

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA VALLEE DE VILLE

Révision allégée n°3

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
4.1.	Les activités et aménagements actuels.....	6
4.2.	La collaboration entre la nature et le tourisme	6
4.3.	Le Parc Alsace Aventure de demain	8
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES	11
5.1.	Plan de règlement	11
5.2.	Règlement écrit	12
5.3.	Tableau des surfaces	13
	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	15

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

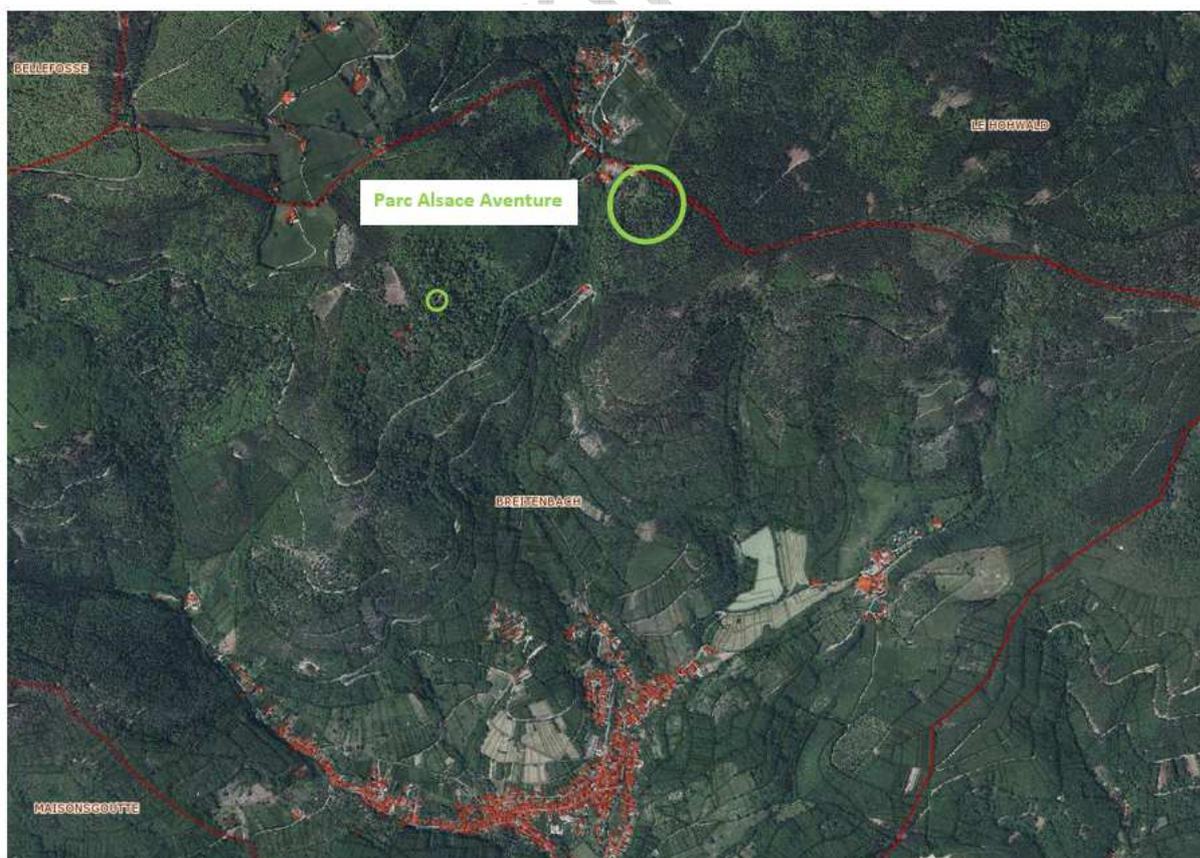
2. INTRODUCTION

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°2 du PLUi est actuellement en cours d'élaboration pour l'Hôtel 48°N à Breitenbach.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°3 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 du Parc Alsace Aventure, acteur touristique majeur de la vallée de Villé. La construction de la plateforme de la gare de départ de la grande tyrolienne ainsi que des cabanes dans les arbres ne sont pas autorisées dans le PLUi en vigueur.



