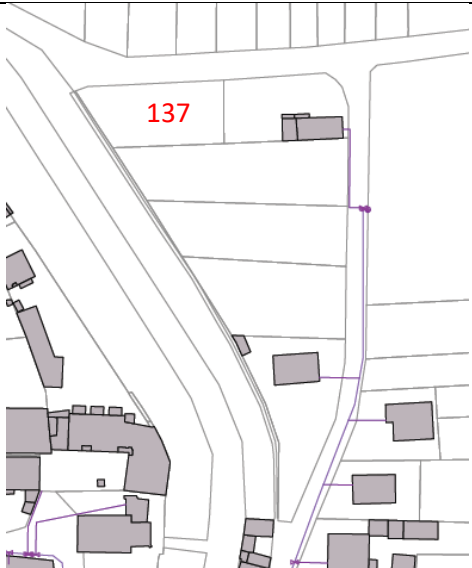


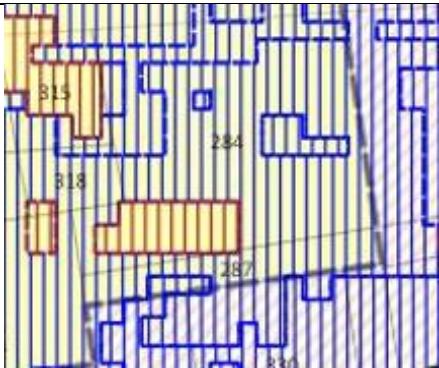
REGISTRE CCVK – REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX CONTRIBUTIONS

Réponses CCVK couleur bleue – Avis de la Commission couleur verte

NUMERO	VILLE	SECTION	PARCELLE	Contribution
1 CCVK REG 1	SIGOLSHEIM Weissgebreitweg	13	105	La parcelle indiquée, située à la limite Est du ban communal de Kaysersberg, est classée AP dans le projet de PLUi. Les deux requérants qui louent cette parcelle à la ville de Kaysersberg, demandent un changement de zonage pour permettre la création d'un ensemble de locations saisonnières « éco-responsables ». Cet équipement situé à proximité immédiate du restaurant « au pont de la Fecht » permettrait une synergie entre les deux établissements et permettrait aux locataires de profiter d'une offre de restauration.
				La Collectivité ne peut donner une suite favorable à la demande. En effet, il s'agirait -pour donner suite- de créer un nouveau STECAL, ce qui constitue une évolution importante entre le projet de PLUi arrêté et approuvé, et par extension une insécurité juridique du document. Ensuite, cela entrainerait un nouveau passage en commission départementale (CDPENAF) avant approbation au regard de la demande.
				La Commission approuve cette décision mais la Collectivité pourrait envisager le classement en zone « Nt » dans les zones d'aléas faibles sous réserve de la validation de la CDPENAF lors d'une prochaine évolution du PLUi.
2 CCVK REG 2	SIGOLSHEIM Entrée Est de Sigolsheim	7	180 En lien avec KBV REG 6	Cette demande concerne le changement de zonage de la parcelle de manière à permettre la construction d'une habitation.
				Les réseaux d'eau n'arrivent pas au droit de la parcelle 180, elle ne peut être classée en zone urbaine. Avis défavorable.
				La Commission s'accorde avec la réponse de la CCVK – Avis défavorable.
3	Kaysersberg	7	190	Cette demande, à l'instar de la contribution n° 2 concerne le changement de zonage de la parcelle pour permettre la constructibilité sur une profondeur de 30 mètres. Cela étant, la parcelle s7n°190 n'est pas située au lieu-dit Ebenick, il doit y avoir une erreur de numéro.
CCVK REG 3				Il n'y a pas de parcelle 190 dans la section 7. La collectivité invite le pétitionnaire à prendre connaissance des réponses formulées à propos du lieu-dit Ebenick.
				La Commission indique que la parcelle section 7 n° 190 existe bien sur le ban de Kaysersberg Vignoble (Sigolsheim) Est liée à la contribution n° 11 – Et sous l'analyse n° 16 de Reg KBV.

