Enquête publique Unique

Projets de révision allégée n°2 et de révision allégée n° 3 du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 02/07/2026 – n° E26000056/67

Arrêté de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026

Commissaire Enquêteur : Loïc PRUVOST

Loïc PRUVOST

Commissaire Enquêteur

à

Monsieur le Président de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé

1, rue Principale

67220 Bassemberg

*

Partie I – Rapport du Commissaire Enquêteur

Partie II - Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n°2

Partie III - Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n°3

SOMMAIRE

Partie I – Rapport du Commissaire Enquêteur

I – Généralités

1) L'autorité organisatrice – Le pétitionnaire……4
2) Siège de l'enquête publique……4
3) Historique et évènements marquants……4
4) Justification de la procédure pour les révisions allégées n°2 et n°3……5
5) Objet de l'enquête publique unique……6
6) Décision à l'issue de l'enquête publique unique……6
7) Cadre juridique et règlementaire……7
8) Composition du dossier de l'enquête publique unique ……7
9) Conformité avec les documents de rang supérieur……8

II – Présentation succincte de la révision allégée n°2……9

1) Objectifs de la révision allégée n°2……9
2) Pièces modifiées du PLUi……10
3) Evaluation environnementale (résumé)……13

III – Présentation succincte de la révision allégée n°3……16

1) Objectifs de la révision allégée n°3……16
2) Pièces modifiées du PLUi……18
3) Evaluation environnementale (résumé)……22

IV – Les révisions allégées n°2 et n°3 et la Loi Montagne……24

1) La révision allégée n°2 – Unité Touristique Locale et la Loi Montagne ……24
2) La révision allégée n°3 et la Loi Montagne……27

V– Le déroulement de l'enquête publique unique……30

1) Désignation du Commissaire Enquêteur……30
2) Modalités de l'enquête publique unique……30
3) Prise en compte du dossier – Visite des lieux……31
4) Information du public – publicité et affichage……31
5) Climat de l'enquête publique……31
6) Clôture de l'enquête publique……31
7) PV de Synthèse – Mémoire en réponse……32

VI – Révision allégée n°2 – Avis de la MRAe, et des PPA……32

1) La MRAe……32
2) Les PPA……33

VII – Révision allégée n°3 – Avis de la MRAe et des PPA ……36

1) La MRAe……36
2) Les PPA……37

VIII – Les observations du public et du Commissaire enquêteur……41

1) Bilan quantitatif de l'enquête publique……41
2) Analyse des observations……41
3) Les observations du commissaire enquêteur……52

IX – Mémoire en réponse sur les observations……53

X – Dossier remis à la Communauté des communes de la Vallée de Villé……57

1) Le Rapport d'enquête publique
2) Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n°2
3) Conclusions motivées et l'avis sur la révision allégée n°3
4) Le dossier d'enquête mis à la disposition du public
5) Les Registres d'enquête clos par le Commissaire Enquêteur

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Généralités

1) Identification de l'autorité organisatrice et du pétitionnaire

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, dont le Président est Serge JANUS, est l'autorité organisatrice et le pétitionnaire dans cette enquête publique unique.

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé réunit 18 communes représentant un peu plus de 11200 habitants.

2) Le siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique unique est à la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, 1 rue Principale 67220 Bassemberg

3) Historique et évènements marquants

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, compétente en Plan Local d'Urbanisme, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 12/12/2019. Des procédures de modification n°1 du PLUi et de révision allégée n°1 ont été approuvées le 31/01/2025.

Deux procédures distinctes

La révision allégée n°2 et la révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé sont l'objet de la présente enquête publique unique qui comporte deux procédures distinctes.

Concertation du public

Conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes de la Vallée de Villé a organisé à compter de décembre 2023 une concertation relative aux deux projets de révisions allégées de son PLUi, afin que le public puisse accéder aux informations relatives à ces projets et formuler des observations et propositions.
Un support de concertation présentant les modalités de ces révisions allégées et les conséquences sur le PLUi et des registres ont été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et à la mairie de Breitenbach, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes. Une adresse électronique a été ouverte pour recueillir les observations et les questions du public.
Une réunion publique a été organisée la 16/10/2025 au centre culturel de Breitenbach qui a réuni une quinzaine de personnes. Lors cette réunion publique, les questions et échanges ont porté sur les panneaux photovoltaïques, la consommation d'eau, la faune, la flore, l'artificialisation des sols, d'autres projets localisés sur le ban communal et les nuisances potentielles liées aux évènements ponctuels dans l'ancienne carrière du Parc Alsace Nature.
Aucune observation n'a été déposée sur les registres de concertation mis à disposition du public. Une seule observation a été réceptionnée par mail, qui précise une remarque formulée pendant la réunion publique. Dans sa délibération du 06/02/2026, le Conseil Communautaire clôture la concertation du public. En conclusion, au vu des résultats de la concertation, il n'est pas nécessaire d'ajuster les projets de révisions allégées n°2 et n° 3 du PLUi avant arrêt.

Réunion d'examen conjoint

Le dossier a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 18/06/2026 à laquelle ont été 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 Breitenbach était également invité.

Evaluation environnementale

Les révisions allégées n°2 et n°3 sont soumises à évaluation environnementale (réalisée par les sociétés In Extenso environnement, BEE Ing, Florian Schaller et Silva environnement) pour les motifs suivants :

- La révision allégée n°2 concerne un site situé au sein d'un périmètre Natura 2000 (art. R.104-11 du Code de l'Environnement)
- La révision allégée n°3 impacte une surface de l'ordre de 6 ha, supérieure à la limite de 5 ha permettant de pouvoir faire l'objet d'un « *examen au cas par cas* (art. R122 et suivant du Code de l'environnement).

Désignation d'un Commissaire enquêteur

En application de l'article R.123-5 du Code de l'Environnement, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé a sollicité le Tribunal Administratif de Strasbourg pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique unique. Par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 02/07/2026, monsieur Loïc Pruvost a été désigné Commissaire Enquêteur.

4) Justification de la procédure pour les révisions allégées n°2 et n°3

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 1er 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, à savoir :
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 pour les révisions n° 2 et n°3 rentrent dans le cas n°1, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».

5) Objet de l'enquête publique unique

L'objet de l'enquête publique unique est articulé sur deux procédures différentes pour chacune de ces révisions allégées.

a) La révision allégée n°2

La révision allégée n°2 doit permettre le développement de l'hôtel 48°N, ouvert en 2020, situé à Breitenbach, acteur touristique majeur de la vallée de Villé. Le projet vise à permettre le développement des activités de cet établissement, qui compte actuellement 14 « hyttes » (cabanes en ossature bois), un restaurant, un espace détente et une surface dédiée au maraîchage. Le projet consiste en 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. Ces travaux ne sont pas autorisés dans le PLUi en vigueur.

La révision allégée consiste au reclassement d'environ 0,82 ha de la zone A en une zone classée At2 de 2,1 ha. En parallèle, une surface d'environ 0,1 ha classée en At1 sera reclassée en zone A. La procédure comprend une augmentation de 1 000 m² de la surface plancher maximale autorisée au sein de la zone pour les nouvelles constructions.

Plus précisément, l'objectif est de permettre :

- La construction de quelques hyttes supplémentaires (6 maximum)
- L'aménagement d'un nouveau restaurant et l'extension de l'espace détente
- Le réaménagement et l'agrandissement du parking existant
- L'installation de locaux techniques et de logements du personnel
- L'aménagement de l'ancienne carrière attenante à l'hôtel pour des évènements festifs
- La mise en place de serres pour le maraîchage

b) La révision allégée n°3

La révision allégée n°3 du PLUi a été engagée pour permettre l'extension du Parc Alsace Aventure à Breitenbach ouvert en 2001. Acteur touristique majeur de la vallée de Villé, le Parc est situé au col du Kreuzweg, derrière la Villa Mathis, sur la route départementale D425. La révision allégée n°3 doit permettre d'accompagner son évolution. Les travaux ne sont pas autorisés dans le PLUi en vigueur

L'objet de la révision allégée est le transfert d'environ 6 ha d'une zone classée N vers une zone classée Nl1. Ce reclassement vise à permettre le développement des activités du Parc Alsace Aventure, parc de loisirs proposant plusieurs activités et notamment des parcours d'accrobranche, des tyroliennes, une tour de saut, etc.
La procédure comprend une augmentation de 250 m² de l'emprise au sol maximale autorisée au sein de la zone pour l'installation de cabanes en hauteur dans les arbres ou sur pilotis. Une zone Nl1 de 25 m² est aussi créée dans le versant opposé concernant la plateforme de la gare de départ de la grande tyrolienne ayant sa gare d'arrivée au sein de la zone Nl1 étendue.

6) Décision à l'issue de l'enquête publique unique

A l'issue de l'enquête publique unique, les projets de révision allégée n°2 et n°3 du PLUi éventuellement modifiées suite aux observations formulées par le public et les conclusions

motivées et de l'avis du Commissaire Enquêteur pour la prise en considération des tiers seront soumis à la délibération et à la décision du Conseil communautaire.

7) Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20, et R.153-8 et suivants,
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Loi n°85-30 du 9/01/1985, relative au développement et à la protection de la montagne.
- Loi n° 2010-788 du 12/07/2010 et son décret d'application n°2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique,
- Le SRADDET Grand Est approuvé le 24/01/2020,
- Le SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17/12/2013 et modifié le 04/06/2019,
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé approuvé le 12/12/2019,
- L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 02/07/2026 n° E26000056/67 désignant PRUVOST Loïc Commissaire Enquêteur,
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026.

8) Composition du dossier d'enquête publique unique

Le dossier de l'enquête publique unique comporte les éléments suivants :

L'arrêté de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026 prescrivant et organisant l'enquête publique
Les textes régissant l'enquête publique
Le Compte-Rendu de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026

1- Le dossier de la révision allégée n°2 du PLUi comprenant :
   - Notice de présentation
   - Délibération du 06/02/2026 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLUi
   - Avis conforme de la MRAe Grand Est
   - Trois avis des PPA : CDPENAF, Chambre d'Agriculture et CeA
   - Compte-rendu de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
   - Pièces du PLUi modifiées
     Règlement écrit
     Règlement graphique/planche 1 – échelle 1/2000ème
     Orientation d'Aménagement et de Programmation – Breitenbach/secteur 4
   - Evaluation environnementale

2- Le dossier de la révision allégée n°3 du PLUi comprenant :
   - Notice de présentation
   - Délibération du 06/02/2026 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°3 du PLUi
   - Avis conforme de la MRAe Grand Est
   - Trois avis des PPA : CDPENAF, Chambre d'Agriculture et CeA
   - Compte-rendu de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
   - Pièces du PLUi modifiées
     Règlement écrit

Règlement graphique/planche 23 – échelle 1/5000ème
Orientation d'Aménagement et de Programmation – Breitenbach/

- Evaluation environnementale

Appréciation des dossiers

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec les notes de présentation explicites, les documents impactés par les révisions allégées (règlement écrit, règlements graphiques et OAP) et les évaluations environnementales. Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de ces révisions allégées et se forger une opinion personnelle.

9) Conformités avec les documents de rang supérieur – source évaluation environnementale

a) La révision allégée n°2

La procédure est compatible avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région (approuvé en décembre 2013), et l'est également avec le nouveau SCoT en cours de révision (sur la base de l'analyse d'un document provisoire), valant PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) de Sélestat Alsace Centrale (approuvé le 29/11/2022). Le PCAET ne comporte aucune disposition spécifique ni d'objectif précis en termes de moyens (par ex. taux de végétalisation minimum, pourcentage de production en énergies renouvelables, etc.) s'agissant de procédures ou de projets d'urbanisme. Le projet ne vient pas en contradiction avec les actions du PCAET.
La procédure apparaît compatible avec le SRADDET (version arrêtée liée à la procédure de modification en cours) grâce notamment à la préservation de la Trame verte et bleue, la maîtrise des prélèvements en eau, la favorisation de l'économie circulaire et un impact négligeable sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette.

La procédure apparaît compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé, avec le SAGE Giessen-Liepvrette approuvé et avec le PGRI Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé.

b) La révision allégée n°3

La procédure est compatible avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région (approuvé en décembre 2013), et l'est également avec le nouveau SCoT en cours de révision (sur la base de l'analyse d'un document provisoire), valant PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) du PETR Sélestat Alsace Centrale (approuvé le 29/11/ 2022). Le PCAET ne comporte aucune disposition spécifique ni d'objectif précis en termes de moyens (par ex. taux de végétalisation minimum, pourcentage de production en énergies renouvelables, etc.) s'agissant de procédures ou de projets d'urbanisme. Le projet ne vient pas en contradiction avec les actions du PCAET.
La procédure apparaît compatible avec le SRADDET (version arrêtée liée à la procédure de modification en cours). Il en respecte les objectifs et les règles, n'étant pas concerné ni par la Trame verte et bleue, ni par les zones humides et sans impact sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette.

La procédure apparaît compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé, avec le SAGE Giessen-Liepvrette approuvé et avec le PGRI Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé.

II - Présentation succincte de la révision allégée n°2 du PLUi

La Communauté des Communes de la Vallée de Villé a prescrit la procédure de révision allégée du PLUi conformément à l'article L.153.34 du Code de l'Urbanisme afin de développer et pérenniser le complexe hôtelier « 48°Nord » ou « Espace Nature » situé sur la commune de Breitenbach.

L'Hôtel « paysager » 48°Nord est une entreprise privée exploitée par monsieur Emile Leroy, intégré dans l'« Espace Nature » sur un territoire loué à la commune de Breitenbach en bail emphytéotique. Le nom de l'hôtel est un clin d'œil au 48° parallèle nord, latitude géographique d'implantation de l'hôtel.

Diverses consultations sont nécessaires au regard de la nature des changements à apporter au PLUi. Le dossier comporte une évaluation environnementale et soumis à la MRAE pour avis. De plus, le dossier concerne une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale et soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour avis.

1) Objectifs de la révision allégée n°2

Présentation de l'hôtel 48° Nord à Breitenbach

L'hôtel paysager 48° Nord ou « L'Espace Nature » propose une expérience holistique d'écotourisme en Alsace, inspirée des traditions scandinaves, 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 ce cadre préservé. Initié en 2012 et ouvert en juillet 2020, cet établissement, avec ses 14 hyttes (cabanes en ossature bois), souhaite se développer pour répondre à une demande toujours croissante et pérenniser l'activité dans la durée.

Le projet de développement

Afin d'accompagner le développement de cette activité touristique, il est envisagé la construction d'un bâtiment d'accueil, l'extension de l'offre de restaurant et la construction de 6 hyttes supplémentaires maximum. L'espace détente sera agrandi. De plus, l'implantation de serres bioclimatiques au sein de l'espace de maraîchage permettra de proposer plus de produits locaux au menu du restaurant.
Afin de proposer de nouveaux espaces récréatifs et festifs pour diversifier les activités, il est envisagé d'aménager l'ancienne carrière et d'y installer une scène et 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.
Ces travaux nécessitent une évolution du PLUi et motivent la révision allégée n°2.

Évolution du PLUi

Pour accompagner ce projet, l'évolution du PLUi porte sur les points suivants ;

- Extension de la zone At2 de 0.82 ha pour englober les terrains nécessaires à la réalisation du projet,
- Augmentation de la surface constructible en At2 au-delà des 650 m2actuellement autorisés pour la porter à 1650 m2,
- Changement des règles écrites de la zone At2,
- Bascule d'une partie de la zone At1 soit 0.10ha vers la zone A,
- Mise en cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant l'aménagement du site.

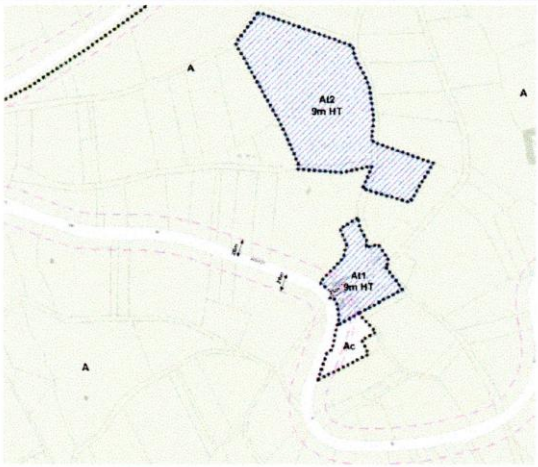
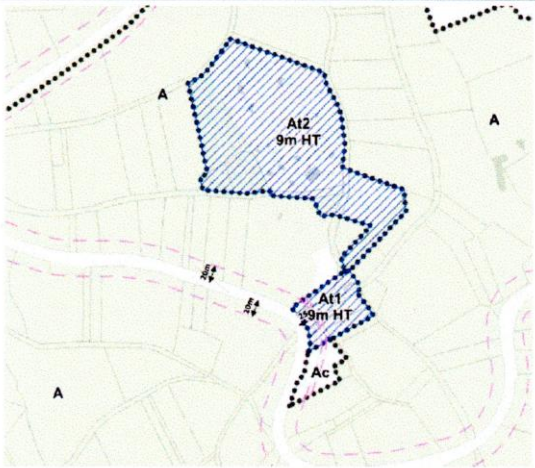
Il est à noter que dans le PLUi :

- La zone At1 correspond à des « activités économiques » compatibles avec l'activité « Espace Nature ». A ce jour un bâtiment servant d'abri pour les randonneurs y est construit. La zone est réduite pour correspondre aux besoins réels,
- La zone At2 correspond à l'espace « hôtellerie » sur lequel est construit l'hôtel 48°Nord.

2) Pièces modifiées du PLUi

La révision « allégée » n°2 conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :
- Le plan de règlement n°1 de Breitenbach au 1/2000ème
- Le règlement écrit
- L'OAP du secteur n°4 de Breitenbach
- Le tableau des surfaces

Le plan de règlement

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

Explication / justification : 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).

Figure 1 Extrait du plan de règlement n°1 avant/après la révision allégée n°2

Le Règlement écrit

Extrait du règlement écrit en vigueur	*Extrait du règlement écrit après la révision allégée n°2 du PLU*
Article 2 A : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières** (...) 6. Dans le secteur de zone At2 : - 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 m² pour l'ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris) ; - Les constructions à destination d'habitat, sous réserve d'être destinées au logement de fonction nécessaire à l'exploitation du site "Espace Nature". - 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.	Article 2 A : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières** (...) 6. Dans le secteur de zone At2 : - 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~~ 1 000 m² pour l'ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris); - Les constructions à destination d'habitat, sous réserve d'être destinées au logement de fonction nécessaire à l'exploitation du site "Espace Nature". - 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.
Article 4 A : **Emprise au sol maximale** (...) 4.Dans le secteur de zone At2 : Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une superficie de plancher de 650 m² (logement de fonction compris).	Article 4 A : **Emprise au sol maximale** (...) 4.Dans le secteur de zone At2 : Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une superficie de plancher de ~~650~~ 1 000 m² (logement de fonction compris)
Explication / justification : la superficie de plancher autorisée évolue de 650 à 1 000 m² à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°2 afin de permettre le développement de l'Hôtel 48°N.	

Figure 2 Extrait du règlement écrit avant/après la révision allégée n°2

Remarque du Commissaire Enquêteur

Il y aura lieu de modifier le projet de règlement écrit pour tenir compte de la superficie de plancher maximum qui est en fait augmentée de 1000 m2 à 1650 m2.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

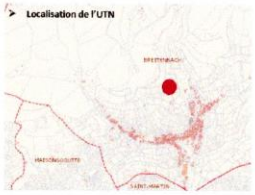
Extrait de l'OAP n°4 en vigueur	*Extrait de l'OAP n°4 après la révision allégée n°2 du PLUi*
Breitenbach / Secteur 4 **Orientations d'aménagement et de programmation** ➢ **Surface : 2,58 ha** ➢ **Programmation** hôtellerie insolite sur pilotis (sauf bâtiment d'accueil et hyttes en milieu prairial) et restauration parking arboré en priorité sur les espaces déjà aménagés ➢ **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation** **Insertion paysagère et architecturale** insertion du bâti dans la pente insertion du bâti dans le paysage **Desserte et organisation viaire** chemin modes actifs en matériaux favorables à l'infiltration des eaux pluviales maintenus ou créés (sauf contraintes particulières) **Mesures d'intégration environnementale** respect d'un recul conséquent par rapport à la lisière forestière indispensable 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) gestion extensive des prairies devra être maintenue, voire reconquise, et ce tout au long de l'activité toitures végétalisées (sauf dispositifs d'énergie renouvelables, contraintes techniques-pentes trop fortes-hauteur de toiture trop élevée) petites clôtures naturelles sous forme de ganivelles avec des haies en prenant garde à leur perméabilité pour le déplacement de la petite faune création de transitions paysagères avec la RD en plantant des arbres fruitiers	Breitenbach / Secteur 4 **/ UTN locale – Hôtel 48° Nord** **Orientations d'aménagement et de programmation** ➢ **Localisation de l'UTN**  ➢ **Surface : 3,3 ha** ➢ **Programmation** • **Hôtellerie insolite sur pilotis (sauf bâtiment d'accueil et hyttes en milieu prairial) et restauration** • **Carrière « évènementiel »** • **Aménités techniques (logement du personnel, locaux techniques, serres, etc.)** • **Parking arboré en priorité sur les espaces déjà aménagés** ➢ **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation** • **Concevoir un aménagement hôtelier au sens large en lien avec la préservation paysagère et architecturale** - Poursuivre l'insertion du bâti et des installations dans la pente et le paysage - Veiller à l'intégration paysagère des aménagements • **Prévoir une desserte et une organisation viaire respectueuse de l'environnement** - Aménager des chemins pour les modes actifs en matériaux favorables à l'infiltration des eaux pluviales maintenus ou créés (sauf contraintes particulières) - Infiltrer l'eau des chemins - Fermer le site à la circulation motorisée (sauf gestion technique du site) • **Définir des mesures d'intégration environnementale** - Garantir un recul conséquent et pérenne par rapport à la lisière forestière dans un souci de préservation écologique et de sécurité - 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 - Assurer une gestion extensive des prairies - Installer des toitures végétalisées (sauf dispositifs d'énergie renouvelables, contraintes techniques-pentes trop fortes-hauteur de toiture trop élevée) - 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 - Planter des arbres fruitiers afin de créer des transitions paysagères avec la route départementale
Explication / justification : L'OAP existante portant sur ce secteur est modifiée en OAP « UTN locale », en application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. 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 renommée. 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 : *carrière « évènementiel » et aménités techniques (logement du personnel, locaux techniques, serres, etc.)* Les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation liés aux projets de développement de l'hôtel 48°Nord sont précisés: *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.*	

Figure 3 Extrait OAP n° 4 avant/après la révision allégée n°2

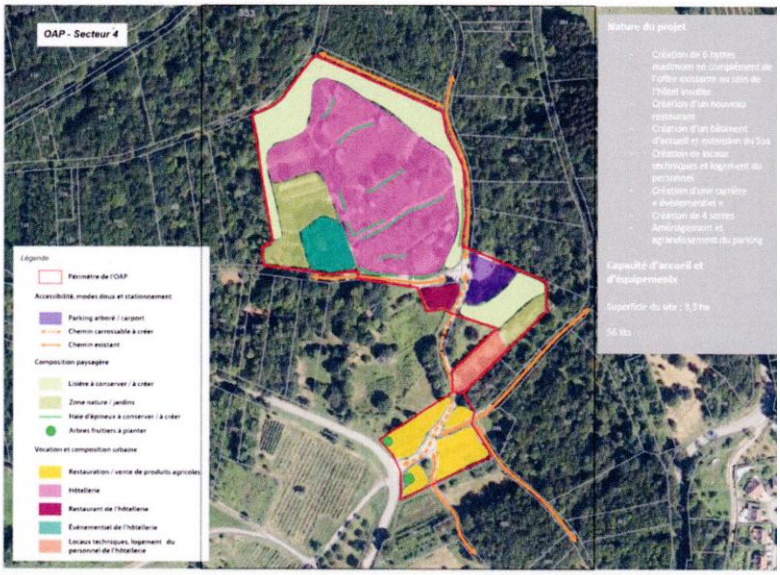
Extrait de l'OAP n°4 en vigueur	*Extrait de l'OAP n°4 après la révision allégée n°2 du PLUi*
Breitenbach / Secteur 4 **Schéma d'aménagement**  	
Explication / justification : L'OAP existante portant sur ce secteur est modifiée en OAP « UTN locale », en application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. 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*	

Figure 4 Extrait OAP n°4 avant/après la révision allégée n°2

Evolution du 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
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	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
Total zones A	**2565,31**	**2565,31**	**0,00**
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 Nl	18,66	18,66	0,00
Secteur de zone Nl1	0,47	0,47	0,00
Secteur de zone Nl2	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**

Figure 5 Tableau des surfaces du PLUi avant/après la révision allégée n°2

3) Evaluation environnementale (résumé)

La localisation du projet concernant un site Natura 2000 (ZSC Val de Villé et Ried de la Schernetz) conduit à soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Caractéristiques environnementales

Les caractéristiques environnementales du secteur à relever par rapport au projet et les enjeux associés sont les suivants :

- Le projet s'inscrit en tête de bassin de versant du Giessen, au niveau de pentes moyennes (20 %) d'un versant exposé sud/sud-est, l'altitude allant de 465 à 525 m. Aucune source ni aucun cours d'eau même temporaire n'est recensé à proximité directe.
- La zone, d'environ 3,3 ha, est constituée de prairies au sein desquelles sont installées les hyttes et le bâtiment central, de forêt mixte formant une ceinture autour du site hôtelier, de friches arbustives, d'une zone dédiée au maraîchage et de surfaces allouées au stationnement.
- Le secteur est inclus dans le site Natura 2000 « Val de Villé et Ried de la Schernetz », qui vise à préserver 7 espèces et 11 habitats naturels remarquables, liés en particulier aux prairies humides mais également au milieu forestier. Ces habitats ne sont pas présents au sein de la zone concernée par la procédure. Certaines espèces y sont retrouvées, mais uniquement pour s'y alimenter voire de passage, la zone ne revêtant pas un intérêt particulier pour celles-ci.

