

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE VILLE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA VALLEE DE VILLE Révision allégée n°2

### **Notice de Présentation**

Destinée à être annexée au rapport de présentation

Version provisoire

## Sommaire

---

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	4
2.	INTRODUCTION.....	4
3.	LE CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	5
3.1.	Choix de la procédure de révision « allégée ».....	5
3.2.	Déroulement de la procédure .....	5
4.	OBJET ET MOTIVATION.....	6
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES .....	8
5.1.	Plan de règlement .....	8
5.2.	Règlement écrit .....	9
5.3.	Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	10
5.4.	Tableau des surfaces .....	12
	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	14

## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLUi est la Communauté de Communes de la Vallée de Villé. Ses coordonnées sont les suivantes :

1, rue Principale  
67220 BASSEMBERG  
03.88.58.91.65 / contact@valledeville.fr

## 2. INTRODUCTION

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, compétente en Plan Local d'Urbanisme, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 12 décembre 2019.

Des procédures de modification n°1 du PLUi ainsi que de révision allégée n°1 ont été approuvées le 31 janvier 2025. Une procédure de révision allégée n°3 du PLUi est actuellement en cours d'élaboration pour le Parc Alsace Aventure.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°2 du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La communauté de communes souhaite accompagner l'évolution de l'hôtel 48°N, situé à Breitenbach. Il s'agit d'un acteur touristique majeur de la vallée de Villé. L'aménagement de l'ancienne carrière avec installation d'une scène et d'un bar éphémères, la création de hyttes supplémentaires, l'implantation d'une serre bioclimatique, la construction d'un bâtiment d'accueil et d'un restaurant ne sont pas autorisés dans le PLUi en vigueur.



*Plan de situation de l'Hôtel 48°N à Breitenbach*

### 3. LE CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

#### 3.1. Choix de la procédure de révision « allégée »

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision doit être mise en œuvre si l'autorité compétente souhaite faire évoluer le PLU pour :

- Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-34 du même code précise que cette révision peut être menée selon des modalités allégées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements qu'il est envisagé d'apporter au PLUi rentrent dans le cas n°1, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».

#### 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de révision « allégée » du PLUi est prescrite par délibération du conseil communautaire.

Si les changements apportés au PLUi par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000<sup>ème</sup> du territoire du PLU ou 1/10 000<sup>ème</sup> du territoire du PLUi, dans la limite maximale de 5 ha, la révision « allégée » fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Dans ce cas, l'autorité compétente examine si les évolutions du PLUi sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si les changements apportés au PLUi par la révision « allégée » concernent une superficie supérieure aux seuils mentionnés plus haut, ou s'ils permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire.

Dans le cas présent, la localisation du projet dans un site Natura 2000 (ZSC Val de Villé et ried de la Schernetz) conduit à soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de révision « allégée » est soumis à concertation publique, dont les modalités sont définies par le conseil communautaire.

À l'issue de la phase d'études et de concertation, le bilan de la concertation est tiré par le conseil communautaire, qui arrête le projet de révision « allégée » du PLUi.

Le dossier fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint à laquelle sont conviés le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, le Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le maire de chaque commune concernée est également invité.

Diverses consultations sont nécessaires au regard de la nature des changements à apporter au PLUi. Le dossier comporte une évaluation environnementale et sera donc soumis à la MRAE pour avis. De plus, le dossier comporte une UTN locale et sera donc soumis à la CDNPS pour avis.

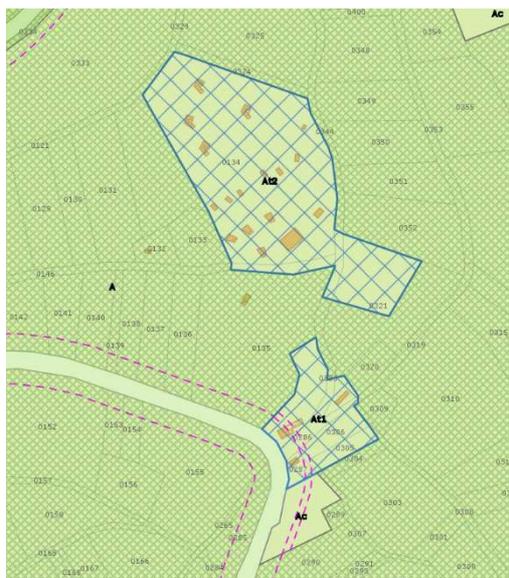
Une enquête publique est enfin organisée, à l'issue de laquelle la révision « allégée » du PLUi est approuvée par le conseil communautaire.