Plan de situation du Parc Alsace Aventure 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^{er} 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 PLU par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000^{ème} du territoire du PLU ou 1/10 000^{ème} 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 superficie totale des changements apportés est de 6 ha et conduit donc 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

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

4.1. Les activités et aménagements actuels

Alsace Aventure propose des activités *outdoor* variées et complémentaires : parcours dans les arbres, tyroliennes, terrains de paintball, espace pour le tir à l'arc, espace de jeux ludique, jeux gonflables, mur d'escalade, tour de saut, d'observation et de jeux ludique, etc. Afin que l'expérience sur le site soit plus agréable, des aménagements ont été entrepris : chalet d'accueil, espaces de pique-nique et restauration, petites plateformes pour les différents ateliers sur les supports naturels des arbres, etc.

4.2. La collaboration entre la nature et le tourisme

Le Parc a comme objectif de préserver la riche biodiversité de la forêt au cœur du Massif du Champ du Feu. Dès son ouverture en 2001, un ensemble de moyens ont été mis en place afin de limiter au maximum l'impact sur le milieu naturel :

- Création de sentier canalisant le public
- Protection des arbres pour l'installation des jeux
- Entretien régulier de la forêt (élagages, déchets, soin des arbres...)

- Entretien des installations et de la pousse des arbres
- Vérification annuelle de l'état phytosanitaire des arbres
- Création d'un parking limitant l'accès au véhicule
- Installation de toilettes sèches
- Gestion du tri des déchets



Extrait de la photo-aérienne de 2021



Extrait du règlement graphique en vigueur



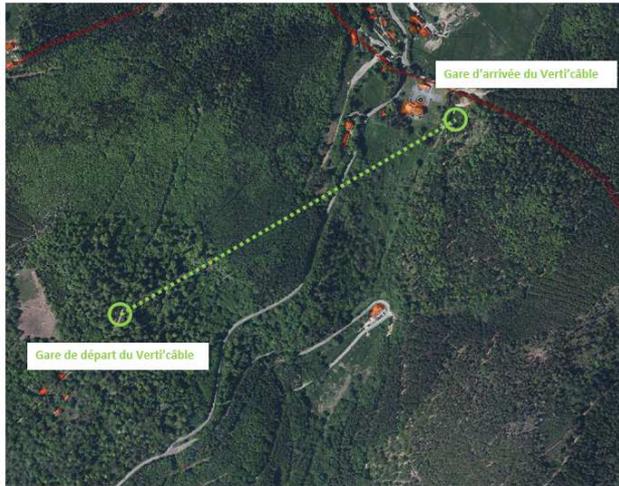
Photographies du site et des activités du Parc Alsace Aventure à Breitenbach

4.3. Le Parc Alsace Aventure de demain

Ouvert en 2001, cette structure souhaite aujourd'hui se développer pour diversifier l'offre existante.

4.3.1. La gare de départ du Verti'câble

Le Parc Alsace Aventure développe une nouvelle activité avec une maxi tyrolienne de 900m de longueur se situant à 50m de hauteur : le Verti'câble. Sa vitesse maximale s'élève à 90km/h. Pour cette nouvelle expérience, une plateforme de 25 m² pour la gare de départ est nécessaire.



Localisation du Verti'câble



Photographie du Verti'câble

4.3.2. Les cabanes dans les arbres

Description

Afin de pouvoir diversifier l'offre existante qui se base essentiellement sur des activités ludiques de pleine nature, le Parc Alsace Aventure souhaite proposer à sa clientèle, une expérience différente. Une expérience unique au col du Kreuzweg.

La création de cabanes dans les arbres ou cabanes en hauteur destinées à de l'hébergement insolite représente un secteur intéressant au fort potentiel. Il permet à la clientèle de pouvoir découvrir le col du Kreuzweg d'une façon différente. Il permet à chacun de pouvoir se ressourcer le temps d'une nuitée.

Le col du Kreuzweg est un lieu fort de par son positionnement géographique et se trouve idéal pour cet axe de développement.

L'idée est d'installer 5 cabanes en hauteur de 20m² maximum par cabane. Ces dernières seront destinées à un public ciblé couple ou famille. Certaines seront directement installées sur un support naturel arbre et d'autres trouveront des supports artificiels type pilotis.

