



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de Révision allégée n°2
du plan local d'urbanisme intercommunal (REVPLUi)
de la Communauté de communes de la Vallée de Villé (67)**

N° réception portail : 0014349/AP PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes de la Vallée de Villé (67) pour la révision allégée n°2 de son plan local d'urbanisme intercommunal (REVPLUi). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 27 février 2026. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² modifié de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET modifié, document de planification régionale, a été approuvé le 16 mars 2026 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁵ Schéma régional climat air énergie.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁸ Schéma régional de l'intermodalité.

⁹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁰ Schéma de cohérence territoriale.

¹¹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹² Carte communale.

¹³ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁴ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁵ Parc naturel régional.

AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La Communauté de communes de la Vallée de Villé (CC2V) est située au sud du département du Bas-Rhin (67). Elle compte 10 771 habitants (INSEE, 2022) et regroupe 18 communes.

La CC2V est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat Alsace Centrale approuvé le 17 décembre 2013 et par le Plan Climat-Air-Énergie Territoriale (PCAET) du même territoire adopté le 29 novembre 2022. L'Autorité environnementale (Ae) a émis un avis sur le projet de révision du SCoT de Sélestat Alsace Centrale valant PCAET¹⁶.

1.2. Le projet de territoire

La CC2V est couverte par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 12 décembre 2019 qui a connu plusieurs modifications.

La collectivité entend à travers son projet de Révision allégée n°2 de son PLUi (REVPLUi) développer et pérenniser le complexe hôtelier « 48°Nord » ou « Espace Nature » situé sur la commune de Breitenbach. A noter qu'une procédure de révision allégée n°3 du PLUi, qui fera aussi l'objet d'un avis de la MRAe, est actuellement en cours pour l'extension du Parc Alsace Aventure situé également sur la commune de Breitenbach.