4	Labaroche	3 3	51 6	M. Masson remet en main propre à la commission d'enquête un courrier ainsi que des annexes. Ce dossier au nom des époux Armand et Yvette Masson, concerne une demande de modification de zonage de plusieurs parcelles (photos en annexe) qui sont devenues inconstructibles dans le projet de PLUi.
CCVK REG 4	Les Cras / L'enclos			La parcelle 51 est isolée et non accessible depuis la voie publique, elle sera maintenue en N. La parcelle 6 se situe, tout comme les parcelles voisines non bâties au cœur d'une coupure verte entre le quartier Les Cras et celui de l'Enclos. Elle sera donc maintenue en zone non constructible et en cohérence avec les réponses apportées aux demandes formulées sur le secteur.
				La Commission estime l'analyse satisfaisante. Motif de préservation du paysage voulue dans le projet du PLUi. Avis défavorable. Nous tenons à informer le contributeur que la durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance. Le CU garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit.
5 CCVK REG 5	SIGOLSHEIM Rue de l'Aspirant Girard	7 7 7	369 315 316	Les requérants demandent la modification du classement de zone inondable (zone rouge et jaune) dans le projet de PLUi. Ce classement impacte fortement la valeur du terrain. A l'appui de leur demande, ils indiquent que les terrains adjacents construits avec cave et garage n'ont jamais fait l'objet d'inondation. La collectivité a intégré à la demande des services de l'Etat le porter à connaissance du risque inondation des bassins versants du Waldbach et de la Weiss au plan de zonage. La collectivité ne peut modifier cette carte d'aléa. La Commission prend acte de la réponse apportée par la CCVK et précise que les porter à connaissance concernant les aléas sont communiqués aux propriétaires.
6	KIENTZHEIM	10	137	La requérante demande le classement de sa parcelle en constructible à l'instar des parcelles adjacentes qui viennent d'être intégrées en zone constructible.

CCVK REG 6	Rue des remparts			<p>Les parcelles adjacentes (134,135 et 136) ont été classées en zone urbaine car elles sont desservies par les réseaux depuis la rue des vignes. La parcelle 137 dispose d'un accès depuis la rue des remparts, mais elle n'est pas équipée en réseau d'eau. Si la parcelle était classée en zone urbaine et en cas de construction à vocation d'habitat sur la parcelle 137, la commune aurait l'obligation de tirer une cinquantaine de mètres de réseau d'eau à ses frais. Avis défavorable.</p>	
				La Commission prend acte de la réponse apportée. Avis défavorable pour défaut de réseaux.	
7	KIENTZHEIM	13 12	12 186	<p>Les requérants constatent que dans le projet de PLUi leurs parcelles sont classées en zone UBk et demandent donc le maintien de ce zonage. Par ailleurs, ils ont souhaité connaître les modalités de construction dans cette zone. Les réponses leurs ont été apportées dans la mesure du possible. A l'appui de leur demande ils ont fourni une attestation notariale de propriété (en annexe).</p>	
CCVK REG 7				Dont acte pour maintien du zonage.	
8	LABAROCHE	3 3	668 665	<p>Les requérants demandent la modification de zonage des parcelles susnommées qui sont classées en AP dans le projet de PLUi. A l'appui de leur demande ils joignent un dossier complet sur l'évolution de ces parcelles depuis qu'ils en sont devenus propriétaires en septembre 2002. Il est à noter que les requérants ont demandé un CU en date du 05/09/2022 et que celui-ci déclare dans son article 8 « Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée », alors qu'un CU préalable en date du 22/10/2021 autorisait l'opération envisagée.</p>	

CCVK REG 8	Le Gazon		En lien avec r17	La position de Labaroche sur le projet a évolué en raison de la présence d'une source qui alimente une habitation non raccordée au réseau public, dont elle n'avait pas connaissance initialement. Le dispositif d'assainissement non collectif risquerait de polluer cette source. La construction et l'imperméabilisation des abords pourrait tarir cette source. De plus, l'accès est très étroit depuis un chemin rural. Les parcelles citées seront maintenues en zone AP.	
				La Commission estime l'analyse satisfaisante au vu du manque de réseaux (accès, assainissement) Avis défavorable et maintien en zone Ap.	
9				La personne est passée se renseigner sur le Plui et sur la procédure.	
				N'appelle pas de réponse - Vu par la Commission	
10		OAP C3		Le requérant demande si l'espace végétalisé en limite d'OAP au contact du Vignoble peut être réalisé en zone Aa La Commission invite le contributeur à se rapprocher du service urbanisme de la CCVK.	
11	SIGOLSHEIM			Le requérant a déposé un dossier de 19 pages	
	Rue de l'évêque Raess EBENICK			La contribution complète la contribution KBV REG 16 concernant l'AFUA du lieu-dit EBENICK. Contribution liée à la n° 3. Voir analyse donnée à KBV REG 16.	
12	AMMERSCHWIR HR	5	284 287	La requérante demande de reclasser en partie ou en totalité ses 2 parcelles pour permettre à son enfant de construire	
	Rue du Lt Louis Mourier		En lien avec AMM REG 5	Les parcelles 284 et 287 sont situées en zone d'aléa faible à fort en dehors de la zone urbanisée. Conformément au PGRI, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible. Avis défavorable.	
				La Commission prend acte de la réponse apportée par la CCVK. La MRAE et les services de l'Etat rappellent bien ces prescriptions dans leur avis – Avis défavorable.	

