

Commune de Ribeauvillé
HAUT-RHIN
Arrêté n° 05 de Monsieur le Maire
en date du 17 mars 2026

**Enquête publique relative au projet
de Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme**

Enquête publique

du 10 avril 2026
au 13 mai 2026

Rapport du Commissaire Enquêteur

désigné par Décision du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg
n° E25000151 /67 en date du 20 octobre 2025

SOMMAIRE

Préambule.....	2
Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique.....	2
Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public.....	3
Chapitre 3 : Organisation de l'enquête publique.....	5
Préparation de l'enquête publique.....	5
Visite de site par le Commissaire Enquêteur.....	5
Publicité et affichage.....	6
Chapitre 4 : Déroulement de l'enquête publique.....	7
Chapitre 5 : Relevé des observations des personnes consultées et du public.....	9
Observations de l'Autorité environnementale en date du 17 septembre 2025.....	10
Observations des Personnes Publiques Associées.....	11
Avis favorables avec réserves :	11
Avis favorables avec recommandations ou observations :	12
Avis favorables sans réserve ou recommandation :	13
Observations formulées par la DREAL lors de la réunion sur place en date du 19 janvier 2026.....	13
Observations de l'Agence Régionale de Santé consultée par le Commissaire enquêteur en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement.....	14
Observations du public.....	15
Chapitre 6 : Synthèse des observations recueillies et observations du commissaire enquêteur.....	23
Chapitre 7 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyse du commissaire enquêteur.....	30
Annexes.....	45

Préambule

L'enquête publique porte sur le projet de Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé en application de l'**arrêté 05 en date du 17 mars 2026**. Cet arrêté précise les modalités de l'enquête et ses fondements juridiques. Il est annexé au présent rapport (annexe 1).

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Thomas BACHMANN en qualité de commissaire enquêteur par **décision n° E25000151 /67 en date du 20 octobre 2025**.

L'enquête publique est ouverte **du 10 avril 2026 au 13 mai 2026**.

Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet la Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Selon la Note de présentation valant rapport de présentation complémentaire jointe au dossier d'enquête publique, « *La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. approuvé afin de permettre la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, dans le cadre d'une opération de reconversion d'une friche économique existante. Afin de permettre la concrétisation du projet, plusieurs documents du PLU en vigueur doivent être modifiés ou complétés* ».

La friche concernée correspond au Site Ruwa-Bell d'une superficie de 1,3 ha et occupée par les locaux d'une imprimerie qui n'est plus en activité depuis plusieurs années.

Le secteur concerné par le projet est classé en zone UE destinées aux activités au PLU en vigueur. Le projet de modification prévoit un reclassement en secteur UBf à vocation principale d'habitat (plan de règlement).

Le projet de règlement opposable dans ce secteur UBf se distingue de celui applicable en zone UB en :

- rappelant l'obligation de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'article 2.6 ;
- prévoyant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives spécifiques à l'article 7 ;
- définissant des règles de hauteurs spécifiques à l'article 10 ;
- exonérant les constructions du respect des règles de pentes de toitures, en autorisant les attiques et en réglementant les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur à l'article 11 ;
- et en étendant les règles applicables en secteur UBe au secteur UBf à l'article 13.

Les autres règles applicables sont celles de la zone UB.

Le projet de modification comprend également des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles spécifiques au secteur UBf (Site Ruwa-Bell).

Par délibération en date du 17 juillet 2024 (jointe au dossier d'enquête) le Conseil Municipal de Ribeauvillé a décidé de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU cette dernière pouvant « *avoir des incidences notables sur l'environnement, compte*

tenu des enjeux liés au changement d'usage du site avec création d'un quartier d'habitat ». En conséquence, le projet de modification comprend une évaluation environnementale qui a été soumise à l'avis d' l'Autorité environnementale.

La note de présentation, fournie dans le dossier d'enquête publique au titre de l'article R.123 - 8 du Code de l'environnement, décrit la procédure dans laquelle s'insère l'enquête.

Au terme de la procédure d'enquête publique, **le Conseil Municipal pourra se prononcer par délibération sur l'approbation de la modification n°9 du PLU.**

Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement fixe le contenu obligatoire du dossier soumis à enquête publique.

Un exemplaire papier a été mis à la disposition du public en Mairie de Ribeauvillé pendant toute la durée de l'enquête publique. Il comprend les documents suivants :

- 0/ Liste documents pour enquête publique MOD 9 PLU ;
- 1/ Note de présentation
- 2/ Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)
- 3a/ Plan au 10 000ème
- 3b/ Plan au 2 000ème
- 3c/ Plan de zonage PLU modifié extraits
- 3d/ Règlement PLU
- 3e/ Note de présentation établie en application article R123-8 du code de l'environnement
- 4a/ Évaluation environnementale juin 2025
- 4b/ Diagnostic écologique modifié mars 2026
- 4c/ Expertise habitat espèces protégées janvier 2026
- 4d/ Étude géo tech Aménagement quartier par ECR octobre 2024
- 4e/ Étude Infos + DIAG - Aménagement quartier par ECR octobre 2024
- 5/ Délibération portant modification n°9 du PLU du 17 juillet 2024
- 6a/ Délibération portant bilan de la concertation pour la modification n°9 du PLU du 8 octobre 2025
- 6b/ Tableau annexe récapitulatif des interventions et réponses, bilan de la concertation
- 7a/ AVIS MRAE du 17 septembre 2025
- 7b/ Compte-rendu de réunion sur le terrain du 19 janvier 2026
- 7c/ Mémoire en réponse de la commune de mars 2026
- 7d/ Délibération Conseil Municipal 17 décembre 2025, adhésion dispositif BIMBY BUNTI
- 7e/ Délibération Conseil Municipal 14 mai 2025, modificatif dispositif de lutte contre la prolifération des gîtes

- 8/ Tribunal Administratif, désignation du Commissaire enquêteur, 20 octobre 2025
- 9/ Document projet BO FUTUR – écoquartier de Ribeauvillé
- 10/ Avis du SCOT
- 11/ Avis CCI Alsace Eurométropole
- 12/ Avis du PNRBV
- 13/ Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace
- 14/ Avis de l'ARS, joint au dossier à partir du 16 avril 2026
- 15/ Compte-rendu Réunion viticulteurs du 21 avril 2026, joint au dossier à partir du 27 avril 2026
- 16/ Courrier de BO FUTUR adressé au Maire le 22 avril 2026, joint au dossier à partir du 27 avril 2026
- 17/ Avis complémentaire de l'ARS joint au dossier à partir du 04 mai 2026

La Ville de Ribeauvillé a pris l'initiative de publier sur son site internet, au fur et à mesure de leur réception, les observations émises par le public et qui nous ont été adressées par courriel ou courrier pendant l'enquête.

Certaines pièces et en particulier l'« Étude Infos + DIAG - Aménagement quartier par ECR octobre 2024 », le «Mémoire en réponse de la commune de mars 2026 » et les délibérations relatives aux actions de la Ville pour le logement ont été joints au dossier d'enquête publique à l'initiative de la Ville de Ribeauvillé suite à nos échanges préalables pour organiser l'enquête et en comprendre les enjeux.

L'« Avis de l'ARS » a été joint au dossier d'enquête publique le 16 avril 2026 par nos soins après consultation de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement.

Le Compte-rendu de la Réunion des viticulteurs (21 avril 2026) et le courrier de BO FUTUR (22 avril 2026) ont été joints au dossier par les services de la Ville de Ribeauvillé le 27 avril 2026. Nous l'avons constaté et noté au registre d'enquête lors de notre permanence du 28 avril 2026.

L'ARS nous a adressé un avis complémentaire le 04 mai 2026. Nous l'avons immédiatement transmis à la Ville de Ribeauvillé pour ajout au dossier d'enquête publique ce qui a été fait le jour même.

Une version dématérialisée du dossier papier a été mise à la disposition du public :

- sur le site internet www.ribeauville.fr à partir du 14 avril 2026 ;
- sur un poste informatique, disponible en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le site internet de la Ville de Ribeauvillé était inaccessible quelques jours avant le démarrage de l'enquête publique et pendant les premiers jours de l'enquête soit du 10 au 14 avril 2026. L'avis au public et le dossier d'enquête n'étaient donc pas accessibles en lignes pendant les 4 premiers jours d'enquête. En conséquence, nous avons suggéré à la Ville de Ribeauvillé de compléter les mesures de publicités par un affichage sur le site concerné par le projet de modification du PLU (mesures non prévue par la réglementation) ce qui a été fait le 16 avril 2026. Dès lors, nous considérons que l'inaccessibilité du site internet, très limitée dans le temps et compensée par une meilleure publicité, n'a pas été de nature à réduire la participation du public à l'enquête.

Les pièces jointes au dossier papier pendant l'enquête ont été mises en ligne par les services de la Ville de Ribeauvillé au fur et à mesure de leur réception.

Chapitre 3 : Organisation de l'enquête publique

Préparation de l'enquête publique

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg nous a désigné Commissaire Enquêteur par décision n° E25000151 /67 en date du 20 octobre 2025.

Un premier dossier d'enquête publique nous a été transmis par le Directeur Général des Services de la Ville de Ribeauvillé le 24 octobre 2025. Cependant, et suite à nos échanges préalables, la Ville a souhaité clarifier certains points soulevés par l'avis de l'Autorité Environnementale avant d'ouvrir l'enquête publique en complétant notamment le dossier par un mémoire en réponse. En conséquence, il a été décidé, lors de la réunion de préparation de l'enquête publique, de fixer les dates d'enquête de manière à permettre à la collectivité de compléter le dossier.

Un nouveau dossier d'enquête publique nous ont été transmis par le Directeur Général des Services de la Ville de Ribeauvillé le 23 mars 2026. Il a été complété le lendemain par des annexes.

Les modalités d'information du public dont dispose la commune nous ont été présentées par le Directeur Général des Services qui a accepté de les mobiliser toutes afin de maximiser la diffusion (notifications sur application MyMairie, affichage numérique au Jardin de ville, affichage aux entrées de la mairie et sur le panneau officiel).

L'arrêté de mise à enquête publique signé par Monsieur le Maire nous a été transmis le 23 mars 2026 par le Directeur Général des Services de la Ville de Ribeauvillé.

Nous disposons donc à partir de cette date d'un dossier complet, identique à celui mis à la disposition du public pendant l'enquête.

Visite de site par le Commissaire Enquêteur

Nous nous sommes rendu sur place le 10 avril 2026 avant notre première permanence. Nous avons constaté que le site avait été intégralement défriché. Seuls subsistaient les conifères en alignement parallèle au chemin et quelques rares arbustes.

Le site ne correspondait donc plus à l'état initial tel qu'il est décrit dans le « Diagnostic écologique modifié » et notamment à la cartographie des habitats datée de mars 2026 et figurant page 8 de ce document.



Photos du site prises par nos soins le 10 avril 2026

Publicité et affichage

L'enquête a été annoncée conformément aux prescriptions de l'arrêté 05 en date du 17 mars 2026.

Nous avons vérifié l'affichage en mairie lors de nos passages dans la commune et notamment lors de nos permanences.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes attendues réglementairement en façade avant et sur la porte d'entrée arrière de la mairie conformément au certificat annexé au présent rapport (annexe n° 2).

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie situé à l'arrière de cette dernière.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune www.ribeauville.fr à partir du 24 mars 2026 et jusqu'à la fin de la période d'enquête au moins. Toutefois, une défaillance technique a empêché tout accès au site internet de la commune entre le 03 avril 2026 et le 14 avril 2026. En conséquence, nous avons suggéré à la Ville de Riebauvillé de compléter les mesures de publicités par un affichage sur le site concerné par le projet de modification du PLU (mesures non prévue par la réglementation) ce qui a été fait le 16 avril 2026. Dès lors, nous considérons que l'inaccessibilité du site internet, très limitée dans le temps et compensée par une meilleure publicité, n'a pas été de nature à réduire la participation du public à l'enquête.



Affichage des avis et de l'arrêté en Mairie



Affichage sur place (d'autres affiches ont été placées tout autour du site)

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- L'Alsace du 24 mars 2026 et du 15 avril 2026 ;
- les Dernières Nouvelles d'Alsace du 24 mars 2026 et du 15 avril 2026.

Une copie de ces annonces légales a été jointe au dossier d'enquête publique consultable en mairie.

En plus de ces mesures, la Ville de Ribeauvillé a pris l'initiative de :

- publier une notification sur l'application pour smartphones PUSH MYMAIRIE RIBEAUVILLE ;
- afficher un avis sur le panneau d'affichage électronique du Jardin de ville.

Les prescriptions relatives à la publicité et à l'affichage, prévues par l'arrêté n° 05 du 17 mars 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, ont donc été respectées.

L'ensemble de ces mesures a permis une excellente information et participation du public.

Chapitre 4 : Déroulement de l'enquête publique

Toutes les permanences ont été tenues en Mairie de Ribeauvillé dans des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des échanges.

La première permanence a été tenue le vendredi 10 avril 2026 de 9h00 à 11h00. Elle s'est déroulée normalement.

Nous avons rencontré Mme l'Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et M. le Directeur Général des Services.

Aucune personne ne s'est présentée pour participer à l'enquête. En conséquence, le registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Ribeauvillé ne comportait aucune observation au début comme à la fin de notre permanence.

La deuxième permanence a été tenue le mardi 28 avril 2026 de 16h00 à 18h30. Elle s'est déroulée normalement. Nous l'avons toutefois prolongée d'une demi-heure par rapport à l'horaire prévu initialement, compte-tenu de l'affluence et de la patience des personnes qui souhaitaient nous rencontrer.

Au total, 7 personnes se sont présentées :

- deux viticulteurs ont pris connaissance du Compte-rendu de la Réunion avec les viticulteurs en date du 21 avril 2026 joint au dossier par les services de la Ville de Ribeauvillé le 27 avril 2026. Ils ont précisé leurs questions et inquiétudes par rapport au projet. Ils ont souhaité prendre le temps de rédiger leurs observations et les communiquer plus tard lors de l'enquête ;
- quatre riverains et un autre habitants de la commune ont été reçus ensemble à leur demande. Ils souhaitaient plus particulièrement comprendre la portée de l'enquête publique et obtenir des précisions quant aux évolutions du projet BO FUTUR et les possibilités d'agir pour faire entendre leurs préoccupations. Ils ont souhaité communiquer des observations écrites plus tard dans le cadre de l'enquête.

Au début de notre permanence, le registre d'enquête publique comportait une seule observation transmise par courriel à la mairie et jointe à son initiative au dossier d'enquête publique sur son site internet :

- Courriel de M. JB.

M. JB faisait partie des personnes que nous avons reçues lors de cette permanence et il a donc pu également exposer oralement ses observations.

Par ailleurs, le Compte-rendu de la Réunion des viticulteurs et un courrier de BO FUTUR adressé à M. Le Maire avaient été joints au dossier d'enquête publique (papier et internet) par les services de la Ville de Ribeauvillé.

Il a été fait mention de ce qui précède au registre d'enquête par nos soins.

A la fin de notre permanence, le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Ribeauvillé comportait mention de tout ce qui précède.

La troisième permanence a été tenue le mercredi 13 mai 2026 de 14h00 à 16h00. Elle s'est déroulée normalement. Nous l'avons toutefois prolongée d'une demi-heure par rapport à l'horaire prévu initialement afin de permettre à toutes les personnes venues nous rencontrer d'inscrire leurs observations dans le registre.

Au total, 7 personnes se sont présentées :

- deux viticulteurs, M. AK et M. ES ont été reçus ensemble. M. AK nous a remis un courrier cosigné par son fils, M. TK, ainsi qu'un courrier de Mme CD, Présidente du Syndicat Viticole de Ribeauvillé. M. ES a noté ses observations dans le registre. Ces écrits correspondent à leurs arguments exposés oralement ;
- le promoteur du projet, M. AS, et son architecte, M. JH, sont venus défendre leurs projet et rappelé que l'enquête publique portait sur la modification du PLU et non sur ce dernier. Ils ont noté les points sur lesquels il leur semblait nécessaire de revenir dans le registre d'enquête ;
- trois riverains, Mme L et M. et Mme P, ont été reçus ensemble à leur demande. Ils se sont inquiétés de la pollution du site, de la justification du projet et de sa conception. Mme L et M. et Mme P ont noté leurs observations respectives dans le registre d'enquête.

Le registre d'enquête publique ne comportait aucune nouvelle observation au début de notre permanence.

Cependant, les observations suivantes, adressées en mairie par courrier ou courriel, avaient été glissées dans le registre par les services municipaux et mis en ligne sur le site internet :

- Observations complémentaires de M. JB ;

- Observations de l'association Alsace Nature ;
- Observations de M. et Mme PP ;
- Observations de Mme MG ;
- Observations de M. MW ;
- Observations de M. et Mme M ;
- Observations de M. JCS.

Les quatre dernières observations écrites listées ci-dessus ont été produites par les riverains rencontrés lors de notre deuxième permanence.

Nous avons fait mention de tous les documents listés ci-dessus dans le registre d'enquête auquel ils restent annexés.

A la fin de notre permanence, le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Ribeauvillé comportait mention de tout ce qui précède.

A la clôture de l'enquête, nous comptabilisons donc :

- 4 observations écrites inscrites dans le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Ribeauvillé ;
- 10 lettres, notes écrites ou courriels adressées ou remis en mains propres au commissaire enquêteur et annexés au même registre d'enquête.

Chapitre 5 : Relevé des observations des personnes consultées et du public

Le projet de modification a été soumis à concertation avec le public au cours de son élaboration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2024. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du même Conseil Municipal en date du 08 octobre 2025. Ces délibérations ainsi que le tableau de synthèse joint à la seconde ont été mis à la disposition du public pendant l'enquête. Le projet soumis à enquête publique est réputé tenir compte des conclusions de cette concertation.

Le projet de modification n° 9 du PLU a également été soumis aux avis de :

- l'Autorité Environnementale ;
- et des Personnes Publiques Associées.

Ces avis ainsi qu'un mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale ont été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Compte-tenu des enjeux relatifs à la présence d'espèces protégées, la commune a organisé une réunion sur place avec différents acteurs du projet et notamment un représentant de la DREAL Grand Est en janvier 2026. Le compte-rendu de cette réunion a été joint au dossier d'enquête.

Compte-tenu des enjeux sanitaires liés à l'occupation passée du site, nous avons pris l'initiative de consulter l'Agence Régionale de Santé (ARS) en début d'enquête et en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement. Nous avons transmis sa réponse initiale à la Ville de Ribeauvillé pour intégration au dossier d'enquête publique dès sa réception soit le 16 avril 2026. L'ARS nous a transmis un avis complémentaire le 04 mai 2026. Nous avons transmis cet avis complémentaire à la Ville de Ribeauvillé qui l'a intégré au dossier d'enquête publique le même jour.

A l'exception de la courte période d'inaccessibilité au site internet évoquée plus haut, le public a pu prendre connaissance du projet de modification et des avis mentionnés ci-

dessus. Il a pu consigner dans un registre ou transmettre ses observations au Commissaire enquêteur.

L'intégralité des observations figure ainsi dans le dossier et dans le registre d'enquête. Nous en extrayons les points saillants ci-dessous.

Observations de l'Autorité environnementale en date du 17 septembre 2025

Nous reproduisons ci-dessous les principales conclusions et recommandations de l'Autorité environnementale (Ae).

Espèces protégées :

« L'Ae s'interroge sur la conclusion du dossier relative à l'absence de nécessité de dérogation à la législation sur les espèces au regard des impacts identifiés (notamment pour le faucon crécerelle) et rappelle que :

- l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) en cas d'impact sur des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique ;*
- la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales ».*

Dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, la Ville de Ribeauvillé fait référence à la visite sur site en présence des représentants des bureaux d'études, de la DREAL et du Sous-Préfet en date du 19 janvier 2026 ainsi qu'aux compléments apportés ensuite à l'évaluation environnementale et joints au dossier d'enquête publique.

Sites et sols pollués :

« Au préalable, l'Ae rappelle que les articles R.151-34 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLU, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales, voire interdites, les constructions et installations de toute nature.

Le dossier ne comprend aucun volet sur les risques anthropiques alors que le site a hébergé une activité d'imprimerie jusqu'en 2020.

[...]

L'Ae recommande à la collectivité de :

- compléter le dossier, et plus globalement le PLU, par l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit assurant qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une étude de sols doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués en cohérence avec la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement) ;*
- s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés pour le site objet de la présente modification.*

Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également la circulaire du 8 février 2007 qui recommande d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles au droit de sites pollués (enfants,

personnes malades, personnes âgées). Elle souligne que cette recommandation pourrait également s'appliquer aux logements, compte-tenu des mêmes populations potentiellement concernées ».

Dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, la Ville de Ribeauvillé commence par affirmer que la zone UE *« comporte une friche industrielle non polluée »*.

Elle poursuit en indiquant qu'une *« trame de vigilance qualité des sols »* complètera le PLU *« dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours »*.

Elle rappelle ensuite les conclusions des études menées par le bureau d'études ECR Environnement et dit que *« les conclusions de ces études seront prises en compte par le lotisseur dans le cadre de son projet »*.

La mobilisation des logements vacants :

« Compte tenu de l'importance du parc de logements vacants, l'Ae recommande à la commune d'amplifier la résorption de logements vacants à la fois pour en diminuer le nombre et pour répondre à ses besoins en logements en s'appuyant sur les outils existants pour y parvenir ».

Dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, la Ville de Ribeauvillé liste les mesures prises et les actions déjà réalisées pour lutter contre la vacance qu'elle estime à 12,5 % en 2022 (chiffres INSEE). Elle mentionne le dispositif BIMBY BUNTY qui vise à favoriser la densification en milieu urbain, le cofinancement de travaux sur le bâti ancien (délibération en référence mais non jointe au dossier d'enquête publique), et le dispositif de lutte contre la prolifération des gîtes et meublés de tourisme pour le logement d'habitation à titre principal.

Surtout, elle liste plusieurs projets de sortie de vacance ou de création de logements :

- patrimoine de la Ville avec deux exemples récents de 8 et 7 logements ainsi qu'un projet supplémentaire de 4 logements ;
- ancienne caserne de gendarmerie : 15 aine de logements ;
- ancien hôpital : 18 logements en habitat senior ;
- friche Hofferrer : 12 logements en 2023 ;
- impasse de la ferme : 18 logements en 2024 ;
- site Nadelhoffer : 54 logements en cours d'achèvement ;
- projet Schmittgantz : 8 logements en cours ;

soit un total de 144 logements créés récemment ou en cours d'achèvement en zone urbaine.

Observations des Personnes Publiques Associées

Avis favorables avec réserves :

Par courrier en date du 03 septembre 2025, la **Chambre de Commerce et d'Industrie** a formulé l'observation suivante :

« Nous comprenons la volonté de la collectivité de préserver de l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en requalifiant l'ancien site industriel de l'imprimerie 3ma group.

Toutefois, nous regrettons que ce site ait perdu sa vocation première d'accueil d'activités économiques au profit d'une vocation principale résidentielle.

Ce phénomène, de plus en plus fréquent sur le territoire, mérite une attention toute particulière. Il est essentiel que les collectivités territoriales restent vigilantes et anticipent

dès à présent les conséquences de cette tendance, pour les années à venir, sur l'offre foncière dédiée aux activités économiques ».

Par courrier en date du 1^{er} octobre 2025, la **Chambre d'Agriculture** a émis un avis réservé sur le projet de modification. Elle demande notamment que :

- l'espace de transition entre les futures constructions et le vignoble objet de traitements « *soit planté d'arbustes et d'herbe avec une forte densité de pied à l'hectare pour réaliser un réel mur de protection face aux risques de dérives. Celui-ci aura une largeur de 10 m minimum* » ;
- « *au regard des règles d'éloignement édictées par les Zones de Non Traitement [...] soit revu et précisé l'usage de [l'espace] vert multi usage tout en évitant la mise en place de terrain de jeux pour enfants* » ;
- « *ne soient pas implantés du côté des vignes des terrasses ou des balcons [... et que des] fenêtres anti bruits efficaces [soient mises en place] contre les nuisances sonores* » ;
- « *soient revues à la baisse les futures zones d'extension urbaines en particulier celles classées en zone AU stricte dans la future mouture du PLU de Ribeauvillé* ».

Avis favorables avec recommandations ou observations :

Par mail en date du 18 août 2025, la **Collectivité Européenne d'Alsace** (CEA) a accusé réception de la notification du projet de modification n° 9 du PLU et précisé que « *l'accès à cette zone s'effectue via la rue de Colmar, qui débouche sur la RD 416 par un carrefour Stop en agglomération ; il conviendra de s'assurer que le carrefour existant sera adapté au futur trafic généré par l'aménagement du quartier* ». Il est également mentionné que « *l'OAP sectorielle dédiée pourrait indiquer le nombre de logements dont la création est prévue* ».

Par courrier en date du 21 août 2025, le **Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges** donne un avis favorable au projet de modification assorti des recommandations suivantes :

« *L'OAP pourrait préciser les essences à utiliser, la composition et les modalités d'implantations à préférer pour une plus grande qualité écologique et paysagère de l'opération. [...]*

Il serait également opportun d'exiger la perméabilité de la clôture à la petite faune en surélevant la clôture d'une trentaine de centimètres ou d'utiliser une clôture de pâture avec plus de transparence.

L'OAP renvoie aux mesures compensatoires de l'évaluation environnementale, ce qui est positif car elles deviennent ainsi opposables aux tiers. Le Parc invite la commune à reporter toutes les mesures de compensation citées par l'évaluation environnementale [...] et rappeler les dispositions spécifiques aux clôtures.

Enfin, il serait judicieux de permettre une implantation du nichoir pour le faucon crécerelle dans un contexte identique ou proche de celui inventorié pour qu'il puisse jouer pleinement son rôle (en frange d'opération au contact des vignes) ».

Par courrier en date du 04 septembre 2025, le **Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble Ried**, a émis un avis favorable au projet de modification au regard de sa compatibilité avec le SCoT. Il assortit cet avis de deux observations :

- « *Observation relative à l'objectif de densité :*

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) mentionne que le secteur devra justifier d'une production minimale de 30 logements par hectare, et qu'il ne pourra pas accueillir plus de 60 logements.

Par soucis de clarté, l'OAP aurait pu préciser le nombre de logements minimum à produire permettant de respecter l'objectif de 30 logements par hectare (P25 du DOO), soit 40 logements minimum.

- *Observation relative à la trame verte et bleue :*

Le projet de modification n°9 mentionne la trame verte et bleue du SRCE (schéma régional de cohérence écologique). Aucune incohérence n'a été relevée dans le projet de modification n°9 concernant la trame verte et bleue. Toutefois, le dossier pourrait être complété des éléments suivants :

- *Trame verte et bleue du SCoT (cf. carte n° 3 du DOO), avec laquelle le PLU doit être compatible*
- *Etude de déclinaison de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre de la révision du SCoT, réalisée à l'échelle des communes pour faciliter son intégration dans les PLU ».*

Avis favorables sans réserve ou recommandation :

Par mail en date du 22 juillet 2025, la **Région Grand Est** a souligné que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) était en cours de modification.

Observations formulées par la DREAL lors de la réunion sur place en date du 19 janvier 2026

Le compte-rendu joint au dossier d'enquête publique mentionne notamment des précisions et réponses à apporter pour l'enquête publique dont la réalisation d'une étude hivernale complémentaire. L'expertise correspondante et le diagnostic écologique modifié ont été joint au dossier d'enquête publique.

Plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement ont été définies et sont jugées suffisantes par le bureau d'études pour considérer « *que l'aménagement de la friche « Ruwabell » n'est pas soumis à l'obtention d'une dérogation au titre des espèces protégées (articles L411-1 et 2 du code de l'environnement) » :*

- ME 1 : Evitement temporel en programmant les travaux de défrichement et de démolition entre le 30 septembre et le 15 mars ou passage d'un écologue condamnant les espaces utilisés par l'avifaune ;
- Mesures d'Accompagnement :
 - MA 1 : Pose d'un nichoir spécifique faucon crécerelle ;
 - MA 2 : Pose de nichoirs pour moineaux et rougequeue-noir ;
 - MA 3 : Création de gîtes favorables à la petite faune terrestre (ceinture en gabion sur les limites Sud et Ouest, soit sur 241m linéaires et sur 50 cm en profondeur et 50 cm en aérien, avec passages pour la petite faune tous les 20 m et aménagement d'un gîte pour hérisson tous les 40 m) ;
 - MA 4 : Clôtures / mesure en faveur de la petite faune (passage 10 cm X 15 cm tous les 20 m).

Le bureau d'études précise toutefois que « *La consultation de la Dréal Grand-Est est obligatoire pour valider :*

- *l'aménagement de cette friche industrielle*
- *les mesures d'évitement et d'accompagnement*

- *la non nécessité d'engager une demande de dérogation pour les espèces patrimoniales présentes ».*

Observations de l'Agence Régionale de Santé consultée par le Commissaire enquêteur en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement

Compte-tenu des enjeux liés au passé industriel du site et au changement d'usage envisagé, nous avons pris l'initiative de consulter l'Agence Régionale de Santé (ARS) en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement dès le 15 avril 2026 (CF. annexe n° 3).

L'ARS nous a répondu le 16 avril 2026 en nous transmettant l'avis qu'elle avait transmis à la DDT et à la DREAL en réponse à leur consultation en juillet / août 2025.

Nous avons joint cet avis au dossier d'enquête publique dès réception (CF. Annexe n° 3 précitée).

Il mentionne notamment :

- *l'historique du site et les polluants susceptibles de contaminer le site compte-tenu de la nature des activités menées. L'ARS demande au porteur de projet « de réaliser une étude de sols de type « levée de doute » définie dans la norme NF X31-620-2 » et de mener des études plus complètes si une pollution était mise en évidence. Elle présente des préconisations de base à intégrer dans « le règlement de construction du lotissement » ;*
- *un appel « à la vigilance sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitation, s'ils sont situés à proximité de zones agricoles/viticoles. Il faut éviter l'implantation de publics vulnérables. Sinon, mettre en place les mesures de protection décrites dans l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et dans l'article L. 253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime ».*

Cette communication a été complétée par un échange en visio avec la Responsable du service le 24 avril 2026 puis par un avis complémentaire que nous avons réceptionné le 04 mai 2026.

Nous avons joint cet avis au dossier d'enquête publique dès réception (CF. Annexe n° 4).

L'ARS indique ne pas avoir « été destinataires des résultats d'éventuelles études de sols, jusqu'à [notre] saisine ».

Elle rappelle le cadre réglementaire applicable et les constatations réalisées par le bureau d'études ECR Environnement concernant plusieurs anomalies significatives.

Elle indique qu'il conviendrait de compléter les recommandations du bureau d'études par celles ci-après :

- *« Dans l'optique où ce projet envisage un usage plutôt résidentiel et tertiaire, il conviendrait que la commune de RIBEAUVILLÉ s'assure de la compatibilité de la zone et inscrive dans son règlement, les préconisations à prendre concernant d'éventuelles excavations liées à la création d'un potager ou d'une piscine, afin de ne pas remobiliser des pollutions enfouies, si elles n'ont pas toutes été évacuées ;*
- *Il conviendrait que la mémoire des pollutions découvertes sur le site soit conservée ;*
- *Les maisons individuelles, de même que les établissements sensibles (cf. circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/27354>), ne pourront pas être construits sur les terrains où il reste trop de contraintes liées aux pollutions. Il convient de préférer d'installer des logements collectifs ;*

- Selon la nature des polluants, il serait préférable que les terres polluées soient évacuées vers les filières adaptées plutôt que réemployées ;
- Une attention particulière devra être portée sur les plantations effectuées dans les jardins et les espaces verts, selon les dispositions énoncées dans le règlement de construction du lotissement. Il peut être inscrit dans ce règlement d'éviter les plantations en pleine terre, en raison d'éventuels résidus de polluants présents dans le sol et de privilégier les bacs de culture, hors-sol ;
- Lors de la phase travaux, le pétitionnaire veillera à ce que la modification du terrain ne cause pas l'import ou la dissémination des organes végétaux de plantes invasives. D'autant plus que l'évaluation environnementale recensait au moins 2 espèces envahissantes. Une liste établie par le collectif régional a défini les espèces présentes dans le Grand Est. Certaines peuvent se développer spontanément sur des friches ou des sites pollués. Une graine enfouie plusieurs années peut alors germer lors d'un remaniement de terrain et envahir rapidement une parcelle (datura, ambroisie, renouée...). Ce sont souvent des plantes toxiques et/ou allergisantes. <https://www.eeegrandest.fr/app/uploads/2020/12/Liste-Flore-cat%C3%A9goris%C3%A9e-Grand-Est-2020-CBN.pdf> ;
- Une attestation ATTES devra être éditée par un bureau d'études certifié, pour valider la compatibilité du site avec le nouvel usage, avant la phase de dépôt des différents documents d'urbanisme liés au projet (permis de démolir, d'aménager, de construire, loi sur l'eau...) ».

Observations du public

Le public s'est particulièrement mobilisé pour cette enquête publique. Nous avons été obligé de prolonger deux permanences sur trois de manière à pouvoir recevoir dans de bonnes conditions toutes les personnes qui le souhaitent.

Observations orales et écrites de M. JB. – Deuxième permanence et Courriel du 23 avril 2026

M. JB. considère que la reconversion du site devrait être portée par la Ville de Ribeauvillé et intégrée à la révision du PLU en cours.

Son appréciation est notamment basée sur :

- une densité qui « dépasse largement les préconisations du SCoT, et [celle] autorisé[e] par l'OAP » et justifiée par la « viabilité économique du projet » ;
- un manque de cohérence allégué compte-tenu de l'acquisition réalisée par la Ville le 09 avril 2025 de « 47,79 ares de terrain [à proximité] qui seront artificialisés pour y implanter 2 entreprises et un parking » ;
- une absence d'intérêt général, « la commune [disposant] déjà largement d'assez de logements pour atteindre les 5000 habitants à l'horizon 2040 », compte-tenu du nombre de logements existants et d'autres projets en cours ou à venir (rénovation de l'ancienne gendarmerie, projet Cogédim) ;
- « un impact très important sur la vision du vignoble depuis la route venant d'Ostheim, mais aussi depuis la route des vins » compte-tenu des hauteurs autorisées et une architecture qui « ne correspond en aucun cas à l'architecture dominante à Ribeauvillé ni même à celle du proche environ » ;
- l'utilité de « préciser [l'absence de piscines] dans les prescriptions, car la limitation de consommation d'eau est un des objectifs du PADD voté » ;

- « *de hautes exigences qualitatives [non] énumér[ées]* » et l'absence de précision concernant « *la place réservée aux énergies renouvelables* » ;
- [l'absence de prise en compte du] « *problème des zones de non traitement des vignes* » alors que « *la vigne limitrophe se trouvera 1,30m en contre-bas des terrasses et la limite parcellaire à moins de 3 m de l'angle Sud-est du bâtiment C* » ;
- un accroissement de « *la désertification du centre -ville, et [...] un mitage et un étalement des zones urbanisées, ceci en contradiction avec les objectifs du PLU et du SCoT* » ;
- l'absence d'étude sur la capacité des réseaux et sur le débouché de la circulation ;
- l'absence d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- l'absence d'interdiction « *des locations saisonnières type Airbnb* » ;
- la « *référence au dispositif « Bimby Bunti » piloté par la CCPR ; [le projet étant] à l'opposé des objectifs de ce dispositif qui a essentiellement pour but de densifier l'existant* ».

Observations écrites complémentaires de M. JB. - Courriel du 11 mai 2026

M. JB. complète ses observations du 23 avril 2026 en se référant au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en cours de révision et en joignant des observations qu'il a produites à ce titre.

Il considère plus spécifiquement que le projet de 70 logements sur la friche Ruwa Bell ne répond pas à un besoin de la commune et n'est pas nécessaire pour atteindre l'objectif de 5000 habitants à l'horizon 2040 défini dans le projet de PADD du PLU en cours de révision.

Il dit que « *les habitants ont besoin d'emplois pour accéder à la propriété de logements existants ou déjà programmés et c'est bien là que se situe le véritable intérêt général* ».

Il souligne que les zones de non traitement ne sont pas mentionnées dans l'OAP et dans la note de présentation de la modification. Aussi, la construction de logements aurait un impact sur l'activité viticole alors que « *[le] projet de loi sur la souveraineté alimentaire et agricoles [comporte un] article 11 [qui] prévoit de transférer la charge des ZNT aux promoteurs ou constructeurs immobiliers qui s'installent, et non plus aux viticulteurs déjà présents* ». Il souhaite qu'il en soit tenu compte dès à présent.

Il s'oppose à l'affirmation selon laquelle le projet n'aurait pas d'impact sur les surfaces artificialisées « *puisque le jour où la ville ou la CCPR voudront créer une nouvelle zone UE, les contraintes liées à l'artificialisation des sols s'appliqueront* ».

Il note que « *le terrain a entièrement été défriché le 10 mars dernier et ceci sans aucune autorisation* ».

Enfin, il conteste l'intégration paysagère et architecturale du projet, et donc sa compatibilité avec les OAP, en produisant des photomontages permettant d'estimer l'impact visuel de la hauteur maximale des constructions autorisées par le projet de modification du PLU.

Observations écrites écrites d'Alsace Nature - Courriel du 12 mai 2026

Alsace Nature considère que « *Le projet de règles écrites et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du nouveau secteur UBf projeté à ce titre ne préserve que de façon très réduite la possibilité de développement d'une trame naturelle. C'est un projet fermé sur lui-même, antagonique envers ce qui l'entoure, à l'opposé de ce qu'attend la population, un espace de nature et d'animation dans notre ville* ».

L'association dit que « des règles supplémentaires sont nécessaires pour garantir l'importance de trames vertes de nature, fonctionnelles, au voisinage de chacun. Par ailleurs nous demandons la prise en compte des modifications demandées dans les courriers au sujet du projet de PLU arrêté, par les services de l'État et la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), en particulier la recherche et l'extraction des sols pollués quand ils existent avant tout aménagement ». En conséquence, elle « émet un avis défavorable au projet de PLU ».

Elle fait les propositions suivantes :

« - règlement du secteur UBf : La rédaction de prescriptions minimales et maximales précises en matière :

- de localisation et de taille d'emprise au sol, celle-ci étant à implanter en bordure de l'espace public,
- et de hauteur,

afin de regrouper les constructions et de multiplier le nombre de niveaux au lieu de poursuivre l'étalement récent du bâti de l'Est de la ville. Les règles doivent garantir le maintien et le développement de trames approchant les formes naturelles, dont au moins une supérieures à 15 m de large, publiques, entièrement traversantes, incitant l'usage de tous les habitants de la ville. Leur principe pourrait être établi par le débat, par exemple à l'occasion de l'organisation d'ateliers publics ouverts à tous. Ces règles pourraient à la suite être proposées de façon appropriée en retour à la commune par le bureau d'étude et le cas échéant des compétences complémentaires utiles (autres urbanistes, architectes, paysagistes,).

- emplacement réservé : l'inscription, le long de limites séparatives de parcelles, la création d'une voie piétonne de liaison vers l'ouest, du secteur UBf en direction du chemin prolongeant la Rue Jean-Baptiste Wendling ».

Observations écrites de M. et Mme PP. - Courrier du 12 mai 2026

Riverains du site, M. et Mme P. disent leur « inquiétude concernant le projet envisagé par la Société Bo Future sur ce terrain ». Ils soulignent que ce projet « n'a cessé de prendre de l'ampleur » depuis une présentation en mairie en décembre 2024 et notent qu'il « est question aujourd'hui d'un projet de 70 logements et de 140 places de parking ».

Ils considèrent que le projet amènera « énormément de nuisances » « si rien n'est fait pour le cadrer rigoureusement au niveau du nouveau PLU ».

Ils s'interrogent également sur la capacité des réseaux.

En conséquence, ils demandent « de tout mettre en œuvre pour que le PLU modifié ne permette pas toutes ces dérives et que ce projet, s'il voit le jour, soit raisonnable (60 logements maximum) avec uniquement des R+1, intégré avec de beaux espaces verts et des arbres, sécurisé (même si on ne voit pas comment) et harmonieux ».

Ils disent enfin ne pas comprendre « qu'il soit envisagé de construire des immeubles aussi hauts » en plein vignoble.

Observations orales et écrites de Mme MG. – Deuxième permanence et Courrier en date du 05 mai 2026 versé au dossier le 12 mai 2026

Mme MG. est également riveraine du site et souhaite attirer l'attention sur les points suivants :

- la densité « excessive » du projet qui va « engendrer une hausse significative du trafic automobile » et dont l'objectif de 70 logements annoncé par BO FUTUR « dans

son courrier du 22 avril 2026 » est supérieur à la « limite de 60 logements [préconisée par le SCOT] » ;

- la sécurité routière en considérant que « les salariés [de Ruwabell] étaient majoritairement locaux et privilégiaient les mobilités douces » alors que le projet « générera un flux constant de véhicules ». Elle s'interroge sur le dimensionnement des aménagements actuels et sur les mesures de sécurité prévues aux abords du lotissement ;
- la nécessité « que le [PLU] soit strictement verrouillé pour encadrer ce projet » et notamment pour ce qui concerne les gabarits et hauteurs, le ratio d'espaces verts, et les dispositifs phoniques pour limiter les nuisances sonores.

Observations orales et écrites de M. MW. – Deuxième permanence et Courrier en date du 04 mai 2026 versé au dossier le 12 mai 2026

M. MW. Soulève les points suivants :

- la densité du projet « apparaît en décalage avec les caractéristiques du quartier » et est susceptible d'entraîner des effets négatifs liés notamment à « l'augmentation importante du trafic ». Il considère que « le dossier ne démontre pas de manière suffisamment précise la compatibilité de cette densité avec l'environnement urbain existant » ;
- « le projet évoque des constructions pouvant atteindre environ 14 mètres de hauteur » ce qui apparaît excessif. La cohérence avec le cadre urbain existant suppose que la hauteur « soit limitée à un maximum de 13 mètres » ;
- le projet « est susceptible de porter atteinte [à l'homogénéité] du quartier notamment par une densification trop importante, des volumes bâtis disproportionnés, une dégradation des conditions de vie (ensoleillement, vues, tranquillité) ».

Il conclut en demandant de « réduire significativement le nombre de logements », de limiter strictement la hauteur des constructions « à 13 mètres maximum », et de « garantir une insertion respectueuse du quartier existant ».

Observations orales de M. M. et écrites de M. et Mme M. – Deuxième permanence et Courrier en date du 11 mai 2026 versé au dossier le 12 mai 2026

M. et Mme M. disent ne pas être opposés « à l'idée d'un lotissement en lieu et place de la friche », même s'ils sont « de plus en plus convaincus que l'option envisagée ne règlera en rien la problématique concernant la baisse du nombre d'habitants dans [la] ville ».

Ils considèrent que les différentes versions du projet BO FUTUR qui se sont succédées ont vu le nombre de logements augmenter et que « si ce projet est validé en l'état, le nombre d'habitants de [leur] quartier [sera] multiplié par 2,4 ».

Ils s'interrogent sur le respect de l'harmonie du quartier en se référant au règlement de la zone UB qui comporte une règle générale d'intégration dans le tissu urbain, et en présentant un photomontage illustrant l'impact visuel que le projet aurait depuis leurs fenêtres. Ils estiment qu'il faudrait « exiger une simulation 3D avec intégration paysagère (en considérant les alentours) afin que les élus et les habitants se rendent compte de l'énormité de ce projet implanté au milieu du vignoble ».

Ils présentent deux version des Orientations d'Aménagement et de Programmation et s'interrogent sur le devenir des « espaces verts et fédérateurs » « qui ont disparu entre-temps alors qu'ils veillaient justement à cette cohérence et cette harmonie avec le quartier ».