La biodiversité

La biodiversité de la zone peut globalement être qualifiée d'ordinaire pour la majorité des groupes étudiés. Aucune espèce végétale protégée n'y est recensée. Néanmoins, la zone présente un intérêt pour d'autres espèces, dont certaines représentent un enjeu jugé moyen en termes de conservation (Bruant jaune, Pie-grièche écorcheur, Coronelle lisse et Lézard des souches) et retrouvées principalement au niveau des zones de prairies arbustives, voire fort pour une espèce de papillon qui affectionne les lisières forestières (Zygène des bois).
Aucune zone humide remarquable ou ordinaire n'y est recensée ou à proximité directe.

Ressources en eau

En ce qui concerne la ressource en eau, le site est alimenté en eau potable par le réseau communal et dispose d'une source ; la consommation actuelle équivaut à celle de 4 à 5 familles, ce qui est relativement faible au regard de l'activité (14 hyttes, SPA et restauration) ; les eaux pluviales sont récupérées pour l'arrosage des surfaces maraîchères, et une partie des eaux des bains est retraitée pour réutilisation sur site. La zone est éloignée des périmètres de protection de captages. Le site est connecté au réseau d'assainissement collectif, avec un traitement à la station d'épuration intercommunale de Villé, qui était conforme en équipement et en performance (2023). En revanche, le réseau de collecte était non conforme en 2023, à cause de déversements non traités trop importants au milieu naturel (bien en aval du site) ; des travaux ont été réalisés en 2024 afin de résoudre cette non-conformité.

Insertion dans le paysage

La procédure ne modifie pas les principes d'intégration de la zone dans le paysage, son insertion actuelle dans la colline étant très discrète. Cette insertion est traitée à travers la hauteur maximale des constructions (9 m par rapport au terrain naturel existant), et les articles portant sur la bonne insertion des bâtiments et clôtures dans le paysage.

Les risques naturels et technologiques

Le secteur n'est pas concerné par un risque naturel ou technologique notable. Il se situe dans un environnement calme et non exposé aux nuisances sonores ou à la pollution de l'air (trafic faible sur la RD425), et par ailleurs éloigné des premières habitations de la commune.

Analyse des incidences sur le site Natura 2000 et l'environnement

En termes d'analyse des incidences, la procédure n'engendre aucune incidence notable sur le site Natura 2000 du fait du faible intérêt joué par la zone décrit précédemment. Les incidences sur la biodiversité recensée sur la zone sont jugées moyennes, mais réduites à un niveau négligeable avec la mise en œuvre de mesures de réduction dont certaines sont inscrites au sein de l'OAP.
La procédure devrait entraîner une hausse négligeable par rapport à la capacité journalière maximale du réseau Alimentation en Eau Potable (AEP).
On peut noter que l'établissement est engagé dans une logique globale de sobriété, incluant une stratégie de baisse des consommations à court/moyen terme (remplacement des bains existants pour des bains permettant la réutilisation de l'eau après traitement, arrosage des serres via systèmes de récupération des eaux pluviales).

La procédure conduira à un assainissement supplémentaire lié aux quelques hyttes complémentaires, au nouveau restaurant et aux logements de fonction, qui demeurera non significatif par rapport à la capacité de la station d'épuration, *a fortiori* après mise en œuvre des mesures de réduction de la consommation.
S'agissant du volet énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, les hyttes seront sobres du point de vue énergétique (construction bois, isolation thermique), et le nouveau restaurant sera de type passif.
L'impact au sol restera très limité (moins de 1 000 m²), lié à certaines constructions seulement (certaines étant sur pilotis), et à l'agrandissement du parking (une dizaine de places) voire à quelques cheminements doux complémentaires.
Ainsi, l'extension nette de la zone At2, d'environ 0,72 ha, ne conduira pas à une artificialisation importante, et préservera une grande partie de la végétation, notamment l'ensemble de l'habitat forestier, principal puits de carbone.

Mesures pour aboutir à des incidences résiduelles non significatives

Afin de prendre en compte ces différents enjeux et aboutir à des incidences résiduelles non significatives, la procédure prévoit les mesures suivantes :

- OAP qui prescrit :
  - Le maintien des massifs de ronciers et des lisières forestières de ronciers, notamment favorables à la Pie-grièche écorcheur
  - La garantie d'un recul conséquent et pérenne par rapport à la lisière forestière dans un souci de préservation écologique et de sécurité
  - Une gestion extensive des pelouses acidiphiles
  - La préservation de la ceinture boisée présente dans l'ancienne carrière
  - La poursuite de l'insertion du bâti et des installations dans la pente et le paysage
  - L'intégration paysagère des aménagements

- Des mesures complémentaires sont prévues.
  - Adaptation du calendrier des travaux et notamment pour les opérations de décapages et de coupes d'arbres/arbustes – privilégier la période septembre/octobre. Possibilité de réaliser les travaux entre novembre et mi-février mais vérifier absence de cavité sur les arbres à couper
  - Balisage des zones de chantier pour éviter toute incidence sur les milieux d'intérêt non touchés par les aménagements

Indicateurs de suivi

En ce qui concerne spécifiquement la procédure, il n'a pas paru pertinent de fixer des indicateurs de suivi quantitatifs. En effet, l'analyse des incidences résiduelles ne prévoient pas d'incidences négatives significatives liées à la mise en œuvre du projet de développement lié à la procédure.

III - Présentation succincte de la révision allégée n°3 du PLUi

La Communauté des Communes de la Vallée de Villé a prescrit la procédure de révision allégée du PLUi conformément à l'article L.153.34 du Code de l'Urbanisme afin de développer et pérenniser le Parc Alsace Aventure situé sur la commune de Breitenbach.

Le Parc Alsace Aventure appartient à un groupe privé, le Groupe Alsace Aventure dont l'un des dirigeants est monsieur Mickaël Walter. Le groupe intègre via sa holding Alsace Aventure Holding d'autres entreprises dont Cabanopée, fabricants des cabanes en bois).

1) Objectif de la révision allégée n°3

Ouvert en 2001, le Parc Alsace Aventure souhaite se développer pour diversifier l'offre existante avec des cabanes en bois dans la forêt et étendre la surface d'exploitation possible.

Les activités et aménagements actuels

Le Parc 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.

La collaboration entre la nature et le tourisme

Le Parc a comme objectif de préserver la 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

Le projet de diversification

1- La gare de départ du Verti'câble

Le Parc Alsace Aventure a développé 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 activité, une plateforme de 25 m2 pour la gare de départ est nécessaire.
Remarque : l'installation a été créée en 2019-2020, mais non autorisée par le PLUi car en zone N et réalisé dans le cadre d'un permis de construire précaire. Il s'agit d'une régularisation administrative comme l'a relevé la DDT dans son avis. La gare d'arrivée est en revanche déjà en zone NI1.

2 - Les cabanes dans les arbres

Description

Afin de pouvoir diversifier l'offre existante basée sur des activités ludiques de pleine nature, le Parc Alsace Aventure souhaite proposer à sa clientèle, une expérience différente et 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 au fort potentiel. Il permet à la clientèle de pouvoir découvrir le col du Kreuzweg d'une façon différente et permet à chacun de pouvoir se ressourcer le temps d'une nuitée. Le col du Kreuzweg est un lieu fort du fait de son positionnement géographique et se trouve idéal pour cet axe de développement.
Le projet est d'installer 5 cabanes en hauteur de 20m2 maximum par cabane. Ces dernières seront destinées à un public ciblé couple ou famille. Elles seront installées sur un support naturel arbre ou des supports artificiels type pilotis dans la partie clairière.

Chaque cabane sera entièrement réalisée en bois et aura une identité propre. Il existe actuellement sur le même territoire plusieurs styles d'hébergements (gites, yourtes, hyttes, hotel…). Ce projet dans 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.

3 - 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

Compte tenu de la fragilité des arbres, le projet est de réaliser les 5 cabanes sur pilotis à proximité des arbres, à savoir sur des vis enfoncées à un mètre de profondeur. Les cabanes seront réalisées par la cellule construction d'Alsace Aventure, la société Cabanopée. Elles se réaliseront en plusieurs étapes avec un impact au sol très limité.

4 - Exploitation

La gestion des cabanes 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 weekend, 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.

Évolution du PLUi

Ces travaux nécessitent une évolution du PLUi et motivent la révision allégée n°3 :

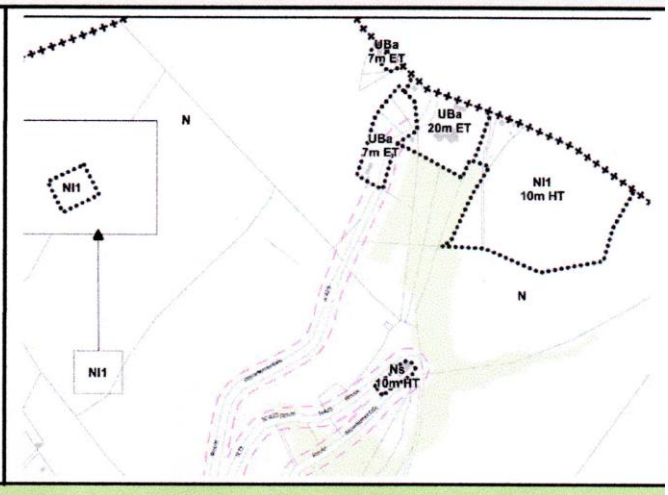
- Extension de la zone NI1 de 5,93 ha par transfert de la zone N pour englober les terrains nécessaires à la réalisation du projet,
- Changement des règles écrites de la zone NI1,
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone NI1.

La surface de près de 6 ha correspond à l'ensemble du territoire exploité par Alsace Aventure et doit lui permettre notamment de s'adapter à la mortalité des arbres et pouvoir en modifiant les parcours dans les arbres.

2) Pièces modifiées du PLUi

La révision « allégée » n°3 conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :
- Le plan de règlement n°23 du Nord (Albé, Breitenbach, Maisonsgoutte, Saint-Martin, Steige et Villé) au 1/5000ème
- Le règlement écrit
- Le tableau des surfaces
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone Nl1.

Le plan de règlement

Extrait du plan de règlement n°23 en vigueur	*Extrait du plan de règlement n°23 après la révision allégée n°3 du PLUi*
	

Explication / justification : Les espaces classés en Nl (avec notamment les secteurs de zone Nl1 et Nl2) 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.
La superficie du secteur de zone Nl1 évolue afin de permettre le développement du Parc Alsace Aventure (augmentation de 5,93 ha du secteur de zone Nl1 et réduction de 5,93 ha de la zone N).

Figure 6 Plan de règlement n°23 du Nord avant/après la révision allégée n°3

Le règlement écrit

Extrait du règlement écrit en vigueur	*Extrait du règlement écrit après la révision allégée n°2 du PLUi*
Article 2 N : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières** (...) 6. Dans le secteur de zone Nl : (...)	Article 2 N : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières** (...) 6. Dans tous les secteurs de zone Nl : (...)
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 Nl et dans les secteurs de zone Nl1 et Nl2. Sans cette précision, les autorisations d'urbanisme sont sujettes à interprétation en Nl1 notamment.	
Article 4 N : **Emprise au sol maximale** (...) 5. Dans le secteur de zone Nl1 : L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200 m2. (...)	Article 4 N : **Emprise au sol maximale** (...) 5. Dans le secteur de zone Nl1 : L'emprise au sol dans le secteur de zone Nl1 des nouvelles constructions est limitée à ~~200~~ 250 m² à la date d'approbation de la révision allégée n°3. (...)
Explication / justification : Dans le secteur de zone Nl1, 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).	
Article 10 N : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions** (...) 2. Les toitures des constructions 2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 : - 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	Article 10 N : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions** (...) 2. Les toitures des constructions 2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 et Nl1 : - 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
Explication / justification : L'exclusion pour le secteur de zone Nl1 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.	

Figure 7 Règlement écrit avant/après la révision allégée n°3

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones (...) Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions (...) Article 5 : Hauteur maximale des constructions des constructions (...) 1.2. Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction.	**Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones** (...) Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions (...) Article 5 : Hauteur maximale des constructions des constructions (...) ~~1.2. Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction.~~ Ajout dans les dispositions applicables à chacune des zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UJ, UX, IAU, IAUe, IAUx et A Article 5 : Hauteur maximale des constructions des constructions (...) XX. Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction. Ajout dans les dispositions applicables à la zone N : Article 5 : Hauteur maximale des constructions des constructions (...) 3. Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, Nl, Nl2, Nht1 et Nht2 : Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction.
Explication / justification : L'exclusion pour le secteur de zone Nl1 des règles sur la hauteur du rez-de-chaussée permettra des constructions des cabanes dans les arbres.	

Figure 8 Règlement écrit - titre II avant/après la révision allégée n°3

Le tableau des surfaces

En conséquence de l'évolution du secteur de zone Nl1, 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 Nl1 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.

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 Nl	18,66	18,66	0,00
Secteur de zone Nl1	0,47	6,40	+5,93
Secteur de zone Nl2	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**

Figure 9 Tableau des surfaces du PLUi avant/après la révision allégée n°3

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP est élaborée sur le secteur de zone étendue Nl1.
La zone d'exploitation actuelle (trait orange) et la zone étendue (pointillés orange) du parc sont délimitées. La zone d'accueil et de restauration des visiteurs (aplat violet) délimite la zone Nl1 actuelle. Le secteur « des cabanes dans les arbres » avec un aplat vert a été localisé ainsi afin d'éviter les arbres à cavités identifiés dans l'évaluation environnementale.

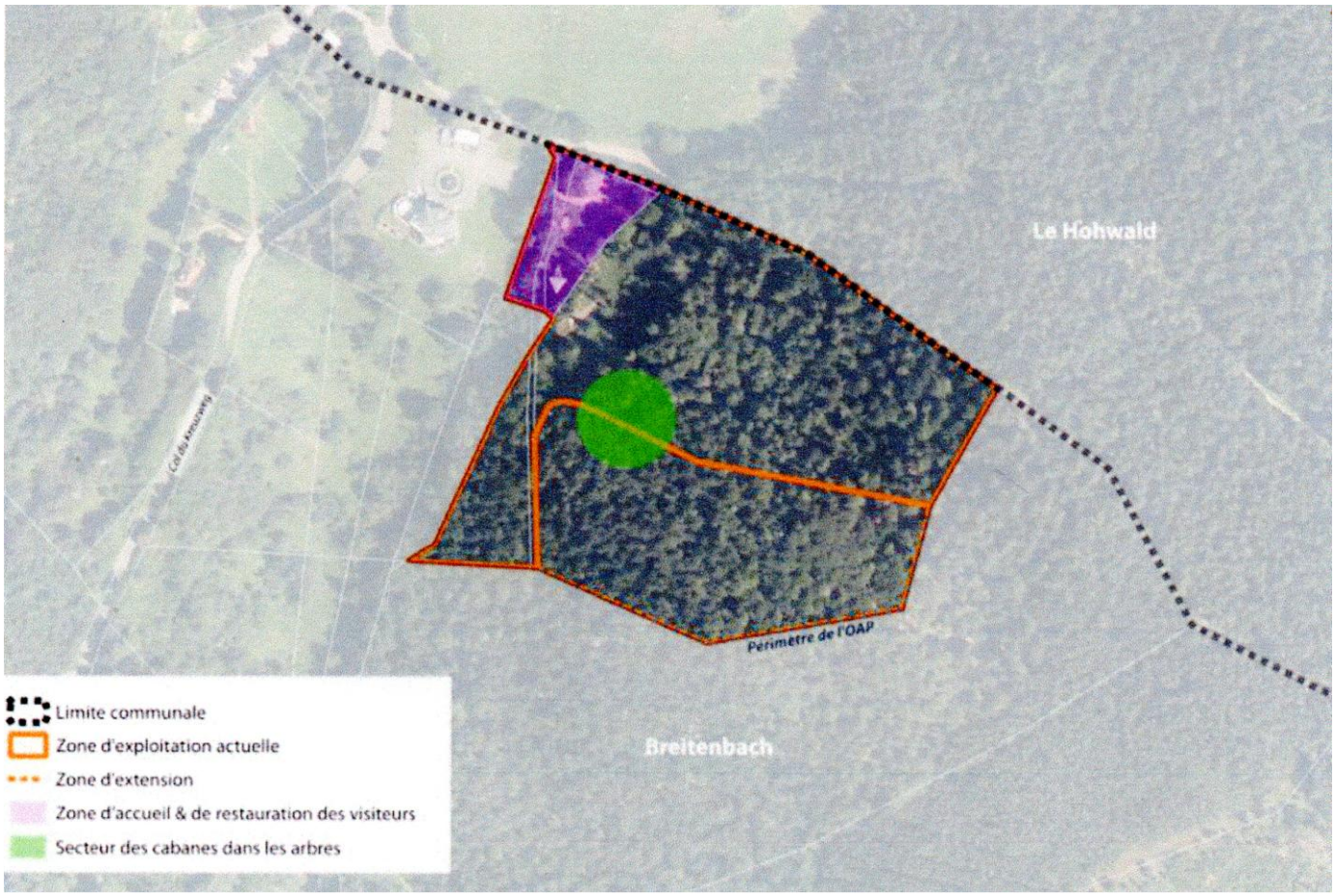


Figure 10 OAP sur le secteur NI1 après la révision allégée n°3

3) L'évaluation environnementale (résumé)

Caractéristiques environnementales

Les caractéristiques environnementales du secteur à relever par rapport au projet et les enjeux associés sont les suivants :

- Le projet s'inscrit en tête de bassin de versant du Giessen, au niveau de pentes moyennes (15 à 25 % sur la zone du Parc, 55 % au niveau de la gare de départ) d'un versant exposé ouest/nord-ouest, l'altitude allant de 740 à 820 m pour la zone en extension du Parc. Aucune source n'est recensée au niveau de la zone, tandis qu'un cours d'eau temporaire est présent quelques mètres en contre-bas de celle-ci.
- La zone, d'environ 6 ha, est essentiellement constituée de forêt mixte, au sein de laquelle se sont installées les activités existantes, sur une partie de la zone concernée par la procédure.
- Le secteur n'est concerné par aucun zonage de biodiversité remarquable. Le site Natura 2000 le plus proche (« Val de Villé et ried de la Schernetz ») se situe entre 500 m et 1 km ; la procédure ne conduit à aucune incidence négative significative susceptible de remettre en cause les objectifs de conservation de ce site, qui vise à préserver 7 espèces et 11 habitats naturels remarquables, liés en particulier aux prairies humides mais également au milieu forestier.

La biodiversité

Les principaux enjeux en termes de biodiversité sont liés à la présence d'espèces à enjeu moyen pour les chiroptères (Murin de Bechstein et Noctule de Leisler) et les oiseaux (Bec-croisé des sapins, Bouvreuil pivoine et Pouillot siffleur).

La Hêtraie-sapinière constitue également un habitat d'intérêt pour une espèce à enjeu très fort potentiellement présente, même si elle n'a pas été observée : le Pic cendré.
Aucune zone humide remarquable ou ordinaire n'y est recensée. Une zone humide ordinaire est localisée en contrebas de la zone, sans incidence sur celle-ci.

Ressources en eau

En ce qui concerne la ressource en eau, le site est alimenté en eau potable par le réseau du Hohwald. La zone d'extension est éloignée des périmètres de protection de captages tandis que celle de la gare départ est localisée au niveau du périmètre de protection rapprochée de quatre sources. Le site n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif.
L'assainissement s'effectue via des toilettes sèches.

Insertion dans le paysage

L'insertion du Parc dans le paysage forestier se fait très discrète, tout comme celle de la gare de départ sur le versant opposé, imperceptible.

Les risques naturels et technologiques

Le secteur n'est pas concerné par un risque naturel ou technologique notable. Il se situe dans un environnement calme et non exposé aux nuisances sonores ou à la pollution de l'air (trafic faible sur la RD425), et par ailleurs relativement éloigné des habitations.

Analyse des incidences sur l'environnement

En termes d'analyse des incidences, la procédure ne conduira pas à modifier la nature forestière de la zone ; l'artificialisation de la zone restera limitée (quelques dizaines de m² liées aux gares de la grande tyrolienne), les 250 m² d'emprise au sol supplémentaires liés aux cabanes étant prévus en hauteur, donc sans impact direct sur le sol. Ces cabanes – construites en bois – seront nichées dans les arbres, et devraient s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage.
Les incidences potentielles sur la biodiversité recensée sur la zone sont jugées moyennes, et réduites à un niveau négligeable avec la mise en œuvre de mesures de réduction.
La procédure ne devrait pas entraîner une hausse significative de la fréquentation, et par là-même du trafic routier ou de la consommation en eau potable par exemple ; les toilettes sèches existantes serviront aux futurs occupants des cabanes.
S'agissant du volet énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, les projets liés à la procédure n'entraîneront pas de besoin énergétique significatif, les gares de la grande tyrolienne n'ayant pas besoin d'être alimentées, tout comme les cabanes. L'activité du Parc ne génère aucune émission directe de gaz à effet de serre. Des émissions indirectes ont lieu dans le cadre des déplacements en voiture des clients pour rejoindre le site ou pour rejoindre la gare de départ de la grande tyrolienne, qui n'augmenteront pas de manière significative.

Par ailleurs, le maintien de la destination forestière et l'impact au sol très limité préserveront le stock et la capacité de stockage du carbone de la zone.

Mesures pour aboutir à des incidences résiduelles non significatives

Afin de prendre en compte ces différents enjeux et aboutir à des incidences résiduelles non significatives, la procédure prévoit les mesures suivantes :

- OAP qui délimite la zone concernée par l'installation des cabanes, qui est proche de la zone d'accueil et relativement éloignée des arbres à cavités recensés, ce qui limite les

impacts potentiels liés au dérangement par la présence de personnes la nuit, notamment au regard de la présence d'espèces à enjeu moyen (3 oiseaux et 2 chauves-souris) voire de la présence potentielle d'une espèce à enjeu très fort (Pic cendré)

- Des mesures complémentaires sont prévues :

- Adaptation du calendrier des travaux et notamment pour les opérations de décapages et de coupes d'arbres/arbustes – privilégier la période septembre/octobre. Possibilité de réaliser les travaux entre novembre et mi-février mais vérifier absence de cavité sur les arbres à couper
- Marquage et préservation des arbres à cavités présents sur la zone étudiée
- Mise en place du protocole abattage gîtes à chiroptères en cas d'abattage en hiver
- Maintien des zones ouvertes
- Mise en place de nichoirs à chiroptères

Indicateurs de suivi

En ce qui concerne spécifiquement la procédure, les indicateurs suivants sont proposés :
- Nombre d'arbres à cavités présents : comparaison de l'effectif avant et après la mise en œuvre des aménagements liés à la procédure,
- Nombre de nichoirs à chiroptères installés et occupés.

IV – Les révisions allégées n°2 et n°3 du PLUi et la Loi Montagne – Source évaluation environnementale

La commune de Breitenbach est soumise à la loi n°85-30 du 09/01/1985, relative au développement et à la protection de la montagne.

Ses dispositions, codifiées aux articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du code de l'urbanisme, précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes* » (article L.122- 5 du code de l'urbanisme).
Pour autant, depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, il est prévu dans l'article L.122-7 une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, si le Plan Local d'Urbanisme comporte « *une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.* »

1) La révision allégée n°2 - Unité Touristique Locale et Loi Montagne

Historique de l'Unité Touristique Nouvelle

Création de l'UTN
La commune de Breitenbach est située en zone de montagne, les hébergements touristiques peuvent donc être soumis à la réglementation relative aux Unités Touristiques Nouvelles en fonction de leur taille et de leur localisation.
L'arrêté préfectoral du 12/12/2013 a autorisé la création du projet d'Unité Touristique Nouvelle situé sur le site « Espace Nature » présenté par la commune de Breitenbach, selon la réglementation alors en vigueur (antérieure à la loi Montagne 2 de 2016).
Le projet Espace-Nature prévoyait la création d'un espace multifonctions, centré autour de la nature, comprenant :

- Un projet agricole fondé sur les enjeux de l'agriculture biologique et implanté à la périphérie du site
- Des hyttes scandinaves, projet d'hôtellerie insolite implanté sur la partie haute du site et destiné à une clientèle à la recherche de calme et de nature
- Et un espace économique en partie basse, comprenant des activités de restauration et/ou de vente de produits locaux.