#### **4. OBJET ET MOTIVATION**

L'hôtel paysager 48° Nord ou « L'Espace Nature » propose une expérience holistique et authentique d'écotourisme en Alsace, inspirée des traditions scandinaves et tirant parti des opportunités culinaires, de bien-être et de nature de la région. Perché sur les hauteurs du village de Breitenbach, l'hôtel réinterprète l'hytte traditionnelle scandinave, lieu de retraite et de reconnexion avec la nature sauvage. Au cœur d'un site protégé Natura 2000, le projet a été conçu pour s'intégrer dans un cadre préservé sans jamais le déranger.



*Extrait de la photo-aérienne de 2021*



*Extrait du règlement graphique en vigueur*



*Photographies du site de l'Hôtel 48°N à Breitenbach*



*Photographies des constructions existantes de l'Hôtel 48°N à Breitenbach*

Ouvert en juillet 2020, cet établissement, avec ses 14 hyttes (cabanes en ossature bois), souhaite aujourd'hui se développer pour répondre à une demande toujours croissante et pérenniser l'activité dans la durée.

Il est essentiel de conforter l'activité touristique en place. Il est donc envisagé la construction d'un bâtiment d'accueil, d'un restaurant et de hyttes supplémentaires. L'espace détente sera agrandi. De plus, l'implantation de serre(s) bioclimatique(s) au sein de l'espace de maraîchage permettra de proposer plus de produits locaux au menu du restaurant.

Il est aussi nécessaire de proposer de nouveaux espaces récréatifs et festifs pour diversifier les activités sur le site. Il est donc envisagé d'aménager l'ancienne carrière et d'y installer une scène ainsi qu'un bar éphémère.

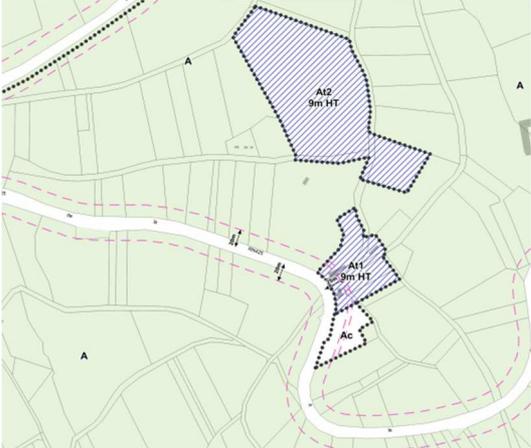
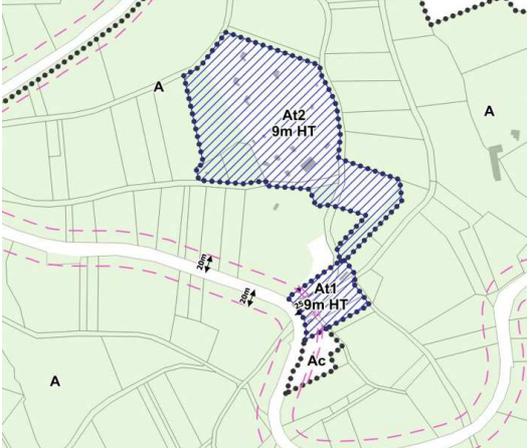
Afin d'être plus attractif pour le personnel de l'hôtel et d'en avoir une gestion facilitée, un logement pour les saisonniers est prévu.

## 5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La révision « allégée » conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Le plan de règlement n°1 de Breitenbach au 1/2000<sup>ème</sup>
- Le règlement écrit
- L'OAP du secteur n°4 de Breitenbach
- Le tableau des surfaces

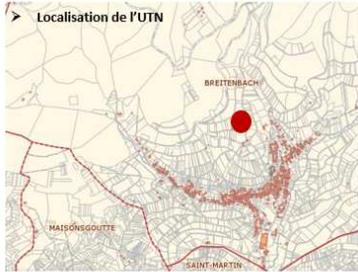
### 5.1. Plan de règlement

<i>Extrait du plan de règlement n°1 en vigueur</i>	<i>Extrait du plan de règlement n°1 après la révision allégée n°2 du PLU</i>
	
<p><b>Explication / justification :</b> la superficie des secteurs At1 et At2 (secteurs spécifiques de l'Espace Nature à Breitenbach, classés en UTN) évoluent afin de permettre le développement de l'Hôtel 48°N (augmentation de 0,82 ha du secteur At2 et réduction de 0,1 ha du secteur At1).</p>	