Ils s'appuient sur une citation d'une délibération du Conseil Municipal (non datée) qui mentionnerait : « *M. le Maire évoque la loi ZAN. La contrainte de la densification est là mais il faut prendre garde à ne pas aller trop loin au risque de nuire à la qualité de vie* ».

Ils disent que le SCOT et le projet de modification du PLU, « [limitent] à 60 le nombre de logements maximum en lieu et place de la friche actuelle » et considère ce nombre comme un « *grand maximum* ».

Ils s'inquiètent pour la tranquillité du quartier et listent des mesures à intégrer au PLU : murs occultants en limite séparative (phares des voitures...), ratio d'espaces verts et « *arbres occultants et de grandes hauteurs* », épannelage des constructions en R ou R+1 à proximité des habitations existantes, « hauteur totale de 12 mètres pour les bâtiments R+2 construits ou rénovés » par rapport au TN actuel après relevé topographique.

M. et Mme M. justifient cette hauteur de 12 mètres en considérant que le futur rez-de-jardin du bâtiment à rénover est situé à 1,20 m au-dessus du TN et que la hauteur de son niveau 0 est de 3,95 m. Ils disent cependant que cette hauteur de 12 mètres serait « *totalement hors norme* » car plus haute « *que la quasi-totalité des R+3 de la ville construits ces 30 dernières années* ». Ils illustrent ce propos d'exemples.

Ils s'interrogent enfin sur la sécurité routière compte-tenu du trafic généré par le lotissement et de la géométrie et de l'aménagement des rues.

Ils souhaitent que leurs observations soient prises en compte « *pour que cela aboutisse à un projet cadré, utile, intégré et raisonnable* ».

Observations orales et écrites de M. JCS – Deuxième permanence et Courrier en date du 11 mai 2026 versé au dossier le 12 mai 2026

M. JCS dit « *comprendre la volonté de la commune de réhabiliter cette friche* » mais que « *plusieurs éléments du dossier suscitent des inquiétudes importantes pour les riverains* ».

Il constate un décalage « *entre les informations présentées lors de la réunion du 16 décembre 2024 avec les habitants et le contenu du projet figurant aujourd'hui dans le dossier d'enquête publique* ». « *Le dossier actuel laisse apparaître une augmentation du nombre de logements envisagés, avec une densité plus importante que celle initialement perçue par les riverains* ».

Il souhaite une réflexion complémentaire « *afin de mieux adapter le projet à son environnement immédiat et de préserver l'équilibre du quartier existant* » compte-tenu des impacts qu'il aura sur la circulation, les nuisances, la tranquillité et le paysage.

Il émet des réserves quant au nombre de logements prévu, à la densité globale du projet, à la hauteur des constructions, à la circulation, au stationnement et à l'intégration paysagère.

Il souhaite également « *qu'une communication plus claire et plus transparente soit maintenue tout au long de l'évolution du projet* ».

Observations orales et écrites de MM. AK et TK – Deuxième permanence et Courrier remis lors de la troisième permanence

MM. K., viticulteurs propriétaires/exploitants d'une parcelle limitrophe à la friche sur 110 mètres de long environ, s'inquiètent de l'incidence du projet sur les Zones de Non Traitement (ZNT). Ils rappellent la réglementation qui s'impose à leur activité à proximité des habitations et des lieux accueillant des personnes vulnérables, et ses impacts sur l'agriculture.

Il disent que « *la modification du PLU ne tient aucunement compte de cette situation* » et que « *les recommandations de la Chambre d'Agriculture datées du 1^{er} octobre 2025 n'ont pas été*

du tout prises en compte ». Ils mettent en balance l'attention accordée à la rentabilité économique du projet immobilier.

Ils soulignent *« qu'un projet de loi portant entre autres sur la charge de la ZNT aux nouvelles constructions bordant les terres agricoles, sera débattu prochainement à l'Assemblée Nationale »* et demandent pourquoi la Ville *« ne s'est pas inspirée de ce projet de loi dans son projet de modification du PLU »*.

En conséquence, ils s'opposent à la modification du PLU et plus spécifiquement aux aires de jeux, piscines, crèches, EHPAD, « activité de Nounous » et autres destinées à des personnes vulnérables.

Ils soulignent en outre les risques de *« tensions avec les nouveaux arrivants »* liés au nombre de niveaux autorisés face au vignoble compte-tenu de la nécessité d'adapter les interventions à la météo et du bruit généré par les tracteurs et pulvérisateurs.

Ils notent également que *« la révision du PLU ne prend aucunement compte du rapport de la MRAE qui indique un pourcentage de logements vacants de 12,5 % à Ribeauvillé [...] alors même que l'offre locative s'est largement étoffée ces dernières années et continuera de l'être avec les projets en cours »*.

Ils disent enfin avoir constaté *« que le site avait été entièrement défriché »* alors qu'un couple de *« faucon crécerelle »* est repéré sur le site et que *« le secteur est fréquenté par la huppe fasciée »*.

Observations écrites de Mme CD, Présidente du Syndicat Viticole de Ribeauvillé – Courrier remis lors de la Troisième permanence

Mme la Présidente du Syndicat Viticole de Ribeauvillé dit que le développement de l'habitat à proximité des parcelles viticoles soulève plusieurs problématiques.

Elle considère que *« cette implantation risque de générer à terme des conflits de voisinages »*. *« Les futurs habitants [seraient exposés] à des nuisances pourtant inhérentes et indispensables à l'exploitation des vignes »*. Une loi *« doit être adoptée au parlement le 26 mai prochain, qui prévoit que les ZNT soient à la charge du [promoteur] »*.

Elle mentionne deux rencontres le 21 avril et le 11 mai 2026 au cours desquelles le promoteur aurait expliqué *« que dans un tel cas, son projet ne serait pas rentable et qu'il n'aboutirait pas »*, ce qui pose *« la question de l'intérêt de cette modification du PLU »*.

Elle s'interroge *« sur la pertinence de créer de nouveaux logements en périphérie alors même que de nombreux logements vacants existent déjà dans le centre-ville »* et sur *« la dévitalisation du cœur historique de Ribeauvillé »*.

Elle dit *« qu'il serait opportun de préserver la vocation économique et industrielle de ce secteur afin de favoriser le maintien et le développement d'activités créatrices d'emplois »* et *« permettre aux habitants de travailler localement »*.

Elle rappelle enfin *« l'importance essentielle de la viticulture pour l'économie alsacienne et tout particulièrement pour Ribeauvillé »*.

Elle émet en conséquence un *« avis défavorable sur cette modification du PLU et demande que les impacts à long terme sur l'activité viticole, l'économie locale et l'équilibre urbain de Ribeauvillé soient pleinement pris en considération »*.

Observations orales et écrites de M. ES – Troisième permanence

MM. ES souhaite, en complément des courriers du Syndicat viticole et de MM. K., que, *« en contre partie d'une modification du PLU, tous les moyens soient mis en œuvre pour faciliter et aider la rénovation des logements vacants »*.

Il demande également que « *cette modification demande l'inclusion des ZNT dans le périmètre de l'opération* » en faisant référence au projet de loi en discussion à l'Assemblée Nationale.

Observations orales et écrites de MM. AS et JH – Troisième permanence

MM. AS et JH, respectivement promoteur du projet BO FUTUR et architecte du projet, souhaitent rappeler que :

- *« l'objet de l'enquête porte sur la modification du PLU ;*
- *la commune a choisi de calquer un règlement de PLU identique à ceux d'autres zones ;*
- *la hauteur de 13 m est nécessaire pour surbattre de 2 niveaux le RDC de la friche (point TN bas accès sous sol) ;*
- *les bâtiments de R+2 standard cad hors friche sont à environ 11 mètres de haut/TN ;*
- *le projet présenté aux riverains dans le cadre de la concertation a évolué en fonction de leurs souhaits, zone de parking et voirie en zone tampon et volume bâti à niveau bas (rez de chaussée ou R+1) pour les premiers éléments bâtis devant les maisons préexistantes ;*
- *l'annonce dès l'origine du projet d'une densité de 5000 à 5500 m² bâti ou rénové (seuil d'incidence financière acceptable pour le marché) en 50 à 70 logements a été maintenu dans chaque évolution du projet ;*
- *le projet de PLU permet une densité plus forte que nous n'envisageons pas ;*
- *la typologie des logements répond à la progression de l'évolution des formats des familles [...] ;*
- *les enjeux nationaux clairement énoncés par l'état est la production de logements de haute qualité environnementale par l'utilisation de friche industrielle [...] ;*
- *le projet intègre 40 % de logements en parc locatif destiné aux salariés du secteur, aux enfants des habitants de ville, aux familles monoparentales etc ;*
- *le projet intègre la mixité sociale, logement en accession sociale, en acquisition, en logement adapté aux seniors, aux familles, aux personnes en situation de handicap ;*
- *la concertation du promoteur du projet avec les riverains résidents a été complète et très en amont. Une concertation complémentaire est en cours pour la mise en place de servitude liée à l'exploitation viticole concernant la zone de 10 m en pourtour de zone concernée par le projet ;*
- *le projet est en constante évolution et l'objet de la présente enquête est la définition d'un secteur de PLU permettant l'urbanisation de cette friche ».*

Observations orales et écrites de Mme L. – Troisième permanence

Mme L. « *souhaite qu'une attention particulière soit portée sur la pollution présente sur le site* ».

Elle s'interroge sur la nécessité de réaliser des analyses complémentaires et sur la connaissance que les futurs habitants pourront avoir de la nature des sols et du site dans le temps.

Elle souhaiterait également « *qu'une priorité soit portée sur la reconversion des bâtiments existants et logements vacants plutôt que de prendre des risques en créant des logements* ».

sur des anciens sites industriels (ex gendarmerie etc) ».

Observations orales et écrites de M. et Mme P. – Troisième permanence

M. et Mme P. s'interrogent sur la disposition des futurs bâtiments et considèrent :

- qu'ils devraient former un U ouvert vers la plaine pour assurer la protection contre les vents d'Ouest ;
- qu'une nouvelle liaison devrait être créée « *vers le chemin menant à la Poste* » pour gérer le trafic supplémentaire généré par le projet.

Ils rappellent que les bâtiments déjà détruits contenaient de l'amiante et disent oralement que les déblais ont été régalez sur le site à l'époque. Ils mentionnent une réunion en mairie qui aurait porté sur ce sujet et sur les nuisances pour les riverains au moment des travaux.

Ils s'interrogent sur la nécessité de faire des recherches d'amiante dans les bâtiments encore existants.

Chapitre 6 : Synthèse des observations recueillies et observations du commissaire enquêteur

La synthèse ci-dessous tient compte des observations formulées par l'Autorité Environnementale, par les services consultés en amont de l'enquête ou par nos soins au titre de l'article R.123-16 du Code de l'environnement, par le public pendant l'enquête, et des observations personnelles du commissaire enquêteur. Il est tenu compte des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale joint au dossier d'enquête.

Elle constitue le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement et est communiquée à la commune par le commissaire enquêteur dans un délai de huit jours après clôture du registre d'enquête ; en l'espèce le mercredi 20 mai 2026. La commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations en réponse.

Procédure de modification du PLU et projet BO FUTUR

Le promoteur du projet BO FUTUR et son architecte sont intervenus à l'enquête publique afin de rappeler fort justement que cette dernière portait sur une modification du PLU et non sur leur projet qui pourra encore être amené à évoluer.

Cependant, cette modification intervient après une phase de concertation dont le bilan a été joint au dossier d'enquête publique et qui a notamment porté sur le projet BO FUTUR. Ainsi, le tableau annexé au bilan de la concertation se réfère à plusieurs reprises à ce projet. Il est par exemple mentionné : *« Une réunion publique lors de laquelle tout le voisinage a été invité le 16/12/2024, a permis au porteur de projet et à la Mairie d'échanger sur son contenu pour le faire évoluer et répondre au mieux attentes. Le bulletin municipal BVR a servi de support à la pré commercialisation du projet BO FUTUR. Ce projet est donc de notoriété publique »*.

Or, une modification de PLU n'a pas pour objet d'autoriser un projet bien défini. Au contraire, elle autorise potentiellement tous les projets conformes au nouveau règlement et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'ensuit une certaine confusion dans la manière dont la plupart des personnes ont appréhendé le dossier d'enquête publique, beaucoup s'exprimant sur le projet présenté par BO FUTUR et non sur la modification du PLU malgré nos efforts de sensibilisation sur ce point. Cette confusion a été renforcée par l'adjonction au dossier d'enquête publique d'une plaquette de présentation produite par le promoteur puis par un courrier de ce dernier adressé à M. le Maire.

Il est d'ailleurs frappant de constater que les sujets soulevés à l'enquête sont globalement les mêmes que ceux abordés dans le bilan de la concertation et par les mêmes personnes.

Si l'objectif était d'autoriser spécifiquement un projet conçu en concertation avec les habitants, l'évolution du PLU aurait pu intervenir suite à une déclaration de projet démontrant l'intérêt général de l'opération envisagée et entraînant la mise en compatibilité du PLU.

L'évolution du PLU étant menée dans le cadre d'une procédure de modification, le public ne dispose d'aucune garantie quant à la nature du projet qui pourra être réalisé si le règlement et les OAP ne sont pas rédigés de manière spécifique et précise. Or, il s'avère que le règlement et les OAP ne cadrent pas le projet de manière suffisante pour répondre aux inquiétudes des riverains pour ce qui concerne l'épannelage des constructions, leur hauteur, les reculs par rapport aux zones viticoles traitées, les risques notamment, et comme nous le détaillerons plus loin.

Au-delà et compte-tenu de ce qui précède, la justification d'une procédure de modification ne peut pas reposer uniquement sur la perspective d'un projet spécifique. Elle devrait reposer sur la démonstration de l'existence d'un besoin en création de nouveaux logements, de la

préservation des intérêts économiques malgré le changement de destination de ce secteur de 1,3 hectares, de la bonne prise en compte de tous les enjeux et notamment le passé industriel du site, la proximité du vignoble, l'insertion urbaine et paysagère de futures constructions résidentielles, et de la bonne mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser les incidences négatives, directes et indirectes, du projet sur l'environnement. Or, la note de présentation de la modification du PLU se borne à considérer que « *La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. approuvé afin de permettre la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, dans le cadre d'une opération de reconversion d'une friche économique existante* ».

Ainsi, avec des approches parfois différentes, l'Autorité Environnementale, la CCI, la Chambre d'Agriculture et la quasi-totalité des intervenants à l'enquête publique ont souhaité réinterroger la justification de cette modification du PLU.

Pollution des sols et risques sanitaires

Ce sujet est central en raison du passé industriel du site (ancienne imprimerie). L'enjeu est de garantir la compatibilité des sols avec un usage résidentiel voire un usage sensible (crèche etc) puisque le projet de règlement modifié n'interdit pas ou ne conditionne pas ces usages.

Cette situation est d'autant plus surprenante que, par délibération en date du 17 juillet 2024, le Conseil Municipal a décidé de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU en considérant que cette modification « *pourrait avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des enjeux liés au changement d'usage du site avec création d'un quartier d'habitat* ».

Si l'enjeu a très bien été identifié, force est de constater avec l'Autorité Environnementale (MRAE) que « *le dossier ne comprend aucun volet sur les risques anthropiques* ».

En réponse, la Ville a joint au dossier d'enquête une étude « Missions INFOS et DIAG » réalisée par le bureau d'études ECR Environnement pour le compte du promoteur du projet BO FUTUR et un Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Alors que l'étude précitée identifie des impacts en éléments traces métalliques (dont mercure) et des anomalies significatives modérées en hydrocarbures totaux, en HAP et en PCB, le Mémoire en réponse indique en préambule que la zone « *comporte une friche industrielle non polluée* ». Il précise également que le PLU sera complété par une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » conformément à l'avis de l'Autorité Environnementale « *dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours* ». Or, la procédure de modification soumise à enquête publique n'a d'utilité que si elle permet l'autorisation de projets avant l'approbation de cette révision.

De plus, les conclusions de l'étude précitée privilégient une gestion de la pollution sur site alors qu'aucune étude quantitative n'a été réalisée.

En conséquence, nous avons saisi l'Agence Régionale de Santé (ARS) au titre de l'article R.123-16 du Code de l'environnement afin de bénéficier de son expertise. L'ARS nous a transmis l'avis qu'elle avait produit sur la base du dossier de modification qui lui avait été communiqué dans le cadre des consultations préalables, puis un avis complémentaire plus circonstancié tenant compte de l'étude INFOS et DIAG dont elle n'avait pas eu connaissance.

Elle note que des « *anomalies significatives ont été relevées par le bureau d'études* » et elle liste une série de recommandations complémentaires à celle du bureau d'études et notamment « *qu'il conviendrait que la commune de Ribeauvillé s'assure de la compatibilité de la zone [avec un usage plutôt résidentiel et tertiaire]* ». Nous ne reprenons pas ici la liste exhaustive de ces recommandations à laquelle il convient de se référer pour déterminer la faisabilité du changement de destination envisagé.

Il convient de considérer que c'est le changement d'usage qui oblige à prendre en compte ces précautions pour assurer la sécurité sanitaire des futurs habitants et notamment des enfants qui pourraient jouer dans la terre ou consommer des fruits produits sur ces terrains.

Nous notons que, outre l'ARS, l'association Alsace Nature mais également des riverains ont souhaité attirer notre attention sur les risques sanitaires.

Parmi les riverains, certains implantés de longue date dans le quartier, ont évoqué la présence d'amiante dans d'anciens bâtiments démolis et régalés sur site.

Préservation des espèces protégées et de leurs habitats

Le projet impacte des espèces protégées et leurs habitats comme cela a été souligné par l'Autorité Environnementale, le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, l'association Alsace Nature et plusieurs personnes intervenants à l'enquête.

Les enjeux ont bien été identifiés et l'évaluation environnementale, qui porte essentiellement sur ces enjeux de biodiversité, a fait l'objet de compléments suite à une réunion avec la DREAL afin d'améliorer le diagnostic et les mesures d'évitement et de réduction d'impact (ou d'accompagnement) pour conclure à l'absence d'effet caractérisé sur les espèces protégées. Dans ses conclusions, le bureau d'études préconise toutefois de consulter la DREAL afin de confirmer qu'une demande de dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire.

Cette analyse paraît complète et sérieuse. Nous constatons cependant que :

- le chapitre « conclusion et démarche ERC » du Diagnostic écologique modifié repose sur une version des OAP qui n'est pas celle soumise à enquête publique (CF. page 49). Cette version antérieure réservait davantage de surface aux espaces verts et les connectait aux espaces viticoles périphériques via le « périmètre de stationnement aérien principal » ;
- au démarrage de l'enquête, l'état des lieux ne correspondait plus à celui décrit dans l'évaluation environnementale, la totalité de la végétation herbacée et arbustive ayant été broyée (en mars 2026 selon les riverains). Des habitats d'espèces protégées ont ainsi été détruits avant même qu'une opération soit autorisée et, manifestement, avant la mise en œuvre des mesures supposées éviter et réduire les impacts du projet. Pourtant, l'Autorité Environnementale avait rappelé dans son avis que « *la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales* ».

Besoins en logements

La note de présentation du projet de modification du PLU ne démontre pas l'existence d'un besoin en logements.

Dans son Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, qui a souligné l'importance du parc de logements vacants à Ribeauvillé (12,5 % en 2022, chiffres INSEE), la Ville de Ribeauvillé mentionne les dispositifs qu'elle a mis en place pour densifier le tissu urbain, pour lutter contre la prolifération des gîtes et pour cofinancer des travaux sur le bâti ancien avec la CEA et avec la Fondation du Patrimoine (délibération mentionnée dans le mémoire mais absente du dossier d'enquête publique). Elle recense des projets immobiliers achevés récemment (depuis 2023), ou en cours d'achèvement, générant un total de 144 logements pour l'essentiel en construction neuve. Cette dynamique est à mettre en rapport avec les évolutions mesurées par les recensements de l'INSEE qui montrent une stagnation du nombre de résidences principales entre 2011 et 2022 et une augmentation du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants sur la même période.

Ce contexte est connu des intervenants à l'enquête publique qui l'ont très majoritairement souligné et interrogé.

L'intérêt pour la Ville d'autoriser la construction de nouveaux logements sur cette friche n'est donc pas évident. Il est d'autant plus interrogé que la densité du projet BO FUTUR inquiète les riverains.

Aussi, au cours de l'enquête, le promoteur du projet BO FUTUR a adressé un courrier à M. le Maire dans lequel il mentionne un programme de 70 logements (courrier en date du 22 avril 2026). Ce courrier a été joint au dossier d'enquête par la Ville de Ribeauvillé à son initiative.

La programmation de 70 logements est supérieure au maximum prévu par le projet d'OAP (60 logements maximum) et à ce que les riverains avaient compris du projet jusqu'ici. Elle est nettement plus élevée que le minimum fixé par le SCOT (30 logements par hectare soit 40 logements pour la totalité du secteur).

Le promoteur, intervenant lors de notre dernière permanence, prétend que son projet n'a pas évolué sur ce point en arguant qu'une « *densité de 5000 à 5500 m² bâti ou rénové (seuil d'incidence financière acceptable par le marché) en 50 à 70 logements a été maintenue dans chaque évolution du projet* ».

Enfin, en conclusion de ses observations, le promoteur note que « *le projet est en constante évolution et l'objet de la présente enquête est la définition d'un secteur de PLU permettant l'urbanisation de cette friche* ».

Les conditions de cette urbanisation (destination, insertion urbaine...) doivent être encadrées par le PLU dont c'est l'objet. Le besoin en logements et, le cas échéant, la densité maximale acceptable pour toute opération pouvant être autorisée devraient être justifiés dans la note de présentation du projet de modification du PLU au regard des enjeux, du principe d'équilibre et des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (CF. également l'article L.151-1 du même code), et des orientations du PADD.

Concernant les principes et objectifs, la Chambre d'Agriculture demande d'ores et déjà que les zones d'extension urbaines « *soient revues à la baisse* » dans « *la future mouture du PLU de Ribeauvillé* ».

Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non Traitement (ZNT)

La proximité immédiate des vignes suppose de prendre en compte les risques sanitaires pour les futurs habitants et les risques de conflits de voisinage liés aux traitements phytosanitaires et aux nuisances sonores de l'exploitation viticole. C'est le sens des observations de la Chambre d'Agriculture, de l'Agence Régionale de Santé, de la Présidente du Syndicat Viticole de Ribeauvillé, des viticulteurs propriétaires/exploitants des parcelles riveraines du secteur et d'autres personnes intervenant à l'enquête.

Le rapprochement de zones d'habitation, voire de zones accueillant des usages sensibles (crèches...), implique la mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT) dont la largeur dépend des produits utilisés et évolue régulièrement avec les autorisations de mise sur le marché. En l'état actuel du droit, cette contrainte s'imposerait aux viticulteurs sans contrepartie.

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique n'a pas identifié cet enjeu qui n'est abordé ni dans la note de présentation, ni dans l'évaluation environnementale.

La Ville de Ribeauvillé a réuni les viticulteurs concernés et le promoteur à deux reprises pendant la période d'enquête publique afin de rechercher une solution reposant sur l'acquisition de terrains ou la création d'une servitude à la périphérie du secteur UBf pour créer un espace tampon.

Le compte-rendu de la première réunion (en date du 21 avril 2026) a été joint au dossier d'enquête par la Ville de Ribeauvillé et à son initiative.

Selon les observations qui nous ont été présentées lors de notre dernière permanence (tant pas les viticulteurs que par le promoteur du projet BO FUTUR), aucun accord n'a été trouvé lors de la seconde réunion et les viticulteurs et le Syndicat Viticole restent opposés au changement de destination de la zone. Leurs demandes portent également sur l'exclusion d'usages accueillant des personnes vulnérables (« crèches, EHPAD, aires de jeux, activités de nounous »).

Par ailleurs, les viticulteurs ont souligné les évolutions législatives à venir dans le cadre de l'examen du « Projet de loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles ». En effet, ce projet de loi, s'il est adopté, créera un article L.151-6-3 dans le Code de l'urbanisme qui dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, localisé dans la zone urbaine ou à urbaniser.

Il peut être dérogé à cette disposition après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mentionnée à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces espaces de transition végétalisés, dans lesquels l'utilisation de produits phytopharmaceutiques est interdite ou encadrée dans les conditions prévues aux articles L. 253-7 et L. 253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, contribuent à la satisfaction des obligations définies au III de l'article L. 253-8 du même code ».

Dans tous les cas, ce projet de loi ne s'imposera pas à la modification du PLU objet de la présente enquête publique. Cependant, rien n'empêche la Ville de Ribeauvillé d'en adopter les principes par anticipation. Dans ce cas, l'objectif serait de réglementer l'implantation d'un dispositif anti-dérive en limite du secteur UBf et à l'intérieur de celui-ci.

Cette approche aurait nécessairement des conséquences sur les projets de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui, en l'état, autorisent des implantations très proches des vignes (sur limite ou à H/2 minimum 3 mètres) et permettent l'aménagement de jardins d'agrément, piscines, locaux ou espaces recevant des personnes vulnérables... sans aucune condition d'éloignement ou de préexistence d'un dispositif anti-dérive. Un recul de 3 mètres ne permet pas d'implanter une haie anti-dérive. Le Code civil impose des règles de distance pour les plantations d'arbres et d'arbustes. La Chambre d'Agriculture demande un espace planté de 10 mètres de large minimum.

Insertion paysagère et urbaine

L'impact visuel du projet dans le paysage viticole et son intégration dans le tissu urbain existant sont questionnés par les riverains et par l'association Alsace Nature.

Une fois de plus, les interrogations sont d'abord liées à la cohérence entre, les documents présentés dans le cadre de la concertation préalable et de la communication autour du projet BO FUTUR, et le projet de modification du PLU.

Certains intervenants à l'enquête ont été jusqu'à tenter de simuler l'impact visuel des hauteurs autorisées par la modification du PLU.

La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux (3 maximum hors sous-sols mais ces derniers ne sont pas définis) et en mètres (13 maximum pour les surélévations et 12 maximum pour les constructions neuves) dans le projet de règlement. La hauteur en

mètres est mesurées par rapport au « *terrain naturel moyen préexistant autour des constructions existantes ou projetées, selon relevé de géomètre* ».

Le promoteur du projet BO FUTUR et son architecte ont précisé dans leurs observations que la hauteur de 13 mètres est nécessaire pour tenir compte d'un point bas correspondant à l'accès au sous-sol. En effet, 13 mètres ne sont pas nécessaires pour autoriser 3 niveaux, d'autant plus que les toitures terrasses sont expressément et spécifiquement autorisées dans le projet de règlement applicable au secteur UBf. Une clarification serait donc possible en définissant la hauteur autorisée par rapport à un autre référentiel que le terrain naturel moyen « autour » des constructions (dalle de rez-de-chaussée par exemple pour le bâtiment existant).

Au-delà, le projet tel qu'il est décrit comprend un épannelage des constructions qui a évolué en fonction des souhaits des riverains dans le cadre de la concertation préalable selon le promoteur et son architecte (CF. leurs observations). Ces principes ne sont toutefois pas transcrits dans le projet de PLU, ni dans le règlement, ni dans les OAP.

Enfin, si une plaquette du projet BO FUTUR a été jointe au dossier d'enquête publique, aucune des vues en trois dimensions fournies ne permet d'apprécier l'intégration du projet dans le grand paysage (depuis la route d'Ostheim notamment).

Il convient également de rappeler que la modification du PLU n'a pas pour objet d'autoriser ce projet et que l'analyse de l'insertion paysagère devrait s'appuyer sur ce que le règlement autorise. Ainsi, le projet de PLU modifié permet par exemple de construire des immeubles de 12 mètres de haut à 6 mètres des limites séparatives avec les constructions existantes sans réglementer la forme des toitures.

Infrastructures, réseaux et sécurité routière

La possibilité de créer 60 nouveaux logements (70 souhaités par le promoteur du projet BO FUTUR) soulève des questions techniques quant à la capacité des réseaux à absorber les flux.

Le trafic automobile à venir est directement corrélé au nombre de logements créé.

Les normes minimales de stationnement sont réglementées par le PLU mais il convient de se rappeler que le Code de l'urbanisme déroge à ces règles pour ce qui concerne certains logements (CF. article L.151-35). Or, le promoteur du projet BO FUTUR prévoit une part de logements sociaux.

Les riverains et la CEA s'interrogent sur l'adaptation de la voirie et notamment du carrefour sur la RD 416.

Certains riverains souhaiteraient un désenclavement vers La Poste.

Les enjeux de sécurité routière ne sont abordés, ni dans la note de présentation du projet de modification du PLU, ni dans son évaluation environnementale.

Les riverains s'inquiètent également de la capacité des réseaux à répondre aux besoins du programme de logements envisagé. Or, si le branchement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est rendu obligatoire dans tous les cas, le raccordement au réseau collecteur des eaux pluviales n'est imposé que s'il existe (CF. article UB 4 du règlement).

La note de présentation du projet de modification du PLU et l'évaluation environnementale ne comportent aucune information concernant la capacité des réseaux existants. Le classement en zone urbaine suppose que les réseaux existants sont suffisants ou qu'ils sont programmés (CF. article R.151-18 du Code de l'urbanisme). Le cas échéant, les travaux seraient à la charge de la commune et l'enjeu mériterait donc d'être analysé.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la Ville de Ribeauvillé le 20 mai 2026 (CF. annexe n° 5). Seul le Directeur Général des Services a assisté à la réunion de remise de ce procès-verbal.

Chapitre 7 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyse du commissaire enquêteur

La Ville de Ribeauvillé nous a adressé son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le 04 juin 2026 par voie électronique (CF. annexe n° 6).

Ce document de 24 pages est complété des annexes suivantes qui nous ont été proposées en téléchargement avec la désignation suivante :

- Délibération CCPR N°2024.2.34 du 11/04/2024 portant inventaire du potentiel mobilisable des zones d'activités économiques dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette
- Délibération CCPR N°2024.4.79 du 26/09/2024 portant accord de principe pour le projet d'extension du Parc d'Activités du Muehlbach
- Délibération SCOT MVR N°2025-11 du 04/06/2025 portant avis favorable sous conditions pour le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach
- Rapport PROSOVAGA, expertises naturaliste janvier 2026 sur les chiroptères et avifaune
- DTA amiante de 2019, ANALOGIA : négatif, pas de matériaux ni produits avec amiante
- Plan des 10m + proposition de texte de servitude et clause de protection acte de vente
- Avis favorable avec réserves ARS sur PC projet hôtelier 2020
- Avis favorable SDIS sur PC projet hôtelier 2021

Nous analysons ci-dessous les réponses apportées.

Remarques liminaires :

Le Mémoire en réponse qui nous a été transmis compte 24 pages (sans les annexes) quand notre Procès-verbal de synthèse en compte 8 et la Note de présentation du projet de modification soumis à l'enquête publique en compte 15.

La Ville de Ribeauvillé ne s'est pas contentée de répondre aux observations que nous avons synthétisées.

En effet, son Mémoire en réponse débute par un chapitre relatif aux mesures de publicité et à la tenu de la procédure d'enquête publique. La première phrase est ainsi formulée : « *il n'est pas fait mention dans le PV de la procédure de publicité de l'enquête publique qui a été régulièrement tenue* ». Nous rappelons que l'article R.123-18 du Code de l'environnement dispose : « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse* ». Notre Procès-verbal de synthèse porte sur les observations recueillies et c'est donc à raison qu'il ne mentionne pas les mesures de publicité. Ces dernières sont toutefois évoquées dans notre rapport.

La Ville de Ribeauvillé procède ensuite à sa propre analyse des observations pour considérer que le nombre d'interventions est « *modéré* » et présenter une catégorisation des observations qui lui est propre et dont l'intérêt nous échappe d'autant qu'il ne reflète pas l'ensemble des sujets abordés par les contributeurs à l'enquête publique.

Nous rappellerons de plus que, lors d'une enquête publique précédente portant sur une modification du même PLU de Ribeauvillé et que nous avons menée en 2019, nous avons reçu 5 personnes présentant 3 observations. Nous devons donc considérer que la présente procédure a beaucoup plus mobilisé (13 personnes dont 1 venue deux fois et 14 observations recueillies) et nous ne considérerons pas la participation comme « modérée ».

Le mémoire en réponse de la Ville de Ribeauvillé reprend ensuite le plan thématique de notre procès-verbal de synthèse et nous analysons ces réponses ci-dessous.

Procédure de modification du PLU et projet BO FUTUR

Nous avons noté une certaine confusion dans la manière dont la plupart des personnes ont appréhendé le dossier d'enquête publique, beaucoup s'exprimant sur le projet présenté par BO FUTUR et non sur la modification du PLU malgré nos efforts de sensibilisation sur ce point. Cette confusion a été renforcée par la procédure de concertation préalable qui a notamment porté sur le projet BO FUTUR, et par l'adjonction au dossier d'enquête publique, par la Ville de Ribeauvillé, d'une plaquette de présentation produite par le promoteur puis par un courrier de ce dernier adressé à M. le Maire.

En réponse, la Ville de Ribeauvillé note que le choix de la procédure de modification plutôt que de celle de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité « *n'a pas fait l'objet de remise en cause par la DDT* ».

Notre propos n'est pas de déterminer quel devait être le choix de la procédure mais de nous assurer que le public est correctement informé sur les enjeux de l'enquête publique. Or, si un projet est présenté dans le cadre d'une procédure de modification comme le résultat attendu de cette dernière alors, la modification doit conduire à définir un cadre réglementaire tel que ce qui pourra être autorisé corresponde au projet présenté. A défaut, la présentation du projet est trompeuse et nuit à la bonne information du public.

De la même manière, la justification de la procédure ne peut pas reposer sur la perspective d'un projet spécifique si le règlement modifié autorise in fine bien d'autres projets.

Or, le projet de modification soumis à l'enquête publique n'apporte pas ces garanties au public.

En réponse, la Ville de Ribeauvillé se borne à indiquer que :

- « *le règlement et les OAP seront complétés de façon à améliorer le futur projet et son acceptabilité sociale* » ;
- et que « *le chapitre [de justification de la procédure de modification] de la note de présentation sera complété afin de mieux mettre en avant les justifications relatives aux nouvelles dispositions définies dans le cadre de la présente modification du PLU* ».

Ces réponses ne nous permettent pas de mesurer si le règlement et les OAP encadreront en définitive les projets pouvant être autorisés de manière à ce qu'ils respectent a minima les principes de conception du projet présenté au public.

Au contraire, il est indiqué plus loin dans le Mémoire en réponse que, « *dans le cadre de l'OAP, les hauteurs maximum de construction seront limitées à 9.00 m dans une bande de 15 mètres à partir de la limite du proche voisinage habité* ». Or, cette bande de 15 mètres correspond essentiellement au parking et à la maison de plain-pied D-01 de la plaquette de présentation du projet BO FUTUR jointe au dossier d'enquête publique. Cette évolution des OAP supposée répondre aux observations relatives à l'insertion paysagère et urbaine permettrait donc d'autoriser des constructions de 9 mètres de haut là où un parking a été présenté au public. Le règlement permet donc d'autoriser un projet totalement différent de celui présenté au public.

Pollution des sols et risques sanitaires

Ce sujet est central en raison du passé industriel du site (ancienne imprimerie). L'enjeu est de garantir la compatibilité des sols avec un usage résidentiel voire avec les usages sensibles qui ne sont ni conditionnés ni interdits par le projet de modification du PLU (crèche etc). Il n'a pas été analysé dans le projet de modification du PLU soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

Une étude « Missions INFOS et DIAG » a été réalisée par le bureau d'études ECR Environnement pour le compte du promoteur du projet BO FUTUR. Elle a été jointe au dossier d'enquête publique.

Cette étude a identifié des impacts en éléments traces métalliques (dont mercure) et des anomalies significatives modérées en hydrocarbures totaux, en HAP et en PCB.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) que nous avons saisie pendant l'enquête afin de bénéficier de son expertise a listé une série de recommandations complémentaires à celle du bureau d'études et notamment « *qu'il conviendrait que la commune de Ribeauvillé s'assure de la compatibilité de la zone [avec un usage plutôt résidentiel et tertiaire]* ».

Parmi les riverains, certains implantés de longue date dans le quartier, ont évoqué la présence d'amiante dans d'anciens bâtiments démolis et dont les déblais ont été régaliés sur site.

Nous analysons ci-dessous les réponses de la Ville de Ribeauvillé :

- Compléments à apporter au dossier : « *Le dossier de modification tel que soumis à enquête publique, devra être revu afin d'intégrer la prise en compte des remarques, interrogations et recommandations mises en avant lors de l'enquête publique. Il conviendra de :*
 - *Retranscrire dans l'OAP des éléments de vigilance quant à la pollution des sols.*
 - *Renforcer les mesures de protection au regard des traitements de la vigne aux abords du site.*
 - *Faire compléter les diagnostics par ELEMENTS 5 suite de l'étude hivernale réalisée* ».

Les deux derniers points ne concernent pas les risques sanitaires liés au passé industriel du site. Nous notons de plus que l'étude hivernale mentionnée a été intégrée dans le dossier soumis à enquête publique.

Aussi, les compléments envisagés au titre du passé industriel du site et des pollutions associées concernent « *des éléments de vigilance quant à la pollution des sols* » à retranscrire dans l'OAP sans autre précision. Nous rappelons que les projets, pour être autorisés, doivent être compatibles et non conformes aux OAP. Le choix de compléter les OAP plutôt que le règlement laisserait donc une marge d'appréciation aux services instructeurs et les mesures ainsi retenues par la Ville de Ribeauvillé ne nous permettent pas de considérer que les risques sanitaires seront correctement pris en compte dans le cadre d'un changement d'usage ;

- S'assurer de la compatibilité de la zone avec un usage résidentiel et préconisations à inscrire dans le règlement : « *L'intégration des restrictions d'usage des lieux peut s'inscrire dans un document de type règlement de lotissement ; le cas échéant. Il conviendra de déterminer et retracer en phase d'aménagement quelles solutions techniques seront appliquées* ».

Les règlements de lotissement ont vocation à préciser le règlement du PLU à l'initiative du porteur de projet. Or, l'enquête publique porte sur la modification du PLU et non sur le projet. Aussi, il serait plus cohérent d'intégrer ces « *restrictions d'usage* » dans le règlement du PLU modifié. A défaut, la Ville de Ribeauvillé, qui

n'est pas propriétaire des terrains, n'aura plus d'autre solution que de refuser tout projet qui n'intégrerait pas de mesures suffisantes pour préserver la santé publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui est d'ordre public. Encore faudrait-il qu'elle soit en mesure d'en juger.

Les précautions simples préconisées par l'ARS sont pourtant faciles à réglementer dans un PLU (interdiction des piscines, interdiction des arbres à fruits comestibles, attestation ATTES...). Rien ne justifie que cette réglementation soit reportée à l'élaboration d'un règlement de lotissement dont la validité dans le temps est, de plus, limitée.

Aussi, la solution envisagée par la Ville de Ribeauvillé ne permet pas de s'assurer *a priori* de la compatibilité de la zone avec un usage résidentiel et ne répond donc pas aux recommandations de l'ARS.

- Conservation de la mémoire : *« Le futur porteur de projet devra intégrer aux actes de vente ou par tout moyen (ASL par exemple), les études et documentation sur les solutions techniques (DOE par exemple) mises en œuvre pour le traitement des pollutions ».*

Nous ne voyons pas comment la Ville de Ribeauvillé pourrait imposer ces mesures au futur porteur de projet puisqu'elle n'est pas propriétaire des terrains. Seule une mesure réglementaire intégrée au PLU comme la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » préconisée par l'Autorité environnementale pourrait effectivement conserver la mémoire et permettre la diffusion de l'information à tous les futurs habitants, propriétaires comme locataires. Or, la Ville de Ribeauvillé, qui avait envisagé de mettre cette solution en œuvre *« dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours »* dans son Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, ne l'évoque plus du tout ici.

La Ville de Ribeauvillé ne présente donc aucune mesure permettant de conserver la mémoire de la pollution dans le cadre de la modification du PLU objet de la présente enquête publique.

- Constructions sur les terrains où il reste trop de contraintes liées aux pollutions : *« Prévoir des mesures de gestion simple pour supprimer les voies d'exposition aux pollutions modérées des sols. Ainsi, en prenant en compte les recommandations ECR Environnement p82 à 84, la compatibilité entre l'état des sols et le projet d'aménagement envisagé (habitations collectives et individuelles) est assurée.*

De plus, les pollutions aux hydrocarbures (ici inertes, peu mobiles et peu volatiles) qui contraindraient le projet devraient être confinées par couverture (béton, enrobé, terre végétale compactée) dans les zones fréquentées par de jeunes enfants.

Concernant le potentiel usage sensible des sols, il n'en est pas prévu. Il n'est pas prévu de crèche ni même de micro-crèche comme avancé par le Commissaire enquêteur en son PV page 3.

À titre de rappel, le recouvrement des sols permet de supprimer la voie d'exposition des usagers du site aux pollutions en jouant le rôle d'une barrière physique entre la pollution et la personne fréquentant les sols. Ainsi, l'usager en piétinant la zone ou en retournant les terres dans le cadre du jardinage ne soulèvera que des poussières issues de la couche saine de revêtement ».

Les « pollutions aux hydrocarbures » sont qualifiées d'« inertes, peu mobiles et peu volatiles ». Or, par définition, un déchet inerte reste stable dans le temps, sans libérer de substances dangereuses dans l'eau ou l'air, ni menacer l'environnement ou la santé publique. Il n'est pas susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement et il y a donc là un contre-sens.

Par ailleurs, le bureau d'études ECR Environnement a préconisé des mesures de confinement et de substitution de sols qui sont reprises ici par la Ville de Ribeauvillé. Si les matériaux devaient être effectivement inertes, ces mesures paraîtraient incohérentes.

Cependant, des anomalies ont été qualifiées de « *significatives* » par le bureau d'études comme par l'ARS. Les anomalies concernant les métaux lourds ne sont pas abordées dans le mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse.

Le confinement par couverture est une solution qui pourrait être appliquée après l'élaboration d'une étude quantitative des risques sanitaires et d'un plan de gestion par un bureau d'études agréé. Ainsi, les conditions de recouvrement (épaisseur, etc) et les contraintes associées pour les affouillements futurs et les plantations seraient définies. En l'espèce, il n'est envisagé qu'une couverture sans autre précision et sans aucune mesure d'ordre réglementaire ce qui est pourtant l'objet de l'enquête publique.

Il est indiqué qu'il n'est pas prévu d'usage sensible en faisant référence à une mauvaise interprétation de notre procès-verbal de synthèse qui s'attache à la règle du PLU et non au projet BO FUTUR. Encore une fois, il ne s'agit pas d'analyser un projet mais bien ce qui est autorisé par le projet de modification du PLU. Or, non seulement le règlement n'interdit pas ou de conditionne pas ces usages (et les autorise donc), mais les OAP encouragent la mixité fonctionnelle : « *Permettre une éventuelle diversité des fonctions : habitat, services, commerces de proximité...* ». Les crèches, et d'autres usages sensibles, sont donc autorisées par la modification du PLU sans aucune précaution liée à la gestion de la pollution.

Enfin, le recouvrement des sols ne supprime pas nécessairement toutes les voies d'exposition. C'est l'élaboration d'un schéma conceptuel dans le cadre d'un plan de gestion qui permettrait d'identifier les voies d'exposition et les mécanismes de transfert. Ces analyses n'ont pas été réalisées et la Méthode nationale de gestion des sites et sols pollués n'a pas été mise en œuvre.