L'Espace Nature a été implanté au nord de la commune de Breitenbach, le long de la route départementale RD425 menant au Mont Sainte-Odile depuis la vallée de Villé.

Description du projet initial

Le projet initial, alternative à l'hôtellerie classique, reposait sur :
- Une capacité d'accueil limitée,
- Une implantation ponctuelle et dispersée dans la topographie,
- Une architecture légère en ossature bois,
- Une intégration paysagère forte dans un site à haute valeur environnementale, classé Natura 2000.

Le parti d'aménagement retenu visait à éviter toute urbanisation diffuse**,** à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver les continuités paysagères et écologiques.

Le tableau ci-dessous résume les contours du projet initial :

Caractéristiques	Projet hôtelier « Espace Nature »
Nombre maximal de chambres	12 à 15 chambres
Surface de plancher maximale	650 m^2
Classification	Hôtel 3 étoiles
Nombre d'emplois créés	4,5 ETP
Nombre de clients attendus par an	3 500 clients
Coût global d'investissement	*1,2 millions € pour 10 chambres puis 1,5 millions € avec l'extension à 15 chambres*
Chiffre d'affaire (en € pour 10 chambres)	Environ 300 000 €
Principaux éléments liés au respect de l'environnement	Bâtiment central passif, utilisation du bois pour la construction et pour l'énergie, production d'électricité, roselière pour les eaux usées, *producteurs et acteurs locaux, cuisine labellisée AB,* etc.

Figure 11 Le projet hôtelier initial

UTN et documents d'urbanisme

L'UTN est intégrée dans le PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé, approuvé le 12/12/2019, dans **:**
- Un zonage dédié (secteurs At1 et At2),
- Un règlement écrit spécifique encadrant strictement les destinations, la surface de plancher et les usages autorisés,
- Et une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Mise en oeuvre de l'UTN

Depuis sa mise en service en juillet 2020, l'Unité Touristique Nouvelle de l'Hôtel 48° Nord a été réalisée conformément au projet autorisé et aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les aménagements effectivement réalisés comprennent l'implantation de quatorze unités d'hébergement léger de type « hyttes » en ossature bois, ainsi que les équipements techniques et paysagers nécessaires au fonctionnement du site.

Les usages actuels du site sont exclusivement touristiques et hôteliers, orientés vers l'accueil d'une clientèle en séjour de courte et moyenne durée, dans une logique de tourisme de nature

et de bienêtre. L'exploitation du site n'a pas nécessité d'adaptations majeures par rapport au projet initial.

Évolution de l'Hôtel 48°Nord

L'article L.122-19 autorise l'extension ou l'adaptation d'une UTN existante lorsqu'elle répond à un besoin réel de modernisation ou d'amélioration de l'offre touristique, dans des conditions respectueuses de l'environnement montagnard. L'évolution projetée consiste notamment en :
- L'augmentation de la surface maximale de plancher autorisée portée de 650 m2 à 1650 m2
- La création de nouvelles unités d'hébergement
- L'aménagement d'un bâtiment d'accueil, d'un restaurant et d'équipements annexes
- L'aménagement ponctuel de l'ancienne carrière à des fins événementielles temporaires.

Cette évolution ne modifie pas la vocation touristique du site Elle n'entraîne pas de changement d'échelle du projet et demeure proportionnée à la capacité d'accueil globale du site (56 lits au total).

Compatibilité du projet avec la Loi Montagne

Qualification du projet au regard du régime des UTN
En tant qu'opération de développement touristique située en zone de montagne, le projet constitue une unité touristique nouvelle au sens de l'article L.122-16 du code de l'urbanisme.
Il s'agit plus précisément de l'extension d'une UTN existante, dont la surface de plancher projetée (environ 1 650 m²) le fait relever du régime des UTN locales, conformément aux articles R.122-9 et R.122-14 du code de l'urbanisme.
Le projet est de dimension limitée et ne présente aucun caractère structurant à l'échelle du massif. Il ne peut donc être qualifié ni d'UTN structurante, ni d'UTN d'intérêt régional ou national.

Respect des principes d'extension d'une UTN locale
L'article L.122-15 stipule que « *le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles. La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels*. »
Le projet concerne exclusivement l'extension d'une UTN existante.
La structure participe à l'attractivité du territoire et au développement touristique sur les 4 saisons. Elle contribue à la vie économique du secteur en se fournissant pour un montant d'1 million d'euros par an auprès des agriculteurs et viticulteurs locaux. L'impact sur les fermes locales, d'une part et 'environnement au sens large d'autre part, est très positif. La situation économique de l'Hôtel 48° Nord est bonne. L'Hôtel est sobre dans sa consommation des ressources du territoire (espace, eau, énergie, etc.).
Le projet limite strictement la consommation d'espaces naturels et agricoles, privilégie la densification et l'optimisation de l'existant, intègre des principes forts d'insertion paysagère et architecturale et favorise une activité touristique durable.
L'extension projetée participe ainsi à un développement équilibré du territoire de montagne, conciliant attractivité touristique, protection des paysages et respect des milieux naturels.

Maitrise de l'urbanisation, sans nouvelle ouverture à l'urbanisation
L'évolution réglementaire ne porte que sur les aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement mesuré de l'Hôtel 48° Nord, sans ouverture nouvelle à l'urbanisation.
L'emprise au sol et les surfaces constructibles sont encadrées (plafonds d'emprise, secteurs dédiés, limites graphiques), garantissant un impact minimal sur les sols et le couvert végétal.

Les constructions sont implantées dans des zones adaptées au relief, hors lignes de crête, et l'OAP encadre notamment l'architecture et l'intégration paysagère. L'extension projetée s'inscrit strictement dans les principes de maîtrise de l'urbanisation posés par la loi Montagne.

Prise en compte de enjeux environnementaux
Les secteurs sensibles (boisements d'intérêt écologique, arbres à cavités, habitats remarquables…) sont exclus des zones autorisées ; les projets sont localisés dans des espaces déjà fréquentés ou faiblement sensibles.
Conformément à l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé a été soumise à évaluation environnementale en raison de la localisation du site au sein d'un périmètre Natura 2000. Les enjeux environnementaux ont structuré le projet tant dans sa conception initiale que dans son exploitation actuelle, garantissant un développement maîtrisé et respectueux des équilibres environnementaux. L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve du respect des mesures d'évitement, de réduction et d'intégration environnementale prévues.
Les mesures mises en œuvre ont notamment porté sur la limitation de l'emprise au sol, la préservation des continuités écologiques, le maintien des écrans végétaux existants et le recours à des formes architecturales et des matériaux compatibles avec le caractère naturel et paysager du site. Le projet est par ailleurs soumis à des contraintes réglementaires fortes (présence de zones naturelles d'intérêt écologique, sensibilité paysagère du site et enjeux de biodiversité).
Aucun impact sur les terres agricoles n'est identifié.

Conclusion sur la compatibilité du projet de révision allégée n°2 avec la Loi Montagne

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet d'extension de l'UTN de l'Hôtel 48° Nord à Breitenbach relève du régime d'une UTN locale et respecte les principes fondamentaux de la loi Montagne. Il privilégie la densification et l'optimisation de l'existant, intègre les enjeux paysagers et environnementaux, limite la consommation d'espaces naturels et agricoles et enfin, favorise une activité touristique durable.
Les évolutions proposées sont ainsi compatibles avec les articles L.122-15 et L.122-19 du code de l'urbanisme et ne remettent pas en cause l'économie générale de l'UTN existante.

2) La révision allégée n°3 et la Loi Montagne

Contexte juridique

Le Parc Alsace Aventure ne constitue pas un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou groupe d'habitations et n'est pas situé en continuité d'une zone urbanisée existante.
Son extension ne crée pas une surface de plancher suffisante pour rentrer dans le régime des unités touristiques nouvelles (UTN) au sens de la loi Montagne. En outre, les constructions projetées sont pour certaines significativement distantes du reste du parc. Elles ne peuvent donc être autorisées par le PLU qu'à la condition de produire l'étude mentionnée à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, afin de justifier l'urbanisation en discontinuité.
La compatibilité du projet avec les objectifs de préservation inscrits dans la loi Montagne, s'apprécie à l'aune de la préservation des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et des milieux naturels patrimoniaux, ainsi que la protection vis-à-vis des risques naturels. Le dossier d'enquête expose les préconisations ou mesures envisagées qui permettront de limiter d'éventuels effets néfastes.

Le projet au regard de la protection des terres agricoles, pastoraux et forestières

Le projet de révision allégée n°3 n'affecte ni terres agricoles ni zones pastorales.

Vis-à-vis des espaces forestiers :
- Le projet de révision allégée n°3 ne porte pas atteinte à des EBC (espaces boisés classés) absents dans le secteur.
- Il ne porte pas atteinte à un espace contribuant aux continuités écologiques (inscrit sur le règlement graphique, *voir ci-après*)
- Il se situe dans un secteur identifié en tant que hêtraie-sapinière dans un état de conservation dégradé. Les habitats du projet accueillent une biodiversité assez ordinaire pour la plupart des groupes étudiés.

Les éléments mis en œuvre pour la compatibilité sont :
- Destination Nl1 conservée
- Délimitation du secteur Nl1 par rapport aux seuls besoins d'évolution du Parc Alsace Aventure afin d'avoir une artificialisation limitée de la zone
- Emprise au sol constructible en Nl1 limitée à 250 m2 à la date d'approbation de la révision allégée n°3
- Elaboration d'une OAP spécifique au secteur Nl1 avec l'identification graphique de la zone dédiée aux cabanes

Le projet de révision allégée n°3 n'aura donc pas d'impact sur la protection des terres agricoles et pastorales et négligeable pour les terres forestières. Il reste compatible avec les objectifs de préservation des terres agricoles, pastorales et forestières.

Le projet au regard de la préservation des paysages et du patrimoine bâti

Les effets potentiels du projet sont divers. La nature forestière de la zone ne changera pas car la végétation est préservée autour des projets. Le projet est imperceptible depuis les villages. Les effets potentiels du projet de révision allégée n°3 sur les paysages et le patrimoine bâti sont qualifiés de négligeables.
Les éléments mis en œuvre pour assurer la compatibilité avec la Loi Montagne sont :
- Evolution du règlement écrit afin de supprimer l'obligation d'avoir une toiture en tuile rouge pour les futurs toits des cabanes (donc toiture en bois possible) pour une meilleure intégration paysagère
- Evolution du règlement écrit afin de supprimer l'obligation d'avoir une pente de toiture de 40 à 52° donc meilleure intégration paysagère

Le projet de révision allégée n°3 aura un impact négligeable sur le paysage et le patrimoine bâti. Il reste compatible avec les objectifs de préservation des paysages.

Le projet au regard des milieux naturels et de la biodiversité

Les effets potentiels du projet sont :
- **Biodiversité remarquable (les zonages)**
La zone n'est pas incluse au sein d'un zonage de biodiversité remarquable.
Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à 500 m/1 km au sud : la ZSC « Val de Villé et ried de la Schernetz ». La ZSC « Champ du Feu » (FR4201802) est distante d'environ 700 m/1,2 km au nord-ouest. Du fait de la distance à ces sites ainsi que le caractère très limité des projets liés à la procédure, aucune incidence négative significative n'est caractérisée sur les espèces/habitats à l'origine de la désignation en site Natura 2000.
- **Trame verte et bleue**
La zone n'est pas concernée par un réservoir de biodiversité du SRADDET ou du SCoT, ni par un corridor, ni par les continuités écologiques définies dans le PLUi.
- **Biodiversité ordinaire**
Les incidences potentielles de la procédure sont liées à l'extension de la zone Nl1 sur approximativement 6 ha et à l'augmentation de l'emprise au sol de 250 m² au sein de celle-ci.

L'extension inclut des zones déjà concernées par l'activité du Parc, ainsi que des surfaces allouées aux projets de développement : gares de la grande tyrolienne, installation des cabanes dans les arbres, zone enfants, espace forestier de secours).
Les principaux enjeux sont liés à la présence d'espèces à enjeu moyen pour les chiroptères (Murin de Bechstein et Noctule de Leisler) et les oiseaux (Bec-croisé des sapins, Bouvreuil pivoine et Pouillot siffleur). La Hêtraie-sapinière constitue également un habitat d'intérêt pour une espèce à enjeu très fort : le Pic cendré. Bien que ce dernier n'ait pas été recensé sur le site en 2024, il est tout à fait possible qu'il soit présent. On note par ailleurs des enjeux forts associés à une zone humide localisée en contrebas du boisement, en dehors de la zone concernée par la procédure. On y trouve une mégaphorbiaie, habitat humide d'intérêt communautaire. Aucune incidence indirecte n'est caractérisée.

L'aménagement de la gare de départ et de la gare d'arrivée de la grande tyrolienne présente des impacts limités sur la faune et la flore locale au regard des très faibles surfaces concernées. On pourra même préciser que la coupe d'arbres au niveau de la gare d'arrivée a eu des impacts positifs avec l'ouverture des milieux favorisant ainsi le développement de certaines espèces comme le Lézard vivipare ou du papillon de nuit Cucullia prenanthis (première mention de l'espèce dans le Bas-Rhin).

Les principaux éléments mis en œuvre pour améliorer la compatibilité :
- Destination Nl1 conservée
- Délimitation du secteur Nl1 par rapport aux seuls besoins d'évolution du Parc Alsace Aventure afin d'avoir une artificialisation limitée de la zone- Emprise au sol constructible en Nl1 limitée à 250 m2 à la date d'approbation de la révision allégée n°3.
- Elaboration d'une OAP spécifique au secteur Nl1 avec l'identification graphique de la zone dédiée aux cabanes qui ne comprend aucun des arbres à cavités identifiés

Suite aux mesures mises en place, le projet de révision allégée n°3 n'aura pas d'incidences négatives résiduelles notables, notamment sur le site inscrit du Massif des Vosges. Il reste donc compatible aux objectifs de préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Le projet au regard des risques naturels

La zone n'est pas soumise au risque inondation.
La zone est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles moyen. Toutefois, ce risque étant encadré à travers la règlementation, l'incidence de la révision du PLUi est qualifiée de nulle à négligeable car elle n'aggrave pas le risque.
La zone, du fait de son relief, n'est pas concernée par le risque de coulées de boues ou susceptible de générer un risque en aval. Le couvert forestier participe à limiter très fortement le ruissellement dans ces zones de relief pentu (zone principale 15-26 %) et très pentu (gare de départ, 55 %). La nature forestière de la zone ne changera pas, l'artificialisation de la zone étant limitée à quelques dizaines de m² liées aux gares de la grande tyrolienne ; les cabanes sont prévues en hauteur, donc sans impact direct sur le sol.
Aucun aléa « mouvements de terrain » recensé au niveau de la zone ou aux environs. L'incidence est qualifiée de nulle à négligeable.
Le territoire de la commune se situe en zone de sismicité modérée. L'incidence est qualifiée de nulle à négligeable.
Le nombre de jours avec risque élevé d'incendie est actuellement d'environ 1 j/an, et devrait atteindre 4 j/an d'ici 2100. L'incidence est qualifiée de nulle à négligeable.
La commune est concernée par la catégorie 3 du risque radon (communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations).
Ce risque étant encadré à travers la règlementation, l'incidence est qualifiée de nulle à négligeable.

Aucune incidence négative n'est identifiée, la zone n'étant pas soumise à un risque ou à une nuisance particulière liée aux ICPE ou au risque TMD.
La présence humaine supplémentaire liée aux 5 cabanes en forêt est très faible. Le risque d'accroître le risque de feu de forêt n'a pas été relevé par l'évaluation environnementale.
Les projets n'augmenteront donc pas le facteur de risques naturels et technologiques des zones et territoires alentours.
Le projet est donc compatible aux objectifs de préservation face aux risques naturels.

Compatibilité du projet de révision allégée n°3 avec la Loi Montagne

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet de révision allégée n°3 respecte les principes fondamentaux de la loi Montagne.

V – Déroulement de l'enquête publique unique

1) Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur Loïc PRUVOST a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg par l'ordonnance du 02/07/2026 n° E26000056/67.

2) Modalité de l'Enquête publique unique

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours du mardi 15/09/2026 au vendredi 16/10/2026.

Un registre dématérialisé a été mis en place en faisant appel à la société Publilegal, éditeur de site agrée et conforme à l'arrêté du 18/11/2024 relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R.181-36 du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire a ainsi fait le choix de la sécurité.

En application de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026, le dossier d'enquête publique a été consultable :

- En support « papier » et sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et à la Mairie de Breitenbach pendant toute la durée de l'enquête aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public,
- Sur le site internet d'enquête publique à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville.

Le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au Commissaire Enquêteur durant la durée de l'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé,
- Par courrier électronique à l'adresse : plui-vallee-de-ville-ra2-ra3@mail.registre-numerique.fr,
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville

En outre, le Commissaire Enquêteur a reçu le public pour le recueil de ses observations sur les registres au cours de trois permanences qui se sont tenues aux dates suivantes :

- Le mardi 15/09/2026 de 10h à 12h à la Communauté de Communes à Bassemberg,
- Le mardi 29/09/2026 de 17h à 19h à la Mairie de Breitenbach,
- Le vendredi 16/10/2026 de 14h à 16h à la Communauté de Communes à Bassemberg.

3) Prise en compte du dossier - Visite des Lieux

La prise en compte du dossier s'est faite le jeudi 06/08/2026 au cours d'une réunion de travail à la Communauté des Communes en présence de :

- Pour la Communauté de Communes, monsieur Thierry Froehlicher, Directeur Administratif, et madame Florence Gayol,
- Pour la Mairie de Breitenbach, monsieur Jean-Pierre Piela, maire, et madame Audrey Wolfel, secrétaire de mairie,
- Pour ATIP, madame Cédrine Etling, chef de projets « urbanisme et aménagement »

Une visite des lieux a été faite à l'issue de la réunion de présentation du dossier :

- Au Parc Alsace Aventure où nous avons été reçus par monsieur Mickaël Walter,
- A l'Hôtel 48° Nord où nous avons été reçus par monsieur Emile Leroy.

Personnellement j'étais accompagné par monsieur David Richard, dont j'assure le tutorat dans ses débuts de commissaire enquêteur.

4) Information du Public – publicité et affichage

En application de l'arrêté de la Communauté de Communes, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance du publique par :

- Une insertion dans deux journaux de la presse régionale : « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et « L'Est Agricole et Viticole » le vendredi 28/08/2026, rappelée le vendredi 18/09/2026. Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales des projets, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête,
- Par une publication sur le site internet de l'enquête publique et sur les sites internet de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach,
- L'affichage aux emplacements réservés à cet effet dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach et sur les sites des projets.

La conformité de l'affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, monsieur Janus, le 16/10/2026.

Les parutions légales dans la presse ont été vérifiées par mes soins.

5) Climat de l'enquête publique

Durant l'enquête publique, j'ai apprécié la disponibilité et le professionnalisme de mes correspondants à la Communauté de Communes, la Mairie de Breitenbach et à l'ATIP.

Durant les permanences, deux personnes se sont déplacées pour consulter le dossier et s'informer. Elles se sont exprimées avec courtoisie.

6) Clôture de l'Enquête publique

La clôture de l'Enquête Publique a été effectuée par le Commissaire Enquêteur le vendredi 16/10/2026 à 16 h. La prise en compte des observations sur le site Internet a été arrêtée au même instant.

7) PV de Synthèse et réception du mémoire en réponse.

a) Remise du PV de Synthèse

Un PV de synthèse a été remis en mains propres à la Communauté de Communes le mercredi 21/10/2026.

b) Réception du mémoire en réponse

Le mémoire de réponse a été envoyé par courriel au Commissaire enquêteur par la Communauté de Communes dans les délais par courriel le jeudi 29/10/2026.

VI – Révision allégée n°2 – Avis de l'Autorité Environnementale et des PPA

1) L'Autorité Environnementale (l'Ae) – La MRAe

En préambule, il est rappelé que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document du projet. Dans son avis daté du 04/05/2026, la MRAe émet un certain nombre de recommandations

1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet de territoire

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

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

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

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

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 révision allégée n°2, compte tenu de l'extension souhaitée de l'Hôtel 48°Nord.

3.3. Les risques et nuisances

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 terrain.

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'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 la révision allégée n°2.

3.5. Le paysage

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

L'Ae recommande de compléter le dossier avec les indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la révision 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 révision allégée dans le temps, et de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La MRAe fait des recommandations de forme qui permettront d'améliorer la compréhension du projet de révision allégée dans sa présentation générale. Elle fait une observation utile concernant la préservation de la ceinture boisée dans l'ancienne carrière et les capacités de la station de traitement des eaux usées de Villé vis-à-vis de l'extension souhaitée de l'Hôtel. Les remarques concernant l'exposition à l'aléa retrait-gonflement dans les risques et nuisances et la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique nécessitent une attention particulière. Je note qu'alors que l'étude environnementale concluait à la non-pertinence de fixer des indicateurs de suivi quantitatifs, la MRAe recommande de compléter le dossier avec de tels indicateurs.

2) Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Le délai d'information des PPA de 3 mois préalable à l'ouverture de l'enquête a été respecté, les éléments concernant la révision allégée ayant été envoyé en décembre 2025.

Les PPA ont pu exprimer leur avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026. Etaient présent ou représentés l'État (la DDT), le PETR de Sélestat-Alsace Centrale, la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA et la Mairie de Breitenbach.

Etaient excusées l'Agence Régionale de Santé du Grand Est et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Étaient absentes la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole, la Chambre des Métiers d'Alsace et la Région Grand-Est. Il est à noter que les PPA qui n'ont pas exprimé d'avis sont réputées favorables.

a) L'Agence Régionale de Santé (ARS)

Par courriel daté du 01/06/2026, l'ARS transmets son avis en précisant qu'elle n'a pas d'observation particulière sur la révision « allégée » n°2.

b) La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF – DDT)

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a transmis son avis par courrier daté du 15/04/2026. La CDPENAF émet un avis favorable facultatif simple au projet de révision n°2 avec les recommandations suivantes **:**

- Rectifier dans le règlement écrit la surface maximale des droits à construire autorisée (1 650 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées ;
- S'assurer de la compatibilité de l'espace évènementiel avec le boisement existant, avec pour objectif de le préserver, d'une part et, d'autre part, d'appliquer les dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements.

c) Les Services de l'Etat – Direction Départementale des Territoires (DDT)

Après un rappel des objectifs de la révision allégée n°2, la DDT formule un certain nombre de remarques au cours de la réunion d'examen conjoint du 18/06.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) souhaiterait le recensement des surfaces actuellement bâties avec leur usage exact à titre de transparence. Elle relève la nécessité de réécrire le règlement écrit concernant la surface maximale de plancher autorisée pour le mettre en cohérence avec la notice de présentation, soit 1650 m2 de surface constructible en At2.
Concernant la création d'un espace évènementiel, la DDT s'interroge sur la compatibilité d'accueillir du public dans un espace boisé au regard des risques de sécurité publique. De plus cette création ne peut se faire au détriment du boisement.

La DDT rappelle que la récente révision du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sélestat Alsace Centrale fixe une distance de recul de 50 mètres, pouvant être réduite dans certains cas, entre la forêt et les constructions en s'interrogeant sur le respect de cette distance dans l'OAP.

La DDT souhaite une clarification sur la répartition des hyttes en milieu prairial et sur pilotis. Par ailleurs, il y aurait lieu de préciser le but de la modification du tracé des haies entre l'OAP initial et l'OAP modifié.

Dans le règlement écrit, la DDT estime les modifications à effectuer :
- En fixant une surface maximale des droits à construire globale de 1 650 m² (toutes les constructions existantes et à venir seront comprises) dans le secteur At2
- En ajoutant la possibilité d'édifier des serres agricoles (les serres sont autorisées par DP ou PC en fonction de leur superficie et de leur hauteur). Le règlement actuel A n'autorise pas les constructions de serres.
- En ajoutant une limite d'emprise au sol (en hauteur) pour les carports comme on limite les surfaces de plancher constructibles**.**

d) Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

La Chambre de Commerce et d'Industrie a transmis son avis par courriel le 11/06/2026.

La CCI est favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de la préservation de la ressource en eau, de la limitation de l'artificialisation des sols, de l'intégration paysagère des aménagements, de la préservation de la biodiversité et de la promotion de mobilités plus durables.

e) Chambre d'Agriculture d'Alsace

La Chambre d'Agriculture d'Alsace a transmis son avis par courriel le 08/06/2026 en s'excusant de ne pas pouvoir assister à la réunion d'examen conjoint du 08/06/2026.

La Chambre d'Agriculture d'Alsace considère que les évolutions du PLUi n'apparaissent pas de nature à porter atteinte au foncier agricole ni aux conditions d'exercice des activités agricoles. Au regard des éléments présentés, la Chambre d'agriculture n'émet pas d'objection sur les questions agricoles.

f) Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a formulé son analyse et son avis.

Le projet reste mesuré et s'inscrit dans le cadre d'une UTN (Unité Touristique Nouvelle) existante et repose sur une consommation foncière limitée, privilégiant l'optimisation de l'existant. Elle va plutôt dans le sens d'une optimisation et d'un renforcement de l'offre actuelle. Par ailleurs, le projet apparaît globalement cohérent avec les principes de la Loi Montagne, notamment en matière de maîtrise de l'urbanisation et d'intégration paysagère. La biodiversité est plus riche qu'avant le projet.