13	LABAROCHE	8 11 12 15	<p>46 47,103,104,107,163 169,483,125</p> <p>89a,89b,90a,90b,188,195,83a,83b,83c 219</p> <p>Lien avec r134, AMM REG 5</p>	<p>La requérante a déposé 2 dossiers, l'un pour son frère et l'autre pour son propre compte. En l'occurrence, il s'agit de demander le reclassement de plusieurs parcelles en indivision. L'argumentation est développée dans le dossier joint en annexe.</p>
				<p>Les parcelles de la requérante situées section 8 se trouvent dans le « vallon » (ensemble Les Bolles, Les Mulles et Les Christés). De multiples facteurs (paysager, ruissellement, difficultés d'accès...) motivent le choix de la collectivité quant au non développement de cet ensemble.</p> <p>En particulier, les parcelles 46 et 47 se situent dans un secteur paysager ouvert qui offre une vue sur le vallon qu'il convient de maintenir.</p> <p>A travers le classement en zone agricole des versants encore préservés des constructions à la rochette, la commune souhaite garantir l'ouverture paysagère de ce lieu. Les parcelles (103, 104 et 107) seront en cohérence avec cette logique préserver de l'urbanisation et maintenu en AP.</p> <p>Les parcelles 188 et 83 section 12 sont déjà classées en U.</p> <p>Pour la parcelle 195, voir AMM REG 5.</p> <p>La Parcelle 219, section 15 présente une superficie conséquente de 0,95ha dont le classement en zone urbaine ne serait pas justifiable au regard des besoins de production de logements à Labaroche. De plus, on note la présence d'une zone humide évidente en raison de la végétation caractéristique.</p>
				<p>La Commission estime l'analyse satisfaisante quant à la préservation du paysage et les difficultés d'accès. Concernant la parcelle n°219 Section 15 elle se trouve en zone humide. Avis défavorable.</p>
13	LABAROCHE	8	<p>336, 34213, 36, 343, 353</p> <p>Lien avec r51</p>	<p>Le requérant demande le reclassement de ses parcelles qu'il détient en pleine propriété.</p>
				<p>Les parcelles du requérant se situe dans des secteurs trop éloignés du tissu principal. Elles ne sont pas non plus accessibles. De manière globale, la collectivité ne souhaite pas permettre le développement des constructions au pied du Hohnack, mont emblématique de la commune de Labaroche.</p> <p>La Commission prend acte de la réponse. Secteur trop éloigné de l'enveloppe urbaine, non accessible et se trouve au pied du mont symbolique Hohnack.</p>