- Évacuation des terres polluées : « *Une gestion exclusive sur-site des terres avait été envisagée dans la mesure où les pollutions retrouvées sur site sont diffuses, inertes (arrêté du 12/12/2014), faibles à modérées, peu mobiles, peu volatiles et peu concentrées, et dans la mesure où l'ensemble des sols projets seront construits et/ou revêtus (pavage, terre végétale saine). Cela permet également de réduire l'empreinte carbone du projet en réduisant l'apport de remblais sur site pour combler les zones dépressionnaires en matériaux et pour éviter l'envoi hors-site en camion des déblais vers une installation de stockage de déchets inertes au sein de laquelle les sols ne seront pas traités mais réemployés sur un site receveur (déplacement de la pollution).* »

Si des déblais devaient sortir du site, il sera demandé des analyses additionnelles sur les sols afin de définir les volumes et exutoires des matériaux sortants ».

L'enjeu est d'élaborer un plan de gestion des sols pollués qui permettra de garantir la sécurité sanitaire des futurs occupants du site. Ce plan de gestion doit être élaboré sur la base des analyses préalables et doit permettre de déterminer si des déblais doivent sortir du site et, le cas échéant, vers quelle filière. Envisager des analyses additionnelles « *si les déblais devaient sortir du site* » revient à considérer qu'il s'agit d'un choix. Sans plan de gestion, aucun choix ne pourra être justifié. Il conviendrait de mettre en œuvre la Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Nous ne reviendrons pas sur la notion de « *déplacement de la pollution* » pour des « *déchets inertes* ».

- Plantations effectuées dans les jardins et les espaces verts : « *Le Guide R.E.F.U.G.E (Caractérisation de la contamination des sols urbains destinés à la culture maraîchère et évaluation des risques sanitaires) publié par AgroParisTech, l'INRA et EXP'AU en 2019 propose des VASAU (Valeurs d'analyse de la Situation d'Agriculture Urbaine) pour l'agriculture urbaine. Ces valeurs seuils sanitaires sont basées sur l'état actuel des connaissances scientifiques vis-à-vis des risques sanitaires associés à ces niveaux de concentration dans les sols pour un usage d'agriculture urbaine. Le guide propose de conserver les VASAU 2 pour toutes les études, quelle que soit la région concernée. Les analyses conduites sur les composés inorganiques bruts (métaux et métalloïdes) présents dans les sols du site ont montré des concentrations toutes inférieures au seuil VASAU 2, compatible avec de la culture. De plus, concernant le mercure, le Haut Conseil de la Santé Publique préconise de ne pas dépasser 0,5 mg/kg de matière sèche (MS) dans les sols dans le cas d'une autoconsommation de végétaux issus de la production locale, de 100%. Cette valeur est respectée sur le site.*

Concernant les analyses conduites sur les composés organiques (HCT, HAP, BTEX, PCB) présents dans les sols du site, elles ont montré quelques teneurs faibles à modérées en HCT C10-C40, naphtalène et ΣHAP supérieures aux VASAU 1, bien que restant inférieures aux seuils pour les déchets inertes (arrêté du 12/12/2014).

La ville demandera une substitution des sols destinés au maraîchage par des sols sains avec mise sous espaces revêtus (voirie) des sols de moins bonne qualité. Avec la prise en compte de cette mesure, il est possible d'envisager de la culture urbaine de pleine terre ».

Encore une fois, plutôt que de mettre en œuvre la Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, la Ville de Ribeauvillé avance des arguments qui tendent à minimiser les risques. Elle conclue imprudemment en l'absence d'étude quantitative des risques sanitaires en la possibilité « d'envisager de la culture urbaine de pleine terre » grâce à substitution de sols qu'elle « demandera » sans davantage de précision sur les caractéristiques de cette substitution. Or, rien ne permet en l'état des études de déterminer la substitution de sols nécessaire. Nous ne comprenons pas davantage comment la Ville pourra demander cette substitution sans mobiliser la voie réglementaire de la modification du PLU pour conditionner les occupations et utilisations des sols ou disposer des études permettant de motiver et de dimensionner des prescriptions spéciales dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

- Plantes invasives : « *Il conviendra de déterminer et retracer en phase d'aménagement quelles solutions techniques seront appliquées. Ce sujet ne relève pas d'une modification du PLU* ».

Cet enjeu, soulevé par l'ARS, pourrait tout à fait trouver sa place dans l'évaluation environnementale du PLU voire a minima dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

- Attestation ATTES par un bureau d'études certifié : « *La réalisation d'une ATTES ALUR, éditée par un bureau d'études LNE, peut être demandée pour des sites ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ou SIS (Secteur d'Information sur les Sols) pour garantir que les mesures de gestion des pollutions du site permettront d'assurer la compatibilité entre l'état du site (pouvant présenter des pollutions diffuses et résiduelles) et l'usage prévu.*

Le site d'étude n'est ni ICPE, ni SIS. Néanmoins, si l'administration le demande indépendamment des obligations réglementaires habituelles, il pourra être demandé des compléments sur l'étude de pollution, notamment pour définir les cubatures et exutoires des déblais de moins bonne qualité à évacuer du site.

Dans le cadre de l'élaboration de l'attestation, le donneur d'ordre devra fournir les derniers plans projet, ainsi que la notice associée, et un document détaillant les mesures de gestion qu'il s'engage à appliquer dans le cadre de la réalisation de son projet ».

Contrairement à ce qu'indique la Ville de Ribeauvillé, l'attestation ATTES ne « peut » pas être demandée pour les sites ICPE ou SIS. Elle est obligatoire dans ces cas.

En revanche, rien n'empêche la Ville de Ribeauvillé d'en faire une condition à l'autorisation d'occupations ou utilisations des sols destinées à un usage résidentiel ou sensible dans son règlement de PLU.

Aussi, l'établissement d'une attestation ATTES n'est envisagée que « si l'administration le demande ». C'est pourtant bien le sens des recommandations de l'ARS.

En conclusion, la Ville de Ribeauvillé considère que la modification du PLU sera complétée pour ce qui concerne la note de présentation et les OAP. Ces mesures sont insuffisantes au regard des recommandations de l'ARS. Plusieurs dispositions (zone de vigilance pour la qualité des sols, conditionnement voire interdiction de certaines destinations et de certains usages, conditionnement lié à l'obtention d'une attestation ATTES...) devraient être intégrées dans le règlement pour garantir une bonne prise en compte des risques sanitaires liés au changement d'usage envisagé à défaut de mise en œuvre de la Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués en amont de la modification du PLU.

Nous notons par ailleurs qu'un diagnostic amiante a été annexé au Mémoire en réponse. Ce diagnostic concerne le bâtiment existant et non ceux détruits et dont les déblais amiantés auraient été régisés sur le site selon certains riverains.

Préservation des espèces protégées et de leurs habitats

Le projet impacte des espèces protégées et leurs habitats. Les enjeux ont bien été identifiés et l'évaluation environnementale, qui porte essentiellement sur ces enjeux de biodiversité, a fait l'objet de compléments afin d'améliorer le diagnostic et les mesures d'évitement et de réduction d'impact (ou d'accompagnement) pour conclure à l'absence d'effet caractérisé sur les espèces protégées.

Cette analyse paraît complète et sérieuse. Cependant :

- le chapitre « conclusion et démarche ERC » du Diagnostic écologique modifié repose sur une version des OAP qui n'est pas celle soumise à enquête publique ;
- au démarrage de l'enquête, l'état des lieux ne correspondait plus à celui décrit dans l'évaluation environnementale, la totalité de la végétation herbacée et arbustive, et donc des habitats d'espèces protégées, ayant été broyée (en mars 2026 selon les riverains).

En réponse, la Ville de Ribeauvillé rappelle les politiques publiques qu'elle mène pour préserver la biodiversité.

Elle note que « le projet issu de la modification devra compter une large part d'espaces verts non imperméabilisés et s'assurer des continuités écologiques ».

Elle indique que « l'étude environnementale sera ajustée » pour tenir compte de la version actualisée des OAP.

S'agissant du broyage de la végétation, elle souligne que « la collectivité ne peut que constater cet état de fait sur un terrain qui ne lui appartient pas. La collectivité rappelle que ce terrain a fait l'objet d'entretien régulier par son propriétaire depuis l'arrêt de l'usine il y a une douzaine d'années.

- *Ceci pour des raisons de sécurité d'occupation du site et donc la préservation de la tranquillité du voisinage.*
- *Ceci pour un usage du site pour le stationnement des véhicules lors des grandes manifestations de la ville : marchés de Noël, Pfifferdaj.*

Il est rappelé que l'évolution constatée par rapport à la situation prise en compte par le projet de modification du PLU mis à l'enquête publique, n'implique pas la présence de nouveaux enjeux locaux à prendre en compte ou traiter. Néanmoins l'étude environnementale sera ajustée en conséquence ».

Nous considérons que l'analyse des enjeux est complète et sérieuse. Elle démontre que la modification du PLU est envisageable tout en évitant ou réduisant les effets notables sur la biodiversité patrimoniale. Il appartiendra au porteur de projet de trouver les solutions permettant d'atteindre ces résultats malgré les travaux d'ores et déjà réalisés. Les conditions réglementaires associées (dérogation espèces protégées) concernent le projet et non la présente modification du PLU.

Besoins en logements

La note de présentation du projet de modification du PLU ne démontre pas l'existence d'un besoin en logements.

Les conditions de l'urbanisation de la zone (destination, insertion urbaine...) devraient être encadrées par le PLU dont c'est l'objet. Le besoin en logements et, le cas échéant, la densité maximale acceptable pour toute opération pouvant être autorisée devraient être justifiés dans la note de présentation du projet de modification du PLU au regard des enjeux, du principe d'équilibre et des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (CF. également l'article L.151-1 du même code), et des orientations du PADD.

En réponse, la Ville de Ribeauvillé rappelle qu'elle est « *un bourg centre, doté de nombreux équipements dont deux collèges et un lycée ; l'objectif étant de conforter son niveau de population afin de permettre à la ville d'assurer sa fonction structurante de bourg centre à l'échelle de son bassin de vie, et de proposer des logements au sein même de la ville afin de limiter les déplacements et ses effets au niveau des GES (gaz à effets de serres)* ».

Elle rappelle les chiffres issus des recensements et notamment :

- Une baisse de la population « *de 5 027 à 4 685 habitants* » entre 2011 et 2023.
- « *Pour les logements sur la même période 2011 à 2023, on passe de 2 586 à 2 751, soit + 165 unités.*
- *Pour les logements vacants, on passe de 300 à 343. Les logements classés en résidences secondaires quant à eux augmentent de 156 à 276. L'augmentation cumulée des logements vacants et des résidences secondaires à 163 unités, absorbe donc l'équivalent de la production de logements sur la période.*
- *En compléments, la commune compte désormais environ 130 gîtes actifs (chiffres communaux), dont une quarantaine seulement autorisée en bonne et due forme ; ce qui vient notoirement grever le stock de logements disponibles pour habiter à l'année ».*

Elle rappelle ensuite les politiques publiques favorisant la création de logements à Ribeauvillé :

- « *permanences France RENOV, ADIL68, CAUE68, de l'Architecte des Bâtiments de France organisées en Mairie chaque mois* » ;
- subventions à « *la rénovation de maisons anciennes dans la ceinture médiévale* » ;

- « dispositif d'urbanisme collaboratif appelé "BIMBY BUNTI" » : « BIMBY « construire une nouvelle maison dans mon jardin » et BUNTI « rénover-transformer un bâti existant » » ;
- « une politique foncière active plus globale » concernant plusieurs programmes immobiliers pour un total de 107 logements réalisés depuis 2023 ou en cours.

Elle précise que « la volonté communale demeure de favoriser la mixité sociale, se traduisant par des logements :

- de différentes typologies : maisons, appartements
- de différents formats : du T2 au T5
- en accession à la propriété y compris primo accédants
- en location
- en parc locatif social (type PSLA) alors même que le parc social représente déjà environ 25% des logements à Ribeauvillé ».

Si on additionne les chiffres de la Ville de Ribeauvillé concernant les programmes immobiliers engagés depuis 2023 (107 logements d'après le Mémoire en réponse) et ceux autorisés par le projet de modification du PLU (60 logements), le total atteindrait 167 logements soit l'équivalent de la production pour toute la période 2011-2023.

Dans le même temps, le stock de logements vacants est important et en augmentation.

Aussi, nous comprenons que les besoins de la Ville de Ribeauvillé pouvant justifier une nouvelle opération de 60 logements neufs ne sont pas tant d'augmenter le nombre de résidences principales mais plutôt de diversifier l'offre pour enrayer la perte de population qui ne trouverait pas de logement adapté à ses besoins.

Nous rappelons qu'en cohérence, la Ville de Ribeauvillé aurait pu mobiliser les outils offerts par le Code de l'urbanisme dans le cadre de la modification du PLU et notamment les articles L.151-14 et suivants sur les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser.

En définitive, la Ville de Ribeauvillé dit que :

- « Le chapitre correspondant de la note de présentation sera complété afin de mieux mettre en avant les justifications concernant les besoins en logement identifiés par la commune, ainsi que l'intérêt de la reconversion envisagée sur la friche » ;
- « Le projet de modification du PLU encadre la densification future du site (entre 30 à 45 logts/ha) de façon à permettre un aménagement urbain, en conformité avec l'ensemble des exigences actuelles de privilégier prioritairement la réutilisation des espaces disponibles existant dans la trame bâtie actuelle.

Conformément aux dispositions de la modification du PLU, il ne sera pas répondu favorablement à la demande de porter la capacité à construire à 70 logements ».

Nous en prenons acte.

Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non Traitement (ZNT)

La proximité immédiate des vignes suppose de prendre en compte les risques sanitaires pour les futurs habitants et les risques de conflits de voisinage liés aux traitements phytosanitaires et aux nuisances sonores de l'exploitation viticole.

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique n'a pas identifié cet enjeu qui n'est abordé ni dans la note de présentation, ni dans l'évaluation environnementale.

La Ville de Ribeauvillé a réuni les viticulteurs concernés et le promoteur à deux reprises pendant la période d'enquête publique afin de rechercher une solution reposant sur l'acquisition de terrains ou la création d'une servitude à la périphérie du secteur UBf pour créer un espace tampon.

Les projets de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisent des implantations très proches des vignes (sur limite ou à H/2 minimum 3 mètres) et permettent l'aménagement de jardins d'agrément, piscines, locaux ou espaces recevant des personnes vulnérables... sans aucune condition d'éloignement ou de préexistence d'un dispositif anti-dérive.

En réponse, la Ville de Ribeauvillé considère qu'un « *PLU ne peut pas réglementer strictement en tant que telles, des distances de ZNT* » ; ce qui est parfaitement exact.

Elle considère cependant que « *la collectivité peut tenir compte des conséquences des contraintes réglementaires dans l'appréciation globale de la compatibilité entre urbanisation projetée et maintien des conditions d'exploitation agricole (via des justifications dans le rapport de présentation, en imposant dans le règlement des reculs suffisants, en prévoyant des espaces tampons végétalisés pour faire écran par exemple ...)* ».

Elle dit avoir « *proposé d'acquérir une bande de 10 mètres en bordure de l'opération de manière à sanctuariser 10 mètres de ZNT ; indépendamment des variations et incertitudes de la réglementation. [...] Suite aux discussions en phase d'enquête publique une proposition de servitude indemnisée sur 10 mètres à la demande de certains viticulteurs a même été produite* ».

« *Les viticulteurs ont exprimé une position d'attente ou de refus malgré le fait que la réglementation en vigueur impose les ZNT à la charge des exploitants* ».

Elle conclue en considérant que « *la parcelle visée par la modification du PLU étant déjà construite, la ZNT est applicable de droit et de fait pour les exploitants viticoles* ».

Elle dit cependant que « *L'enjeu évoqué sera intégré dans le cadre du projet de modification du PLU* ».

Elle donne une suite favorable à nos suggestions en s'engageant à « *compléter la transition entre construction et vignoble de l'OAP en renforçant les orientations déjà inscrites par la plantation de haies ou tout dispositif utile* ».

En l'état du droit, l'analyse juridique de la Ville nous semble justifiée mais nous l'encourageons à ne pas s'arrêter à la lettre des textes car c'est sa décision si, en l'espèce, des habitations sont susceptibles de se rapprocher du vignoble. Il serait utile, de prolonger les échanges avec les viticulteurs pour trouver une solution de compromis, et de renforcer les documents du PLU (note de présentation, règlement, OAP) pour qu'aucun constructeur ou futur habitant ne puisse prétendre avoir ignoré l'enjeu ou en reporter l'entière responsabilité sur les seuls viticulteurs.

Insertion paysagère et urbaine

L'impact visuel des futures constructions dans le paysage viticole et leur intégration dans le tissu urbain existant ont été questionnés lors de l'enquête publique.

Les interrogations sont d'abord liées à la cohérence entre, les documents relatifs au projet BO FUTUR, présentés lors de la concertation préalable ou lors de l'enquête publique, et le projet de modification du PLU.

Si une plaquette du projet BO FUTUR a été jointe au dossier d'enquête publique, aucune des vues en trois dimensions fournies ne permet d'apprécier l'intégration du projet dans le grand paysage (depuis la route d'Ostheim notamment).

En réponse, la Ville de Ribeauvillé considère que « l'insertion pourra passer par les points suivants :

- l'irrégularité des gabarits bâti et le fractionnement du bâti sur le l'ensemble du site.
- l'accompagnement végétal. La perception lointaine montre des éléments construits dont la hauteur est importante mais souvent intégrés par la présence d'arbres ou de masses végétales qui les accompagnent dans le paysage.
- les matériaux et la couleur pourront intégrer les élément bâtis dans le fond sombre du massif vosgien.

Le règlement et l'OAP pourront être complétés dans ce sens ».

Elle ajoute que « certaines dispositions réglementaires de UBf pourront évoluer. La hauteur maximale des constructions depuis le niveau moyen du terrain d'assiette du tènement foncier jusqu'au point le plus haut de la construction sera de 12 mètres dans le cas d'extension ou sur construction de bâtiments existants. Dans cette optique, le règlement pourrait évoluer comme suit :

10.10. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS (le rez-de-chaussée étant comptabilisé comme un niveau), non comptés les sous-sols (enterré et semi enterré)

10.11. La hauteur maximale des constructions depuis le niveau moyen du terrain d'assiette du tènement foncier jusqu'au point de l'attique le plus haut ou au faîtage est de :

- 12 mètres dans le cas d'extension ou sur construction de bâtiments existant
- 11 mètres pour les bâtiments neuf

10.12. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

Dans le cadre de l'OAP, les hauteurs maximum de construction seront limitées à 9.00 m dans une bande de 15 mètres à partir de la limite du proche voisinage habité ».

Nous rappelons que cette bande de 15 mètres correspond essentiellement au parking et à la maison de plain-pied D-01 de la plaquette de présentation du projet BO FUTUR jointe au dossier d'enquête publique. Cette évolution des OAP supposée définir un épannelage des constructions permettrait donc d'autoriser tout autre chose que le projet présenté lors de l'enquête publique.



Plan masse inséré dans la plaquette du projet BO FUTUR soumis à enquête publique

La Ville de Ribeauvillé dit cependant « qu'il convient de se baser sur les dispositions réglementaires apparaissant dans le projet de modification du PLU et non pas sur des supports visuels de communication pour un projet particulier ».

C'est toute la difficulté de cette modification du PLU qui a été présentée au public comme un projet immobilier ce qui nuit à la bonne compréhension des enjeux.

Si l'on compare les règles projetées en secteur UBf avec celles applicables en zone UB et donc aux constructions riveraines existantes, les différences portent sur les points suivants :

- le règlement précise à l'article 2 que toute opération devra être compatible avec les OAP. C'est l'application du Code de l'urbanisme ;
- la hauteur des constructions autorisées sur limite séparative est portée à 4 mètres dans le secteur UBf contre 3 mètres et sur une longueur cumulée de 15 mètres maximum en zone UB. Les possibilités de constructions sur limite séparative sont donc assouplies alors que le projet présenté au public ne comprend pas de construction sur limite avant division de l'unité foncière. Le règlement ne précise pas que la règle s'applique en cas de division en vue de construire et cette dernière paraît donc inutile au regard du projet présenté au public (CF. article R.151-21 du Code de l'urbanisme) ;
- la hauteur des constructions autorisée diffère de celle autorisée en zone UB, mais s'en rapproche, ce qui semble traduire une adaptation de la règle au projet et plus particulièrement à la surélévation d'un bâtiment qui devrait être conservé ;
- les toitures ne sont pas réglementées en secteur UBf contrairement à la zone UB mais la règle s'apparente à celle du secteur UBa ;
- les règles applicables en secteur UBe sont étendues au secteur UBf à l'article 13

Les adaptations réglementaires sont donc minimales mises à part :

- celle relative aux toitures qui autorise de nouvelles formes architecturales ;
- et celle relative aux constructions sur limite séparative dont on ne perçoit pas l'intérêt compte-tenu du projet présenté au public.

L'insertion paysagère des nouvelles formes architecturales autorisée mériterait d'être analysée à l'échelle du grand paysage.

Infrastructures, réseaux et sécurité routière

La possibilité de créer 60 nouveaux logements soulève des questions techniques quant à la capacité des réseaux à absorber les flux.

Le trafic automobile à venir est directement corrélé au nombre de logements créé.

Les normes minimales de stationnement sont réglementées par le PLU mais il convient de se rappeler que le Code de l'urbanisme déroge à ces règles pour ce qui concerne certains logements (CF. article L.151-35). Or, le promoteur du projet BO FUTUR prévoit une part de logements sociaux et la Ville de Ribeauvillé justifie le projet dans son Mémoire en réponse en considérant un besoin en logements sociaux notamment.

Les riverains et la CEA s'interrogent sur l'adaptation de la voirie et notamment du carrefour sur la RD 416.

Certains riverains souhaiteraient un désenclavement vers La Poste.

Les enjeux de sécurité routière ne sont abordés, ni dans la note de présentation du projet de modification du PLU, ni dans son évaluation environnementale.

La note de présentation du projet de modification du PLU et l'évaluation environnementale ne comportent aucune information concernant la capacité des réseaux existants.

En réponse, la Ville de Ribeauvillé considère que :

- Trafic et sécurité routière : *« il est rappelé qu'il s'agit d'un projet de reconversion d'un ancien site économique qui au plus fort de son activité a accueilli quelques 250 employés. L'impact routier attendu est donc moindre. Il n'est pas prévu d'adaptation de la voirie et du carrefour à ce stade. »*

La DDT consultée en tant que PPA n'a pas fait d'observation ; ce qui vaut avis favorable au projet de modification.

Les obligations en termes de stationnement renvoient au PLU de la commune en vigueur ; qu'il s'agisse de logement social ou de logement privé.

Les enjeux évoqués seront effectivement repris dans le cadre de certains documents de la présente modification du PLU ».

Nous rappelons que, lors de nos permanences, des riverains du site implantés de longue date et un ancien employé, nous ont indiqué que les employés ne se déplaçaient pas tous en voiture. L'intégration de l'activité dans le tissu urbain permettait une proximité avec les lieux de résidence qui ne justifiait pas nécessairement l'utilisation de véhicules.

C'est la CEA et non la DDT qui est compétente pour la route départementale et son observation porte sur l'aménagement du carrefour. Il n'est donc pas répondu sur ce point.

Le renvoi aux normes minimales de stationnement annexées au PLU ne répond pas à l'enjeu puisque l'un des objectifs de la Ville est de permettre la réalisation de logements sociaux.

Il est indiqué que les enjeux évoqués seront repris dans certains documents de la modification du PLU ce qui ne peut pas être analysé sans autre précision.

- Désenclavement vers la Poste : *« La présente modification du PLU ne porte que sur l'emprise du site à reconvertir, et non pas sur des éventuels aménagements des espaces environnants ».*

Cette proposition recueillie lors de l'enquête publique souligne surtout une inquiétude quant au trafic qui sera généré par les nouvelles constructions. En ce sens, elle peut être rapprochée des remarques formulées sur la sécurité et sur l'aménagement du carrefour avec la RD.

- Eaux pluviales : *« Le règlement du SDEA sera appliqué avec infiltration à la parcelle et connexion au réseau existant. Il sera intégré au dossier de modification du PLU. Deux réunions avec le SDEA, délégataire pour la gestion de l'eau et de l'assainissement pour la commune ont déjà eu lieu ».*

L'article 4.2.2. du règlement applicable en zone UB dispose : *« En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.*

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain ».

La règle devrait donc être mise en cohérence avec la réponse ici apportée.

- Capacité des réseaux existants : *« A ce stade, seul est identifié le besoin de renforcement du réseau de défense incendie sur 100 m et de mise aux normes d'un poteau d'incendie pris en compte par la collectivité pour 2027.*

Les documents utiles seront fournis en complément ».

Nous ne comprenons pas à quels documents il est fait référence et ce qui sera fait dans le cadre de la modification du PLU. Nous comprenons toutefois que les travaux nécessaires seront pris en charge par la Ville.

Autres éléments de réponse apportées par la Ville de Ribeauvillé

La Ville mentionne les textes législatifs récents et plusieurs délibérations dans lesquels elle inscrit son projet.

Ces documents visent surtout à justifier la priorisation du projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette. Ils ne mentionnent pas le site Ruwa-Bell qui est déjà urbanisé.

En définitive, nous ne disposons d'aucun élément permettant de mettre en balance le changement d'usage du site Ruwa-Bell avec les extensions destinées aux activités envisagées au Muehlbach ou permettant de démontrer que les besoins des activités économiques restent satisfaits malgré le changement d'usage envisagé dans le cadre de la modification du PLU.

La Ville de Ribeauvillé présente enfin des *« conclusions et formalisation d'un intérêt général local »* : *« A l'issue de la procédure d'enquête publique, en vue de la rédaction du rapport du Commissaire Enquêteur :*

- *Dans la continuité de phase de concertation menée sur un an et demi ;*
- *Au regard de la bonne tenue de la procédure d'enquête publique ;*
- *Apportant de nombreux approfondissements sur les sujets portés à l'enquête publique et fournis à l'appréciation du public et du Commissaire Enquêteur ;*
- *Au regard de la mobilisation modérée du public dans le cadre de l'enquête ;*
- *Au regard de l'importance des demandes en logements comptabilisées sur la commune de Ribeauvillé ;*

La Mairie confirme son intérêt et sa volonté de poursuivre son projet de modification du PLU avec les adaptations utiles pour en améliorer la teneur.

L'ensemble des éléments du dossier de modification du PLU et le présent mémoire étant constitutifs d'un intérêt général local affirmé et confirmé ».

Fait à Stosswihr, le 10 juin 2026

Le commissaire enquêteur

Thomas BACHMANN

Annexes

Annexe n° 1 : Arrêté n° 05 en date du 17 mars 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Annexe n° 2 : Certificat des mesures de publicité

Annexe n° 3 : Saisine de l'ARS au titre de l'article R.123-16 du Code de l'environnement et réponse en date du 16 avril 2026

Annexe n° 4 : Avis complémentaire de l'ARS en date du 04 mai 2026

Annexe n° 5 : Certificat de remise du procès-verbal de synthèse - 20 mai 2026

Annexe n° 6 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse – 04 juin 2026

**COMMUNE DE RIBEAUVILLE
ARRETE N°05 DU 17/03/2026**

Mettant à l'enquête publique le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-41 et L.153-42 du code de l'urbanisme ;
- VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-3, L 123-9 et R.123-9 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 17/07/2024 relative au projet de modification n°9 du PLU ;
- VU** l'avis de M. le Président de la MRAe en date du 17/09/2025 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 08/10/2025 tirant bilan de la concertation sur le projet de modification n°9 du PLU ;
- VU** la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, en date du 20/10/2025 désignant M. Thomas BACHMANN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Patrick SPIES en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du PL. de la commune de Ribeauvillé pour une durée de 34 jours, du 10/04/2026 au 13/05/2026.

ARTICLE 2

M. Thomas BACHMANN, urbaniste, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Patrick SPIES en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

ARTICLE 3

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables à la mairie de Ribeauvillé pendant 34 jours consécutifs, du VENDREDI 10/04/2026 au MERCREDI 13/05/2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture :

LUNDI de 9H à 12H et de 14H à 17H
MARDI de 9H à 12H et de 14H à 17H
MERCREDI de 9H à 12H et de 14H à 18H
JEUDI de 9H à 12H et de 13H30 à 17H
VENDREDI de 9H à 12H et de 14H à 17H

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Modification n°9 du PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Ribeauvillé, place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE. Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°9 du PLU intégrant notamment l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les études complémentaires réalisées suite à la demande des MRAe/ DREAL ;
- La délibération du Conseil Municipal du 08/10/2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification du PLU ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 17/09/2025 ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Ribeauvillé ;
- Le compte-rendu de la visite terrain du 19/01/2026 ;
- Une note relatant les éléments de l'article R 123-8 du code de l'environnement ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées.

Le dossier d'enquête publique complet sera également consultable sur site internet de la commune www.ribeauville.fr pendant toute la durée de l'enquête du 10/04/2026 au 13/05/2026.

Chacun pourra communiquer ses observations par voie électronique en adressant un courriel à l'adresse suivante mairie@ribeauville.fr en indiquant « Enquête publique Modification n°9 du PLU » dans l'objet.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la mairie de Ribeauvillé, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

ARTICLE 4

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Ribeauvillé :

- VENDREDI 10/04/2026 de 9H00 à 11H00, début d'enquête publique
- MARDI 28/04/2026 de 16H00 à 18H00
- MERCREDI 13/05/2026 de 14H00 à 16H00, fin d'enquête publique

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête prévu, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Ribeauvillé le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie et en Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ou sur le site internet de la commune de Ribeauvillé pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à M. le Préfet du Département du Haut-Rhin pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

ARTICLE 6

Le maître d'ouvrage du projet est la commune de Ribeauvillé. Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur Jean-Louis CHRIST, Maire

de Ribeauvillé, à la mairie à l'adresse suivante : place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE ou par courriel à l'adresse : mairie@ribeauville.fr

ARTICLE 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département : l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace. Il sera également publié via les moyens de communication habituels de la commune de Ribeauvillé :

Site internet : www.ribeauville.fr

Application smartphone MYMAIRIE Ribeauvillé

Panneau d'affichage électronique du jardin de ville

Toute personne peut sur demande et à ses frais, obtenir une copie papier du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 8

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera, par délibération, sur l'approbation du projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9

Copies du présent arrêté seront adressées à :

M. Le Préfet du Département du Haut-Rhin

M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

MM. les commissaires-enquêteurs

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.

Pour extrait certifié conforme

Fait à Ribeauvillé, le 17/03/2026

Le Maire,

Jean-Louis CHRIST



**Certificat des mesures de publicité de l'enquête publique pour la
modification n°9 du PLU
pour le projet « BO VILLAGE » sur la « friche Ruwabell »**

Conformément à l'arrêté municipal du 17/03/2026, ont été prises les
mesures suivantes :

Les mesures de publicité de l'enquête publique ont été réalisées :

- Affichage Mairie (devant et derrière)
- Affichage sur site « ancienne friche Ruwabell » (trois panonceaux)
- Mentions dans L'ALSACE et les DNA, quinze jours au moins avant le début et dans les huit premiers jours de l'enquête publique
- Application smartphone MYMAIRIE Ribeauvillé
- Panneau d'affichage électronique du jardin de ville

Les moyens de consultation des documents de l'enquête publique ont été :

- Le site internet de la commune www.ribeauville.fr
- Accès gratuit au dossier d'enquête sur un poste informatique à la mairie de Ribeauvillé à la demande
- Le dossier papier en Mairie aux heures d'ouverture des bureaux

Les moyens d'expression pour l'enquête publique ont été mis en œuvre :

- Registre d'enquête en Mairie avec le dossier d'enquête
- Courriers au commissaire enquêteur en Mairie
- Courriels à l'adresse mairie@ribeauville.fr

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences en mairie :

- VENDREDI 10/04/2026 de 9H00 à 11H00, début d'enquête publique
- MARDI 28/04/2026 de 16H00 à 18H00
- MERCREDI 13/05/2026 de 14H00 à 16H00, fin d'enquête publique

Le dossier comportait les pièces visées dans l'arrêté et les pièces complémentaires arrivées en cours d'enquête :

- Le dossier de modification n°9 du PLU intégrant notamment l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
 - Les études complémentaires réalisées suite à la demande des MRAe/ DREAL ;
 - La délibération du Conseil Municipal du 08/10/2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification du PLU ;
 - L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 17/09/2025 ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Ribeauvillé ;
 - Le compte-rendu de la visite terrain du 19/01/2026 ;
 - Une note relatant les éléments de l'article R 123-8 du code de l'environnement ;
 - Les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées.
-
- Les différentes contributions arrivées en cours d'enquête ont été immédiatement déposées au dossier papier consultable en Mairie ainsi que sur le site internet de la ville.

Toutes les pièces justificatives sont disponibles.

Pour faire valoir ce que de droit.



David FESSELET

DGS de Ribeauvillé

**Avis de l'Agence Régionale de Santé
reçu et joint au dossier d'enquête publique
en réponse à la demande
du Commissaire enquêteur**

Thomas BACHMANN
Le 16 avril 2026

De : Thomas BACHMANN

Envoyé : mercredi 15 avril 2026 17:16

À : ARS-GRANDEST-DT68-DELEGUE

Cc : ____@ribeauville.fr

Objet : Enquête publique Modification N°9 PLU Ribeauvillé

Madame la Directrice Générale de l'ARS,

Madame la Déléguée Territoriale du Haut-Rhin,

La Ville de Ribeauvillé envisage de modifier son PLU afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à usage résidentiel sur l'ancienne friche industrielle Ruwa-Bell.

J'ai été désigné Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Strasbourg et je mène l'enquête publique relative à ce projet. Cette dernière est ouverte depuis le 10 avril et le dossier correspondant est dorénavant accessible sur le site internet de la Ville : <https://www.ribeauville.fr/fr/blog/actualites/modification-n9-du-plan-local-durbanisme.html>.

Par délibération en date du 17 juillet 2024 (jointe au dossier d'enquête) le Conseil Municipal de Ribeauvillé a décidé de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU, cette dernière pouvant « *avoir des incidences notables sur l'environnement, compte tenu des enjeux liés au changement d'usage du site avec création d'un quartier d'habitat* ».

L'Autorité environnementale a souligné dans son avis joint au dossier d'enquête publique que « *Le dossier ne comprend aucun volet sur les risques anthropiques alors que le site a hébergé une activité d'imprimerie jusqu'en 2020* ». « *Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés* ».

En réponse, un rapport « *Missions INFOS et DIAG* » réalisé par le bureau d'études ECR environnement à la demande de la Société Civile Financière 2B, porteur du projet de reconversion du site Ruwa-Bell, a été joint au dossier d'enquête publique. Il identifie des impacts en éléments traces métalliques (dont mercure) et des anomalies significatives modérées en hydrocarbures totaux, en HAP et en PCB. Il présente des recommandations de gestion sur place sans mentionner la réalisation d'une étude quantitative des risques sanitaires, d'un plan de gestion et d'une analyse des risques résiduels.

L'évaluation environnementale et le projet de modification du PLU n'ont pas été mis à jour pour tenir compte des résultats de cette étude avant l'enquête.

Le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale ne prévoit aucune évolution du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisant une prise en compte des risques sanitaires ainsi identifiés dans le cadre de la présente modification du PLU.

Le projet de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation mis à l'enquête autorise notamment les usages résidentiels mais également une mixité fonctionnelle incluant des services et donc potentiellement des usages d'accueil de populations sensibles (crèche...). Il est également imposé de rechercher « *une limitation de l'imperméabilisation des surfaces* » sans condition.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture a émis des réserves sur ce projet de modification en considérant notamment les risques sanitaires liés au traitement des vignes et les nuisances sonores (CF. avis de la Chambre d'Agriculture joint au dossier d'enquête publique).

Le dossier d'enquête publique ne comporte aucun avis de l'Agence Régionale de Santé ou d'un autre service de l'État consulté en tant que Personne Publique Associée.

Aussi, le contexte évoqué ci-dessus me conduit à vous consulter en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement.

Je souhaite recueillir votre avis sur ce projet de modification avant la fin de l'enquête publique (13 mai 2026) de manière à pouvoir le communiquer au public.

Plus particulièrement, je souhaiterais recueillir votre avis sur :

- la réglementation applicable en l'espèce compte-tenu de la présence avérée de sols pollués ;
- la pertinence de l'étude Missions Infos et Diag réalisée par le bureau d'études ECR environnement et les compléments éventuels à apporter ;
- la pertinence de l'évaluation environnementale au regard de l'ensemble des risques sanitaires à prendre en compte (site et sols pollués et proximité du vignoble) et les compléments éventuels à apporter ;
- si nécessaire, les mesures à prendre pour garantir une bonne prise en compte des risques sanitaires dans le cadre du changement d'usage envisagé ;
- si nécessaire, les précautions à prendre en cas de gestion sur place de la pollution (confinement, jardins, arbres fruitiers...) ;
- le cas échéant, les traductions réglementaires ou/et par voie de compatibilité (Orientations d'Aménagement et de Programmation) à prévoir dans le cadre de la modification du PLU pour permettre un contrôle a priori de la prise en compte de ces mesures ;
- tout autre point que vous jugeriez nécessaire de porter à ma connaissance et à celle de la commune, du public et du porteur de projet.

Je vous remercie par avance.

Bien cordialement,

Thomas BACHMANN

Commissaire enquêteur

De : ____@ars.sante.fr>
Date : 16/04/2026 09:28 (GMT+01:00)
À : thomas.bachmann@_____
Cc : "MICHEL, Amélie (ARS-GRANDEST)", ARS-GRANDEST-DT68-VSSE

Objet : RE: Enquête publique Modification N°9 PLU Ribeauvillé

Bonjour M. BACHMANN,

Nous avons été consulté en juillet/août 2025 par la DDT et la DREAL, concernant cette modification n°9 pour le PLU de Ribeauvillé.

Nous avons émis un avis, que vous retrouverez ci-joint.

De ce que j'ai pu retrouver dans nos dossiers, nous n'avons pas eu ensuite de retour sur la bonne prise en compte ou non de nos réserves sanitaires par la Ville. Mais elles sont évoquées dans l'avis de la MRAe.

Cordialement,

Steffie FALÉMÉ

Technicienne sanitaire LAV/Urbanisme/LHI

Délégation Territoriale Haut-Rhin
Santé et Environnement

Tél : 03 69 49 30 43 / ____

 @ARSGrandEst  @ars_grand_est  Agence Régionale de Santé Grand Est



Délégation Territoriale du Haut-Rhin

La Directrice de la Délégation territoriale
du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

A

Affaire suivie par : SF

DREAL Grand Est

Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03.69.49.30.43

A l'attention de M. Benoît PLEIS,

Vos réf : votre courriel du 2 juillet 2025

Nos réf : DT68/SE/FB/SF/2025/07/n°126

Objet : Modification du PLU n°9 – RIBEAUVILLE

Vous m'avez communiqué le dossier de demande d'avis d'autorité environnementale, présenté par la commune de RIBEAUVILLÉ, concernant la modification du PLU n° 9 et la création d'un quartier à vocation d'habitat dans le cadre de la reconversion d'une friche existante.

Nous notons que la modification du PLU s'inscrit dans l'optique de répondre à la demande en logements sans consommation supplémentaire de foncier, tout en revalorisant un site déjà existant et inutilisé.

Concernant les recommandations sanitaires liées à l'implantation du projet :

Périmètres de protection

Le projet de reconversion de la friche concernée n'est pas situé en périmètre de protection d'eau potable.

Eau potable

Bien que la commune de Ribeauvillé ne soit pas sujette à des tensions vis-à-vis de la ressource en eau potable, la production de nouveaux logements entraîne inévitablement l'augmentation de la consommation de celle-ci.

La collectivité devra s'assurer que l'alimentation en eau potable est suffisante pour cette nouvelle activité résidentielle à venir et adapter le réseau d'assainissement en conséquence.

Pour certains projets compatibles, il peut être envisagé la « REUT » : réutilisation des eaux usées traitées, dites non-conventionnelles, issues des stations d'épuration. Ceci afin de limiter la pression sur les eaux conventionnelles, c'est-à-dire de la nappe et des cours d'eau.

Ainsi, les réseaux peuvent être conçus pour que ces eaux usées traitées soient réutilisées dans le cadre agricole, pour le nettoyage des voiries, la défense incendie, etc.

Le Décret n° 2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine liste les usages possibles et interdits : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049962670>.

Sites et sols pollués

Nous appuyons le souhait de la commune de Ribeauvillé de revalorisation d'une friche industrielle par un usage résidentiel. Ce site aurait accueilli une activité d'imprimerie, d'après les documents envoyés.

Le site « RUWABELL » n'est pas recensé comme « site et sol pollués » sur Géorisques et nos services n'ont pas d'historique sur les activités menées jusqu'à aujourd'hui. D'après l'évaluation environnementale, le site accueille actuellement des dépôts de terre, de gravats inertes et une végétation pionnière qui a recolonisé le milieu (dont deux espèces végétales invasives).

Nous demandons donc au(x) futur(s) porteur(s) de projet de réaliser une étude de sols de type « levée de doute », définie dans la norme NF X31-620-2, qui permettrait de vérifier si elle relève de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Si cette étude mettait en évidence une pollution, des études de sols plus complètes devront s'assurer de la compatibilité des usages futurs du site (conformément aux articles R. 556-1, R. 556-2 et R. 556-3 du Code de l'environnement relatif aux changements d'usage d'anciens sites industriels et au décret N° 2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués).

En effet, le site est susceptible d'être contaminé en HAP, hydrocarbures, métaux lourds, cyanure, plomb, cadmium, arsenic, mercure, etc., selon la nature des activités menées.

Aussi, une attention devra être apportée lors de l'attribution des lots, notamment si des maisons individuelles sont prévues. Il est important que des excavations ultérieures (piscines enterrées, jardins potagers, etc.) ne remobilisent pas des pollutions enfouies profondément. Une attention particulière devra donc être portée sur ces points, à inscrire dans le règlement de construction du lotissement et à garder en mémoire, en cas de changement de destination des lots.

Produits phytosanitaires

Point d'attention concernant les zones d'extension urbaine à proximité de zones agricoles : nous appelons à la vigilance sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitation, s'ils sont situés à proximité de zones agricoles/viticoles. Il faut éviter l'implantation de publics vulnérables. Sinon, mettre en place les mesures de protection décrites dans l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et dans l'article L. 253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Ces mesures ciblent surtout le public sensible mais peuvent s'appliquer dans les zones résidentielles où tous types de foyers peuvent cohabiter.

Risques sanitaires liés à la lutte antivectorielle (LAV)

J'attire particulièrement l'attention de la commune de Ribeauvillé sur ce point. Le Haut-Rhin est colonisé par le moustique tigre depuis 2016.

Depuis l'année 2024, le nombre de communes déclarées « colonisées », où une population de ce moustique s'est donc établie, ne cesse d'augmenter.

Le risque pour les communes en périphérie ou dans la continuité urbaine des communes colonisées, d'être contaminées à leur tour, est non-négligeable. Les habitants, par leurs trajets quotidiens, peuvent faciliter l'implantation du moustique dans toutes les communes du département (transport dans la voiture notamment).

Les moustiques ont besoin de très faibles quantités d'eaux stagnantes pour se reproduire. Aussi l'urbanisation et les modes de vie actuels favorisent le développement des gîtes larvaires, lieux propices à la prolifération des moustiques. La pratique des bons gestes pour limiter ou empêcher la ponte, n'a d'effet que si tous les habitants d'un quartier, voire de la commune, prennent connaissance et s'emparent de la problématique. Le service de démoustication de la Brigade Verte rappelle les bons gestes à adopter dans le document ci-après :

<https://www.brigade-verte.fr/assets/upload/medias/files/66cf6c4278baf.pdf>

L'aménagement des quartiers et les techniques constructives ou architecturales (terrasses sur plots, non végétalisées, miroirs d'eau non entretenus, récupération d'eau de pluie, gouttières, siphons, regards, bondes, rigoles, avaloirs et évacuations mal conçus ou difficiles d'entretien, etc.) et toutes constructions ne présentant pas un écoulement suffisant, créent une multitude de réservoirs d'eau stagnante (gîtes) favorables à la ponte.