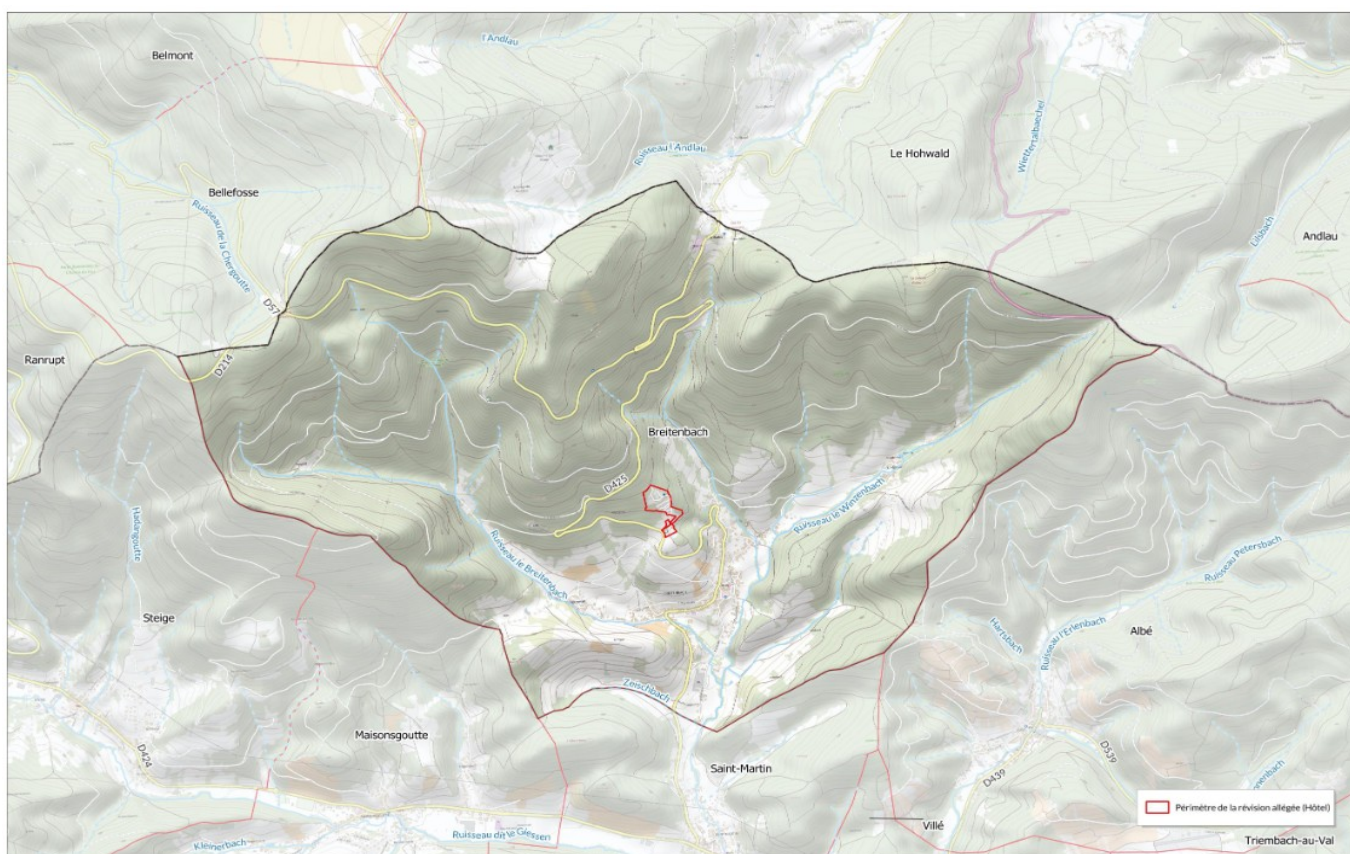


Figure 1: Localisation du complexe hôtelier 48°Nord, de son extension et de la commune de Breitenbach -

Source : dossier du pétitionnaire.

¹⁶ Avis de la MRAe n°11577 du 2 avril 2026 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1532.html>

Le dossier précise que l'objet de la REVPLUi allégée n°2 portant sur une Unité Touristique Nouvelle (UTN)¹⁷ au sens de l'article L.122-16 du Code de l'urbanisme¹⁸ et la commune de Breitenbach étant soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985¹⁹, relative au développement et à la protection de la montagne, le projet est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)²⁰.

Au regard de la réduction (agrandissement de la surface du secteur At2 de +0,82 ha par reclassement d'un secteur A, sur des surfaces non exploitées par l'agriculture) des espaces naturels et forestiers induite par la mise en œuvre de la REVPLUi allégée n°2, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie par la commune de Breitenbach et a émis un avis favorable le 9 avril 2026.

Le complexe hôtelier 48°Nord est localisé au nord de la commune de Breitenbach, le long de la route départementale (RD) 425 menant au Mont Sainte-Odile depuis la vallée de Villé, à proximité du col du Kreuzweg, sur un versant forestier. L'Hôtel 48°Nord est situé en zone de prairie entourée de boisements, à une altitude allant de 465 à 525 mètres (m). Il est ouvert depuis juillet 2020 et se compose principalement de 14 « hyttes » (cabanes en ossature en bois de type scandinave), d'un restaurant, d'un espace détente et d'un parking. Il couvre une surface totale de 2,58 ha, classée en secteurs spécifiques At1 et At2.

Pour une bonne compréhension du dossier, ***l'Autorité environnementale (Ae) recommande à la collectivité de préciser la dénomination des secteurs At1 et At2.***

Les aménagements prévus dans le cadre de la REVPLUi allégée n°2 consistent en la création de 6 hyttes supplémentaires et de locaux techniques, de logements pour le personnel et d'une serre bioclimatique, de l'aménagement d'un nouveau restaurant, de l'agrandissement du parking et de l'aménagement d'une ancienne carrière pour y permettre l'installation d'une scène et d'un bar éphémères.

La REVPLUi allégée n°2 porte sur l'évolution des surfaces des zones A (agricole), At1 et At2, l'évolution du règlement écrit du secteur At2, l'évolution du règlement graphique des zones A, At1 et At2, et l'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au « secteur 4 Breitenbach Hôtel 48°Nord ».

Le dossier justifie l'intérêt du projet en raison de sa contribution à la vie économique du territoire²².

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- les zones naturelles et la biodiversité ;
- le système d'assainissement ;
- le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- le paysage.

Au préalable, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui sont bien traités dans le dossier :

- la consommation d'espace ;

¹⁷ Unités Touristiques Nouvelles (UTN) : Se sont des opérations de développement touristique en zone de montagne visant à améliorer les performances socio-économiques locales. Source : <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lunite-touristique-nouvelle-utn>

¹⁸ Article L.122-16 du code de l'urbanisme : « Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle " ».

¹⁹ Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 modifiée relative au développement et à la protection de la montagne et Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Les communes classées en zone de montagne sont régies par des règles spécifiques d'urbanisation : Voir règles sur l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant.

²⁰ La CDNPS « concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable ». (art. R.341-16 Code de l'environnement).

²¹ La CDNPS a été consulté le 7 avril 2026.

²² D'après le dossier, l'Hôtel 48°Nord se fournit pour un montant d'environ 1 million d'euros par an auprès des agriculteurs et des viticulteurs locaux pour sa clientèle.

- les zones humides ;
- la gestion de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- les risques d'inondation, de glissement de terrain, de sites et sols pollués ;
- le résumé non-technique.

L'évolution des surfaces des zones A, At1 et At2, du règlement écrit et du règlement graphique porte sur :

- le reclassement de 0,82 ha classé en zone A (agricole) en secteur At2 spécifique à l'Espace Nature ;
- le reclassement de 0,1 ha classé en secteur At1 spécifique à l'Espace Nature en zone A (agricole).

