher d'illégalité.

2. Le PLUi ne permet pas d'atteindre une modération de la consommation foncière

Au regard des perspectives démographiques projetées, le PLUi évalue à l'horizon 2030 un besoin de 650 logements. Le rapport justificatif démontre que la totalité du besoin en logements est satisfait par les capacités de densification et de mutation du tissu bâti existant d'une part et d'urbanisation des zones d'extension urbaine 1AU immédiatement constructibles d'autre part.

Or, une surface d'environ 30 hectares, dont près de 23 hectares en extension du tissu bâti existant, est classée en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AU), sans aucune justification quant à un besoin en logements identifié dans le rapport de présentation à l'horizon du PLUi.

En outre, le rapport justificatif n'exclut pas leur ouverture « à court terme dans le cadre d'une justification » ou « dans les 9 ans suivant l'approbation du PLUi dans le cas d'une révision ».

Au regard de l'équilibre visé à l'article L.101-2 1° du code de l'urbanisme, notamment entre « le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé » et « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels », la communauté de communes est tenue de fonder les dispositions de son PLUi sur un diagnostic établi sur des prévisions démographiques et les besoins en logements qui en découlent.

En classant 30 hectares en secteur d'extension future à vocation d'habitat sans en justifier le besoin, compte tenu du potentiel de densification et des superficies immédiatement constructibles permettant de répondre aux 650 logements évalué à l'horizon 2030, la communauté de communes commet une erreur manifeste d'appréciation entachant le PLU d'illégalité et s'écarte en outre des prescriptions du schéma de cohérence territoriale Thur-Doller en matière de justification. La consommation foncière projetée ne correspond pas aux besoins identifiés, tendant ainsi vers une amplification du rythme d'artificialisation des sols observé jusqu'alors, contrairement aux objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain assignés au document d'urbanisme.

*

Aussi, compte tenu des observations précédentes, je vous invite à demander à votre conseil communautaire de retirer sa délibération d'approbation du 14 mars 2019 et d'apporter les modifications utiles au document.

Pour tout renseignement complémentaire relatif au présent recours gracieux, mes services ainsi que ceux de la direction départementale des territoires (service connaissances, aménagement et urbanisme) demeurent à votre disposition.

Le préfet,



Laurent TOUVET



Vallée de
Saint-Amarin
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU 30/03/2022