## 5.2. Règlement écrit

Extrait du règlement écrit en vigueur	Extrait du règlement écrit après la révision allégée n°2 du PLU
<p>Article 2 A : <b>Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières</b></p> <p>(...)</p> <p>6. Dans le secteur de zone At2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes, sous réserve d'être liées et nécessaire à la mise en valeur du site « Espace Nature » d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris) ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitat, sous réserve d'être destinées au logement de fonction nécessaire à l'exploitation du site "Espace Nature".</li> <li>- Les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l'agriculture à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.</li> </ul>	<p>Article 2 A : <b>Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières</b></p> <p>(...)</p> <p>6. Dans le secteur de zone At2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes, sous réserve d'être liées et nécessaire à la mise en valeur du site « Espace Nature » d'une superficie de plancher inférieure ou égale à <del>650</del> 1 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris) à la date d'approbation de la révision allégée n°2 ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitat, sous réserve d'être destinées au logement de fonction nécessaire à l'exploitation du site "Espace Nature".</li> <li>- Les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l'agriculture à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.</li> </ul>
<p>Article 4 A : <b>Emprise au sol maximale</b></p> <p>(...)</p> <p>4. Dans le secteur de zone At2 :</p> <p>Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une superficie de plancher de 650 m<sup>2</sup> (logement de fonction compris).</p>	<p>Article 4 A : <b>Emprise au sol maximale</b></p> <p>(...)</p> <p>4. Dans le secteur de zone At2 :</p> <p>Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une superficie de plancher de <del>650</del> 1 000 m<sup>2</sup> (logement de fonction compris) à la date d'approbation de la révision allégée n°2.</p>
<p><b>Explication / justification</b> : la superficie de plancher autorisée évolue de 650 à 1 000 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°2 afin de permettre le développement de l'Hôtel 48°N.</p>	

## a. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait de l'OAP n°4 en vigueur	Extrait de l'OAP n°4 après la révision allégée n°2 du PLUi
<p>Breitenbach / Secteur 4 <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface : 2,58 ha</li> <li>➤ Programmation <ul style="list-style-type: none"> <li>- hôtellerie insolite sur pilotis (sauf bâtiment d'accueil et hyttes en milieu prairial) et restauration</li> <li>- parking arboré en priorité sur les espaces déjà aménagés</li> </ul> </li> <li>➤ Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Insertion paysagère et architecturale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insertion du bâti dans la pente</li> <li>- insertion du bâti dans le paysage</li> </ul> </li> <li>• <b>Desserte et organisation viaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- chemin modes actifs en matériaux favorables à l'infiltration des eaux pluviales maintenus ou créés (sauf contraintes particulières)</li> </ul> </li> <li>• <b>Mesures d'intégration environnementale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respect d'un recul conséquent par rapport à la lisière forestière indispensable</li> <li>- respect des mesures d'évitement proposées dans la déclaration de projet : condition sine qua non au maintien d'une biodiversité autour et dans le secteur (haies à créer et massifs de ronces à conserver, compensation d'arbres fruitiers, arbres à conserver et à replanter le long de la RD)</li> <li>- gestion extensive des prairies devra être maintenue, voire reconquise, et ce tout au long de l'activité</li> <li>- toitures végétalisées (sauf dispositifs d'énergie renouvelables, contraintes techniques-pentes trop fortes-hauteur de toiture trop élevée)</li> <li>- petites clôtures naturelles sous forme de ganivelles avec des haies en prenant garde à leur perméabilité pour le déplacement de la petite faune</li> <li>- création de transitions paysagères avec la RD en plantant des arbres fruitiers</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Breitenbach / Secteur 4 / UTN locale – Hôtel 48° Nord <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface : 3,3 ha</li> <li>➤ Programmation <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hôtellerie insolite sur pilotis (sauf bâtiment d'accueil et hyttes en milieu prairial) et restauration</b></li> <li>• <b>Carrière « évènementiel »</b></li> <li>• <b>Aménités techniques (logement du personnel, locaux techniques, serres, etc.)</b></li> <li>• <b>Parking arboré en priorité sur les espaces déjà aménagés</b></li> </ul> </li> <li>➤ Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concevoir un aménagement hôtelier au sens large en lien avec la préservation paysagère et architecturale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'insertion du bâti et des installations dans la pente et le paysage</li> <li>- Veiller à l'intégration paysagère des aménagements</li> </ul> </li> <li>• <b>Prévoir une desserte et une organisation viaire respectueuse de l'environnement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des chemins pour les modes actifs en matériaux favorables à l'infiltration des eaux pluviales maintenus ou créés (sauf contraintes particulières)</li> <li>- Infiltrer l'eau des chemins</li> <li>- Fermer le site à la circulation motorisée (sauf gestion technique du site)</li> </ul> </li> <li>• <b>Définir des mesures d'intégration environnementale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un recul conséquent et pérenne par rapport à la lisière forestière dans un souci de préservation écologique et de sécurité</li> <li>- Maintenir la biodiversité autour et dans le secteur hôtelier en créant des haies, conservant des massifs de ronces, compensant les arbres fruitiers, conservant et replantant des arbres le long de la route départementale</li> <li>- Assurer une gestion extensive des prairies</li> <li>- Installer des toitures végétalisées (sauf dispositifs d'énergie renouvelables, contraintes techniques-pentes trop fortes-hauteur de toiture trop élevée)</li> <li>- Mettre en place des petites clôtures naturelles sous forme de ganivelles avec des haies en prenant garde à leur perméabilité pour le déplacement de la petite faune</li> <li>- Planter des arbres fruitiers afin de créer des transitions paysagères avec la route départementale</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Explication / justification :</b> Une OAP pour l'UTN locale (secteur At1 et At2) a été élaborée. Elle définit la localisation, la nature et la capacité d'accueil globale et d'équipement dans les secteurs At1 et At2 relatifs à l'Hôtel 48°Nord. L'OAP du secteur 4 est renommé. La surface (3,3 ha au lieu de 2,58 ha) et la programmation sont mises à jour au regard des projets de développement de l'hôtel 48°Nord : <i>carrière « évènementiel » et aménités techniques (logement du personnel, locaux techniques, serres, etc.)</i> Les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation liés aux projets de développement de l'hôtel 48°Nord sont précisés: <i>concevoir un aménagement hôtelier au sens large en lien avec la préservation paysagère et architecturale, Prévoir une desserte et une organisation viaire respectueuse de l'environnement et définir des mesures d'intégration environnementale.</i></p>	