Elle considère le projet équilibré, pertinent pour le territoire, et de nature à conforter une offre touristique durable et différenciante avec une réserve : la sensibilité du site à haute valeur environnementale, situé en zone Natura 2000. Il sera donc essentiel de veiller, dans la mise en œuvre du projet, au respect strict des engagements environnementaux et à la préservation de la qualité paysagère du site. Sous cette réserve, la Collectivité européenne d'Alsace émet un avis favorable à cette révision allégée

g) Le PETR de Sélestat – Centre Alsace

Le PETR exprime son avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06 en relevant :

- L'association des personnes publiques associées (PPA) tout au long de la procédure, qui a permis d'aborder la réunion d'examen conjoint avec très peu de remarques complémentaires
- L'analyse de la compatibilité avec le SCoT arrêté. Bien que celui-ci ne soit pas encore entré en vigueur, la collectivité anticipe sa compatibilité avec le SCoT révisé, un point positif. La révision allégée n°2 répond notamment à l'objectif de « *développer un tourisme durable, diversifié et responsable* ».

Le PETR attire l'attention de la collectivité sur la nécessité d'informer les communes membres de l'EPCI de l'impact de ces projets en matière de consommation foncière, celle-ci étant déduite de l'enveloppe foncière globale de l'EPCI au regard des objectifs de sobriété foncière et du ZAN.

h) Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Les délibérations du CDNPS se sont effectués à distance du 04/03 au 01/04/2026.

Quatre avis ont été transmis au secrétariat du CDNPS :

- La DREAL,
- La DDT,
- L'association des maires du Bas-Rhin,
- Alsace Nature

Alsace Nature a émis un avis défavorable, l'évolution projetée consistant en une densification notable de l'urbanisation du site.

La DDT émet un avis favorable sous réserve que :

- Le volet « incidences en matière de paysage » soit complété par une insertion paysagère ou une coupe du terrain avec les nouvelles constructions
- Soit précisé le traitement des lisières prévu par l'OAP (défrichement et mise en prairie ou maintien du boisement)

La DREAL et l'association des maires du Bas-Rhin émettent un avis favorable sans réserve.

En l'absence d'autres avis explicites, les autres membres sont considérés comme favorables.

Il est considéré que les membres du CDNPS sont favorables au projet de révision allégée n°2

Commentaires du Commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les PPA qui ne se sont pas exprimées sont supposées avoir un avis favorable. Les PPA qui se sont exprimé explicitement ont donné un avis globalement positif sur la révision allégée n°2 du PLUi dans la mesure où le projet s'inscrit dans le respect strict des engagements environnementaux et à la préservation de la qualité paysagère du site. Toutefois la CDPENAF – DDT relève la nécessité de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale des droits à construire autorisée et d'appliquer les dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements. Je note l'observation du PETR sur la nécessité d'informer les communes membres de l'EPCI dans la mesure où la consommation foncière du projet sera déduite de l'enveloppe foncière globale de l'EPCI au regard des objectifs de sobriété foncière et du ZAN.

VII - Révision allégée n°3 – Avis de l'Autorité Environnementale et des PPA

1) L'Autorité Environnementale (l'Ae) – La MRAe

En préambule, il est rappelé que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, 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 document du projet. Dans son avis daté du 04/05/2026, la MRAe émet un certain nombre de recommandations.

1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet de territoire

Pour une bonne compréhension du dossier, l'Ae recommande à la collectivité de préciser la dénomination exacte des secteurs Nl, Nl1 et Nl2.

L'évolution des surfaces des zones, du règlement écrit et du règlement graphique

Pour éviter toute artificialisation du sol par des aménagements touristiques futurs, l'Ae recommande à la collectivité de limiter strictement les aménagements futurs du secteur Nl1 (6,4 ha) à ceux prévus au titre de la révision allégée n°3.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

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

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

3.2. Climat, air et énergie

L'Ae recommande à la collectivité de :

- Réaliser un diagnostic de vulnérabilité de son territoire vis-à-vis du changement climatique, de compléter le PLUi révisé avec les mesures à prendre résultant de ce diagnostic et de 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 révision allégée n°3.

3.3. Les modalités et indicateurs de suivi de la révision allégée n°3 du PLUi

L'Ae recommande à la collectivité de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La MRAe fait une recommandation de forme qui permettront d'améliorer la compréhension du projet de révision allégée dans sa présentation générale. Sa recommandation concernant la limitation des aménagements futurs du secteur Nl1 à ceux prévus au titre de la révision allégée afin d'éviter une artificialisation excessive des sols mérite attention. La remarque concernant la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique, faite aussi pour la révision allégée n°2, nécessite la même attention particulière.

2) Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Le délai d'information des PPA de 3 mois préalable à l'ouverture de l'enquête a été respecté, les éléments concernant la révision allégée ayant été envoyé en décembre 2025.

Les PPA ont pu exprimer leur avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026. Etaient présent ou représentés l'État (la DDT), le PETR de Sélestat-Alsace Centrale, la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) et la Mairie de Breitenbach.

Etaient excusées l'Agence Régionale de Santé du Grand Est et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Étaient absentes la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole, la Chambre des Métiers d'Alsace et la Région Grand-Est. Il est à noter que les PPA qui n'ont pas exprimé d'avis sont réputées favorables.

a) L'Agence Régionale de Santé (ARS)

Par courriel daté du 01/06/2026, l'ARS transmets son avis sur la révision « allégée » n°3. Elle précise que la gare de départ de la grande tyrolienne étant dans le périmètre de protection rapprochée des sources d'eau potable qui alimentent la commune de Breitenbach, les prescriptions de la DUP devront être respectées. Les mesures de précautions devront être mises en œuvre avant et pendant les travaux pour limiter tout risque de pollution de la ressource en eau potable.

b) La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF – DDT)

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a transmis son avis par courrier daté du 15/04/2026. La CDPENAF émet un avis favorable facultatif simple au projet de révision n°3 avec la recommandation de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale cumulée des droits à construire autorisée (450 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées, avec les rappels suivants :

- S'assurer de la compatibilité de l'espace évènementiel avec le boisement existant, avec pour objectif de le préserver, d'une part et, d'autre part, plus largement, d'appliquer les dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements,
- Prendre en compte la présence du périmètre rapproche des sources captées,
- Appliquer l'article L.372-1 du code de l'urbanisme qui encadre l'installation de clôture en secteur naturel ou boisé.

c) Les Services de l'Etat – Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT formule ses remarques au cours de la réunion d'examen conjoint du 18/06.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) relève que le dossier de révision allégée permet d'entériner les modifications à apporter au PLUi pour régulariser la gare de départ de « Verti'câble ».

La DDT relève une erreur dans le tracé du plan de zonage n°23. Le plan de zonage n°23 est modifié pour faire figurer, l'agrandissement du secteur Nl1 englobant le parc aventure, et le nouveau secteur Nl1 de la gare de départ de la tyrolienne. Le plan de zonage n°23 modifié (échelle 1/5000ème) par la révision allégée fait figurer le changement de zonage induit par la révision allégée n°2. Il y a une erreur dans le tracé car celui-ci n'est pas fidèle à la modification de zonage de la révision allégée n°2. La partie ouest de l'espace dévolu aux hyttes, la parcelle 132 a été incluse dans la zone At2 dans la révision allégée n°2, mais pas dans la révision allégée n°3. Le plan devra donc être remodifié.

La DDT observe que l'emprise au sol pour le secteur Nl1 a été augmentée de 250 m². Il est donc ajouté à la date d'approbation de la révision allégée, la possibilité de construire 250 m² en supplément de ce qu'il existe déjà dans le parc aventure. Un recensement des surfaces actuellement construites devra être ajouté dans la notice de présentation.

Dans le règlement écrit, la DDT estime les modifications à effectuer en fixant une emprise maximale des droits à construire globale de 450 m² (toutes les constructions existantes et à venir seront comprises) dans le secteur Nl1.

La DDT fait une remarque sur le plan de zonage. La petite zone Nl1 (gare de départ) n'a pas de valeur pour la hauteur Hors Tout comme les autres zones dans le plan de règlement. L'autre zone Nl1 est limitée à 10 m Hors-tout et les autres zones ont toutes une valeur indiquée sur ce plan. Par cohérence, il faut rajouter une valeur pour ce nouveau secteur Nl1. Pour rappel le règlement à l'article 5N stipule page 134 que la hauteur des installations techniques du Parc Aventure (tour de saut, départ de tyrolienne…) ne doit pas dépasser 40 mètres hors-tout. Il y a une contradiction entre le règlement écrit et la hauteur indiquée au plan de zonage. Il faut modifier le règlement écrit sur ce point.

d) Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

La Chambre de Commerce et d'Industrie a transmis son avis par courriel le 11/06/2026.

La CCI est favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de la préservation de la ressource en eau, de la limitation de l'artificialisation des sols, de l'intégration paysagère des aménagements, de la préservation de la biodiversité et de la promotion de mobilités plus durables

e) Chambre d'Agriculture d'Alsace

La Chambre d'Agriculture d'Alsace a transmis son avis par courriel le 08/06/2026 en s'excusant de ne pas pouvoir assister à la réunion d'examen conjoint du 08/06/2026.

La Chambre d'Agriculture d'Alsace considère que les évolutions du PLUi n'apparaissent pas de nature à porter atteinte au foncier agricole ni aux conditions d'exercice des activités agricoles. Au regard des éléments présentés, la Chambre d'agriculture n'émet pas d'objection sur les questions agricoles.

f) Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a formulé son analyse et son avis.

Elle considère que le projet d'évolution du Parc Alsace Aventure s'inscrit dans une dynamique qu'elle soutient, à savoir un développement touristique de nature, raisonné, contribuant à l'attractivité des territoires de moyenne montagne et à la vitalité économique locale.
Elle relève également que cette évolution reste globalement maîtrisée. La surface concernée demeure limitée, l'emprise au sol des constructions est encadrée, et une OAP spécifique vient préciser les modalités d'implantation.
L'ensemble traduit une volonté de contenir l'artificialisation et d'adapter finement le document d'urbanisme aux besoins réels du site. Sur le plan environnemental, les éléments du dossier montrent que les impacts sont faibles et que des mesures d'évitement ont été intégrées, notamment en matière de biodiversité et d'intégration paysagère. Le projet reste compatible avec les objectifs de préservation des milieux naturels.
S'agissant de la Loi Montagne, la Collectivité européenne d'Alsace prend acte de la justification apportée pour une urbanisation en discontinuité, au regard du caractère limité et encadré du projet.

Toutefois, la CeA appelle à une vigilance particulière sur plusieurs points :

- La préservation durable du milieu forestier, qui constitue un support essentiel du projet, et dont l'équilibre doit être maintenu.
- La maîtrise de l'urbanisation en discontinuité, afin de préserver le caractère exceptionnel de ce type de dérogation et d'éviter tout effet de précédent.

- Une attention devra être portée à la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement. Il semble important de faire un point sur ces sujets, même s'ils ne concernent pas le périmètre d'étude stricto sensu de l'OAP

Sous ces réserves et points de vigilance, la Collectivité européenne d'Alsace émet un avis favorable à cette révision allégée

g) PETR de Sélestat – Centre Alsace

Le PETR exprime son avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06 en relevant :

- L'association des personnes publiques associées (PPA) tout au long de la procédure, qui a permis d'aborder la réunion d'examen conjoint avec très peu de remarques complémentaires.
- L'analyse de la compatibilité avec le SCoT arrêté. Bien que celui-ci ne soit pas encore entré en vigueur, la collectivité anticipe sa compatibilité avec le SCoT révisé, un point positif. Cette évolution répond notamment à l'objectif de « *développer un tourisme durable, diversifié et responsable* » et s'inscrit dans les orientations visant à valoriser les atouts touristiques, en particulier : « *Favoriser le développement des activités de plein air* » et *« Permettre l'évolution maîtrisée des équipements existants dans une logique de sobriété foncière et de résilience climatique » (SCoT arrêté en décembre 2025, DOO, p. 111).*

Le PETR souligne la cohérence de l'intégration de l'ensemble de l'activité dans un même zonage, tout en maintenant un cadre réglementaire adapté. Il estime qu'il s'agit d'une évolution visant à permettre le développement et l'adaptation de l'activité, tout en restant mesurée et encadrée.

h) Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Les délibérations du CDNPS se sont effectués à distance du 16/12/2025 au 06/01/2026.

Trois avis ont été transmis au secrétariat du CDNPS :

- La DREAL,
- L'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin (UDAP),
- Alsace Nature

Alsace Nature a émis un avis défavorable : la révision du PLUi vise à une régularisation administrative d'un état de fait, la tyrolienne étant déjà installée et en activité, aménagement contesté en son temps. Par ailleurs l'extension de NI1 paraît surdimensionnée et injustifiée.

La DREAL et l'UDAP ont émis un avis favorable.

En l'absence d'autres avis explicites, les autres membres sont considérés comme favorables.

Il est considéré que les membres du CDNPS sont favorables au projet de révision allégée n°3.

Commentaires du Commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les PPA qui ne se sont pas exprimées sont supposées avoir un avis favorable. Les PPA qui se sont exprimé explicitement ont donné un avis globalement positif sur la révision allégée n°3 du PLUi dans la mesure où le projet s'inscrit dans le respect strict des engagements environnementaux et à la préservation de la qualité paysagère du site. Toutefois l'ARS rappelle utilement que la gare de départ de la grande tyrolienne étant dans le périmètre de protection rapprochée des sources d'eau potable alimentant la commune de Breitenbach, les

prescriptions de la DUP devront être respectées. La CDPENAF – DDT rappellent la nécessité d'appliquer les dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements et que le dossier de révision allégée permet d'entériner les modifications à apporter au PLUi pour régulariser la gare de départ de « Verti'câble », les autres remarques étant de pure forme.

Je relève avec intérêt que la CeA demande qu'une attention devra être portée à la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement. Il semble important de faire un point sur ces sujets, même s'ils ne concernent pas le périmètre d'étude stricto sensu de l'OAP.

VIII – Les observations du public et du Commissaire enquêteur

1) Bilan quantitatif de l'enquête publique unique

1 – Nombre de personnes reçues par le Commissaire Enquêteur durant l'enquête publique :

- Permanence du mardi 1509/2026 : 1
- Permanence du mercredi 29/09/2026 : 1
- Permanence du vendredi 16/10/2026 : 0

2 – Nombre d'observations et modes d'expression

- Registres : 0
- Registre numérique : 10
- Lettres : 1
- Courriel : 0

Total 11

Remarque : la lettre remise lors de la permanence du 29/09/2026 correspond à l'observation n°1 du gérant de l'hôtel 48°Nord déposée sur le registre numérique. Il y a donc 10 observations effectives.

3 – Statistiques du registre numérique

- Nombre de visiteurs 65
- Nombre de visites : 212 (un visiteur peut effectuer plusieurs visites)
- Nombre de téléchargements de documents : 280
- Nombre de visualisation de documents : 77

2) Analyse des observations du public

Observation 1 (registre numérique et lettre déposée à la permanence du 29/09)

L'observation est émise par Monsieur Emil Leroy, gérant de l'hôtel 48°Nord, qui n'a pas opté pour l'anonymat. Elle concerne le projet de révision allégée n°2 et précise que les modifications permises par ce projet n'ont pas vocation de changer l'échelle de l'hôtel, mais de permettre des développements renforçant sa durabilité économique, développant les partenariats avec les agriculteurs locaux, améliorant les conditions de travail des équipes et permettant d'ouvrir l'hôtel à un programme culturel.
Conscient des responsabilités du fait de construire sur un site naturel, le programme a été précisé au regard des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution à moyen et à long terme de l'hôtel.

1-OAP Secteur 4 de Breitenbach

Compte tenu de l'évolution du programme de développement et de pérennisation de l'hôtel 48, associé aux réalités du site, il est proposé d'affiner les surfaces des compositions paysagères et des vocations et compositions urbaines identifiées à l'OAP.
Ces surfaces font partie de la zone A reclassée, dans le cadre de la révision allégée N°2 du PLUi, en secteur At2 spécifique à l'Espace Nature

A l'ouest, en partie Nord
L'emprise attribuée à la vocation « Hôtellerie » est surdimensionnée et empiète sur la lisière existante au Nord et sur un espace arboré entre deux espaces cultivés au Sud. Il est donc prévu une seule hytte et de déporter la seconde hytte plus bas sur une zone moins riche.
Afin de préserver les espaces arbustifs et la lisière, il est proposé d'ajuster l'emprise violette (hôtellerie) en basculant :

- Environ 100 m2 d'emprise pour la « Lisière à conserver/créer »,
- Environ 380 m2 d'emprise pour la « Zone nature/jardins ».

Soit environ 480 m2 déduis de la vocation « Hôtellerie » à cet emplacement.
La photo suivante du site permet d'identifier la partie aujourd'hui cultivée en potager qui accueillerait la future hytte et ne nécessitant pas une emprise aussi élargie qu'initialement prévue



Partie Nord - photo du site - état existant

A l'ouest, en partie centrale
Il est envisagé de créer dans le secteur ouest une nouvelle hytte créant un lien entre le potager et les arbres de la carrière, perchée dans les arbres, sur un emplacement occupé par des arbres et un espace gravillonné avec du stockage de bois.
Il est envisagé d'ajuster l'emprise vert olive, « Zone nature/jardin » en basculant environ 480 m2 d'emprise pour la vocation « Hôtellerie », ce qui vient en contrepartie de l'emprise déduite au point précédent. La vocation « Hôtellerie » est identique mais répartie en deux poches plutôt qu'une.

La photo suivante du site permet d'identifier les arbres existants au Nord de la carrière et l'emprise non plantée destinés à accueillir la hytte perchée et ses aménagements (accès) liés.



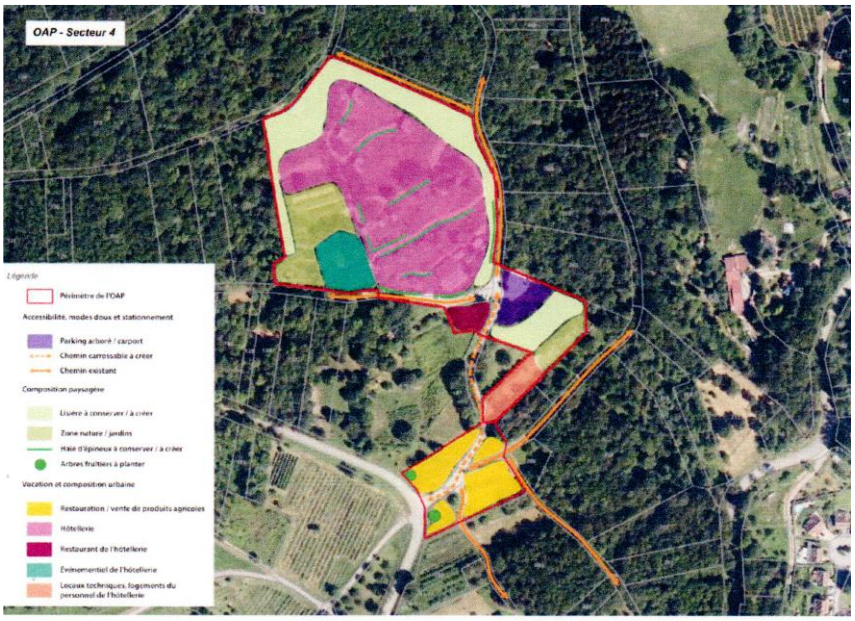
Partie centrale - photo du site - état existant

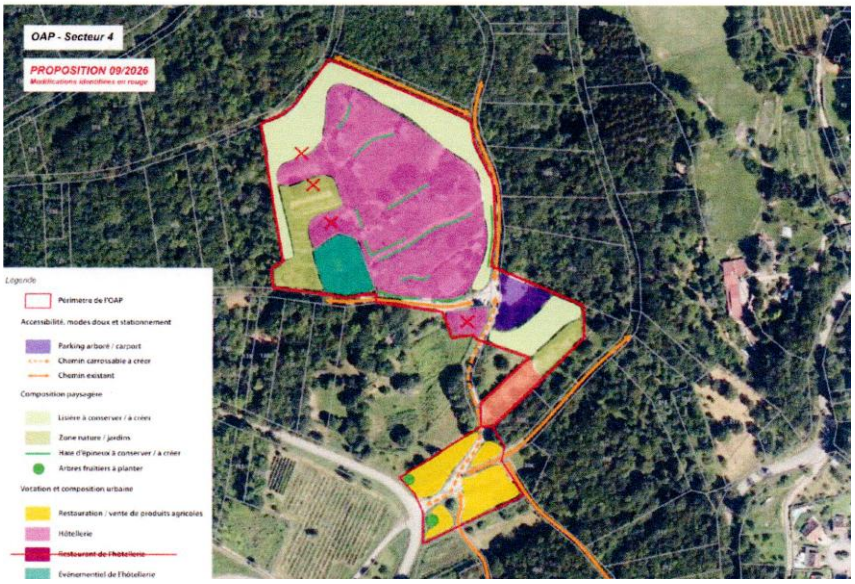
En partie basse

La vocation « Restaurant de l'hôtellerie » est identifiée en couleur magenta. Ici aussi, afin de s'inscrire en cohérence avec la nouvelle programmation du développement et simplifier l'OAP du secteur, il est proposé de modifier cette emprise en « Hôtellerie ». En effet l'établissement envisage la reconfiguration de son bâtiment central actuel avec le réaménagement des espaces d'accueil et de restauration, intégrant une extension. Cela permet de ne pas modifier les usages actuels et concentrer la restauration sur un seul site, tout en permettant des travaux plus légers. Par conséquent, à cet emplacement en frange Sud du site, aux abords de l'accès du bâtiment central, la volonté est de créer une hytte familiale en surplomb de l'entrée au domaine. Ce choix, avec une conception minimale et une implantation recherchée, réduira l'impact du restaurant initialement envisagé. Cette hytte sera accompagnée d'une plantation dense de végétaux permettant l'insertion paysagère du bâtiment et l'intimité des clients.

Cette nouvelle répartition sur le domaine n'entraine pas le dépassement du nombre de nouvelles hyttes envisagées et prévues dans la révision allégée n°2 du PLUi (au nombre de 6). Les constructions envisagées ne dépasseront pas la superficie de plancher maximale autorisées sur le secteur.

Ci-dessous un comparatif entre l'OAP prévue par la révision allégée et l'OAP proposée





2 – Le Règlement écrit

Les observations qui suivent visent à sécuriser l'interprétation et l'application du règlement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au regard du projet envisagé et en cohérence avec les orientations de l'OAP.

Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Le point 6 cible précisément le secteur At2. Il prévoit notamment que sont autorisées « 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 » (…) »

En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et avec le projet de développement envisagé, qui prévoit notamment l'aménagement de l'ancienne carrière avec l'installation d'une scène et d'un bar éphémères ; ainsi que la reconfiguration du restaurant au sein du bâtiment central, **il est proposé de préciser la rédaction de l'article 2 afin de sécuriser son interprétation avec :**

- **L'ajout du terme « installations »,**
- **La mention explicite de la « restauration » autorisée dans la zone,**

- **La mention de l'activité évènementielle dans la carrière, autorisée dans la zone en lien avec l'OAP.**

Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions
L'article semble comporter une erreur de pagination, démarrant à l'alinéa 3.
L'article 10 s'applique à la zone A dans sa globalité sans distinguer les différents secteurs de zone. Ainsi rédigées, les dispositions relatives aux toitures des constructions prévoient, dans leur troisième énumération, que « les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées ».
Cette disposition apparaît applicable à l'ensemble des bâtiments et constructions, contrairement aux deux premières énumérations, qui distinguent les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation s'agissant notamment des pentes de toiture.
L'Espace Nature comprend des hyttes, autorisées au titre du document d'urbanisme antérieur, dont les toitures sont réalisées en bois naturel, matériau qui ne présente pas la coloration de la terre cuite traditionnelle. En cohérence avec l'existant, le projet de développement souhaite conserver une écriture architecturale et des matériaux similaires, notamment le bois, tout en permettant le recours à d'autres matériaux nobles tels que le zinc, et conserver la possibilité pour les bâtiments à faible pente de faire des toitures végétalisées.

Il est par conséquent proposé de préciser les types de bâtiments et constructions auxquels s'applique l'obligation relative à la coloration des matériaux de toitures, ou, à défaut, d'exclure le secteur At2 du champ d'application de cette disposition.

3 – Le règlement graphique

Il nous semble avoir détecté une divergence entre le règlement graphique de la révision allégée n°2 et n°3. Les emprises du secteur At2 figurant au règlement graphique et le périmètre de l'OAP du secteur 4 ne nous semblent pas être concordants ce qui pourrait générer des problématiques d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Leroy s'intègre parfaitement dans l'enquête publique concernant la révision allégée n°2. Elle apporte des précisions déterminantes sur une modification du projet de développement de l'hôtel 48°Nord avec une nouvelle répartition sur le domaine pour la zone « hôtellerie », « nature et jardin » et « lisière à conserver », une nouvelle configuration des hyttes et une modification du projet de restaurant. Cette modification impacte l'OAP. En outre l'observation porte sur des demandes de précisions du règlement écrit et relève une divergence entre le règlement graphique et le périmètre de l'OAP du secteur 4.

