

PLUi DE LA VALLÉE DE VILLÉ

UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN ZONE DE MONTAGNE

305

SEPTEMBRE 2020

PLANIFICATION/ENVIRONNEMENT



VUE AÉRIENNE DE LA VALLÉE DE VILLÉ

La vallée de Villé, forte de son identité, présente de nombreux atouts : un paysage montagnard ouvert, une richesse patrimoniale naturelle et urbaine, une attractivité résidentielle et touristique, une agriculture et viticulture de montagne dynamique, ... un cadre de vie de qualité remarquable à préserver dans un contexte de changement climatique.

Approuvé à l'unanimité en décembre 2019, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la vallée de Villé résulte d'une implication de longue date des élus locaux des 18 communes, ayant l'habitude de mettre en commun leurs objectifs de développement urbain, d'ouverture paysagère et de reconquête d'espaces agricoles de montagne.

Cette note montre comment l'élaboration du PLUi a inscrit la dynamique territoriale dans la recherche d'un équilibre entre développement urbain et touristique, attractivité économique, modération de la consommation du foncier et valorisation des milieux naturels et des terres agricoles.

La reconquête paysagère

Une politique d'ouverture paysagère volontariste au profit de l'agriculture de montagne...

Ayant l'ambition de reconquérir des terrains en friche pour une réutilisation agricole, la Communauté de Communes a évalué en 2016 son Plan de Gestion des Paysages de la vallée de Villé (1997). Parmi les actions suivies : des secteurs d'ouverture paysagère prioritaires localisés pour répondre à une nouvelle demande du monde agricole d'un besoin foncier de 250 ha lié à l'installation d'une dizaine de jeunes agriculteurs.

Le secteur viticole d'Appellation d'Origine Contrôlée des communes d'Albé et de Villé est protégé de toute construction par le PLUi pour faire face à la demande soutenue en terres schisteuses favorables à la vigne.

Le rôle économique de l'agriculture/viticulture de montagne valorisé par le développement touristique et un cadre de vie agréable sont conciliés.

... grâce à un objectif de sobriété foncière

Anticipant les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est, cette politique s'appuie sur une économie et une optimisation de l'usage du foncier constructible dans l'enveloppe urbaine, mais également en extension souvent en concurrence avec l'exploitation agricole des terrains. Les zones d'urbanisation future des Plans d'Occupation des Sols/PLU ont vu leurs surfaces diminuer de 85 ha dans le PLUi (-55 %).

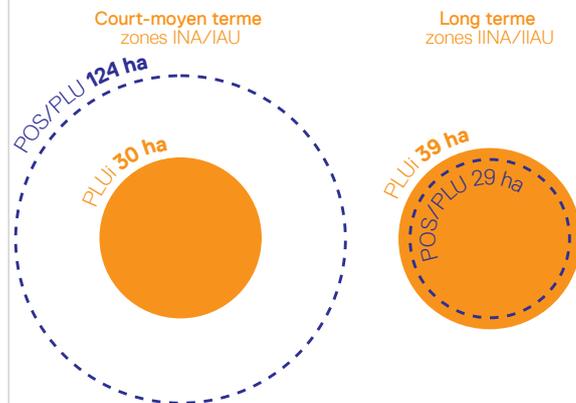
La Chambre d'Agriculture d'Alsace a recensé précisément les besoins de développement de toutes les exploitations agricoles de la vallée, permettant ainsi de cerner au mieux les terrains nécessaires en fonction des projets des agriculteurs. Cela a permis de réduire de 92 % la zone agricole constructible dans le PLUi au profit des pâtures destinées à l'élevage extensif de bovins et d'ovins.

Cette économie locale participe aux circuits courts et évite le mitage du paysage.

CINQ GRANDS OBJECTIFS DU PLUi DE LA VALLÉE DE VILLÉ

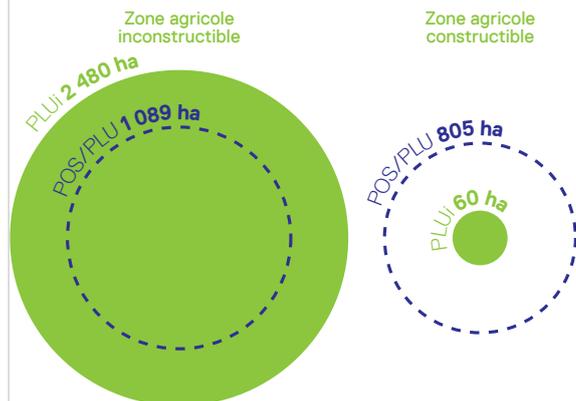


SURFACES DES ZONES D'EXTENSION FUTURE (EN HA)