Les projets d'aménagements doivent donc intégrer ce nouveau risque sanitaire en réfléchissant aux meilleures techniques disponibles qui empêchent ou limitent les eaux stagnantes : pentes plus importantes, terrasses carrelées/gravillonnées et non sur plots, mise hors d'eau, etc. ou qui limitent la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée : moustiquaires, possibilité de traiter, possibilité de curer ou introduction de prédateurs telles que des grenouilles ou des poissons pour les mares et plans d'eau non brassés régulièrement.

Des infographies et illustrations pour identifier le moustique tigre et les gîtes larvaires, sont disponibles sur ce site à destination des particuliers et des collectivités :

<https://moustiquetigre.alsace/particuliers/>

<https://moustiquetigre.alsace/agir-contre-le-moustique-tigre-collectivites/>

Ces mesures permettent globalement d'éviter l'implantation de toutes espèces de moustiques.

Démarche d'urbanisme favorable à la santé (UFS)

Nous invitons la commune à s'intéresser au concept de l'urbanisme favorable à la santé :

<https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2014/09/guide-agir-urbanisme-sante-2014-v2-opt.pdf>

Ainsi qu'aux préceptes et méthodologies décrites dans le guide ISadOrA :

<https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-entier-ISadOrA-version-web.pdf>

Des outils sont également disponibles sur le site de l'ARS Grand Est :

<https://www.grand-est.ars.sante.fr/urbanisme-et-sante-1>

Prendre en compte la santé dans les projets d'urbanisme influence le bien-être. L'aménagement d'un territoire permet d'agir sur la qualité de l'environnement, lié à des pathologies de plus en plus observées en milieu urbain : asthme, obésité, troubles de la santé mentale, etc.

Le concept de l'UFS est d'aménager un territoire selon des actions visant à améliorer le cadre de vie des populations : réduire les polluants, promouvoir un comportement de vie sain, réduire les inégalités de santé, optimiser les synergies, entre autres.

Concernant le projet, en ponctuant les voies piétonnes et cyclables d'espaces de rencontre et de détente (parcours de santé par exemple) et en mettant en place un mobilier urbain ombragé, les échanges sont favorisés. Dans la mesure du possible, ces voies peuvent être agrémentées d'espaces végétaux. Si de nouvelles voies cyclables sont prévues, elles peuvent éventuellement être dissociées des voies piétonnes pour éviter toutes collisions. Ces dispositifs permettront également d'améliorer la qualité de l'air, puisque les engins motorisés sont une source importante de polluants.

Aménagements paysagers et plantes allergènes

Concernant les aménagements paysagers associés aux projets de construction, mes services recommandent de favoriser en priorité les espèces végétales endémiques et non allergisantes. Le nouvel indice « pollen » d'ATMO Grand Est, peut aider la commune à cibler les espèces problématiques en temps réel.

[https://www.atmo-grandest.eu/air-](https://www.atmo-grandest.eu/air-commune/Ribeauville/68269/pollen?adresse=Ribeauville%C3%A9+(68150)&date=2025-07-07)

[commune/Ribeauville/68269/pollen?adresse=Ribeauville%C3%A9+\(68150\)&date=2025-07-07](https://www.atmo-grandest.eu/air-commune/Ribeauville/68269/pollen?adresse=Ribeauville%C3%A9+(68150)&date=2025-07-07)

Aussi, lors de la phase travaux, le(s) porteur(s) de projet veillera à ce que la modification du terrain ne cause pas l'import ou la dissémination des organes végétaux de plantes invasives. Une liste établie par le collectif régional a défini les espèces présentes dans le Grand Est. Certaines peuvent se développer spontanément sur des friches ou des sites pollués. Une graine enfouie plusieurs années peut alors germer lors d'un remaniement de terrain et envahir rapidement une parcelle. (Datura, ambroisie, renouée, etc.) Ce sont souvent des plantes toxiques et/ou allergisantes.

[https://www.eee-grandest.fr/app/uploads/2020/12/Liste-Flore-cat%C3%A9goris%C3%A9e-Grand-Est-](https://www.eee-grandest.fr/app/uploads/2020/12/Liste-Flore-cat%C3%A9goris%C3%A9e-Grand-Est-2020-CBN.pdf)
[2020-CBN.pdf](https://www.eee-grandest.fr/app/uploads/2020/12/Liste-Flore-cat%C3%A9goris%C3%A9e-Grand-Est-2020-CBN.pdf)

Il m'apparaît nécessaire de préciser que la bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas obligatoirement par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations (espèces locales, biodiversité, faible consommation en eau, etc.), mais être, au même titre que ces dernières, un facteur pris en compte dans le choix d'un projet. Dans ce cadre, il est également rappelé que la capacité allergène des pollens est renforcée au contact de polluants atmosphériques, d'autre part, la densité de population est plus importante ; la plantation d'espèces allergènes doit être évitée le plus possible dans les aménagements urbains et les zones urbaines denses ou dont la qualité de l'air est dégradée.

La Directrice de la Délégation territoriale du Haut-Rhin,

Fanny BRATUN

**Avis complémentaire
de l'Agence Régionale de Santé
reçu et joint au dossier d'enquête publique
par le Commissaire enquêteur**

Thomas BACHMANN
le 04 mai 2026

Délégation Territoriale du Haut-Rhin

La Directrice de la Délégation territoriale
du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : SF

Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03.69.49.30.43

A

Monsieur Thomas BACHMANN – Commissaire

Enquêteur pour la Ville de RIBEAUVILLE

Vos réf : votre courriel du 15 avril 2026

Nos réf : DT68/SE/FB/SF/2026/04/N°126

Objet : Modification du PLU n°9 – RIBEAUVILLE – requalification Friche RUWA BELL

Je cite votre mail du 15 avril 2026 : « *La Ville de Ribeauvillé envisage de modifier son PLU afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à usage résidentiel sur l'ancienne friche industrielle Ruwa-Bell.* »

En juillet/août 2025, nos services ont été consultés par la DDT et la DREAL sur la modification de PLU et ont émis un avis « observations ».

Le site « RUWA-BELL » n'est pas recensé sur Géorisques et nos services n'avaient pas d'historique sur les activités menées jusqu'à ce jour. Dans l'évaluation environnementale envoyée lors de la première saisine, figurait que le site accueillait à première vue des dépôts de terre, de gravats inertes et une végétation pionnière.

Nous avons émis une réserve rappelant à la commune de réaliser une étude de sols de type « levée de doute », définie dans la norme NF X31-620-2, afin de savoir si ladite friche était concernée par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Nous n'avons, ensuite, pas été destinataires des résultats d'éventuelles études de sols, jusqu'à votre saisine.

Nos avis sur les sites et sols pollués sont émis dans le cadre des réglementations suivantes :

Décret n° 2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046761045>

Note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués :

https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0029749/met_20170008_0000_0008.pdf;jsessionid=99A12CA3DDAE88DA37B73C3F9D2A8C75

Articles 556-1 à 3 du Code de l'environnement :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000023687435/#LEGISCTA000023687435

Périmètres de protection :

Le site n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique liée aux périmètres de protection de captage.

Sites et sols pollués :

Le projet consiste en la reconversion du site d'une ancienne imprimerie visiblement non-ICPE, en une zone résidentielle et tertiaire (micro-crèche, commerces et services).

D'après le rapport du bureau d'études « ECR Environnement », le site accueille finalement plusieurs sources de polluants potentiels, lesquels ont pu avoir différents degrés d'impact sur le site ; je reprends le rapport du bureau d'études :

- Engrais et pesticides : pollution potentielle non prépondérante ;
- Apport de sols exogènes : remblais potentiellement médiocres contenant des métaux, des hydrocarbures, des HAP, BTEX, COHV et/ou PCB ;
- Industrie : pollutions organiques et inorganiques ;

- Garages et zones de stationnement : pollution potentielle par des fuites de liquides tels que le carburant des véhicules entreprise et des salariés ;

Le risque reste estimé comme « modéré », d'après le bureau d'études.

Quelques anomalies significatives ont été relevées par le bureau d'études notamment au niveau d'emplacements de stationnement sans revêtement, sur le parking principal avec un revêtement dégradé et au niveau d'un ancien emplacement de stockage extérieur de produits chimiques.

Ont été retrouvés dans les sols : des éléments traces métalliques (ETM), des hydrocarbures, des HAP.

Je note que des anomalies de mercure ont été retrouvées dans le sol. Les teneurs correspondent au bruit de fond local, légèrement supérieur aux moyennes habituelles.

D'après le schéma conceptuel de l'état projeté ; avec pour cibles, enfants et adultes en fréquentation quotidienne du site, si les préconisations du bureau d'études sont respectées, le risque d'exposition par les différentes voies est rendu acceptable. Entre autres :

- Inhalation des polluants par les poussières, l'air : terrassement des sols identifiés comme médiocres, remplacés par des sols de bonne qualité et réemploi des sols moins bons sous les voiries ;
- Installation de canalisations d'alimentation en eau potable dans des matériaux sains pour limiter la perméation ;
- Couverture de terre végétale compactée sur l'ensemble des espaces verts pour limiter l'exposition aux polluants des sols superficiels.

Il est évoqué la possibilité de transfert et donc d'ingestion de polluants par bioaccumulation, par les légumes auto-produits (potagers) ou l'élevage d'animaux de rente.

Pour compléter les recommandations du bureau d'études, il conviendrait de prendre en compte également celles-ci-après :

- Dans l'optique où ce projet envisage un usage plutôt résidentiel et tertiaire, il conviendrait que la commune de RIBEAUVILLÉ s'assure de la compatibilité de la zone et inscrive dans son règlement, les préconisations à prendre concernant d'éventuelles excavations liées à la création d'un potager ou d'une piscine, afin de ne pas remobiliser des pollutions enfouies, si elles n'ont pas toutes été évacuées ;
- Il conviendrait que la mémoire des pollutions découvertes sur le site soit conservée ;
- Les maisons individuelles, de même que les établissements sensibles (cf. circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/27354>), ne pourront pas être construits sur les terrains où il reste trop de contraintes liées aux pollutions. Il convient de préférer d'installer des logements collectifs ;
- Selon la nature des polluants, il serait préférable que les terres polluées soient évacuées vers les filières adaptées plutôt que réemployées ;
- Une attention particulière devra être portée sur les plantations effectuées dans les jardins et les espaces verts, selon les dispositions énoncées dans le règlement de construction du lotissement. Il peut être inscrit dans ce règlement d'éviter les plantations en pleine terre, en raison d'éventuels résidus de polluants présents dans le sol et de privilégier les bacs de culture, hors-sol.
- Lors de la phase travaux, le pétitionnaire veillera à ce que la modification du terrain ne cause pas l'import ou la dissémination des organes végétaux de plantes invasives. D'autant plus que l'évaluation environnementale recensait au moins 2 espèces envahissantes. Une liste établie par le collectif régional a défini les espèces présentes dans le Grand Est. Certaines peuvent se développer spontanément sur des friches ou des sites pollués. Une graine enfouie plusieurs années peut alors germer lors d'un remaniement de terrain et envahir rapidement une parcelle (datura, ambrosie, renouée...). Ce sont

souvent des plantes toxiques et/ou allergisantes. <https://www.eee-grandest.fr/app/uploads/2020/12/Liste-Flore-cat%C3%A9goris%C3%A9e-Grand-Est-2020-CBN.pdf>

- Une attestation ATTES devra être éditée par un bureau d'études certifié, pour valider la compatibilité du site avec le nouvel usage, avant la phase de dépôt des différents documents d'urbanisme liés au projet (permis de démolir, d'aménager, de construire, loi sur l'eau...).

La Directrice de la Délégation territoriale du Haut-Rhin
Fanny BRATUN

Commune de Ribeauvillé
HAUT-RHIN
Arrêté n° 05 de Monsieur le Maire
en date du 17 mars 2026

**Enquête publique relative au projet
de Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme**

Enquête publique

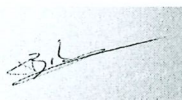
du 10 avril 2026
au 13 mai 2026

**Remise en mains propres du procès-verbal de synthèse
Article R.123-18 du Code de l'environnement**

Le procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur le Maire le 20 mai 2026.

Le Commissaire Enquêteur,
Thomas BACHMANN

désigné par Décision du Président du Tribunal
Administratif de Strasbourg n° E25000151 /67
en date du 20 octobre 2025



Signé électroniquement par
Thomas BACHMANN
Le 20/05/2026 à 12:36

Le Maire,
Jean-Louis CHRIST





**MEMOIRE EN REPONSE AU PV DU 20/05/2026 DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION 9 DU PLU DE
RIBEAUVILLE**

Site de la « friche RUWABELL »

Le 04/06/2026

Sommaire

CONTEXTE GENERAL	P2
1/ Une publicité large et une bonne tenue de la procédure d'enquête publique	P2
2/ Un nombre modéré d'interventions regroupées en trois types d'intérêts particuliers	P2
14 interventions spécifiques sont relevées	
Les interventions peuvent être réparties en trois thématiques	
Au final, seules cinq interventions affirment leur opposition au projet	
MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	P5
3/ Procédure de modification du PLU	P5
4/ Pollution des sols et risque sanitaire	P6
5/ Préservation des espèces protégées et de leurs habitats	P10
6/ Besoins en logements	P12
Pour rappeler des chiffres essentiels d'évolution sur Ribeauvillé par l'INSEE	
Pour exposer des politiques publiques à Ribeauvillé favorisant la création de logements	
Pour afficher des considérations plus générales reliées aux enjeux locaux	
7/ Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non Traitement (ZNT)	P15
8/ Insertion paysagère et urbaine	P17
9/ Infrastructures, réseaux et sécurité routière	P19
MISE EN PERSPECTIVES ET INSCRIPTION DANS LES TEXTES LEGISLATIFS RECENTS	P21
CONCLUSIONS ET FORMALISATION D'UN INTERET GENERAL LOCAL	P23
PIECES ANNEXES	P25

CONTEXTE GENERAL

1/ Une publicité large et une bonne tenue de la procédure d'enquête publique

Il n'est pas fait mention dans le PV de la procédure de publicité de l'enquête publique qui a été régulièrement tenue. Celle-ci a été largement communiquée par tous moyens disponibles, au-delà même des dispositions mentionnées à l'arrêté municipal n°5 du 17/03/2026 du prescrivant l'enquête publique. De plus, la mise à jour du dossier a été continue avec l'ajout des différentes pièces communiquées en cours d'enquête, tant au niveau du registre « papier », que de la mise à disposition sur le site internet www.ribeauville.fr

On peut utilement rappeler que la phase amont de la concertation publique portant sur le projet de modification du PLU, tenue pendant plus d'un an avait déjà été largement ouverte avec de nombreuses interventions prises en compte au bilan de la concertation (voir la délibération du conseil municipal de Ribeauvillé n°2 du 08/10/2025).

2/ Un nombre modéré d'interventions regroupées en trois types d'intérêts particuliers

On retrouve les mêmes intervenants et les mêmes natures d'interventions entre le bilan de la concertation et le recueil des interventions en phase d'enquête publique, sauf pour le monde viticole qui se manifeste en phase d'enquête publique seulement.

14 interventions spécifiques sont relevées :

M. SIPP Etienne qui intervient en demande d'actions plus poussées de la collectivité en direction de la remise sur le marché des logements vacants ;

Observations et demandes

M. (indéterminé) qui intervient en demande d'actions plus poussées de la collectivité pour la remise sur le marché des logements vacants et de vigilance quant à la pollution du site ;

Observations et demandes

M. PHILIPPI qui intervient sur la disposition des bâtiments et le paysage ainsi que sur l'éventuel risque amiante sur le site.

Observations et demandes

Cinq riverains directs du projet, déjà intervenus et concertés à de multiples reprises, sur place, en Mairie, en réunions ou en RDV individuels : Mme GUYOT, M. MONZEIN, M. PAYEUR, M. WALKE, M. SCHMITT.

Observations et demandes

Les autres viticulteurs, au nombre de trois, associés au travail spécifique mené avec eux par la Mairie pour imaginer une prise en compte de la ZNT qui s'impose à eux en limite de site.

Position d'attente

Une exploitation viticole directement concernée par le projet, représentée par Messieurs André et Thierry KIENTZLER, voisins directs de la friche, associés au travail spécifique mené par la Mairie pour imaginer une prise en compte de la ZNT qui s'impose à eux.

Opposés au projet

La Présidente du Syndicat viticole de Ribeauvillé, Mme DANIEL, pour s'opposer au projet au regard de la législation sur les ZNT.

Opposé au projet

M. BIEHLMANN qui intervient de manière approfondie depuis la phase de concertation et reprend son argumentaire en phase d'enquête publique, à deux reprises, sur de nombreuses problématiques spécifiques et plus générales.

Opposé au projet

ALSACE NATURE qui intervient en phase de concertation et d'enquête publique de manière systématique quelle que soit la procédure engagée par une collectivité ; en particulier ici en demande de sur densification, de préservation du grand paysage, d'accès à la nature pour chaque logement, de couloir vert, de cheminements piétons vers le centre-ville.

Opposé au projet

Les porteurs de projet BO FUTUR, représentés par M. SCHOTTER, en demande par rapport à un projet d'habitat en lien avec la modification du PLU.

Favorable au projet

Au final, sont relevées 14 interventions spécifiques, ce qui paraît modéré pour une ville de presque 5 000 habitants et pour un projet structurant de cette envergure ayant bénéficié d'une communication très ouverte.

=

Les interventions peuvent être réparties en trois thématiques :

1/ Des intérêts catégoriels de la profession viticole renvoyant au contexte national difficile :

- une baisse de la consommation de vin en tendance lourde ;
- une baisse des ventes de vin ;
- une baisse sensible des prix des parcelles de vignes y compris à Ribeauvillé ;

- une application réglementaire fluctuante mais tendancielle un durcissement prévisible sur les ZNT.

L'opposition locale reflète un sentiment national d'incertitudes et de crainte dans l'avenir pour la profession, qui trouve appui en réaction au projet local relatif à la modification de PLU pour un projet d'habitat. La viticulture ayant intérêt à éviter tout voisinage pour réduire le risque de conflit au moment des traitements phytosanitaires des vignes.

2/ Des intérêts privés de riverains qui cherchent à valoriser leurs biens immobiliers et à préserver leur tranquillité, indépendamment de la stratégie de développement construite par la collectivité.

3/ Quatre interventions plus globales renvoyant à des problématiques de développement local qui dépassent le territoire de la commune et renvoie à une vision stratégique de l'avenir de Ribeauvillé.

Au final, seules cinq interventions affirment leur opposition au projet

La mobilisation suscitée par le projet abouti à 14 interventions décomptées lors de l'enquête publique, avec l'affirmation de :

- 5 positions explicitement défavorables à la modification du PLU : 3 étant relatives au secteur d'activité viticole renvoyant à des problématiques globales du monde agricole sur les ZNT, 2 plus généralistes, multi critères.
- 8 positions d'observations, de demandes et d'attente.
- 1 position favorable à la modification du PLU.

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Selon l'ordre du Procès-Verbal du Commissaire enquêteur

3/ Procédure de modification du PLU

De multiples réunions sont intervenues avec les riverains sur le terrain ou en Mairie depuis la phase de concertation engagée en 2024, de manière à prendre en compte les attentes notamment sur la densité, les hauteurs et l'organisation spatiale ainsi que sur la vocation même du terrain pour accueillir un programme de logements.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
1. Procédure de modification du PLU	
Confusion lors de l'enquête publique entre « projet de modification du PLU » et « projet BO FUTUR ».	La commune rappelle l'objectif initial sur lequel s'appuie l'ensemble de la procédure de modification : fixer les conditions permettant l'évolution d'un ancien site d'activités, en friche depuis de nombreuses années, vers une vocation à dominante d'habitat pour répondre à un besoin identifié au niveau local par la collectivité. Le but de la procédure est l'ouverture à l'habitat et la reconversion du site dans les conditions définies par le projet de PLU ; non permettre un projet particulier. Il est établi pour la commune que c'est au futur projet d'aménagement de se conformer aux dispositions qui seront définies par la modification du PLU. Aucune des Personnes Publiques Associées (PPA) n'a contesté la procédure de modification envisagée.
Le règlement et les OAP ne cadrent pas le projet de manière suffisante pour répondre aux inquiétudes des riverains formulées lors de l'enquête publique : épannelage et hauteur des constructions, reculs par	Le règlement et les OAP seront complétés de façon à améliorer le futur projet et son acceptabilité sociale locale.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
rapport aux zones viticoles traitées, risques divers	
La justification d'une procédure de modification ne devrait pas reposer uniquement sur la perspective d'un projet spécifique. Elle devrait reposer, notamment, sur la démonstration de l'existence d'un besoin en création de nouveaux logements, de la préservation des intérêts économiques et de la bonne prise en compte de tous les enjeux (...).	Le chapitre correspondant de la note de présentation sera complété afin de mieux mettre en avant les justifications relatives aux nouvelles dispositions définies dans le cadre de la présente modification du PLU.

L'évolution du PLU entre dans le champ d'application de droit commun de la procédure de modification, et par conséquent il convient d'utiliser cette procédure, qui par ailleurs, n'a pas fait l'objet de remise en cause de la DDT. La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité est une procédure dérogatoire à utiliser dans des cas bien particuliers.

4/ Pollution des sols et risque sanitaire

L'utilisation des friches déjà artificialisées est un enjeu national dans le cadre de la sobriété foncière (cf : loi climat et résilience du 22/08/2021 portant sur la Zéro Artificialisation Nette). Ceci alors que les opérations sur friches sont complexes et plus onéreuses qu'en terrain vierge. L'état chiffre entre 600 et 1 000€ le coût supplémentaire par m² de la réhabilitation des friches (cf : site du CEREMA), dans un marché où les accédants sont fortement contraints dans leur accès au crédit depuis la hausse des taux d'intérêts.

Le site n'a jamais été répertorié au titre de la base de données nationales GEORISQUES.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
2. Pollution des sols et risques sanitaires	

Le dossier devra être complété afin de répondre précisément à l'ensemble des questions posées dans le cadre de cette thématique.	Le dossier de modification tel que soumis à enquête publique, devra être revu afin d'intégrer la prise en compte des remarques, interrogations et recommandations mises en avant lors de l'enquête publique. Il conviendra de : - Retranscrire dans l'OAP des éléments de vigilance quant à la pollution des sols. - Renforcer les mesures de protection au regard des traitements de la vigne aux abords du site. - Faire compléter les diagnostics par ELEMENTS 5 suite de l'étude hivernale réalisée.
ARS : Dans l'optique où le projet de modification envisage un usage plutôt résidentiel, il conviendrait que la commune de RIBEAUVILLÉ s'assure de la compatibilité de la zone et inscrive dans son règlement, les préconisations à prendre concernant d'éventuelles excavations liées à la création d'un potager ou d'une piscine, afin de ne pas remobiliser des pollutions enfouies, si elles n'ont pas toutes été évacuées.	L'intégration des restrictions d'usage des lieux peut s'inscrire dans un document de type règlement de lotissement ; le cas échéant. Il conviendra de déterminer et retracer en phase d'aménagement quelles solutions techniques seront appliquées.
ARS : Il conviendrait que la mémoire des pollutions découvertes sur le site soit conservée ;	Le futur porteur de projet devra intégrer aux actes de vente ou par tout moyen (ASL par exemple), les études et documentation sur les solutions techniques (DOE par exemple) mises en œuvre pour le traitement des pollutions.
ARS : Les maisons individuelles, de même que les établissements sensibles (cf. circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ne pourront pas être construits sur les terrains où il reste trop de contraintes liées	Prévoir des mesures de gestion simple pour supprimer les voies d'exposition aux pollutions modérées des sols. Ainsi, en prenant en compte les recommandations ECR Environnement p82 à 84, la compatibilité entre l'état des sols et le projet d'aménagement envisagé (habitations collectives et individuelles) est assurée. De plus, les pollutions aux hydrocarbures (ici inertes, peu mobiles et peu volatiles) qui contraindraient le projet devraient être confinées par couverture (béton, enrobé,

aux pollutions. Il convient de préférer d'installer des logements collectifs ;	terre végétale compactée) dans les zones fréquentées par de jeunes enfants. Concernant le potentiel usage sensible des sols, il n'en est pas prévu. Il n'est pas prévu de crèche ni même de micro-crèche comme avancé par le Commissaire enquêteur en son PV page 3. À titre de rappel, le recouvrement des sols permet de supprimer la voie d'exposition des usagers du site aux pollutions en jouant le rôle d'une barrière physique entre la pollution et la personne fréquentant les sols. Ainsi, l'usager en piétinant la zone ou en retournant les terres dans le cadre du jardinage ne soulèvera que des poussières issues de la couche saine de revêtement.
ARS : Selon la nature des polluants, il serait préférable que les terres polluées soient évacuées vers les filières adaptées plutôt que réemployées ;	Une gestion exclusive sur-site des terres avait été envisagée dans la mesure où les pollutions retrouvées sur site sont diffuses, inertes (arrêté du 12/12/2014), faibles à modérées, peu mobiles, peu volatiles et peu concentrées, et dans la mesure où l'ensemble des sols projets seront construits et/ ou revêtus (pavage, terre végétale saine). Cela permet également de réduire l'empreinte carbone du projet en réduisant l'apport de remblais sur site pour combler les zones dépressionnaires en matériaux et pour éviter l'envoi hors-site en camion des déblais vers une installation de stockage de déchets inertes au sein de laquelle les sols ne seront pas traités mais réemployés sur un site receveur (déplacement de la pollution). Si des déblais devaient sortir du site, il sera demandé des analyses additionnelles sur les sols afin de définir les volumes et exutoires des matériaux sortants.
ARS : Une attention particulière devra être portée sur les plantations effectuées dans les jardins et les espaces verts, selon les dispositions énoncées dans le règlement de construction du lotissement. Il peut être inscrit dans ce règlement d'éviter les plantations en pleine terre, en	Le Guide R.E.F.U.G.E (<i>Caractérisation de la contamination des sols urbains destinés à la culture maraîchère et évaluation des risques sanitaires</i>) publié par AgroParisTech, l'INRA et EXP'AU en 2019 propose des VASAU (Valeurs d'analyse de la Situation d'Agriculture Urbaine) pour l'agriculture urbaine. Ces valeurs seuils sanitaires sont basées sur l'état actuel des connaissances scientifiques vis-à-vis des risques sanitaires associés à ces niveaux de concentration dans

raison d'éventuels résidus de polluants présents dans le sol et de privilégier les bacs de culture, hors-sol.	les sols pour un usage d'agriculture urbaine. Le guide propose de conserver les VASAU 2 pour toutes les études, quelle que soit la région concernée. Les analyses conduites sur les composés inorganiques bruts (métaux et métalloïdes) présents dans les sols du site ont montré des concentrations toutes inférieures au seuil VASAU 2, compatible avec de la culture. De plus, concernant le mercure, le Haut Conseil de la Santé Publique préconise de ne pas dépasser 0,5 mg/kg de matière sèche (MS) dans les sols dans le cas d'une autoconsommation de végétaux issus de la production locale, de 100%. Cette valeur est respectée sur le site. Concernant les analyses conduites sur les composés organiques (HCT, HAP, BTEX, PCB) présents dans les sols du site, elles ont montré quelques teneurs faibles à modérées en HCT C10-C40, naphtalène et ΣHAP supérieures aux VASAU 1, bien que restant inférieures aux seuils pour les déchets inertes (arrêté du 12/12/2014). La ville demandera une substitution des sols destinés au maraîchage par des sols sains avec mise sous espaces revêtus (voirie) des sols de moins bonne qualité. Avec la prise en compte de cette mesure, il est possible d'envisager de la culture urbaine de pleine terre.
ARS : Lors de la phase travaux, le pétitionnaire veillera à ce que la modification du terrain ne cause pas l'import ou la dissémination des organes végétaux de plantes invasives. D'autant plus que l'évaluation environnementale recensait au moins 2 espèces envahissantes. Une liste établie par le collectif régional a défini les espèces présentes dans le Grand Est. Certaines peuvent se développer spontanément sur des friches ou des sites pollués. Une graine enfouie plusieurs années peut alors germer lors d'un remaniement de terrain et	Il conviendra de déterminer et retracer en phase d'aménagement quelles solutions techniques seront appliquées. Ce sujet ne relève pas d'une modification du PLU.

envahir rapidement une parcelle. Ce sont souvent des plantes toxiques et/ou allergisantes.	
ARS : une attestation ATTES devra être éditée par un bureau d'études certifié, pour valider la compatibilité du site avec le nouvel usage, avant la phase de dépôt des différents documents d'urbanisme liés au projet (permis de démolir, d'aménager, de construire, loi sur l'eau...).	La réalisation d'une ATTES ALUR, éditée par un bureau d'études LNE, peut être demandée pour des sites ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ou SIS (Secteur d'Information sur les Sols) pour garantir que les mesures de gestion des pollutions du site permettront d'assurer la compatibilité entre l'état du site (pouvant présenter des pollutions diffuses et résiduelles) et l'usage prévu. Le site d'étude n'est ni ICPE, ni SIS. Néanmoins, si l'administration le demande indépendamment des obligations réglementaires habituelles, il pourra être demandé des compléments sur l'étude de pollution, notamment pour définir les cubatures et exutoires des déblais de moins bonne qualité à évacuer du site. Dans le cadre de l'élaboration de l'attestation, le donneur d'ordre devra fournir les derniers plans projet, ainsi que la notice associée, et un document détaillant les mesures de gestion qu'il s'engage à appliquer dans le cadre de la réalisation de son projet.

La plupart des réponses à l'ARS seront fournies en phase projet, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement ou Permis de Construire (cf annexe avis ARS pour projet d'hôtel/ spa/ restaurant de 2020/ 2021 inabouti).

La modification du PLU sera complétée (note de présentation et OAP) de façon à intégrer la nécessité de prise en compte des enjeux mis en avant dans le chapitre.

5/ Préservation des espèces protégées et de leurs habitats

La ville de Ribeauvillé a inscrit ses politiques publiques dans une logique de préservation de l'environnement et de la biodiversité. En témoigne de multiples actions au fil du temps conduisant au constat de cette biodiversité préservée, même dans le vignoble qui est pourtant une monoculture. Au-delà des subventions allouées, chaque dispositif communal renvoie à un travail avec les habitants, les professionnels et les partenaires publics concernés :

- Prairies fleuries en inter-rang des vignes avec analyses de pollen des abeilles (subvention et animation de dispositif avec INRA et Chambre d'Agriculture) ;

- Aide à la confusion sexuelle dans les vignes (subvention et animation de dispositif avec le Syndicat viticole) aboutissant à un vignoble 90% bio ou en conversion ;
- Murets en pierres sèches (subventions) ;
- Nichoirs à oiseaux et perchoirs à rapaces (avec la LPO) ;
- Etude diagnostic BUFO de 2020 à 2022 permettant de construire les actions de plantations des haies disponible pour réaliser une trame verte et bleue dans le vignoble et des corridors écologiques (avec inventaires et cartographies des reptiles, amphibiens, insectes, espèces exotiques envahissantes) ;
- Politique actives d'acquisitions foncières de vergers et de forêts ;

Il est donc normal, rassurant et souhaité que la faune et la flore soient présentes et diversifiées localement, même dans les vignes et même donc dans une friche industrielle en limite.

Le complément d'étude réalisé en janvier 2026, à la demande de la DREAL, par les bureaux d'études ELEMENTS 5 et PROSOVAGA sur l'avifaune et les chiroptères, pour deux bâtiments de la friche industrielle, conduit à qualifier les enjeux de globalement faibles.

Par ailleurs la modification du PLU trouve son intérêt dans la conservation partielle de la friche industrielle et son réemploi. Enfin le projet issu de la modification devra compter une large part d'espaces verts non imperméabilisés et s'assurer des continuités écologiques.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune <i>dans le cadre de la procédure de modification</i>
Préservation des espèces protégées et de leurs habitats	
L'analyse environnementale paraît complète et sérieuse. Il est cependant constaté que :	
Le chapitre « conclusion et démarche ERC » repose sur une version des OAP non actualisée ;	La version actualisée présentée au cours de l'enquête publique reprend la plupart des orientations déjà définies dans la version précédente. Néanmoins l'étude environnementale sera ajustée en conséquence.
Au démarrage de l'enquête, l'état des lieux ne correspondait plus à celui décrit dans l'évaluation environnementale.	La collectivité ne peut que constater cet état de fait sur un terrain qui ne lui appartient pas. La collectivité rappelle que ce terrain a fait l'objet d'entretien régulier par son propriétaire depuis l'arrêt de l'usine il y a une douzaine d'années. - Ceci pour des raisons de sécurité d'occupation du site et donc la préservation de la tranquillité du voisinage.

	- Ceci pour un usage du site pour le stationnement des véhicules lors des grandes manifestations de la ville : marchés de Noël, Pfifferdaj. Il est rappelé que l'évolution constatée par rapport à la situation prise en compte par le projet de modification du PLU mis à l'enquête publique, n'implique pas la présence de nouveaux enjeux locaux à prendre en compte ou traiter. Néanmoins l'étude environnementale sera ajustée en conséquence.
--	--

Mention des mesures de compensation à mettre en œuvre :

- Pipistrelle commune : installer quelques gîtes artificiels en façade
- Rougequeue noir : installer 6 nichoirs
- Moineau domestique : installer 12 nichoirs
- Faucon crécerelle : installer un mat spécifique + 2 nichoirs adaptés en hauteur
- Petite faune terrestre : clôtures perméables pour passages de la petite faune et création de gîtes pour hérissons.

Mettre en place des indicateurs de suivi sur 9 ans à partir de l'approbation de la modification du PLU pour les lézards des murailles, des souches, hérissons et la nidification de faucons crécerelle.

6/ Besoins en logements

Ribeauvillé est un bourg centre, doté de nombreux équipements dont deux collèges et un lycée ; l'objectif étant de conforter son niveau de population afin de permettre à la ville d'assurer sa fonction structurante de bourg centre à l'échelle de son bassin de vie, et de proposer des logements au sein même de la ville afin de limiter les déplacements et ses effets au niveau des GES (gaz à effets de serres).

Pour rappeler des chiffres essentiels d'évolution sur Ribeauvillé par l'INSEE

Les chiffres démontrent que Ribeauvillé perd des habitants. Entre 2011 et 2023, la baisse de population est de - 6,8%, passant de 5 027 à 4 685 habitants. La perte en volume est significative avec - 342 habitants. Le nombre d'habitant moyen par logement passe de 3,2 à 2.

Concernant la typologie des ménages sur la même période 2011 à 2023, les familles monoparentales passent de 425 à 610 et les couples avec enfants de 2 030 à 1 835, ce qui impacte la demande en nombre de logements et en format moyen vers du T2/ T3 voire T4.

Le risque est de voir dépérir les commerces de proximité, les services, les écoles par chute du nombre d'habitants et leur vieillissement. Le manque criant de logement est par ailleurs un des facteurs de la chute de la natalité. Les habitants de Ribeauvillé cherchent prioritairement à pouvoir habiter dans leur ville en trouvant des logements modernes et aux normes de confort d'aujourd'hui.

L'objectif national est de produire 2 millions de logements face à la crise, soit 400.000 par an contre 120.000 actuellement. Pour Ribeauvillé, les chiffres INSEE sont révélateurs :

- Pour les logements sur la même période 2011 à 2023, on passe de 2 586 à 2 751, soit + 165 unités.
- Pour les logements vacants, on passe de 300 à 343. Les logements classés en résidences secondaires quant à eux augmentent de 156 à 276. L'augmentation cumulée des logements vacants et des résidences secondaires à 163 unités, absorbe donc l'équivalent de la production de logements sur la période.
- En compléments, la commune compte désormais environ 130 gîtes actifs (chiffres communaux), dont une quarantaine seulement autorisée en bonne et due forme ; ce qui vient notoirement grever le stock de logements disponibles pour habiter à l'année.

Pour exposer des politiques publiques à Ribeauvillé favorisant la création de logements

Outre les permanences France RENOV, ADIL68, CAUE68, de l'Architecte des Bâtiments de France organisées en Mairie chaque mois pour répondre au plus près des attentes des habitants, sur des problèmes ou projets de logement, différents dispositifs spécifiques sont mis en œuvre par la commune.

Depuis 2010, la ville de Ribeauvillé subventionne la rénovation de maisons anciennes dans la ceinture médiévale : pour les façades, les huisseries et les toitures. Les subventions sont de 3 000€ maximum pour chaque type de travaux, soit un maximum par maison de 9 000€. Ce dispositif adossé à la labellisation « Fondation du Patrimoine » depuis 2023, pour ajouter une défiscalisation des travaux, permet d'aider au déclenchement de travaux de réhabilitation (hors gîte).

Depuis fin 2025, la Communauté de Communes a mis en place un dispositif d'urbanisme collaboratif appelé "BIMBY BUNTI" avec le bureau d'études « villes vivantes ». Ceci au regard des objectifs stratégiques des documents de planification du territoire du SCOT MVR, qui prévoient une forte réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles et la mise en place progressive du principe de Zéro Artificialisation Nette. L'objectif chiffré est de faire aboutir la création de 200 logements à l'échelle du SCoT entre 2025 et 2030. L'opération prend la forme d'un service d'accompagnement mis à disposition gratuitement de tous les porteurs d'un projet situé sur le territoire : BIMBY « construire une nouvelle maison dans mon jardin » et

BUNTI « rénover-transformer un bâti existant ». La commune y participe par convention et paie une somme de 1 000€ pour chaque logement créé.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU s'inscrit dans une politique foncière active plus globale : en direct par la ville ou en accompagnement d'initiatives privées. Il s'agit de favoriser l'évolution du tissu urbain, la reconstruction de la ville sur la ville :

- ancienne friche HOFFERRER avec la construction d'un immeuble d'habitations de 12 logements en 2023 ;
- programme de l'impasse de la ferme avec la construction d'un immeuble d'habitations de 18 logements en 2024 ;
- ancien site horticole NADELHOFFER avec la construction de trois immeubles d'habitations de 54 logements, deux étant occupés et le dernier en cours d'achèvement ;
- projet SCHMITTGANTZ, îlot médiéval appartenant à la commune, cédé en 2024 pour un projet immobilier de restauration et de remise sur le marché en cours pour 8 logements
- préparation en cours avec l'Etat de reconversion de l'ancienne gendarmerie nationale pour 15 logements.

Pour afficher des considérations plus générales liées aux enjeux locaux

Il convient de signaler que la volonté communale demeure de favoriser la mixité sociale, se traduisant par des logements :

- de différentes typologies : maisons, appartements
- de différents formats : du T2 au T5
- en accession à la propriété y compris primo accédants
- en location
- en parc locatif social (type PSLA) alors même que le parc social représente déjà environ 25% des logements à Ribeauvillé

De plus, considérer le nombre de logement à l'hectare est un paramètre important, réglementaire au regard du SCOT notamment, mais pas unique à prendre en compte. La densité s'apprécie aussi en référence à la typologie de logement en contexte ZAN. Sous-bâtir est un contresens de la logique ZAN avec un foncier de plus en plus rare et donc de plus en plus cher. Il convient donc d'entrer dans une logique d'optimisation d'utilisation des espaces tenant compte de tous les enjeux, pour un développement durable : avec les trois piliers d'équilibre, social, environnemental, économique.

Enfin, il est utile de rappeler que la commune est classée en zone B1, c'est-à-dire en zone tenue pour le logement depuis 2024. Défini à l'article D. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
4. Besoins en logements	
La note de présentation du projet ne démontre pas l'existence d'un besoin en logements.	Le chapitre correspondant de la note de présentation sera complété afin de mieux mettre en avant les justifications concernant les besoins en logement identifiés par la commune, ainsi que l'intérêt de la reconversion envisagée sur la friche.
Des inquiétudes ont été formulées concernant la densité recherchée sur le site.	Le projet de modification du PLU encadre la densification future du site (entre 30 à 45 logts/ha) de façon à permettre un aménagement urbain, en conformité avec l'ensemble des exigences actuelles de privilégier prioritairement la réutilisation des espaces disponibles existant dans la trame bâtie actuelle. Conformément aux dispositions de la modification du PLU, il ne sera pas répondu favorablement à la demande de porter la capacité à construire à 70 logements.

7/ Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non Traitement (ZNT)

Les Zones de Non-Traitement (ZNT) sont des espaces réglementés où l'utilisation de produits phytosanitaires est interdite ou limitée, afin de protéger les riverains et l'environnement. Ces zones sont définies par plusieurs textes dont notamment : Article D. 253-46-1-5 du Code rural et de la pêche maritime, arrêté du 27 décembre 2019, décrets et arrêté du 25 janvier 2022 et de l'arrêté du 14 février 2023 relatifs aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. Ces textes imposent des distances de sécurité entre les zones traitées et les habitations, allant de 5 à 20 mètres selon les cultures et la toxicité des produits.

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme, tels qu'énoncés à l'article L.101-2, imposent comme objectif pour les documents d'urbanisme, la prise en compte d'une gestion économe des espaces et la préservation des ressources naturelles, ce qui inclut au sens large, la prise en compte des contraintes environnementales comme les ZNT.

Néanmoins, un PLU ne peut pas réglementer strictement en tant que telles, des distances de ZNT. Cela relève d'une police spéciale distincte. En principe, les règles relatives aux distances de sécurité et aux ZNT relèvent principalement de la réglementation nationale applicable aux produits phytopharmaceutiques (CRPM), ainsi que, le cas échéant, des chartes départementales approuvées par le préfet.

Au niveau du PLU, il est néanmoins possible d'apprécier les conséquences des projets de développement de l'urbanisation, en lien avec les conditions d'exploitation agricole et les conflits d'usage.

Donc, même si un PLU ne peut pas instituer des ZNT, ni les transposer, la collectivité peut tenir compte des conséquences des contraintes réglementaires dans l'appréciation globale de la compatibilité entre urbanisation projetée et maintien des conditions d'exploitation agricole (via des justifications dans le rapport de présentation, en imposant dans le règlement des reculs suffisants, en prévoyant des espaces tampons végétalisés pour faire écran par exemple ...).

La ville de Ribeauvillé étant en discussion régulière avec le monde viticole, constitutif de son caractère et de sa typicité de cité viticole, elle a proposé d'acquérir une bande de 10 mètres en bordure de l'opération de manière à sanctuariser 10 mètres de ZNT ; indépendamment des variations et incertitudes de la réglementation. L'objectif étant d'anticiper pour apaiser d'éventuelles difficultés relationnelles entre viticulteurs et habitants notamment en période traitement des vignes par pulvérisation (même si les vignes sont en agriculture biologique). Suite aux discussions en phase d'enquête publique une proposition de servitude indemnisée sur 10 mètres à la demande de certains viticulteurs a même été produite.

Les viticulteurs ont exprimé une position d'attente ou de refus malgré le fait que la réglementation en vigueur impose les ZNT à la charge des exploitants. Modérato l'absence de ZNT si l'exploitant utilise des produits agréés « agriculture biologique » ; ce qui semble être le cas pour les exploitations concernées. Des justifications en ce sens pourraient utilement leur être demandées.

Quoiqu'il en soit, à ce jour, la parcelle visée par la modification du PLU étant déjà construite, la ZNT est applicable de droit et de fait pour les exploitants viticoles.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
5. Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non Traitement (ZNT)	
Le projet de modification du PLU n'a pas identifié cet enjeu.	L'enjeu évoqué sera intégré dans le cadre du projet de modification du PLU.
Il est suggéré à la commune de mettre en place un dispositif réglementaire/ OAP de	Choix de répondre favorablement à cette suggestion de compléter la transition entre

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
façon à intégrer cet enjeu lors de l'aménagement du secteur.	construction et vignoble de l'OAP en renforçant les orientations déjà inscrites par la plantation de haies ou tout dispositif utile.