Cette observation globalement pertinente est soumise au pétitionnaire dans le PV de synthèse.

Observation 2 (registre numérique)

Objet : Hors des sentiers battus, une entreprise originale qui mérite de se pérenniser !

Certains habitants ont vu le projet initial comme une verrue dans le paysage... aujourd'hui le bois des Hyttes a grisé, les arbres et arbustes plus nombreux qu'avant ont poussés, la biodiversité s'y est développée. - D'autres disaient que le projet allait nous priver d'eau... aujourd'hui malgré une année exceptionnellement sèche nous avons encore de l'eau dans nos sources et l'Hôtel est très attentif à la gestion de l'eau. - Emil et toute son équipe ont à cœur de faire travailler les locaux, autant les artisans que les employés, que les producteurs, presque tout se trouve à moins de 48 km autour de l'hôtel Je suis pour les révisions allégées du PLU qui permettrons à cette belle entreprise de perdurer sur ce site magnifique, toujours dans le respect de son environnement.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Haller qui n'a pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision en soulignant qu'elle permet le développement de l'hôtel 48°Nord dans le respect de l'environnement.

Observation 3(registre numérique)

Objet : Enquête publique – 48°Nord :

En tant qu'artisan local, je souhaite témoigner de l'impact positif du 48°Nord sur l'activité économique de la vallée. L'établissement fait régulièrement appel aux entreprises et artisans locaux pour la réalisation de ses travaux et l'entretien de ses installations. Cette volonté de privilégier les compétences et savoir-faire du territoire contribue concrètement à faire travailler les entreprises locales et à maintenir une activité économique dans la vallée. Au travers des différentes interventions que notre entreprise a pu réaliser pour le 48°Nord, j'ai pu constater cette volonté de travailler avec des partenaires locaux et de créer des relations durables avec eux.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cette observation anonyme porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision en soulignant qu'elle permet le développement de l'hôtel 48°Nord en privilégiant les compétences et savoir-faire du territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux.

Observation 4 (registre numérique)

Objet : Témoignage sur l'ancrage local de l'Hôtel 48° Nord

En tant qu'artisan d'art installée à Breitenbach, je souhaite témoigner de l'ancrage local de l'hôtel 48° nord et de son intérêt pour les acteurs économiques et artisanaux de la commune et du secteur. Mon entreprise a notamment eu l'occasion de travailler pour l'établissement en décembre 2024. Depuis, nous avons conservé des échanges autour de différentes possibilités de collaborations qui sont actuellement envisagées. De plus, l'hôtel oriente régulièrement ses clients vers mon établissement, et leur distribue mes dépliants publicitaires. A mon échelle d'artisane locale, je constate donc que la présence de l'hôtel 48° nord sur notre territoire contribue à faire connaître et travailler les professionnels implantés à proximité, tout en créant des passerelles entre son activité tourisme/séminaires et les savoir-faire locaux. A ce titre, je me prononce favorablement pour la poursuite de son développement sur Breitenbach.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Dulac de la Vannerie d'Alsace, qui n'a pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision en soulignant qu'elle permet le développement de l'hôtel 48°Nord en privilégiant les compétences et savoir-faire du territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux.

Observation 5 (registre numérique)

Objet : 48° Nord

En tant qu'apiculteur bio habitant la vallée de Villé à Dieffenbach au Val, l'hôtel 48°Nord est un client important pour mon activité depuis quelques années. Je suis honoré de vendre mon miel au restaurant de l'hôtel, c'est pour moi source de motivation et d'exigence dans mon travail d'apiculteur. Les relations avec le personnel sont agréables et respectueuses, je ressens la volonté de leur part de prendre soin de "leurs" producteurs. Le terrain de l'hôtel et notamment son jardin potager témoignent

de la place centrale donnée au respect de la nature et à la biodiversité : nombreuses variétés de plantes, vieux arbres fruitiers, tailles douces, fauche écologique, compost...etc. C'est un endroit exceptionnel pour les abeilles des 3 ruches installées.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Marchal, apiculteur, qui n'a pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision en soulignant qu'elle permet le développement de l'hôtel 48°Nord en privilégiant les compétences et savoir-faire du territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux dans le respect de l'environnement.

Observation 6 (registre numérique)

Seitz Adrien Anonymat : non Date de dépôt : Le 01/10/2026 à 22h23 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation publiée Objet : Appréciation positive Contribution : Je souhaite faire part de ma joie de voir que cet établissement a trouvé sa place au sein de l'offre hôtelière de la vallée et de la région Alsace. Il est à présent parfaitement intégré à l'environnement et participe activement à la vie économique du village et de la vallée de Villé. S'il y a un projet d'extension afin de pérenniser l'activité sur site, il ne faut pas hésiter et soutenir ce genre de démarche et de projet, tout le monde y sera gagnant. Il faut encourager les acteurs locaux et leur faire confiance en ces temps incertains.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Seitz qui n'a pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision qui permet la pérennisation de l'hôtel 48°Nord en privilégiant son intégration dans le territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux dans le respect de l'environnement

Observation 7 (registre numérique)

Objet : Projet d'évolution de l'hôtel 48ºN

En tant qu'agriculteur sur la commune de Breitenbach et ayant mes terrains agricoles contiguës à ceux de l'hôtel 48°N, je tenais à participer à l'enquête publique concernant l'évolution de l'hôtel sur le territoire. Dès le début de l'implantation de l'hôtel, je travaille étroitement avec les cuisines du lieu. Je fourni des produits (fruits et produits transformés à base de fruits) pour le bar et les petits-déjeuners. Cette collaboration est sans failles et je perçois une grande écoute et une volonté de l'équipe du restaurant pour travailler en partenariat avec les acteurs locaux. Mon activité agricole n'est pas du tout impactée par l'implantation de l'hôtel sur le même site. Je n'ai aucune crainte quant aux impacts écologiques du projet sur 'environnement immédiat. Étant moi-même certifié en agriculture biologique, j'y apporte une grande importance. Depuis ces années d'installation, on peut constater que l'approche de l'hôtel est plutôt extensive pour l'aménagement et l'entretien de ses espaces verts et espaces extérieurs. Cela a contribué à améliorer la diversité de paysages et d'habitats pour la biodiversité locale. Je soutiens complètement l'évolution de l'hôtel qui permet d'apporter une dynamique sur le territoire.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur Bonnefoy, agriculteur sur la commune de Bonnefoy qui n'a pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision et souligne que la pérennisation de l'hôtel 48°Nord assure une

dynamique du territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux dans le respect de l'environnement et l'amélioration de la diversité des paysages et des habitats pour la biodiversité.

Observation 8 (registre numérique)

Objet : Travail de collaboration avec l'hôtel 48 Nord

Nous sommes exploitants agricole, élevons des vaches de race Vosgiennes et fabriquons des fromages en agriculture biologique au Hohwald. Depuis son ouverture nous travaillons en collaboration avec l'hôtel 48 Nord qui propose nos produits (fromages et viande). Cette possibilité de vendre nos produits en circuit court est devenu essentielle et constitue une part importante de nos revenus. Aussi, il est fréquent que les clients de l'hôtel passent par la ferme pour acheter nos produits en direct et permet de continuer à nous faire connaître. Ce travail de collaboration entre le 48 Nord et notre exploitation permet également de sensibiliser les personnes à l'importance de consommer en circuit court, localement, des produits issus de l'agriculture biologique.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de monsieur et madame Deissler du GAEC Ferme du Lindenhof qui n'ont pas requis l'anonymat porte sur la révision allégée n°2. Cette observation manifeste son avis favorable à cette révision. Leur collaboration avec l'hôtel 48°Nord est devenue essentielle à leur propre activité et permet de se faire connaître auprès d'une nouvelle clientèle. La pérennisation de l'hôtel 48°Nord s'effectuerait en privilégiant le circuit court et l'agriculture biologique.

Observation 9 (registre numérique)

Objet : révisions allégées n° 2 et 3 du PLUI de la communauté de communes de la Vallée de Villé Contribution :

M. le commissaire enquêteur, Mesdames, Messieurs les conseillers communautaires. L'objet de la présente enquête publique n'est pas de prouver que ces infrastructures existantes soient une opportunité pour les acteurs locaux et le tourisme. J'ai pris connaissance des observations de soutien du monde agricole et des artisans locaux et c'est une bonne nouvelle de constater que les engagements pris ont été tenus. La vraie question à se poser maintenant est de savoir quels seront les nouveaux impacts sur l'environnement (naturel et sur le cadre de vie des habitants) en cas de densification de l'urbanisme, d'extension de zonage et de développement du tourisme pour les sites de l'hôtel 48° N et du Parc Alsace Aventure les deux situés dans une zone Natura 2000. Veuillez trouver en pièce jointe l'ensemble de mes observations.

MILANI Nicole Le 15/10/2026

Enquête publique du 15 septembre 2026 au 16 octobre 2026

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur et de Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires

Veuillez trouver ci-dessous mes observations concernant les révisions allégées n° 2 et 3 du PLUI de la Vallée de Villé

Observations concernant la révision allégée n° 2 concernant 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 sur le site de l'hôtel 48 ° Nord.

L'évolution projetée consiste notamment en :

- L'augmentation de la surface maximale de plancher
- La création de nouvelles unités d'hébergement
- L'aménagement d'un bâtiment d'accueil, d'un restaurant et d'équipements annexes
- L'aménagement ponctuel de l'ancienne carrière à des fins événementielles temporaires.

Cette évolution de zonage sera une fois de plus une incursion dans une zone naturelle située dans un secteur Natura 2000.

Le zonage **AT2 actuel** avait été délimité pour limiter l'impact sur le milieu naturel (notamment la biodiversité et l'alimentation en eau) et sur les nuisances liées essentiellement au trafic routier. Ces critères semblent aujourd'hui ignorés dans la révision allégée.

L'intégration de l'ancienne carrière dans le zonage projeté pour y installer une scène ainsi qu'un bar éphémère m'interpelle. Je souhaiterai connaître la nature de ces espaces récréatifs (concerts, théâtre, cinéma en plein air etc.) vous l'aurez bien compris y aura-t-il des nuisances sonores ? pas uniquement pour les habitants du village mais aussi pour le gibier des forêts environnantes.

J'estime que suite aux années de sécheresse consécutives, au réchauffement de la planète, aux obligations pour les collectivités de prendre en compte les risques climatiques (ex : loi Climat et Résilience en France, directives européennes) et la sobriété foncière, cette révision contredit les engagements initiaux des élus en matière d'urbanisme et de **transition écologique**.

Observation concernant la révision allégée n° 3 portant sur la construction de la plateforme de la gare de départ de la grande tyrolienne ainsi que 5 cabanes en hauteur de 20m2 maximum par cabane certaines seront directement installées sur un support naturel arbre et d'autres trouveront des supports artificiels type pilotis.

Une fois de plus, le document d'urbanisme qui couvre la commune de Breitenbach vise à permettre une régularisation administrative d'un état de fait. Tout comme la fédération Alsace Nature, force est de constater que la plate-forme pour la gare de départ de la tyrolienne est déjà installée et en activité.

Alsace Nature avait contesté la création de cet aménagement et juge cette extension de la zone Nl1 (sur 5,93 ha) largement surdimensionnée au regard de l'emprise programmée du secteur des cabanes dans les arbres.

Extrait de l'étude environnementale :

Les données indiquent que la commune de Breitenbach aurait subi une mortalité due aux scolytes sur une surface cumulée de 29,5 ha pour 1000 ha de territoire communal sur la période allant de janvier 2018 à octobre 2023. Ce chiffre correspond à environ 35 ha cumulés de forêt qui aurait être concernés.

Le Parc Alsace Aventure est **directement impacté par les problématiques forestières** dues au changement climatique. Les fortes chaleurs, les pluies diluviennes, les rafales de vent, ...etc., ont un impact fort sur la forêt et ont tendance à la fragiliser. Une vingtaine d'épicéas attaqués par le scolyte ont été coupés fin 2019, laissant derrière eux un espace vide. L'équilibre forestier étant modifié, les rafales de vent de février 2020 ont fait tomber une dizaine d'arbres supplémentaires, accentuant ainsi encore d'avantage le déséquilibre. La situation actuelle laisse penser que les pertes ne sont pas encore terminées et que d'autres arbres pourraient dépérir dans les mois à venir sur une zone bien précise.

Ma conclusion est simple ; Ouvrez la fenêtre et regardez dehors …. Les arbres se meurent, la forêt brûle ! nous ne sommes plus dans la « collaboration entre la nature et le tourisme » mise en avant dans la notice de présentation NOUS SOMMES AU STADE : SAUVEGARDONS NOS FORÊTS, NOS SOLS, NOTRE POUMON VERT ET NOTRE EAU POTABLE (Le site étant situé dans un périmètre rapproché de sources captées pour l'alimentation en eau potable).

CONCLUSION GENERALE CONCERNANT LES DEUX REVISIONS ALLEGEES.

Je m'adresse avant tout aux conseillers communautaires ce sont eux qui voteront l'approbation de ces deux révisions allégées. J'espère que ces dernières années et surtout cette année 2026 leur auront permis de comprendre et de constater les conséquences du réchauffement de la planète (dôme de chaleur, sècheresse des sols et des rivières, les forêts qui brûlent, les pluies diluviennes, les tempêtes, une biodiversité en péril etc.)

Mesdames, Messieurs les conseillers communautaires, soyez et restez cohérents avec vos écrits (bulletin municipaux ou intercommunaux) avec votre document d'urbanisme, le PLUI prône entre autres :

- La préservation de la nature et de la biodiversité,
- D'éviter l'émiettement de l'habitat
- L'interdiction de construire en-dehors de l'enveloppe urbaine
- La sobriété foncière ; Mesdames, Messieurs les élus communautaires, la communauté de communes vous a demandé de supprimer ou de réduire ou de ne pas urbaniser

certaines zones AU (à urbaniser) au nom de la sobriété foncière, à priori, celle-ci ne concernerait pas une extension touristique !

Dans la balance il vous faudra faire un choix entre une préservation du milieu naturel et une sobriété foncière que vous imposez à toutes les communes ou soutenir des projets privés voilà à quoi vous devrez répondre lors du vote d'approbation.

Arrêtons de parler de tourisme durable et responsable lorsqu'on construit dans une zone Natura 2000, une ZNIEF au mépris de la nature et qu'on pense que la forêt est un terrain de jeux on n'est ni responsable ni écologiste.

Pour l'hôtel 48 ° N l'alimentation en eau, l'assainissement ainsi que l'impact visuel avaient été dimensionnés et autorisés dans la limite actuelle en tenant compte des différents impacts et nuisances et aujourd'hui on nous dit qu'on peut procéder à une extension de zonage et une densification urbaine du site en y rajoutant de l'événementiel dans une ancienne carrière non sécurisée et en pleine forêt ! Les impacts de ces activités sur les milieux et les espèces sont indéniables et seront irréversibles.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation de madame Milani qui n'a pas requis l'anonymat porte sur les révisions allégées n°2 et n°3. Concernant la révision allégée n°2, il est relevé un risque environnemental vis-à-vis des habitants et de la biodiversité avec l'installation d'une scène et d'un bar éphémère dans l'ancienne carrière. Globalement cette révision contredit l'objectif initial de transition écologique. Concernant la révision allégée n°3, l'observation rejoint la contestation d'Alsace Nature sur la plate-forme de départ. L''extension de la zone Nl1, jugée surdimensionnée laissant supposer que le tourisme met les forêts en danger. Cette observation argumentée mérite une réponse du pétitionnaire d'autant qu'elle rejoint certaines remarques de la MRAe.

Observation 10 (registre numérique)

Objet : Soutien au développement du 48° Nord

Cliente du 48° Nord depuis quatre ans, avant même de m'installer dans la vallée, j'en suis aujourd'hui également partenaire, puisque leur boutique propose mes créations artisanales. Cette relation illustre une synergie locale que je trouve précieuse, portée par des valeurs communes et le respect de notre environnement. Par son intégration harmonieuse dans le paysage, son engagement écologique et la valorisation des ressources locales, le 48° Nord contribue à sensibiliser à des pratiques plus durables tout en participant au dynamisme économique du territoire. Je suis également heureuse d'y retrouver des produits de qualité issus de producteurs locaux, parmi lesquels le maraîcher de mon village, installé depuis un an. Ces liens entre acteurs locaux donnent du sens à leur démarche. Je fais pleinement confiance à Emil et à son équipe pour poursuivre le développement du 48° Nord avec la même exigence environnementale et humaine, et souhaite vivement que leurs projets puissent aboutir. Des établissements de cette nature méritent d'être soutenus et de pouvoir pérenniser leur activité. Un bel exemple de développement local durable et un modèle inspirant pour l'avenir de notre territoire.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'observation 10 pour laquelle l'anonymat a été requis porte sur la révision allégée n°2. Cette observation d'une relation artisanale de l'hôtel 48°Nord manifeste son avis favorable à cette révision et sa confiance dans l'engagement environnemental du gérant de l'hôtel et de son

équipe. L'observation souligne que la pérennisation de l'hôtel 48°Nord assure une dynamique du territoire avec des relations durables avec les partenaires locaux dans le respect de l'environnement.

3) Observations du Commissaire Enquêteur

Certains thèmes abordés dans les observations de la MRAe et des PPA nécessitent des précisions de la part pétitionnaire.

a) Concernant les recommandations de la MRAe

Merci de préciser les dispositions prises pour les points suivants portant sur la révision allégée n°2.

La MRAe a identifié comme principaux enjeux environnementaux les zones naturelles et la biodiversité, le système d'assainissement, le risque de retrait-gonflement des argiles et le paysage.

- Concernant les zones naturelles et la biodiversité, merci de préciser comment sera préservé la ceinture boisée présente dans l'ancienne carrière et s'il est prévu 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.
- Concernant le système d'assainissement, merci de confirmer 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 révision allégée n°2, compte tenu de l'extension souhaitée de l'Hôtel 48°Nord.
- Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, merci de préciser comment est défini 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**.**
- Concernant le paysage, merci de confirmer la présentation de l'insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements, la rectification de la carte des covisibilités (de 6 m à 9 m pour les constructions) et de justifier la bonne intégration paysagère du projet.

b) Concernant les observations des PPA

Merci de préciser les dispositions prises pour les points suivants :

- Révision allégée n°2

Concernant la préservation des espaces naturels, merci de confirmer la compatibilité de l'espace évènementiel avec le boisement existant, afin de le préserver et de confirmer l'application des dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements. La DDT a rappelé que la récente révision du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sélestat Alsace Centrale fixe une distance de recul de 50 mètres, pouvant être réduite dans certains cas, entre la forêt et les constructions en s'interrogeant sur le respect de cette distance dans l'OAP.

- Révision allégée n°3

- Merci de confirmer la prise en compte de la recommandation de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale cumulée des droits à construire autorisée (450 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées.
- Comme pour la révision allégée n°2, concernant la préservation des espaces naturels, merci de préciser comment est pris en compte l'application des dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements.

- Merci de préciser la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement autour du site.

c) Observation complémentaire

Concernant la révision allégée n°2, le projet dans l'ancienne carrière d'installer une scène et un bar éphémère se traduira probablement par des nuisances sonores et une pollution lumineuse qui pourraient impacter la biodiversité. Merci de préciser les mesures ERC (EVITER-REDUIRE-COMPENSER) prévues sur ce point.

IX - Le Mémoire en Réponse sur les observations

Observation 1

La Communauté de communes prend en compte l'observation 1 en donnant une suite favorable aux demandes de monsieur Leroy :

- Il est proposé d'ajuster l'emprise violette « hôtellerie » au nord en « lisière à conserver/créer » sur environ 100 m^2 et en « Zone nature/jardins » sur environ 380 m^2
- Il est proposé d'ajuster l'emprise vert olive « zone nature/jardin » au centre en « hôtellerie » sur environ 480 m^2
- Il est proposé d'ajuster l'emprise violette foncée « Restaurant de l'hôtellerie » en partie basse en violet « hôtellerie »
- Il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article 2 en :
- Ajoutant le terme « installations »,
- Mentionnant explicitement le terme de « restauration »
- Mentionnant explicitement l'activité évènementielle de la carrière
- Il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article 10 en précisant les types de bâtiments et constructions auxquels s'applique l'obligation relative à la coloration des matériaux de toitures, ou, à défaut, d'exclure le secteur At2 du champ d'application de cette disposition
- Il est proposé de revoir le règlement graphique par rapport au périmètre de l'OAP.

Observation 9

<u>Concernant la demande des precisions sur la nature des espaces récréatifs (espace évenementiel) et la possibilité de nuisances sonores</u>

En termes d'impact lié à la présence d'un volet évènementiel temporaire sans déboisement et avec des installations temporaires, on peut citer un dérangement qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier.

En termes de fonctionnalités, le boisement représente une zone propice à la reproduction d'espèces d'oiseaux communes, et joue un rôle de zone d'alimentation voire de transit pour les espèces de chauves-souris recensées, tout comme les habitats forestiers et lisières associées présentes au niveau du site hôtelier.

En termes d'impact lié à la présence d'un volet évènementiel temporaire sans déboisement et avec une utilisation temporaire, on peut citer un dérangement qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier. Néanmoins, afin de pallier l'impact potentiel sur le taux de réussite en termes de reproduction des oiseaux au sein de l'ancienne carrière, il est proposé d'installer des 3 nichoirs pour les oiseaux au sein du site hôtelier. Deux gîtes à chauves-souris seront également installés. L'évaluation environnementale sera mise à jour en ce sens.

S'agissant de l'impact acoustique potentiel sur les habitations, on peut rappeler que les plus proches sont localisées à un peu plus de 300 m du site de l'ancienne carrière en contre-bas côté sud-est. L'hôtelier est soucieux de respecter les autres clients de l'hôtel et donc de veiller à un niveau acoustique raisonnable. L'utilisation de la carrière cherchera à être évitée la nuit. Si cela n'est pas possible ponctuellement, un décibelmètre ou limiteur de son sera installé.

Pour précision, la carrière accueillera moins de 100 personnes pour des évènements ponctuels dans l'année.

Concernant le point selon lequel la révision contredit les engagement initiaux des élus en matière d'urbanisme et de transition écologique

Rappel que le PLUi approuvé le 12 décembre 2019 a réduit de 50 ha les zones urbaines ou à urbaniser par rapport à ce qui était prévu dans les 18 documents d'urbanisme antérieurs des communes de la vallée de Villé.
Le projet objet de la révision allégée est en cohésion avec les paragraphes B-IV-2 et E-I-3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, ce qui a été confirmé dans les études environnementales liées au projet.

Concernant le point concernant le Parc Alsace Aventure, directement impacté par les problématiques forestières dues au changement climatique.

Le projet objet de la révision allégée est en cohésion avec les paragraphes B-IV-2 et E-I-3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, ce qui a été confirmé dans les études environnementales liées au projet.
Sur ce point, il n'est pas question d'étendre le Parc mais de prévoir une emprise nécessaire au déplacement des parcours d'accrobranche en cas de dépérissement des arbres pour des raisons de sécurité.

Concernant l'interpellation des conseillers communautaires pour qu'ils choisissent entre la préservation du milieu naturel et le soutien à des projets privés

Le but n'est pas de faire un choix entre la préservation des espaces naturels et les activités humaines mais de définir un cadre permettant un développement cohérent et trouver ainsi le bon équilibre qui puisse concilier l'économie, le social et l'environnement dans un contexte de changement climatique. C'est le fil conducteur que suit la Communauté de Communes de la vallée de Villé depuis de nombreuses années.

Les observations du Commissaire enquêteur

Concernant la RA2 comment sera préservé la ceinture boisée présente dans l'ancienne carrière et s'il est prévu 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.

Comme indiqué dans l'EE, il pourrait être ajouter dans l'OAP (partie écrite et graphique) la nécessité de préserver la totalité de la partie boisée de ce secteur, et donc que la partie événementielle ne concerne que la partie actuellement ouverte.
En termes de fonctionnalités, le boisement représente une zone propice à la reproduction d'espèces d'oiseaux communes, et joue un rôle de zone d'alimentation et de transit pour les espèces de chauves-souris recensées, tout comme les habitats forestiers et lisières associées présentes au niveau du site hôtelier. Des nichoirs seront mis en place pour les chiroptères sur les hauteurs de la carrière.

En termes d'impact lié à la présence d'un volet évènementiel temporaire sans déboisement et avec une utilisation temporaire, on peut citer un dérangement qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier.

Il est proposé de mettre à jour l'évaluation environnementale en précisant que le projet est compatible avec le SCoT arrêté. Il répond à l'objectif de « développer un tourisme durable, diversifié et responsable ».

Dans le SCoT arrêté, le recul de 50m concerne les zones urbanisées et non les zones agricoles ou forestières. Dans le SCoT arrêté, le recul de 50m concerne les zones urbanisées et non les zones agricoles ou forestières. Toutefois, une gestion qualitative des lisières en étage (avec une partie arbustive) sera mise en place

Sur la RA2, concernant le système d'assainissement, confirmer 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 révision allégée n°2, compte tenu de l'extension souhaitée de l'Hôtel 48°Nord.