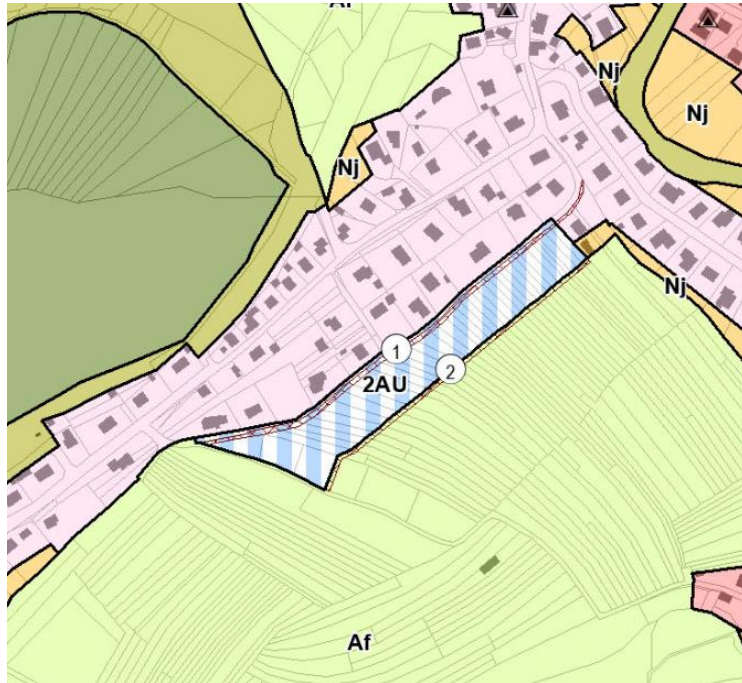
ANNEXE 1 – Réduction des zones 2AU

FELLERING

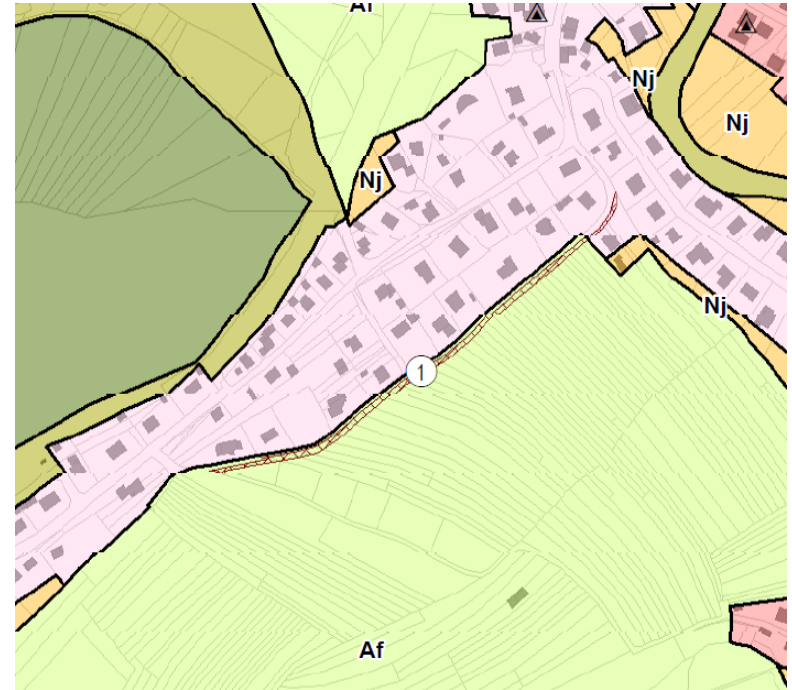
Zone 2AU - rue des Champs

1.56 ha

AVANT



APRES



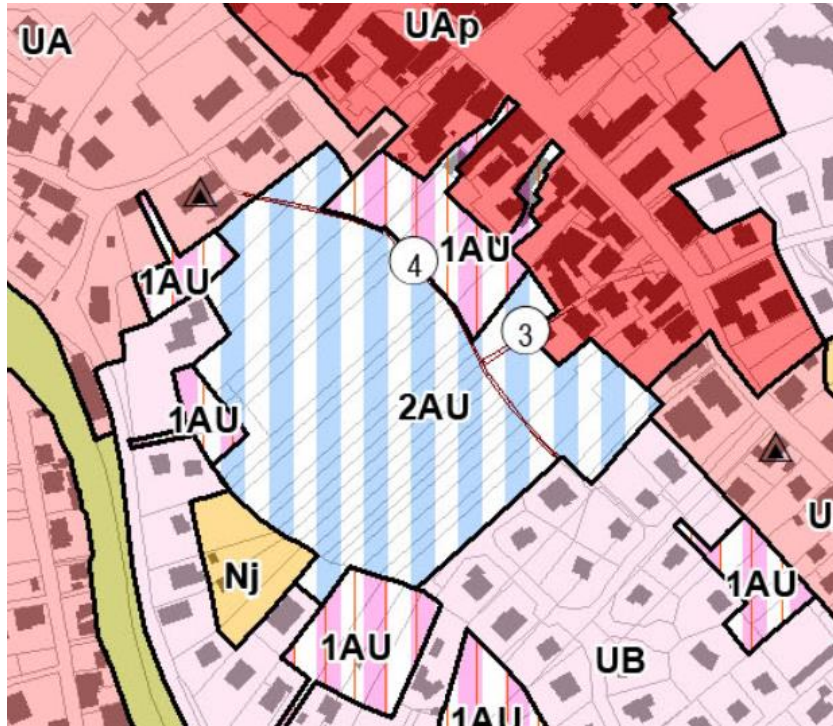
Proposition :
2AU → Af

FELLERING

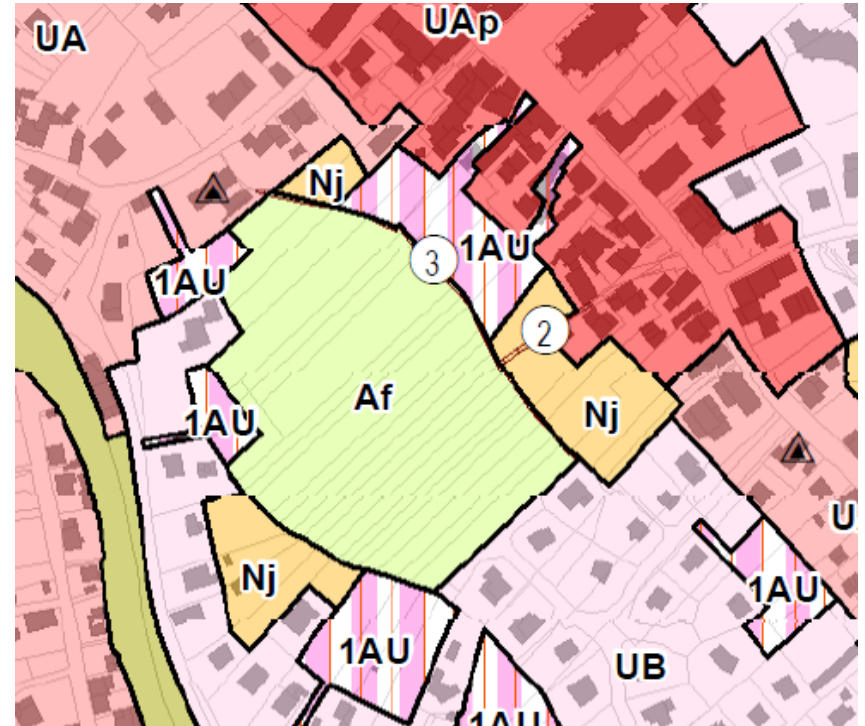
Zone 2AU - centre village

2.99 ha

AVANT



APRES



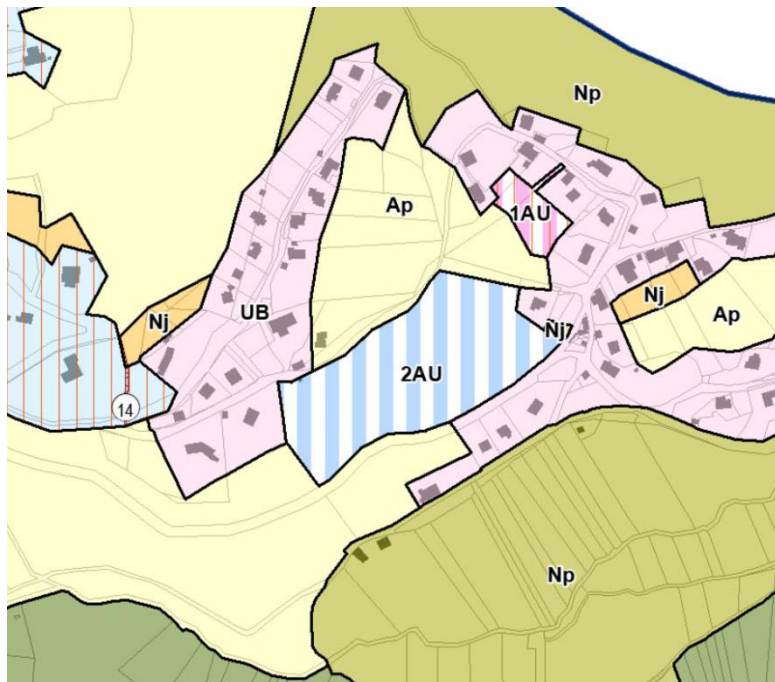
Proposition :
2AU → Af + Nj

FELLERING

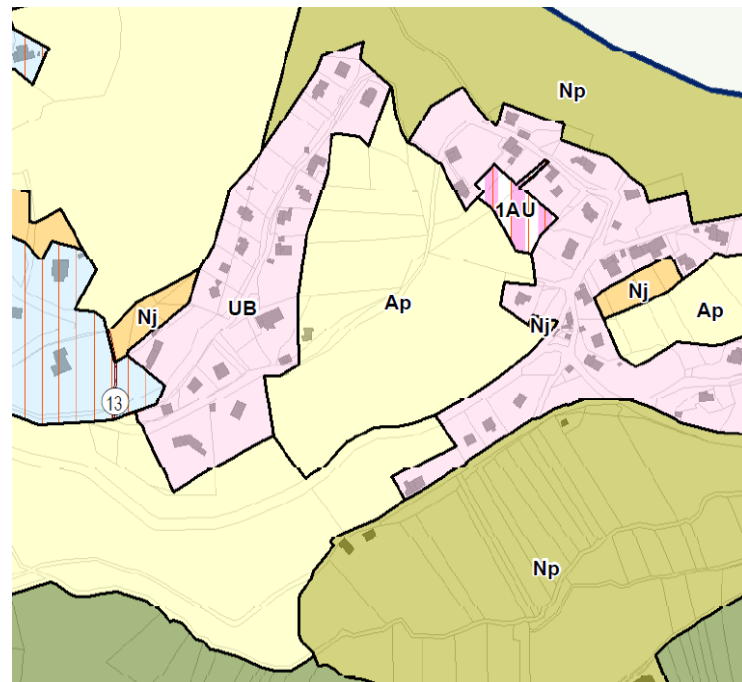
Zone 2AU - chemin du Rammersbach

2.39 ha

AVANT



APRES



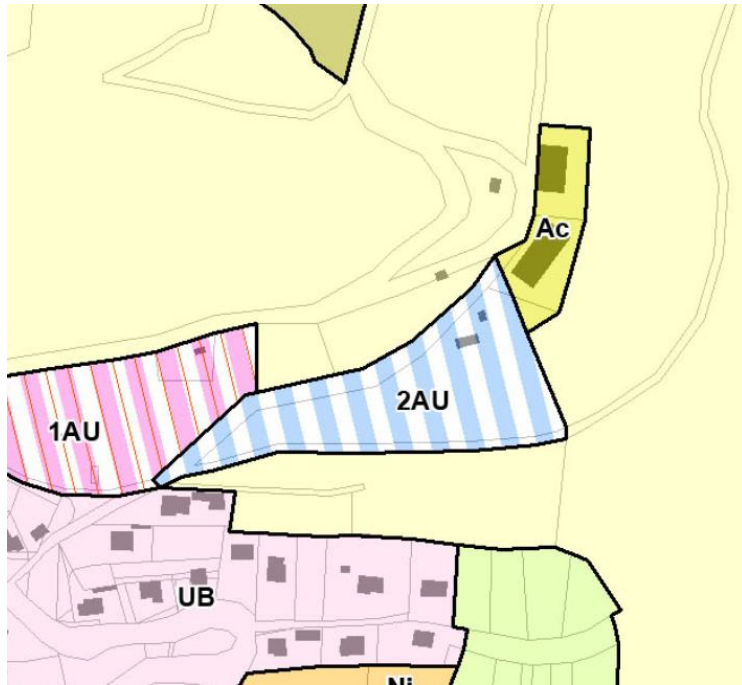
Proposition :
2AU → Ap

GEISHOUSE

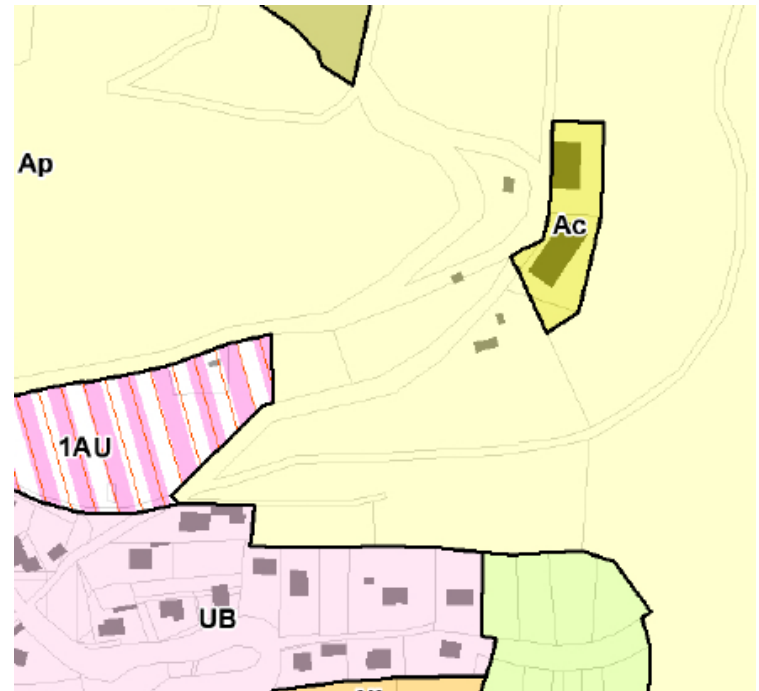
Zone 2AU – chemin des Chamois

1.18 ha

AVANT



APRES



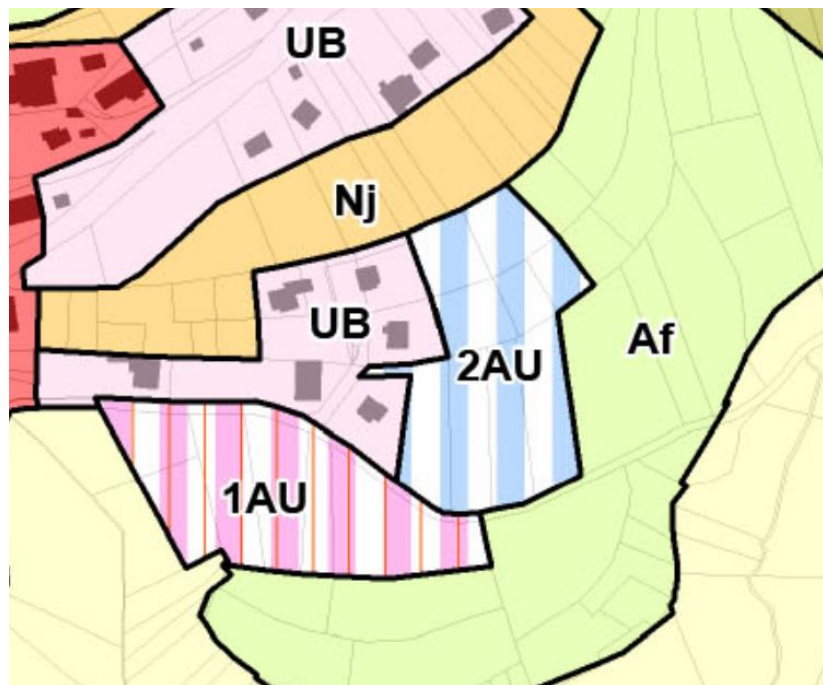
Proposition :
2AU → Ap

GOLDBACH-ALTENBACH

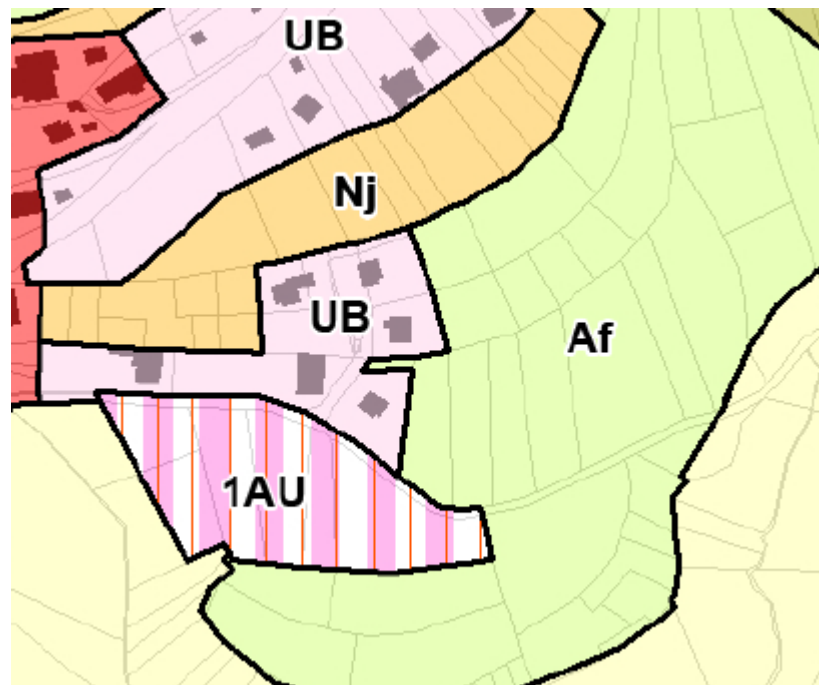
Zone 2AU – rue du Merzenbach

0.89 ha

AVANT



APRES



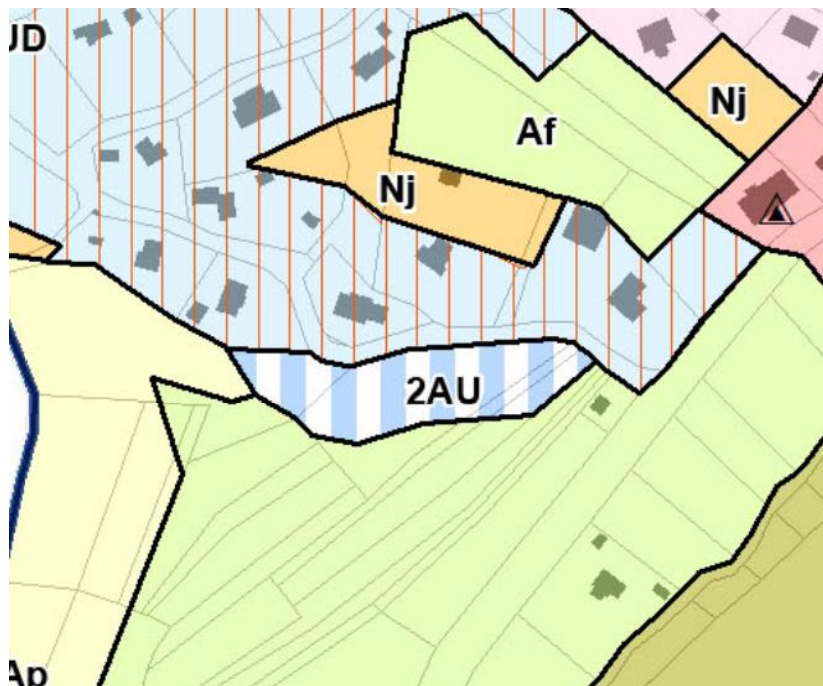
Proposition :
2AU → Af

HUSSEREN - WESSERLING

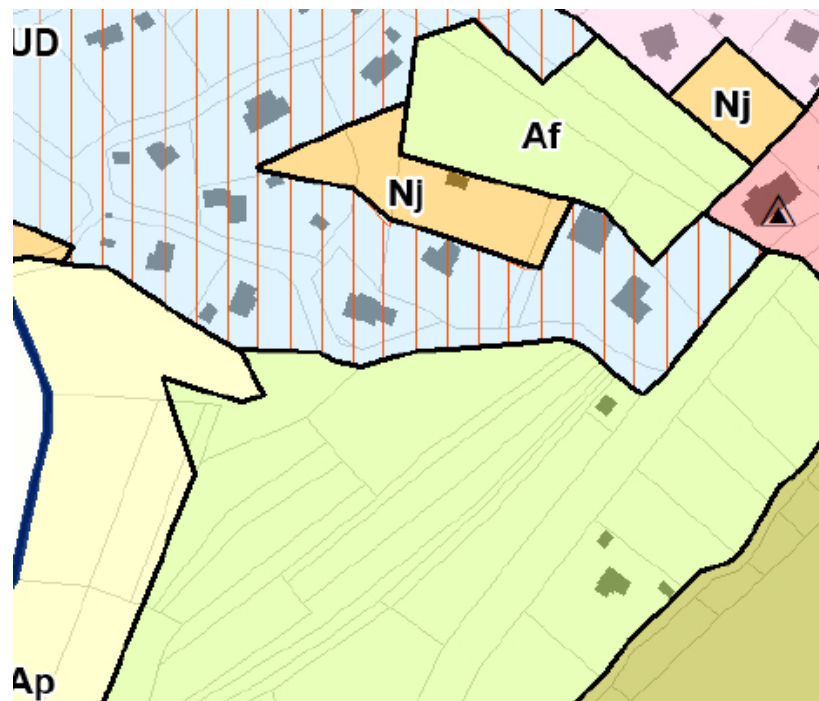
Zone 2AU – allée des Chaumes

0.38 ha

AVANT



APRES



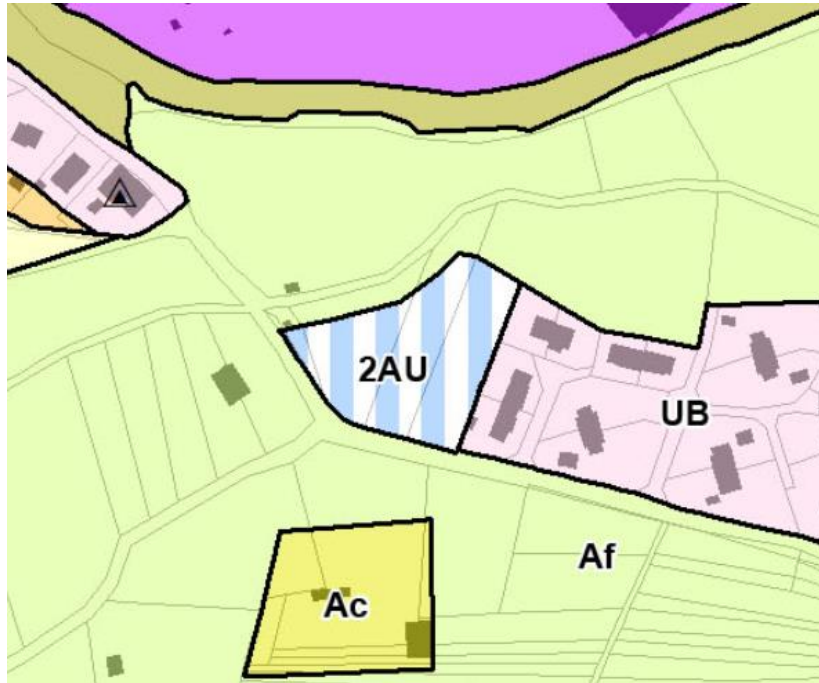
Proposition :
2AU → Af

HUSSEREN - WESSERLING

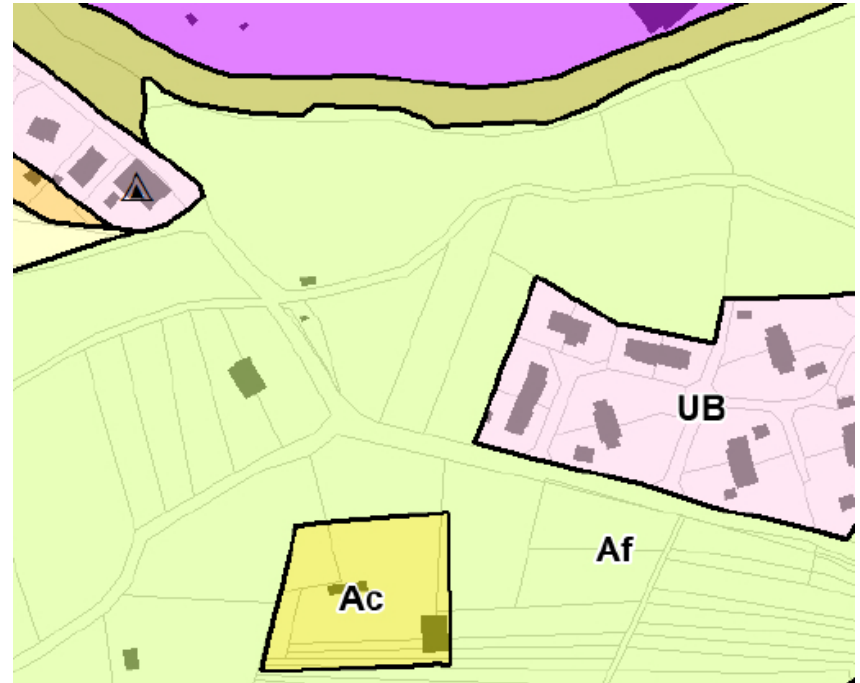
Zone 2AU – rue de Mitzach

0.48 ha

AVANT



APRES



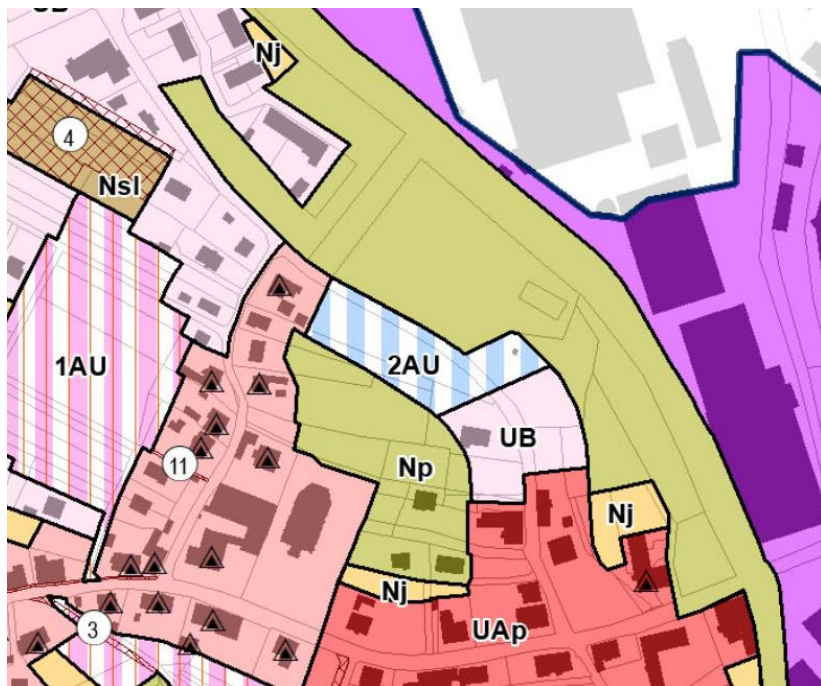
Proposition :
2AU → Af

HUSSEREN - WESSERLING

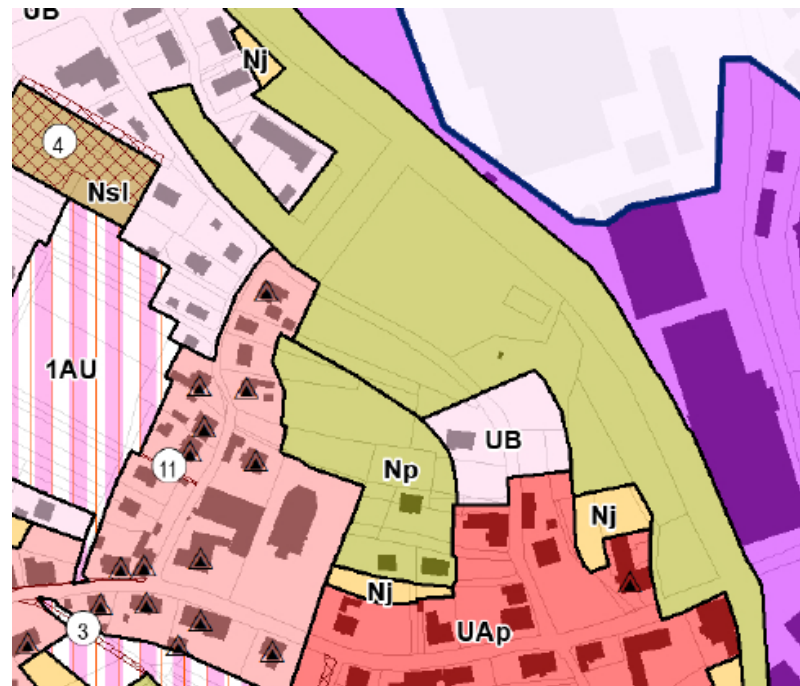
Zone 2AU – rue des Romains

0.46 ha

AVANT



APRES



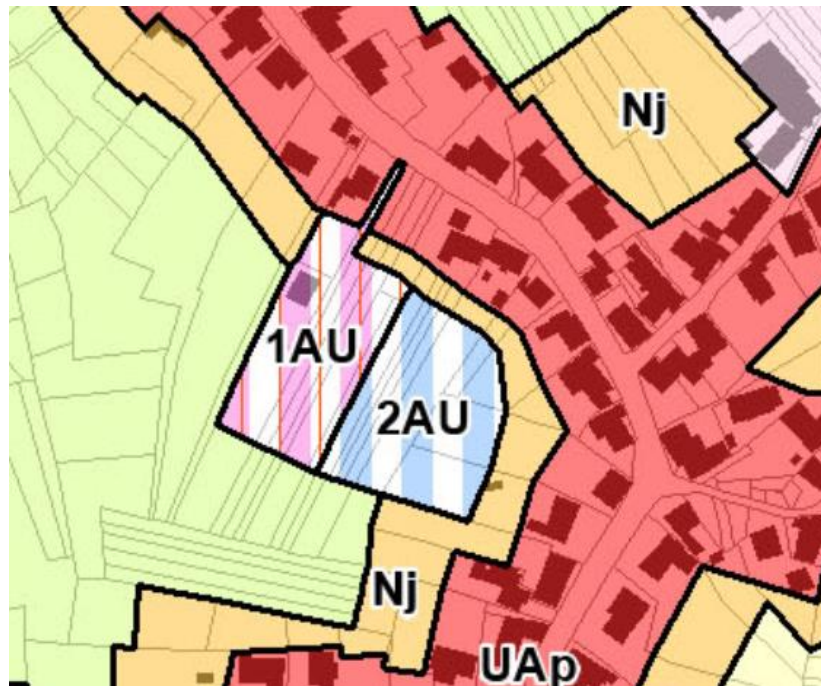
Proposition :
2AU → Np

KRUTH

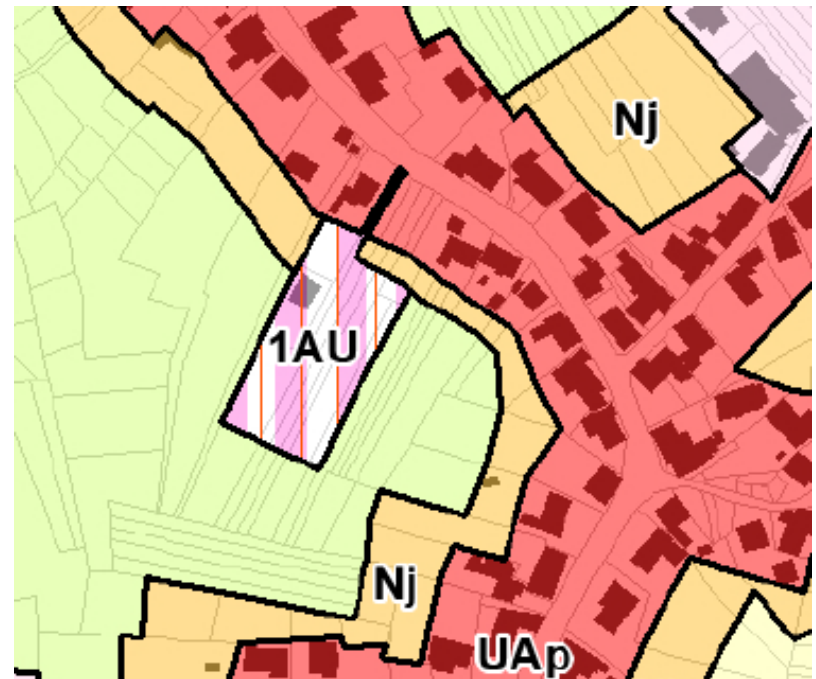
Zone 2AU – Grand rue

0.44 ha

AVANT



APRES



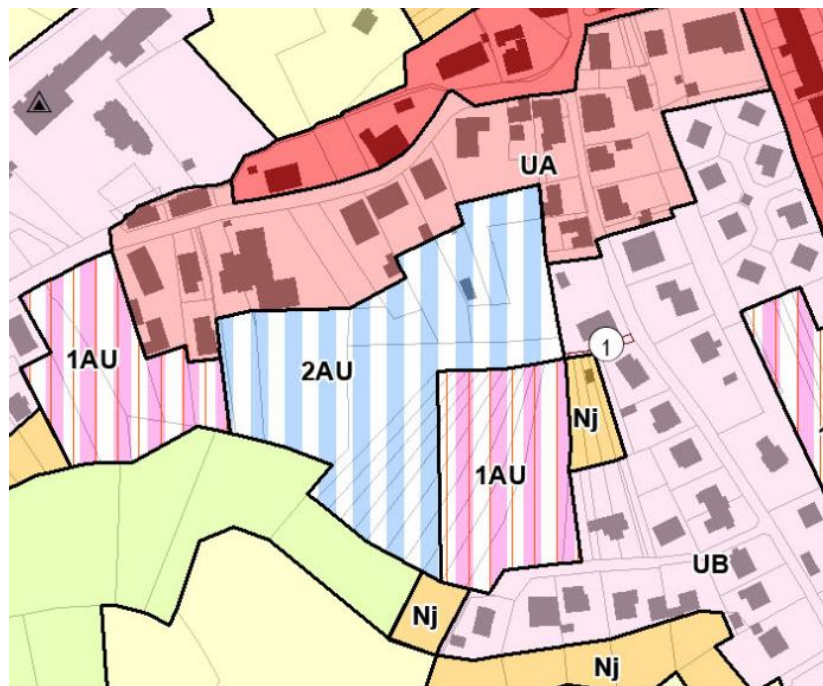
Proposition :
2AU → Af

MALMERSPACH

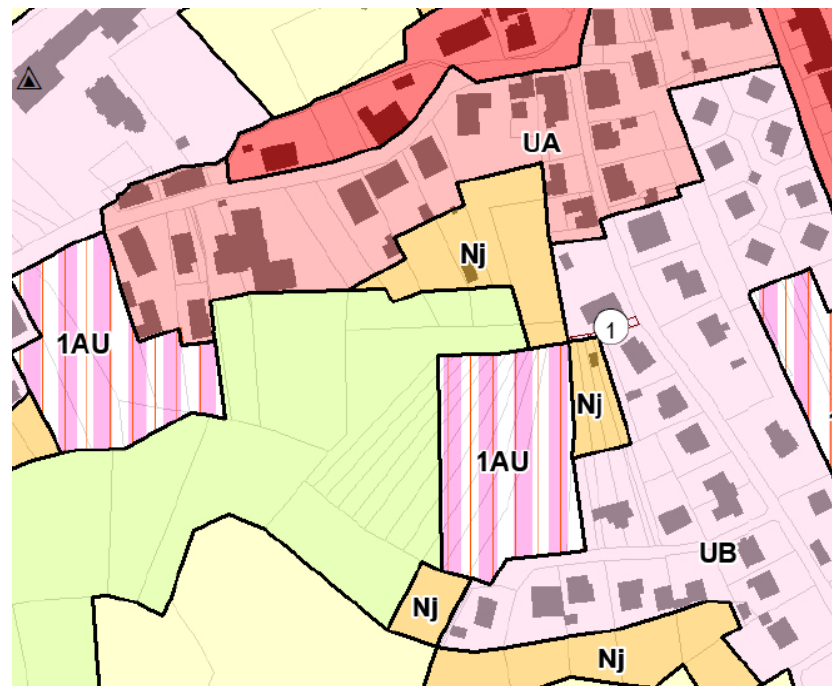
Zone 2AU – rue des Ecoles

1.19 ha

AVANT



APRES



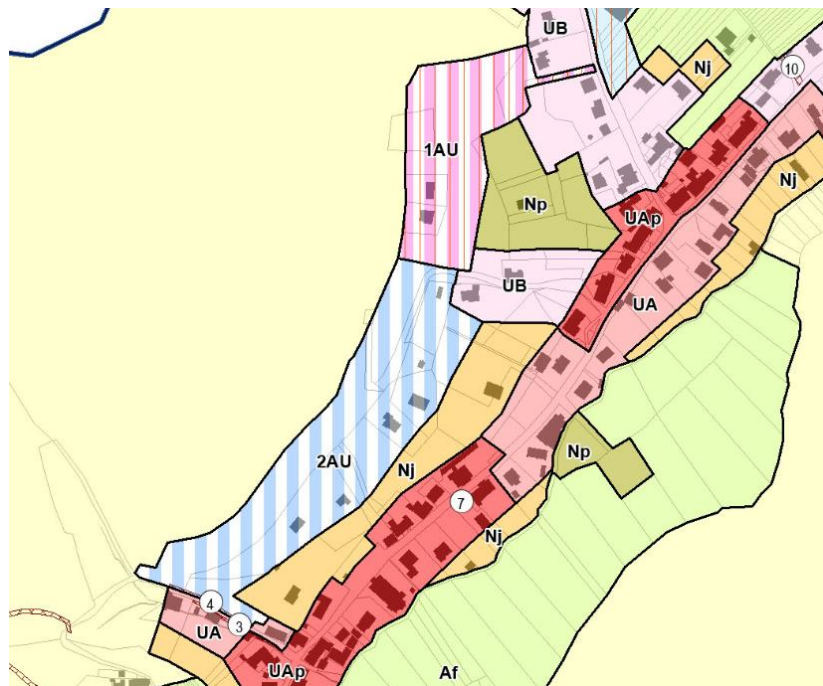
Proposition :
2AU → Af + Nj

MITZACH

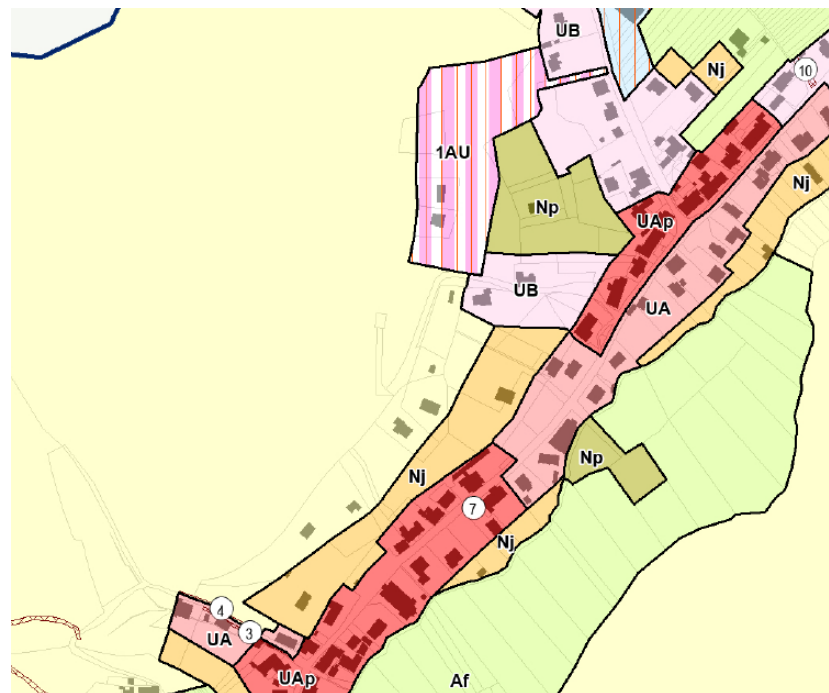