Extrait de l'OAP n°4 en vigueur

Breitenbach / Secteur 4  
Schéma d'aménagement

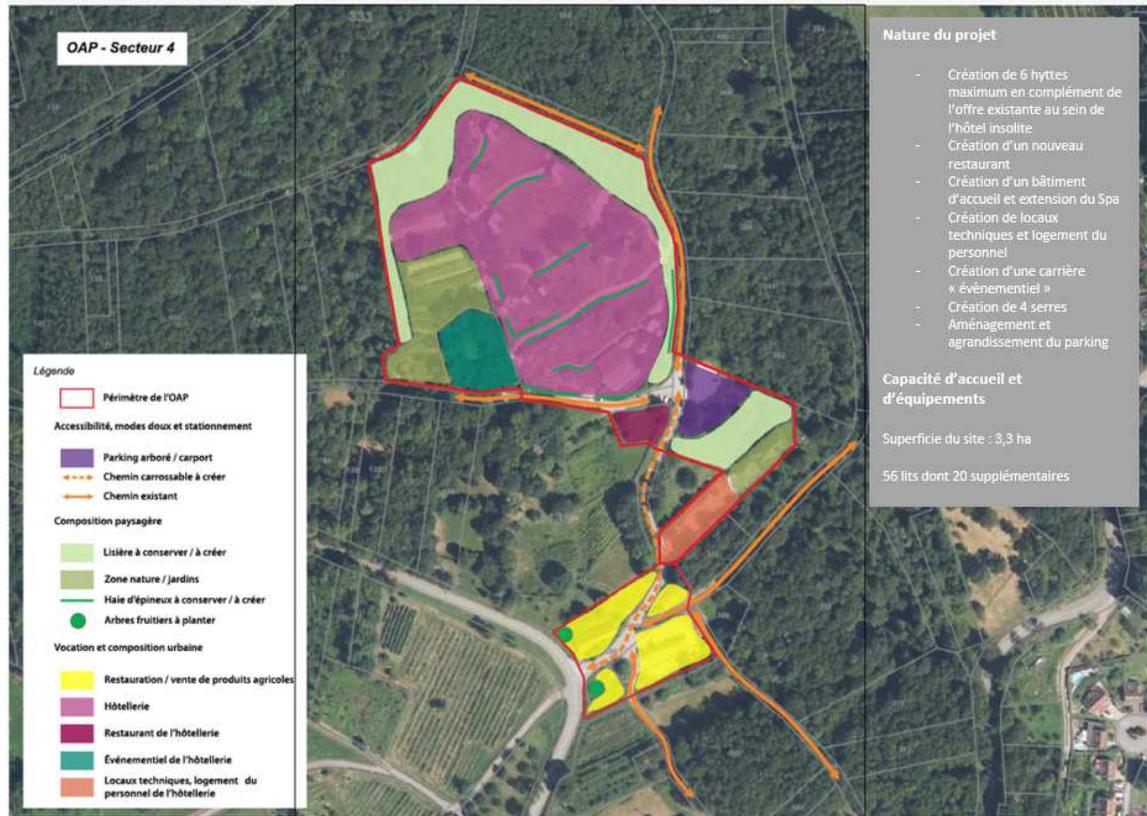
Légende

- périmètre de l'OAP
- lisière à conserver / à créer
- restauration
- hôtellerie
- parking arboré
- voie existante
- chemin carrossable à créer
- chemin existant
- haie d'épineux à conserver / à créer
- arbres fruitiers à planter



16/ PLUI de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé - OAP sectorielle - Décembre 2019

Extrait de l'OAP n°4 après la révision allégée n°2 du PLUi



**Explication / justification :** Une OAP pour l'UTN locale est élaborée. Elle définit la localisation, la nature et la capacité d'accueil globale et d'équipement dans les secteurs At1 et At2 relatifs à l'Hôtel 48°Nord.

Le schéma définit les différents aménagements. Ils sont répartis en 3 rubriques : *accessibilité, modes doux et stationnement* ; *composition paysagère et enfin vocation et composition urbaine*. La nature du projet est précisée ainsi que sa capacité d'accueil et d'équipements : *une superficie de 3,3 ha avec 56 lits dont 20 supplémentaires*.

## **b. Tableau des surfaces**

En conséquence de l'évolution des secteurs At1 et At2, les tableaux des surfaces sont adaptés pour tenir compte des modifications de surfaces de ces deux secteurs à l'échelle du ban communal de Breitenbach, mais aussi à l'échelle de l'ensemble du PLUi de la Vallée de Villé.

Les surfaces des secteurs qui évoluent avec les évolutions de la révision allégée (R.A.) sont précisées en rouge dans les tableaux suivants.

Au final, les 0,82 ha concernés par l'évolution de zonage de A en At2 ne représentent que 0,03% de l'ensemble des zones agricoles du territoire de la Vallée de Villé, soit une très faible surface à l'échelle du territoire du PLUi.