En conséquence, du fait de la REVPLUi allégée n°2 :

- la superficie de la zone A (agricole) passe d'une surface de 2 480,05 ha à 2 479,33 ha (soit - 0,72 ha) ;
- la superficie du secteur At1 passe de 0,52 ha à 0,42 ha (soit - 0,1 ha) ;
- la superficie du secteur At2 passe de 2,06 ha à 2,88 ha (+ 0,82 ha).

Extrait du plan de règlement n°1 en vigueur



**Extrait du plan de règlement n°1
après la révision allégée n°2 du PLU**

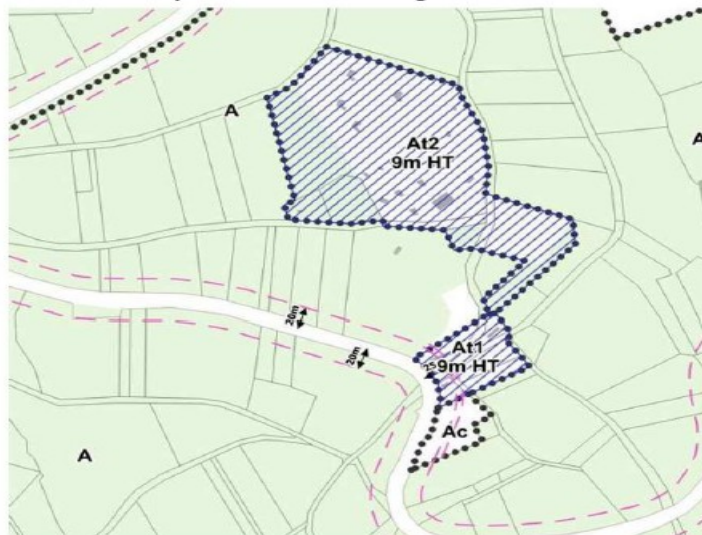


Figure 2: Modifications du règlement graphique liées à la REVPLUi allégée n°2 -Source : dossier du pétitionnaire.

En conclusion, le complexe hôtelier aura une superficie de 3,3 ha après la mise en œuvre de la REVPLUi allégée n°2 contre 2,58 ha actuellement.

Par la REVPLUi allégée n°2 la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions à destination d'hébergement du complexe hôtelier est augmentée de 650 m² à 1 000 m² dans le règlement écrit, s'ajoutant aux 650 m² déjà autorisés, soit potentiellement 1 650 m² au total.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) en cours de révision de Sélestat Alsace Centrale valant Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Le dossier démontre l'articulation de la REVPLUi allégée n°2 avec le SCoT en cours de révision valant PCAET de Sélestat Alsace Centrale, notamment concernant les objectifs de développement du tourisme vert, « 4 saisons » et de proximité, et la pérennisation des emplois saisonniers. L'Ae s'interroge sur la prise en compte des lisières boisées (cf point 3.1.1. du présent avis).

L'Ae recommande à la collectivité de démontrer la compatibilité du projet avec le SCoT en cours de révision en termes de préservation des lisières boisées.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) modifié et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le SCoT de Sélestat Alsace Centrale valant PCAET étant en cours de révision, le dossier présente la prise en compte du SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 et en cours de modification lors de la rédaction du dossier, par le projet de REVPLUi allégée n°2.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.1.1. Les zones naturelles

Les Zones Natura 2000, les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), la faune, la flore et les habitats.

L'hôtel 48°Nord est localisé dans le site Natura 2000²³, la Zone spéciale de conservation « Val de Villé et ried de la Schernetz » et dans la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁴ de type 2 « Prairies du Val de Villé ».

Sur la base des éléments du dossier, l'Ae estime que la connaissance issue des données bibliographiques et des investigations de terrain ainsi que les mesures d'évitement et de réduction intégrées dans l'OAP dédiée, permettent une prise en compte adaptée de la biodiversité présente sur le site du complexe hôtelier.

²³ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

²⁴ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Au regard de la biodiversité présente sur le site de l'Hôtel 48°Nord, l'Ae invite le porteur de projet à respecter strictement les mesures ERC définies et, si cela s'avérait nécessaire, de les compléter une fois la localisation et les modalités d'aménagement précisées.

L'Ae recommande à la collectivité de préserver la ceinture boisée présente dans l'ancienne carrière et d'effectuer des investigations complémentaires pour déterminer la fonction de cette ceinture boisée en tant qu'aire de repos et site de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères (chauves-souris) protégés.

3.2. La gestion de la ressource en eau

Le système d'assainissement

L'Hôtel 48°Nord est connecté à l'assainissement collectif de la station de traitement des eaux usées de Villé, qui est conforme en équipement et non-conforme en performance²⁵.