Zone 2AU – rue Bielaker

2.72 ha

AVANT



APRES



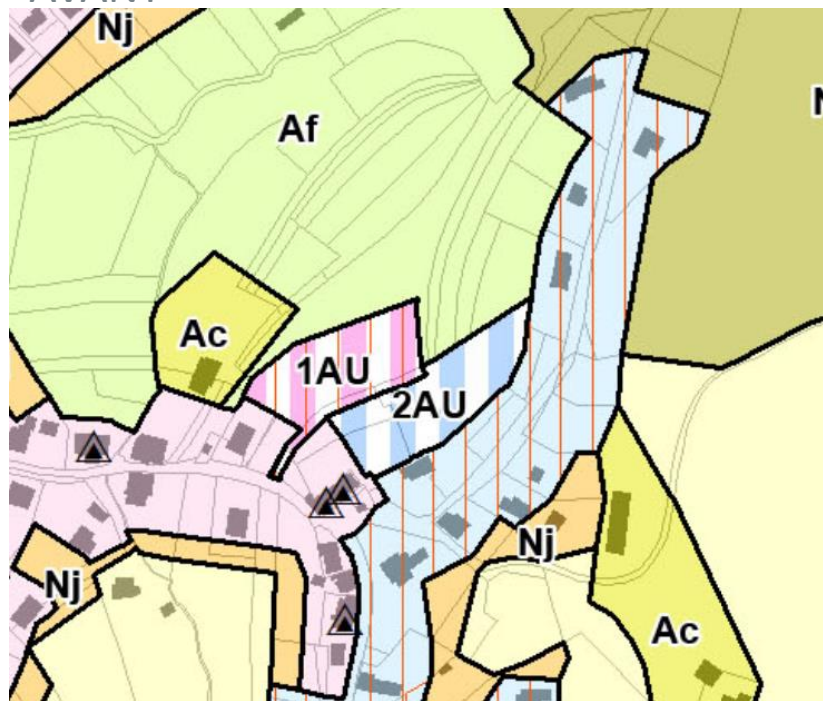
Proposition :
2AU → Ap

MOLLAU

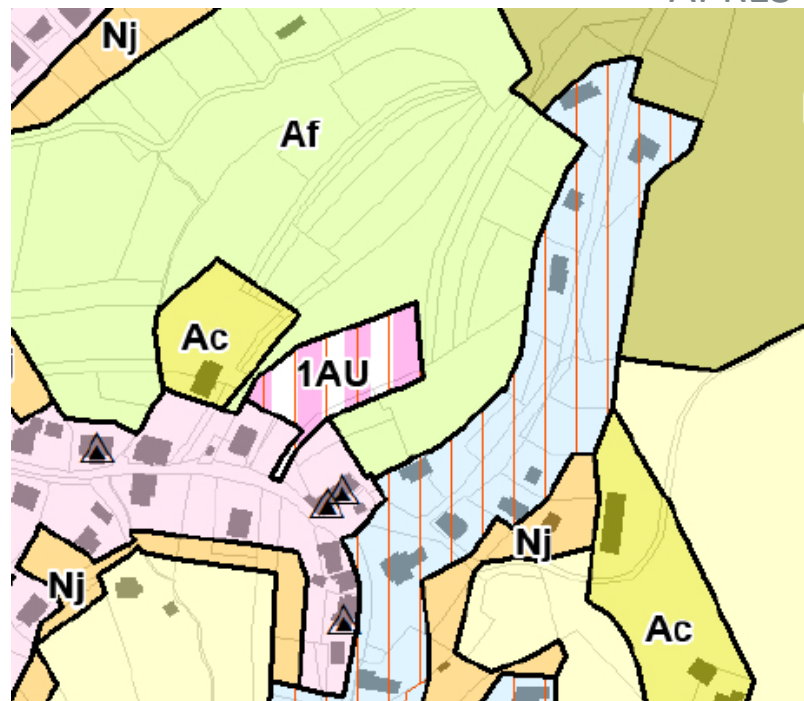
Zone 2AU – rue du 1^{er} décembre

0.35 ha

AVANT



APRES



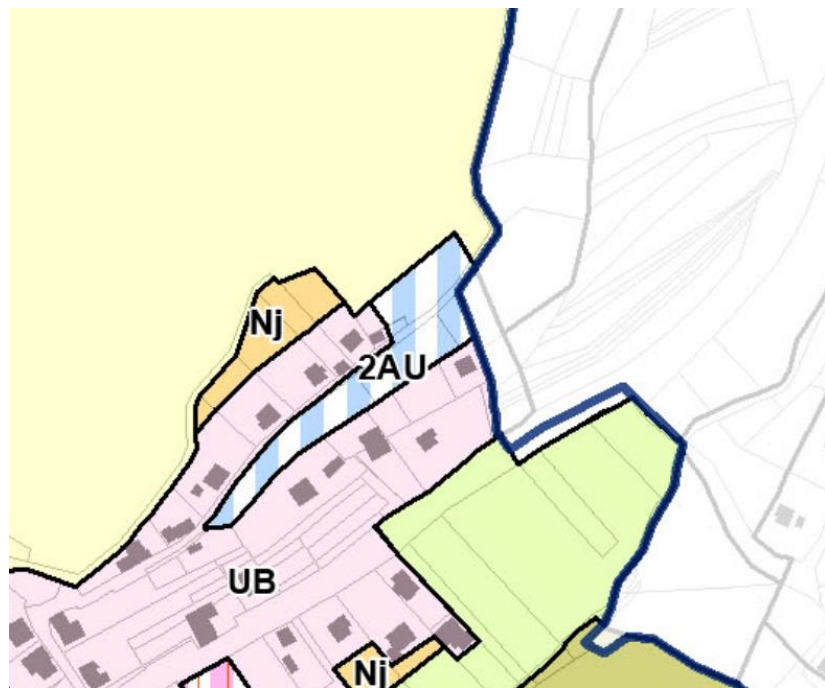
Proposition :
2AU → Af

MOLLAU + HUSSEREN WESSERLING

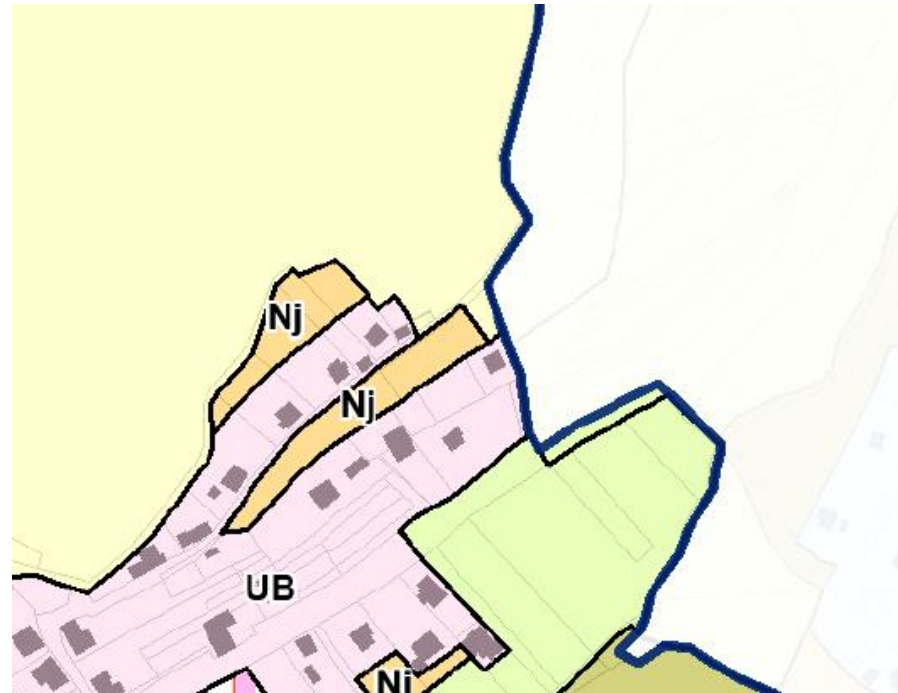
Zone 2AU – rue du Chauvelin

0.62 ha

AVANT



APRES



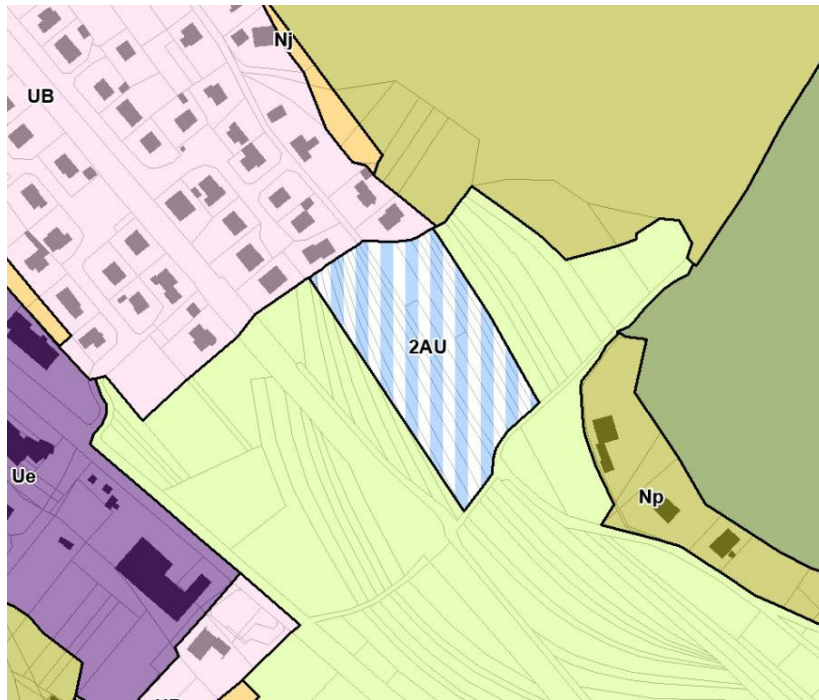
Proposition :
2AU → Nj, Ap

MOOSCH

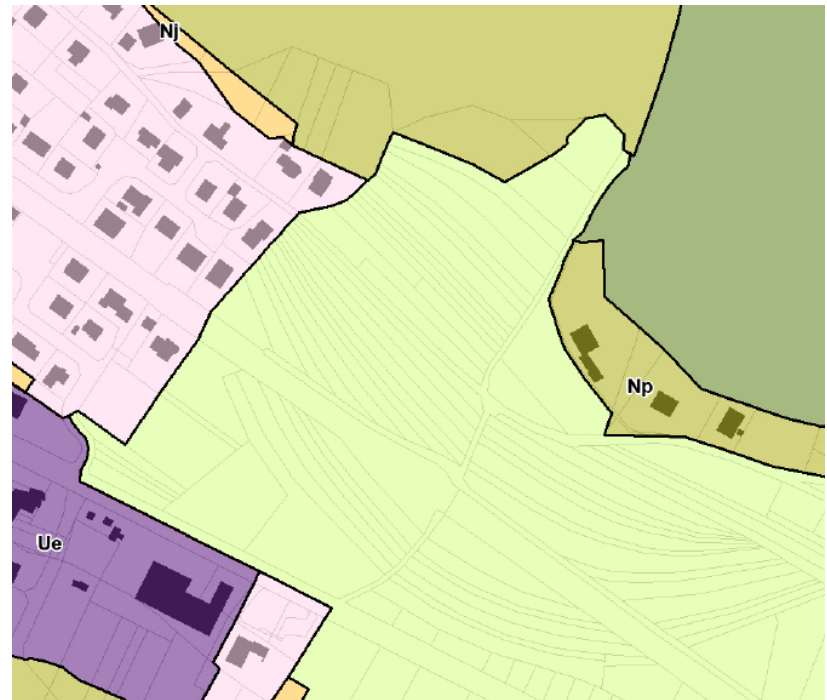
Zone 2AU – rue de la Carrière

1.10 ha

AVANT



APRES



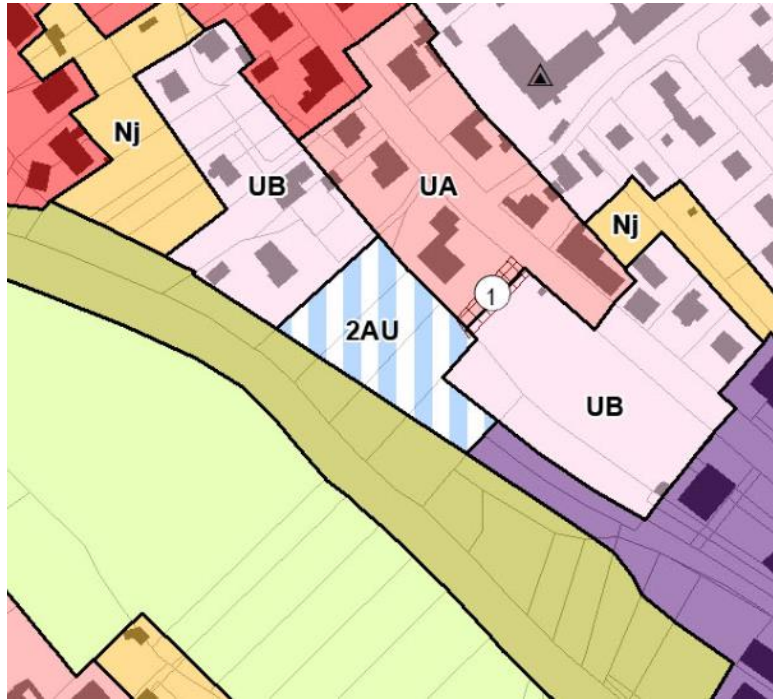
Proposition :
2AU → Af

MOOSCH

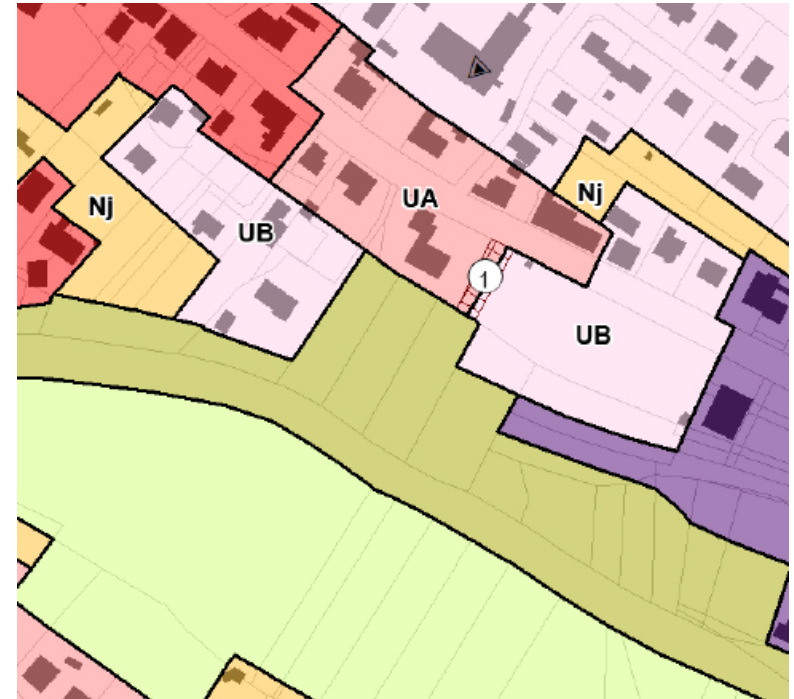
Zone 2AU – cimetière

0.37 ha

AVANT



APRES

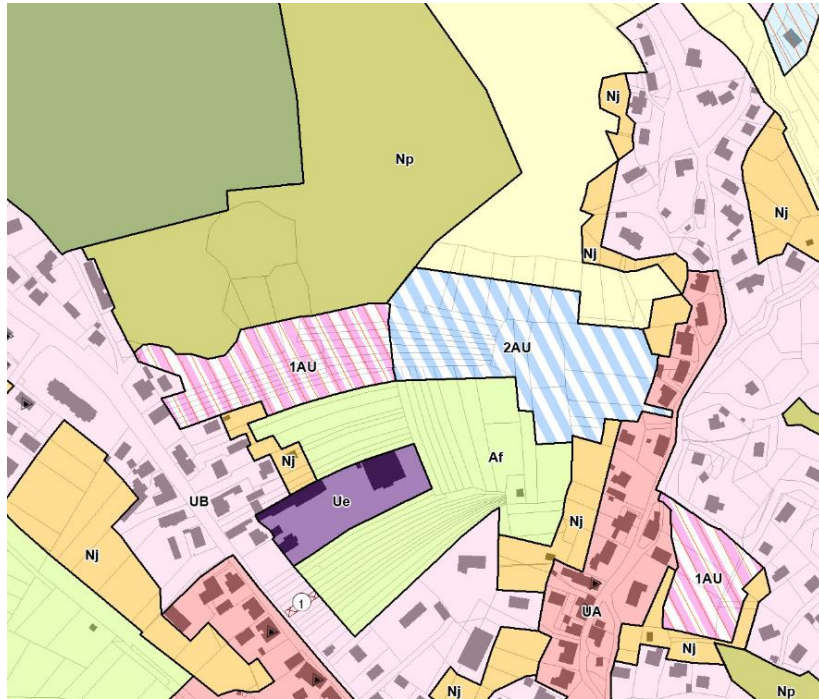


Proposition :
2AU → Np

ODEREN

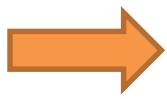
Zone 2AU – rue Durrenbach

1.95 ha



Emplacement réservé n°1 :
Permet l'accès à la zone Af, près de fauche.

Acquisition en cours de terrains dans les
zones 1AU et 2AU



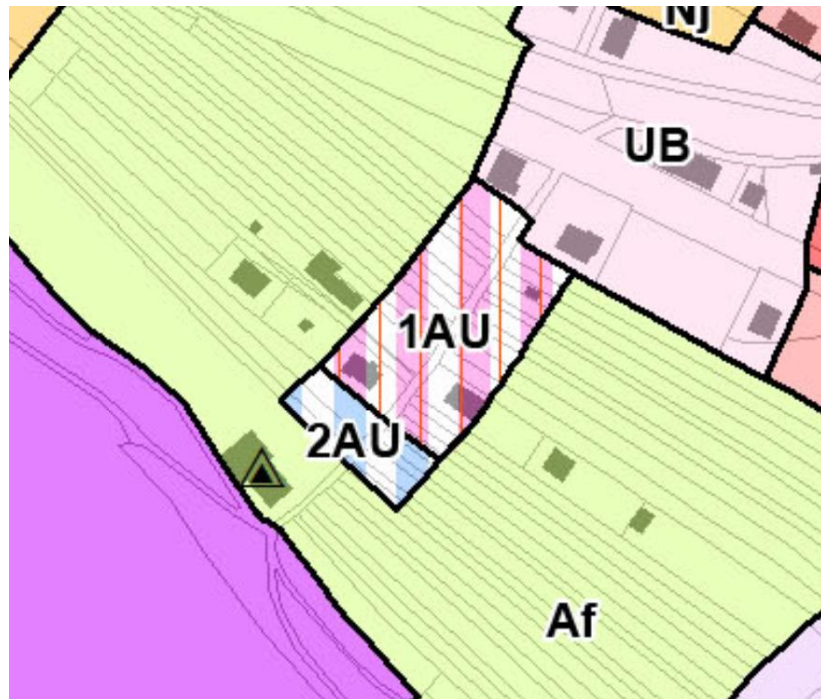
Proposition :
Conserver 2AU

RANSPACH

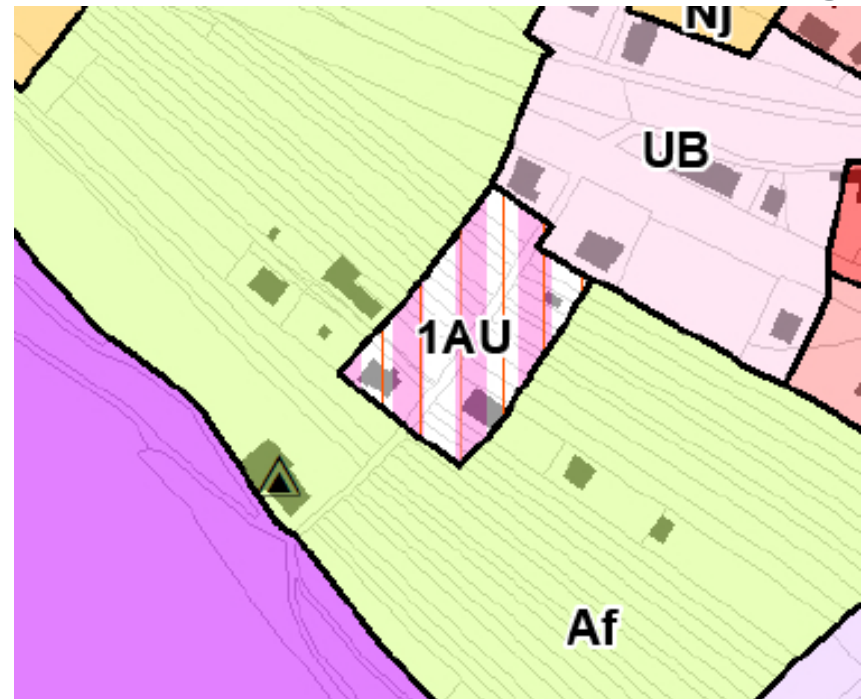
Zone 2AU – rue des Champs

0.14 ha

AVANT



APRES

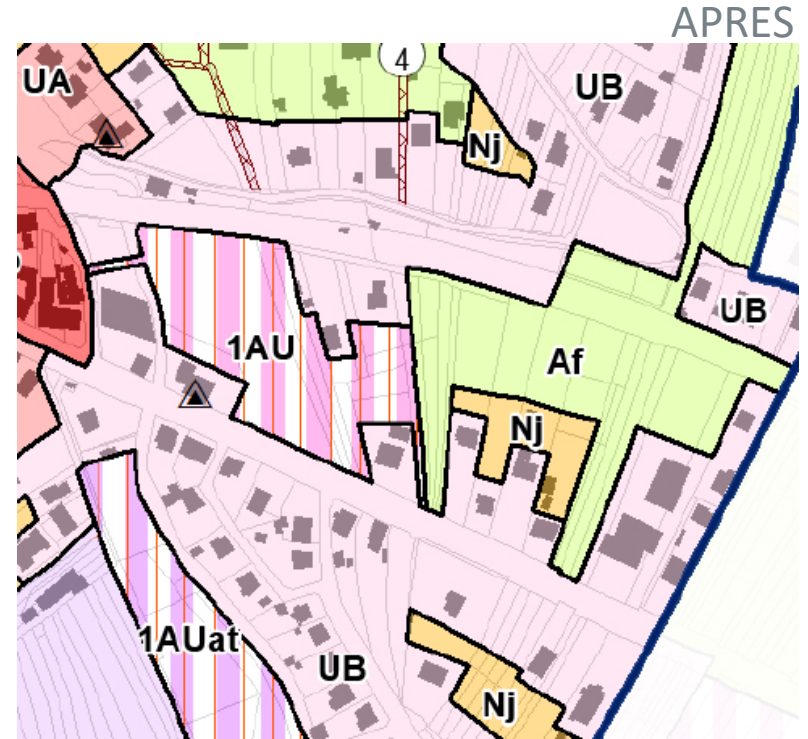
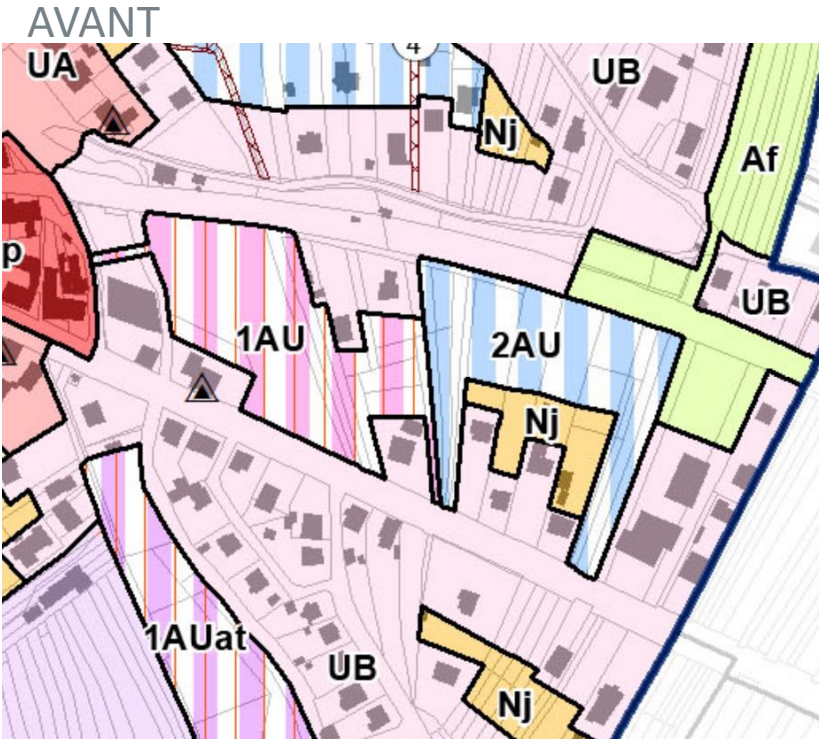


Proposition :
2AU → Af

RANSPACH

Zone 2AU – RN66

1.00 ha



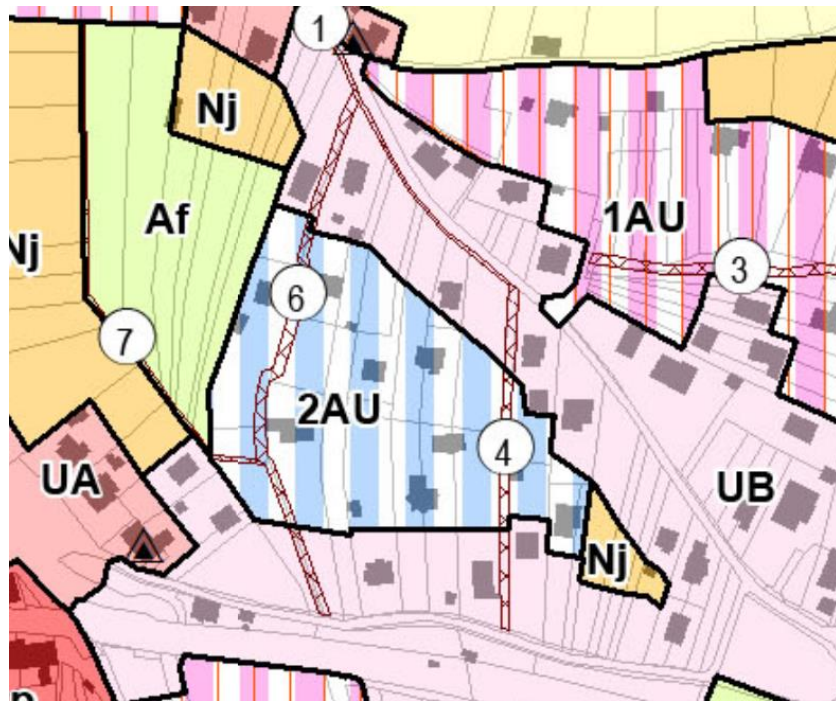
Proposition :
2AU → Af

RANSPACH

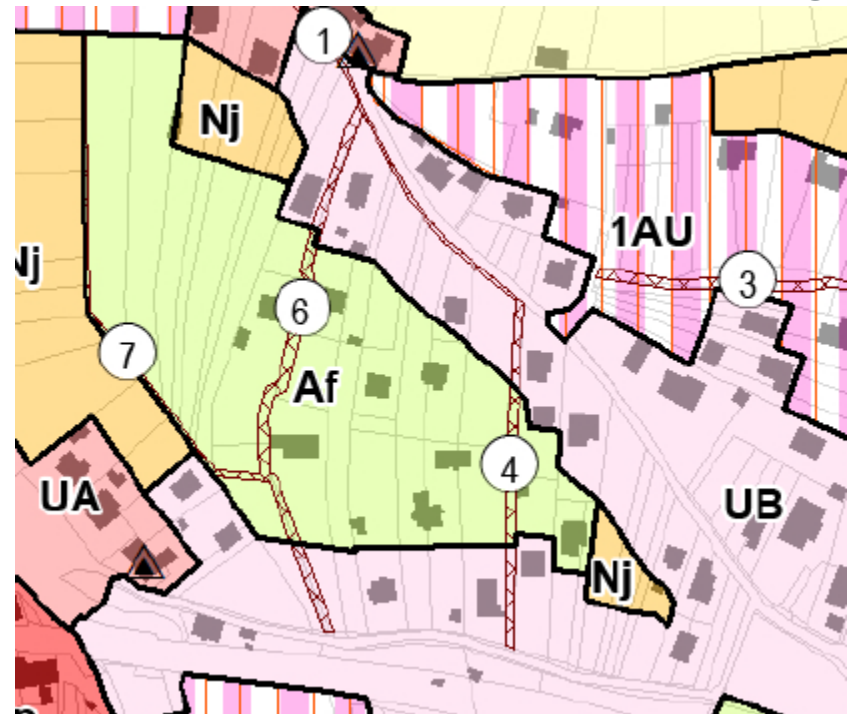
Zone 2AU – rue Creuse

1.60 ha

AVANT



APRES



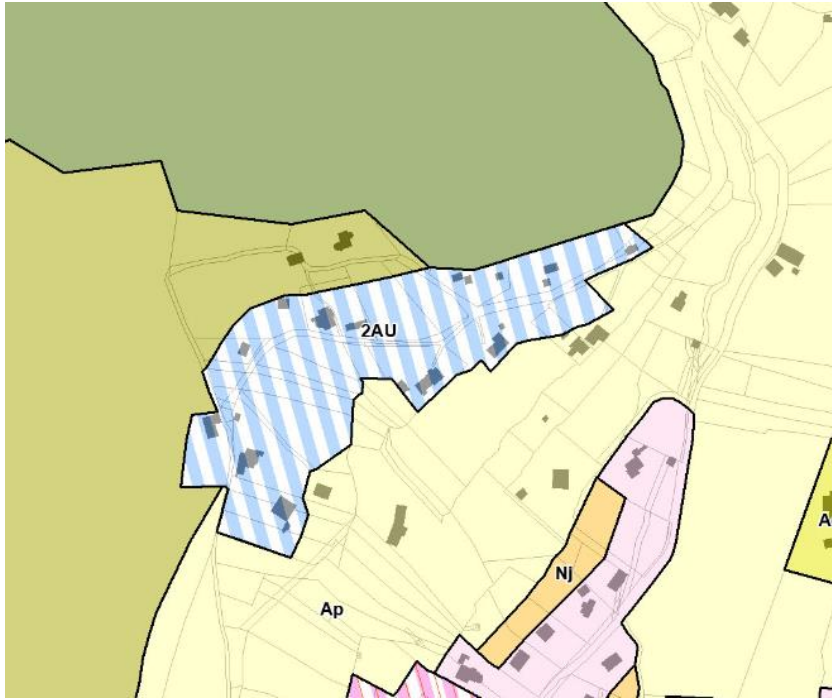
Proposition :
2AU → Af

SAINT-AMARIN

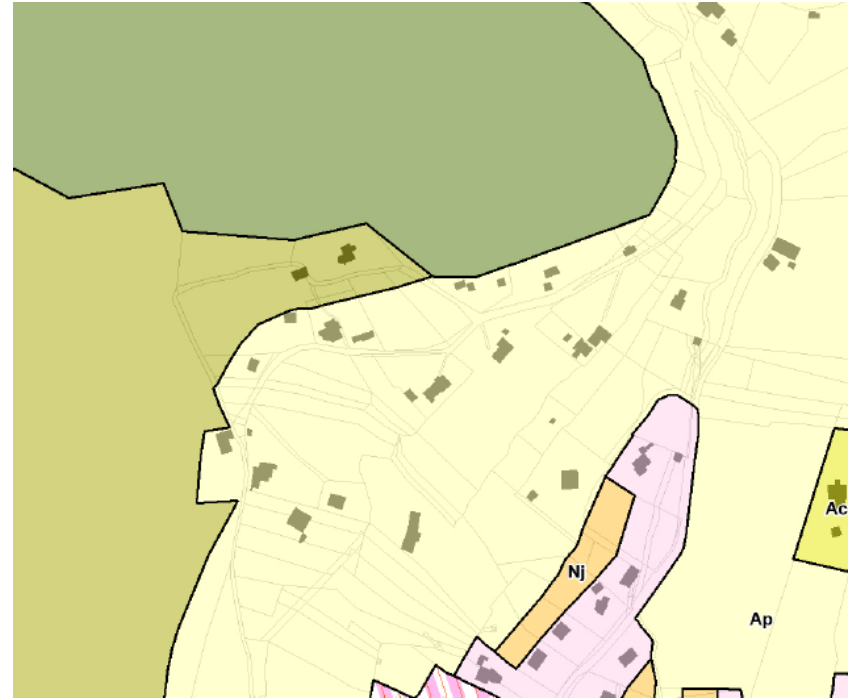
Zone 2AU – Hintervogelbach

4.15 ha

AVANT



APRES



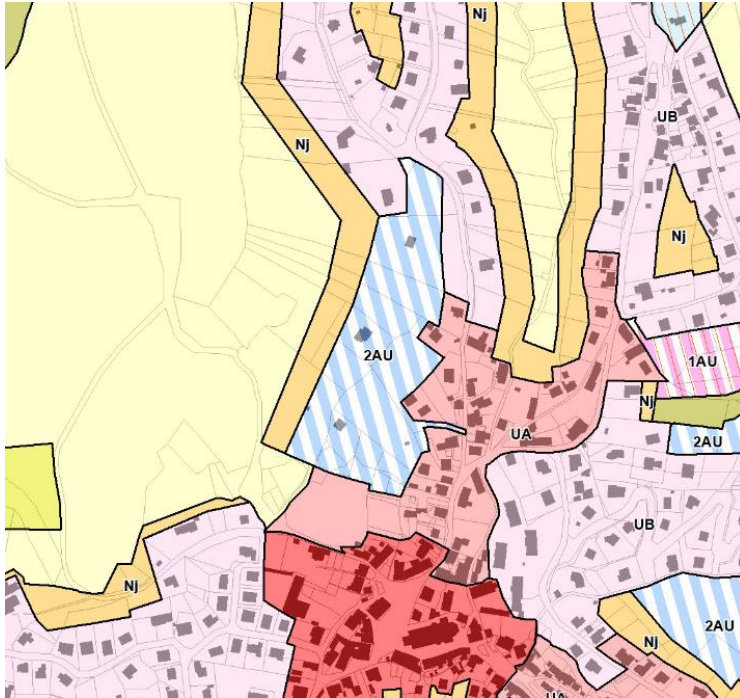
Proposition :
2AU → Ap + Af

SAINT-AMARIN

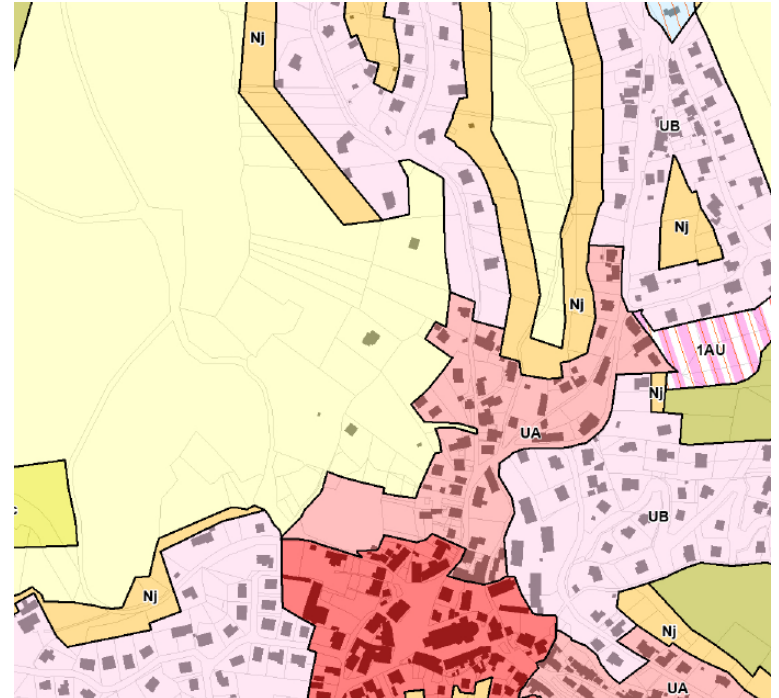
Zone 2AU – Cimetière

2.93 ha

AVANT



APRES



Proposition :