Source : ADEUS

SURFACES DU ZONAGE AGRICOLE (EN HA)



Source : ADEUS

Source : PADD du PLUi de la vallée de Villé-ADEUS

La valorisation des milieux naturels et du patrimoine bâti

Une biodiversité très riche à préserver

Mise en évidence par Natura 2000, les recensements des zones humides, les continuités écologiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et sa Trame Verte et Bleue (TVB), la biodiversité de la vallée de Villé est remarquable. Pour éclairer le choix des zones d'urbanisation future dans le PLUi par une connaissance fine des espèces faunistiques/floristiques et des zones humides présentes, une étude naturaliste a porté sur 44 secteurs potentiels pour ne retenir que 27 zones à urbaniser (AU) pourvues d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Plus de 22 ha ont été ainsi écartés pour préserver la biodiversité de la vallée. Les espaces Natura 2000, la TVB et les corridors écologiques sont également protégées par une trame graphique inconstructible inscrite au plan de zonage du PLUi.

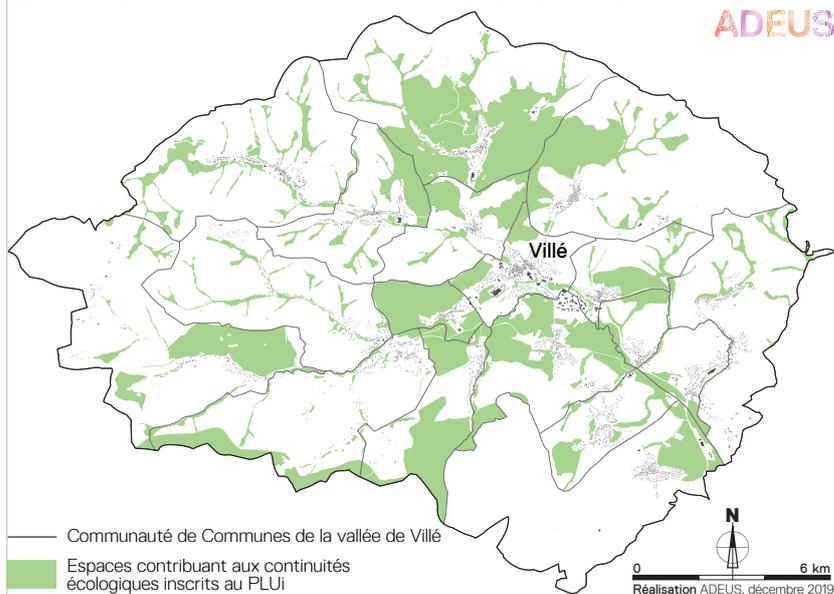
La prise en compte de la topographie et la préservation des milieux sensibles par les OAP

Les OAP du PLUi de la vallée de Villé visent à tirer parti des caractéristiques du lieu sur lequel doit s'inscrire un projet de construction en zone d'extension future. Construire dans la pente de manière harmonieuse, imaginer une voirie adéquate, gérer les eaux pluviales, traiter les lisières urbaines, agricoles ou naturelles, respecter et mettre en valeur les zones humides, les pelouses sèches ou les corridors écologiques dans un schéma d'aménagement de zone sont les objectifs principaux de ces 27 OAP sectorielles.

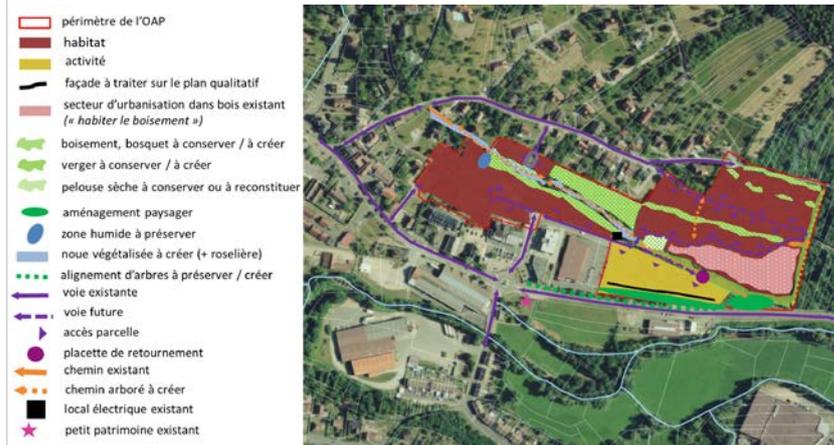
Un patrimoine bâti à valoriser

En complément du règlement écrit visant à la protection des cœurs villageois, le PLUi présente une OAP patrimoniale portant sur deux types de bâti ancien : fermes vosgiennes et maisons à pans de bois ciblées par l'Inventaire Régional de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Protégeant les éléments patrimoniaux caractéristiques par des recommandations architecturales et urbaines, l'OAP permet néanmoins l'évolution du bâti pour tenir compte des nouveaux modes d'habiter, également plus économes en énergie.