L'Ae recommande à la commune de démontrer la capacité de la station de traitement des eaux usées de Villé à prendre en charge les eaux usées de son territoire à l'échéance de la REVPLUi allégée n°2, compte tenu de l'extension souhaitée de l'Hôtel 48°Nord.

3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels : le risque de retrait-gonflement des argiles

Le site du complexe hôtelier est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. L'Ae observe l'absence de prise en compte de ce risque dans le règlement écrit de la zone A (agricole) et des secteurs associés et dans l'OAP dédiée.

L'Ae rappelle que, depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019) afin de protéger les futurs acquéreurs et leurs biens en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain²⁶.

Ces nouvelles obligations devront être intégrées dans les OAP sectorielles.

L'Ae recommande à la collectivité de définir les prescriptions associées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans le règlement de la zone concernée et dans l'OAP sectorielle de la zone du projet.

3.4. Climat, air et énergie

L'adaptation au changement climatique (CC)

L'Ae note la présentation exhaustive du climat actuel sur la commune de Breitenbach et les communes voisines et l'évolution du climat alsacien à l'échéance 2071-2100.

Le dossier renvoie au PCAET en cours de révision qui sera intégré dans le SCoT de Sélestat Alsace Centrale en cours de révision, pour les différentes actions en termes d'adaptation au changement climatique.

En matière d'adaptation au changement climatique avec la raréfaction des ressources en eau, l'Ae note favorablement la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des surfaces maraîchères et la réutilisation et le retraitement d'une partie des eaux des bains sur site de l'hôtel.

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il

²⁵ <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

²⁶ Pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol. Le maître d'œuvre d'un projet doit a minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante :

<https://meteofrance.com/climadiag-commune>

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients²⁷ et le site ressources du ministère en charge de la transition écologique²⁸.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***réaliser un diagnostic de vulnérabilité de son territoire vis-à-vis du changement climatique, compléter le PLUi révisé avec les mesures à prendre résultant de ce diagnostic et présenter les actions du PCAET en cours de révision (SCoT de Sélestat Alsace Centrale en cours révision valant PCAET) portant sur ce point ;***
- ***se référer aux outils de Météo France et DRIAS pour le diagnostic de vulnérabilité et le programme d'actions à intégrer dans le projet de REVPLUi allégée n°2.***

La lutte contre le changement climatique

L'Ae note la présentation du bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES), de consommation d'énergie, de production d'énergies renouvelables, d'émissions de polluants atmosphériques et des possibilités de séquestration de carbone du territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale en cours de révision valant PCAET.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.5. Le paysage

L'Ae relève l'absence de présentation de l'insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements dans le dossier. En outre, la carte de covisibilité²⁹ se base sur une hauteur de 6 mètres pour démontrer la zone de covisibilité réelle des bâtiments, alors que le règlement de la zone At2 autorise une hauteur de 9 mètres pour les futures constructions.

Compte-tenu de ces éléments, l'Ae ne peut conclure à une bonne intégration paysagère des futures constructions.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par une présentation de l'insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements, de rectifier la carte des covisibilités (de 6 m à 9 m pour les constructions) et de justifier la bonne intégration paysagère du projet.

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi de la révision allégée n°2 du PLUi

Le dossier indique que la REVPLUi allégée n°2 fera l'objet d'un bilan 6 ans après sa mise en œuvre et que «*pour permettre ce suivi une liste réduite d'indicateurs doit être retenue pour chacun des grands enjeux environnementaux déterminés dans le cadre du document d'urbanisme. Il n'apparaît pas pertinent de fixer des indicateurs de suivi quantitatifs, l'analyse des incidences résiduelles ne prévoyant pas d'incidences négatives significatives liées à la mise en œuvre du projet*». L'Ae relève que les indicateurs de suivi et les mesures correctrices en cas de non-atteinte des résultats ne sont pas précisés.

²⁷ <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

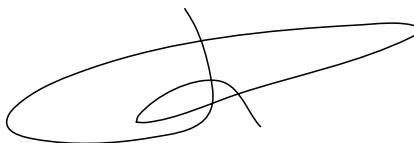
²⁸ <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/>

²⁹ Document Évaluation Environnementale, dossier du pétitionnaire, page 159.

L'Ae recommande de compléter le dossier avec les indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la REVPLUi allégée n°2, avec notamment les valeurs initiales (T0) et les valeurs cibles pour l'atteinte des objectifs afin de permettre une appréciation des effets de l'application de la mise en œuvre de la REVPLUi allégée dans le temps, et de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

METZ, le 4 mai 2026

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy 'J' followed by a series of overlapping loops and a final downward stroke.

Jérôme GIURICI