Par ailleurs, il est à considérer que les vignes ne sont pas à qualifier de zone de nature et qu'en l'occurrence il s'agit d'une monoculture classée en tant que telle au PLU, en zone A.

8/ Insertion paysagère et urbaine

Le projet de règlement de PLU modifié est standard comme dans les autres secteurs de Ribeauvillé, notamment le UB qui jouxte. La seule spécification concerne la friche, à la fois pour la conserver partiellement mais aussi pour développer le R+2 en portant la hauteur maximale à 12 m.

L'impact visuel du projet dans le paysage viticole et son intégration dans le tissu urbain existant sont questionnés par différents intervenants. L'impact visuel du projet et son insertion paysagère sont à considérer à deux niveaux de lecture.

1. Le niveau proche concerne les perceptions depuis les propriétés bâties existantes. L'OAP pourra proposer une bande de "confort visuel" avec une hauteur limitée.

2. Le niveau lointain avec les perceptions depuis la route venant d'Ostheim offrant un paysage de la commune dans le piémont et les Vosges en arrière-plan. L'insertion pourra passer par les points suivants :

- l'irrégularité des gabarits bâti et le fractionnement du bâti sur le l'ensemble du site.
- l'accompagnement végétal. La perception lointaine montre des éléments construits dont la hauteur est importante mais souvent intégrés par la présence d'arbres ou de masses végétales qui les accompagnent dans le paysage.
- les matériaux et la couleur pourront intégrer les élément bâtis dans le fond sombre du massif vosgien.

Le règlement et l'OAP pourront être complétés dans ce sens.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
6. Insertion paysagère et urbaine	
L'impact visuel du projet dans le paysage viticole et son intégration dans le tissu urbain existant sont questionnés par différents intervenants.	De façon à prendre en compte les remarques formulées concernant l'impact visuel potentiellement généré dans le cadre d'un projet d'aménagement sur le site, certaines dispositions réglementaires de UBf pourront évoluer. La hauteur maximale des constructions depuis le niveau moyen du terrain d'assiette du tènement foncier jusqu'au point le plus haut de la construction sera de 12 mètres dans le cas d'extension ou sur construction de bâtiments existant. Dans cette optique, le règlement pourrait évoluer comme suit : 10.10. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS (le rez-de-chaussée étant comptabilisé comme un niveau), non comptés les sous-sols (enterré et semi enterré) 10.11. La hauteur maximale des constructions depuis le niveau moyen du terrain d'assiette du tènement foncier jusqu'au point de l'attique le plus haut ou au faitage est de: - 12 mètres dans le cas d'extension ou sur construction de bâtiments existant - 11 mètres pour les bâtiments neuf 10.12. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur. Dans le cadre de l'OAP, les hauteurs maximum de construction seront limitées à 9.00 m dans une bande de 15 mètres à partir de la limite du proche voisinage habité.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
Les interrogations sont notamment liées à la cohérence entre les documents présentés dans le cadre d'un projet d'aménagement et le projet de modification du PLU.	Il est rappelé qu'il convient de se baser sur les dispositions réglementaires apparaissant dans le projet de modification du PLU et non pas sur des supports visuels de communication pour un projet particulier.

9/ Infrastructures, réseaux et sécurité routière

Le sujet des infrastructures et réseaux a été anticipé dans le cadre d'un contexte urbain. La zone considérée étant déjà une zone U et ayant été urbanisée, il ne s'agira que d'adaptations et modernisation des réseaux.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
7. Infrastructures, réseaux et sécurité routière	
La possibilité de réaliser 60 nouveaux logements soulève des questions techniques quant à la capacité des réseaux à absorber les flux. Des interrogations sont formulées concernant le trafic projeté, les capacités de stationnement, l'adaptation de la voirie et du carrefour existant à proximité. Les enjeux de sécurité routière ne sont abordés ni dans la note de présentation de la modification ni dans son évaluation environnementale.	Concernant la question du trafic automobile potentiellement généré par la concrétisation d'une opération d'habitat, il est rappelé qu'il s'agit d'un projet de reconversion d'un ancien site économique qui au plus fort de son activité a accueilli quelques 250 employés. L'impact routier attendu est donc moindre. Il n'est pas prévu d'adaptation de la voirie et du carrefour à ce stade. La DDT consultée en tant que PPA n'a pas fait d'observation ; ce qui vaut avis favorable au projet de modification. Les obligations en termes de stationnement renvoient au PLU de la commune en vigueur ; qu'il s'agisse de logement social ou de logement privé.

Observations et demandes formulées	Réponses apportées par la commune dans le cadre de la procédure de modification
	Les enjeux évoqués seront effectivement repris dans le cadre de certains documents de la présente modification du PLU.
Certains riverains souhaiteraient un désenclavement vers la poste.	La présente modification du PLU ne porte que sur l'emprise du site à reconverter, et non pas sur des éventuels aménagements des espaces environnants.
Une interrogation est formulée concernant les conditions de traitement des eaux pluviales sur le site.	Le règlement du SDEA sera appliqué avec infiltration à la parcelle et connexion au réseau existant. Il sera intégré au dossier de modification du PLU. Deux réunions avec le SDEA, délégataire pour la gestion de l'eau et de l'assainissement pour la commune ont déjà eu lieu.
La note de présentation et l'évaluation environnementale ne comportent aucune information concernant la capacité des réseaux existants	A ce stade, seul est identifié le besoin de renforcement du réseau de défense incendie sur 100 m et de mise aux normes d'un poteau d'incendie pris en compte par la collectivité pour 2027. Les documents utiles seront fournis en complément.

On peut utilement rappeler que le terrain avait fait l'objet d'un projet hôtelier/ spa/ restaurant en 2020 et 2021, inabouti, ERP de capacité maximale d'accueil de 650 personnes :

- 80 chambres
- 96 places de stationnement
- Restaurant, salle de séminaires, spa

Le Permis de Construire avait été instruit avec les avis suivants des services :

- ARS : avis favorable au projet avec réserves liée au changement d'usage du terrain, d'une activité industrielle vers un usage de loisirs et d'activités avec hébergement touristique et autre hébergement de courte durée (en pièce annexe)
- SDIS : avis favorable 2021(en pièce annexe)

MISE EN PERSPECTIVES ET INSCRIPTION DANS LES GRANDS TEXTES LEGISLATIFS RECENTS

Loi « NOTRE » promulguée le 07/08/2015 - impact sur la politique de développement économique local et choix d'un seul axe d'extension : le Parc d'Activités du Muehlbach.

Cette loi a prévu, entre autres, pour les EPCI à fiscalité propre un transfert de compétences obligatoire en matière économique au 1er janvier 2017.

Depuis lors, la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, les actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-16 du CGCT : création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité économique.

La politique de développement économique de la CCPR peut être retracée par les délibérations suivantes placées en annexes :

N°2024.2.34 du 11/04/2024 : inventaire du potentiel mobilisable des zones d'activités économiques dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Conduisant au principe de mener à bien une étude pour préparer l'ouverture à l'urbanisation de zones qui concernent BERGHEIM voire GUEMAR.

N°2024.4.79 du 26/09/2024 : délibération de principe pour le projet d'extension du Parc d'Activités du Muehlbach

Conduisant à affirmer l'intérêt général pour le territoire d'une politique de développement économique active à travers l'extension du Parc d'activités du Muehlbach (uniquement) ;

N°2025-11 du 04/06/2025 : délibération du SCOT MVR portant avis sur le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach

Conduisant à un avis favorable sous conditions :

> que le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach ne viendrait pas impacter les surfaces de foncier disponible sur la CCVK sur la décennie en cours, selon les simulations chiffrées présentées ci-après ;

> c'est-à-dire que la surface correspondante soit décomptée de l'enveloppe foncière mobilisable sur la période 2021-2030 à l'échelle du SCoT sur la part ventilée sur la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé, n'affectant pas la part ventilée sur la Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg – selon le principe de répartition suivant :

- Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé : 60%

- Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg : 40%

> que les communes de la CCPR et la CCPR se coordonnent en matière de planification des futures extensions d'urbanisation (toutes destinations confondues : habitat, activités, équipements, etc.), en tenant compte de celles déjà réalisées/commencées depuis 2021 ;

> que les communes de la CCPR et la CCPR elles-mêmes s'engagent activement sur la reconquête des logements vacants, et plus largement sur la problématique de la production de logements en densification d'urbanisation.

Loi « Climat et résilience » promulguée le 22/08/2021 - impact sur les politiques de développement (habitat, économique, équipements) en matière de consommation foncière : trajectoire vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'objectif national inscrit dans la loi est de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050.

Comité Syndical du SCOT MVR du 17/12/2025 : point n°3 portant sur l'actualité « consommation d'espaces » :

Expose les problématiques de comptabilisation d'espaces artificialisés et rappelle l'avis favorable sous condition pour la seule extension du Parc d'activités du Muehlbach.

La loi "Climat Résilience" donne également une définition de la friche et généralise la création d'observatoires locaux du foncier et de l'habitat, notamment pour recenser les friches. De nouveaux pouvoirs sont confiés au Préfet et aux autorités du bloc communal pour requalifier les zones d'activités économiques obsolètes dans le secteur de contrat entre l'Etat et les collectivités.

CONCLUSIONS ET FORMALISATION D'UN INTERET GENERAL LOCAL

La procédure de modification en cours concerne une zone Ue à passer en zone Ubf. Donc déjà classée en U. Urbanisable et urbanisée.

- C'est une zone déjà urbanisée avec des constructions existantes et une zone de parkings.
- Elle est complètement artificialisée. Le projet est sans impact au titre du ZAN.
- Elle comporte une friche industrielle non répertoriée au titre de GEORISQUES.
- Cette zone est insérée entre des espaces anthropisés : ville d'un côté, vignes de l'autre.

Cette zone pourrait accueillir du jour au lendemain un projet d'usine avec 200 salariés, sans qu'un Permis de Construire ne requière aucune étude environnementale. D'ailleurs le PC inabouti de 2020/ 2021 comportait des avis favorables (SDIS et ARS) pour un ERP jusqu'à 650 personnes.

La modification de PLU porte sur la vocation de la zone et des adaptations au règlement de la zone Ub. Il ne s'agit pas d'une déclaration de projet et ce n'était pas l'intention de départ. Même si pour une raison de transparence un projet d'aménagement a été exposé et explicité.

Les enjeux sanitaires de la friche sont identifiés pour l'essentiel et apparaissent limités. Des compléments d'investigations et l'explicitation de la méthodologie de gestion de chantier devront néanmoins être apportés pour garantir le risque sanitaire auprès des populations.

Le sujet des Zones de Non Traitement étant apparu en cours de procédure, il a été pris en compte avec des propositions en direction des exploitations viticoles malgré l'absence d'obligation légale pour la collectivité. Des mesures favorisant la cohabitation des usages sont envisagées.

Les espèces protégées et leurs habitats feront l'objet de mesures compensatoires appropriées selon les préconisations édictées.

Concernant les enjeux particuliers énoncés dans l'OAP, un objectif de réduction de l'imperméabilisation des surfaces sera déterminé ; sachant que le terrain est actuellement imperméabilisé à 85%. Par exemple, les parkings en surface devront être perméables.

Les spécifications liées aux insertions paysagères et urbaines seront revues pour tenir compte de la préservation du grand paysage paysagères et des vues du voisinage.

Quant aux problématiques d'infrastructures, réseaux et sécurité routière, elles seront précisées dans la note de présentation de la modification du PLU, et ultérieurement en tant que besoin, sachant que la zone est déjà urbanisée, en secteur urbain.

L'intérêt du projet est manifeste au regard des éléments socio-démographiques exposés et des données disponibles sur le marché du logement ainsi que du classement de Ribeauvillé en zone tendue pour le logement.

Son acceptabilité sociale est établie hormis pour une partie limitée du voisinage direct qui exprime des craintes liées au changement induit ou cherche à obtenir des compensations.

Au-delà, la commune a engagé une procédure de révision de son PLU qui devrait aboutir en 2027. Il est à noter que le projet de révision du PLU prévoit la suppression de nombreuses zones de réserves foncières (AU), se plaçant ainsi dans la logique de la ZAN. Enfin, il faut considérer que ce terrain de la friche « RUWABELL » sera donc le dernier terrain de cette importance en surface à pouvoir faire l'objet d'une opération d'habitat sur la commune de Ribeauvillé.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, en vue de la rédaction du rapport du Commissaire Enquêteur :

- Dans la continuité de phase de concertation menée sur un an et demi ;
- Au regard de la bonne tenue de la procédure d'enquête publique ;
- Apportant de nombreux approfondissements sur les sujets portés à l'enquête publique et fournis à l'appréciation du public et du Commissaire Enquêteur ;
- Au regard de la mobilisation modérée du public dans le cadre de l'enquête ;
- Au regard de l'importance des demandes en logements comptabilisées sur la commune de Ribeauvillé ;

La Mairie confirme son intérêt et sa volonté de poursuivre son projet de modification du PLU avec les adaptations utiles pour en améliorer la teneur.

L'ensemble des éléments du dossier de modification du PLU et le présent mémoire étant constitutifs d'un intérêt général local affirmé et confirmé.



Le Maire de Ribeauvillé

Jean-Louis CHRIST

PIECES ANNEXES

- 1/ Délibération CCPR N°2024.2.34 du 11/04/2024 portant inventaire du potentiel mobilisable des zones d'activités économiques dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette
- 2/ Délibération CCPR N°2024.4.79 du 26/09/2024 portant accord de principe pour le projet d'extension du Parc d'Activités du Muehlbach
- 3/ Délibération SCOT MVR N°2025-11 du 04/06/2025 portant avis favorable sous conditions pour le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach
- 4/ Rapport PROSOVAGA, expertises naturaliste janvier 2026 sur les chiroptères et avifaune
- 5/ DTA amiante de 2019, ANALOGIA : négatif, pas de matériaux ni produits avec amiante
- 6/ Plan des 10m + proposition de texte de servitude et clause de protection acte de vente
- 7/ Avis favorable avec réserves ARS sur PC projet hôtelier 2020
- 8/ Avis favorable SDIS sur PC projet hôtelier 2021

N° : 2024.2.34

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Nb de membres
en exercice :**
31

Séance du 11 avril 2024

Sous la Présidence de M. Umberto STAMILE

Nb de présents :
23

**OBJET : INVENTAIRE DU POTENTIEL MOBILISABLE DES ZONES D'ACTIVITES
ECONOMIQUES (ZAE) DANS LE CADRE LA POLITIQUE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE
(ZAN)**

Nb d'absents :
8

POINT 6.1 DE L'ORDRE DU JOUR

- dont suppléés : 3
- dont représentés : 2

La loi impose aux collectivités de réaliser un inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) du territoire et de leur potentiel d'optimisation.

Il permet de renseigner en particulier, pour chaque ZAE concernée :

Votants :
28
- dont « pour » : 28
- dont « contre » : 0
- dont abstention : 0

- l'état parcellaire des unités foncières, dont la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- l'identification des occupants de la zone ;
- le taux de vacance.

Cet inventaire est actualisé au moins tous les 6 ans.

Dans notre cas particulier, il s'agit d'un **outil au service de la réflexion et de la planification pour le développement économique.**

Un courrier a été envoyé à l'ensemble des propriétaires et occupants des cinq ZAE de la CCPR : 44 retours ont été enregistrés, soit un taux de 29% (sur 151 envois).

La connaissance de terrain permet de compléter utilement la vision de ce qui est potentiellement réellement mobilisable à l'avenir. Trois des réponses de propriétaires favorables à la vente de leurs terrains se situent dans deux des zones Au des PLU en vigueur.

Concrètement et à court terme, cet inventaire va permettre à la CCPR de se mettre en perspective pour les ZAE inscrites dans les documents d'urbanisme. En effet, à ce jour, il ne reste plus de terrain à commercialiser en ZAE en direct.

Les terrains commercialisés désormais sont et seront le fait d'opérateurs privés : KS Promotion sur le MUEHLBACH et RUNCK&WIND sur la ZAE de SAINT-HIPPOLYTE.

La capacité de réponse par rapport à la demande des entreprises locales est estimée entre 3 à 5 ans. Il importe donc pour la CCPR de préparer l'avenir à 5 ou 10 ans. Il convient de rendre compte des résultats des études de faisabilité demandées à l'ADAUHR ce premier trimestre 2024, relatives aux zones Au à vocation économiques, inscrites comme telles dans le SCoT et les PLU des communes.

La commission Attractivité et Développement Economique du 13 février 2024 a pu prendre connaissance du travail mené sur BENNWHR-GARE conduisant à écarter toute extension future.

Cette même commission a validé le principe d'une seconde étude pour les deux zones d'extension situées sur le ban communal de BERGHEIM (MUEHLBACH Nord et SANKT PILTER ECK en limite de ban avec SAINT-HIPPOLYTE).

Les conclusions de cette étude de faisabilité conduisent à approfondir rapidement le travail de préparation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones qui concernent BERGHEIM, voire GUEMAR.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

- VU** la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 déterminant l'objectif ZAN ;
- VU** les articles L318-8-1 et L318-8-2 du Code de l'Urbanisme ;
- VU** les retours d'enquête réalisée en février 2024 ;
- VU** la fiche portrait de territoire de février 2024, consommation d'espaces pour les 5 ZAE de la CCPR, réalisée par le SCoT Montagne, Vignoble et Ried ;
- VU** les deux études de faisabilité réalisées par l'ADAUHR sur BENNWIHR-GARE, BERGHEIM et GUEMAR début 2024 ;
- VU** l'avis du Bureau du 25 mars 2024 ;

Et

Après en avoir délibéré,

1° ARRETE

- *l'inventaire des zones d'activités économiques tel que présenté à la date du 11 avril 2024 ;*

2° PREND

- *l'attache des services de l'Etat pour mettre en œuvre les procédures appropriées visant l'ouverture à l'urbanisation des zones Au considérées ;*

3° AUTORISE

- *M. le Président ou son représentant :*
 - o *à communiquer l'inventaire aux instances ;*
 - o *à poursuivre toute démarche utile visant le développement économique du territoire en harmonie avec les autres politiques publiques de la Communauté de Communes et des communes elles-mêmes.*

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme
A Ribeauvillé, le 15 avril 2024

Le Président,



M. Umberto STAMILE

La Secrétaire de séance,

Mme Elisabeth SCHNEIDER

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 15 avril 2024 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

Délibération n° 2024.2.34

Page 2/162
(dont 160 pages en annexe)

REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_34-D

N° : 2024.4.79

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Nb de membres
en exercice :
31

Séance du 26 septembre 2024
Sous la Présidence de M. Umberto STAMILE

Nb de présents :
24

**OBJET : DELIBERATION DE PRINCIPE POUR LE PROJET D'EXTENSION DU PARC
D'ACTIVITES DU MUEHLBACH**

Nb d'absents :
7
- dont suppléés : 2
- dont représentés : 2

POINT 9.1 DE L'ORDRE DU JOUR

La Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé a engagé un travail de réflexion en 2023 sur les possibles extensions de ZAE sur le territoire.

En effet, tous les terrains viabilisés sont désormais vendus, précisant que :

- Une vente reste à concrétiser Parc d'activités du Muehlbach : SAS EUROPE ENERGIE, délibération du conseil communautaire du 11 avril 2024 ;
- Quatre terrains sont à vendre par KS Promotion Parc d'activités du Muehlbach.

Votants :
28
- dont « pour » : 28
- dont « contre » : 0
- dont abstention : 0

1) Une extension du Parc d'activités du Muehlbach inscrite dans les documents d'urbanisme

La zone d'extension du Muehlbach porte sur 12,5 hectares au Nord du Parc d'activités, sur les bans communaux de Bergheim et Guémar. Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes intègrent cette extension. Les PLU des communes ont déterminé un zonage en AU, qui peut être qualifié de réserve foncière.

La délibération de la CCPR pour l'inventaire des zones d'activités, approuvée par délibération n°2024.2.34 du 11 avril 2024, emportait priorisation du travail d'extension pour le développement économique sur le Parc d'activités du Muehlbach exclusivement. Cette délibération résultait d'un travail de réflexion mené en 2023/2024 avec le SCoT et l'ADAUHR. Ces travaux ont notamment permis de mettre en avant au travers des bilans avantages/inconvénients les qualités de ce site d'extension par rapport aux autres sur le territoire :

- Le positionnement géographique ;
- La proximité de l'échangeur autoroutier ;
- Des aménagements existants optimisés ;
- L'absence de consommation d'espace naturel ;
- Le peu d'enjeux environnementaux ;
- Un cadre de vie des plus attractifs avec toutes aménités disponibles ;
- Le positionnement politique favorable des collectivités : CCPR, Bergheim et Guémar ;
- Des porteurs de projets industriels d'envergure nationale ou mondiale intéressés et pré-positionnés pour s'implanter.

Des points de vigilance sont toutefois à relever :

- Milieu favorable au sonneur à ventre jaune ;
- Aire de reconquête du Grand Hamster ;
- Sensibilité archéologique – proximité d'un site néolithique.

Délibération n° 2024.4.79

**Page 1/3
(dont 0 page en annexe)**

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-068-246800577-20240926-2024_4__79-

2) La consommation foncière : vérification en cours du potentiel mobilisable

Les chiffres de consommation foncière des communes sont connus et ont dû être délibérés avant le 15 août 2024 conformément à la loi ; le SCOT ayant été à l'appui des chiffres par commune.

Un travail de confrontation des méthodes de calculs et d'appréciation de la situation est en cours entre partenaires institutionnels : SCOT, ADAUHR, Etat. L'enjeu est de confirmer le potentiel foncier mobilisable et son fléchage sur l'extension du Parc d'activités du Muehlbach, aux échelles du SCOT, de la CCPR et des communes.

L'extension est à considérer comme une consommation foncière. En effet, les terrains concernés sont actuellement exploités pour l'agriculture en culture de maïs.

Le projet d'extension porte sur 18 parcelles, complètes ou à scinder, appartenant à 9 propriétaires différents. Un seul agriculteur les exploite.

3) Procédure d'urbanisme : Déclaration de Projet plutôt que Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'Etat exprime son intérêt pour le projet mais ne souhaite pas mener une DUP à vocation économique qui se heurterait aux intérêts du secteur agricole. Il est utile de rappeler que la DUP est la seule procédure qui permette d'exproprier pour raison d'intérêt général.

L'Etat invite la CCPR à entreprendre des négociations foncières amiables avant tout. Ce positionnement implique un portage par les collectivités avec absence de maîtrise temporelle de la partie cruciale des acquisitions foncières. En effet, même si cette extension est fléchée dans les documents d'urbanisme depuis plusieurs décennies, la CCPR ne possède aucune des parcelles concernées par l'extension.

La CCPR doit ainsi se reporter sur une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité des PLU des communes de Bergheim et Guémar. La procédure d'urbanisme n'est pas plus longue que pour la DUP mais le risque temporel n'est pas maîtrisé sur la question des acquisitions foncières. De plus, il n'y a pas possibilité d'attacher à la procédure un Permis d'Aménager en l'absence de propriété foncière.

Ceci étant posé, il importe de souligner que seule la collectivité est à même d'apporter une valorisation financière des terres agricoles visées. Qu'en l'occurrence le projet porté aujourd'hui ne pourra plus l'être demain en raison des objectifs du ZAN à respecter.

4) Deux importants projets d'entreprises provoquant une mobilisation accélérée pour l'extension du Parc d'activités du Muehlbach

La raréfaction du foncier en application des lois « ZAN » conduit les entreprises qui le peuvent à accélérer leurs démarches de développement. Ce début 2024, la CCPR a été approchée par deux grandes entreprises, déjà implantées en centre Alsace, pour se relocaliser afin d'accroître leur activité et se structurer pour l'avenir. Ces entreprises sont accompagnées par l'ADIRA, l'Agence de Développement Economique d'Alsace.

Les deux projets cumulés comptent environ 230 salariés avec des perspectives d'accroissement à 300. L'un et l'autre des projets requiert 5 à 6 hectares de terrain à aménagement pour y construire 15 000 à 20 000m² de locaux chacun. Le Muehlbach correspond au choix privilégié d'implantation des deux entreprises.

Complémentairement, il s'agira :

- de mettre en perspectives et qualifier le devenir des sites libérés par les entreprises et les collectivités concernées ;
- de mutualiser les projets, notamment sur le stationnement, sous réserve de maintien des dynamiques en cours avec les porteurs de projets actuels ;

d'affirmer une logique d'ensemble sur le Parc d'activités du Muehlbach avec les autres projets d'optimisation foncière et les services aux entreprises.

Délibération n° 2024.4.79

Page 2/3

(dont 0 page en annexe)

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-068-246800577-20240926-2024_4__79-

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

- VU** la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 définissant un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050 ;
- VU** la loi du 20 juillet 2023 tendant à faciliter sa mise en œuvre par les élus locaux ;
- VU** les réunions préparatoires avec l'ADAUHR et l'ADIRA ;
- VU** sa délibération du 11 avril 2024 portant approbation de l'inventaire des ZAE ;
- VU** la réunion avec les services de l'Etat le 16 juillet 2024 ;
- SUR PROPOSITION** des Commissions Réunies en leur séance du 19 septembre 2024 ;
- SUR** les exposés préalables résultant de la note explicative de synthèse ;

Et

Après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

- *une délibération de principe pour :*
 - **affirmer** l'intérêt général pour le territoire d'une politique de développement économique active à travers l'extension du Parc d'activités du Muehlbach ;
 - **engager** toutes les démarches utiles pour mener le projet à bien et notamment démarrer les négociations foncières amiables avec un portage éventuel par l'EPF d'ALSACE ;

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme
A Ribeauvillé, le 2 octobre 2024

Le Président,



M. Umberto STAMILE

La Secrétaire de séance,

Mme Elisabeth SCHNEIDER

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 3 octobre 2024 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

Délibération n° 2024.4.79

Page 3/3
(dont 0 page en annexe)

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-068-246800577-20240926-2024_4__79-

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE
SYNDICAL DU SYNDICAT MIXTE MONTAGNE - VIGNOBLE ET RIED**

N°2025-11

Nombre de membres
en fonction : 27
présents ou suppléés : 23
procurations : 2

Séance du 4 juin 2025

Sous la présidence de M. Gabriel SIEGRIST

OBJET : AVIS SUR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH

Par courrier du 27 mars 2025, la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé a sollicité le syndicat mixte du SCoT sur le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach, pour formulation d'un avis qui sera fourni à l'appui de la décision de principe de l'Etablissement Public d'Alsace sollicité pour le portage foncier et autoriser la signature des promesses de vente.

Eléments joints à la demande :

- Délibération du conseil communautaire du 11 avril 2024 portant inventaire des ZAE
- Délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024 portant accord de principe à l'extension du Parc d'activités du Muehlbach
- Etudes d'opportunité (février 2024) puis faisabilité (février 2025) réalisées par l'ADAUHR

La question de l'extension de la zone d'activités du Muehlbach s'inscrit dans la problématique plus large de la gestion économe du foncier et de la définition de la trajectoire ZAN à l'échelle des territoires.

Pour rappel, la loi Climat et Résilience indique que la consommation d'espaces 2021-2030 doit être diminuée de moitié par rapport à celle observée sur la période 2011-2020, puis encore réduite de moitié sur la période 2031-2040, pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

Cette trajectoire doit être territorialisée et intégrée dans les documents d'urbanisme :

- Dans les SRADDET d'ici le 22 novembre 2024
- Puis dans les SCoT d'ici le 22 février 2027
- Et dans les PLU/PLUi d'ici le 22 février 2028

A ce jour, le Président rappelle que le contexte réglementaire correspondant est indéfini, sinon mouvant :

- Un SRADDET Grand Est à ce jour non approuvé, en cours de consultation des personnes publiques associées et du public (approbation prévue pour fin 2025)
- Une proposition de loi TRACE (visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux) qui requestionne des éléments de méthodologie et du calendrier ci-dessus relatif à l'intégration de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme (proposition adoptée par le Sénat en première lecture le 18 mars, agenda parlementaire non défini)
- Un SCoT Montagne Vignoble et Ried approuvé en 2019, qui n'intègre pas encore les objectifs relatifs à la trajectoire de ZAN (en attente de la territorialisation du ZAN dans le SRADDET notamment)

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

Rappel des objectifs de gestion économe du foncier – SCoT MVR en vigueur

Prescription P24 relative aux surfaces maximales des extensions d'urbanisation

Le SCoT fixe à 103 ha la surface brute globale mobilisable par les documents d'urbanisme locaux pour la production de logements sur l'ensemble du territoire (addition des surfaces d'extensions urbaines et des bonus mixité et polarité, et application du coefficient de rétention urbaine).

Le SCoT fixe ainsi une enveloppe foncière maximum en extension de l'urbanisation à l'échelle communale, mais cette surface pourra être « mutualisée » à l'échelle intercommunale dans le cas d'une communauté de communes se dotant d'un PLUi. (...)

Prescription P38 relative au dispositif foncier d'accueil et de développement des activités et des entreprises

(...) En termes de surfaces brutes d'extension pour les activités, les perspectives du dispositif de foncier d'accueil et de développement des activités économiques se déclineront comme suit :

- les 23 ha d'extension des zones d'activités économiques, inscrites aujourd'hui dans les documents d'urbanisme locaux des communes*
- un potentiel de 15 hectares pour la zone d'activités intercommunautaire à Bennwihr-gare et Ostheim*
- un potentiel complémentaire d'environ 9 hectares, défini par le SCoT pour répondre à l'absence de surfaces d'activités pour les entreprises de la Vallée de Kayzersberg*

Soit environ 47 hectares de foncier d'activités (voir carte « schéma des zones d'activités économiques ») à inscrire dans les grands équilibres au titre des extensions nouvelles pour l'activité.

Rappel des règles de territorialisation du ZAN dans le projet de SRADDET modifié

Le projet de SRADDET modifié est actuellement en cours de consultation (cf. point précédent).

Le projet de SRADDET modifié territorialise sa trajectoire ZAN notamment via sa règle 16 « atteindre le zéro artificialisation nette en 2050 » :

Le tableau ci-après définit la consommation d'ENAF de la Région Grand Est pour la période 2021-2030 dans l'objectif d'atteindre le ZAN en 2050. Il détermine pour chaque territoire identifié, une cible de consommation d'ENAF. Les SCoT ou à défaut les PLU(i) et les cartes communales déterminent leurs objectifs de consommation d'espace pour la décennie 2021-2030, en compatibilité avec cette cible.

>> Extrait du tableau - SCoT MVR : 56 ha pour 2021-2030

Projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach

Le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach concerne une zone d'environ 12,5 hectares :

- 7.9 ha sur la commune de Bergheim
- 4.6 ha sur la commune de Guémar

Ces deux zones sont actuellement classées en zone dite « AU stricte », correspondant à une « réserve foncière » urbanisable après modification/révision des PLU correspondants.

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

Proposition d'avis du syndicat mixte sur le projet d'extension de la ZA du Muehlbach :

Le Bureau syndical, lors de sa séance du 21 mai 2025, a étudié avec attention le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach.

Les objectifs de gestion économe du foncier du SCoT en vigueur et les surfaces correspondantes, ainsi que les règles de territorialisation du ZAN du projet de SRADDET modifié, sont rappelés ci-avant.

Pour rappel, la rédaction actuelle de la règle 16 du projet de SRADDET modifié n'est pas assez précise pour être certains de ses modalités d'application. Ainsi, deux hypothèses sont formulées, et présentées dans les tableaux récapitulatifs suivants :

- Hypothèse 1 : l'enveloppe foncière attribuée au SCoT MVR dans le projet de SRADDET s'entend en extension d'urbanisation ET en densification
- Hypothèse 2 : l'enveloppe foncière attribuée au SCoT MVR dans le projet de SRADDET s'entend uniquement en extension d'urbanisation

Les tableaux récapitulatifs permettant d'explicitier la démarche de raisonnement selon l'enveloppe foncière attribuée au SCoT MVR dans le projet de SRADDET sont présentés, cf. ci-après (page 7).

Compte tenu de ces éléments :

- Le Bureau syndical juge
 - que les incertitudes liées à l'application de la règle 16 du projet de SRADDET (consommation d'ENAF en densification et extension ou en extension seule, problématique de la comptabilisation des dents creuses)
 - que les incertitudes liées au contexte du projet de loi TRACE (visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux)ne permettent pas au syndicat mixte de se prononcer sur le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach

Echanges et débat :

Le Président soumet à échanges et débat la proposition d'avis telle que présentée et formulée ci-avant.

Il précise qu'il était délicat pour le Bureau syndical de se positionner sur le sujet de manière fiable au regard des différentes incertitudes et qu'il convient de porter à la connaissance du Conseil syndical l'ensemble de la problématique, les décisions prises sur l'extension de la ZA du Muehlbach pouvant le cas échéant impacter fortement les communes.

En effet, il est difficile d'évaluer la consommation foncière possible sur la décennie en cours, ainsi que son impact sur les projets, et inversement.

M. Stamile précise que la priorisation de l'extension de la zone d'activités du Muehlbach est un choix politique de la CCPR, qui a été validé.

Si le syndicat mixte ne se prononce pas favorablement sur le projet, celui-ci ne pourra pas avancer. L'avis du syndicat mixte doit être transmis à l'établissement public foncier d'Alsace.

M. Christ ajoute que le ZAN va de toutes façons être détricoté, les règles vont changer.

Les élus doivent se battre pour que seule la consommation d'espaces en extension d'urbanisation soit comptabilisée.

Il est primordial de retenir que les zones d'activités permettent de créer des emplois, de maintenir le nombre d'enfants dans les écoles, et participe à la lutte contre la baisse démographique.

En ce sens, et dans le contexte du ZAN, les zones d'activités et le travail de remobilisation des logements vacants doivent être la priorité, et non les lotissements d'habitation.

Accusé de réception en préfecture 068-256802562-20250604-2025-11-DE Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025
--

M. Girardin précise qu'il ne s'agit pas de formuler un avis défavorable sur le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach. Il s'agit de bien considérer et prendre la mesure de son impact en termes de foncier à l'échelle du SCoT et à l'échelle des communautés de communes.

A la CCVK, la planification des extensions de zones d'activités est déterminée dans le PLUi. Elles sont très restreintes en termes de surface, et l'objectif est de travailler sur la densification des zones d'activités existantes.

M. Siegrist précise également, que dans le cas d'un transfert d'une activité existante sur le site d'extension de la zone d'activités du Muehlbach, la vocation d'activités du site d'origine doit être conservée.

M. Stamile indique que la Région a confirmé – par récents échanges de mails – que seules les surfaces en extension d'urbanisation sont à comptabiliser de l'enveloppe de consommation d'espaces de la règle 16 du projet de SRADDET.

Mme Dieuaide rappelle que, même si c'est bien l'intention portée par la Région, cet élément n'est à ce jour pas précisé dans la rédaction de la règle 16. L'incertitude demeure quant à son application.

Mme Schneider s'interroge : comment avancer sur le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach ? Comment se prononcer au regard de l'ensemble des incertitudes ?

Mme Dieuaide propose qu'un avis favorable « sous réserve » soit formulé.

M. Christ, M. Klack, et Mme Gay réaffirment la volonté de prioriser l'extension de la zone d'activité par rapport aux extensions d'autres zones d'habitat, à l'échelle de la CCPR.

M. Siegrist rappelle

- que le développement de l'activité économique reste l'un des fondamentaux du développement d'un territoire en ce qu'il est créateur de richesses et d'emplois
- mais que compte-tenu du contexte réglementaire incertain, il est primordial que l'ensemble des communes prennent la mesure de l'impact d'un projet de cette superficie sur les surfaces restantes à mobiliser sur la décennie en cours, toutes destinations confondues,
- que si la priorité est donnée au développement de la zone d'activité, les communes et communautés de communes doivent s'engager activement sur la reconquête des logements vacants

M. Hirn souhaite revenir sur les simulations chiffrées présentées :

Dans le cas de l'hypothèse 2 qui est la plus favorable (prise en compte de la consommation d'espaces en extension uniquement), il resterait 14,7 hectares potentiellement mobilisables d'ici à 2031 à l'échelle des communes de la CCPR, après déduction des 12.5 hectares du projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach.

Comment seraient répartis les 14.7 hectares au niveau des communes ?

(M. Hirn mentionne notamment le projet d'AFU en cours à Illhaeusern).

M. Christ répond qu'une réelle concertation doit être mise en place à la CCPR.

Mme Schwartz précise que ce scénario implique le respect de l'hypothèse de répartition de la consommation d'espaces à hauteur de 60% pour la CCPR et 40% pour la CCVK.

Il faut bien garder à l'esprit que

- la simulation est basée sur une hypothèse de répartition géographique, à ce jour non figée
- si cette répartition géographique était amenée à changer, il ne faudrait pas que cela impacte les surfaces inscrites dans le PLUi (ce dernier respectant d'ores et déjà la trajectoire ZAN)
- à l'échelle de la CCPR, il s'agit du scénario le plus optimiste. Selon l'autre scénario, il ne resterait que 1.9 hectares potentiellement mobilisables à l'échelle des 16 communes de la CCPR sur la décennie en cours

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

M. Girardin souhaite s'assurer

- que les élus prennent bien la mesure de l'impact de ces simulations sur le foncier potentiellement disponible en extension à l'échelle des communes de la CCPR sur la décennie en cours, s'agissant de simulations chiffrées « optimistes/favorables »
- que le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach ne viendrait pas impacter les surfaces de foncier disponible sur la CCVK sur la décennie en cours, selon les simulations chiffrées présentées ci-avant

M. Stamile s'interroge sur la possibilité de rendre un avis favorable à l'extension de la zone d'activités sur une superficie de 6 hectares au lieu des 12.5 hectares ?

M. Klack rappelle que la CCPR a besoin des 12,5 hectares, un accord sur la moitié du projet d'extension n'est pas souhaitable.

Décision du Comité syndical :

Vu la demande d'avis de la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé (CCPR) adressée au syndicat mixte du SCoT Montagne Vignoble et Ried en date du 27 mars 2025 sur le projet d'extension de la zone d'activité du Muehlbach de 12.5 hectares, situé sur les communes de Bergheim et Guémar,

Vu les éléments joints à la demande d'avis : délibération du conseil communautaire du 11 avril 2024 portant inventaire des ZAE, délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024 portant accord de principe à l'extension du Parc d'activités du Muehlbach, études d'opportunité (février 2024) puis faisabilité (février 2025) réalisées par l'ADAUHR,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience »

Vu le projet de Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) modifié arrêté le 12 décembre 2024 par le conseil régional du Grand Est, en cours de consultation des personnes publiques associées et du public,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble Ried approuvé le 6 mars 2019,

Vu l'exposé ci-dessus,

Considérant l'enveloppe foncière de 56 hectares attribuée au territoire Montagne Vignoble et Ried pour la période 2021-2030 dans la règle 16 du projet de SRADDET modifié,

Considérant que le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach situé en extension d'urbanisation (soit en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT), sera à décompter de l'enveloppe foncière 2021-2030 du territoire Montagne Vignoble et Ried le cas échéant, et aura pour conséquence une diminution de la surface mobilisable restante pour les autres projets et autres destinations (habitat, autres zones d'activités, équipements, etc.) à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé d'ici à 2031,

Accusé de réception en préfecture 068-256802562-20250604-2025-11-DE Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025
--

Sur proposition du Président, le Comité syndical, après en avoir délibéré :

Exprime un avis favorable sur le projet d'extension de la zone d'activité du Muehlbach de 12.5 hectares, situé sur les communes de Bergheim et Guémar, sous condition :

> que le projet d'extension de la zone d'activités du Muehlbach ne viendrait pas impacter les surfaces de foncier disponible sur la CCVK sur la décennie en cours, selon les simulations chiffrées présentées ci-après

> c'est-à-dire que la surface correspondante soit décomptée de l'enveloppe foncière mobilisable sur la période 2021-2030 à l'échelle du SCoT sur la part ventilée sur la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé, n'affectant pas la part ventilée sur la Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg – selon le principe de répartition suivant :

- Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé : 60%*
- Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg : 40%*

> que les communes de la CCPR et la CCPR se coordonnent en matière de planification des futures extensions d'urbanisation (toutes destinations confondues : habitat, activités, équipements, etc.), en tenant compte de celles déjà réalisées/commencées depuis 2021

> que les communes de la CCPR et la CCPR elles-mêmes s'engagent activement sur la reconquête des logements vacants, et plus largement sur la problématique de la production de logements en densification d'urbanisation

Décision adoptée à l'unanimité.

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

Tableaux récapitulatifs – présentation de la démarche de raisonnement selon l'enveloppe foncière attribuée au SCoT MVR dans le projet de SRADDET :

• **A l'échelle du territoire du SCoT**

Hypothèse 1 : si consommation d'ENAF en extension + en densification

Cette hypothèse correspond à la rédaction de la règle 16 telle que formulée à ce jour dans le projet de SRADDET modifié soumis à consultation des personnes publiques associées.

	Extension	Densification	Total
Consommation d'ENAF observée , données permis 2021 – 2022 – 2023 2024 (extrapolation) Total	8 ha (2.7 ha/an) 2.7 ha 10.7 ha	16 ha (5.3 ha/an) 5.3 ha 21.3 ha	24 ha 8 ha 32 ha
Consommation d'ENAF autorisée dans le projet de SRADDET 2021-2030			56 ha
Surface restant à consommer 2025-2030			24 ha
Extension ZA Muehlbach			12.5 ha
Surface restante 2025-2030 (toutes destinations : habitat + autres ZA + infrastructures, etc.)			11.5 ha

Hypothèse 2 : si consommation d'ENAF uniquement en extension

Cette hypothèse correspond à la lecture et application de la règle 16 du projet de SRADDET telle qu'évoquée par les services de la Région lors des différentes rencontres.

	Extension	Densification	Total
Consommation d'ENAF observée , données permis 2021 – 2022 – 2023 2024 (extrapolation) Total	8 ha (2.7 ha/an) 2.7 ha 10.7 ha	16 ha (5.3 ha/an) 5.3 ha 21.3 ha	24 ha 8 ha 32 ha
Consommation d'ENAF autorisée dans le projet de SRADDET 2021-2030	56 ha		
Surface restant à consommer 2025-2030	45.3 ha		
Extension ZA Muehlbach	12.5 ha		
Surface restante 2025-2030 (toutes destinations : habitat + autres ZA + infrastructures, etc.)	32.8 ha		

A l'échelle des 24 communes du territoire du SCoT

Selon l'hypothèse 1 : si la consommation d'ENAF est à considérer en extension ET en densification

→ Alors la surface restant à consommer en extension ET en densification est estimée à 24 ha sur la période 2025-2030 (soit 6 années)

Selon l'hypothèse 2 : si la consommation d'ENAF est à considérer uniquement en extension

→ Alors la surface restant à consommer en extension est estimée à 45.3 ha sur la période 2025-2030 (soit 6 années)

L'extension de la zone d'activités du Muehlbach de 12.5 ha serait à décompter de ces surfaces.

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

- **A l'échelle des communautés de communes**

Les données des permis sur les années 2021-2022-2023 montrent que la consommation d'ENAF est réalisée à 40% sur la CCVK et à 60% sur la CCPR.

L'hypothèse est faite que cette même répartition peut être prise en compte pour les années à venir.

A titre indicatif, le SCoT en vigueur alloue 150 ha maximum d'extension d'urbanisation, répartis à 34% sur la CCVK et 66% sur la CCPR. Après déduction de la rétention foncière des 150 ha, la répartition par communauté de communes se rapproche des 40% sur la CCVK et 60% sur la CCPR.