LES ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



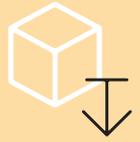
L'OAP DE L'ENTRÉE DE VILLE À VILLÉ



FERME VOSGIENNE À STEIGE ET MAISON À PANS DE BOIS À ALBÉ



Conclusion et enjeux



Le PLUi de la vallée de Villé a été réalisé en trois ans de 2016 à 2019. Cela a été possible grâce à la forte implication des élus et des services techniques, à leur sens du bien collectif qu'est le cadre de vie de la vallée, et du consensus politique. Cette pratique communautaire ancienne a su faire émerger rapidement un projet de territoire cohérent facilité par l'habitude de travail en commun, le partage des problématiques locales et une bonne connaissance de terrain.

Le temps est à présent à l'appropriation des élus de leur outil de planification et de gestion de l'occupation des sols qu'est le PLUi. La négociation avec les différents acteurs du territoire (agriculteurs, viticulteurs, entrepreneurs, associations à portée environnementale et habitants, géomètres et promoteurs/constructeurs, ...) lors de projets de développement, de constructions, ou d'amélioration de l'habitat traditionnel s'avérera indispensable pour faire vivre ce document d'urbanisme taillé à la mesure de ce territoire plein d'atouts. Chaque permis d'aménager ou de construire devra être négocié avec les maîtres d'ouvrage. Car les règles édictées et les orientations d'aménagement du PLUi ne suffisent pas à assurer la qualité des paysages naturel et urbain. Cela nécessite un engagement dans la durée de la part des élus et des techniciens en charge de l'urbanisme et du développement local.

Dans le contexte actuel de restriction budgétaire des collectivités locales il faut certainement s'interroger sur les moyens de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme, tant au niveau humain que financier. Une politique paysagère forte et volontariste nécessite des acquisitions foncières de la part des collectivités locales (communes et Communauté de Communes) pour pouvoir échanger, négocier avec les autres propriétaires fonciers les parcelles présentant un intérêt patrimonial naturel ou urbain.

Plus généralement, malgré l'exercice prospectif dans lequel se placent les PLU lors de leur élaboration, ces derniers doivent nécessairement s'adapter aux évolutions d'un monde en constantes mutations. En complément d'autres politiques publiques d'aménagement du territoire, le PLU doit pouvoir répondre aux défis globaux du « temps long », par exemple l'urgence climatique ou écologique. Il doit également être capable d'apporter les inflexions rendus nécessaires par des crises, telles que la pandémie du Covid-19. Un exemple de crise qui implique des compromis difficiles en matière d'urbanisme, par exemple entre optimisation foncière et maintien d'espaces de respiration. Même si ces préoccupations sont déjà au cœur des documents de planification, ce besoin d'espaces verts extérieurs associés au logement s'est trouvé renforcé lors du confinement.

Pour aller plus loin

- [PLUi du Pays Rhénan : un corridor naturel, urbain et de mobilités au cœur de la plaine du Rhin](#), Les notes de l'ADEUS n°303, juillet 2020
- [Les paradoxes d'un urbanisme résilient : faire mieux avec moins de foncier, une équation complexe](#), Les notes de l'ADEUS n°295, juin 2020
- [Plasticité des territoires - Synthèse des travaux 2019](#), Les notes de l'ADEUS n°281, décembre 2019
- [La prise en compte des enjeux eau dans les PLU\(i\)](#), Les notes de l'ADEUS n°276, février 2019



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

Directrice de publication : **Anne Pons**, Directrice générale de l'ADEUS
Équipe projet : **Myriam Jeanniard (cheffe de projet)**,
Mathieu Lavenn, **Hyacinthe Blaise**, **Camille Muller**
PTP 2020 - N° projet : **2.1.6.7** - Mise en page : **Jean Isenmann**
Photos : **Fabienne Commessie**, **Quentin Fahrner**, **Jean Isenmann**,
Myriam Jeanniard, **Stéphane Martin**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org