Il est proposé de mettre à jour l'évaluation environnementale sur la capacité de la station de traitement des eaux usées de Villé.

La capacité de la station est de 12 500 équivalent habitants.

Sur la RA2, concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, merci de préciser comment sont définies 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.

Sauf erreur, le projet n'est pas concerné par le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019, modifié par le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, qui traduit l'article 68 de la loi Elan.

Il est donc possible de renvoyer aux dispositions et de la nécessité de les respecter si le projet/les travaux sont concernés.

Cf. code de la construction (articles L132-4 à L132-9), le site « georisques » et la plaquette du Gouvernement « construire en terrain argileux » de novembre 2021

Sur la RA2, concernant le paysage, merci de confirmer la présentation de l'insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements, la rectification de la carte des covisibilités (de 6 m à 9 m pour les constructions) et de justifier la bonne intégration paysagère du projet.

L'EE sera complétée par des visuels pour l'insertion paysagère des bâtiments et des équipements. Des photos/images avant et après le projet actuel et futur seront ajoutées.

La carte des covisibilités sera mise à jour avec une hauteur de 9 m.

Sur la RA2, confirmer la compatibilité de l'espace évènementiel avec le boisement existant, afin de le préserver et de confirmer l'application des dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements. La DDT a rappelé que la récente révision du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sélestat Alsace Centrale fixe une distance de recul de 50 mètres, pouvant être réduite dans certains cas, entre la forêt et les constructions en s'interrogeant sur le respect de cette distance dans l'OAP

Le SCOT de Sélestat Alsace Centrale en cours de révision précise (Axe II. A. 3.) :

« Préserver les lisières forestières à travers un recul général de l'urbanisation de 50 m (hors installation agricole et sylvicole) pouvant être réduit à 30 m en zone urbaine existante (un minimum de 5m est attendu pour tenir compte de bâtiments existants) ». Le recul de 50m concerne les zones urbanisées et non les zones agricoles ou forestières. Toutefois, une gestion qualitative des lisières en étage (avec une partie arbustive) sera mise en place.

De plus, l'OAP prévoit ceci : « garantir un recul conséquent et pérenne par rapport à la lisière forestière dans un souci de préservation écologique et de sécurité ».

Sur la RA3 confirmer la prise en compte de la recommandation de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale cumulée des droits à construire autorisée (450 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées

La collectivité confirme proposer de faire évoluer la rédaction de l'article 4 en : Indiquant la surface maximale de 450 m^2

Sur la RA3, concernant la préservation des espaces naturels, préciser comment est prise en compte l'application des dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements.

Etant donné la spécificité des constructions autorisées par la RA3 (cabanes dans les arbres), le but-même étant d'être nichées en pleine forêt, la notion de recul aux lisières forestière ne semble pas pertinente. Par ailleurs, comme indiqué dans l'évaluation, la zone concernée par l'installation des cabanes est localisée par l'OAP et concerne un secteur restreint, proche de la zone d'accueil et relativement éloigné des arbres à cavités recensés, ce qui limite les impacts potentiels liés au dérangement par la présence de personnes la nuit, notamment au regard de la présence d'espèces à enjeu moyen (3 oiseaux et 2 chauves-souris) voire de la présence potentielle d'une espèce à enjeu très fort (Pic cendré).

Sur la RA3, préciser les dispositions prises pour la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement autour du site, même si ce point ne concerne pas directement l'objet de l'enquête publique. Par contre, il est pertinent pour les bonnes conditions de l'exploitation du site dans des conditions de sécurité.

Des échanges spécifiques sur la sécurisation et l'accessibilité du site ont été engagées suite à la réunion d'examen conjoint et se poursuivent.

De manière complémentaire, préciser les mesures ERC prévues pour le projet dans l'ancienne carrière. L'installation d'une scène et d'un bar éphémère se traduira probablement par des nuisances sonores et une pollution lumineuse qui pourraient impacter la biodiversité.

En termes d'impact lié à la présence d'un volet évènementiel temporaire sans déboisement et avec des installations temporaires, on peut citer un dérangement lumineux qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier.

S'agissant de l'impact acoustique potentiel sur les habitations, on peut rappeler que les plus proches sont localisées à un peu plus de 300 m du site de l'ancienne carrière en contre-bas côté sud-est. L'hôtelier est soucieux de respecter les autres clients de l'hôtel et donc de veiller à un niveau acoustique raisonnable. L'utilisation de la carrière cherchera à être évitée la nuit. Si cela n'est pas possible ponctuellement, un décibelmètre ou limiteur de son sera installé.

Les observations de la MRAe et des PPA

Dans le Mémoire en réponse, la Communauté de communes propose de prendre en compte les observations de la MRAe et des PPA sur les révisions allégées 2 et 3, notamment par une mise à jour des deux évaluations environnementales et des OAP concernées.

Remarque du Commissaire Enquêteur

La Communauté de Communes a transmis son mémoire en réponse dans les délais en apportant les réponses et précisions utiles à l'élaboration des conclusions et d'un avis motivé sur l'enquête publique.

X - Dossier constitué et remis à la Communauté des communes

Le Rapport d'enquête publique.

Conclusions motivées et l'avis sur la révision allégée n°2

Conclusions motivées et l'avis sur la révision allégée n°3

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public

Les Registres d'enquête clos par le Commissaire Enquêteur

Fait à Strasbourg le 06/11/2026

Le Commissaire Enquêteur

Loïc PRUVOST



PARTIE II

Enquête publique unique

Projets de révision allégée n°2 et de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

*

Projet de révision allégée n°2

Conclusions motivées et Avis

I - Rappel de l'objet de l'enquête public unique

1) Maîtrise d'ouvrage et autorité organisatrice

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, dont le Président est Serge JANUS, est l'autorité organisatrice et le pétitionnaire dans cette enquête publique unique.

2) Objet de l'enquête publique unique

L'article 1 de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08//2026 précise l'objet de l'enquête publique unique.

- L'objectif de la révision allégée n°2 du PLUi est de conforter le développement et la pérennisation de l'Hôtel paysager 48°Nord. Il s'agit de permettre la création de nouvelles unités d'hébergement, l'aménagement d'un bâtiment d'accueil, d'un restaurant, d'équipements annexes et de l'ancienne carrière à des fins évènementiels temporaires.
- L'objectif de la révision allégée n°3 du PLUi est de pérenniser le Parc Alsace Nature en diversifiant l'offre existante. Il s'agit de permettre la réalisation de la plateforme de la gare de départ du Vert'câble et la création d'au maximum cinq cabanes dans les arbres.

3) Décision à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique unique, les projets de révisions allégées n°2 et n°3 du PLUi éventuellement modifiées par suite des observations formulées par le public et les conclusions motivées et de l'avis du Commissaire Enquêteur pour la prise en considération des tiers seront soumis à la délibération et à la décision du Conseil communautaire.

4) Les enjeux du projet de révision allégée n°2

a) Les principaux objectifs du projet

Afin de conforter l'activité touristique de l'Hôtel 48°Nord et répondre à une demande croissante, il est envisagé la construction d'un bâtiment d'accueil, l'extension du restaurant et la construction de 6 hyttes supplémentaires maximum, portant le total à 20 hyttes au maximum. L'espace détente sera agrandi. De plus, l'implantation de serres bioclimatiques au sein de l'espace de maraîchage permettra de proposer plus de produits locaux au menu du restaurant.

Afin de proposer de nouveaux espaces récréatifs et festifs pour diversifier les activités, il est envisagé d'aménager l'ancienne carrière et d'y installer une scène et 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. Ces travaux nécessitent une évolution du PLUi et motivent la révision allégée n°2.

Pour accompagner ce projet, l'évolution du PLUi porte sur les points suivants ;

- Extension de la zone At2 de 0.82 ha pour englober les terrains nécessaires à la réalisation du projet,
- Augmentation de la surface constructible en At2 au-delà des 650 m2actuellement autorisés pour la porter à 1650 m2,
- Changement des règles écrites de la zone At2,
- Bascule d'une partie de la zone At1 soit 0.10ha vers la zone A,
- Mise en cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant l'aménagement du site.

Il est à noter que dans le PLUi :

- La zone At1 correspond à des « activités économiques » compatibles avec l'activité « Espace Nature ». A ce jour un bâtiment servant d'abri pour les randonneurs y est construit. La zone est réduite pour correspondre aux besoins réels,
- La zone At2 correspond à l'espace « hôtellerie » sur lequel est construit l'hôtel 48°Nord.

La révision « allégée » n°2 conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :
- Le plan de règlement n°1 de Breitenbach au 1/2000ème
- Le règlement écrit
- L'OAP du secteur n°4 de Breitenbach
- Le tableau des surfaces

b) L'impact environnemental

La révision allégée n°2 est soumise à évaluation environnementale (réalisée par les sociétés In Extenso environnement, BEE Ing, Florian Schaller et Silva environnement) car elle concerne un site situé au sein d'un périmètre Natura 2000 (art. R.104-11 du Code de l'Environnement).

L'évaluation environnementale permet de conclure à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux qui a structuré le projet tant dans sa conception initiale que dans son exploitation actuelle, garantissant un développement maîtrisé et respectueux des équilibres environnementaux.
Les mesures mises en œuvre ont notamment porté sur la limitation de l'emprise au sol, la préservation des continuités écologiques, le maintien des écrans végétaux existants et le recours à des formes architecturales et des matériaux compatibles avec le caractère naturel et paysager du site. Le projet est par ailleurs soumis à des contraintes réglementaires fortes (présence de zones naturelles d'intérêt écologique, sensibilité paysagère du site et enjeux de biodiversité).
L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement sous réserve du respect des mesures d'évitement, de réduction et d'intégration environnementale prévues à savoir :

- OAP qui prescrit :
  - Le maintien des massifs de ronciers et des lisières forestières de ronciers, notamment favorables à la Pie-grièche écorcheur
  - La garantie d'un recul conséquent et pérenne par rapport à la lisière forestière dans un souci de préservation écologique et de sécurité

- Une gestion extensive des pelouses acidiphiles
- La préservation de la ceinture boisée présente dans l'ancienne carrière
- La poursuite de l'insertion du bâti et des installations dans la pente et le paysage
- L'intégration paysagère des aménagements

• Des mesures complémentaires sont prévues.
- Adaptation du calendrier des travaux et notamment pour les opérations de décapages et de coupes d'arbres/arbustes en privilégiant la période septembre/octobre. Possibilité de réaliser les travaux entre novembre et mi-février mais vérifier l'absence de cavité sur les arbres à couper.
- Balisage des zones de chantier pour éviter toute incidence sur les milieux d'intérêt non touchés par les aménagements.

Indicateurs de suivi

En ce qui concerne spécifiquement la procédure, il n'a pas paru pertinent de fixer des indicateurs de suivi quantitatifs. En effet, l'analyse des incidences résiduelles ne prévoient pas d'incidences négatives significatives liées à la mise en œuvre du projet de développement lié à la procédure.

c) La révision allégée n°2 du PLUi et la Loi Montagne – Source évaluation environnementale

L'Hôtel 48°Nord est sur le ban de la commune de Breitenbach qui est soumise à la loi n°85-30 du 09/01/1985, relative au développement et à la protection de la montagne. En tant qu'opération de développement touristique située en zone de montagne, le projet constitue une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au sens de l'article L.122-16 du code de l'urbanisme.
Au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet d'extension de l'UTN de l'Hôtel 48° Nord à Breitenbach relève du régime d'une UTN locale et respecte les principes fondamentaux de la loi Montagne. Il privilégie la densification et l'optimisation de l'existant, intègre les enjeux paysagers et environnementaux, limite la consommation d'espaces naturels et agricoles et enfin, favorise une activité touristique durable.
Les évolutions proposées sont ainsi compatibles avec les articles L.122-15 et L.122-19 du code de l'urbanisme et ne remettent pas en cause l'économie générale de l'UTN existante

5) Les documents de cadrage – source évaluation environnementale

La procédure est compatible avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région (approuvé en décembre 2013), et l'est également avec le nouveau SCoT en cours de révision (sur la base de l'analyse d'un document provisoire), valant PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) de Sélestat Alsace Centrale (approuvé le 29/11/2022). Le PCAET ne comporte aucune disposition spécifique ni d'objectif précis en termes de moyens (par ex. taux de végétalisation minimum, pourcentage de production en énergies renouvelables, etc.) s'agissant de procédures ou de projets d'urbanisme. Le projet ne vient pas en contradiction avec les actions du PCAET.
La procédure apparaît compatible avec le SRADDET (version arrêtée liée à la procédure de modification en cours) grâce notamment à la préservation de la Trame verte et bleue, la maîtrise des prélèvements en eau, la favorisation de l'économie circulaire et un impact négligeable sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette.

La procédure apparaît compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé, avec le SAGE Giessen-Liepvrette approuvé et avec le PGRI Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé.

6) L'avis de la MRAe, Autorité environnementale et les réponses de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

L'avis de la MRAe, Autorité environnementale

En préambule, il est rappelé que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document du projet. Dans son avis daté du 04/05/2026, la MRAe émet un certain nombre de recommandations

1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet de territoire

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

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

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

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

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 révision allégée n°2, compte tenu de l'extension souhaitée de l'Hôtel 48°Nord.

3.3. Les risques et nuisances

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 terrain.
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'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 la révision allégée n°2.

3.5. Le paysage

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

L'Ae recommande de compléter le dossier avec les indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la révision 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 révision allégée dans le temps, et de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

Les réponses de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

Il est proposé de :

- Préciser la dénomination des secteurs At1 et At2

- Mettre à jour l'évaluation environnementale en précisant notamment que dans le SCoT arrêté, le recul de 50m concerne les zones urbanisées et non les zones agricoles ou forestières. Toutefois, une gestion qualitative des lisières en étage (avec une partie arbustive) sera mise en place.

- Comme indiqué dans l'étude environnementale, il pourrait être ajouter dans l'OAP (partie écrite et graphique) la nécessité de préserver la totalité de la partie boisée du secteur de l'ancienne carrière, et donc que la partie événementielle ne concerne que la partie actuellement ouverte. En termes de fonctionnalités, le boisement représente une zone propice à la reproduction d'espèces d'oiseaux communes, et joue un rôle de zone d'alimentation et de transit pour les espèces de chauves-souris recensées, tout comme les habitats forestiers et lisières associées présentes au niveau du site hôtelier. En termes d'impact lié à la présence d'un volet évènementiel temporaire sans déboisement et avec une utilisation temporaire, on peut citer un dérangement qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier.

- Mettre à jour l'étude environnementale sur la capacité de traitement de la station des eaux usées de Villé. La capacité de la station est de 12 500 équivalent habitants.

- Mettre à jour l'évaluation environnementale en ajoutant une insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements, en rectifiant la carte des covisibilités (de 6m à 9m pour les constructions) et en plus justifiant la bonne intégration paysagère du projet.

- Mettre à jour l'évaluation environnementale en ajoutant ou précisant les parties relatives aux indicateurs de suivi et aux mesures correctrices.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, sauf erreur, le projet n'est pas concerné par le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019, modifié par le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, qui traduit l'article 68 de la loi Elan. Il est donc possible de renvoyer aux dispositions et de la nécessité de les respecter si le projet/les travaux sont concernés. *Cf. code de la construction (articles L132-4 à L132-9), le site « georisques » et la plaquette du Gouvernement « construire en terrain argileux » de novembre 2021.*

Concernant la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique, le diagnostic de vulnérabilité est disponible dans l'évaluation environnementale sur la base des sources mentionnées, en mettant en exergue certaines variables importantes en termes d'impact sur la disponibilité en eau, les sols et les risques naturels. La complétion du PLUi révisé dépasse le cadre des RA, tout comme le programme d'actions du SCOT en cours d'élaboration valant PCAET.

Conclusion du Commissaire enquêteur

L'avis de la MRAe émet des recommandations plus de forme que de fonds auxquelles la Communauté de communes de la Vallée de Villé apporte des réponses que je considère satisfaisantes en mettant à jour l'évaluation environnementale.

Les recommandations de la MRAe permettront d'améliorer la compréhension du projet de révision allégée dans sa présentation générale. Elle fait une observation utile concernant la préservation de la ceinture boisée dans l'ancienne carrière et les capacités de la station de traitement des eaux usées de Villé vis-à-vis de l'extension souhaitée de l'Hôtel. Je note qu'alors que l'étude environnementale concluait à la non-pertinence de fixer des indicateurs de suivi quantitatifs, la MRAe recommande de compléter le dossier avec de tels indicateurs.

7) Les avis règlementaires (PPA)

Les avis des PPA

Le délai d'information des PPA de 3 mois préalable à l'ouverture de l'enquête a été respecté, les éléments concernant la révision allégée ayant été envoyé en décembre 2025.

Les PPA ont pu exprimer leur avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026. Etaient présent ou représentés l'État (la DDT), le PETR de Sélestat-Alsace Centrale, la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA et la Mairie de Breitenbach.

Etaient excusées l'Agence Régionale de Santé du Grand Est et la Chambre d'Agriculture d'Alsace. Elles ont envoyé leur avis par courriel.

Étaient absentes la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole, la Chambre des Métiers d'Alsace et la Région Grand-Est. Il est à noter que les PPA qui n'ont pas exprimé d'avis sont réputées favorables.

Aucune PPA n'a formulé d'avis négatif, mais certaines ont fait des recommandations de formes destinées à améliorer ou préciser des points du projet.

L'Agence Régionale de Santé, la Chambre d'Agriculture, la Collectivité Européenne d'Alsace n'ont pas de remarque particulière à formuler.

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin émet un avis favorable facultatif simple et a recommandé de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale des droits à construire autorisée (1 650 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées et de s'assurer de la compatibilité de l'espace évènementiel avec le boisement existant, avec pour objectif de le préserver, d'une part et,

d'autre part, d'appliquer les dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, a savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) souhaiterait le recensement des surfaces actuellement bâties avec leur usage exact à titre de transparence. Elle relève la nécessité de réécrire le règlement écrit concernant la surface maximale de plancher autorisée pour le mettre en cohérence avec la notice de présentation, soit 1650 m2 de surface constructible en At2.
Concernant la création d'un espace évènementiel, la DDT s'interroge sur la compatibilité d'accueillir du public dans un espace boisé au regard des risques de sécurité publique. De plus cette création ne peut se faire au détriment du boisement.

La DDT rappelle que la récente révision du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sélestat Alsace Centrale fixe une distance de recul de 50 mètres, pouvant être réduite dans certains cas, entre la forêt et les constructions en s'interrogeant sur le respect de cette distance dans l'OAP.

La DDT souhaite une clarification sur la répartition des hyttes en milieu prairial et sur pilotis. Par ailleurs, il y aurait lieu de préciser le but de la modification du tracé des haies entre l'OAP initial et l'OAP modifié.

Dans le règlement écrit, la DDT estime les modifications à effectuer :

- En fixant une surface maximale des droits à construire globale de 1 650 m² (toutes les constructions existantes et à venir seront comprises) dans le secteur At2
- En ajoutant la possibilité d'édifier des serres agricoles (les serres sont autorisées par DP ou PC en fonction de leur superficie et de leur hauteur). Le règlement actuel A n'autorise pas les constructions de serres.
- En ajoutant une limite d'emprise au sol (en hauteur) pour les carports comme on limite les surfaces de plancher constructibles.

La Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de la préservation de la ressource en eau, de la limitation de l'artificialisation des sols, de l'intégration paysagère des aménagements, de la préservation de la biodiversité et de la promotion de mobilités plus durables.

Le PETR de Sélestat – Centre Alsace attire l'attention de la collectivité sur la nécessité d'informer les communes membres de l'EPCI de l'impact de ces projets en matière de consommation foncière, celle-ci étant déduite de l'enveloppe foncière globale de l'EPCI au regard des objectifs de sobriété foncière et du ZAN

Les délibérations de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sont effectuées à distance du 04/03 au 01/04/2026. Seuls Alsace Nature a émis un avis défavorable. La DDT a émis un avis favorable sous réserve que Le volet « incidences en matière de paysage » soit complété par une insertion paysagère ou une coupe du terrain avec les nouvelles constructions et que soit précisé le traitement des lisières prévu par l'OAP (défrichement et mise en prairie ou maintien du boisement). Les autres membres ont émis implicitement ou explicitement un avis favorable sans réserve. Il est considéré que les membres du CDNPS sont favorables au projet de révision allégée n°2.

Les réponses de la Communauté de communes

Dans ses réponses, la Communauté des communes prend en compte l'ensemble des observations des PPA.

Suite à la remarque de la CDPENAF il est proposé de modifier l'article 2 et l'article 5 en indiquant la surface maximale des droits à construire de 1650 m2 et et d'appliquer les

dispositions du SCOT de Sélestat Alsace Centrale, à savoir une distance de recul de 50 m par rapport aux forêts et boisements.

Suite à la remarque de la DDT, il est proposé de mettre à jour l'évaluation environnementale en ajoutant une insertion paysagère des futurs bâtiments et équipements et en précisant l'OAP par rapport aux lisières (gestion qualitative des lisières en étage, avec une partie arbustive). L'ensemble des remarques de la DDT seront prises en compte dans l'évaluation environnementale et dans une modification de l'OAP.

Concernant l'observation du PETR de Sélestat Centre-Alsace sur la nécessaire information des communes membres de l'EPCI, il est rappelé que les deux révisions ont été arrêtées par l'ensemble des élus communautaires. Par ailleurs une réunion d'urbanisme a eu lieu le 01/10/2026 notamment sur la consommation foncière et ses conséquences sur la prochaine évolution du document d'urbanisme.

Pour donner suite à l'avis de Alsace Nature au CNPS, il est proposé de

- Préciser dans la notice la surface de plancher déjà utilisée.
- Faire évoluer la rédaction de l'article 2 en mentionnant explicitement le terme de « restauration »
- Faire point avec le service ADS sur la mention nécessaire ou non du « logement pour le personnel ».

Conclusion du Commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les PPA qui ne se sont pas exprimées sont supposées avoir un avis favorable. Les PPA qui se sont exprimé explicitement ont donné un avis globalement positif sur la révision allégée n°2 du PLUi dans la mesure où le projet s'inscrit dans le respect strict des engagements environnementaux et à la préservation de la qualité paysagère du site. Les avis règlementaires sont ainsi favorables et pour certains assortis d'observations pour lesquelles je considère que la Communauté de communes a apporté des réponses satisfaisantes.

II – conclusion sur la forme – le déroulement de l'enquête

1) L'information du public et respect des dispositions réglementaires.

En application de l'arrêté de la Communauté de Communes, l'avis d'ouverture de l'enquête publique prévu par l'article L.123-10 du Code de l'Environnement a été porté à la connaissance du public par :

- Une insertion dans deux journaux de la presse régionale : « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et « L'Est Agricole et Viticole » le vendredi 28/08/2026, rappelée le vendredi 18/09/2026. Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales des projets, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête,
- Par une publication sur le site internet de l'enquête publique et sur les sites internet de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach,
- L'affichage aux emplacements réservés à cet effet dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach et sur les sites des projets.

Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales du projet, la composition du dossier, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de

l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, ainsi que la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête.

La conformité de l'affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, monsieur Janus, le 16/10/2026.

Les parutions légales dans la presse ont été vérifiées par mes soins.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Les formes et délais de l'information du public sont conformes à la réglementation.
L'information du public peut être considérée comme satisfaisante.

2) Qualité du contenu des pièces du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code l'Environnement. Il comporte les éléments suivants selon une présentation exhaustive. Le dossier comporte :

1- Une notice présentant l'enquête publique
2- L'arrêté de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé prescrivant et organisant l'enquête publique
3- Le dossier de la révision allégée n°2 du PLUi comprenant :
   - Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026
   - Délibération du 06/02/2026 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLUi
   - Avis conforme de la MRAe Grand Est
   - Avis des PPA
   - Compte-rendu de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
   - Pièces du PLUi modifiées
     Règlement écrit
     Règlement graphique/planche 1 – échelle 1/2000ème
     Orientation d'Aménagement et de Programmation
   - Evaluation environnementale

Conclusion du Commissaire Enquêteur.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec une note de présentation explicite et les documents impactés par les révisions allégées (règlement écrit, règlements graphiques et OAP). Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de ces révisions allégées et se forger une opinion personnelle.

3) Rappel du déroulement de l'enquête publique

La prise en compte du dossier s'est faite le jeudi 06/08/2026 au cours d'une réunion de travail à la Communauté des Communes en présence de :

- Pour la Communauté de Communes, monsieur Thierry Froelicher, Directeur Administratif, et madame Florence Gayol,
- Pour la Mairie de Breitenbach, monsieur Jean-Pierre Piela, maire, et madame Audrey Wolfel, secrétaire de mairie,
- Pour ATIP, madame Cédrine Etling, chef de projets « urbanisme et aménagement »

Une visite des lieux a été faite à l'issue de la réunion de présentation du dossier :

- Au Parc Alsace Aventure où nous avons été reçus par monsieur Mickaël Walter,
- A l'Hôtel 48° Nord où nous avons été reçus par monsieur Emile Leroy.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours du mardi 15/09/2026 au vendredi 16/10/2026.