Hypothèse 1 : si consommation d'ENAF en extension + en densification

	Extension + densification			
Consommation d'ENAF observée , données permis 2021 – 2022 – 2023 2024 (extrapolation) Total	24 ha 8 ha 32 ha	→	Répartition constatée de la conso d'ENAF par CC : CCVK 40 % CCPR 60 %	
Consommation d'ENAF autorisée dans le projet de SRADDET 2021-2030	56 ha		↓	
Surface restant à consommer 2025-2030	24 ha	→	CCVK 9.6 ha CCPR 14.4 ha	
Extension ZA Muehlbach	12.5 ha	→		- 12.5 ha
Surface restante 2025-2030 (toutes destinations : habitat + autres ZA + infrastructures, etc.)	11.5 ha	→	CCVK 9.6 ha CCPR 1.9 ha	

Hypothèse 2 : si consommation d'ENAF uniquement en extension

	Extension			
Consommation d'ENAF observée , données permis 2021 – 2022 – 2023 2024 (extrapolation) Total	8 ha (2.7 ha/an) 2.7 ha 10.7 ha	→	Répartition constatée de la conso d'ENAF par CC : CCVK 40 % CCPR 60 %	
Consommation d'ENAF autorisée dans le projet de SRADDET 2021-2030	56 ha		↓	
Surface restant à consommer 2025-2030	45.3 ha	→	CCVK 18.1 ha CCPR 27.2 ha	
Extension ZA Muehlbach	12.5 ha	→		- 12.5 ha
Surface restante 2025-2030 (toutes destinations : habitat + autres ZA + infrastructures, etc.)	32.8 ha	→	CCVK 18.1 ha CCPR 14.7 ha	

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

A l'échelle des 16 communes de la CCPR

Selon l'hypothèse 1 : si la consommation d'ENAF est à considérer en extension ET en densification

- Alors la surface restant à consommer en extension ET en densification est estimée à 14.4 ha sur la période 2025-2030 (soit 6 années). Dans ce cas de figure, après déduction de l'extension de la ZA du Muehlbach, la surface restante à consommer à l'échelle des 16 communes de la CCPR serait de 1.9 ha, toutes destinations confondues.

Selon l'hypothèse 2 : si la consommation d'ENAF est à considérer uniquement en extension

- Alors la surface restant à consommer en extension est estimée à 27.2 ha sur la période 2025-2030 (soit 6 années). Dans ce cas de figure, après déduction de l'extension de la ZA du Muehlbach, la surface restante à consommer à l'échelle des 16 communes de la CCPR serait de 14.7 ha, toutes destinations confondues.

Le Président précise le point de vigilance suivant :

Les simulations ci-avant affichent des surfaces restant à consommer « favorables/optimistes », et doivent prendre en compte les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- 2021-2022-2023 : ajout des permis autorisés mais non commencés soit 47 permis (dont la surface correspondante est estimée à 4.8 hectares)
- 2024-2025 : ajout des opérations de taille importante, susceptibles de faire augmenter significativement l'extrapolation réalisée sur l'année 2024
 - > Extension de la zone d'activités Saint-Hippolyte / Bergheim : 3 hectares + 5 hectares
 - > Extension du Casino : x hectares
 - > Lotissement à Beblenheim : 1.5 hectares
 - > Lotissement à Bergheim : 1.7 hectares
 - > Lotissement à Riquewihr : 1 hectare
 - > autres opérations ?

Il est nécessaire de prendre en compte l'ensemble de ces « coups partis ».

Ribeauvillé, le 4 juin 2025

Pour extrait conforme

La Secrétaire de séance,



Le Président,

Gabriel SIEGRIST

Umberto STAMILE

Accusé de réception en préfecture
068-256802562-20250604-2025-11-DE
Date de télétransmission : 16/06/2025
Date de réception préfecture : 16/06/2025

Travaux de réhabilitation de deux bâtiments à Ribeauvillé (68)

Evaluation des habitats potentiels des chiroptères

Rapport d'expertise

Janvier 2026



Table des matières

1. ASPECTS RÉGLEMENTAIRES.....	4
2. CONTEXTE.....	5
3. INSPECTION DES BATIMENTS.....	6
4. ANALYSE DES ENJEUX ET PRÉCONISATIONS.....	11
4.1. Pipistrelle commune.....	12
4.2. Rougequeue noir.....	13
4.3. Moineau domestique.....	14
4.4. Faucon crécerelle.....	15

Le patrimoine bâti constitue des habitats pour de nombreuses espèces animales. Les éléments architecturaux peuvent notamment servir pour la nidification d'oiseaux ou de gîte pour des mammifères, notamment des chauves-souris.

Toutes les espèces de chauves-souris et la plupart des espèces d'oiseaux bénéficient d'une protection nationale voire européenne.

Dans ce contexte, le gestionnaire ayant en charge la gestion des infrastructures se doit également de prendre ces éléments de conservation du patrimoine naturel en considération. C'est pourquoi nous avons été mandatés afin de mener une expertise de la faune liée au bâti du Projet de développement urbain de la Friche industrielle Ruwabel à Ribeauvillé (68).



1. ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

En France toutes les espèces de chauves-souris sont protégées au titre de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 de la Protection de la nature, loi abrogée à l'origine de l'article L411-1 du code de l'environnement prévoyant un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. L'arrêté du 3 avril 2007 nomme chaque espèce de chiroptère.

Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions concernent également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Les interdictions prévues à l'article L411-1 du code de l'environnement doivent être respectées dans la conduite du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale. Ce projet doit être conçu et mené à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

Depuis la loi du 8 août 2016, l'Article L415-3 du Code de l'Environnement dispose que :

« Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende :

Le fait, en violation des interdictions ou des prescriptions prévues par les dispositions de l'article L. 411-1 et par les règlements ou les décisions individuelles pris en application de l'article L. 411-2 :

- a) de porter atteinte à la conservation d'espèces animales non domestiques, à l'exception des perturbations intentionnelles
- b) de porter atteinte à la conservation d'espèces végétales non cultivées ;
- c) de porter atteinte à la conservation d'habitats naturels ;
- d) De détruire, altérer ou dégrader des sites d'intérêt géologique, notamment les cavités souterraines naturelles ou artificielles, ainsi que de prélever, détruire ou dégrader des fossiles, minéraux et concrétions présents sur ces sites.

La tentative des délits prévus aux a à d est punie des mêmes peines. Par ailleurs, en cas de destruction « en bande organisée », la sanction peut aller jusqu'à 7 ans d'emprisonnement et 750 000 € d'amende ».



2. CONTEXTE

La présente étude a pour objet l'étude des habitats avérés ou potentiels des chiroptères et de l'avifaune dans le cadre des travaux de réhabilitation de la friche Ruwabel à Ribeauvillé (68).

Le contexte paysager est dominé par le vignoble, l'étalement urbain ainsi qu'une friche industrielle.



Localisation de la zone d'étude.

3. INSPECTION DES BATIMENTS

La recherche de gîtes consiste à prospecter de façon exhaustive chaque élément présent du site pour répertorier micro-habitats ou tout type d'habitat susceptible d'accueillir une ou plusieurs espèces de chiroptères ou d'oiseaux à un moment de leur cycle biologique.

L'expertise a été réalisée le 23 janvier 2026. Le temps était couvert, la température entre -2°C et 1,5°C.

Les bâtiments concernés par les travaux sont de type industriel en béton à toiture terrasse. À l'extérieur ils ne présentent pas de microhabitats susceptibles d'accueillir des chiroptères en hibernation ou en parturition ou d'oiseaux en nidification : pas de planches de rives ni de bardage, caissons de volets roulants démontés ou absents. L'intérieur est soumis à la lumière naturelle par de nombreuses fenêtres ou baies zénithales. Les sous-sols sont très secs froids et ventilés.

Le périmètre élargi au-delà des bâtiments impactés est peu intéressant pour les chiroptères : peu d'éléments structurants dans le paysage dominé par le vignoble de plaine, quelques jardins de lotissements, éclairage urbain omniprésent, absence de cours d'eau.





Les couvertines sont scellées, laissant peu d'espaces disponibles pour l'accueil des oiseaux tels que le Martinet noir *Apus apus* et des chiroptères fissuricoles.



Les espaces intérieurs sont soumis à la lumière naturelle, secs et très ventilés.



L'ensemble des micro-habitats potentiels a été exploré à l'aide d'un endoscope. Aucun indice de présence n'a été découvert.

L'inspection des bâtiments a toutefois permis de découvrir quelques indices de présence de chiroptères et d'oiseaux.

À l'extérieur :

- 6 nids de Moineau domestique *Paser domesticus* en pignon Nord du plus petit bâtiment
- observation d'un individu de Faucon crécerelle *Falco tinnunculus* posté sur les bâtiments et alentours

À l'intérieur :

- 2 cadavres de Moineau domestique *Paser domesticus*
- 3 nids de Rougequeue noir *Phoenicurus ochruros*
- quelques traces de guano de chauves-souris de type Pipistrelle *Pipistrellus sp.*



Faucon crécerelle à l'affût sur un poteau à proximité du site.



Les cheminées et l'accès au toit terrasse ne permettent pas l'installation du faucon crécerelle en nidification.

Le guano de type Pipistrelle se trouve en très faibles quantités et est très sec. Des toiles d'araignées au droit du guano indiquent qu'aucune chauve-souris ne s'est posée depuis bien longtemps.



La quantité n'est pas suffisante pour indiquer la présence d'une colonie, mais plutôt la présence occasionnelle d'un individu de manière opportuniste.

4. ANALYSE DES ENJEUX ET PRÉCONISATIONS

Aucun gîte de chiroptères avéré ou potentiel n'a été découvert lors de nos recherches. Les quelques traces relèvent d'une fréquentation très occasionnelle d'individus isolés.

L'avifaune nicheuse est composée d'espèces ubiquistes, c'est-à-dire à la biologie extrêmement plastique s'adaptant à de nombreux types de milieux, et montre des effectifs très faibles.

Les enjeux sont donc globalement faibles.

4.1. Pipistrelle commune

La Pipistrelle commune est la chauve-souris la plus répandue en France. Présente sur l'ensemble du territoire, elle est particulièrement fréquente dans les zones habitées.

De très petite taille, c'est une espèce très généraliste qui fréquente aussi bien les forêts claires, les bocages, les parcs et jardins que les milieux urbains denses, où elle peut s'installer jusque dans les interstices des bâtiments. Au printemps et en été, les femelles forment des colonies de mise bas, souvent dans les toitures, volets roulants ou fissures de murs. Elle chasse les petits insectes volants à la tombée de la nuit, souvent à proximité des éclairages publics. En hiver, les elles hibernent dans des gîtes variés (bâtiments, caves, arbres creux), seules ou en petits groupes. Espèce sédentaire, elle montrent une grande tolérance aux milieux modifiés et jouent un rôle important dans la régulation des populations d'insectes.

Ordre	Famille	Nom latin	Nom commun	Catégorie Liste rouge Alsace
Chiroptères	<u>Vespertilionidae</u>	<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Pipistrelle commune	LC

L'espèce ne semble fréquenter le site qu'occasionnellement pour le transit ou la chasse.

Le site étant très uniforme : vaste esplanade quasiment dépourvue de végétation et entourée de vignes, l'aménagement paysager lié au projet ne pourra que lui être favorable. Ainsi la plantation de haies et d'arbres, la mise en place de zones herbeuses, favoriseront la présence de ses proies.

La mise en œuvre de gîtes artificiels en façades ou sur un module autonome ne pourra qu'être favorable à cette espèce qui voit ses possibilités de gîtes se réduire avec les opérations à grande échelle d'amélioration thermique des bâtiments par pose d'ITE.



Exemple de gîte adapté à la Pipistrelle commune à poser en façade.

4.2. Rougequeue noir

Le Rougequeue noir est très lié aux milieux rupestres, qu'ils soient naturels ou artificiels. Il apprécie les espaces dégagés quels qu'ils soient comme zones de chasse. Il les trouve sur les versants montagneux, dans les espaces agricoles, sur les rivages maritimes ou en milieu urbain. Il est absent dès que le taux de couverture par les ligneux atteint le seuil d'environ 25%. Son adaptation au milieu urbain lui a permis d'avoir une vaste aire de répartition.

Domaine taxinomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie UICNListe rouge Grand Est Catégorie UICNListe rouge
Oiseaux nicheurs	<u><i>Phoenicurus ochruros</i></u>	Rougequeue noir	LC

Cette espèce à la grande plasticité se contente assez facilement de nichoirs qui lui sont adaptés. Il conviendra d'installer 2 nichoirs pour chaque nid découvert, soit un minimum de 6 nichoirs.

La gestion extensive des espaces verts prévus dans le projet lui sera également très favorable en lui offrant une zone d'alimentation adaptée.



Exemple de nichoir pour le Rougequeue noir.

4.3. Moineau domestique

Le Moineau domestique est une des espèces les plus anthropophiles. Il vit pratiquement partout où l'homme est présent et a construit des bâtiments.

Il lui faut un minimum de surfaces végétalisées où il pourra trouver sa nourriture, les matériaux pour la construction du nid et se réfugier en cas de danger. Il est absent de tous les milieux forestiers fermés ainsi que des endroits trop désertiques.

Domaine taxinomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie UICNListe rouge Grand Est Catégorie UICNListe rouge
Oiseaux nicheurs	<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	LC

Le moineau domestique accepte très bien les nichoirs. Cette espèce vivant en colonies, il conviendra de les regrouper soit sur une façade, soit sur un module dédié, avec un minimum de 2 nichoirs par nid présent sur le site, soit 12 nichoirs.

Ce même module pourra accueillir des gîtes adaptés à la Pipistrelle commune.



Exemple de nichoir pour le Moineau domestique.

4.4. Faucon crécerelle

Le Faucon crécerelle est une espèce très adaptable, qui s'accommode de nombreuses situations paysagères.

En effet, on le trouve du niveau de la mer à plus de 3 000 m d'altitude et du semi-désert aux régions sub-arctiques. Ce dont il a besoin, c'est d'espaces ouverts avec accès au sol pour la chasse aux rongeurs et de sites de nidification adéquats, rupestres ou arboricoles. L'habitat va des espaces les plus ouverts (openfield agricole, semi-déserts et steppes) aux milieux semi-ouverts les plus divers (bocage, maquis, prés-bois, espaces urbanisés...). Ces faibles exigences en font une espèce commune.

En Europe, une forme d'habitat idéal pour lui est la campagne agricole agrémentée de haies arborées, d'alignements d'arbres le long de la voirie ou encore de pylônes de transport d'électricité.

Domaine taxinomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie UICNListe rouge Grand Est Catégorie UICNListe rouge
Oiseaux nicheurs	<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	NT

Sur la friche Ruwabel, l'espèce n'est pas nicheuse. Elle utilise les rebord de toitures de la même manière que les divers perchoirs disponibles dans les environs pour se mettre à l'affût de ses proies.

La pose d'un mat spécifique pourra lui être favorable. Il est également envisageable de lui mettre à disposition un ou deux nichoirs adaptés, installés en hauteur, par exemple au niveau du toit terrasse du plus grand bâtiment.



Exemple de nichoir pour le Faucon crécerelle installé sur un bâtiment à Strasbourg, Meinau.

Département :
HAUT RHIN

Commune :
RIBEAUVILLE

Section : 24
Feuille : 000 24 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

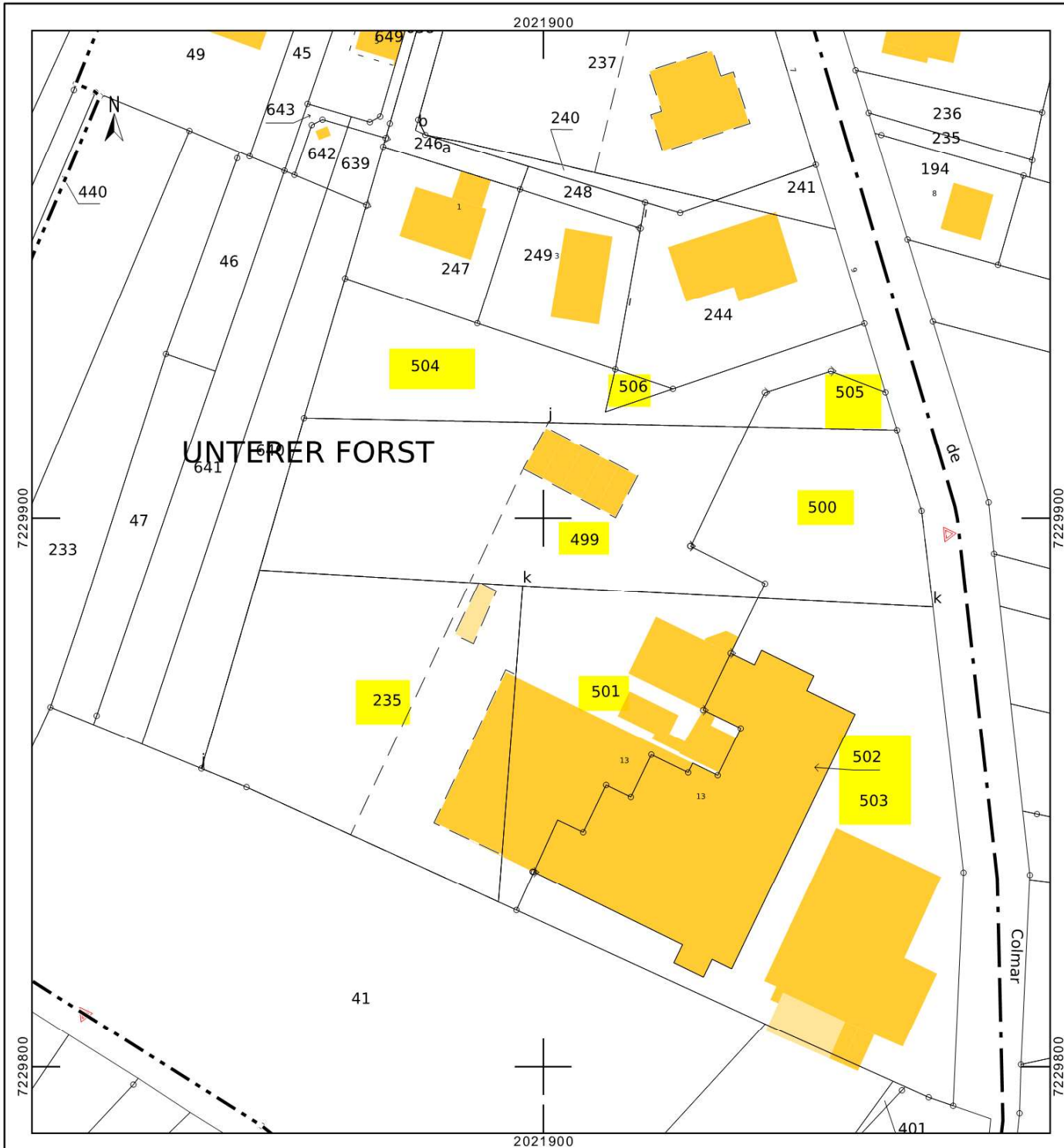
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIER - ANTENNE DE COLMAR
CITE ADMINISTRATIVE BAT. A 68026
68026 COLMAR CEDEX
tél. 03 89 24 81 17 -fax

sdif.68colmar@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **55350**
Date du repérage : **19/08/2019**



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Haut-Rhin**
Adresse : **13 Rue de Colmar**
Commune : **68150 RIBEAUVILLE**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Local

Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage :

Ensemble de la propriété
1 bureau + salle de réunion
1 surface atelier (2 hall)
Espace sanitaire et vestiaire
Chaudière gaz

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **RUWA IMMO SARL**
Adresse : **9 Rue Mandred Behr**
68250 ROUFFACH

Objet de la mission :

☒ **Dossier Technique Amiante**

- ☐ Constat amiante avant-vente
- ☐ Dossier amiante Parties Privatives
- ☐ Diag amiante avant travaux
- ☐ Diag amiante avant démolition
- ☐ Contrôle Périodique Amiante
- ☐ Amiante HAP
- ☐ Strategie Dossier Amiante
- ☐ Diagnostic de Performance Energétique
- ☐ Etat relatif à la présence de termites

- ☐ Etat parasitaire
- ☐ Etat des Risques et Pollutions
- ☐ Etat des lieux
- ☐ Métrage (Loi Carrez)
- ☐ Métrage (Surface Habitable)
- ☐ Exposition au plomb (CREP)
- ☐ Plomb avant Travaux
- ☐ Exposition au plomb (DRIPP)
- ☐ Diag. Assainissement
- ☐ Diag. Piscine

- ☐ Diag. Installations Gaz
- ☐ Diag. plomb dans l'eau
- ☐ Diag. Installations Electricité
- ☐ D.Technique DTG
- ☐ Diagnostic de Performance Energétique
- ☐ Diag. Radon
- ☐ Vérif. accessibilité handicapé
- ☐ Diag. Performance Numérique

Résumé de l'expertise n° 55350

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **13 Rue de Colmar**

Commune : **68150 RIBEAUVILLE**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Local

Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage : ... **Ensemble de la propriété**

1 bureau + salle de réunion

1 surface atelier (2 hall)

Espace sanitaire et vestiaire

Chaudière gaz

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 55350
Date du repérage : 19/08/2019

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 13 Rue de Colmar Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Local Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : 68150 RIBEAUVILLE
Périmètre de repérage :	 Ensemble de la propriété 1 bureau + salle de réunion 1 surface atelier (2 hall) Espace sanitaire et vestiaire Chaufferie gaz
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	 Autres Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... RUWA IMMO SARL Adresse : 9 Rue Mandred Behr 68250 ROUFFACH
Le commanditaire	Nom et prénom : ... 3 MA GROUP - M. TSCHIRHART Olivier Adresse : 9 Rue Manfred Behr 68250 ROUFFACH

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Eric SCHMITT	Opérateur de repérage	I.Cert Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 22/04/2016 Échéance : 21/04/2021 N° de certification : CPDI 3850
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : ANALOGIA (Numéro SIRET : 452 029 283 00044) Adresse : 3 rue de Sélestat, 68180 HORBOURG-WIHR Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD Numéro de police et date de validité : 3639350704 / 31/12/2019				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 22/08/2019, remis au propriétaire le 22/08/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Laboratoire Meilleurlab

Adresse : 42, Rue Acker- Logelbach 68124 WINTZENHEIM

Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-6359

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «*l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code*».
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiserie)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Entrée

Local informatique

Bureaux

Salle de réunion

Chaufferie

Toilettes

Archives

Hall

Abri

Localisation	Description
Entrée	Sol Carrelage Mur Peinture Plafond Peinture
Local informatique	Sol Carrelage Mur Peinture Plafond Isolant sous toiture métal
Bureaux	Sol Carrelage Mur Peinture Plafond Isolant sous toiture métal
Salle de réunion	Sol Carrelage Mur Papier peint Plafond Peinture
Chaufferie	Sol Béton Mur Peinture Plafond Peinture
Toilettes	Sol Carrelage Mur Peinture Plafond Peinture
Archives	Sol Béton, dalles de sol Mur Peinture Plafond Peinture
Hall	Sol Béton, dalles dures Mur Peinture, briques Plafond Isolant sous toiture métal
Abri	Sol Béton Mur Briques, Tôles Plafond Tôles

4. – Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 29/07/2019

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/08/2019

Heure d'arrivée : 09 h 00

Durée du repérage : 01 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : M. BALAS Cyril

4.3 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Archives	<u>Identifiant:</u> P01 <u>Réf. prélèvement/échantillon:</u> P01 <u>Description:</u> Dalle de sol <u>Composant de la construction:</u> Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement) <u>Partie à sonder:</u> Dalles plastiques <u>Localisation sur croquis :</u> P1	
Hall	<u>Identifiant:</u> P02 <u>Réf. prélèvement/échantillon:</u> P02 <u>Description:</u> Dalle dure <u>Composant de la construction:</u> Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement) <u>Partie à sonder:</u> Dalles plastiques <u>Localisation sur croquis :</u> P2	

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

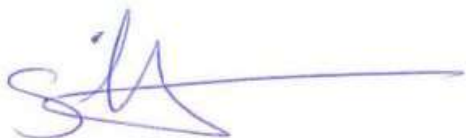
Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

Fait à **RIBEAUVILLE**, le **19/08/2019**

Par : Eric SCHMITT



Cachet de la Société

SARL ANALOGIA
3 rue de Sélestat
68180 HORBOURG-WIHR
Tél. 03 89 21 92 74 - Fax 03 89 41 31 72
SIRET 452 029 283 00044 - APE 7120B

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 55350

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

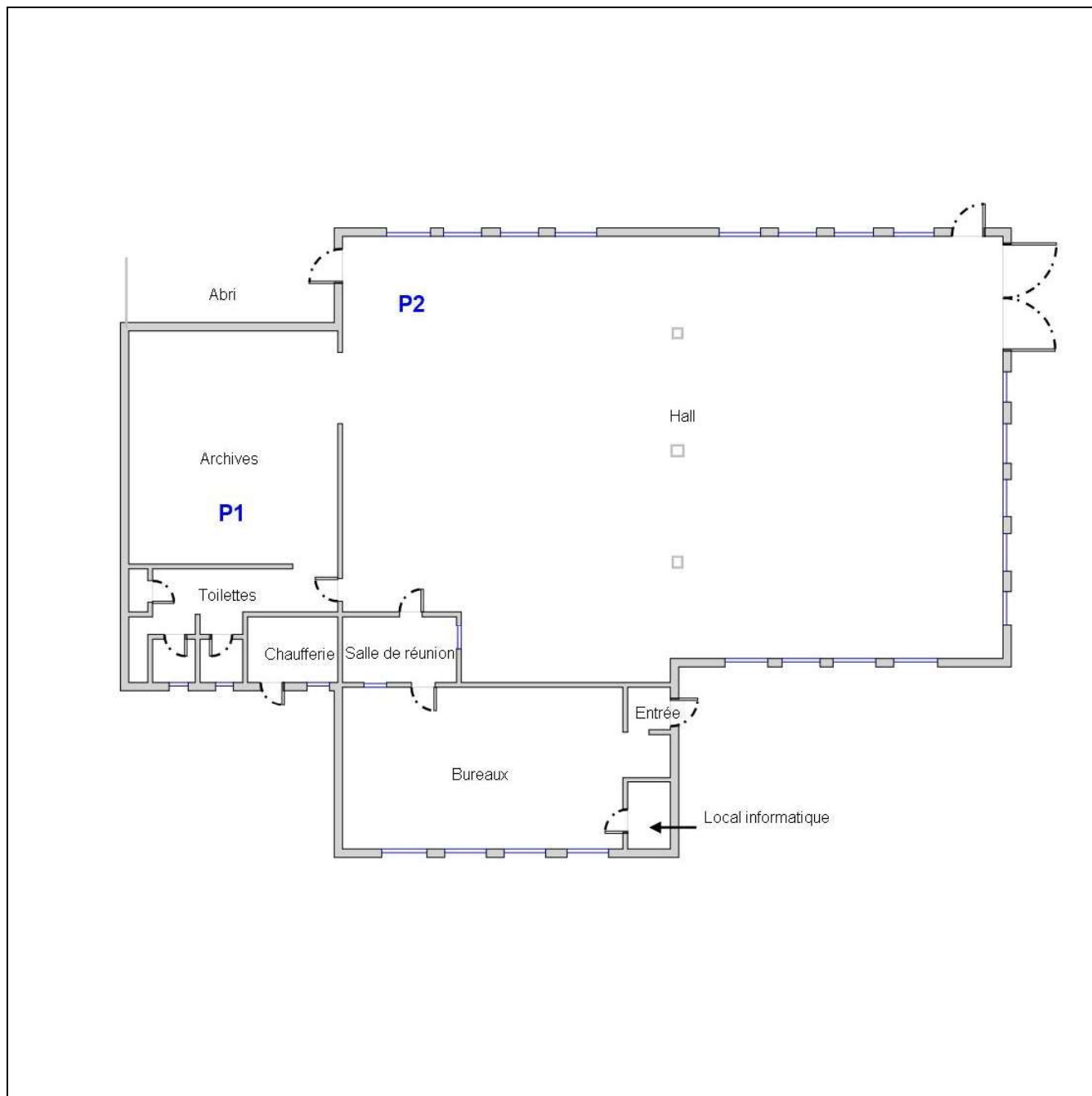
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

En Bleu: Absence d'Amiante
En Rouge: Présence d'Amiante

Nom du propriétaire :
RUWA IMMO SARL
 Adresse du bien :
13 Rue de Colmar
68150 RIBEAUVILLE

Photos

	Photo n° P01 Localisation : Archives Ouvrage : Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement) Partie d'ouvrage : Dalles plastiques Description : Dalle de sol Localisation sur croquis : P1
	Photo n° P02 Localisation : Hall Ouvrage : Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement) Partie d'ouvrage : Dalles plastiques Description : Dalle dure Localisation sur croquis : P2

7.2 - Annexe - Rapports d'essais
Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
P01-P01	Archives	Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement)	Dalles plastiques	Dalle de sol
P02-P02	Hall	Revêtements de sol (l'analyse doit concerner chacune des couches du revêtement)	Dalles plastiques	Dalle dure

Copie des rapports d'essais :



Accréditation n° 1-6359
Portée disponible sur www.cofrac.fr



M. Eric SCHMITT
ANALOGIA – MEILLEURDIAG
3 rue de Sélestat
68180 HORBOURG-WIHR

DETECTION ET IDENTIFICATION D'AMIANTE INTENTIONNELLEMENT AJOUTÉ DANS LES MATERIAUX DU BATIMENT RAPPORT D'ESSAI N° M19-04777 (R0)

Références et Méthodes

Référence du dossier :	55350	Date de réception :	20/08/2019
Adresse des prélèvements :	13, Rue de Colmar - 68150 RIBEAUVILLE	Date d'analyse :	20/08/2019
		Date d'édition :	21/08/2019
Analyse MOLP :	Selon le guide HSG 248 (appendice 2) ; limite de détection de 0,1% garantie ; traitements selon méthodes internes PA/PRO1/MOP2 pouvant comprendre : ¹ calcination, ² séchage, ³ traitement thermique, ⁴ broyage ou ⁵ traitement chimique.		
Analyse META :	Selon les parties pertinentes de la norme NF X 43-050 ; limite de détection de 0,05% massique garantie sur l'ensemble d'une phase analysée, potentiellement constituée de couches indissociables (les couches en quantité insuffisante pour une analyse fiable sont indiquées en italique) ; traitements selon méthodes internes PA/PRO1/MOP2 comprenant attaque chimique et broyage manuel voire ¹ calcination.		

Résultats d'analyses

N° labo	Identification du prélèvement	N° phase	Description visuelle de la phase analysée	Méthode d'analyse	Nb prépa	Résultat**
001	P01 Dalle de sol Archives	1 -	Dalle dure verte	META*	1	Fibres d'amiante non détectées
002	P02 Dalle dure Hall	1 -	Colle bitumineuse	META*	1	Fibres d'amiante non détectées
		2 -	Plaque dure marron et beige	META*	1	Fibres d'amiante non détectées

Validé par : **Jennifer REDELSPERGER**
Responsable Technique



Ce rapport comporte 1 page(s) et concerne uniquement les échantillons soumis à l'essai.
Sa reproduction n'est autorisée que dans sa forme intégrale. Seuls les essais identifiés par le symbole * sont couverts par l'accréditation.
** : la phase analysée peut contenir soit une teneur en fibres d'amiante (autre que la variété minéralogique énoncée en cas d'amiante détecté) inférieure à la limite de détection garantie selon la méthode d'analyse employée, soit des fibres ayant un diamètre inférieur à 0,2 µm dans le cas du MOLP.
Le laboratoire ne saurait être responsable des informations fournies (référence du dossier, adresse des prélèvements et identification des prélèvements) et de l'échantillonnage des prélèvements, qui incombent exclusivement au demandeur.

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **55350** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 13 Rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE.

Je soussigné, **Eric SCHMITT**, technicien diagnostiqueur pour la société **ANALOGIA** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

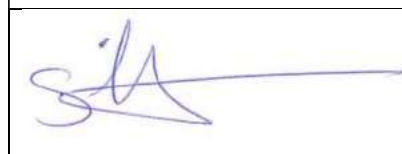
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	Eric SCHMITT	I.Cert	CPDI 3850	21/04/2021
DPE sans mention	Eric SCHMITT	I.Cert	CPDI 3850	18/05/2021
Electricité	Eric SCHMITT	I.Cert	CPDI 3850	13/04/2021
Gaz	Eric SCHMITT	I.Cert	CPDI 3850	30/05/2021
Plomb	Eric SCHMITT	I.Cert	CPDI 3850	30/05/2021

- Avoir souscrit à une assurance (AXA France IARD n° 3639350704 valable jusqu'au 31/12/2019) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à HORBOURG-WIHR , le **22/08/2019**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

ATTESTATION DE CERTIFICATION



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI 3850 Version 004

Je soussigné, **Philippe TROYAUX**, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur SCHMITT Eric

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante	Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis Date d'effet : 22/04/2016 - Date d'expiration : 21/04/2021
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 19/05/2016 - Date d'expiration : 18/05/2021
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 14/04/2016 - Date d'expiration : 13/04/2021
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 31/05/2016 - Date d'expiration : 30/05/2021
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 31/05/2016 - Date d'expiration : 30/05/2021

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 31/05/2016.

Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz modifié par les arrêtés du 15/12/2009 et du 15/12/2011. Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique modifié par les arrêtés du 08/12/2009 et du 13/12/2011. Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment modifié par les arrêtés du 14/12/2009, du 7/12/2011 et du 14/02/2012. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation modifié par l'arrêté du 07/12/2011. Arrêté du 8 juillet 2009 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité modifié par les arrêtés du 10/12/2009 et du 02/12/2011.

I.Cert
Institut de Certification

Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

cofrac
ACCREDITATION
N° 4-0522
PORTÉE
CERTIFICATION DES PERSONNES
WWW.COFRAC.FR

Parc EDONIA - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria - 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR11 rév 11

ATTESTATION D'ASSURANCE



Adresse postale :
4 rue Berteaux Dumas
CS 50057
92522 NEUILLY SUR SEINE cedex
T. : 01 58 86 78 00
F. : 01 58 86 82 00
accueil@verlingue.fr
www.verlingue.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE Valable du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

Nous soussignés VERLINGUE SAS – Courtage d'Assurances – 4 rue Berteaux Dumas - CS 50057 – 92522 NEUILLY S/SEINE CEDEX, attestons par la présente que :

ANALOGIA
3 RUE DE SELESTAT
68180 HORBOURG-WIHR

Adhérent n°3639350704/258

a adhéré par notre intermédiaire, auprès d'AXA FRANCE IARD SA, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est situé au n° 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE CEDEX, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 3639350704.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : **Par diagnostiqueur : 2000 000 € par sinistre**

Activités garanties : Diagnostics Techniques

A // Diagnostics Techniques Immobiliers Réglementés

- ✓ Le repérage **AMIANTE** avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Techniques Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante (arrêté du 22/08/02) ;
- ✓ L'état des risques d'accessibilité au **PLOMB** (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au **PLOMB** (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb dans les peintures ;
- ✓ L'Etat du bâtiment relatif à la présence de **TERMITES** ;
- ✓ Diagnostic de performance énergétique, **DPE**, conformément à la réglementation en vigueur - Décret 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006, arrêtés du 15/09/2006, du 03/05/2007, du 27/01/2012 et du 17/10/2013 ;
- ✓ L'état des installations **GAZ** (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14-09-06) ;
- ✓ Diagnostic de l'état des installations intérieures **ELECTRIQUES** (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008) ;
- ✓ L'état des lieux relatif à la conformité du logement, aux normes de surface et d'habitabilité comprenant : les normes relative à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble et aux normes dimensionnelles, d'installations et d'équipements du logement (dit **PTZ Plus**) conformément au décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 ;
- ✓ Le diagnostic technique Immobilier tel que défini par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la Loi SRU du 13/12/2000 la mise en place du carnet d'entretien, la déconstruction des bâtiments, les certificats d'états descriptifs avant et après travaux, conformément à la législation en vigueur et notamment la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a instauré le dispositif de Robien, et le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003) ;
- ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi CARREZ** ;
- ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (**Décret 2005-134 du 15/02/05**) ;
- ✓ Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un **Prêt à Taux Zéro Plus** ;

(la garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).

B // Diagnostics Techniques Immobiliers non réglementés

- ✓ Mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi BOUTIN** ;
- ✓ Certificats de conformité aux normes de surfaces et d'habitabilité ;
- ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (**Décret 2005-134 du 15/02/05**) ;
- ✓ L'état du non bâti relatif à la présence de **Termites** ;
- ✓ Diagnostic des **insectes xylophages et champignons lignivores** ;
- ✓ Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000 ;
- ✓ Le **DTG Diagnostic technique global**, suivant les articles L. 731-1 et L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ Recherche du **Plomb dans l'eau** (Code de la Santé Publique et arrêté du 31/12/2000) ;
- ✓ Diagnostic relatif à la **détection du radon** ;
- ✓ Diagnostic sur la **qualité de l'environnement du bâti par prélèvement d'échantillon d'air** ;
- ✓ Diagnostic de la **légionellose** ;

QUIMPER NANTES RENNES VANNES PARIS LILLE MULHOUSE STRASBOURG DIJON LYON AIX-EN-PROVENCE TOULOUSE BORDEAUX
MANCHESTER HALIFAX SHEFFIELD ZURICH



Siège social : 12 rue de Koenig - CS 44012 - 25035 GUIMPER cedex - Tél. 02 90 269 269 62 118 € TTC - Fax 02 90 269 242
SAS au capital de 2 200 253 € - Code APE 6622 Z - Siren 440 315 043 RCS GUIMPER - N° Ocas : 02 000 840 - www.ocas.fr
N° de TVA intracommunautaire FR 05 440 315 043 - Présentent des certificats de l'ACFRI (Autorité de Contrôle Financier et de Régulation) 61 rue Taitbout - 75009 PARIS [12.10]



Adresse postale :
 4 rue Berteaux Dumas
 CS 50057
 92522 NEUILLY SUR SEINE cedex

T. : 01 58 86 78 00
 F. : 01 58 86 82 00

accueil@verlingue.fr
 www.verlingue.fr

L'évaluation Immobilière à valeur vénale et locative ;

L'audit du dispositif de Sécurité des Piscines à usage familial et collectif, conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et ses modifications ;

Le Bilan énergétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie ;

- ✓ L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001) ;
- ✓ La **Thermographie et/ou infiltrométrie** dans le cadre de la Réglementation RT2012 et NF EN 13187 et 13829 (sous réserve que l'Adhèrent soit certifié DPE) ;
- ✓ Le **diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés** (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007) ;
- ✓ Les états des lieux locatifs ;
- ✓ La vérification de conformité des réseaux d'eau ;
- ✓ L'état des installations d'assainissement ;
- ✓ Le contrôle de sécurité des Ascenseurs existants ;
- ✓ L'audit de sécurité incendie ;
- ✓ La mise en copropriété, la rédaction et la modification des règlements de copropriété prévues à l'article 81 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ainsi que le calcul des tantièmes et millièmes de copropriété ;
- ✓ Diagnostic de performance énergétique non réglementé – **DPE Volontaire** (activité garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE) ;
- ✓ **ECO PTZ** selon les dispositions de l'Arrêté du 30 mars 2009 (réservé aux Diagnostiqueurs certifiés DPE) ;
- ✓ L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001) ;
- ✓ Coordination en Sécurité et Protection de la Santé (uniquement par extension aux activités de Diagnostics Immobiliers réglementés indiquées ci-avant) ;

✓ **Réalisation de l'Audit Énergétique** (réservée aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ayant suivi par ailleurs un stage de formation spécifique « Audit Énergétique ») comprenant :

- ✓ La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire ;
 - ✓ La réalisation de bilans thermiques hors cadre réglementaire ;
 - ✓ La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisés ;
 - ✓ L'étude thermique avant travaux hors cadre réglementaire permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent en optimisant les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Diagnostiqueur.
- ✓ **Etudes Thermiques : la réalisation d'Etudes Thermiques réservée aux Professionnels de la performance énergétique** comprend :
- La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire (DPE) par des diagnostiqueurs certifiés* ;
 - La réalisation des Etudes Thermiques Réglementaires RT 2005 et RT 2012 (bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments selon les Arrêtés en vigueur) ;
 - La réalisation de bilans énergétiques (réglementaires TH-C-ex) permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent pouvant présenter les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Professionnel de la performance énergétique ;
 - La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisables. Ces missions ne correspondent pas à des missions d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage ni de Maitrise d'œuvre.
 - La réalisation des bilans thermiques hors cadre réglementaire ;
 - Diagnostic portant sur la gestion des Déchets issus de la démolition des bâtiments ;
 - Carottage d'enrobés pour la détection amiante

(la garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs présentant un certificat de formation adéquat et spécifique à l'activité).

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée sous réserve du paiement de la cotisation. Pour faire valoir ce que de droit, elle ne peut engager celui-ci au-delà des limites, des clauses et Conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Neuilly S/Seine en double exemplaires originaux,
 le 21 décembre 2018



QUIMPER NANTES RENNES VANNES PARIS LILLE MULHOUSE STRASBOURG DIJON LYON AIX-EN-PROVENCE TOULOUSE BORDEAUX

MANCHESTER HALIFAX SHEFFIELD ZURICH



Siège social : 12 rue de Kerogan - CS 44012 - 29535 QUIMPER cedex - Tél. 02 98 260 260 - 01 18 61 11 61 (TTC) - Fax : 02 98 260 257
 SAS au capital de 2 200 294 € - Code APE 6522 Z - Siren 440 315 943 RCS QUIMPER - N° Ordon : 07 000 040 - www.orcpi.fr
 N° de TVA intracommunautaire FR 35 440 315 943 - Représentant du comité de l'ACFPI (Autorité de Contrôle Financier et de Résolution) 61 rue Taitbout - 75003 PARIS (12-16)



RAPPORT N° PP.12.09.14

SOCIETE RUWA IMMO

BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1

**Société 3MA FABRICATION
13 Rue de Colmar- 68150 RIBEAUVILLE**

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE**

A intégrer au Dossier Technique Amiante

En vue de Travaux ou de Démolition

Articles 10-2 10-3 du décret 96-97 modifié

Première Partie Réglementaire, Livre III, chapitre IV, section 2 Article R1334-25 à R1334-28

et selon les prescriptions prévues à la Norme NF.X. 46-020

Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique



**ETAT RECAPITULATIF, A TITRE INFORMATIF, DES DIFFERENTES CONCLUSIONS
INHERENTES AUX EXPERTISES IMMOBILIERES EFFECTUEES LE 12/06/2012
SUR LE BIEN SITUÉ : SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR- A RIBEAUVILLE
REFERENCE A LA SECTION CADASTRALE N°N.C.**

RAPPORT DE MISSION de REPERAGE des MATERIAUX et PRODUITS -CONTENANT DE L'AMIANTE

■ **Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des analyses en laboratoire ont été réalisées :**

- SOUS SOL : PP01 – Revêtement de sol – Type Dalflex – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- SOUS SOL : PP02 – Revêtement de sol – Type Dalflex – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- SOUS SOL 2 – CHAUFFERIE : PP03- flochage – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- TOITURE : PP0001-Toiture bureaux terrasse – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- SOUS SOL : PP0002-Colle carrelage – Bon Etat - **NON AMIANTE**

■ **Par connaissance de l'opérateur, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante à l'intérieur du bâti.**

- SOUS SOL : Faux plafond –FP.NT - Bon Etat – **NON AMIANTE**
- SOUS SOL – CHAUFFERIE : Calorifugeage en plafond – bourre de laine - Bon Etat – **NON AMIANTE**

PAGE I DU PREAMBULE EXPLICATIF AU CONSTAT DE REPERAGE D'AMIANTE

**CONSTAT de REPERAGE des MATERIAUX
et des PRODUITS contenant de l'AMIANTE**

Etabli en conformité avec les articles, rattachables à l'Amiante, de la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et du Code de la Santé Publique première partie réglementaire Livre III / Titre III : Chapitre IV- section 2, et selon les prescriptions prévues à la Norme NF.X. 46-020.

