



PLU intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Synthèse Loi Montagne

Avril 2016

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise





PLUi et Loi Montagne du 9 janvier 1985



10 communes concernées dans le PLUi de Villé



- Albé, Basseberg, Breitenau, Breitenbach, Fouchy, Lalaye, Maisongoutte, Saint Martin, Steige et Urbeis
- Liste des communes établie sur 2 critères physiques :
 - * être à au moins de 600m d'altitude
 - * subir une dénivellation de 400m au moins entre les plus hautes et les plus basses terres cultivées

Principes fondateurs / Objectifs



- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, à travers les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols
- Réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux groupes de constructions traditionnels ou d'habitations existants
- Respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels et prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées, pour tout ce qui concerne le développement touristique et, en particulier, la création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN)



Principe d'urbanisation en continuité



Art. L.145-3 III du Code de l'Urbanisme

- « ... l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. »
- « ... le PLU peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. »
- Le SCOT de Sélestat ne contient pas d'étude spécifique Loi Montagne (à savoir : en cours une déclaration de projet du SCOT et du PLU de Breitenbach pour une Unité Touristique Nouvelle).
- Donc pas de hameau nouveau : néanmoins, « En l'absence d'une telle étude, le PLU peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. »
- « Le développement touristique et, en particulier, la création d'une Unité Touristique Nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles. Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

Les obligations/implications pour le PLUi



Art. L122-8 à 10 du Code de l'Urbanisme

- A justifier (Rapport de Présentation) sur la base d'un diagnostic conséquent (notamment les besoins en agriculture et habitat) : « La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles. »
- A décrire le contexte dans le diagnostic (Rapport de Présentation) et réglementer (règlement écrit ou graphique) : « ... le PLU doit comporter les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. »
- A délimiter (zonage) et à justifier (RP): « Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. »
- Notion de continuité :
 - * Jurisprudence : 60 à 80m max de l'habitation la plus proche. En cas de zone IAU située en continuité du bâti existant, mais dans laquelle une construction projetée serait éloignée de l'habitation existante : attention au phasage dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - * Si la discontinuité peut être justifiée (ex : mouvements de terrain), le PLU peut délimiter (zonage) :
 - * Des hameaux ou groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement
 - * A titre exceptionnel, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, après accord Chambre d'Agriculture et Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites
 - * Si la discontinuité n'est qu'un choix politique : une étude doit justifier la compatibilité de la discontinuité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et avec la protection contre les risques naturels.

Définition d'Unité Touristique Nouvelle

Art. L145-9 du Code de l'Urbanisme



- ⊙ « Est considérée comme Unité Touristique Nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :
 - * Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;
 - * Soit de créer des remontées mécaniques ;
 - * Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Unité Touristique Nouvelle



Objectif : assurer une protection des espaces naturels et éviter le développement d'une urbanisation dispersée

Un régime spécifique de création ou d'extension :

- Prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales existantes,
- Favoriser l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles
- Respecter, par leur localisation, leur conception et leur réalisation, la qualité des sites et les grands équilibres naturels

3 catégories d'UTN : hors champ du principe de continuité

- **UTN de massif** : d'intérêt interrégional ou régional (autorisation préfectorale (en autres : équipements touristiques de plus de 12 000m² de surface de plancher (art. L145-2 du CU)
- **UTN de Département** : autorisation du Préfet de Département pour les domaines skiables (art. L145-3 du CU)
- **UTN Locales** (les autres, non soumises à autorisation) – ex : création ou extension de moins de 300m² de surface de plancher d'hébergement ou équipement touristique, aménagement de terrains de camping de + de 20 places, création de refuge de montagne ou leur extension sur une surface de plancher supérieure à 100m²
- Problème : le SCOT existe mais ne prévoit qu'une seule UTN à Breitenbach (mise en compatibilité du SCOT et du PLU en cours). Ca sera donc au PLUi de prévoir les UTN si nécessaire

Autres règles spécifiques aux UTN



- Toute construction, installation et route nouvelle sont interdites sur la partie naturelle des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 ha, sur une distance de 300m à compter de la rive (art. L145-5 et R145-9 du CU), ... sauf exceptions à justifier dans le RP du PLUi (ex : bâtiments agricoles, pastoraux ou forestiers,).
- La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie située au dessus de la limite forestière, sauf désenclavement d'agglomération existante ou de pistes de massif forestier (art. L145-6)

Conséquence du régime des UTN pour le PLUi



- Identifier au moment du diagnostic, les projets qui relèveraient d'une UTN en zone U ou en extension (procédure longue puisqu'elle implique avis de plusieurs instances, autorisations, mise en compatibilité du SCOT du Sélestat)
- Justifier dans le Rapport de Présentation le choix des UTN selon les 3 objectifs de leur régime de création ou extension
- Prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les UTN localisées
- Le règlement peut nommer ou cartographier les plans d'eau concernés par le recul de 300m



www.adeus.org

Merci de votre attention

Equipe projet :

Myriam JEANNIARD (chef de projet), Caroline BUADES (démo-habitat-foncier), Mathilde DELAHAYE (économie), Fabienne COMMESSIE (patrimoine et aménagement), Timothée KOLMER (mobilité), Stéphane MARTIN (géomatique), Bruno WINCKEL et Stéphane HAMM (environnement), Maryline ROUSSETTE et Estelle MEYER (assistantes de projet)

PTP 2016 – Projet n°3.1.8.1

ADEUS – Janvier 2016

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
su le site de l'ADEUS www.adeus.org

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

ADEUS