2AU → Ap

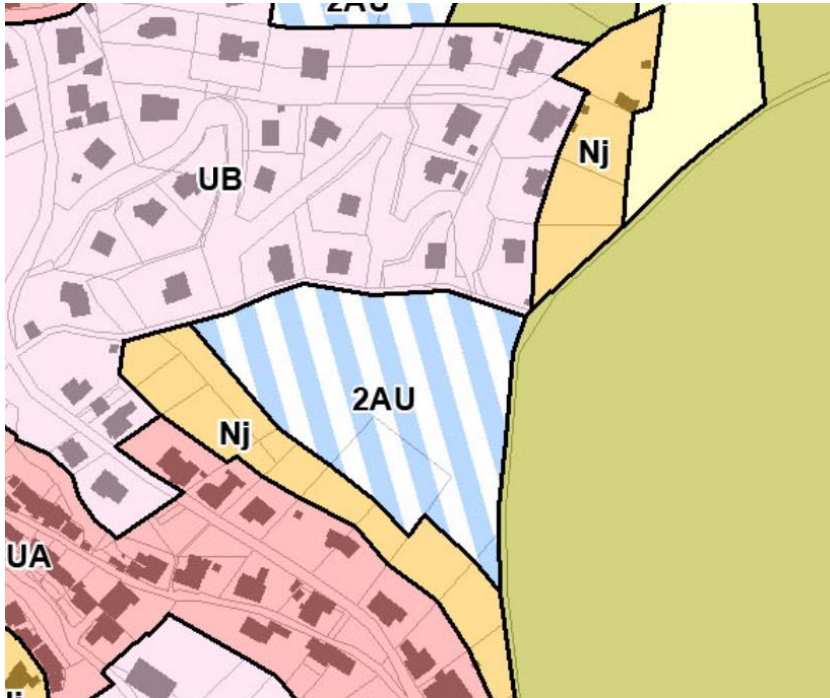
Nj → Ap

SAINT-AMARIN

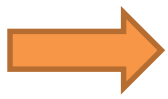
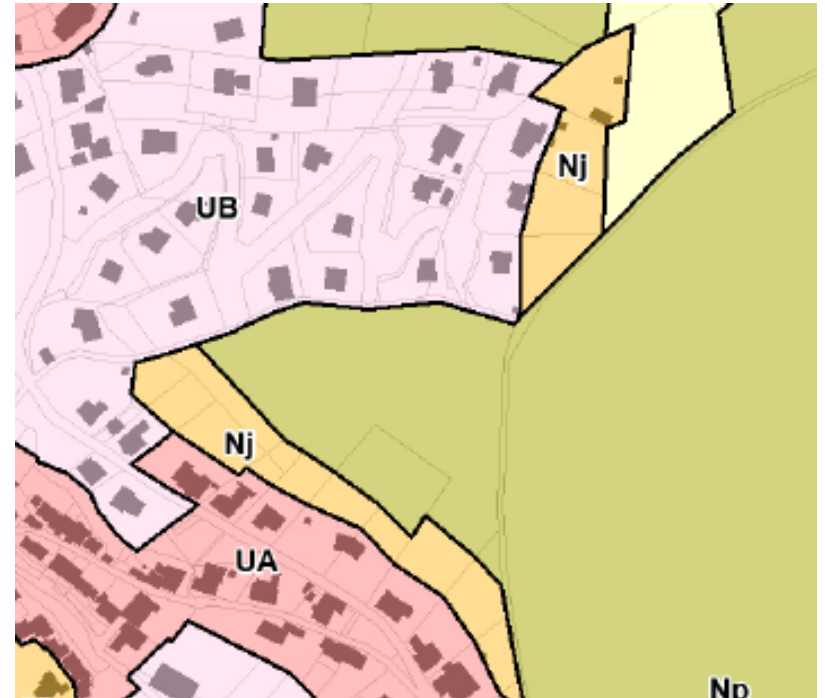
Zone 2AU – Herrenwald

1.23 ha

AVANT



APRES



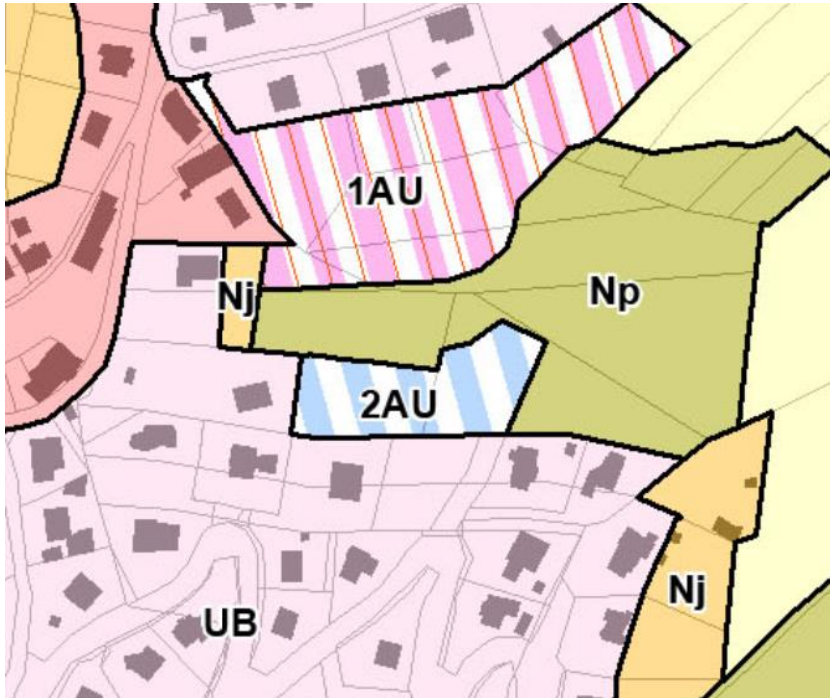
Proposition :
2AU → Np

SAINT-AMARIN

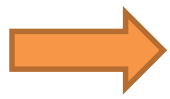
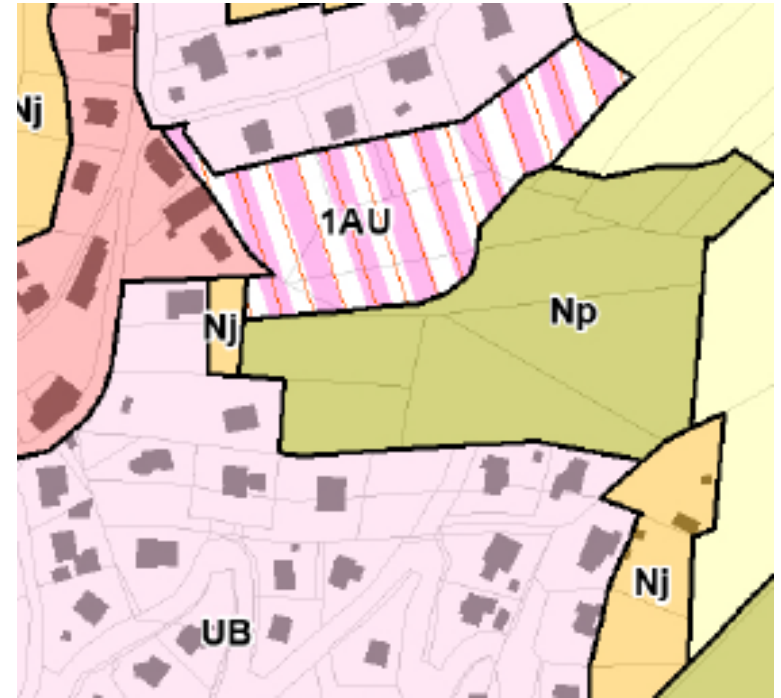
Zone 2AU – Schmiedeberg

0.29 ha

AVANT



APRES



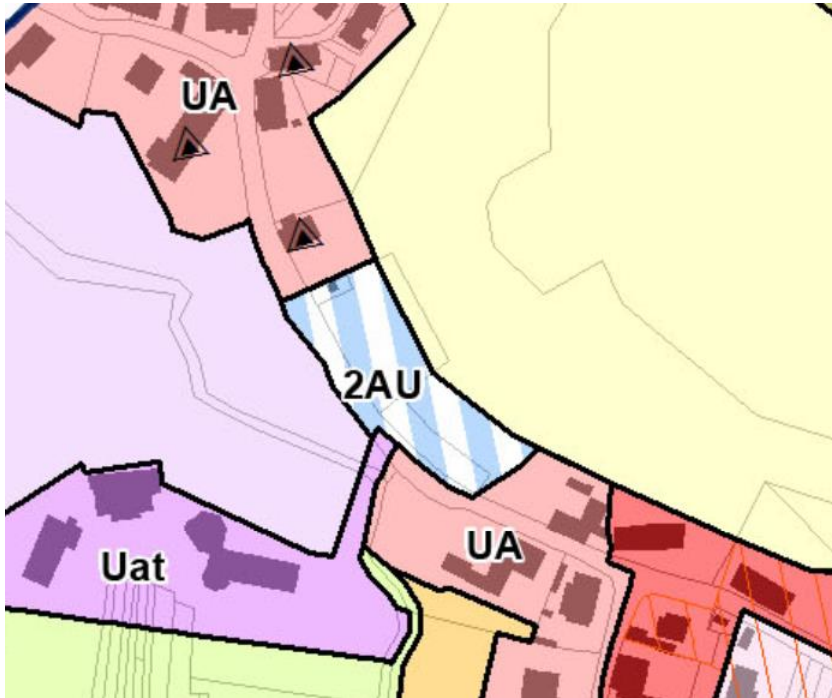
Proposition :
2AU → Np

STORCKENSOHN

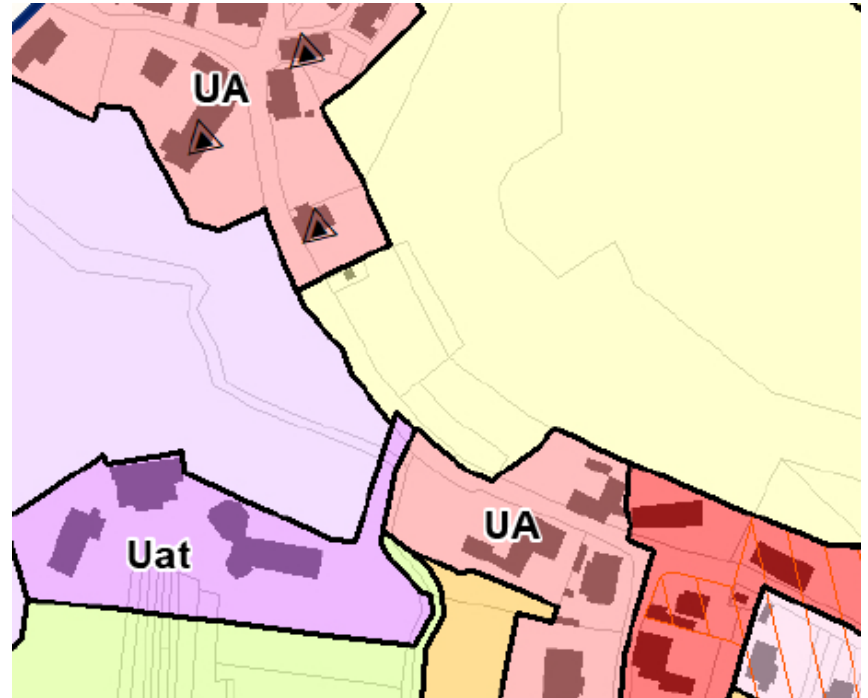
Zone 2AU – rue de Mollau

0.34 ha

AVANT



APRES



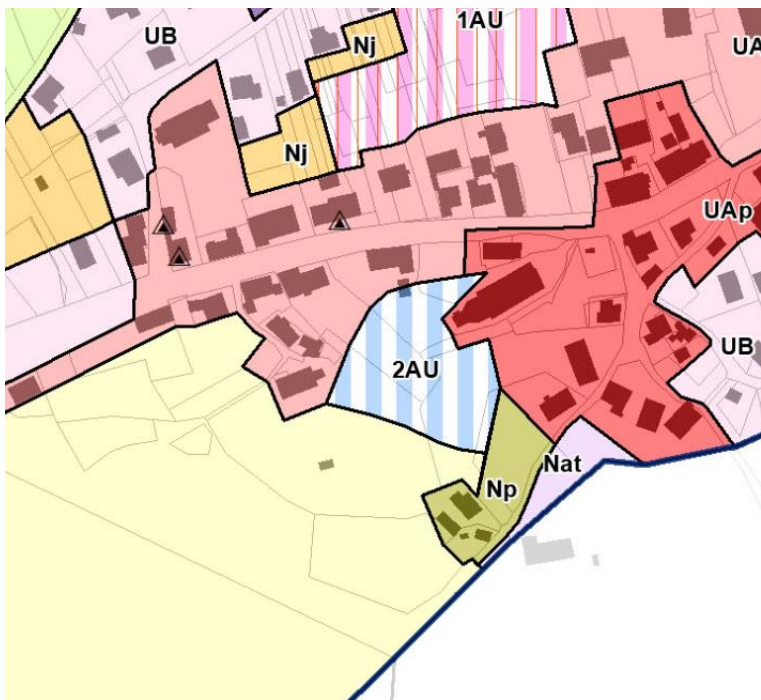
Proposition :
2AU → Ap

URBES

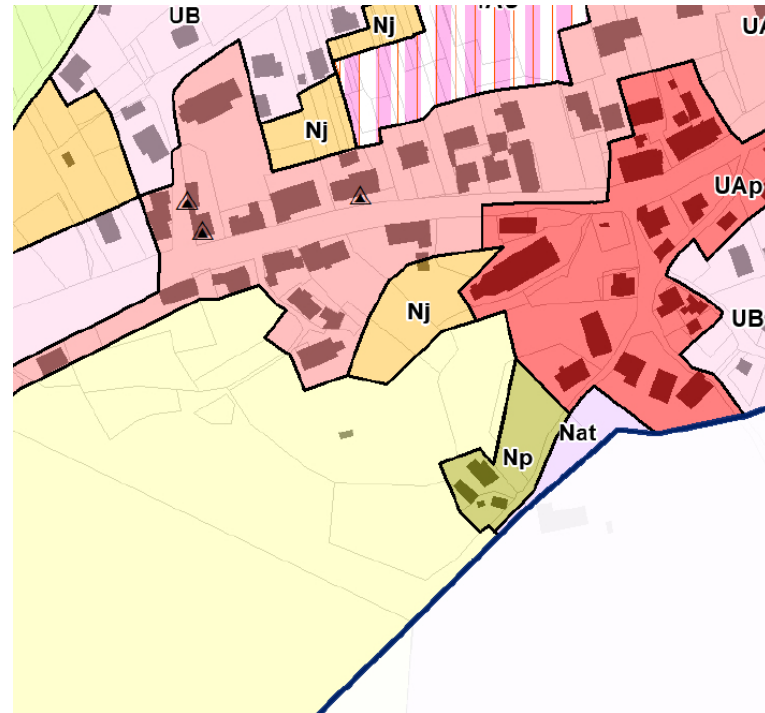
Zone 2AU – Eglise

0.44 ha

AVANT



APRES



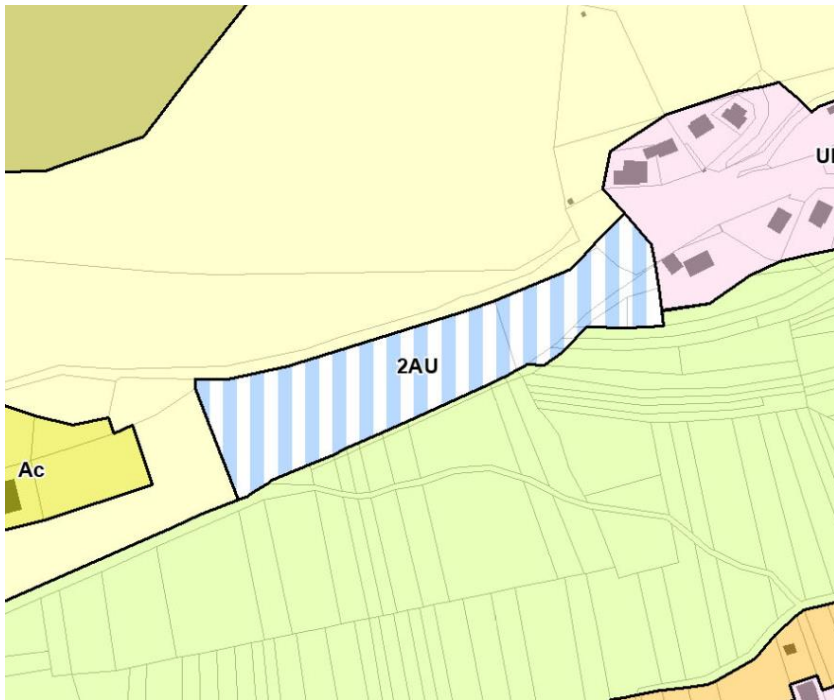
Proposition :
2AU → Ap + Nj

URBES

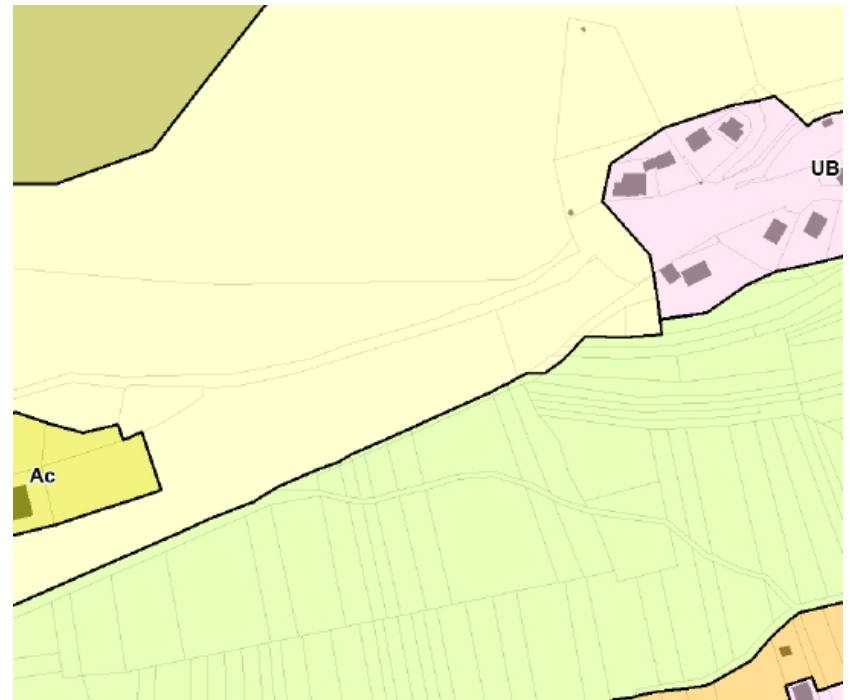
Zone 2AU – rue du Printemps

1.24 ha

AVANT



APRES



Proposition :
2AU → Ap

BILAN

		Conservé	Déclassé
FELLERING	Rue des Champs		1,1
	Centre village		2.99
	Chemin du Rammersbach		2,39
GEISHOUSE	Chemin des Chamois		1,18
GOLDBACH-ALTENBACH	Rue du Merzenbach		0,89
HUSSEREN WESSERLING	Allée des Chaumes		0,38
	Rue de Mitzach		0.48
	Rue des Romains		0.46
KRUTH	Grand rue		0,44
MALMERSPACH	Rue des Ecoles		1,19
MITZACH	Rue Bielaker		2,72
MOLLAU	Rue du 1e décembre		0,35
MOLLAU + HW	rue du Chauvelin		0,62
MOOSCH	Rue de la Carrière		1,1
	Cimetière		0.37
ODEREN	Rue Durrenbach	1.95	
RANSPACH	Rue des Champs		0,14
	RN66		1
	Rue Creuse		1.6
SAINT-AMARIN	Hintervogelbach		4,15
	Cimetière		2,93
	Herrenwald		1.23
	Schmiedeberg		0,29
STORCKENSOHN	Rue de Mollau		0,34
URBES	Eglise		0.44
	Rue du Printemps		1,24
		1.95	30.02

Déclassement de 94% des zones 2AU.



Vallée de
Saint-Amarin

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

ANNEXE 2 - Limitation des droits à construire en zone Nat

18 secteurs classés en Nat dont :

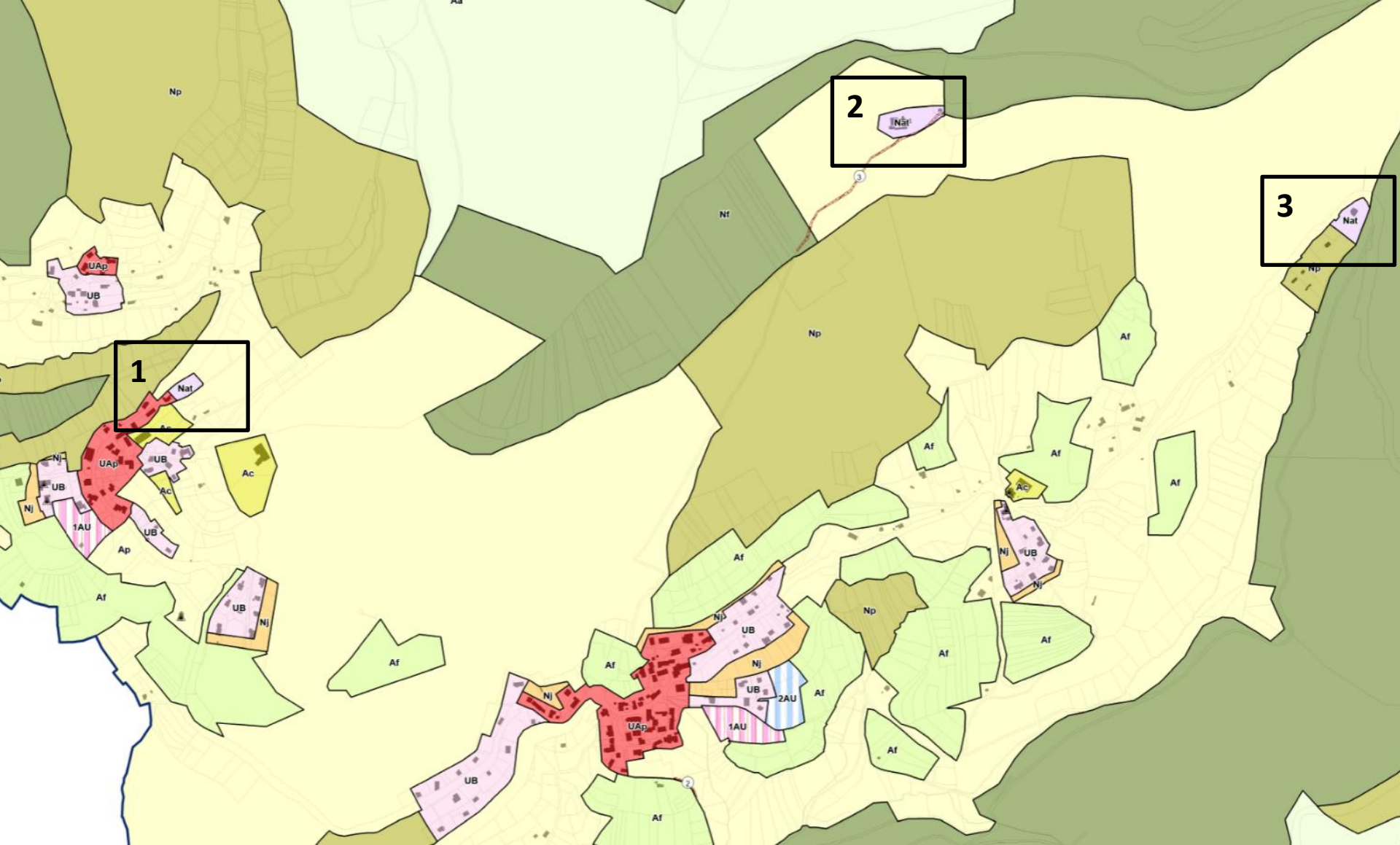
- **11** de moins de 1ha
- **4** entre 1 et 2 ha
- **2** entre 3 et 6 ha
- **1** de plus de 35ha

Tous les secteurs comportent déjà des constructions existantes qui constituent la base du développement touristique local, excepté deux secteurs prévoyant nécessairement de nouvelles constructions :

- **Secteur Nat à Goldbach Altenbach** de 0.21 ha en continuité du hameau d'Altenbach et inséré dans la même unité foncière que le bâtiment en continuité situé en zone UAp.
- **Secteur Nat au Lac de Kruth Wildenstein** encadré par une OAP.

GOLDBACH - ALTENBACH

Zones Nat



GOLDBACH ALTENBACH

Zone Nat 1



CONCLUSIONS

Impact moyen du zonage Nat :

- Terrain boisé potentiellement impacté,
- Le secteur est lié à la construction attenante située en zone UAp,
- Le site est peu visible depuis les points de vue et depuis la voie publique.

JUSTIFICATION (0.21 ha)

CONSOMMATION D'ESPACE

- Hors enveloppe urbaine,
- Pas de construction existante : potentiel de constructions annexes de 75 m² de SP.

ENVIRONNEMENT ET RISQUES

- Terrain entièrement boisé.