Chaque cabane sera entièrement réalisée en bois et aura une identité propre. La volonté du Parc Alsace Aventure est de pouvoir proposer de l'hébergement à sa clientèle habituelle. Il existe actuellement sur le même territoire plusieurs styles d'hébergements (gîtes, yourtes, hyttes, hotel...). Ce projet s'inscrit complètement de ce cadre de développement et permet d'ajouter aux prestations existantes, un nouveau répertoire d'hébergement inexistant actuellement. Chaque cabane sera équipée de tout le confort nécessaire à l'exception des sanitaires. Ces derniers seront regroupés sur un espace commun situé dans la zone d'accueil, comme c'est déjà le cas actuellement (toilette sèche). L'objectif est de pouvoir proposer une prestation de qualité, d'un niveau au-dessus de la cabane rustique traditionnelle et en dessous du confort étoilé. Un milieu de gamme simple et confortable afin de convenir à tout un chacun.



Des exemples de cabanes

Implantation

L'espace dédié à ce projet doit comporter plusieurs critères :

- Être proche de la zone d'accueil et du parking
- Bénéficier d'un terrain adapté à sa construction
- Être suffisamment grand pour accueillir 5 cabanes en gardant l'intimité de chacune
- Ne pas gêner les autres activités déjà en place et inversement

Le projet est donc d'installer 3 cabanes dans les arbres dans la partie demeurant forestière et 2 cabanes sur pilotis dans la partie clairière.

Concernant les différentes cabanes, elles seront entièrement réalisées par les techniciens de la cellule construction d'Alsace Aventure. Elles se réaliseront en plusieurs étapes. L'impact au sol sera très limité. L'ensemble de ses constructions seront en hauteur, sur des supports arbre ou sur pilotis.

Exploitation

Les cabanes feront parties des offres proposées par le Parc Alsace Aventure. La gestion de ces dernières se fera intégralement par le personnel du parc et permettra de créer des emplois. Cela fonctionnera sous forme de nuitées essentiellement pendant la saison d'ouverture du parc et les week-end, vacances scolaires le reste de l'année.

L'objectif de ce projet est double :

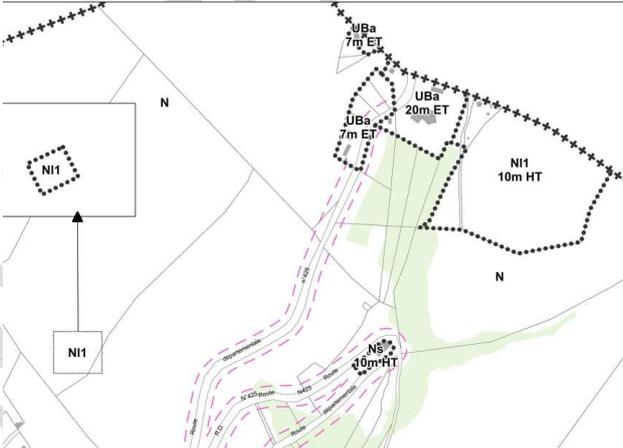
- Pouvoir proposer une prestation sur le massif, au col du Kreuzweg tout au long de l'année
- Pérenniser les emplois saisonniers

5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

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

- Le plan de règlement n°23 du Nord (Albé, Breitenbach, Maisongoutte, Saint-Martin, Steige et Villé) au 1/5000^{ème}
- Le règlement écrit
- Le tableau des surfaces

5.1. Plan de règlement

<i>Extrait du plan de règlement n°23 en vigueur</i>	<i>Extrait du plan de règlement n°23 après la révision allégée n°3 du PLUi</i>
 Extrait du plan de règlement n°23 en vigueur. Le plan montre une zone d'habitat individuel (UBa) avec des hauteurs de toitures (ET) de 7m et 20m, et une zone NI1 (10m HT) en pleine nature. Des zones NS* (10m HT) sont également indiquées. Des routes et des parcelles sont délimitées.	 Extrait du plan de règlement n°23 après la révision allégée n°3 du PLUi. Le plan est similaire à celui en vigueur, mais avec des modifications de la zone NI1. Une zone NI1 (10m HT) est ajoutée, et une autre zone NI1 (10m HT) est supprimée. Des zones NS* (10m HT) sont également indiquées. Des routes et des parcelles sont délimitées.
<p>Explication / justification : Les espaces classés en NI (avec notamment les secteurs de zone NI1 et NI2) ont une vocation d'aires de loisirs ou de sports de grand air, en pleine nature à l'écart des parties agglomérées. L'objectif est de pérenniser ces activités, dans une logique « extensive » de l'espace.</p> <p>La superficie du secteur de zone NI1 évolue afin de permettre le développement du Parc Alsace Aventure (augmentation de 5,93 ha du secteur de zone NI1 et réduction de 5,93 ha de la zone N).</p>	