La validité du présent Constat « Amiante » est soumise, dans le cas de locaux rattachés à une Copropriété, à la présentation conjointe d'un Constat complémentaire, pour les Parties Communes, réalisé conformément aux textes légaux, réglementaires et normatifs alors en vigueur.

Tout Propriétaire d'un Bien Immobilier bâti, ne pouvant se prévaloir d'un Permis de Construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, est tenu, avant toute concrétisation de Promesse de Vente, par l'Article 1334-24, à présenter un Constat « Amiante ».

En l'absence de ce dernier, l'Article 176 de la Loi S.R.U., du 13 décembre 2000, l'Article 1641 du Code Civil et l'Article L.1334-7 du Code de la Santé Publique, interdisent au Vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés, constitués par la présence d'Amiante dans le Fond en cause. De même, pour le cas où un litige ultérieur verrait jour, le dit Propriétaire serait légalement poursuivable, en application de l'article 223-1 du Code Pénal.

Un Constat « Amiante » est fait par un Technicien de la Construction, garanti par une Assurance Professionnelle adaptée et détenteur, dès le 1^{er} janvier 2003, d'une attestation de compétences conforme à l'Article R 1334-29. La teneur du contrôle qu'il se doit d'exercer, sur les lieux visés par l'Ordre de Mission, est foncièrement différente, selon que le Donneur d'Ordre l'ait mandaté pour un Repérage d'Amiante avant travaux ou non. La pleine et entière responsabilité du dit Donneur d'Ordre est donc seule engagée, sur ce point et sur toutes les conséquences qu'il pourrait résulter d'une falsification, volontaire ou non, de la destination réelle des lieux concernés.

Un Constat « Amiante » concerne les seuls Matériaux et Produits antérieurs au 1^{er} juillet 1997, accessibles sans travaux ni sondages destructifs, au terme des articles R. 1334-25 et R. 1334-26, ou accessibles après sondages destructifs, au terme de l'article R. 1334-27, tout en figurant strictement sur la liste mise en annexe 13-9; et ce, selon que le but visé par le Mandant soit une réoccupation des lieux, en l'état ou après travaux superficiels, ou, à contrario, la mise en œuvre de travaux structurels importants sur les mêmes sus lieux.

Un Constat « Amiante », suite à un contrôle suivant la Norme NF X 46-020, inclus une Fiche Récapitulative, qui constitue « l'Etat » mentionné à l'Article 1334-7 du Code de la Santé Publique et fait partie intégrante du Dossier Technique Amiante, comme stipulé aux Articles R. 1334-25 et R.1334-26 ; voire s'y substitue, si jointe au Contrat de Vente, selon l'Article R. 1334-24.

Ce dit Constat prend l'appellation de « Rapport de Mission de Repérage des Matériaux et Produits contenant de l'Amiante, à intégrer au Dossier Technique Amiante », dans le cadre d'un Repérage conforme aux articles R. 1334-25 et R.1334-26, ou de « Rapport de Mission de Repérage des Matériaux et produits contenant de l'Amiante, pour l'établissement du Constat établi à l'occasion de la Vente d'un Immeuble bâti », conforme à l'article R. 1334-24 ; soit, lorsqu'il ne doit il y avoir qu'une continuation ou une nouvelle occupation, des lieux visés, en l'état ou lorsque les travaux envisagés y sont d'ordre purement superficiels.

Le même Constat se nomme, par contre, « Rapport de Mission de Repérage des Matériaux et Produits contenant de l'Amiante, avant réalisation de Travaux ultérieurs » ou « Rapport de Mission de repérage des Matériaux et Produits contenant de l'Amiante, avant Démolition », dans le cadre de l'article R.1334-27 ; soit, lorsqu'il doit il y avoir de vrais Travaux structurels sur les lieux visés.

PAGE II DU PREAMBULE EXPLICATIF AU CONSTAT DE REPERAGE D'AMIANTE

Un Constat « Amiante » consiste en une visite exhaustive des seules zones intérieures, normalement accessibles, des Parties Privatives du Bien concerné, en une étude des divers supports pouvant y contenir de l'Amiante et, en cas de présomption de présence d'Amiante, en des prélèvements significatifs, en vue d'analyse, pour définir de façon certaine l'état de Présence ou d'Absence d'Amiante sur le site concerné et pouvoir ainsi préconiser, selon leur Etat de Conservation, les éventuelles interventions à y faire ainsi que les règles de sécurité à y suivre.

Les prélèvements sont à effectuer et à faire analyser par un Laboratoire certifié COFRAC, selon la Procédure préconisée à l'Article R. 1334-18 ; et doivent faire l'objet d'une traçabilité stricte, dans le respect de la Procédure 144 du COFRAC, afin de pouvoir être rattachés très précisément aux ouvrages diagnostiqués ; ceci en conformité aux nouvelles précisions apportées par l'arrêté du 6 mars 2003.

Tout prélèvement et son analyse sont facturés en sus, au Propriétaire, au prix unitaire de 75 euros T.T.C. l'unité.

Au cours de l'intervention, les opérations de contrôle et de prélèvement ne doivent nécessiter ni démolition, ni dépose de revêtement, ni manipulation lourde ou dangereuse, du fait du Technicien, ce type d'actions restant du devoir légal exclusif, à titre préventif et à la demande initiale du dit Technicien, du seul Propriétaire Mandant.

En cas d'impossibilité de pénétrer dans quelque zone que ce soit, (hors état d'insécurité ou d'insalubrité mettant le Technicien en danger), de rétention d'informations (non fourniture de plan, contrainte, rapport préexistant, permis de construire, ..), de privation de moyens d'accès (clés, codes, ..), de falsification d'informations quant à la future destination des lieux, ou d'interdiction d'opérer à des prélèvements, en vue d'analyse, le Constat délivré portera obligatoirement mention détaillée de ces incidents et les réserves afférentes y seront insérées.

Concomitamment, il sera demandé au Propriétaire, actionnant ainsi à l'encontre des préconisations découlant des Articles 1641 et 1643, une attestation manuscrite libérant le Technicien et sa Société de leurs obligations légales, et entérinant l'acceptation, par le dit Propriétaire, de voir sa pleine et totale responsabilité engagée, pour le cas d'une découverte ultérieure d'Amiante, tant au niveau des conséquences judiciaires que médicales et/ou pécuniaires potentielles qu'il en pourrait résulter.

Cette éventuelle exonération partielle de responsabilité ne sera, bien évidemment, que limitée aux seuls et uniques points spécifiques ayant motivés les réserves dûment consignées au Constat.

La présentation d'un Constat, incluant des réserves motivées, n'a pas d'effet exonératoire quant au règlement de la prestation effectuée qui reste donc à honorer, dans son intégralité, coût des prélèvements acceptés en sus.

Quand une intervention complémentaire est demandée, pour clore dans les règles de l'Art l'intervention initiale incomplète, la dite opération est facturée, en supplément de la facture d'origine, sur une base équivalente à 50% du montant de la dite facture originelle, prélèvements effectués et acceptés au cours de la seconde visite en sus.

Un Constat « Amiante » doit établir la Présence ou l'Absence d'Amiante, la localisation de celle-ci (par croquis ou cartographie scripturale), la définition des produits ou matériaux concernés, l'estimation de leur état de conservation et, si présence avérée d'Amiante au sein de supports dégradés, les préconisations techniques d'intervention et les conseils de sécurité adaptés, ainsi que préconisé par les Articles R. 1334-14 et R. 1334-23, R. 1334-15, R. 1334-24 à R. 1334-28 et R. 1336-2 à R. 1336-5.

Conformément à l'article R. 1334-22, le Propriétaire, en charge du Dossier Amiante, a obligation d'en communiquer la teneur, in extenso, à toute personne devant effectuer des travaux sur le site concerné.

L'omission, volontaire ou non, de cette obligation engage la pleine responsabilité pénale du dit Propriétaire.

Conformément aux textes en vigueur, le Cabinet d'Experts Associés atteste n'exercer aucune activité afférente à l'Amiante, tant du point de vue de l'enlèvement, que du confinement, du transport ou de l'entreposage

Rapport n°PP.12.09.14
 Date de la visite 12/06/2012
 Date du rapport : 13 juin 2012

Rapport de Mission de Repérage des Matériaux et produits contenant de l'Amiante
A intégrer au Dossier Technique Amiante
En vue de Travaux ou de Démolition
– Articles 10-2 10-3 du décret 96-97 modifié / Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique –

Conformément aux articles afférents à l'Amiante, de la Loi S.R.U. du 13/12/00 et du Code de la Santé Publique première partie réglementaire Livre III / Titre III / Chapitre IV- section 2 et selon les prescriptions prévues à la Norme NF.X. 46-020. La validité du présent Constat est soumise, dans le cadre de locaux rattachés à une Copropriété, à la présentation conjointe d'un Constat afférent aux Parties Communes, réalisé conformément aux textes légaux, réglementaires et normatifs alors en vigueur. Il est conseillé au Propriétaire de se rapprocher de son Syndic de Copropriété pour délivrance du dit document.

Désignation et localisation de l'immeuble expertisé

Société 3MA FABRICATION - 13 Rue de Colmar
 68150 RIBEAUVILLE

N° d'étage : Sous sol/RDC/ETAGE
 Section cadastrale : N.C. / N° des lots : N.C.

Objet de la mission ☒ **En vue de Travaux ou de Démolition**

Désignation du Demandeur

☒ Propriétaire
☐ Autre

Nom : SOCIETE RUWA IMMO
 Adresse : 1 B Avenue du Pinchinier
 - 83320 CARQUEIRANNE
 Accompagnateur : M. BOUMAZA Hocine

à la demande de : SOCIETE RUWA IMMO

Désignation de l'Expert - Formation selon obligations légales en vigueur

Nom : PERNOT Prénom : PATRICK

Coordonnées du Siège Social de la société

Cabinet d'Experts Associés
 273 avenue d'Altkirch – 68350 BRUNSTATT
 N° SIRET : 445 086 176 00028 / A.P.E. : 748 K

Assurances Professionnelles

A.X.A. - France IARD
 26 Rue Drouot - 75009 PARIS
 Police N°3639350704

Laboratoire d'analyses certifié COFRAC

F.M.E 5 avenue des JONQUILLES – 54500 VANDOEUVRE LES NANCY

Sommaire

☒ Constat de repérage – ☒ Analyse / Prélèvement – ☒ Croquis – ☐ Cartographie – ☐ Préconisations – ☐ Mesures de Sécurité

CONCLUSION : BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1

■ **Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des analyses en laboratoire ont été réalisées :**

○ SOUS SOL : PP01 – Revêtement de sol – Type Dalflex – Bon Etat - **NON AMIANTE**

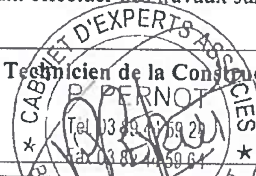
Nos contrôles ont porté sur un examen : Complet ☒ Partiel ☐ :

En conformité à l'article R. 1334-27, il y aura lieu, dans le cadre de travaux, à réaliser des investigations plus poussées. Le présent document est légalement à communiquer, dans son intégralité, à toute personne devant effectuer des travaux sur le Fond concerné. Une telle omission est pénalement poursuivable devant les Tribunaux.

BRUNSTATT, le 13 juin 2012

Nom : PERNOT Prénom : PATRICK

Le Technicien de la Construction qualifié



En aucun cas il n'est permis d'utiliser le présent Constat de Repérage d'Amiante, pour quelque raison en Justice que ce soit, sauf autorisation préalable écrite et signée de la main du Responsable Pénal du Cabinet Experts Associés, en poste au moment de la dite demande. Le présent Rapport, alors utilisable, ne l'est qu'à la condition d'être reproduit dans son intégralité.

Rapport n°PP.12.09.14
 Date de la visite 12/06/2012
 Date du rapport : 13 juin 2012

**Rapport de Mission de Repérage des Matériaux et produits contenant de l'Amiante
 A intégrer au Dossier Technique Amiante
 En vue de Travaux ou de Démolition
 – Articles 10-2 10-3 du décret 96-97 modifié / Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique –**

CONCLUSION : BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 (Suite)

■ **Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des analyses en laboratoire ont été réalisées :**

- SOUS SOL : PP02 – Revêtement de sol – Type Dalflex – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- SOUS SOL 2 – CHAUFFERIE : PP03- flocage – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- TOITURE : PP0001-Toiture bureaux terrasse – Bon Etat - **NON AMIANTE**
- SOUS SOL : PP0002-Colle carrelage – Bon Etat - **NON AMIANTE**

■ **Par connaissance de l'opérateur, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante à l'intérieur du bâti.**

- SOUS SOL : Faux plafond –FP.NT - Bon Etat – **NON AMIANTE**
- SOUS SOL – CHAUFFERIE : Calorifugeage en plafond – bourre de laine - Bon Etat – **NON AMIANTE**

Nos contrôles ont portés sur un examen : Complet ☒ Partiel ☐ :

En conformité à l'article R. 1334-27, il y aura lieu, dans le cadre de travaux, à réaliser des investigations plus poussées. Le présent document est légalement à communiquer, dans son intégralité, à toute personne devant effectuer des travaux sur le Fond concerné. Une telle omission est pénalement poursuivable devant les Tribunaux.

BRUNSTATT, le 13 juin 2012

Nom : PERNOT Prénom : PATRICK

Le Technicien de la Construction qualifié



En aucun cas il n'est permis d'utiliser le présent Constat de Repérage d'Amiante, pour quelque action en Justice que ce soit, sauf autorisation préalablement écrite et signée de la main du Responsable Pénal du Cabinet Experts Associés, en poste au moment de la dite demande. Le présent Rapport, alors utilisable, ne l'est qu'à la condition d'être reproduit dans son intégralité.

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

COMPOSITION PRECISE DU FOND A VISITER

	Sols	Murs	Plafonds	Plinthes	Portes	Fenêtres	Volets	Placards	Point d'eau	Meublé	Encombré
SOCIETE RUWA IMMO - BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE											
Sous sol	Recettage	Monte charge - Consulter le service d'entretien									
	Dégagement Monte charge	Daliflex-PP01-	BETON	BETON	-	METAL	-	-	-	-	-
	Petit coffre	PVC	BETON	BETON	-	METAL	BB	-	-	-	-
	Sanitaire	CA	CA/ CREPI	BETON	CA	BB	-	-	-	-	-
	WC 1	CA	CA/ CREPI	-	CA	BB	BB	-	-	0	-
	WC 2	CA	CA/ CREPI	-	CA	BB	BB	-	-	0	-
	Réfectoire	Daliflex-PP02	BETON/ PLATRE	BETON	-	METAL/ BB	BB	-	-	-	-
	Laminage	Daliflex-PP02	BETON/ PLATRE	BETON	-	METAL/ BB	BB	-	-	-	-
	Piste	Daliflex-PP02	BETON/ PLATRE	BETON	-	-	BB	-	-	-	-
	OFFSET	CA/ BETON	BETON	BETON	-	METAL	BB/PVC	-	-	-	-
	Local monte charge	BETON	BETON	BETON	-	BB	-	-	-	-	-
	Monte Charge	Monte charge - Consulter le service d'entretien									
	Sérigraphie	CA	CREPI/ CA	BETON	-	METAL	BB	-	-	-	-
	Assemblage	Daliflex-PP02	BETON	BETON	-	-	BB	-	-	-	-
	Couloir 3	CA	BETON	BETON	-	BB	-	-	-	-	-
	Débaras 1	CA	CREPI/ CA	BETON	CA	BB	BB	-	-	0	-
	Sanitaire	CA	CREPI/ PVC	BETON	CA	BB	BB	-	-	0	-

ABREVIATIONS POUR CONSTATS ET RAPPORTS.

INOX	ACIER INOX	FC	FIBRES CIMENT	PL	PLATRE
ALU	ALUMINIUM	FP	FAUX PLAFOND	P.PL	PLACO PLATRE
BB	BOIS BRUT	GERF	GERFLEX	PVC	PVC
BE	BETON	LA	LAMBRIS	TAP	TAPISSERIE
BRIQUE	BRIQUE	L/BB	LATTES BOIS	TERRE	TERRE
CA	CARRELAGE	ME	METAL	TI	TISSU
CH.	CHARPENTE	MO	MOQUETTE	POLYST	POLYSTYRENE
DALLE	DALLES PLASTIQUES	PA	PARQUET	FP. NT	FAUX PLAFOND – NON AMIANTE
FAIENCE	FAIENCE	PE	PEINTURE		

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité, Gaz, Electricité, Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

COMPOSITION PRECISE DU FOND A VISITER

	Sols	Murs	Plafonds	Plinthes	Portes	Fenêtres	Volets	Placards	Point d'eau	Meublé	Encombré
SOCIETE RUWA IMMO - BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE											
Sous sol	WC 1/2/3	CA	CREPI	BETON	CA	BB	-	-	-	0	-
	Escalier	CA	BETON	BETON	-	BB	-	-	-	-	-
	Sous sol dégagement	CA	BETON	FP.NT	CA	BB/ACIER	-	-	-	-	-
	Vestiaire 1	CA	BETON/PLATRE	FP.NT	CA	BB	-	-	-	-	-
	Vestiaire 2	CA	BETON/PLATRE	FP.NT	CA	BB	-	-	-	-	-
	Local arrivée d'eau	BETON	BETON/PLATRE	BRIQUE	-	BB	BB	-	-	-	-
	Couloir	Dallex-PP01	CREPI	FP.NT	-	ALU	-	-	-	-	-
	Atelier 1 maintenance	Dallex-PP01	BETON	BRIQUE	-	BB	-	-	-	-	-
	Atelier 2 maintenance	Dallex-PP01	BETON	BRIQUE	-	BB	BB	-	-	-	-
	Local X	Dallex-PP01	BETON	BRIQUE/ACIER	-	BB	-	-	-	-	-
	Bureau Technique 1	Dallex-PP01	BETON	FP.2000	-	BB	BB	-	-	-	-
	Couloir 2	Dallex-PP02	BETON	BETON	-	BB	-	-	-	-	-
	Broyeur	CA	CA/BETON	BETON	CA	BB	BB	-	-	-	-
	Coffre	BE/Dallex-PP01	BETON	BETON	-	ACIER	BB	-	-	-	-
	Expédition	Dallex-PP01	BETON	BETON	-	BB	BB	-	-	-	-
	PRO-PRESSE	CA	BETON	FP.NT	-	BB	-	-	-	-	-
	Escalier	BETON	BETON	BETON	BB	-	-	-	-	-	-

ABREVIATIONS POUR CONSTATS ET RAPPORTS.

INOX	ACIER INOX	FC	FIBRES CIMENT	PL	PLATRE
ALU	ALUMINIUM	FP	FAUX PLAFOND	P.PL	PLACO PLATRE
BB	BOIS BRUT	GERF	GERFLEX	PVC	PVC
BE	BETON	LA	LAMBRIS	TAP	TAPISSERIE
BRIQUE	BRIQUE	L/BB	LATTES BOIS	TERRE	TERRE
CA	CARRELAGE	ME	METAL	TI	TISSU
CH.	CHARPENTE	MO	MOQUETTE	POLYST	POLYSTYRENE
DALLE	DALLES PLASTIQUES	PA	PARQUET	FP. NT	FAUX PLAFOND – NON AMIANTE
FAIENCE	FAIENCE	PE	PEINTURE		

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amlante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

COMPOSITION PRECISE DU FOND A VISITER

	Sols	Murs	Plafonds	Plinthes	Portes	Fenêtres	Volets	Placards	Point d'eau	Meublé	Encombré
SOCIETE RUWA IMMO - BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE											
Sous sol	Estampage	Daltflex-PP02	BETON	BETON	-	-	BB/PVC	-	-	0	-
	Recettage	Daltflex-PP02	BETON	BETON	-	-	BB	-	1	-	-
	HOLOS PLAGE	Daltflex-PP02	BETON	BETON	-	-	BB	-	-	-	-
Sous sol 2	Dégagement	BETON	BETON/CREPI	BRIQUE	-	ACIER	-	-	-	-	-
	chaufferie	BETON	PP03/BETON	-	-	CF	-	-	-	-	-
RDC	Dégagement	MO	FDV	FP.NT	BB	BB	-	-	-	-	-
	Bureau 1	MO	FDV	FP.NT	BB	BB	PVC	-	-	-	-
	Salle réunion 1	MO	FDV	FP.NT	BB	BB	PVC	-	-	-	-
	Salle réunion 2	MO	FDV	FP.NT	BB	BB	PVC	-	-	-	-
	Salle réunion 3	MO	FDV/LA	FP.NT	BB	BB	PVC	-	-	-	-
	Bureau sécurité	CA	FDV	FP.NT	CA	BB	ALU	-	-	-	-
	Accueil et SAS	CA	FDV	FP.NT	CA	BB/ALU	ALU	-	-	-	-

ABREVIATIONS POUR CONSTATS ET RAPPORTS.

INOX	ACIER INOX	FC	FIBRES CIMENT	PL	PLATRE
ALU	ALUMINIUM	FP	FAUX PLAFOND	P.PL	PLACO PLATRE
BB	BOIS BRUT	GERF	GERFLEX	PVC	PVC
BE	BETON	LA	LAMBRIS	TAP	TAPISSERIE
BRIQUE	BRIQUE	L/BB	LATTES BOIS	TERRE	TERRE
CA	CARRELAGE	ME	METAL	TI	TISSU
CH.	CHARPENTE	MO	MOQUETTE	POLYST	POLYSTYRENE
DALLE	DALLES PLASTIQUES	PA	PARQUET	FP. NT	FAUX PLAFOND - NON AMIANTE
FAIENCE	FAIENCE	PE	PEINTURE		

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amlante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

COMPOSITION PRECISE DU FOND A VISITER

		Sols	Murs	Plafonds	Plinthes	Portes	Fenêtres	Volets	Placards	Point d'eau	Meublé	Encombré
SOCIETE RUWA IMMO - BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE												
1 ^{er} Etage	Dégagement 1	CA	FDV	PLATRE	CA	ACIER/BB	-	-	1	-	-	-
	Sanitaire Hommes	CA	FDV	FP.NT	CA	BB	-	-	-	0	-	-
	WC	CA	FDV	FP.NT	CA	BB	ALU	-	-	0	-	-
	Sanitaires Femmes	CA	FDV	FP.NT	CA	BB	-	-	-	0	-	-
	WC	CA	FDV	FP.NT	CA	BB	ALU	-	-	0	-	-
	Dégagement 2	CA	FDV	PLATRE	CA	BB	-	-	-	-	-	-
	Cuisine	CA	TAP	PLATRE/POLYST	CA	BB	PVC	-	-	0	-	-
	Bureau 1	MO	FDV	POLYST	BB	BB	PVC	-	-	-	-	-
	Bureau 2	MO	FDV	PLATRE	BB	BB	PVC	-	-	-	-	-
	Bureau 3	MO	FDV	PLATRE	BB	BB	PVC	-	-	-	-	-
	SAS	MO	FDV	LA	BB	BB	-	-	-	-	-	-
	Bureau 4	MO	TAP	LA	BB	BB	PVC	-	-	-	-	-

ABREVIATIONS POUR CONSTATS ET RAPPORTS.

INOX	ACIER INOX	FC	FIBRES CIMENT	PL	PLATRE
ALU	ALUMINIUM	FP	FAUX PLAFOND	P.PL	PLACO PLATRE
BB	BOIS BRUT	GERF	GERFLEX	PVC	PVC
BE	BETON	LA	LAMBRIS	TAP	TAPISSERIE
BRIQUE	BRIQUE	L/BB	LATTES BOIS	TERRE	TERRE
CA	CARRELAGE	ME	METAL	TI	TISSU
CH.	CHARPENTE	MO	MOQUETTE	POLYST	POLYSTYRENE
DALLE	DALLES PLASTIQUES	PA	PARQUET	FP. NT	FAUX PLAFOND - NON AMIANTE
FAIENCE	FAIENCE	PE	PEINTURE		

NOM :	SOCIETERUWAIMMO		ADRESSE :			BATIMENT INDUSTRIEL - LOT1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE						
LISTE A mentionnée à l'article R. 1334-20	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses	Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
							Oui	Non	Flocage/calorifugeage /faux plafonds		Autres matériaux	
							AT	NT	Grille d'état de conservation	Résultat	Evaluation visuelle	Indicateurs visuels
	Flocages	PM03- flocage	Sous sol 2 chaufferie	NON	OUI	-	NON AMIANTE	-	BON ETAT	-	-	-
	Calorifugeages	Calorifugage	Sous sol Chaufferie	NON	NON	-	NON AMIANTE	-	BON ETAT	-	-	-
	Faux plafonds	Faux plafond	Sous sol	NON	NON	-	NON AMIANTE	-	BON ETAT	-	-	-

NOM :		SOCIETE RUWAIMMO		ADRESSE :			SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE					BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1		
LISTE B	mentionnée à l'article R. 1334-21	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses		Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
							Oui	Non	Flocage/calorifugeage /faux plafonds	Autres matériaux	Grille d'état de conservation	Résultat	Evaluation visuelle	Indicateurs visuels
1. Parois verticales intérieures														
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuisère, amiant-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiant-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.	NEANT												
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons	NEANT												
2. Planchers et plafonds														
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés	PP03- flocage	Sous sol 2 chauffe	NON	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	
		Calorifugeage	Sous sol Chauffe	NON	NON	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	
		Faux plafond	Sous sol	NON	NON	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	
Planchers	Dalles de sol.	PP01 -Dallflex	Sous sol	OUI	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	
		PP02 -Dallflex	Sous sol	OUI	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	
		PP0002 -colic	Sous sol	NON	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-	-	

NOM :	SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :		SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE					BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1			
LISTE B - SUITE mentionnée à l'article R. 1334-21	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses		Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
						Oui	Non	Flocage/calorifugeage /faux plafonds	Autres matériaux	Grille d'état de conservation	Résultat	Evaluation visuelle	Indicateurs visuels
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs													
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges.	NEANT											
Clapets/ volets coupe- feu.	Clapets, volets, rebouchage.	NEANT											
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).	NEANT											
Vide-ordures.	Conduits.	NEANT											
4. Eléments extérieurs													
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres- ciment), bardeaux bitumineux.	PP0001- Toiture terrasse	Toiture	NON	OUI	-	NON	BON ETAT	-	-	-	-	
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).	NEANT											
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante- ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.	NEANT											

NOM :	SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :		BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE					
LISTE C ANNEXE N°13/9	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses		Evaluation de l'état de conservation		
						Présence amiante		Flocage/calorifugeage /faux plafonds	Autres matériaux	Indicateurs visuels
						Oui	Non			
1 - Toiture et étanchéité										
Plaques ondulées	Plaques en fibres-ciment.	NEANT								
Ardoises	Ardoises composite, ardoises en fibres-ciment	NEANT								
Eléments ponctuels		NEANT								
Revêtements bitumineux d'étanchéité	Conduits de cheminée, conduits de ventilation... Bardeaux d'asphalte ou bitume (« shingle »), pare-vapeur, revêtements et colles.	PP0001-Toiture terrasse	Toiture	NON	OUI		NON AMIANTE	BON ETAT		
Accessoires de toitures	Rivets, faîtages, closoirs	NEANT								
2 - Façades										
Panneaux sandwiches	Plaques, joints d'assemblage, tresses...	NEANT								
Bardages	Plaques et « bacs » en fibres-ciment, ardoises en fibres-ciment, isolants sous bardage.	NEANT								
Appuis de fenêtres	Eléments en fibres-ciment.	NEANT								

NOM :		SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :		SOCIETE 3MA FABRICATION - LOT 1 BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE																			
LISTE C		Composants de la construction		Partie du composant vérifié ou sondé		Localisation		Photos		Prélèvements		Analyses		Présence amiante				Evaluation de l'état de conservation							
ANNEXE N°13/9 (suite)														Oui		Non		Flocage/calorifugeage faux plafonds		Autres matériaux					
														AT		NT		Grille d'état de conservation		Résultat		Evaluation visuelle		Indicateurs visuels	
3 - Parois verticales intérieures et enduits																									
Murs et cloisons		Flocages, enduits projetés, revêtements durs (plaques planes en fibres-ciment), joints de dilatation.	NEANT																						
Poteaux		Flocages, enduits projetés, joints de dilatation, entourage de poteaux (carton, fibres-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), peintures intumescentes, panneaux de cloisons, jonction entre panneaux préfabriqués et pieds/têtes de cloisons : tresse, carton, fibres-ciment.	NEANT																						
Cloisons légères ou préfabriquées		Flocage, enduits projetés ou lissés ou talochés ayant une fonction coupe-feu, panneaux.	NEANT																						
Gaines et coffres verticaux		Vantaux et joints.	NEANT																						
Porte Coupe Feu Portes pare-flamme			NEANT																						

NOM :		SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :			SOCIETE 3MA FABRICATION - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE					
LISTE C ANNEXE N°13/9 (suite)	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses	Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
							Oui	Non	Flocage/calorifugeage /faux plafonds		Autres matériaux	
							AT	NT	Grille d'état de conservation	Résultat	Evaluation visuelle	Indicateurs visuels
4. Plafonds et faux plafonds												
Plafonds	Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés, coffrages perdus (carton-amiante, fibres-ciment, composite).	PP03- flocage	Sous sol 2 chaufferie	NON	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
Poutres et Charpente	Flocages, enduits projetés, peintures intumescents.	Calorifugeage	Sous sol Chaufferie	NON	NON	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
Interfaces entre structures	Rebouchage de trémies, jonctions avec la façade, calefeutremments, joints de dilatation	NEANT										
Gaines et Coffres Verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux, jonction entre panneaux.	NEANT										
Faux plafonds	Panneaux et plaques	Faux plafond	Sous sol	NON	NON	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
5 - Revêtements de sol et de murs												
Revêtements de sol	Dalles plastiques, colles bitumineuses, les plastiques avec sous-couche, chape maigre, calefeutrement des passages de conduits, revêtement bitumineux des fondations	PP01 -Dallflex	Sous sol	OUI	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
		PP02 -Dallflex	Sous sol	OUI	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
Revêtement de mur	Sous-couches des tissus muraux, revêtements durs (plaques menuiserie, fibres-ciment), colles des carrelages.	PP0002 - Colle	Sous sol	NON	OUI	-	-	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
		NEANT										

NOM :	SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :			SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE				BATIMENT INDUSTRIEL - LOT 1	
LISTE C ANNEXE N°13/9 (suite)	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
						Oui	Non	Flocage/calorifugeage / faux plafonds		Autres matériaux	
						AT	NT	Grille d'état de conservation	Résultat		Evaluation visuelle
6 - Conduits, canalisations et équipements											
Conduits de Fluides	Calorifugeage, enveloppe de calorifuge, conduits en fibres-ciment.	NEANT									
Conduits de vapeur, fumée, échappement	Conduit en fibres-ciment, joints entre éléments, mastics, tresses, manchons.	NEANT									
Clapets/Volets Coupe Feu	Clapet, volet, rebouchage	NEANT									
Vide Ordures	Conduit en fibres-ciment	NEANT									
7 - Ascenseur Monte-charge											
Portes palières	Portes et cloisons palières	NEANT									
Trémie Machine	Flocage, bourre, mur/ plancher, joint mousse.	NEANT									
8 - Equipements divers											
Chaudières, tuyauteries, étuves, groupes électrogènes, convecteurs et radiateurs, aérothermes...	Bourres, tresses, joints, calorifugeages, peinture anti condensation, plaques isolantes (internes et externes), tissu amiante.	NEANT									

NOM :	SOCIETE RUWA IMMO		ADRESSE :		BÂTIMENT INDUSTRIEL - LOT 1 SOCIETE 3MA FABRICATION - 13 RUE DE COLMAR - 68150 RIBEAUVILLE								
LISTE C ANNEXE N°13/9 (suite)	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos	Prélèvements	Analyses		Présence amiante		Evaluation de l'état de conservation			
						Grille d'état de conservation	Résultat	Evaluation visuelle	Indicateurs visuels	Autres matériaux	Flocage/calorifugeage /faux plafonds		
												Oui AT	Non NT
9 - Installations industrielles													
Fours, Etuves, Tuyauteries, ...	Bourre, tresses, joints, calorifugeages, peinture anti condensation, plaques isolantes, tissu amiante, freins et embrayages.	NEANT											
10 - Coffrages perdus													
Coffrages et fonds de coffrages perdus	Eléments en fibres-ciment.	NEANT											

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

CONSTAT RECAPITULATIF (EXTENSION AMIANTE)

1. PARTIES VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS

1.1 Murs ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projetés	Revêtement de Murs	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

1.2 Poteaux ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projetés	Revêtement de Murs	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

1.3 Cloisons ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projetés	Pann. de Cloison	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

1.4 Gainés ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projetés	Pann. de Cloison	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

1.5 Coffres Verticaux ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projetés	Pann. de Cloison	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

Légendes Diverses					OBLIGATIONS LEGALES
P. Prélèvement -	E.C. Etat de Conservation			R. Résultat	L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
	A Bon Etat	B Dégradations Locales	C Mauvais Etat	AT : Amianté NT : Non Amianté	
Préconisations Générales					
S	Surveillance de l'Etat de Conservation avant le 36ème Mois			T Travaux préconisés, à terminer dans les 36 Mois	
IT	Impossibilité Technique de pratiquer à 1 Prélèvement			CO Confinement immédiat du Support Amianté	
				SC Mise sous Scellés Immédiate de la Zone Amiantée	
Types les plus Fréquents de Travaux					
EN	Enlèvement du Support Amianté pour Elimination				
RE	Recouvrement du Support Amianté par un autre Support non Amianté				
Mesures de Sécurité les plus Habituelles					
MA	Utilisation d'un Masque Respiratoire avant Travaux ou Intervention				
GS	Utilisation de Gants Isolants Souples, avant Travaux ou Intervention				
CO	Utilisation d'une Combinaison de Protection, avant Travaux ou Intervention				
MS	Opération d'Humidification Intensive d'un Support Amianté avant Travaux				

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

CONSTAT RECAPITULATIF (EXTENSION AMIANTE)

2. PLANCHERS, PLAFONDS et FAUX-PLAFONDS

2.1 Plafonds ☐ Non concerné

Zone	Repérage	Enduits Projétés	P. Collés / Vissés	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité
Sous sol 2 Chaufferies	Flocage PP03	-	-	OUI	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-
Sous sol- Chaufferie	Calorifugeage- bourse de laine	-	-	NON	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-

2.2 Gains ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projétés	P. Collés / Vissés	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

2.3 Coffres Verticaux ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projétés	P. Collés / Vissés	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

2.4 Poutres ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocage	Enduits Projétés	P. Collés / Vissés	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

2.5 Charpente ☐ Non concerné

Zone	Repérage	Enduits Projétés	P. Collés / Vissés	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité
Toiture	PP0001- Toiture terrasse bureaux	-	-	OUI	NON AMIANTE	BON ETAT	-	-	-

Légendes Diverses					OBLIGATIONS LEGALES
P. Prélèvement -	E.C. Etat de Conservation			R. Résultat	
	A Bon Etat	B Dégradations Locales	C Mauvais Etat	AT : Amianté NT : Non Amianté	
Préconisations Générales					L'Elimination de tout Déchet, issu
S	Surveillance de l'Etat de Conservation avant le 36ème Mois			T Travaux préconisés, à terminer dans les 36 Mois	de Matériaux ou de Produits
CO				Confinement immédiat du Support Amianté	
IT	Impossibilité Technique de pratiquer à 1 Prélèvement			SC Mise sous Scellés immédiate de la Zone Amiantée	contenant de l'Amiante, doit se
Types les plus Fréquents de Travaux					
EN	Enlèvement du Support Amianté pour Elimination				faire au sein d'une Décharge
RE	Recouvrement du Support Amianté par un autre Support non Amianté				
Mesures de Sécurité les plus Habituelles					Publique dûment équipée pour
MA	Utilisation d'un Masque Respiratoire avant Travaux ou Intervention				recevoir ce type de Déchet.
GS	Utilisation de Gants Isolants Souples, avant Travaux ou Intervention				
CO	Utilisation d'une Combinaison de Protection, avant Travaux ou Intervention				
MS	Opération d'Humidification Intensive d'un Support Amianté avant Travaux				

Loi Carrez Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité. Gaz. Electricité. Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

CONSTAT RECAPITULATIF (EXTENSION AMIANTE)

2. PLANCHERS, PLAFONDS et FAUX-PLAFONDS (SUITE)

2.6 Faux Plafonds ☐ Non concerné

Zone	Repérage	Pan-neaux	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité
Sous sol Bureaux	Faux plafond FP.NT	.	NON	NON AMIANTE	BON ETAT	.	.	.

2.7 Planchers ☐ Non concerné

Zone	Repérage	Dalles de Sol	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité
Sous sol	Revêtement de sol – Type Dalflex – PP01	.	OUI	NON AMIANTE	BON ETAT	.	.	.
Sous sol	Revêtement de sol – Type Dalflex – PP02	.	OUI	NON AMIANTE	BON ETAT	.	.	.
Sous sol	Colle carrelage – PP0002	.	OUI	NON AMIANTE	BON ETAT	.	.	.

Légendes Diverses					OBLIGATIONS LEGALES
P. Prélèvement -	E.C. Etat de Conservation			R. Résultat	L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
	A Bon Etat	B Dégradations Locales	C Mauvais Etat	AT : Amianté NT : Non Amianté	
Préconisations Générales					L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
S	Surveillance de l'Etat de Conservation avant le 36ème Mois			T Travaux préconisés, à terminer dans les 36 Mois	
IT	Impossibilité Technique de pratiquer à 1 Prélèvement			CO Confinement immédiat du Support Amianté SC Mise sous Scellés immédiate de la Zone Amiantée	
Types les plus Fréquents de Travaux					L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
EN	Enlèvement du Support Amianté pour Elimination				
RE	Recouvrement du Support Amianté par un autre Support non Amianté				L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
Mesures de Sécurité les plus Habituelles					
MA	Utilisation d'un Masque Respiratoire avant Travaux ou Intervention				
GS	Utilisation de Gants Isolants Souples, avant Travaux ou Intervention				
CO	Utilisation d'une Combinaison de Protection, avant Travaux ou Intervention				
MS	Opération d'Humidification Intensive d'un Support Amianté avant Travaux				

Loi Carrez, Etat Parasitaire Recherche d'Amiante Accessibilité au Plomb
Diagnostic Technique Mise en Sécurité, Gaz, Electricité, Piscine
Loi De Robien Valeur Vénale Radon Plomb dans l'Eau

CONSTAT RECAPITULATIF (EXTENSION AMIANTE)

3. CONDUITS, CANALISATIONS et EQUIPEMENTS

3.1 Poteaux ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Conduits	Calori-fugeages	Envelop. de Calo.	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

3.2 Clapets et Volets Coupe-Feu ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Clapet	Volet	Rebou-chage	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

3.3 Portes Coupe-Feu ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Joint Tress. Band.	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

3.4 Vide-Ordures ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Conduits	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

4. ASCENSEURS, MONTE-CHARGES

4.1 Trémie ☒ Non concerné

Zone	Repérage	Flocages	P.	R.	E.C.	Nbe de Fibres	Préconisations	Mesures de Sécurité

Légendes Diverses					OBLIGATIONS LEGALES
P. Prélèvement -	E.C. Etat de Conservation			R. Résultat	L'Elimination de tout Déchet, issu de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
	A Bon Etat	B Dégradations Locales	C Mauvais Etat	AT : Amianté NT : Non Amianté	
Préconisations Générales					de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
S	Surveillance de l'Etat de Conservation avant le 36ème Mois			T Travaux préconisés, à terminer dans les 36 Mois	
IT	Impossibilité Technique de pratiquer à 1 Prélèvement			CO Confinement immédiat du Support Amianté SC Mise sous Scellés immédiate de la Zone Amiantée	
Types les plus Fréquents de Travaux					de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
EN	Enlèvement du Support Amianté pour Elimination				
RE	Recouvrement du Support Amianté par un autre Support non Amianté				
Mesures de Sécurité les plus Habituelles					de Matériaux ou de Produits contenant de l'Amiante, doit se faire au sein d'une Décharge Publique dûment équipée pour recevoir ce type de Déchet.
MA	Utilisation d'un Masque Respiratoire avant Travaux ou Intervention				
GS	Utilisation de Gants Isolants Souples, avant Travaux ou Intervention				
CO	Utilisation d'une Combinaison de Protection, avant Travaux ou Intervention				
MS	Opération d'Humidification Intensive d'un Support Amianté avant Travaux				

ANNEXE - PHOTOS

Revêtement de sol sur chape béton – bureaux – NON AMIANTE



Revêtement de sol sur chape béton – bureaux – NON AMIANTE



ANNEXE - PHOTOS

Faux plafond – ARMSTRONG – NON AMIANTE



Faux plafond – ARMSTRONG – NON AMIANTE



ANNEXE - PHOTOS

SOUS SOL



Monte charge

Monte charge



ANNEXE - PHOTOS

Sous sol - Revêtement de sol « Dalflex » PP01-PP02



Sous sol - Revêtement de sol « Dalflex » PP01-PP02





1, Rue de Rotterdam B.P. 30085
54503 VANOEUVRE-LES-NANCY Cedex
Tél : 03 83 54 02 91 Fax : 03 83 26 20 68
www.fme-lersac.com

Laboratoire d'Etudes de Recherches Scientifiques et d'Analyses et de Contrôles



Accréditation
n°1-1391 portée
disponible sur
www.cofrac.fr

RAPPORT D'ESSAIS(1) - DETECTION ET IDENTIFICATION D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

Contractant : CABINET D'EXPERTS ASSOCIES

Contact : M. PERNOT

Adresse : 273 avenue d'Altkirch - BP 52

68350 BRUNSTATT

Tel.: 03 89 44 59 20 Email : patrick.pernot@evhr.net

Numéro de rapport : B/12/L67-76/31-1

Numéro d'affaire : B/12/L67-76/31

Date de prélèvement : 12/06/2012

Date de réception : 16/06/2012

Nombre d'échantillon(s) : 3

Réf. Client : RUWA IMMO - 13 Rue de Colmar 68

RIBEAUVILLE

Echantillons prélevés par(3) : CABINET D'EXPERTS ASSOCIES

N° ECHANTILLON	REF. MATERIAU CLIENT	TYPE DE MATERIAUX LOCALISATION	ASPECT MACROSCOPIQUE	TYPE D'ESSAI (2)	NOMBRE DE PREPARATIONS	TYPE D'AMIANTE
1-256611	FP 01	Revêtement de sol Sous-sol	Dur blanc	META	1	NON DETECTE
1-256612	FP 02	Revêtement de sol Sous-sol	Dur gris	META	1	NON DETECTE
1-256613	FP 03	Flocage plafond 2° sous-sol	Fibreux gris	META	1	NON DETECTE

1) Le rapport d'essai ne concerne que les objets soumis à l'essai.

2) Type d'essai

META : Examen au Microscope électronique à transmission analytique; Conformément à la norme NF X 43-050 de janvier 1996 et à la procédure technique interne PTE MET/103.

MOLP : Examen au Microscope optique à lumière polarisée; Conformément à la norme MDHS 77 et à la procédure technique interne PTE MLP/102.

3) L'accréditation ne couvre pas les informations relatives au prélèvement lorsque celui-ci n'est pas réalisé par FME.

Observations : Aucune fibre d'amiante n'a été détectée dans ces échantillons.