14	SIGOLSHEIM	13	155 110 127	Les requérants souhaitent créer une ferme pédagogique dans le parc du restaurant "Au pont de la Fecht" et demandent la modification de zonage de manière à permettre cette installation. L'argumentaire est donné en annexe, ils déclarent avoir le soutien de la Municipalité.
				La Collectivité informe le pétitionnaire que le réaménagement de l'étable est possible sans droit à construire particulier dans le but d'une ferme pédagogique en zone Ap. En revanche, son extension n'est pas autorisée sans statut agricole.
				La Commission approuve cette décision mais la Collectivité pourrait envisager le classement en zone Nt dans les zones d'aléas faibles sous réserve de l'acceptation de la CDPENAF lors d'une prochaine évolution du PLUi.
15	AMMERSCHWIR HR	5	100, 15, 262, 265, 18	Le requérant refuse la création sur ses parcelles de l'ouvrage K01 destiné à la protection des crues, car cet ouvrage empêcherait l'accès à ses autres parcelles N°15 et 18. Propose de déplacer la digue le long de la Weiss.
				L'ER k01 correspond aux emprises des ouvrages de protection résultant des études de ruissellement faites par Rivières de Haute Alsace. En l'absence d'alternative permettant de réduire l'exposition de la population aux risques, la collectivité souhaite maintenir ces emprises réservées. Un déplacement de la digue nécessiterait une étude complémentaire.
				La Commission s'accorde avec la réponse apportée par la CCVK sachant que des études ont été menées par RHA. Avis défavorable – Maintien de l'ER K01.
16	LABAROCHE	7 13 8	301 320, 321 78	La requérante demande le reclassement en constructible de ses parcelles.
				Les demandes ne répondent à la méthodologie de définition de la zone urbaine et de l'enveloppe urbaine au sein de la zone de montagne et cela dans les trois cas. Les parcelles se retrouvent au-delà des limites utilisées pour cette définition d'enveloppe urbaine. Ainsi, pour les trois cas demandés, les parcelles ont vocation à préserver des espaces naturels et/ou paysagers. En effet, l'impact paysager et/ou environnemental de ces trois secteurs est avéré et entraînerait la reprise de l'évaluation environnementale sur ces quatre parcelles.
				La Commission estime l'analyse satisfaisante quant à la préservation du paysage, les difficultés d'accès et des parcelles situées hors de l'enveloppe urbaine. Avis défavorable.

17	LAPOUTROIE		158 159	La requérante demande le classement en A (en AP au Plui) car elle souhaite développer une future exploitation agricole (souhaite bénéficier de l'article 6 du règlement montagne).
				La Collectivité ne peut donner une suite favorable dans le cas présent. En effet, la maison citée dans l'objet de la demande ne correspond pas aujourd'hui à une pratique agricole et ne peut faire l'objet d'un changement d'usage car non adaptée en ce sens.
				La Commission estime l'analyse satisfaisante de la CCVK quant à l'actuel usage de la propriété et son utilisation future. Avis défavorable.
18	LE BONHOMME			Cette personne est venue déposer une lettre qui annule et remplace celle annexée au registre le Bonhomme.
				Dont Acte. Vu par la Commission.
19	KBV			Le requérant soutient les arguments de ses voisins pour s'opposer au Projet AOP Flieh. Il souhaite notamment que la hauteur des constructions soit limitée. Les arguments sont présentés en annexe.
				<p>La CCVK souhaite apporter des réponses aux remarques formulées :</p> <p>> Sur la hauteur : certes le règlement permet d'aller jusqu'à une hauteur de 16 mètres, toutefois l'OAP n'admet que les typologies suivantes : Maison individuelle et habitat intermédiaire, ce qui exclue les immeubles collectifs. L'OAP exige que les nouvelles constructions soient adaptées à la pente, ce qui implique que les constructions viendront épouser la pente. Les formes bâties en escalier seront privilégiées.</p> <p>De plus, la densité de l'OAP de la Flieh est modérée (20 log/ha) car un équilibre a été trouvé avec les opérations des centres urbains, ce qui permet d'atteindre une moyenne de 30 log/ha à l'échelle de la commune.</p> <p>> Sur le risque de coulée d'eau boueuse : La collectivité renvoie à l'étude de Rivières de Haute Alsace (annexe 059 du dossier), dont nous rappelons ici les conclusions : « Il ressort de cette étude que le projet de lotissement se situe en aval d'un bassin versant très pentu, ce qui génère un risque modéré par rapport au ruissellement. La nature des sols n'est pas déterminante dans ce cas précis, c'est bien la pente qui génère le risque. Néanmoins, en raison de la topographie de la rue de la Flieh située en amont immédiat du projet, les écoulements drainés par le bassin versant ne ruissellent pas dans la future zone AU mais la contourne. La topographie de ce chemin devra être conservée. Cette étude permet d'estimer que le risque d'inondation du secteur considérée pour de la zone AU est négligeable vis-à-vis du risque de ruissellement. »</p> <p>> Sur la nouvelle limite d'urbanisation : Le chemin du Hohlenweg marquera la limite entre le vignoble et les habitations. De manière globale l'extension de la Flieh constitue la dernière grande opportunité d'urbanisation en extension pour Kaysersberg. Sans cette opération, Kaysersberg Vignoble ne pourrait pas répondre à l'obligation de production de logements correspondant à son statut de bourg centre. Cette extension se fera dans la continuité de l'urbanisation existante amorcée par les requérants eux-mêmes.</p>
				La Commission renvoie à son analyse motivée concernant l'OAP « Flieh ».