Un registre dématérialisé a été mis en place en faisant appel à la société Publilegal, éditeur de site agrée et conforme à l'arrêté du 18/11/2024 relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R.181636 du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire a ainsi fait le choix de la sécurité.

En application de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026 le dossier d'enquête publique a été consultable :

- En support « papier » et sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et à la Mairie de Breitenbach pendant toute la durée de l'enquête aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public,
- Sur le site internet d'enquête publique à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville.

Le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au Commissaire Enquêteur durant la durée de l'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé,
- Par courrier électronique à l'adresse : plui-vallee-de-ville-ra2-ra3@mail.registre-numerique.fr,
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville

En outre, le Commissaire Enquêteur a reçu le public pour le recueil de ses observations sur les registres au cours de trois permanences qui se sont tenues aux dates suivantes :

- Le mardi 15/09/2026 de 10h à 12h à la Communauté de Communes à Bassemberg,
- Le mardi 29/09/2026 de 17h à 19h à la Mairie de Breitenbach,
- Le vendredi 16/10/2026 de 14h à 16h à la Communauté de Communes à Bassemberg.

En vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD), les contributeurs avaient la possibilité d'anonymiser leurs noms, prénoms et coordonnées.

Durant la période d'enquête publique, des informations ont pu être demandées auprès de l'administration de la Communauté de Communes à son siège à Bassemberg.

Tous les termes de l'arrêté ayant organisé cette enquête publique ont été respectés.

A l'issue de l'enquête publique un PV de Synthèse commun a été rédigé à l'intention du Maître d'Ouvrage. Une réponse de la Communauté de Communes a été envoyée dans les délais au Commissaire Enquêteur.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté d'organisation de la Communauté de communes, autorité organisatrice de l'enquête publique, ont été remplies et correspondent aux exigences de la procédure fixée par la réglementation permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, d'exprimer leur point de vue et de développer ses observations et propositions sur le projet, de prendre connaissance des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête quel que soit le support utilisé (papier ou dématérialisé). Je n'ai aucune remarque à formuler

concernant le déroulement de l'enquête qui s'est accomplie normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique. Je considère ainsi que le public a eu la possibilité de façon satisfaisante de s'impliquer dans une démarche citoyenne et participative.

4) Climat de l'enquête publique

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a apprécié la disponibilité et le professionnalisme de ses correspondants à la Communauté de communes de la Vallée de Villé, à la Mairie de Breitenbach et à l'ATIP.

Durant les permanences, deux personnes se sont déplacées pour s'informer et consulter es dossiers. Dix personnes ont fait une observation sur le registre dématérialisé. Les consultations et les observations ont été formellement courtoises.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Je n'ai relevé aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête. La disponibilité et le professionnalisme de mes correspondants dans les diverses administrations ont assuré un climat favorable à l'enquête publique en permettant un bon déroulement des opérations.

5) Les enseignements de l'enquête publique

La participation du public

1 – Nombre de personnes reçues par le Commissaire Enquêteur durant l'enquête publique :

- Permanence du mardi 1509/2026 : 1
- Permanence du mercredi 29/09/2026 : 1
- Permanence du vendredi 16/10/2026 : 0

2 – Nombre d'observations et modes d'expression

- Registres : 0
- Registre numérique : 10
- Lettres : 1
- Courriel : 0

Total 11

Remarque : la lettre remise lors de la permanence du 29/09/2026 correspond à l'observation n°1 du gérant de l'hôtel 48°Nord déposée sur le registre numérique. Il y a donc 10 observations effectives.

3 – Statistiques du registre numérique

- Nombre de visiteurs 65
- Nombre de visites : 212 (un visiteur peut effectuer plusieurs visites)
- Nombre de téléchargements de documents : 280
- Nombre de visualisation de documents : 77

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Si peu de personnes se sont manifestées durant les permanences et ont formulé des observations, cela ne signifie pas un désintérêt du public. En effet le site a reçu un nombre appréciable de visites avec des téléchargements, ce qui exprime un intérêt réel. En outre, il y a eu tout de même 10 observations sur le registre dématérialisé.

III – conclusion sur le fonds – l'appréciation du projet de révision allégée n°2

1) Synthèse des contributions du public

Sur les 10 observations effectives :

- 8 proviennent des fournisseurs locaux de l'Hôtel 48°Nord très favorables, insistant sur la contribution de l'Hôtel 48°Nord et du projet de révision du PLUi au développement du territoire dans le respect de l'environnement,
- 1 provient du gérant de l'Hôtel 48°Nord apportant des modifications significatives du projet allant dans le sens d'une optimisation sur le plan foncier et environnemental.
- 1 provient d'une personne opposée au projet avec un exposé argumenté.

Les observations favorables n'appellent pas de remarques particulières.

L'observation 1 de monsieur Leroy apporte des précisions déterminantes sur une modification du projet de développement de l'hôtel 48°Nord avec une nouvelle répartition sur le domaine pour la zone « hôtellerie », « nature et jardin » et « lisière à conserver », une nouvelle configuration des hyttes et une modification du projet de restaurant. Cette modification impacte l'OAP. En outre l'observation porte sur des demandes de précisions du règlement écrit et relève une divergence entre le règlement graphique et le périmètre de l'OAP du secteur 4.

La Communauté de communes prend en compte l'observation 1 en donnant une suite favorable aux demandes de monsieur Leroy. Il est proposé

- D'ajuster l'emprise violette « hôtellerie » au nord en « lisière à conserver/créer » sur environ 100 m^2 et en « Zone nature/jardins » sur environ 380 m^2
- D'ajuster l'emprise vert olive « zone nature/jardin » au centre en « hôtellerie » sur environ 480 m^2
- D'ajuster l'emprise violette foncée « Restaurant de l'hôtellerie » en partie basse en violet « hôtellerie »
- De faire évoluer la rédaction de l'article 2 en :
- Ajoutant le terme « installations »,
- Mentionnant explicitement le terme de « restauration »
- Mentionnant explicitement l'activité évènementielle de la carrière
- De faire évoluer la rédaction de l'article 10 en précisant les types de bâtiments et constructions auxquels s'applique l'obligation relative à la coloration des matériaux de toitures, ou, à défaut, d'exclure le secteur At2 du champ d'application de cette disposition
- De revoir le règlement graphique par rapport au périmètre de l'OAP.

L'observation 9 de madame Milani, qui n'a pas requis l'anonymat, opposée à la révision allégée n°2, relève un risque environnemental vis-à-vis des habitants et de la biodiversité avec l'installation d'une scène et d'un bar éphémère dans l'ancienne carrière. Globalement selon elle cette révision contredit l'objectif initial de transition écologique.

La Communauté de communes répond aux objections de madame Milani notamment sur :

- la demande des precisions sur la nature des espaces récréatifs (espace évenementiel) et la possibilité de nuisances sonores. Il est argumenté un dérangement qui paraît relativement limité, et sans incidences sur le maintien des espèces au sein du site hôtelier. Afin de pallier l'impact potentiel sur le taux de réussite en termes de reproduction des oiseaux au sein de l'ancienne carrière, il est proposé d'installer des 3 nichoirs pour les oiseaux au sein du site hôtelier. Deux gîtes à chauves-souris seront également installés. L'évaluation environnementale sera mise à jour en ce sens.

S'agissant de l'impact acoustique potentiel sur les habitations, il est rappelé que les plus proches sont localisées à un peu plus de 300 m du site de l'ancienne carrière en contre-bas côté sud-est

- le point selon lequel la révision contredit les engagement initiaux des élus en matière d'urbanisme et de transition écologique. Le projet objet de la révision allégée est en cohésion avec les paragraphes B-IV-2 et E-I-3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, ce qui a été confirmé dans les études environnementales liées au projet.
- sur l'interpellation des conseillers communautaires pour qu'ils choisissent entre la préservation du milieu naturel et le soutien à des projets privés, il est précisé que le but n'est pas de faire un choix entre la préservation des espaces naturels et les activités humaines mais de définir un cadre permettant un développement cohérent et trouver ainsi le bon équilibre qui puisse concilier l'économie, le social et l'environnement dans un contexte de changement climatique.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Les observations du public sont très favorables au projet de révision allégée n°2, à l'exception de la contribution 9. Les contributions favorables soulignent que cette révision allégée du PLUi permet une pérennité et un développement de l'Hôtel 48°Nord, une opportunité pour le territoire, les acteurs locaux et le tourisme dans le respect de l'environnement. La Communauté de communes apporte des réponses recevables et justifiées aux objections de la contribution n°9.

Je note favorablement la prise en compte de l'observation 1 avec les modifications des zonages, des articles 2 et 10 et du règlement graphique de l'OAP.

2) Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

Certains thèmes abordés dans les observations de la MRAe et des PPA nécessitaient des précisions de la part pétitionnaire. Dans le PV de Synthèse, le Commissaire enquêteur a demandé des précisions apportées dans le mémoire en réponse.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

La Communauté de communes a apporté les compléments d'information utiles à l'élaboration de mes conclusions et de mon avis final.

3) Les observations des PPA et de la MRAe

Les avis de la MRAe et des PPA qui se sont exprimés peuvent être considérés comme favorables assortis de remarques prises en compte par la Communauté de communes.

Dans le Mémoire en réponse, la Communauté de communes propose de prendre en compte les observations de la MRAe et des PPA sur les révisions allégées 2 et 3, notamment par une mise à jour des deux évaluations environnementales et des OAP concernées.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Les avis des PPA et de la MRAe sont positifs et rassurants. Ils permettent un éclairage favorable du projet de révision allégée n°2 du PLUi..

4) Modification du zonage

Selon l'étude environnementale, l'extension de la zone At2 de 082 ha par transfert d'un zonage classé N, compensé partiellement par un transfert de 0.1 ha de At1 vers N ne conduit pas à une artificialisation importante et préservera une grande partie de la végétation, notamment l'ensemble de l'habitat forestier, principal puits de carbone.

Conclusions sur les modifications de zonages

L'extension de la zone At2 de 082 ha par transfert d'un zonage classé N, compensé partiellement par un transfert de 0.1 ha de At1 vers N ne conduit pas à une artificialisation importante et préservera une grande partie de la végétation, notamment l'ensemble de l'habitat forestier, principal puits de carbone

5) Appréciation globale sur la révision allégée n° 2 (théorie du bilan)

Les inconvénients ou les éléments identifiés comme négatifs

Du fait de la construction d'un bâtiment d'accueil, l'extension du restaurant et la construction de hyttes supplémentaires, l'agrandissement de l'espace détente et l'aménagement de l'ancienne carrière, il est indéniable que le projet se traduit par une intensification de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols.

Il est ainsi à noter que la surface constructible en At2 est portée de 650 m2 à 1650 m2, soit une augmentation significative, avec un transfert d'un zonage N en At2 pour 0.82 ha compensé partiellement par un transfert en N d'un zonage At1 pour 0.10 ha.

Les avantages ou les éléments identifiés comme positifs

Je relève que l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement sous réserve du respect des mesures d'évitement, de réduction et d'intégration environnementale prévues et rappelées en I4-b. Selon l'évaluation environnementale, l'impact au sol du projet restera limité, moins de 1000 m2, lié aux hyttes, construites sur pilotis, et à l'agrandissement du parking (une dizaine de places).

Selon l'évaluation environnementale, le projet est compatible avec les documents de cadrage supérieurs (SCoT, PCAET, SRADDET Grand Est, SDAGE Rhin-Meuse, SAGE Giessen6Lièpvrette, PGRI Rhin-Meuse). La compatibilité du projet avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement est particulièrement rassurante.

Le projet participe à l'attractivité du territoire et au développement touristique. Elle contribue à la vie économique du territoire en se fournissant auprès des agriculteurs et viticulteurs locaux. L'impact sur les fermes locales, d'une part et 'environnement au sens large d'autre part, est très positif. La situation économique de l'Hôtel 48° Nord est bonne. L'Hôtel est sobre dans sa consommation des ressources du territoire (espace, eau, énergie, etc.).
Le projet limite strictement la consommation d'espaces naturels et agricoles, privilégie la densification et l'optimisation de l'existant, intègre des principes forts d'insertion paysagère et architecturale et favorise une activité touristique durable.
L'extension projetée participe ainsi à un développement équilibré du territoire de montagne, conciliant attractivité touristique, protection des paysages et respect des milieux naturels

Je considère que la réalisation du projet est un réel soutien au développement de l'économie du territoire à travers l'activité touristique de l'Hôtel 48°Nord. Les hyttes supplémentaires, l'extension du restaurant et l'évènementiel temporaire dans l'ancienne carrière permettront de répondre à la demande d'une clientèle à fidéliser, permettant ainsi de pérenniser l'activité de l'Hôtel 48°Nord et d'assurer une offre d'emplois, précieuse pour la région.

Conclusion du Commissaire Enquêteur sur les enjeux du projet, la contribution à l'intérêt général, l'acceptabilité sur l'environnement

En s'inspirant de la « Théorie du bilan », il m'apparaît que les avantages positifs du projet l'emportent par rapport aux inconvénients, tant quantitativement que qualitativement. Ce projet

contribue à l'intérêt général du territoire grâce à la pérennisation de l'activité de l'Hôtel 48°Nord avec un impact maîtrisé sur l'environnement.

IV – Avis du Commissaire Enquêteur

1) Synthèse des conclusions sur la forme :

Conclusion sur l'information du public

La conformité de l'affichage ainsi que les parutions légales dans la presse de cette publicité ont été vérifiées par mes soins. Les formes et délais sont conformes à la réglementation. La réunion d'information préalable a renforcé la qualité globale d'information du public. L'information du public peut être considérée comme satisfaisante

Conclusion sur le contenu des pièces du dossier d'enquête publique.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec une note de présentation explicite et les documents impactés par les révisions allégées (règlement écrit, règlements graphiques et OAP). Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de ces révisions allégées et se forger une opinion personnelle

Conclusion sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté d'organisation de la Communauté de communes, autorité organisatrice de l'enquête publique, ont été remplies et correspondent aux exigences de la procédure fixée par la réglementation permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, d'exprimer leur point de vue et de développer ses observations et propositions sur le projet, de prendre connaissance des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête quel que soit le support utilisé (papier ou dématérialisé). Je n'ai aucune remarque à formuler concernant le déroulement de l'enquête qui s'est accomplie normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique. Je considère ainsi que le public a pu de façon satisfaisante s'impliquer dans une démarche citoyenne et participative.

Conclusion sur le climat de l'enquête publique

Je n'ai relevé aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête. La disponibilité et le professionnalisme de mes correspondants dans les diverses administrations ont assuré un climat favorable à l'enquête publique en permettant un bon déroulement des opérations

2) Synthèse des conclusions sur le fonds :

Conclusions sur les modifications de zonages

L'extension de la zone At2 de 082 ha par transfert d'un zonage classé N, compensé partiellement par un transfert de 0.1 ha de At1 vers N ne conduit pas à une artificialisation importante et préservera une grande partie de la végétation, notamment l'ensemble de l'habitat forestier, principal puits de carbone

Conclusion du Commissaire Enquêteur sur les enjeux du projet, la contribution à l'intérêt général, l'acceptabilité sur l'environnement.

En s'inspirant de la « Théorie du bilan », il m'apparaît que les avantages positifs du projet l'emportent par rapport aux inconvénients, tant quantitativement que qualitativement. Ce projet

contribue à l'intérêt général du territoire en termes économique et touristiques avec un impact maîtrisé sur l'environnement.

3) Avis du Commissaire Enquêteur

Sur la base de mes conclusions motivées, je considère que :

L'enquête publique s'est déroulée parfaitement donnant la possibilité à ceux qui le souhaitaient de s'informer et de s'exprimer par voie électronique ou sur les registres disponibles à la Communauté de communes et à la Mairie de Breitenbach. La possibilité de se forger une opinion éclairée m'a parue aisée avec un dossier accessible.

J'ai apprécié globalement la stratégie environnementale crédible qui permet un impact environnemental négligeable via les mesures « d'évitement, de réduction et de compensation ».

Ce projet de révision allégée du PLUi répond à l'objectif de soutien à l'activité de l'Hôtel 48°Nord dans le respect de l'Environnement, contribuant favorablement au développement du territoire. Le projet m'apparaît équilibré, pertinent pour le territoire, et de nature à conforter une offre touristique durable et différenciante.

Je prends en compte le Mémoire en réponse selon lequel la Communauté de communes s'engage à prendre en considération les observations de la MRAe et des PPA en proposant de modifier l'évaluation environnementale et l'OAP et l'observation 1 de monsieur Leroy avec les modifications des zonages, des articles 2 et 10 et du règlement graphique de l'OAP.

Sur ces bases, je conclue à un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n° 2 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de Villé.

. Fait à Strasbourg le 6 novembre 2026

Le Commissaire Enquêteur



PARTIE III

Enquête publique unique

Projets de révision allégée n°2 et de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

*

Projet de révision allégée n°3

Conclusions motivées et Avis

I - Rappel de l'objet de l'enquête public unique

1) Maîtrise d'ouvrage et autorité organisatrice

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, dont le Président est Serge JANUS, est l'autorité organisatrice et le pétitionnaire dans cette enquête publique unique.

2) Objet de l'enquête publique

L'article 1 de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026 précise l'objet de l'enquête publique unique.

- L'objectif de la révision allégée n°2 du PLUi est de conforter le développement et la pérennisation de l'Hôtel paysager 48°Nord. Il s'agit de permettre la création de nouvelles unités d'hébergement, l'aménagement d'un bâtiment d'accueil, d'un restaurant, d'équipements annexes et de l'ancienne carrière à des fins évènementiels temporaires.
- L'objectif de la révision allégée n°3 du PLUi est de pérenniser le Parc Alsace Nature en diversifiant l'offre existante. Il s'agit de permettre la réalisation de la plateforme de la gare de départ du Vert'câble et la création d'au maximum cinq cabanes dans les arbres.

3) Décision à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique unique, les projets de révision allégée n°2 et n°3 du PLUi éventuellement modifiées suite aux observations formulées par le public et les conclusions motivées et de l'avis du Commissaire Enquêteur pour la prise en considération des tiers seront soumis à la délibération et à la décision du Conseil communautaire

4) Les enjeux du projet de révision allégée n°3

a) Les principaux objectifs du projet

La révision allégée n°3 du PLUi a été engagée pour permettre l'extension du Parc Alsace Aventure à Breitenbach ouvert en 2001. Acteur touristique majeur de la vallée de Villé, le Parc est situé au col du Kreuzweg, derrière la Villa Mathis, sur la route départementale D425. La révision allégée n°3 doit permettre d'accompagner son évolution. Les travaux ne sont pas autorisés dans le PLUi en vigueur.

L'objet de la révision allégée est le transfert d'environ 6 ha d'une zone classée N vers une zone classée Nl1. Ce reclassement vise à permettre le développement des activités du Parc Alsace Aventure, parc de loisirs proposant plusieurs activités et notamment des parcours d'accrobranche, des tyroliennes, une tour de saut, etc.
La procédure comprend une augmentation de 250 m² de l'emprise au sol maximale autorisée au sein de la zone pour l'installation de cabanes en hauteur dans les arbres ou sur pilotis. Une zone Nl1 de 25 m² est aussi créée dans le versant opposé concernant la plateforme de la gare de départ de la grande tyrolienne ayant sa gare d'arrivée au sein de la zone Nl1 étendue.

Ces travaux nécessitent une évolution du PLUi et motivent la révision allégée n°3 :

- Extension de la zone Nl1 de 5,93 ha par transfert de la zone N pour englober les terrains nécessaires à la réalisation du projet,
- Changement des règles écrites de la zone Nl1,
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone Nl1.

La surface de près de 6 ha correspond à l'ensemble du territoire exploité par Alsace Aventure et doit lui permettre notamment de s'adapter à la mortalité des arbres et pouvoir s'y adapter en modifiant les parcours dans les arbres.

La révision « allégée » n°3 conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :
- Le plan de règlement n°23 du Nord (Albé, Breitenbach, Maisonsgoutte, Saint-Martin, Steige et Villé) au 1/5000ème
- Le règlement écrit
- Le tableau des surfaces
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone Nl1.

b) L'impact environnemental

La révision allégée n°3 est soumise à évaluation environnementale (réalisée par les sociétés In Extenso environnement, BEE Ing, Florian Schaller et Silva environnement) parce qu'elle impacte une surface de l'ordre de 6 ha, supérieure à la limite de 5 ha permettant de pouvoir faire l'objet d'un « *examen au cas par cas* (art. R122 et suivant du Code de l'environnement).

En termes d'analyse des incidences, la procédure ne conduira pas à modifier la nature forestière de la zone ; l'artificialisation de la zone restera limitée (quelques dizaines de m² liées aux gares de la grande tyrolienne), les 250 m² d'emprise au sol supplémentaires liés aux cabanes étant prévus en hauteur, donc sans impact direct sur le sol. Ces cabanes – construites en bois – seront nichées dans les arbres, et devraient s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage.
Les incidences potentielles sur la biodiversité recensée sur la zone sont jugées moyennes, et réduites à un niveau négligeable avec la mise en œuvre de mesures de réduction.
La procédure ne devrait pas entraîner une hausse significative de la fréquentation, et par là-même du trafic routier ou de la consommation en eau potable par exemple ; les toilettes sèches existantes serviront aux futurs occupants des cabanes.
S'agissant du volet énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, les projets liés à la procédure n'entraîneront pas de besoin énergétique significatif, les gares de la grande tyrolienne n'ayant pas besoin d'être alimentées, tout comme les cabanes. L'activité du Parc ne génère aucune émission directe de gaz à effet de serre. Des émissions indirectes ont lieu dans le cadre des déplacements en voiture des clients pour rejoindre le site ou pour rejoindre la gare de départ de la grande tyrolienne, qui n'augmenteront pas de manière significative.

Par ailleurs, le maintien de la destination forestière et l'impact au sol très limité préserveront le stock et la capacité de stockage du carbone de la zone.

Afin de prendre en compte ces différents enjeux et aboutir à des incidences résiduelles non significatives, la procédure prévoit les mesures suivantes :

- OAP qui délimite la zone concernée par l'installation des cabanes, qui est proche de la zone d'accueil et relativement éloignée des arbres à cavités recensés, ce qui limite les impacts potentiels liés au dérangement par la présence de personnes la nuit, notamment au regard de la présence d'espèces à enjeu moyen (3 oiseaux et 2 chauves-souris) voire de la présence potentielle d'une espèce à enjeu très fort (Pic cendré)

- Des mesures complémentaires sont prévues :

- Adaptation du calendrier des travaux et notamment pour les opérations de décapages et de coupes d'arbres/arbustes – privilégier la période septembre/octobre. Possibilité de réaliser les travaux entre novembre et mi-février mais vérifier absence de cavité sur les arbres à couper
- Marquage et préservation des arbres à cavités présents sur la zone étudiée
- Mise en place du protocole abattage gîtes à chiroptères en cas d'abattage en hiver
- Maintien des zones ouvertes
- Mise en place de nichoirs à chiroptères

Indicateurs de suivi

En ce qui concerne spécifiquement la procédure, les indicateurs suivants sont proposés :
- Nombre d'arbres à cavités présents : comparaison de l'effectif avant et après la mise en œuvre des aménagements liés à la procédure,

Nombre de nichoirs à chiroptères installés et occupés.

c) La révision allégée n°3 du PLUi et la Loi Montagne – Source évaluation environnementale

Le Parc Alsace Aventure ne constitue pas un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou groupe d'habitations et n'est pas situé en continuité d'une zone urbanisée existante.
Son extension ne crée pas une surface de plancher suffisante pour rentrer dans le régime des unités touristiques nouvelles (UTN) au sens de la loi Montagne. En outre, les constructions projetées sont pour certaines significativement distantes du reste du parc. Elles ne peuvent donc être autorisées par le PLU qu'à la condition de produire l'étude mentionnée à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, afin de justifier l'urbanisation en discontinuité.
La compatibilité du projet avec les objectifs de préservation inscrits dans la loi Montagne, s'apprécie à l'aune de la préservation des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et des milieux naturels patrimoniaux, ainsi que la protection vis-à-vis des risques naturels. Le dossier d'enquête expose les préconisations ou mesures envisagées qui permettront de limiter d'éventuels effets néfastes.

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet de révision allégée n°3 respecte les principes fondamentaux de la loi Montagne.

5) Les documents de cadrage – source évaluation environnementale

La procédure est compatible avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région (approuvé en décembre 2013), et l'est également avec le nouveau SCoT en cours de révision (sur la base de l'analyse d'un document provisoire), valant PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) du PETR Sélestat Alsace Centrale (approuvé le 29/11/ 2022). Le PCAET ne comporte aucune disposition spécifique ni d'objectif précis en termes de moyens (par ex. taux de végétalisation

minimum, pourcentage de production en énergies renouvelables, etc.) s'agissant de procédures ou de projets d'urbanisme. Le projet ne vient pas en contradiction avec les actions du PCAET.
La procédure apparaît compatible avec le SRADDET (version arrêtée liée à la procédure de modification en cours). Il en respecte les objectifs et les règles, n'étant pas concerné ni par la Trame verte et bleue, ni par les zones humides et sans impact sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette.