PLUi en vigueur au 31/01/2025 (M1 + RA1)		PLUi après approbation de la RA2	
Zones et secteur de zones	Surfaces en Hectares	Surfaces en Hectares	Différences
Zone UA	240,18	240,18	0,00
Zone UB	378,12	378,12	0,00
Secteur de zone UBa	40,36	40,36	0,00
Total zones UB	418,48	418,48	0,00
Zone UC	3,80	3,80	0,00
Zone UE	50,73	50,73	0,00
Zone UJ	19,33	19,33	0,00
Zone UX	62,32	62,32	0,00
<b>Total zones Urbaines</b>	<b>794,84</b>	<b>794,84</b>	<b>0,00</b>
Zone IAU	22,60	22,60	0,00
Zone IAUE	0,46	0,46	0,00
Zone IAUX	6,88	6,88	0,00
<b>Total zones IAU</b>	<b>29,94</b>	<b>29,94</b>	<b>0,00</b>
Zone IIAU	36,57	36,57	0,00
Zone IIAUE	1,87	1,87	0,00
<b>Total zones IIAU</b>	<b>38,45</b>	<b>38,45</b>	<b>0,00</b>
Zone A	2480,05	2479,33	-0,72
Secteur de zone Ac	60,02	60,02	0,00
Secteur de zone Ae	15,12	15,12	0,00
Secteur de zone As	7,54	7,54	0,00
Secteur de zone At1	0,52	0,42	-0,1
Secteur de zone At2	2,06	2,88	+0,82
<b>Total zones A</b>	<b>2565,31</b>	<b>2565,31</b>	<b>0,00</b>
Zone N	8226,13	8226,13	0,00
Secteur de zone Na	2,43	2,43	0,00
Secteur de zone Nc	11,44	11,44	0,00
Secteur de zone Nht1	2,08	2,08	0,00
Secteur de zone Nht2	0,95	0,95	0,00
Secteur de zone NI	18,66	18,66	0,00
Secteur de zone NI1	0,47	0,47	0,00
Secteur de zone NI2	0,26	0,26	0,00
Secteur de zone Ns	3,20	3,20	0,00
<b>Total zones N</b>	<b>8265,61</b>	<b>8265,61</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11694,16</b>	<b>11694,16</b>	<b>0,00</b>

Tableau des surfaces du PLUi page 151 du rapport de présentation (partie 4) – avant/après révision allégée n°2

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

Voir le document joint

Version provisoire