PAYSAGE ET AGRICULTURE

- Pas d'impact sur des terrains agricoles,
- Points de vue respectés : terrain entièrement entouré d'arbres

ACCESSIBILITÉ

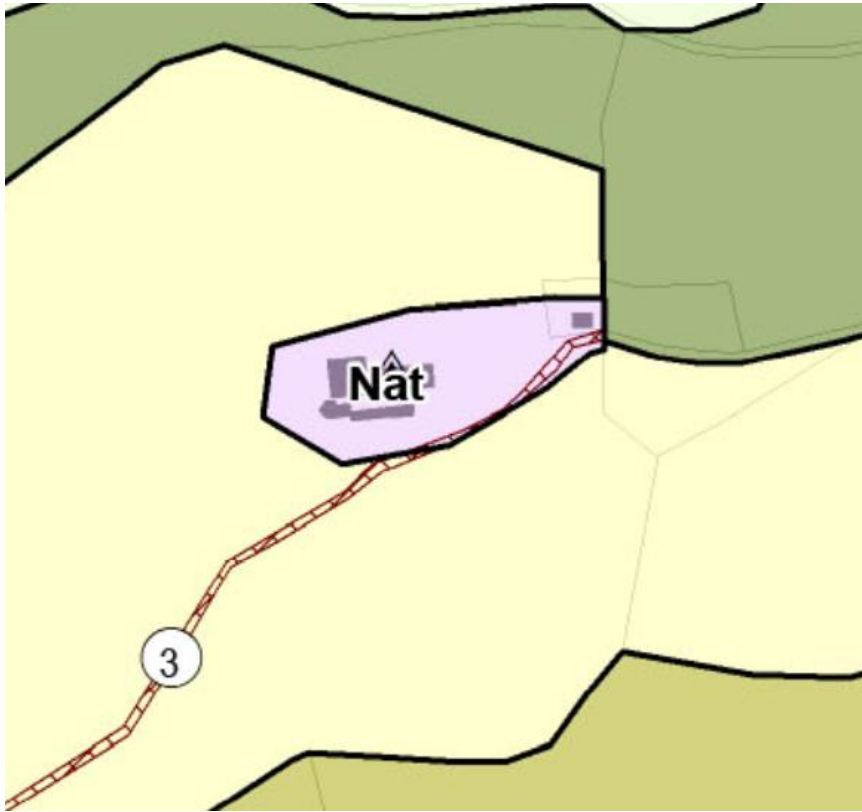
- Pas d'accès depuis la D13B9 directement,
- Accès depuis un chemin rural

DIVERS

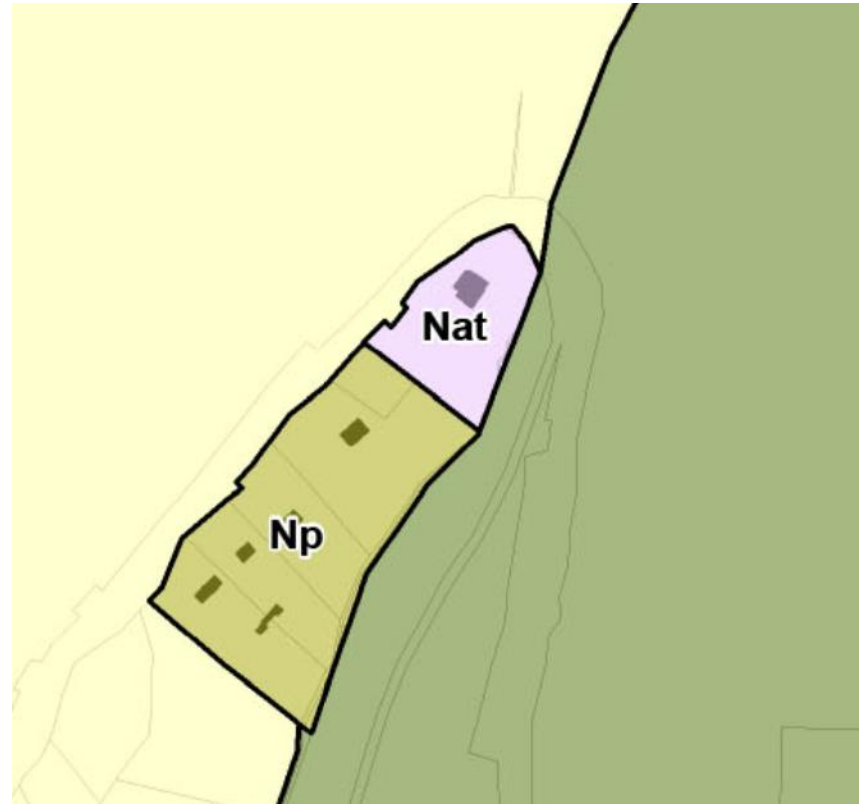
- La construction principale se référant aux terrains situés en Nat est située en zone UAp.

GOLDBACH - ALTENBACH

Zones Nat 2 et 3



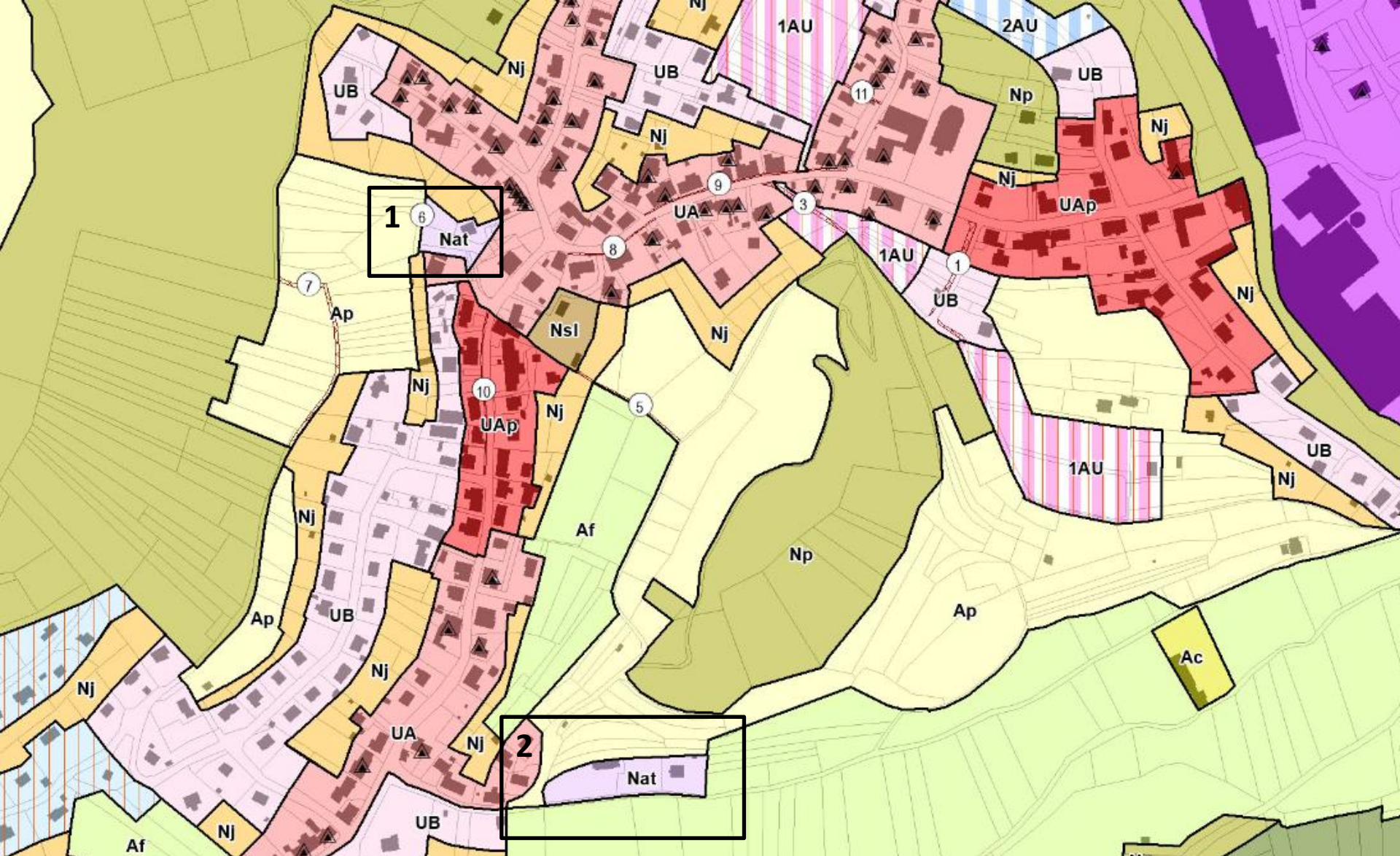
Nat 2 = 0.62 ha



Nat 3 = 0.41 ha

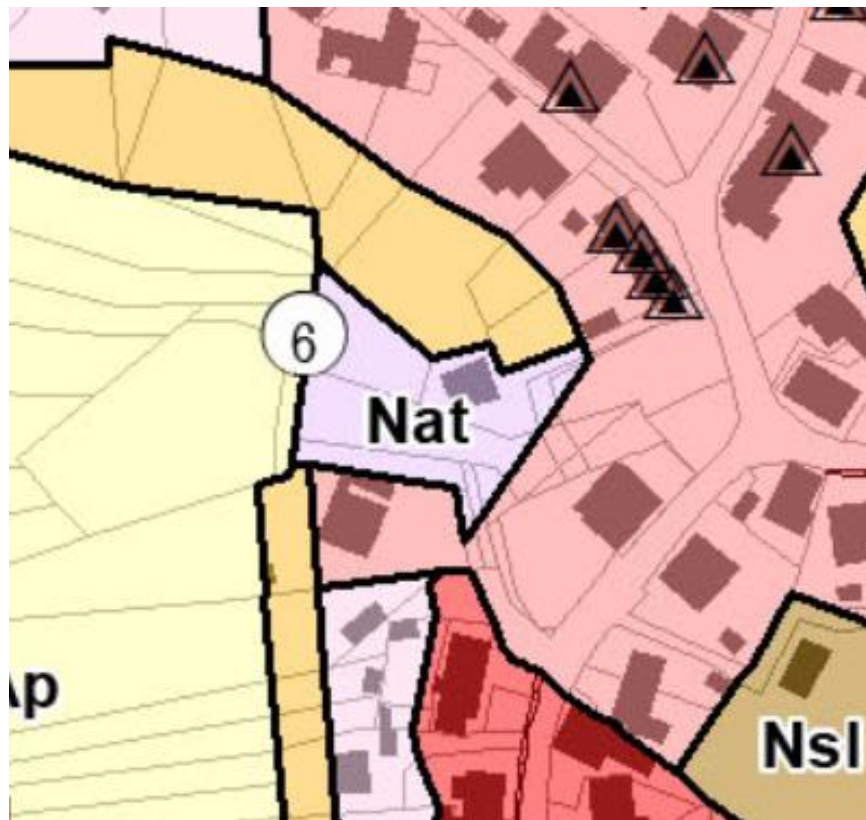
HUSSEREN WESSERLING

Zones Nat

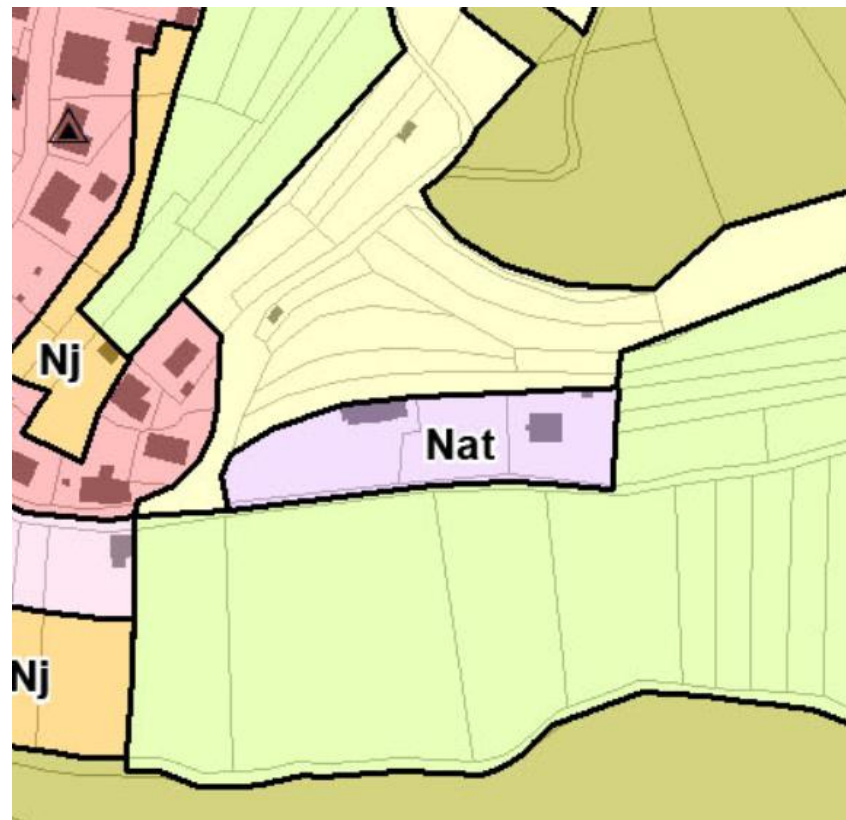


HUSSEREN WESSERLING

Zones Nat 1 et 2



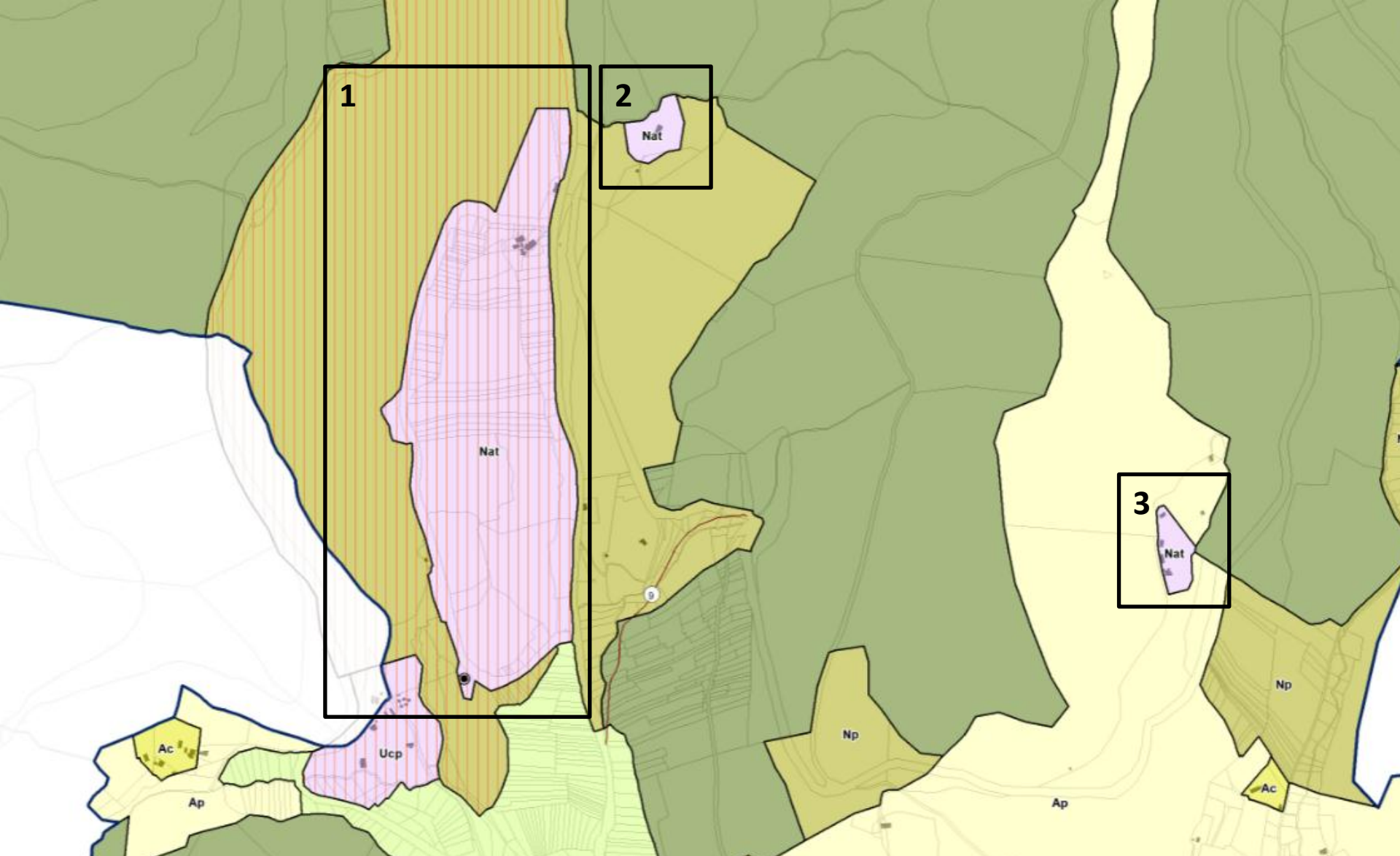
Nat 1 = 0.21 ha



Nat 2 = 0.42 ha

KRUTH

Zones Nat



KRUTH

Zone Nat 1



JUSTIFICATION (0.21 ha)

CONSOMMATION D'ESPACE

- Hors enveloppe urbaine,
- Pas de construction existante : potentiel de constructions annexes de 75 m² de SP.

ENVIRONNEMENT ET RISQUES

- Terrain entièrement boisé.

PAYSAGE ET AGRICULTURE

- Pas d'impact sur des terrains agricoles,
- Points de vue respectés : terrain entièrement entouré d'arbres

ACCESSIBILITÉ

- Pas d'accès depuis la D13B9 directement,
- Accès depuis un chemin rural

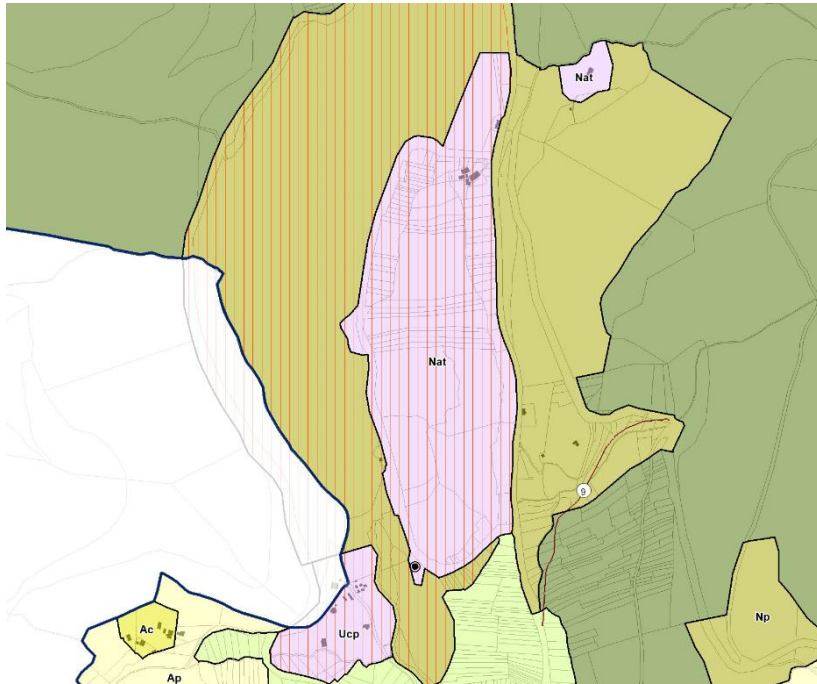
DIVERS

- La construction principale se référant aux terrains situés en Nat est située en zone UAp.

KRUTH

Zone Nat 1 – Lac de Kruth - Wildenstein

39 ha



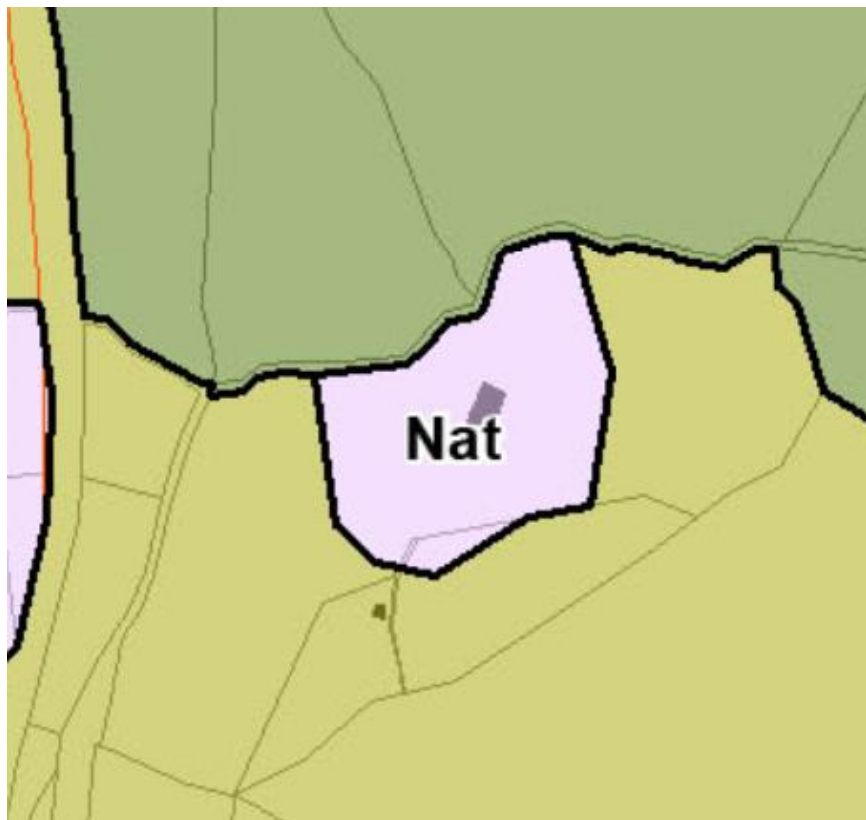
JUSTIFICATIONS

Projet : développement d'un site touristique majeur du territoire vers une attractivité touristique 4 saison autour d'un espace naturel.

- Zone Nat englobée dans une OAP « lac de Kruth Wildenstein »

HUSSEREN WESSERLING

Zones Nat 2 et 3



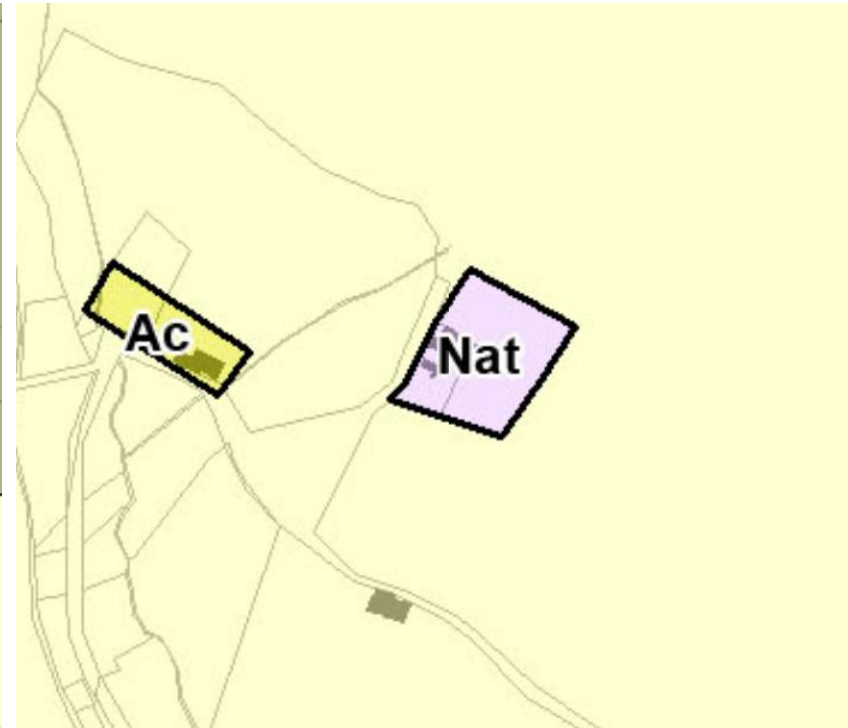
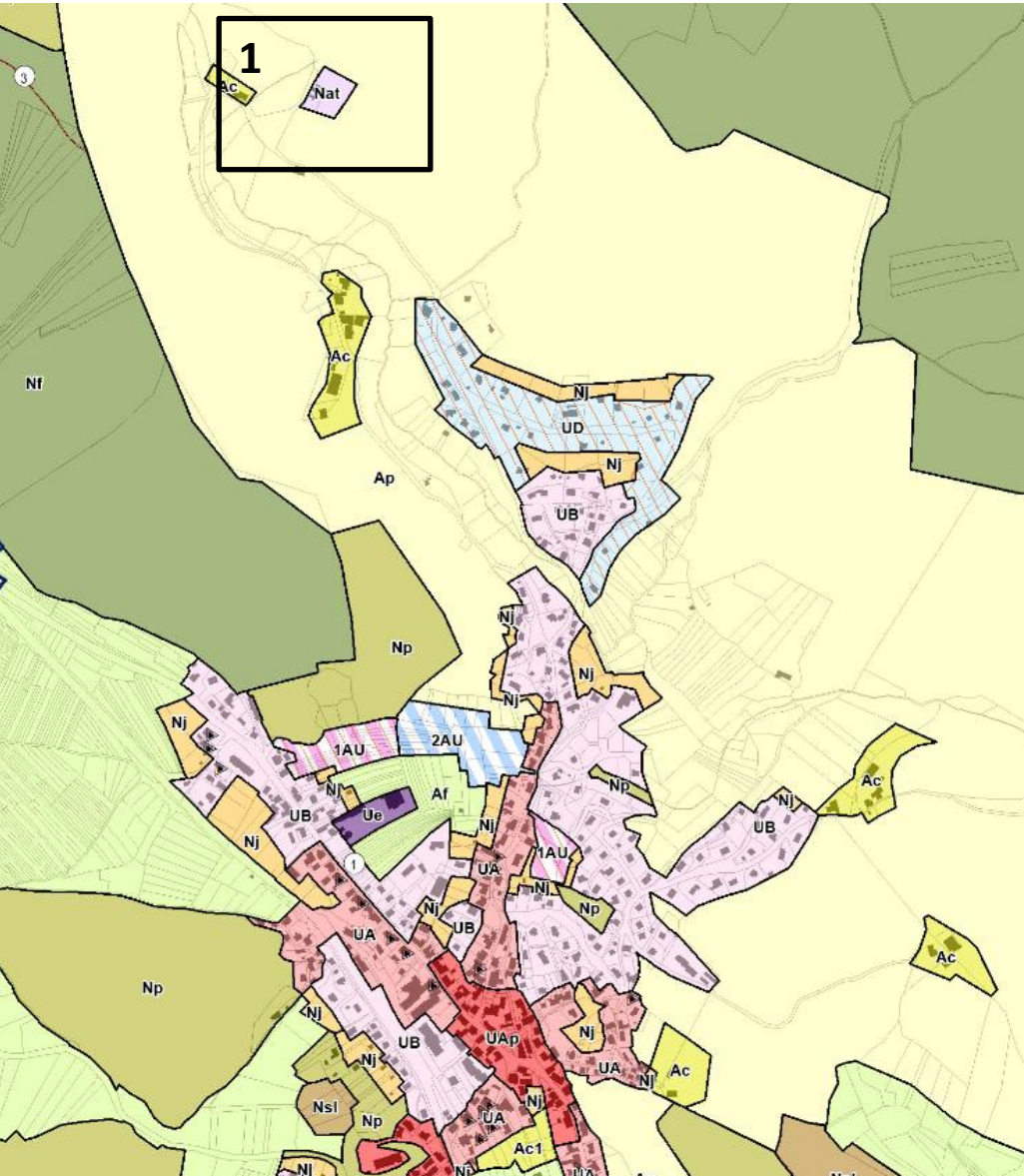
Nat 2 = 1.43 ha