La procédure apparaît compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé, avec le SAGE Giessen-Liepvrette approuvé et avec le PGRI Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé.

6) L'avis de la MRAe, Autorité environnementale et les réponses de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

L'avis de la MRAe, Autorité environnementale

En préambule, il est rappelé que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, 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 document du projet. Dans son avis daté du 04/05/2026, la MRAe émet un certain nombre de recommandations.

1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet de territoire

Pour une bonne compréhension du dossier, l'Ae recommande à la collectivité de préciser la dénomination exacte des secteurs Nl, Nl1 et Nl2.

L'évolution des surfaces des zones, du règlement écrit et du règlement graphique

Pour éviter toute artificialisation du sol par des aménagements touristiques futurs, l'Ae recommande à la collectivité de limiter strictement les aménagements futurs du secteur Nl1 (6,4 ha) à ceux prévus au titre de la révision allégée n°3.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

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

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

3.2. Climat, air et énergie

L'Ae recommande à la collectivité de :

- Réaliser un diagnostic de vulnérabilité de son territoire vis-à-vis du changement climatique, de compléter le PLUi révisé avec les mesures à prendre résultant de ce diagnostic et de 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 révision allégée n°3.

3.3. Les modalités et indicateurs de suivi de la révision allégée n°3 du PLUi

L'Ae recommande à la collectivité de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.

Les réponses de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

Concernant les dénominations des secteurs, il est proposé de modifier la notice et le règlement écrit.

Concernant les aménagements futurs de Nl1 qui détermine l'emprise du Parc Alsace Nature, les aménagements (tyrolienne et cabanes) sont strictement encadrés par le règlement écrit limitant l'emprise et l'OAP qui détermine le secteur où les cabanes sont construites. Pas de document à modifier.

Concernant la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique, le diagnostic de vulnérabilité est disponible dans l'évaluation environnementale sur la base des sources mentionnées, en mettant en exergue certaines variables importantes en termes d'impact sur la disponibilité en eau, les sols et les risques naturels. La complétion du PLUi révisé dépasse le cadre des RA, tout comme le programme d'actions du SCOT en cours d'élaboration valant PCAET.

Concernant les mesures correctrices, il est proposé de mettre à jour l'évaluation environnementale.

Conclusion du Commissaire enquêteur

L'avis de la MRAe émet des recommandations plus de forme que de fonds auxquelles la Communauté de communes de la Vallée de Villé apporte des réponses que je considère satisfaisantes.

La MRAe fait une recommandation de forme qui permettront d'améliorer la compréhension du projet de révision allégée dans sa présentation générale. Sa recommandation concernant la limitation des aménagements futurs du secteur Nl1 à ceux prévus au titre de la révision allégée afin d'éviter une artificialisation excessive des sols mérite attention. La remarque concernant la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique, faite aussi pour la révision allégée n°2, nécessite la même attention particulière.

7) Les avis règlementaires (PPA)

Les avis des PPA

Le délai d'information des PPA de 3 mois préalable à l'ouverture de l'enquête a été respecté, les éléments concernant la révision allégée ayant été envoyé en décembre 2025.

Les PPA ont pu exprimer leur avis lors de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026. Etaient présent ou représentés l'État (la DDT), le PETR de Sélestat-Alsace Centrale, la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) et la Mairie de Breitenbach.

Etaient excusées l'Agence Régionale de Santé du Grand Est (ARS) et la Chambre d'Agriculture d'Alsace. Elles ont transmis leur avis par courriel.

Étaient absentes la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole, la Chambre des Métiers d'Alsace et la Région Grand-Est. Il est à noter que les PPA qui n'ont pas exprimé d'avis sont réputées favorables.

Aucune PPA n'a formulé d'avis négatif, mais certaines ont fait des recommandations de formes destinées à améliorer ou préciser des points du projet.

L'ARS précise que la gare de départ de la grande tyrolienne étant dans le périmètre de protection rapprochée des sources d'eau potable qui alimentent la commune de Breitenbach, les prescriptions de la DUP devront être respectées. Les mesures de précautions devront être mises en œuvre avant et pendant les travaux pour limiter tout risque de pollution de la ressource en eau potable.

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin émet un avis favorable facultatif simple avec la recommandation de rectifier dans le règlement écrit la surface maximale cumulée des droits à construire autorisée (450 m2), pour tenir compte des constructions déjà réalisées.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) relève que le dossier de révision allégée permet d'entériner les modifications à apporter au PLUi pour régulariser la gare de départ de « Verti'câble ».

La DDT relève une erreur dans le tracé du plan de zonage n°23. Le plan de zonage n°23 est modifié pour faire figurer, l'agrandissement du secteur Nl1 englobant le parc aventure, et le nouveau secteur Nl1 de la gare de départ de la tyrolienne. Le plan de zonage n°23 modifié (échelle 1/5000ème) par la révision allégée fait figurer le changement de zonage induit par la révision allégée n°2. Il y a une erreur dans le tracé car celui-ci n'est pas fidèle à la modification de zonage de la révision allégée n°2. La partie ouest de l'espace dévolu aux hyttes, la parcelle 132 a été incluse dans la zone At2 dans la révision allégée n°2, mais pas dans la révision allégée n°3. Le plan devra donc être remodifié**.**

La DDT observe que l'emprise au sol pour le secteur Nl1 a été augmentée de 250 m². Il est donc ajouté à la date d'approbation de la révision allégée, la possibilité de construire 250 m² en supplément de ce qu'il existe déjà dans le parc aventure. Un recensement des surfaces actuellement construites devra être ajouté dans la notice de présentation**.**

Dans le règlement écrit, la DDT estime les modifications à effectuer en fixant une emprise maximale des droits à construire globale de 450 m² (toutes les constructions existantes et à venir seront comprises) dans le secteur Nl1.

La DDT fait une remarque sur le plan de zonage. La petite zone Nl1 (gare de départ) n'a pas de valeur pour la hauteur Hors Tout comme les autres zones dans le plan de règlement. L'autre zone Nl1 est limitée à 10 m Hors-tout et les autres zones ont toutes une valeur indiquée sur ce plan. Par cohérence, il faut rajouter une valeur pour ce nouveau secteur Nl1. Pour rappel le règlement à l'article 5N stipule page 134 que la hauteur des installations techniques du Parc Aventure (tour de saut, départ de tyrolienne…) ne doit pas dépasser 40 mètres hors-tout. Il y a une contradiction entre le règlement écrit et la hauteur indiquée au plan de zonage. Il faut modifier le règlement écrit sur ce point.

La Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de la préservation de la ressource en eau, de la limitation de l'artificialisation des sols, de l'intégration paysagère des aménagements, de la préservation de la biodiversité et de la promotion de mobilités plus durables.

La Chambre d'Agriculture d'Alsace considère que les évolutions du PLUi n'apparaissent pas de nature à porter atteinte au foncier agricole ni aux conditions d'exercice des activités agricoles.

La Collectivité Européenne d'Alsace émet un avis favorable à la révision allégée avec des points de vigilance particulière sur plusieurs points : la préservation durable du milieu forestier, qui constitue un support essentiel du projet, et dont l'équilibre doit être maintenu et la maîtrise de l'urbanisation en discontinuité, afin de préserver le caractère exceptionnel de ce type de dérogation et d'éviter tout effet de précédent. En outre, une attention devra être portée à la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement. Il semble important de faire un point sur ces sujets, même s'ils ne concernent pas le périmètre d'étude stricto sensu de l'OAP.

Le PETR de Sélestat – Centre Alsace souligne la cohérence de l'intégration de l'ensemble de l'activité dans un même zonage, tout en maintenant un cadre réglementaire adapté. Il estime qu'il s'agit d'une évolution visant à permettre le développement et l'adaptation de l'activité, tout en restant mesurée et encadrée.

Les délibérations de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sont effectuées à distance du 04/03 au 01/04/2026. Seuls Alsace Nature a émis un avis défavorable en demandant des justifications sur l'évolution de NI1. Les autres membres ont émis implicitement ou explicitement un avis favorable sans réserve. Il est considéré que les membres du CDNPS sont favorables au projet de révision allégée n°3.

Les réponses de la Communauté de communes

Dans ses réponses, la Communauté des communes prend en compte l'ensemble des observations des PPA.

A l'observation du CDPENAF, il est proposé de modifier l'article 4 en indiquant la surface maximale de 450 m2 et de mettre à jour l'évaluation environnementale.

A l'observation d'Alsace Nature (CDNPS) sur les justifications de la zone NI1, il est rappelé que les aménagements (tyrolienne et cabanes) sont strictement encadrés par le règlement écrit limitant l'emprise et l'OAP qui détermine le secteur où les cabanes sont construites.

A l'observation de la Chambre de Commerce et d'Industrie, il est précisé que le projet rechercher au maximum l'économie de consommation d'eau : il n'y a pas de point d'eau dans les cabanes dans les arbres. De même il recherche à limiter l'artificialisation des sols et une intégration dans l'environnement.

Concernant l'observation de la CeA sur la sécurisation de l'accès au site, il est précisé que des échanges spécifiques sur la sécurisation et l'accessibilité du site ont été engagés suite à la réunion d'examen conjoint et se poursuivent.

L'ensemble des observations de la DDT sont prises en compte par la mise à jour de la notice et l'évolution du règlement graphique.

Conclusion du Commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les PPA qui ne se sont pas exprimées sont supposées avoir un avis favorable. Les PPA qui se sont exprimé explicitement ont donné un avis globalement positif sur la révision allégée n°3 du PLUi dans la mesure où le projet s'inscrit dans le respect strict des engagements environnementaux et à la préservation de la qualité paysagère du site. La CDPENAF – DDT rappelle que le dossier de révision allégée permet d'entériner les modifications à apporter au PLUi pour régulariser la gare de départ de « Verti'câble ».

Je relève avec intérêt que la CeA demande qu'une attention devra être portée à la gestion des accès, de la sécurité routière et du stationnement. Il semble important de faire un point sur ces sujets, même s'ils ne concernent pas le périmètre d'étude stricto sensu de l'OAP.

Les avis règlementaires sont ainsi favorables et pour certains assortis d'observations pour lesquelles je considère que la Communauté de communes a apporté des réponses satisfaisantes.

II – conclusion sur la forme – le déroulement de l'enquête

1) L'information du public et respect des dispositions réglementaires.

En application de l'arrêté de la Communauté de Communes, l'avis d'ouverture de l'enquête publique prévu par l'article L.123-10 du Code de l'Environnement a été porté à la connaissance du public par :

- Une insertion dans deux journaux de la presse régionale : « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et « L'Est Agricole et Viticole » le vendredi 28/08/2026, rappelée le vendredi 18/09/2026. Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales des projets, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête,
- Par une publication sur le site internet de l'enquête publique et sur les sites internet de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach,
- L'affichage aux emplacements réservés à cet effet dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et de la commune de Breitenbach et sur les sites des projets.

Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales du projet, la composition du dossier, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, ainsi que la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête.

La conformité de l'affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, monsieur Janus, le 16/10/2026.

Les parutions légales dans la presse ont été vérifiées par mes soins.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Les formes et délais de l'information du public sont conformes à la réglementation.
L'information du public peut être considérée comme satisfaisante.

2) Qualité du contenu des pièces du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code l'Environnement. Il comporte les éléments suivants selon une présentation exhaustive. Le dossier comporte :

1- Une notice présentant l'enquête publique
2- L'arrêté de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé prescrivant et organisant l'enquête publique
3- Le dossier de la révision allégée n°3 du PLUi comprenant :
   - Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 18/06/2026
   - Délibération du 06/02/2026 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°3 du PLUi
   - Avis conforme de la MRAe Grand Est
   - Avis des PPA
   - Compte-rendu de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- Pièces du PLUi modifiées
  Règlement écrit
  Règlement graphique/planche 23 – échelle 1/5000ème
  Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation environnementale

Conclusion du Commissaire Enquêteur.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec une note de présentation explicite et les documents impactés par les révisions allégées (règlement écrit, règlements graphiques et OAP). Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de ces révisions allégées et se forger une opinion personnelle.

3) Rappel du déroulement de l'enquête publique

La prise en compte du dossier s'est faite le jeudi 06/08/2026 au cours d'une réunion de travail à la Communauté des Communes en présence de :

- Pour la Communauté de Communes, monsieur Thierry Froelicher, Directeur Administratif, et madame Florence Gayol,
- Pour la Mairie de Breitenbach, monsieur Jean-Pierre Piela, maire, et madame Audrey Wolfel, secrétaire de mairie,
- Pour ATIP, madame Cédrine Etling, chef de projets « urbanisme et aménagement »

Une visite des lieux a été faite à l'issue de la réunion de présentation du dossier :

- Au Parc Alsace Aventure où nous avons été reçus par monsieur Mickaël Walter,
- A l'Hôtel 48° Nord où nous avons été reçus par monsieur Emile Leroy.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours du mardi 15/09/2026 au vendredi 16/10/2026.

Un registre dématérialisé a été mis en place en faisant appel à la société Publilegal, éditeur de site agrée et conforme à l'arrêté du 18/11/2024 relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R.181636 du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire a ainsi fait le choix de la sécurité.

En application de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé du 12/08/2026 le dossier d'enquête publique a été consultable :

- En support « papier » et sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et à la Mairie de Breitenbach pendant toute la durée de l'enquête aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public,
- Sur le site internet d'enquête publique à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville.

Le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au Commissaire Enquêteur durant la durée de l'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté des Communes de la Vallée de Villé,
- Par courrier électronique à l'adresse : plui-vallee-de-ville-ra2-ra3@mail.registre-numerique.fr,
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse https://www.registre-numerique.fr/ra2-ra3-plui-vallee-de-ville

En outre, le Commissaire Enquêteur a reçu le public pour le recueil de ses observations sur les registres au cours de trois permanences qui se sont tenues aux dates suivantes :

- Le mardi 15/09/2026 de 10h à 12h à la Communauté de Communes à Bassemberg,
- Le mardi 29/09/2026 de 17h à 19h à la Mairie de Breitenbach,
- Le vendredi 16/10/2026 de 14h à 16h à la Communauté de Communes à Bassemberg.

En vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD), les contributeurs avaient la possibilité d'anonymiser leurs noms, prénoms et coordonnées.

Des informations ont pu être demandées auprès de l'administration de la Communauté de Communes à son siège à Bassemberg.

Tous les termes de l'arrêté ayant organisé cette enquête publique ont été respectés.

A l'issue de l'enquête publique un PV de Synthèse commun a été rédigé à l'intention du Maître d'Ouvrage. Une réponse de la Communauté de Communes a été envoyée dans les délais au Commissaire Enquêteur.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté d'organisation de la Communauté de communes, autorité organisatrice de l'enquête publique, ont été remplies et correspondent aux exigences de la procédure fixée par la réglementation permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, d'exprimer leur point de vue et de développer ses observations et propositions sur le projet, de prendre connaissance des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête quel que soit le support utilisé (papier ou dématérialisé). Je n'ai aucune remarque à formuler concernant le déroulement de l'enquête qui s'est accomplie normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique. Je considère ainsi que le public a eu la possibilité de façon satisfaisante de s'impliquer dans une démarche citoyenne et participative.

4) Climat de l'enquête publique

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a apprécié la disponibilité et le professionnalisme de ses correspondants à la Communauté de communes de la Vallée de Villé, à la Mairie de Breitenbach et à l'ATIP.

Durant les permanences, deux personnes se sont déplacées pour s'informer et consulter es dossiers. Dix personnes ont fait une observation sur le registre dématérialisé. Les consultations et les observations ont été formellement courtoises.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Je n'ai relevé aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête. La disponibilité et le professionnalisme de mes correspondants dans les diverses administrations ont assuré un climat favorable à l'enquête publique en permettant un bon déroulement des opérations.

5) Les enseignements de l'enquête publique

La participation du public

1 – Nombre de personnes reçues par le Commissaire Enquêteur durant l'enquête publique :

- Permanence du mardi 1509/2026 : 1
- Permanence du mercredi 29/09/2026 : 1
- Permanence du vendredi 16/10/2026 : 0

2 – Nombre d'observations et modes d'expression

- Registres : 0
- Registre numérique : 10
- Lettres : 1
- Courriel : 0

Total 11

Remarque : la lettre remise lors de la permanence du 29/09/2026 correspond à l'observation n°1 du gérant de l'hôtel 48°Nord déposée sur le registre numérique. Il y a donc 10 observations effectives.

3 – Statistiques du registre numérique

- Nombre de visiteurs 65
- Nombre de visites : 212 (un visiteur peut effectuer plusieurs visites)
- Nombre de téléchargements de documents : 280
- Nombre de visualisation de documents : 77

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Si peu de personnes se sont manifestées durant les permanences et ont formulé des observations, cela ne signifie pas un désintérêt du public. En effet le site a reçu un nombre appréciable de visites avec des téléchargements, ce qui exprime un intérêt réel. En outre, il y a eu tout de même 10 observations sur le registre dématérialisé.

III – conclusion sur le fonds – l'appréciation du projet de révision allégée n°3

1) Synthèse des contributions du public

La seule observation sur ce projet est celle de madame Milani qui n'a pas requis l'anonymat et porte sur les révisions allégées n°2 et n°3. Concernant la révision allégée n°3, l'observation estime que l'extension de la zone NI1, jugée surdimensionnée laisse supposer que le tourisme met les forêts en danger. Elle interpelle en outre les conseillers communautaires qui soutiendraient les intérêts privés au détriment du milieu naturel.

La Communauté de communes répond sur les deux points.

Concernant le point concernant le Parc Alsace Aventure, directement impacté par les problématiques forestières dues au changement climatique.

Le projet objet de la révision allégée est en cohésion avec les paragraphes B-IV-2 et E-I-3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, ce qui a été confirmé dans les études environnementales liées au projet.
Sur ce point, il n'est pas question d'étendre le Parc mais de prévoir une emprise nécessaire au déplacement des parcours d'accrobranche en cas de dépérissement des arbres pour des raisons de sécurité.

Concernant l'interpellation des conseillers communautaires pour qu'ils choisissent entre la préservation du milieu naturel et le soutien à des projets privés

Le but n'est pas de faire un choix entre la préservation des espaces naturels et les activités humaines mais de définir un cadre permettant un développement cohérent et trouver ainsi le bon équilibre qui puisse concilier l'économie, le social et l'environnement dans un contexte de changement climatique. C'est le fil conducteur que suit la Communauté de Communes de la vallée de Villé depuis de nombreuses années.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

La Communauté de communes apporte des réponses recevables et justifiées aux objections de la contribution n°9.

2) Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

Certains thèmes abordés dans les observations de la MRAe et des PPA nécessitaient des précisions de la part pétitionnaire. Dans le PV de Synthèse, le Commissaire enquêteur a demandé des précisions apportées dans le mémoire en réponse.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

La Communauté de communes a apporté les compléments d'information utiles à l'élaboration de mes conclusions et de mon avis final.

3) Les observations des PPA et de la MRAe

Les avis de la MRAe et des PPA qui se sont exprimés peuvent être considérés comme favorables assortis de remarques prises en compte par la Communauté de communes.

Dans le Mémoire en réponse, la Communauté de communes propose de prendre en compte les observations de la MRAe et des PPA sur les révisions allégées 2 et 3, notamment par une mise à jour des deux évaluations environnementales et des OAP concernées.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Les avis des PPA et de la MRAe sont positifs et rassurants. Ils permettent un éclairage favorable sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi.

4) Conclusions partielles sur les zonages

Selon l'évaluation environnementale, le transfert de 5.93 ha de la zone N vers la zone NI1 se fera avec le maintien de la destination forestière avec un impact au sol très limité, quelques dizaines de m2 liées à la gare de départ de la tyrolienne, les cabanes étant nichées dans les arbres ou sur pilotis. Ainsi le stock et la capacité de stockage du carbone de la zone seront préservés.

Conclusions sur les modifications de zonages

Le transfert de 5.93 ha de la zone N vers la zone NI1 se fera avec le maintien de la destination forestière avec un impact au sol très limité. Ainsi le stock et la capacité de stockage du carbone de la zone seront préservés.

5) Appréciation globale sur la révision allégée n° 3 (théorie du bilan)

Les inconvénients ou les éléments identifiés comme négatifs

Le transfert de 5.93 ha d'un zonage N en NI1 peut paraître important.

La hausse attendue de la fréquentation peut générer une hausse du trafic routier.

Les avantages ou les éléments identifiés comme positifs

Je relève que l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement sous réserve du respect des mesures d'évitement, de réduction et d'intégration environnementale prévues et rappelées en I4-b.

Selon l'évaluation environnementale, le projet est compatible avec les documents de cadrage supérieurs (SCoT, PCAET, SRADDET Grand Est, SDAGE Rhin-Meuse, SAGE Giessen6Lièpvrette, PGRI Rhin-Meuse). La compatibilité du projet avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement est particulièrement rassurante.

Je considère que le projet d'évolution du Parc Alsace Aventure s'inscrit dans une dynamique fondée sur un développement touristique raisonné, contribuant à l'attractivité des territoires de moyenne montagne et à la vitalité économique locale. Cette évolution reste globalement maîtrisée sur le plan environnemental. La surface concernée demeure limitée, l'emprise au sol des constructions est encadrée, et une OAP spécifique vient utilement préciser les modalités d'implantation.

Conclusion du Commissaire Enquêteur sur les enjeux du projet, la contribution à l'intérêt général, l'acceptabilité sur l'environnement et la santé

En s'inspirant de la « Théorie du bilan », il m'apparaît que les avantages positifs du projet l'emportent par rapport aux inconvénients, tant quantitativement que qualitativement. Ce projet contribue à l'intérêt général du territoire grâce à l'extension du Parc Alsace Aventure qui en termes économique conforte l'activité économique avec un impact maîtrisé sur l'environnement.

IV – Avis du Commissaire Enquêteur

1) Synthèse des conclusions sur la forme :

Conclusion sur l'information du public

La conformité de l'affichage ainsi que les parutions légales dans la presse de cette publicité ont été vérifiées par mes soins. Les formes et délais sont conformes à la réglementation. La réunion d'information préalable a renforcé la qualité globale d'information du public. L'information du public peut être considérée comme satisfaisante

Conclusion sur le contenu des pièces du dossier d'enquête publique.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec une note de présentation explicite et les documents impactés par les révisions allégées (règlement écrit, règlements graphiques et OAP). Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de ces révisions allégées et se forger une opinion personnelle

Conclusion sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté d'organisation de la Communauté de communes, autorité organisatrice de l'enquête publique, ont été remplies et correspondent aux exigences de la procédure fixée par la réglementation permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, d'exprimer leur point de vue et de développer ses observations et propositions sur le projet, de prendre connaissance des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête quel que soit le support utilisé (papier ou dématérialisé). Je n'ai aucune remarque à formuler

concernant le déroulement de l'enquête qui s'est accomplie normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique. Je considère ainsi que le public a pu de façon satisfaisante s'impliquer dans une démarche citoyenne et participative.

Conclusion sur le climat de l'enquête publique

Je n'ai relevé aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête. La disponibilité et le professionnalisme de mes correspondants dans les diverses administrations ont assuré un climat favorable à l'enquête publique en permettant un bon déroulement des opérations

2) Synthèse des conclusions sur le fonds :

Conclusions sur les modifications de zonages

Le transfert de 5.93 ha de la zone N vers la zone NI1 se fera avec le maintien de la destination forestière avec un impact au sol très limité. Ainsi le stock et la capacité de stockage du carbone de la zone seront préservés.

Conclusion du Commissaire Enquêteur sur les enjeux du projet, la contribution à l'intérêt général, l'acceptabilité sur l'environnement.

En s'inspirant de la « Théorie du bilan », il m'apparaît que les avantages positifs du projet l'emportent par rapport aux inconvénients, tant quantitativement que qualitativement. Ce projet contribue à l'intérêt général du territoire grâce à l'évolution voulue du Parc Alsace Aventure en termes économique et touristiques avec un impact maîtrisé sur l'environnement.

3) Avis du Commissaire Enquêteur

Sur la base de mes conclusions motivées, je considère que :

L'enquête publique s'est déroulée parfaitement donnant la possibilité à ceux qui le souhaitaient de s'informer et de s'exprimer par voie électronique ou sur les registres disponibles à la Communauté de communes et à la Mairie de Breitenbach. La possibilité de se forger une opinion éclairée m'a parue aisée avec un dossier accessible.

J'ai apprécié globalement la stratégie environnementale crédible qui permet un impact environnemental négligeable via les mesures « d'évitement, de réduction et de compensation » :

Ce projet de révision allégée du PLUi répond à l'objectif d'évolution du Parc Alsace Aventure dans le respect de l'Environnement, contribuant favorablement au développement du territoire. Le projet m'apparaît équilibré, pertinent pour le territoire, et de nature à conforter une offre touristique durable et originale.

Je prends en compte le Mémoire en réponse selon lequel la Communauté de communes s'engage à prendre en considération les observations de la MRAe et des PPA en proposant de modifier l'évaluation environnementale et l'OAP.

Sur ces bases, je conclue à un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n° 3 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de Villé.

. Fait à Strasbourg le 6 novembre 2026

Le Commissaire Enquêteur