5.2. Règlement écrit

Extrait du règlement écrit en vigueur	Extrait du règlement écrit après la révision allégée n°2 du PLUi
<p>Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières</p> <p>(...)</p> <p>6. Dans le secteur de zone NI :</p> <p>(...)</p>	<p>Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières</p> <p>(...)</p> <p>6. Dans tous les secteurs de zone NI :</p> <p>(...)</p>
<p>Explication / justification : La formulation du point 6 évolue afin d'autoriser les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières en secteur NI et dans les secteurs de zone NI1 et NI2. Sans cette précision, les autorisations d'urbanisme sont sujettes à interprétation en NI1 notamment.</p>	
<p>Article 4 N : Emprise au sol maximale</p> <p>(...)</p> <p>5. Dans le secteur de zone NI1 :</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200 m².</p> <p>(...)</p>	<p>Article 4 N : Emprise au sol maximale</p> <p>(...)</p> <p>5. Dans le secteur de zone NI1 :</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200 250 m² à la date d'approbation de la révision allégée n°3.</p> <p>(...)</p>
<p>Explication / justification : Une emprise au sol maximale de 250 m² est autorisée à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°3 afin de permettre le développement du Parc Alsace Aventure (plateforme de la gare de départ du Verti'câble et cabanes en bois dans les arbres).</p>	
<p>Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</p> <p>(...)</p> <p>2. Les toitures des constructions</p> <p>2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions traditionnelles. - Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées 	<p>Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</p> <p>(...)</p> <p>2. Les toitures des constructions</p> <p>2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 et NI1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions traditionnelles. - Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées
<p>Explication / justification : L'exclusion pour le secteur de zone NI1 des règles sur les toitures des constructions (2 pans entre 40 et 52° en terre cuite traditionnelle) permettra des constructions de cabanes en bois s'intégrant mieux dans le paysage forestier.</p>	

5.3. Tableau des surfaces

En conséquence de l'évolution du secteur de zone NI1, le tableau des surfaces est adapté pour tenir compte des modifications de surfaces de ce secteur de zone 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 du secteur de zone qui évoluent avec les évolutions de la révision allégée sont précisées en rouge dans les tableaux suivants.

Au final, les 5,93 ha concernés par l'évolution de zonage de N en NI1 ne représentent que 0,07% de l'ensemble des zones naturelles du territoire de la Vallée de Villé, soit une très faible surface à l'échelle du territoire du PLUi.

Version provisoire

PLUi en vigueur au 31/01/2025 (M1 + RA1)		PLUi après approbation de la RA3	
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
Total zones Urbaines	794,84	794,84	0,00
Zone IAU	22,60	22,60	0,00
Zone IAUe	0,46	0,46	0,00
Zone IAUx	6,88	6,88	0,00
Total zones IAU	29,94	29,94	0,00
Zone IIAU	36,57	36,57	0,00
Zone IIAUe	1,87	1,87	0,00
Total zones IIAU	38,45	38,45	0,00
Zone A	2480,05	2480,05	0,00
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	0,52	0,00
Secteur de zone At2	2,06	2,06	0,00
Total zones A	2565,31	2565,31	0,00
Zone N	8226,13	8220,20	-5,93
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	6,40	+5,93
Secteur de zone NI2	0,26	0,26	0,00
Secteur de zone Ns	3,20	3,20	0,00
Total zones N	8265,61	8265,61	0,00
TOTAL	11694,16	11694,16	0,00

Tableau des surfaces du PLUi page 151 du rapport de présentation (partie 4) – avant/après révision allégée n°3

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Voir le document joint

Version provisoire