Nat 3 = 1.23 ha

ODEREN

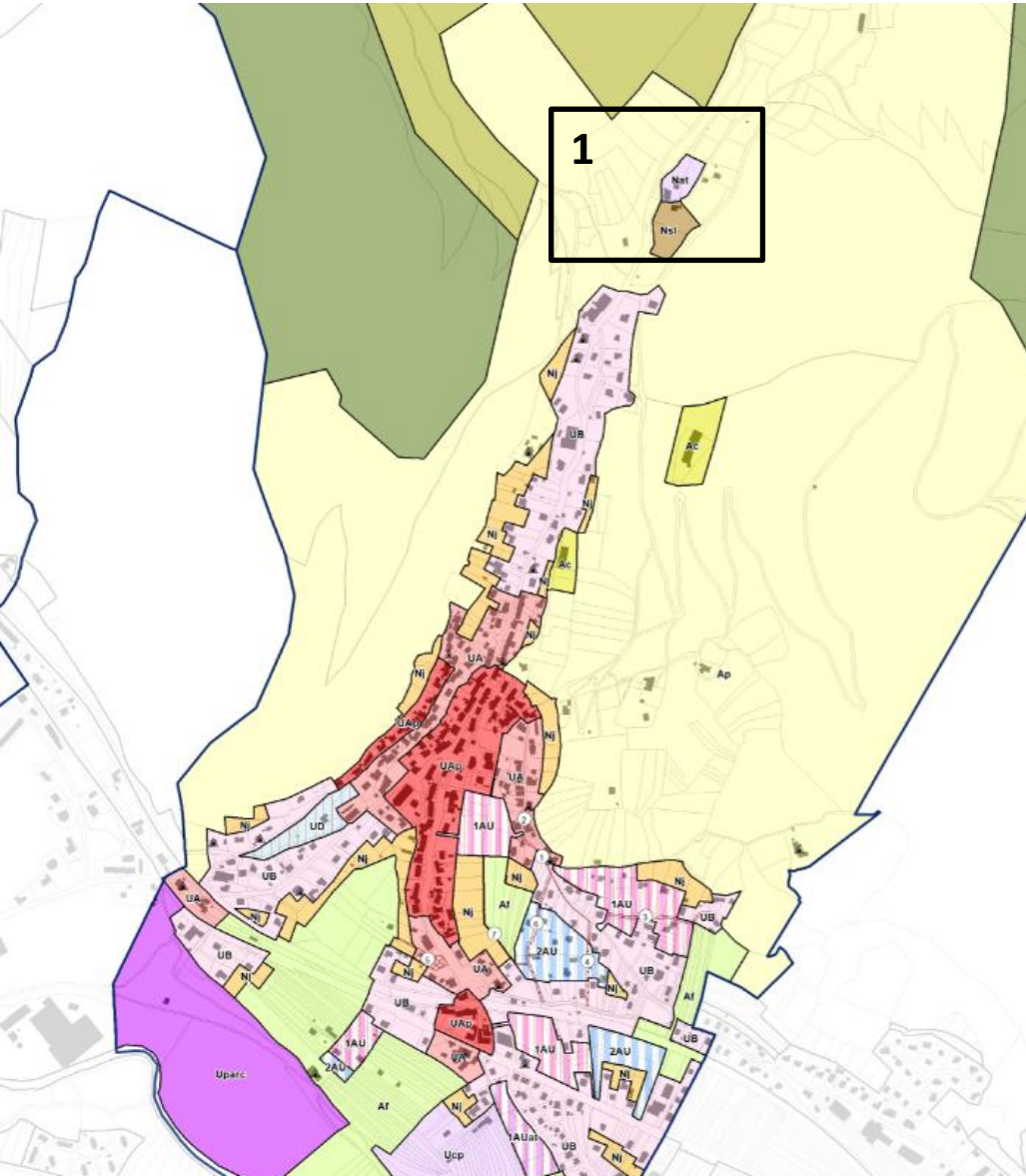
Zone Nat



Nat = 0.44 ha

RANSPACH

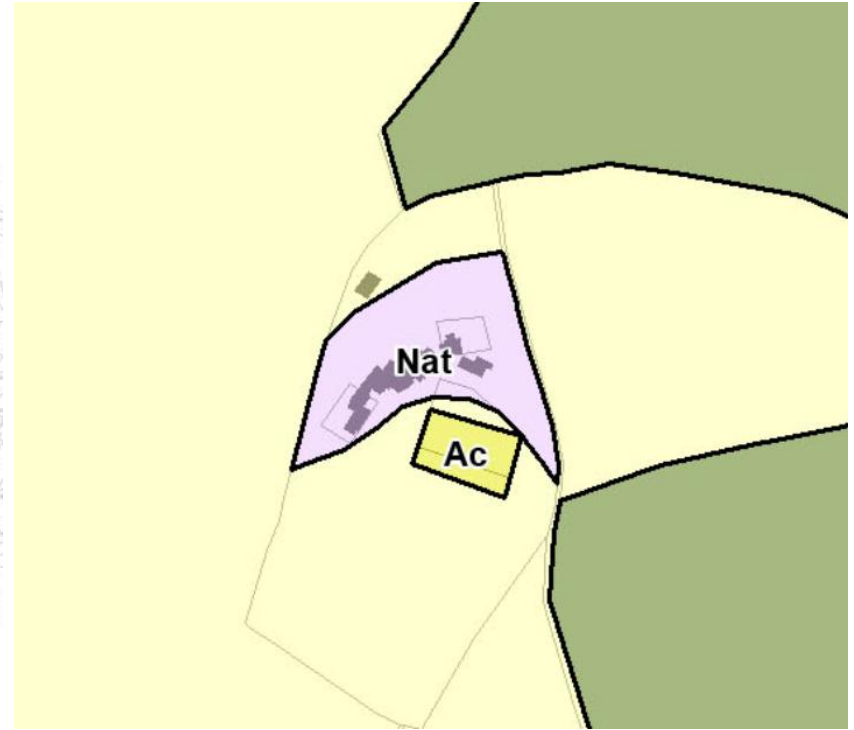
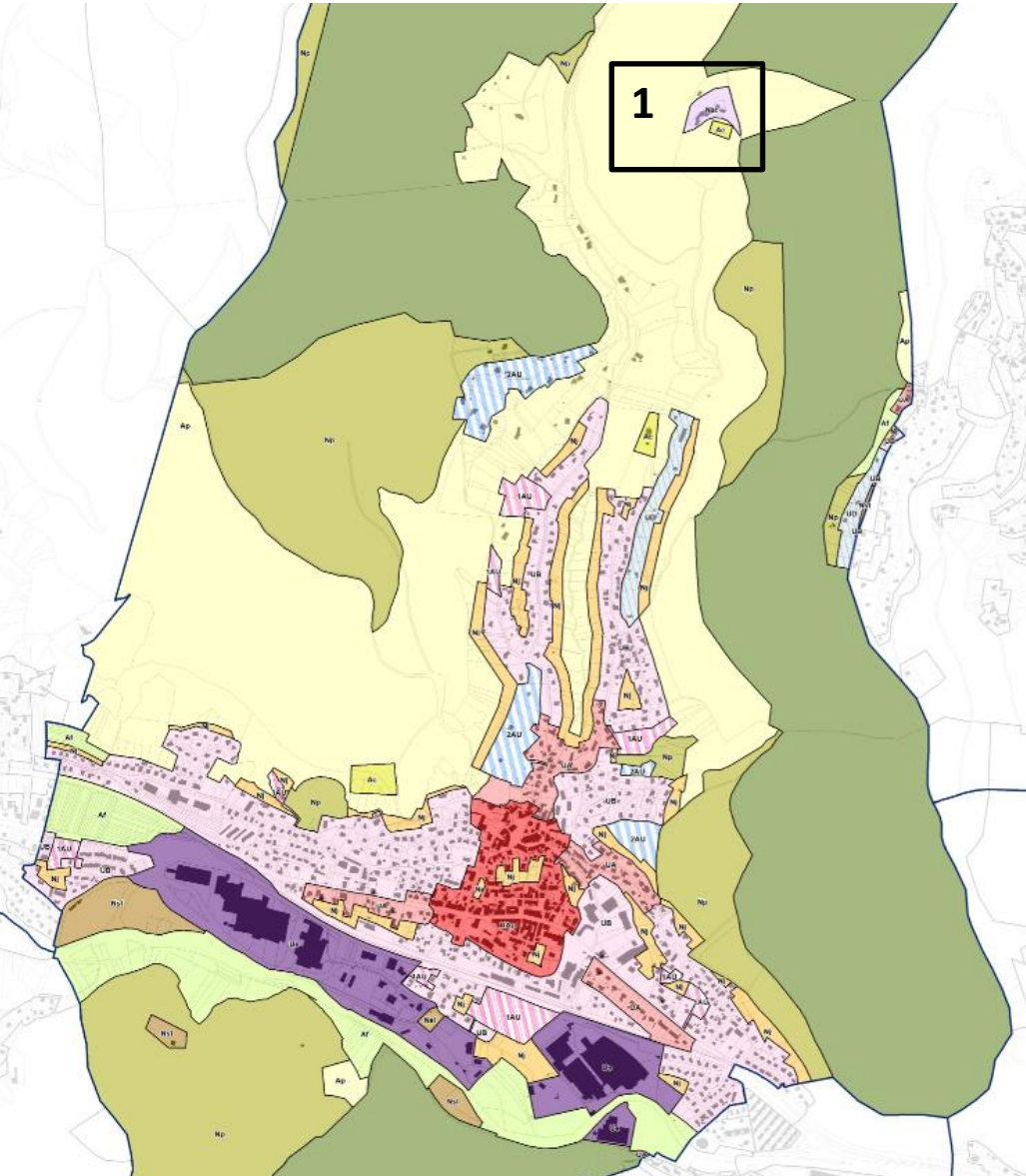
Zone Nat



Nat = 0.41 ha

SAINT-AMARIN

Zone Nat



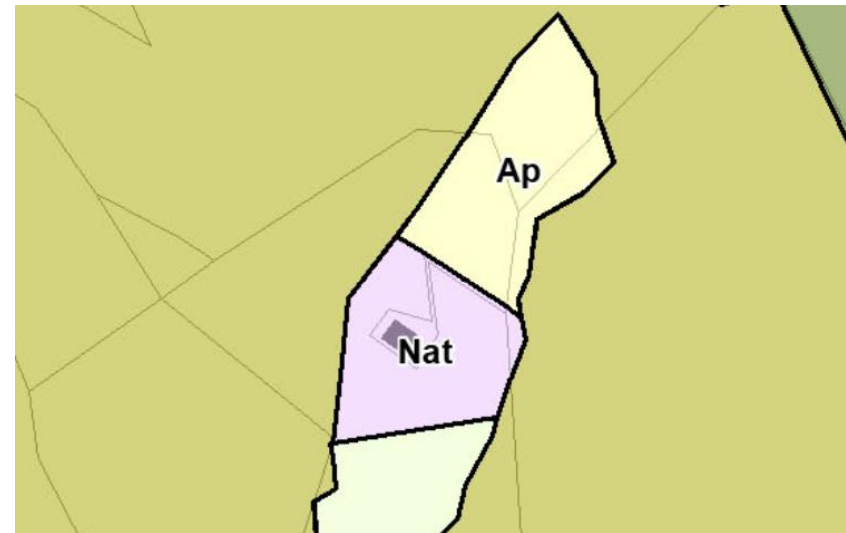
Nat = 1.12 ha

STORCKENSOHN

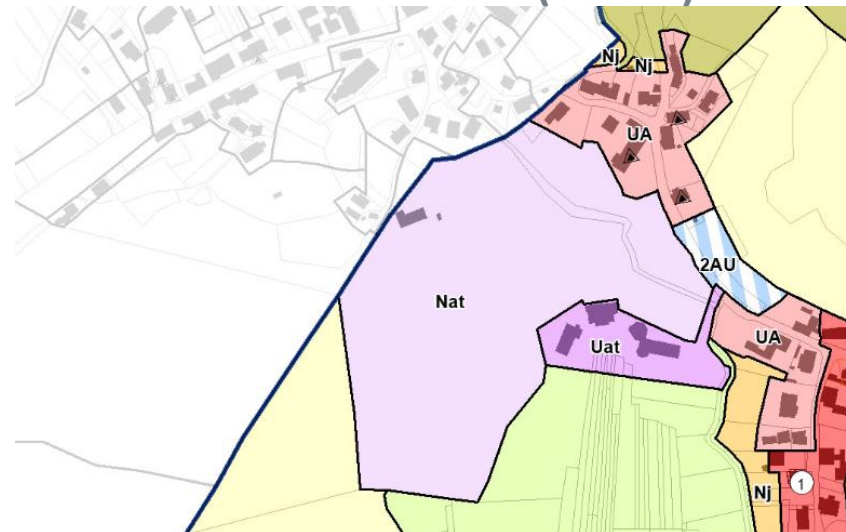
Zone Nat



Nat 1 = 0.53 ha

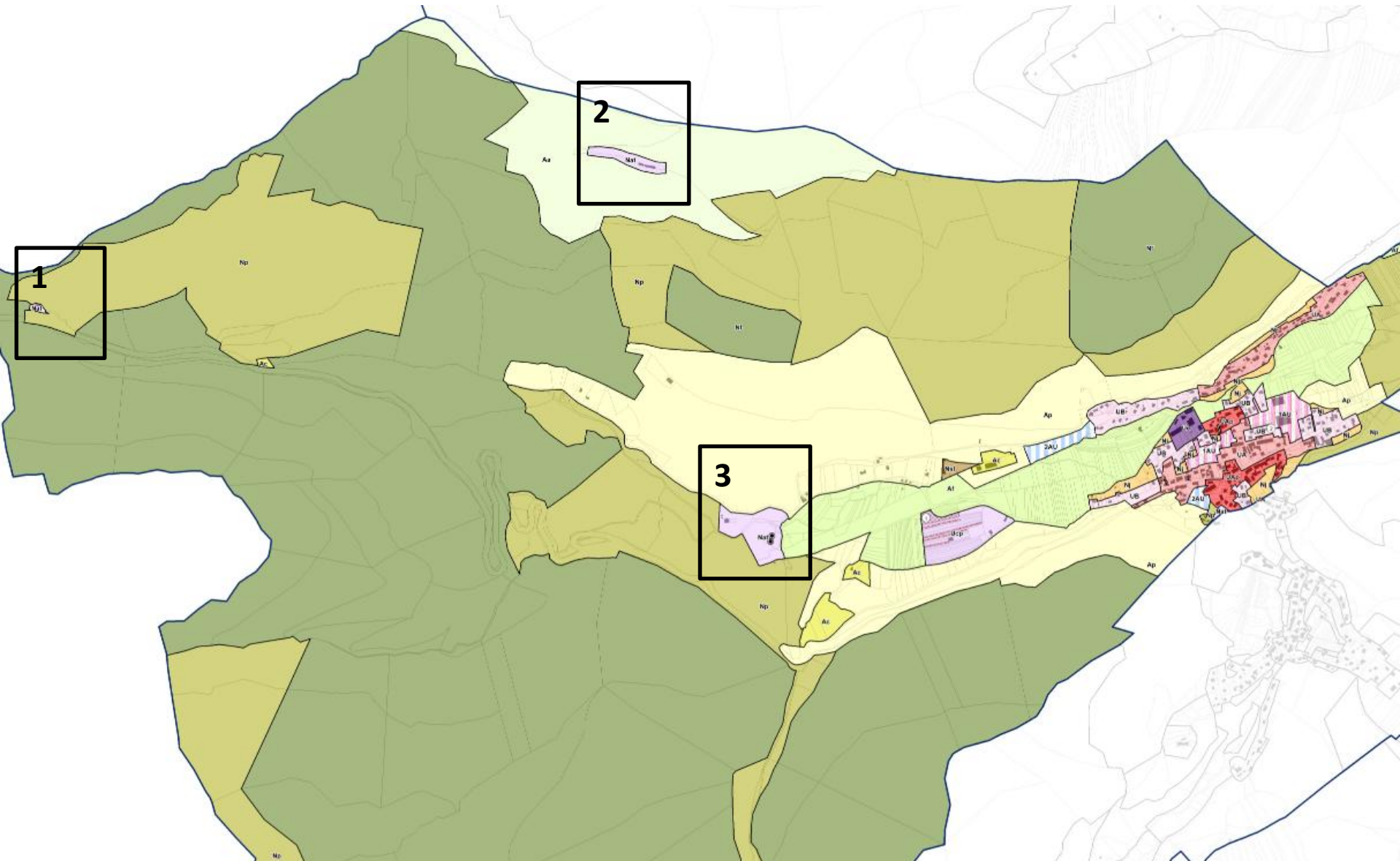


Nat 2 = 5.63 ha + 0.12 ha (URBES)



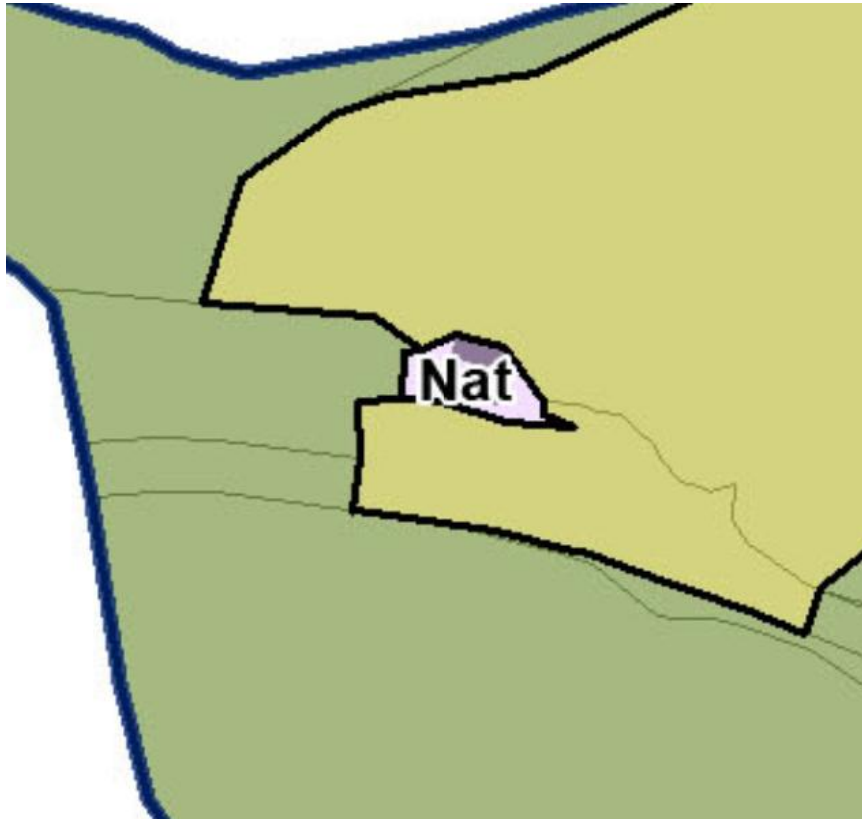
URBES

Zones Nat

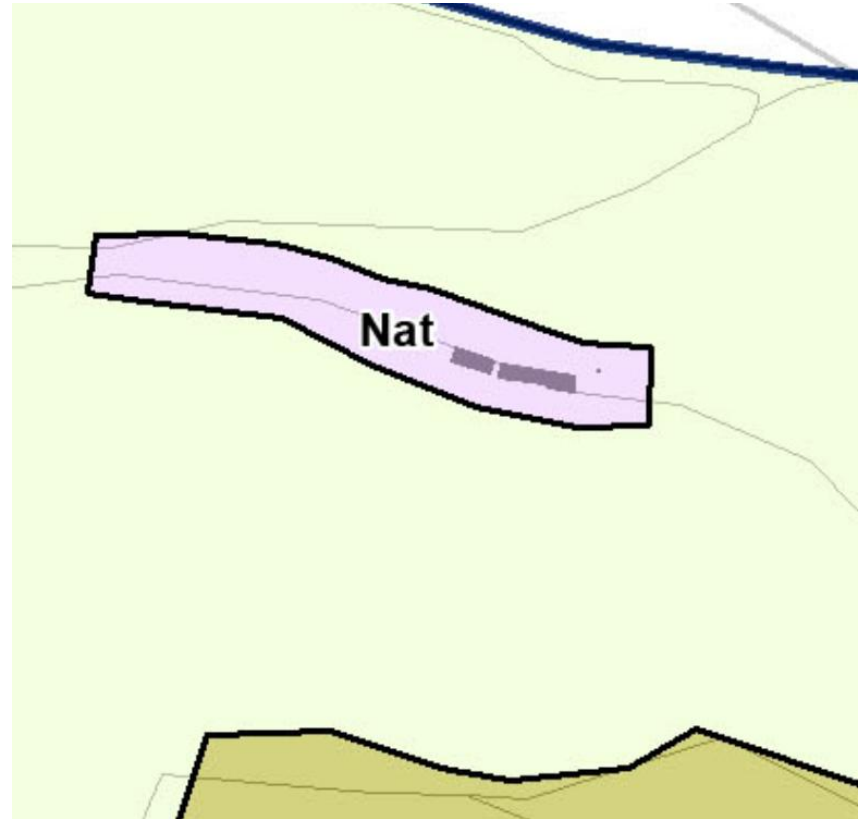


URBES

Zones Nat 1 et 2



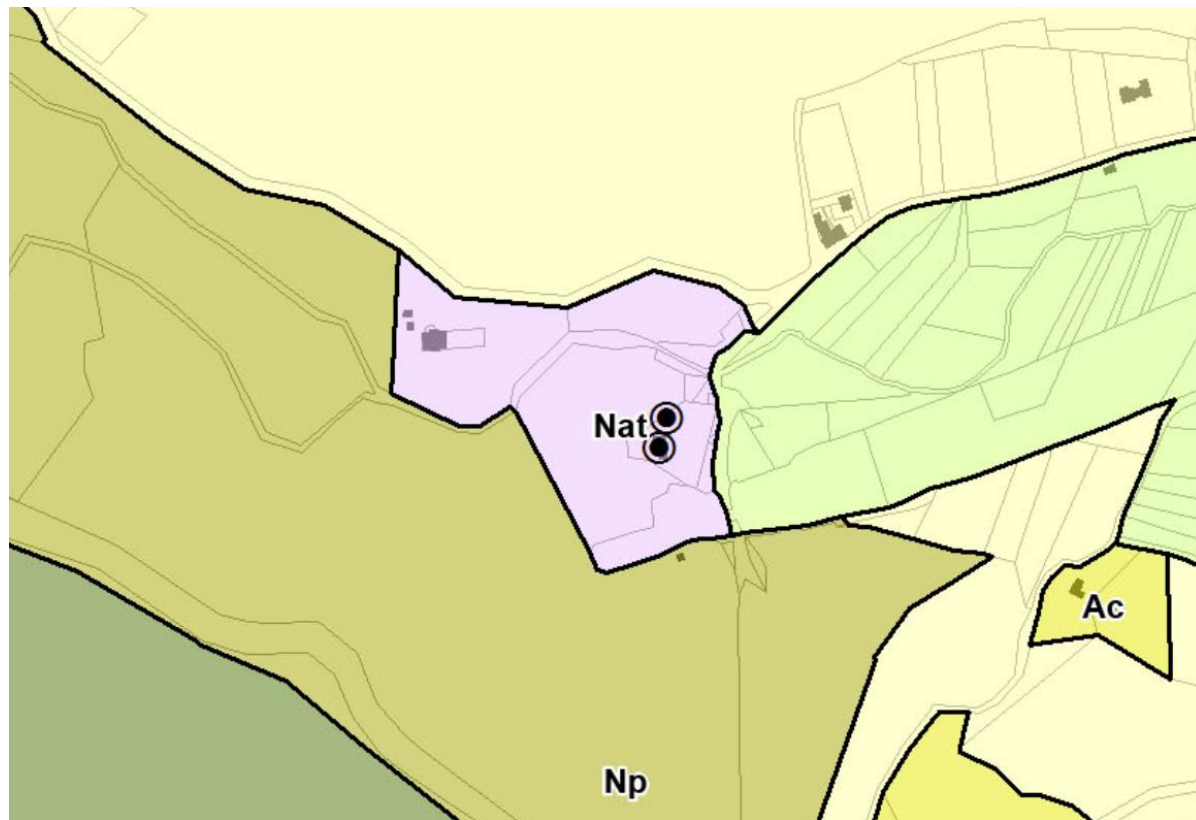
Nat 1 = 0.13 ha



Nat 2 = 1.12 ha

URBES

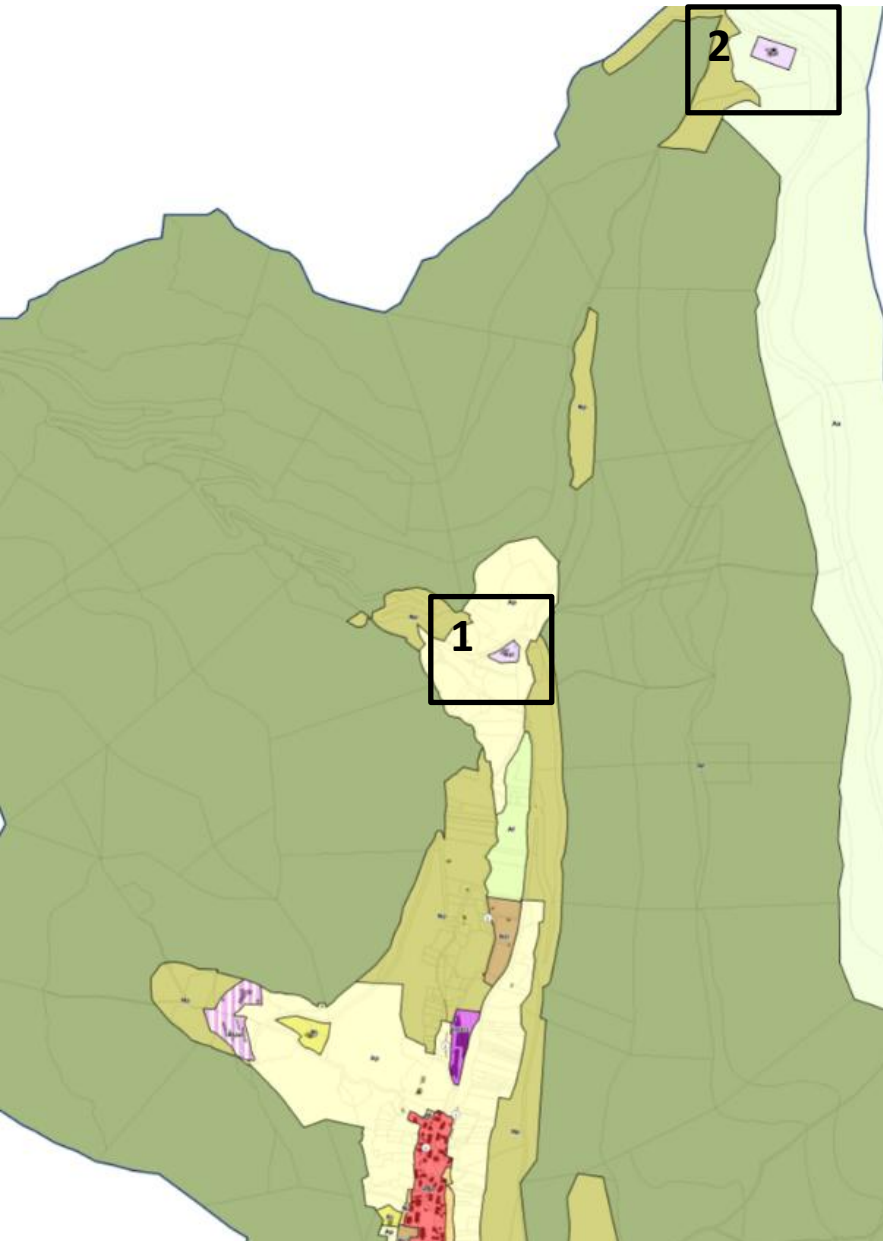
Zone Nat 3



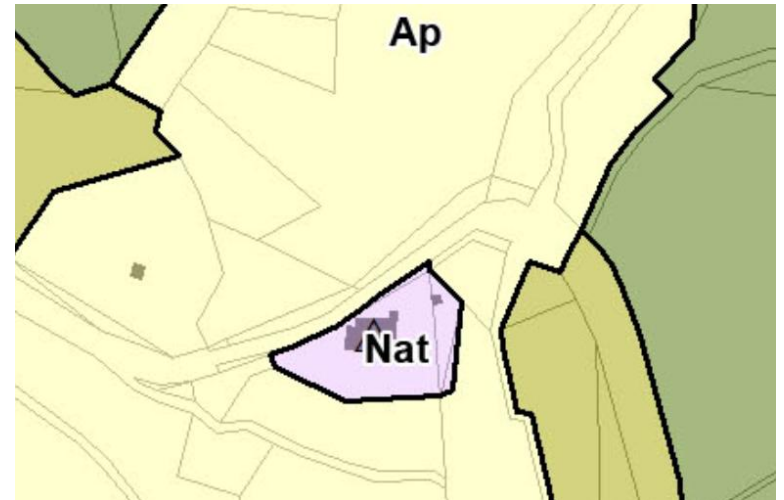
Nat 3 = 3.06 ha

WILDENSTEIN

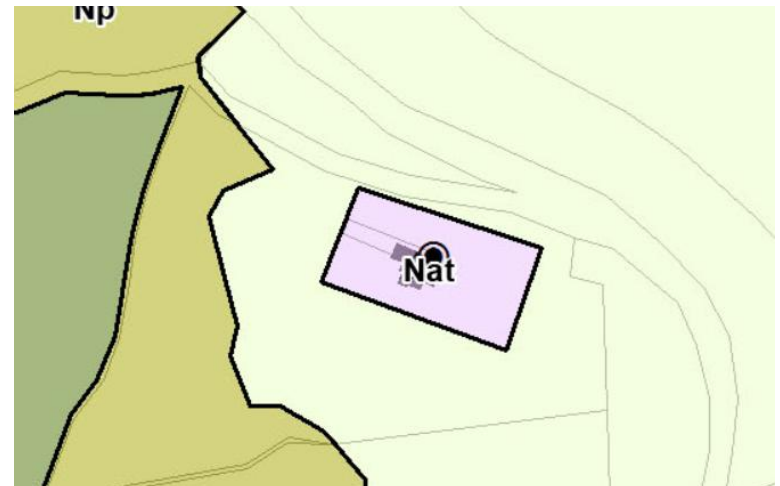
Zones Nat



Nat 1 = 0.35 ha



Nat 2 = 0.72 ha





Vallée de
Saint-Amarin

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ETUDE DE DISCONTINUITÉ

ANNEXE 3 - Limitation des droits à construire en zone Nsl

ZONES Nsl

25 secteurs classés en Nsl dont :

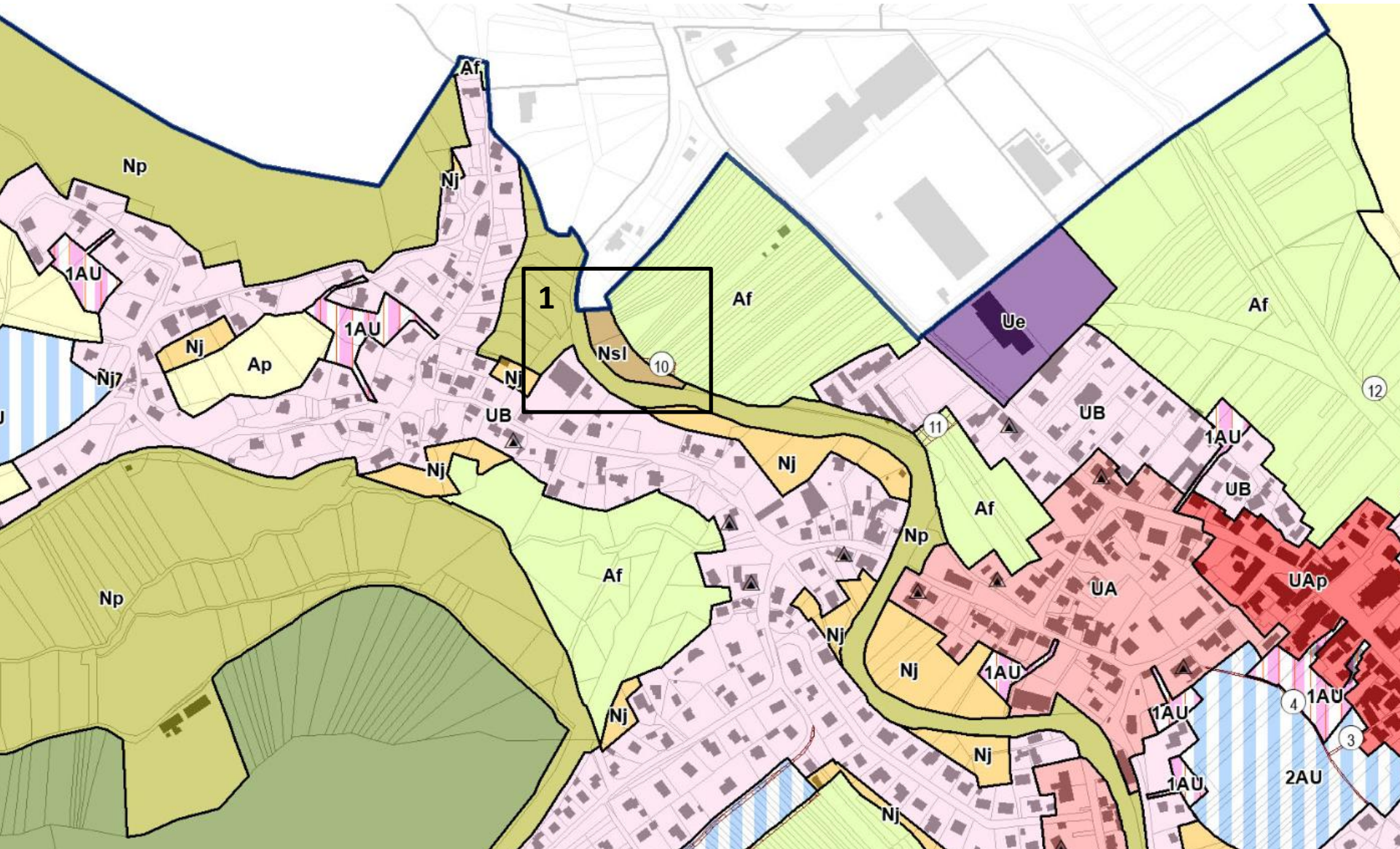
- **11** zones d'étangs de pêche, incluant la surface des plans d'eau,
- **12** terrains de sports (football, multisports, tennis, etc...)
- **1 projet de « parc nature »** situé au centre du village d'Husseren Wesserling à proximité de sa salle des fêtes,
- **1 projet de camp de tir à l'arc** situé sur le ban communal d'Oderen.

Sur la plupart des secteurs Nsl, des constructions sont préexistantes :

→ Ces secteurs sont indiqués en **rouge** sur les cartes suivantes. Les constructions existantes pourront se développer jusqu'à 75 m² de surface de plancher et 5.50 mètres de haut.

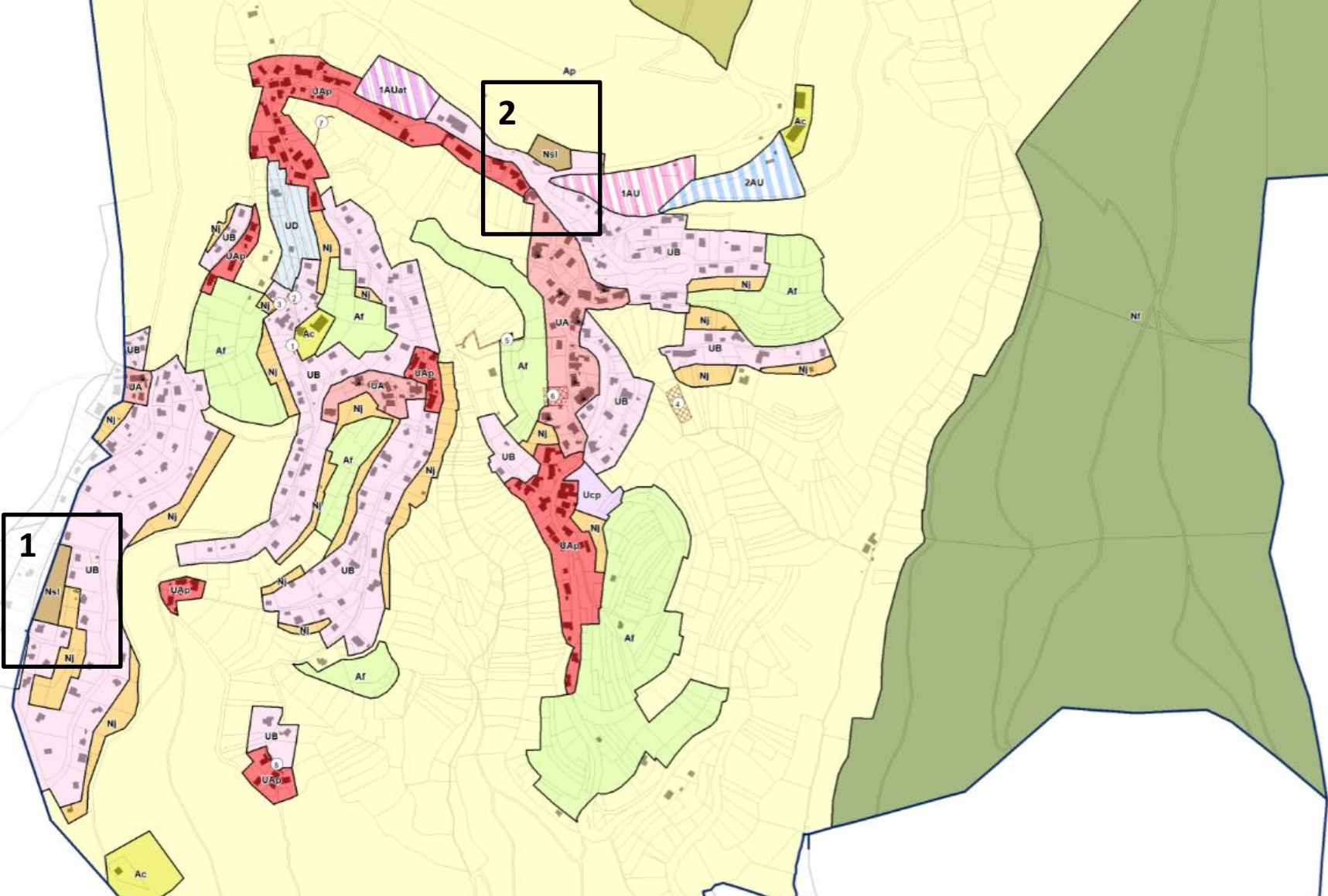
FELLERING

Zone Nsl



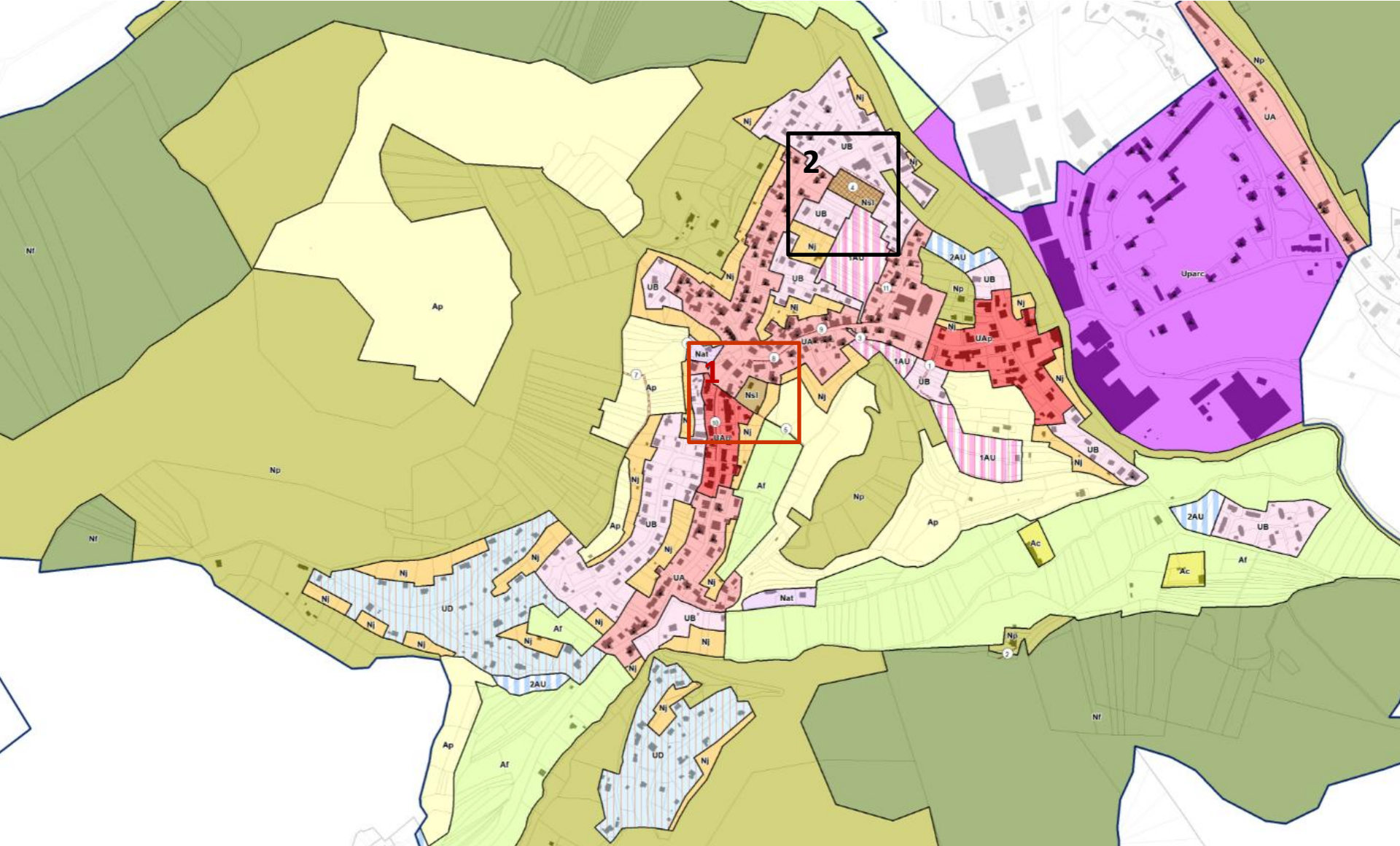
GEISHOUSE

Zones Nsl



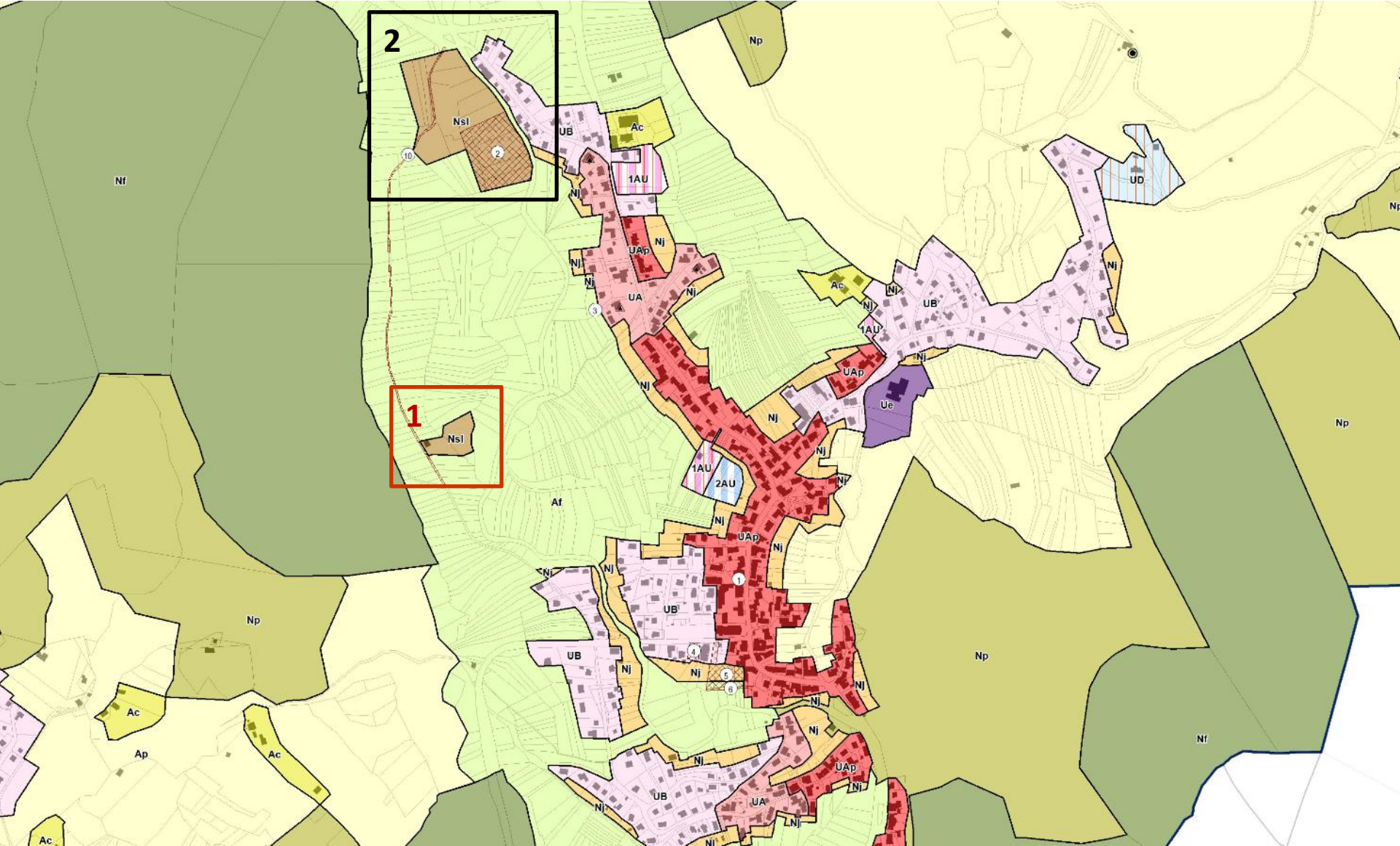
HUSSEREN WESSERLING

Zones Nsl



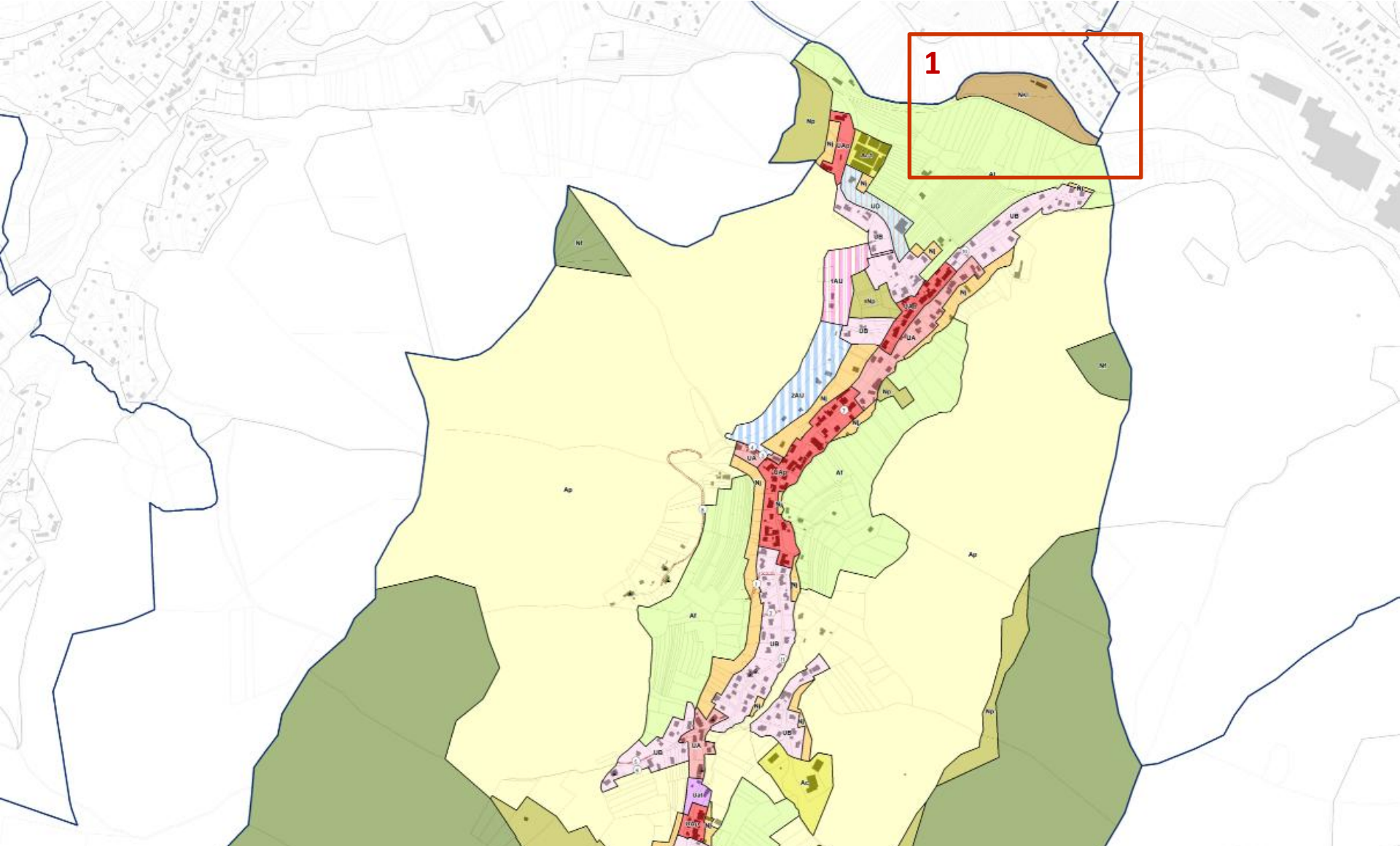
KRUTH

Zones Nsl



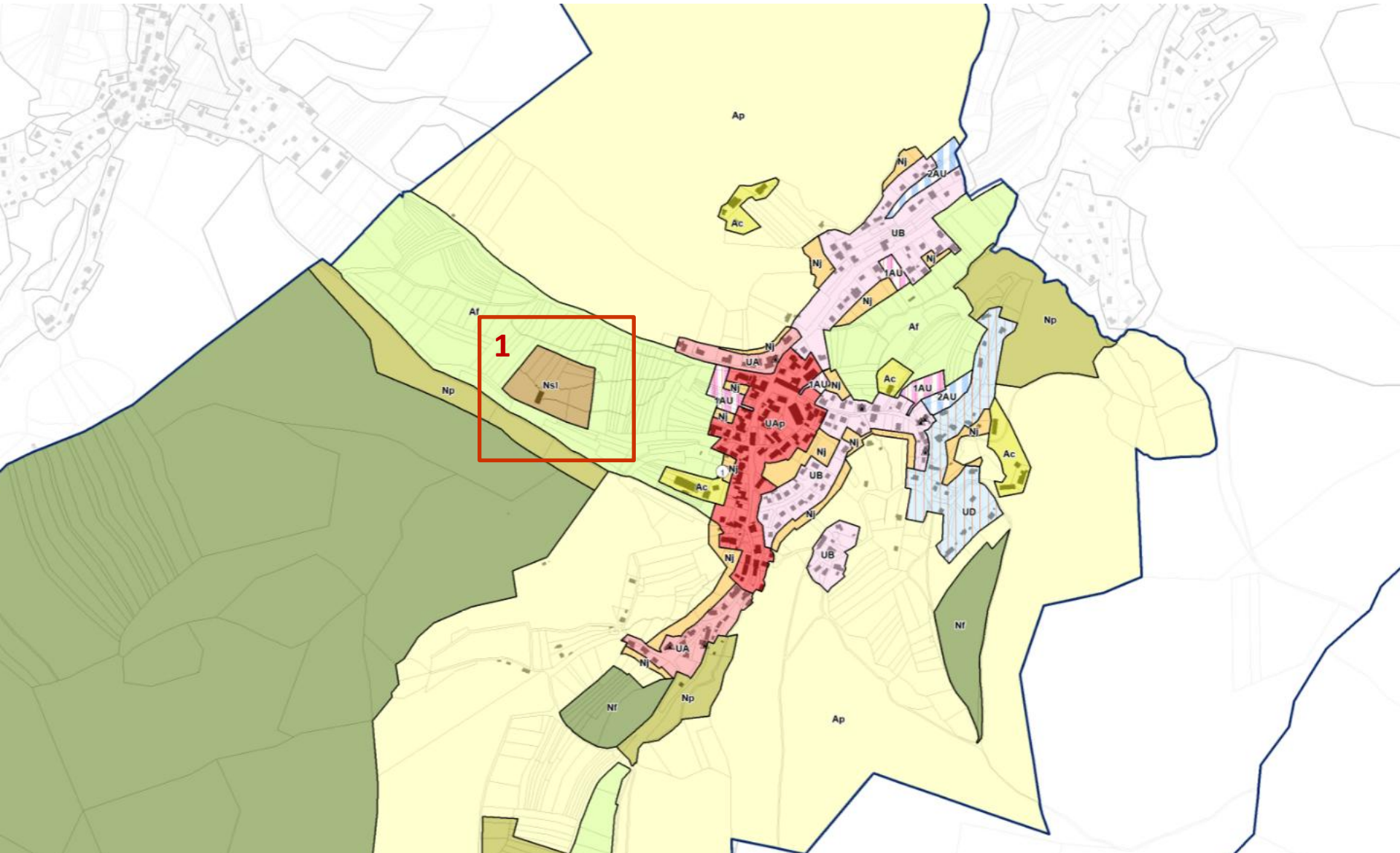
MITZACH

Zone Nsl



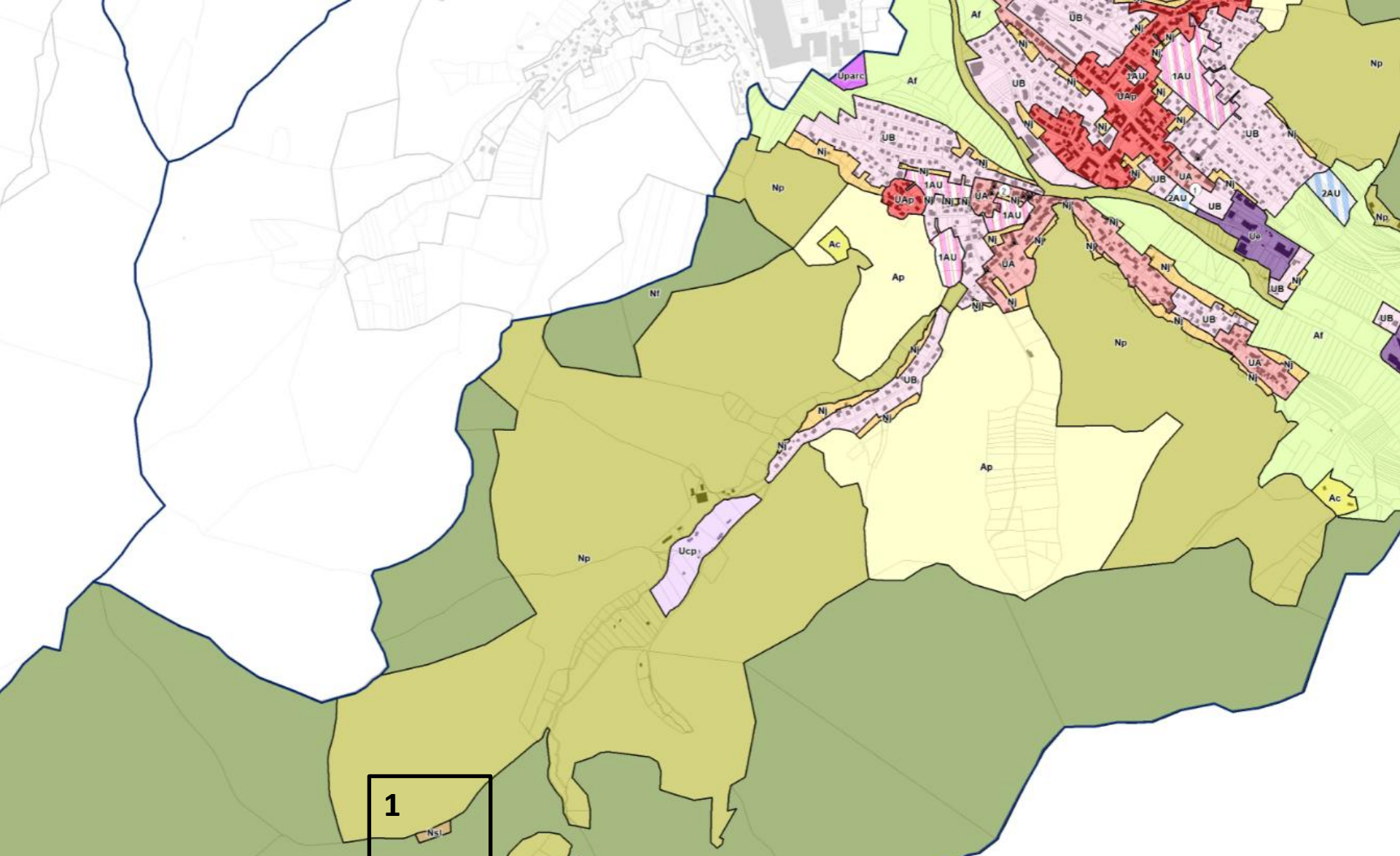
MOLLAU

Zone Nsl



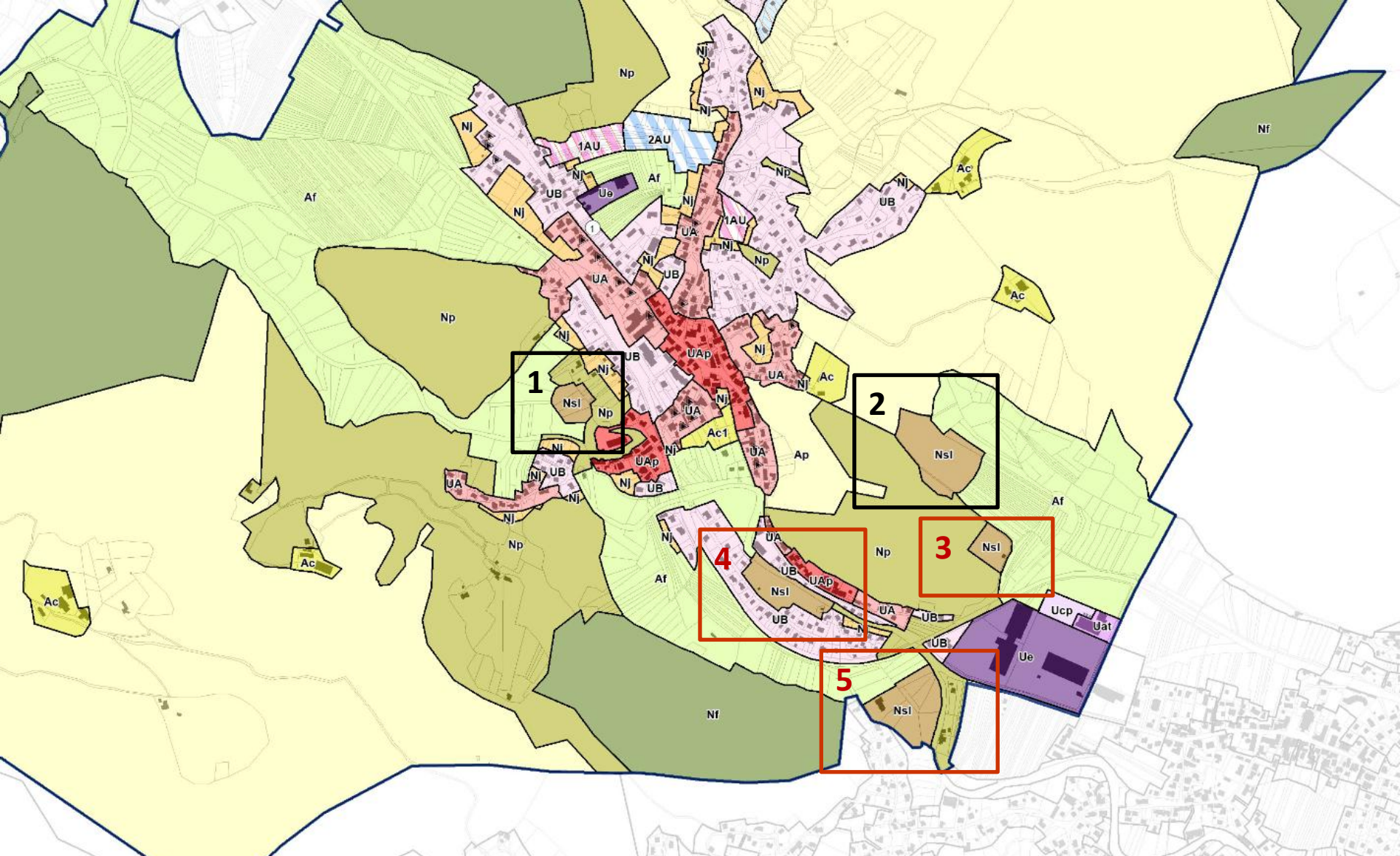
MOOSCH

Zone Nsl



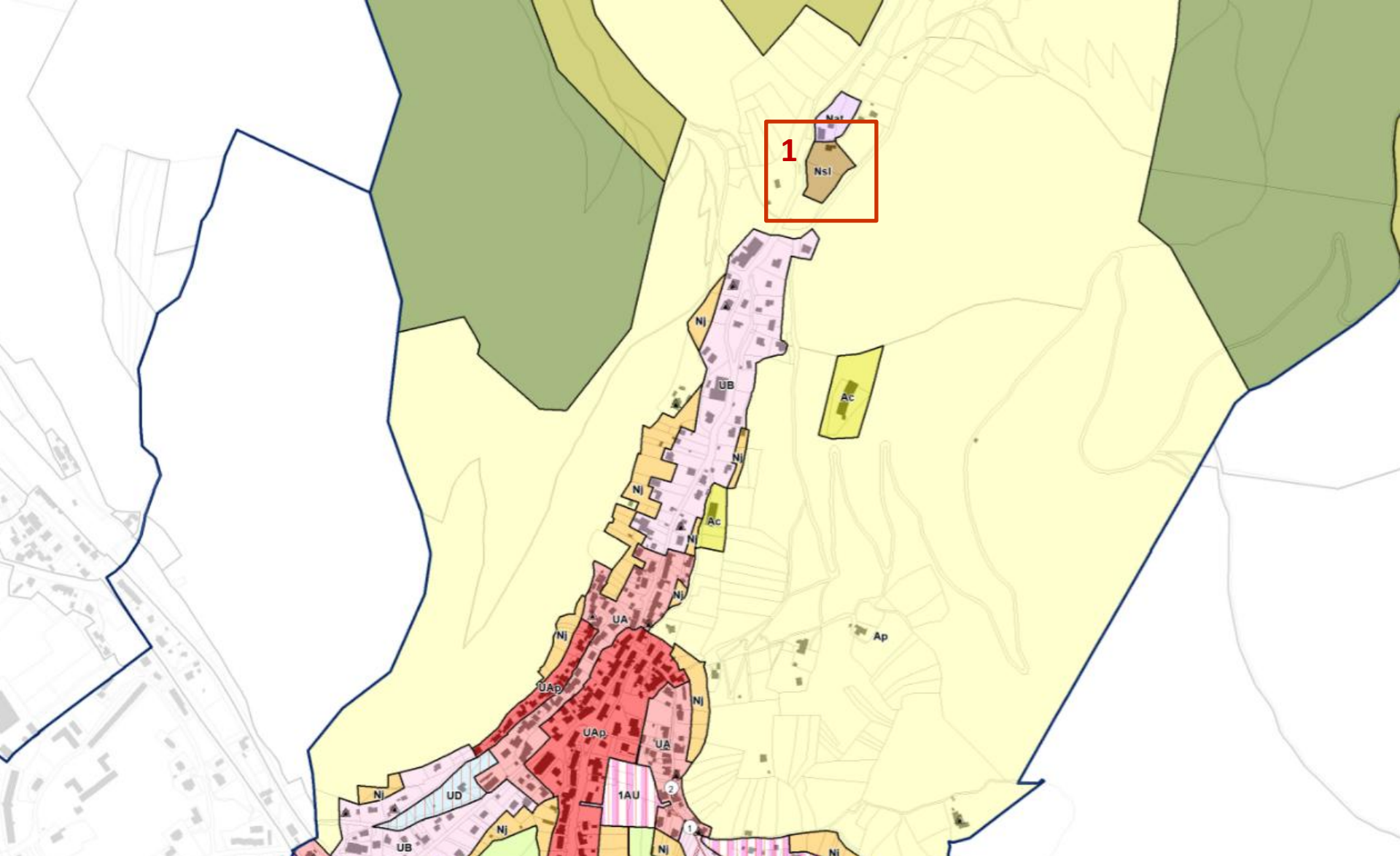
ODEREN

Zones Nsl



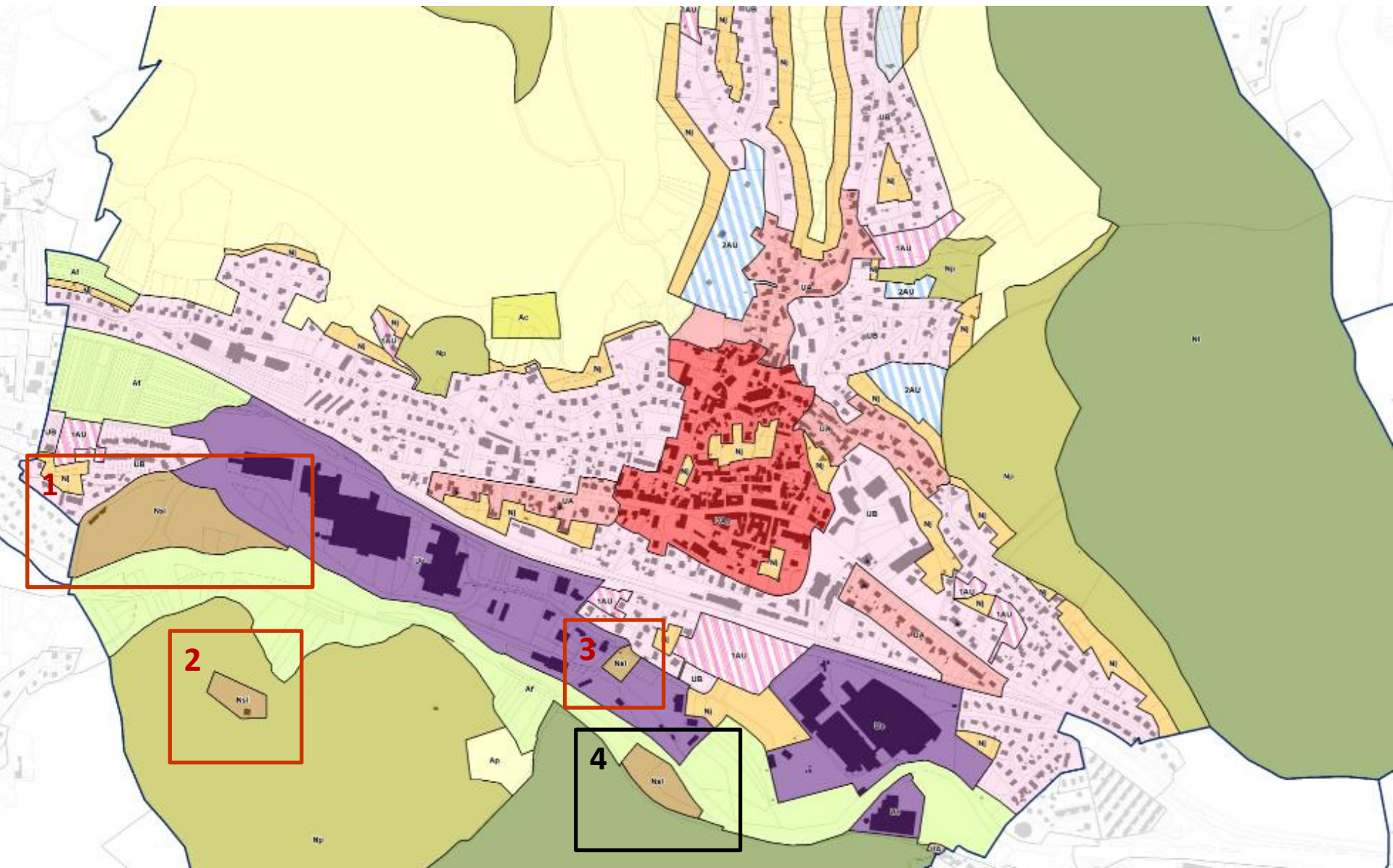
RANSPACH

Zone Nsl



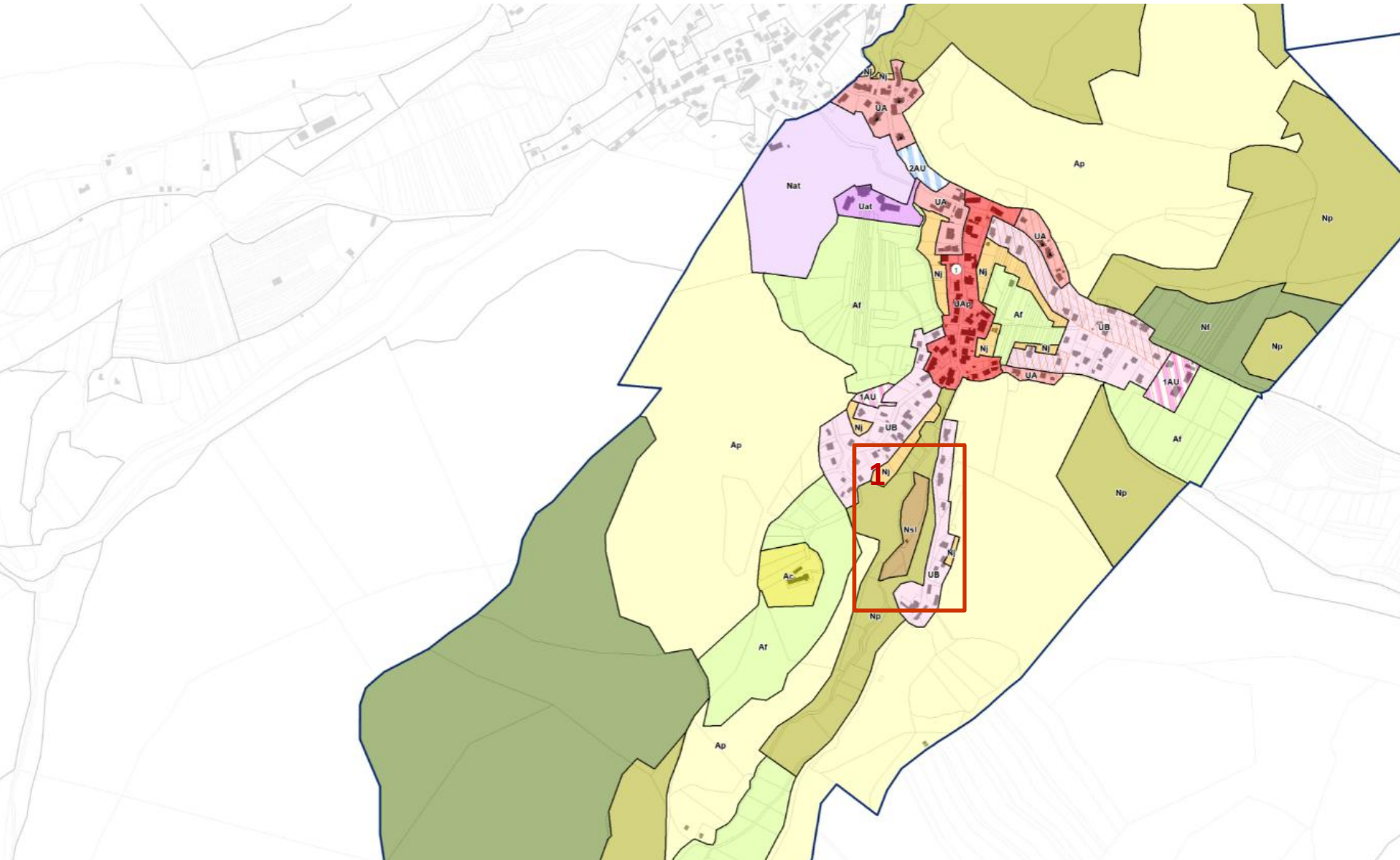
SAINT-AMARIN

Zones Nsl



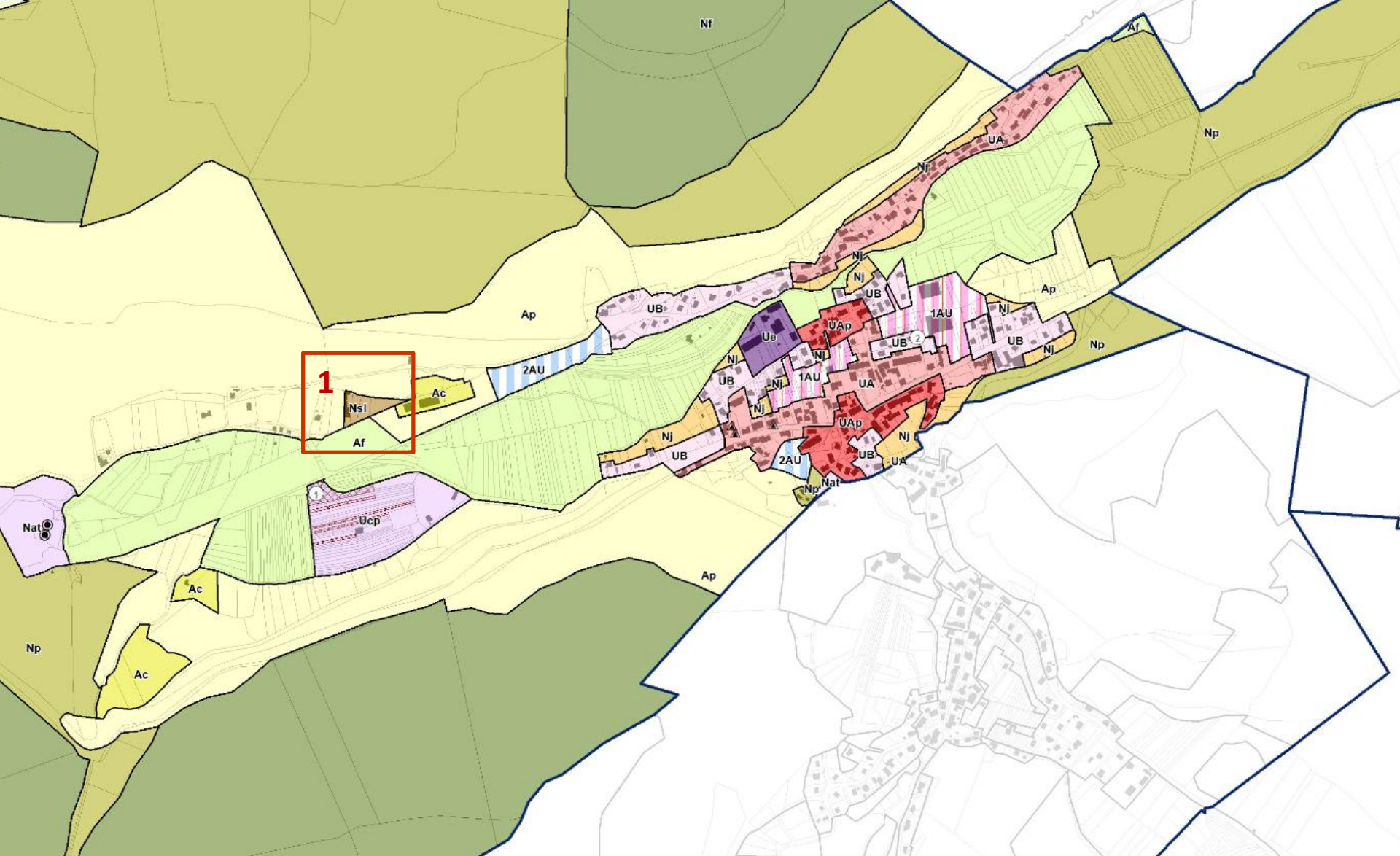
STORCKENSOHN

Zone Nsl



URBES

Zone Nsl



WILDENSTEIN

Zones Nsl