Date de l'essai : 19/06/2012

Date d'émission du rapport : 19/06/2012

Validation Technique/Qualité :

F. MOKARIAN

F. MOUGEOT

E. FOURREAU

M. DIAB

Signature(s):



LABORATOIRE D'ETUDES DE RECHERCHES SCIENTIFIQUES ET D'ANALYSES ET DE CONTRÔLES

1, Rue de Rotterdam B.P. 30085
54503 VANDOEUVRE-LES-NANCY Cedex
Tél : 03 83 54 02 91 Fax : 03 83 26 20 68
www.fme-lersac.com



Accréditation
n°1-1391 portée
disponible sur
www.cofrac.fr

LABORATOIRE D'ETUDES DE RECHERCHES SCIENTIFIQUES ET D'ANALYSES ET DE CONTRÔLES

RAPPORT D'ESSAIS(1) - DETECTION ET IDENTIFICATION D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

Contractant : CABINET D'EXPERTS ASSOCIES

Contact : M. PERNOT

Adresse : 273 avenue d'Altkirch - BP 52

68350 BRUNSTATT

Tel.: 03 89 44 59 20 Email : patrick.pernot@evhr.net

Numéro de rapport : C/12/L75-84/46-1

Numéro d'affaire : C/12/L75-84/46

Date de prélèvement : 25/09/2012

Date de réception : 27/09/2012

Nombre d'échantillon(s) : 2

**Réf. Client : SOCIETE RUWA IMMO - 13 rue de Colmar -
68000 RIBEAUVILLE**

Echantillons prélevés par(3) : CABINET D'EXPERTS ASSOCIES

N° ECHANTILLON	REF. MATERIAU CLIENT	TYPE DE MATERIAUX LOCALISATION	ASPECT MACROSCOPIQUE	TYPE D'ESSAI (2)	NOMBRE DE PREPARATIONS	TYPE D'AMIANTE
286214	001	Etanchéité Toiture	Souple noir marron	META	1	NON DETECTE
286215	002	Colle de carrelage Sous-Sol	Cassant gris blanc	META	1	NON DETECTE

1) Le rapport d'essai ne concerne que les objets soumis à l'essai.

2) Type d'essai

META : Examen au Microscope électronique à transmission analytique. Conformément à la norme NF X 43-050 de janvier 1996 et à la procédure technique interne PTE MET/103.

MOLP : Examen au Microscope optique à lumière polarisée. Conformément à la norme MDHS 77 et à la procédure technique interne PTE MLP/102.

3) L'accréditation ne couvre pas les informations relatives au prélèvement lorsque celui-ci n'est pas réalisé par FME.

Observations : Aucune fibre d'amiante n'a été détectée dans ces échantillons.

Date de l'essai : 28/09/2012

Date d'émission du rapport : 28/09/2012

Validation Technique/Qualité :

F. MOKARIAN

F. MOUGEOT

V. RENAULD

M. DIAB

Signature(s):

Consignes Générales de Sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique "amiante" et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article R1334-25 du Code de la Santé Publique. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés. Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation.

Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I de l'arrêté n°2002-1181 du 22 août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (GRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et maintenance de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la maintenance d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle flocuée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente

Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettant de réduire l'inhalation de fibres d'amiante

Ces masques doivent être jetés après utilisation. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage

B - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Élimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alcôves spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Élimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.



Les certificateurs associés
— DIAGNOSTICS IMMOBILIERS —

CERTIFICAT DE COMPÉTENCE

OPÉRATEUR EN DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Nom / Société

Patrick PERNOT - Cabinet Experts Associés

Adresse

273 avenue d'Altkirch - 68350 BRUNSTATT

Numéro d'identification

188

FCBA atteste que la personne ci-dessus dénommée est certifiée pour ses capacités à réaliser des diagnostics pour les secteurs ci-dessous.

Secteurs :	AMIANTE	PLOMB
Certificat délivré jusqu'au :	12/09/2012	12/09/2012

Cette personne est compétente pour délivrer des diagnostics dans les secteurs concernés conformément à l'article R.271-1 du décret n°2006-1114 du 05 septembre 2006.

Le suivi de sa compétence est réalisé conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

La liste à jour des titulaires de la certification selon les secteurs de compétence est disponible à FCBA et à CERTIGAZ et est accessible sur le site Internet www.lescertificateursassocies.fr

Les certificats concernant les diagnostics complémentaires du gaz et de la performance énergétique sont délivrés par CERTIGAZ.



FCBA Organisme certificateur



Forêt
Cellulose
Bois
Ameublement

10, Avenue de Saint Mandé 75012 Paris
Tél. 01 40 19 49 19 Fax. 01 43 40 85 65

Pour l'Organisme Certificateur

LE RESPONSABLE CERTIFICATION
Alain HOCQUET

CERTIFICAT N° 6548 / 2007
Fait à Paris le 19 octobre 2007

ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE
Valable du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012

Nous soussignés Société DE CLARENS – Courtage d'Assurances – sise 17 rue Washington 75383 PARIS CEDEX 08 attestons par la présente que :

CABINET D'EXPERTS ASSOCIES
BP 52
273 Avenue d'Altkirch
68350 BRUNSTATT

Adhérent n° 02336265140

a adhéré par notre Intermédiaire, auprès d'AXA France IARD, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est 26 rue Drouot 75009 PARIS, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 3639350704.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : Par diagnostiqueur : 500.000 € par sinistre et 700.000 € par année d'assurance

Activités garanties :

➤ **Diagnostic Techniques Immobilières Réglementés**

- ✓ Le repérage AMIANTE avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Technique Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante,
- ✓ L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré),
- ✓ Diagnostic de performance énergétique (conformément à la réglementation en vigueur Décret 2006-1147 du 14/09/2006),
- ✓ L'état des Installations gaz (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14/09/06),
- ✓ Diagnostic de l'état des Installations Intérieures ELECTRIQUES (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008),
- ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la loi CARREZ,
- ✓ L'état des lieux relatif à la conformité du logement, aux normes de surface et d'habitabilité comprenant : les normes relative à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble et aux normes dimensionnelles, d'installations et d'équipements du logement (dit prêt à taux 0%) conformément au décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005,
- ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05).

la garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant sur l'annexe jointe, titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).

➤ **Diagnostic Techniques Immobilières non réglementées et autres missions d'expertises**

- ✓ Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores,
- ✓ Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000
- ✓ Diagnostic relatif à la détection du radon,
- ✓ L'évaluation Immobilière à valeur vénale et locative
- ✓ L'audit du dispositif de Sécurité des Piscines à usage familial et collectif, conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et ses modifications,
- ✓ Les états des lieux locaux,
- ✓ Diagnostic de performance énergétique non réglementé – DPE Volontaire (activité garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE),
- ✓ ECO PTZ selon les dispositions de l'Arrêté du 30 mars 2009 (réservé aux Diagnostiqueurs certifiés DPE),
- ✓ Mesurages réalisés dans le cadre de la Loi Boutin.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour faire valoir ce que de droit. Elle ne peut engager celui-ci au-delà des limites, des clauses et Conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Paris en double exemplaires originaux le 4 juillet 2012

DE CLARENS
17, rue Washington
75383 PARIS CEDEX 08

DE CLARENS | 17, rue Washington | 75383 Paris Cedex 08 | T : 01 44 13 13 00 | F : 01 45 63 77 81 | www.declarens.com
Société de Courtage d'assurance et de réassurance - S.A. à directoire et conseil de surveillance, au capital de 1 000 000 €
552 126 500 RCS Paris - N° FR 43 552 126 500 - N° d'Immatriculation Orlas : 07-000-463 - www.orlas.fr
Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP)

DEVIS N° 410b/P13

Colmar, le 08/10/2013

Contact : L. PASSERNIG
Portable : 06 32 78 52 03

Travaux de désamiantage complémentaires Site RUWA IMMO à Ribeauvillé

Réf.	Désignation	U	Quantité	PU	Montant
1.	<u>DESAMIANPAGE</u>				
	<i>Chiffrage des travaux de retrait des matériaux contenant de l'amiante d'après le diagnostic technique DSH n°13/DSH-MIM-1335/MIM du 24/10/2012</i>				
1.1	<u>Travaux de désamiantage :</u>				
1.1.1	<u>Documents administratifs :</u>				
	- Plan de retrait et de chargement - Demande de certificat d'admission dans ISDD (Installation de Stockage pour Déchets Dangereux) classe 1 pour les déchets amiantés et ISDND (Installation de Stockage Déchets Non Dangereux) classe 2				Compris dans notre offre initiale
1.1.2	<u>Installation de chantier - Zone Verte</u>	ens	1,00	6 322,00	6 322,00
	- Barrières de protection + signalisation spécifique "Amiante" - Mise en place vestiaires spécifiques "Amiante" + salle de repos - Mise en place local stockage consommables provisoire - Mise en place zone déchets "Amiante" + container verrouillable - Mise en place zone d'extracteur THE - Mise en place de notre armoire électrique avec protection réglementaire - Mise en place zone groupe électrogène Normal Secours 50 kwa avec armoire inverseur 100A - Mise en place d'un groupe électrogène 380V - Vérification installation électrique par bureau de contrôle agréé (article 53 du décret du 14/11/1988)				
1.2	<u>Retrait des MPCA (Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante) - Zones Rouge - Regroupement des zones</u>				
1.2.1	<u>Installation zones rouge :</u>	ens	1,00	2 650,00	2 650,00
	- Confinement statique (polyane 200 microns sur ossature) murs + sols + plafonds double peau - Confinement dynamique (SAS + déprimogène + contrôle de la dépression y compris Autocom + alarme avec transmetteur téléphonique)				

1.2.2 <u>Retrait des MPCA suivant notre analyse des risques :</u>	ens	1,00	7 316,00	7 316,00
- Dépose des MPCA suivant procédure Amiante				
- Conditionnement suivant procédure Amiante				
- Sortie des déchets suivant procédure Amiante				
- Nettoyage et repli zone suivant procédure Amiante				
<u>Nota :</u> Protection EPI avec masque à adduction d'air ou ventilation assistée				
<u>Localisations :</u>				
- Sous-sol P26 colle de carrelage mural				
- Rez-de-chaussée P9 colle de carrelage mural				
- Rez-de-chaussée P10 colle de carrelage mural				
- Rez-de-chaussée P16 et P17 dalles de sol				
- Rez-de-chaussée P8 gaines verticales et horizontales				
- Conduit extérieur				
- Conduit en toiture				
1.3 <u>Programme d'analyses :</u>	ens	1,00	1 750,00	1 750,00
1.3.1 <u>Réalisation analyses de l'air dans la zone de travaux confinée</u>				
<u>obligatoires, conformément au Code du Travail :</u>				
<u>Avant travaux :</u>				
- Contrôle META point 0				
- Contrôle air respirable				
<u>Pendant travaux :</u>				
- Contrôle META sur opérateur (zone rouge)				
- Contrôle META environnementale				
- Contrôle META sortie extracteur				
- Contrôle META en zone (zone rouge)				
- Contrôle META dans zone de récupération (zone verte)				
- Contrôle META dans zone d'approche (zone verte)				
- Analyse eaux de rejet				
<u>Après travaux :</u>				
- Contrôle META libératoire type dite de "1ère restitution" (zone verte)				
1.4 <u>Traitement des déchets amiantés :</u>	ens	1,00	1 343,00	1 343,00
- Mise en place de scellés sur big bag et palette				
- Chargement suivant directive de notre conseiller ADR				
- Transport ADR				
- <u>Stockage</u> dans ISDD classe 1 y compris frais de transport et droits de décharges				
1.5 <u>Restitution de la zone :</u>	ens	1,00	1 979,00	1 979,00
- Nettoyage approfondi de la zone par aspiration avec un équipement doté d'un dispositif de filtration haute efficacité				
- Fixation des fibres éventuellement résiduelles sur les parties traitées				
1.6 <u>Moins-value - position 3.2 dans notre offre de base :</u>	m²	-16,00	15,00	-240,00
- Moins-value pour suppression toiture fibro-ciment amiante				

Nota - Prestations à réaliser par le client :

- Fourniture du diagnostic amiante d'après la Norme NFX 46-020 de décembre 2008 et à l'arrêté du 2 janvier 2002

Conditions de paiement : 30 jours fin de mois
date de présentation de situation mensuelle d'avancement
Acompte de 30% à la commande

Bon pour accord Fait à Le

Signature

TOTAL H.T.	21 120,00
T.V.A. 19,60 %	4 139,52
TOTAL T.T.C.	25 259,52

Laurent PASSERNIG



18 rue Gay Lussac - 68000 COLMAR
Tél. 03 89 21 84 00 - Fax 03 89 21 84 01
www.alter-tp.eu - SIRET 494 386 642 00016

Demande de Permis de démolir

1/2


N° 13405*01

- * Informations nécessaires à l'instruction du permis
- ◆ Informations nécessaires en application de l'article R. 431-34 du code de l'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

Vous démolissez totalement ou partiellement un bâtiment protégé ou situé dans un secteur où a été institué le permis de démolir.

Pour savoir précisément si votre projet de démolition est soumis à permis vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie de la commune où est située la construction.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P D
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

* 1 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SARL RUWA INNO Raison sociale :

N° SIRET : 480 402 486 000 25 Catégorie juridique : SARL

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : SCHNERBER Prénom : Laurent

2 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 1bis Voie : Avenue du Pinchinier

Lieu-dit : Localité : CARQUÈZANNE

Code postal : 83320 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

*** 3 - Localisation du (ou des) terrain(s) ¹**

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 13 Voie : Rue de ColmarLieu-dit : _____ Localité : RibeauvilleCode postal : 68150 BP : _____ Cedex : _____Références cadastrales : section et numéro ¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section 24 Parcelles 235;Parcelles 499 à 506Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : ± 13620*** 4 - Travaux de démolition**

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits : _____

☐ Démolition totale☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes: _____

◆ Nombre total de logements démolis : 0*** 5 - Engagement du (ou des) demandeurs**J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation. ³

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

À CarqueiranneLe : 19/01/2012**RUWA IMMO Sarl**
1 bis, avenue du Pinchinier
F - 83320 CARQUEIRANNE

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu de démolition.**Vous devrez produire :**

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹ Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet

² En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

³ Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de démolir

**Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande
et reporter le numéro correspondant sur la pièce jointe**

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande de permis de construire, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et demander conseil à la mairie ou à la direction départementale de l'équipement.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.

Vous devez fournir, selon les cas (se renseigner à la mairie) 4 ou 5 dossiers [Art. R423-2 b) du code de l'urbanisme].

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☒ PD1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 451-2 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☒ PD2. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☒ PD3. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

2) Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
☐ PD4. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD5. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
☐ PD6. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD7. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD8. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition d'un bâtiment adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques :	
☐ PD9. Des photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures et intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé [Art. R. 451-4 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD10. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé [Art. R. 451-4 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Département : HAUT-RHIN
Commune : RIEBAUVILLE

Section : 24
Feuille : 003 24 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 08/03/2011
Rueau : Bureau de Plan

Coordonnées en projection : RGF93/2008
©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
COLMAR
SERVICE DU CADASTRE Cdt Administrative
Bâtiment 1000
Rue de la République
68000 COLMAR Cedex
N° 03 80 24 81 03 - 03 80 24 81 10
cat.cominfo@finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr



DEMOLITION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL

MAITRE D'OUVRAGE

RUWA IMMO

ARCHITECTE



ENTREPRENEUR

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

lemy concept

PERMIS DE DEMOLIR

PLAN DE SITUATION

ECHELLE : 1/1 000

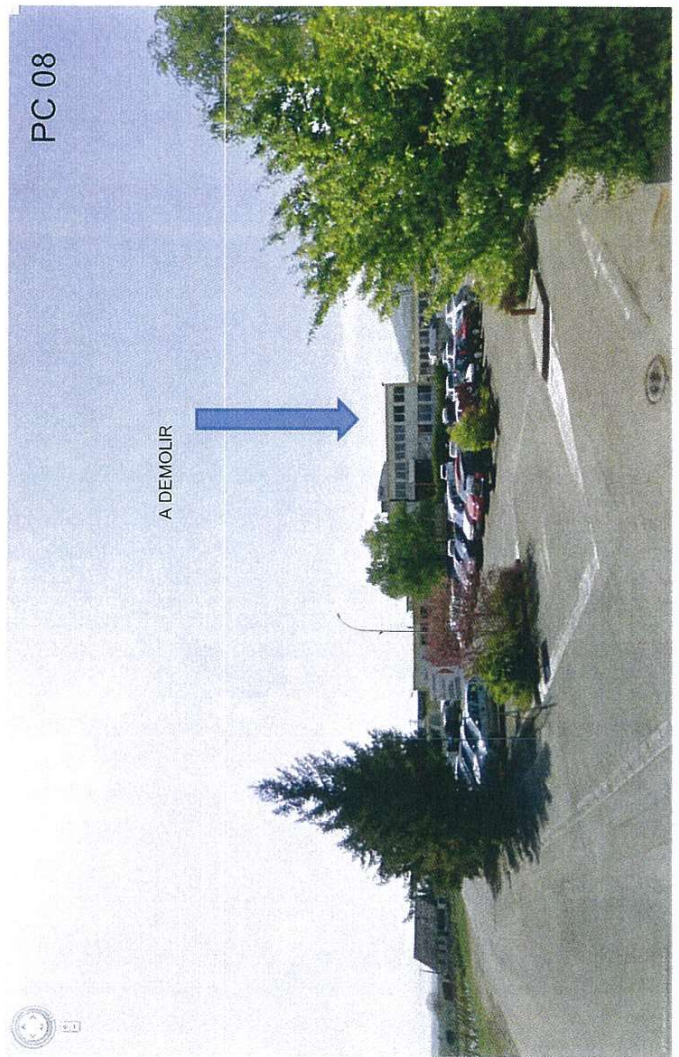
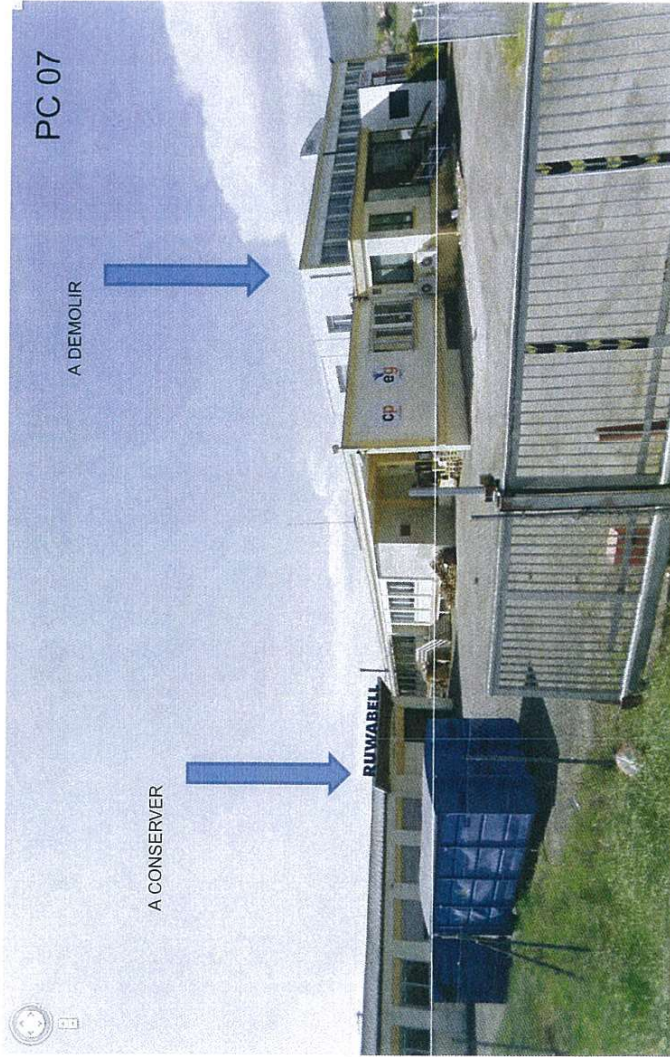
DESSIN : SE

19.01.2012

PD 01

DEMOLITION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL		ARCHITECTE  lenys concept emmanuel lenys 1 rue adolphe 18000 colmar tel 03 88 24 08 11 fax 03 89 24 77 73 e-mail lenys@lenysconcept.com internet www.lenysconcept.com	
MAITRE D'OUVRAGE RUWA IMMO		PERMIS DE DEMOLIR PLAN MASSE ECHELLE : 1/600 19.01.2012 DESSIN : SE PD2	





DEMOLITION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL

MAITRE D'OUVRAGE

RUWA IMMO

ARCHITECTE



emmanuel lenys

architecte

1 rue schynghem 58000 cosne

04 38 89 24 08 11 Sep 03 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

03 24 17 73 03 24 17 73

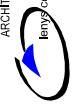
PERMIS DE DEMOLIR

DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

ECHELLE :
DESSIN : SE

19.01.2012
PD 03



DEMOLITION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL 13 rue de Colmar 68150 RIBEAUUVILLE	
MAITRE D'OUVRAGE RUWA IMMO 9 rue Manfred Behr 68250 ROUFFACH	ARCHITECTE  lenys concept emmanuel lenys architecte 1 rue de la gare 68100 colmar tel 03 83 38 38 38 e-mail archi@lenysconcept.com internet www.lenysconcept.com
PERMIS DE DEMOLIR	
PLAN MASSE	
ECHELLE : 1/600	DESSIN : SE
PD2	
17/10/2017	

Service Urbanisme

Mairie de RIBEAUVILLE

1 Place de l'Hôtel de ville

68150 RIBEAUVILLE

Tél. : 03.89.73.20.00

Fax : 03.89.73.3718

GH

COMMUNE de RIBEAUVILLE

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : PD-068269-12-C0001

Déposé le : 05 mars 2012

Adresse des travaux : 13 Rue de Colmar

68150 RIBEAUVILLE

Société anonyme à resp limitée RUWA IMMO

Monsieur Laurent SCHMERBER

1 Bis Avenue du Pinchinier,

83320 CARQUERANNE

Objet : Permis de démolir - envoi arrêté

Monsieur le Directeur,

J'ai le plaisir de vous adresser sous ce pli, l'arrêté d'Accord à Permis de démolir, porté en référence ci-dessus, ainsi que les plans s'y rapportant.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le 24 mai 2012,



Pour le Député-Maire
L'Adjoint délégué
Louis ERBLAND

P.J. : 1 Dossier complet.

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Ribeauvillé

Dossier n° PD 06826912C0001
Date de dépôt : 05 mars 2012
Demandeur : SARL RUWA IMMO
Pour : **démolition d'un bâtiment
industriel**
Adresse terrain : 13 Rue de Colmar,
à Ribeauvillé (68150)

ARRÊTÉ
Accordant permis de démolir
au nom de la Commune de Ribeauvillé

Le Député-Maire de Ribeauvillé,

Vu la demande de permis de démolir présentée le 05 mars 2012 par SARL RUWA IMMO domiciliée 1 Bis Avenue du Pinchinier, CARQUEIRANNE (83320) ;

Vu l'objet de la demande :

- Démolition d'un bâtiment industriel ;
- Sur un terrain situé 13 Rue de Colmar, à Ribeauvillé (68150) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu l'article R 111-21 du code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/06/2003, modifié le 05/07/2004, 04/05/2006 ; 30/05/2008 et le 17/12/2009 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée les 30/03/2009 et 18/06/2009 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de démolir est ACCORDÉ.

Le 25 mai 2012
Pour le Député-Maire ;
L'Adjoint Délégué :



Louis ERBLAND

DEVIS N° 019d/P12

Colmar, le 05/04/13

Contact : L. PASSERNIG
Portable : 06 32 78 52 03

Travaux de démolition site RUWA à RIBEAUVILLE

Réf.	Désignation	U	Quantité	PU	Montant
1	<u>INSTALLATION DE CHANTIER</u>				
1.1	<u>Installation de chantier :</u> - Signalisation du chantier - Amenée et repli du matériel - Installation d'une base vie pour la durée des travaux - Protection du local transformateur	fft	1,00	1 100,00	1 100,00
1.2	<u>Clôtures provisoires</u> - Clôtures périphériques HERAS totalité du site (durée du chantier) - Clôtures grillagées de récupération (côté Ruwabell et accès site)	fft	1,00	1 350,00	1 350,00
1.3	<u>Constat d'huissier</u> - Ensemble des propriétés contiguës	fft	1,00	530,00	530,00
SOUS-TOTAL INSTALLATION DE CHANTIER					2 980,00
2	<u>DEMOLITION</u>				
2.1	<u>Purge des bâtiments :</u> - Purge intérieure et extérieure des bâtiments - Tri sélectif et mise en bennes - Chargement et évacuation des déchets vers les centres de traitement y compris frais de traitement - Fourniture des BSD de l'ensemble des déchets évacués <u>Localisation :</u> - Bâtiment bureaux - Hall 1 - Hall 2 - Hall 3 - Hall 4 - Garages - Annexes	ens	1,00	6 720,00	6 720,00

2.2 Démolition mécanique des bâtiments :	ens	1,00	84 397,00	84 397,00
- Démolition mécanique des superstructures et infrastructures de toute nature - Démolition des murs en maçonnerie, en béton, des dallages, des fondations à - 1,00 m par rapport aux niveaux des dallages des existants - Chargement et évacuation des déchets vers un centre de traitement y compris frais de traitement - Fourniture des BSD de l'ensemble des déchets évacués				
<u>Localisation :</u>				
- Bâtiment bureaux - Hall 1 - Hall 2 - Hall 3 - Hall 4 - Garages - Annexes				
2.3 Démolition mécanique des revêtements de surface extérieure :	ens	1,00	3 635,00	3 635,00
- Divers revêtements extérieurs quelles que soient leur nature et épaisseur. - Les travaux seront réalisés à l'issue de la démolition des bâtiments et de l'évacuation de l'ensemble des matériaux les constituant.				
2.4 Finition et nivellement du terrain :	ens	1,00	2 100,00	2 100,00
- Reprise des matériaux en stock, remblaiement des vides de fondations, nivellement et compactage - Talutage périphérique				
2.5 Démantèlement cuve à fuel :	u	1,00	2 120,00	PM
- Dégazage - Etablissement du certificat de dégazage et pompage des éventuels effluents - Chargement et évacuation des déchets vers les centres de traitement y compris frais de traitement				
2.6 Dépose de l'ensemble des ouvrages d'assainissement, y compris remblaiement des vides et compactage	ens	1,00	1 288,00	1 288,00
- Dépose des regards - Dépose des avaloirs - Dépose des chambres de tirage				
SOUS-TOTAL DEMOLITION				98 140,00
3 DESAMIANPAGE				
3.1 Plan de retrait :	ens	1,00	680,00	680,00
- Rédaction de plan de retrait amiante				

3.2 Travaux de retrait d'amiante : - Mise en place des éléments pour confinement dynamique - Mise en place des sas de décontamination, - Dépose des MCA, toiture des garages en fibrociment - Conditionnement, chargement et évacuation des déchets - Frais de traitement Nota : Selon rapport de mission de repérage des matériaux contenant de l'amiante n°PP 12-09-14, visite du 12/06/12 SOUS-TOTAL DESAMANTAGE Nota - Prestations à réaliser par le client : - Fourniture du diagnostic amiante d'après la Norme NFX 46-020 de décembre 2008 et à l'arrêté du 2 janvier 2002 - Déconnection et consignation des réseaux électriques, gaz, PTT et aep - Dépollution éventuelle - Pompage d'effluents, dégazage et inertage de cuve contenant des produits chimiques liés au process industriel * Conditions de paiement : acompte 30% à la commande Solde de la facturation après le 15/07/2013 * Conditions de démarrage : Démarrage Mai 2013	ens	1,00	3 200,00	3 200,00
				3 880,00

Bon pour accord Fait à Le

Signature

TOTAL H.T. 105 000,00

T.V.A. 19,60 % 20 580,00

TOTAL T.T.C. 125 580,00

Laurent PASSERNIG


18 rue Gay Lussac - 68000 COLMAR
Tél. 03 89 21 84 00 - Fax 03 89 21 84 01
www.alter-tp.eu - SIRET 494 398 642 00016

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	ETUDE DE ME HEITZ
Numéro de dossier	VENTE RUWA IMMO / FINANCIERE 2B
Date de réalisation	31/05/2024
Localisation du bien	13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
Section cadastrale	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502
Altitude	229.92m
Données GPS	Latitude 48.187249 - Longitude 7.331564
Désignation du vendeur	RUWA IMMO
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **ETUDE DE ME HEITZ** soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 3 - Modérée			EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ	-
PPRn	Mouvement de terrain	Approuvé	NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Inondation par ruissellement et coulée de boue	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-
-	Risque Technologique	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-

⁽¹⁾ À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° BDESC-2018-262-01

du 19/09/2018

mis à jour le 27/11/2023

Adresse de l'immeuble

13 rue de Colmar

68150 RIBEAUVILLE

Cadastre

24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

¹ oui ☐ non ☒

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

autres

inondation ☐

crue torrentielle ☐

mouvements de terrain ☐

avalanches ☐

sécheresse / argile ☐

cyclone ☐

remontée de nappe ☐

feux de forêt ☐

séisme ☐

volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

² oui ☐ non ☒

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

³ oui ☐ non ☒

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

⁴ oui ☐ non ☒

⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

⁵ oui ☐ non ☒

⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

projection ☐

risque industriel ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

⁶ oui ☐ non ☒

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1

très faible ☐

zone 2

faible ☐

zone 3

modérée ☒

zone 4

moyenne ☐

zone 5

forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

oui ☒ non ☐

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)

NC* ☐ oui ☐ non ☒

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023

NC* ☐ oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.

NC* ☐ oui ☐ non ☒

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐

> compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

oui ☐ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T

oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonage Réglementaire, Règlement concernant le bien, Fiche Sismicité, Fiche Radon, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

RUWA IMMO

Acquéreur

Date

31/05/2024

Fin de validité

01/12/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Haut-Rhin
Adresse de l'immeuble : 13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
En date du : 31/05/2024

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	25/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	☐
Inondations et coulées de boue	01/07/1987	01/07/1987	27/09/1987	09/10/1987	☐
Inondations et coulées de boue	08/07/1989	08/07/1989	05/12/1989	13/12/1989	☐
Inondations et coulées de boue	10/07/1989	11/07/1989	05/12/1989	13/12/1989	☐
Inondations et coulées de boue	14/02/1990	19/02/1990	16/03/1990	23/03/1990	☐
Inondations et coulées de boue	06/08/1999	06/08/1999	29/11/1999	04/12/1999	☐
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Séisme	22/02/2003	22/02/2003	26/06/2003	27/06/2003	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : RUWA IMMO

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

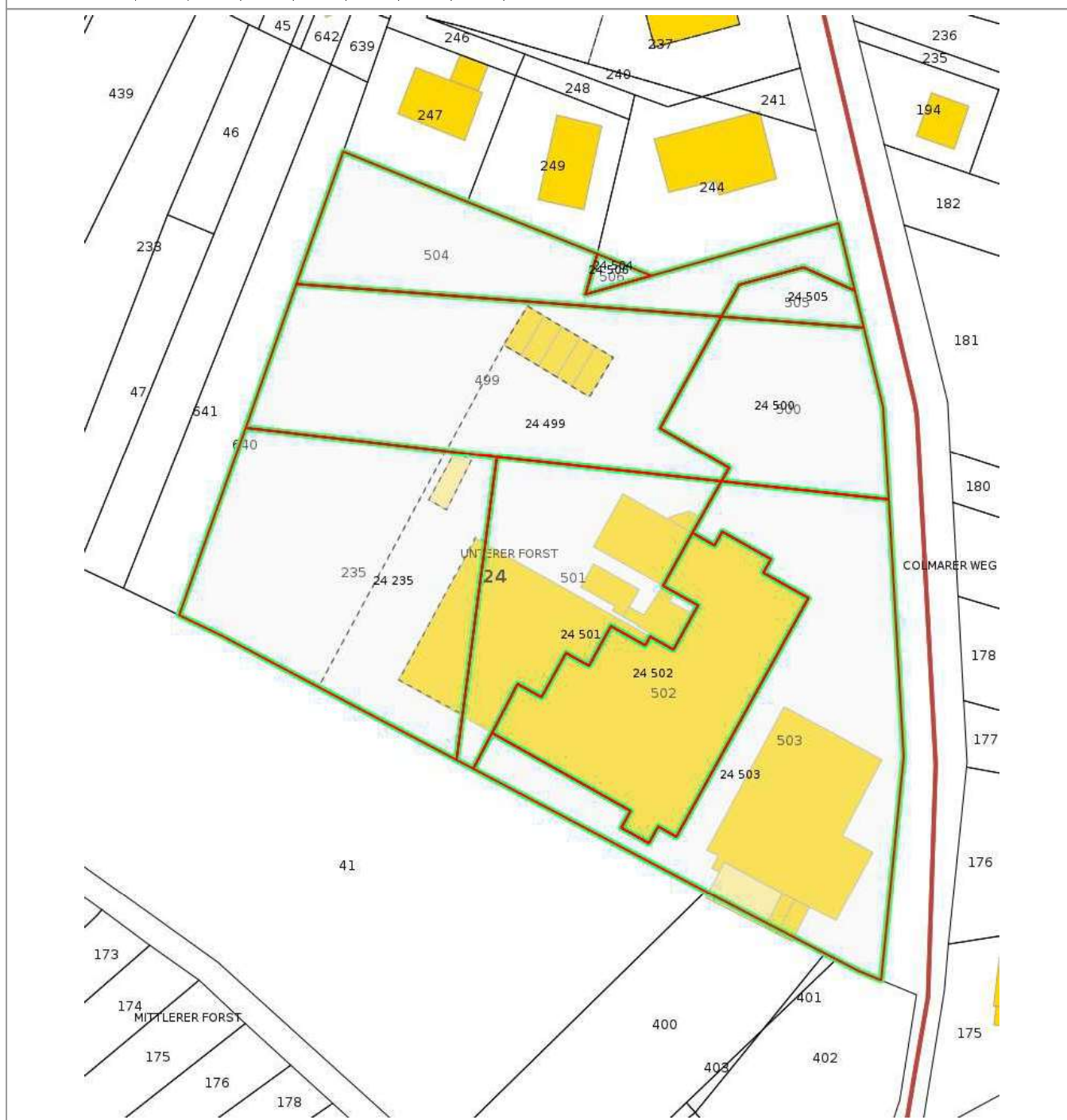
Extrait Cadastral

Département : Haut-Rhin

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Commune : RIBEAUVILLE

Parcelles : 24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502

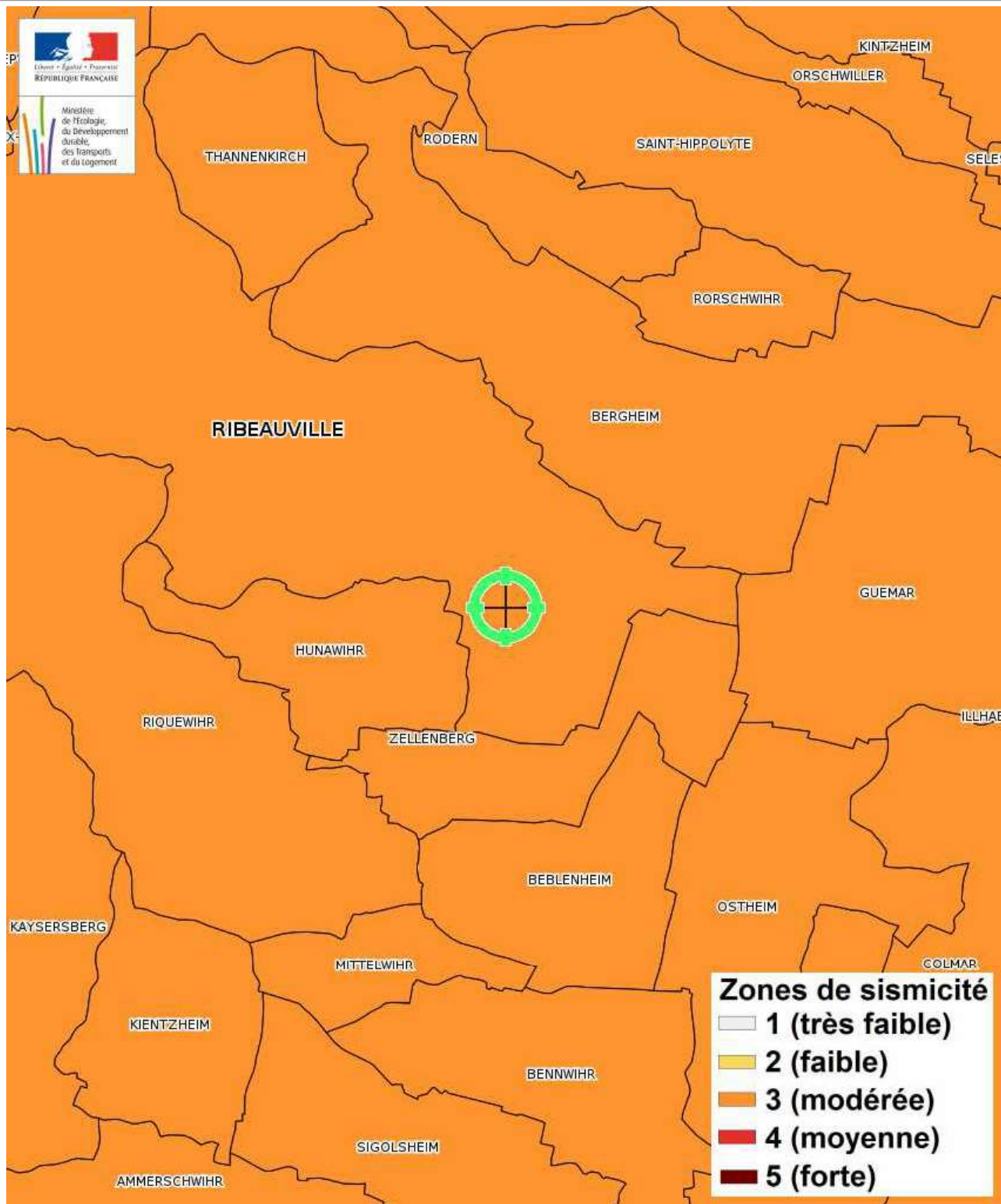


Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Haut-Rhin

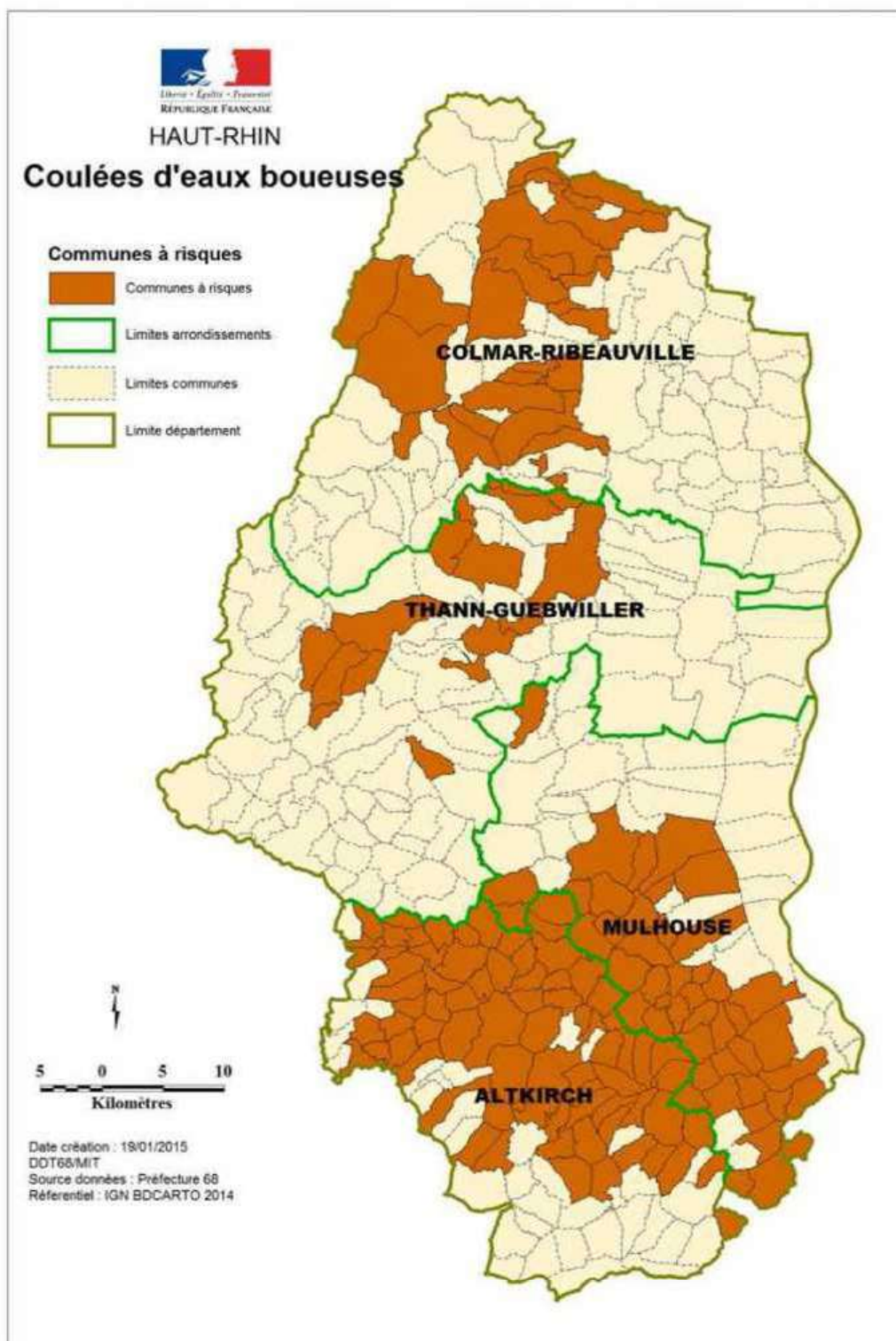
Commune : RIBEAUVILLE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée



Carte

Inondation par ruissellement et coulée de boue



Inondation par ruissellement et coulée de boue Informatif

EXPOSÉ

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



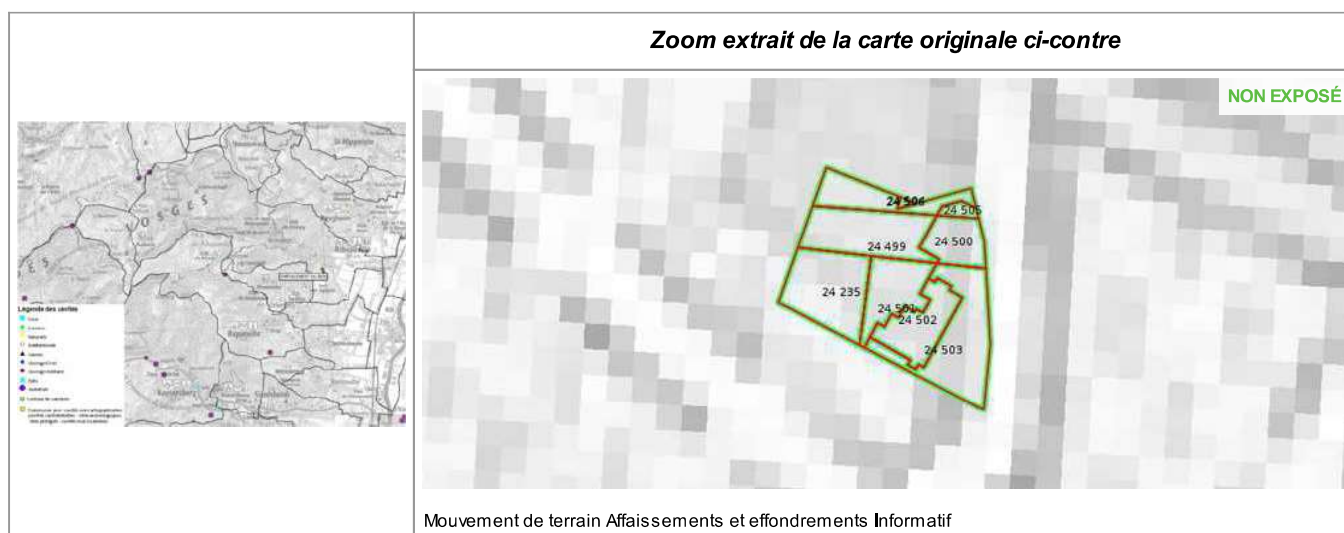
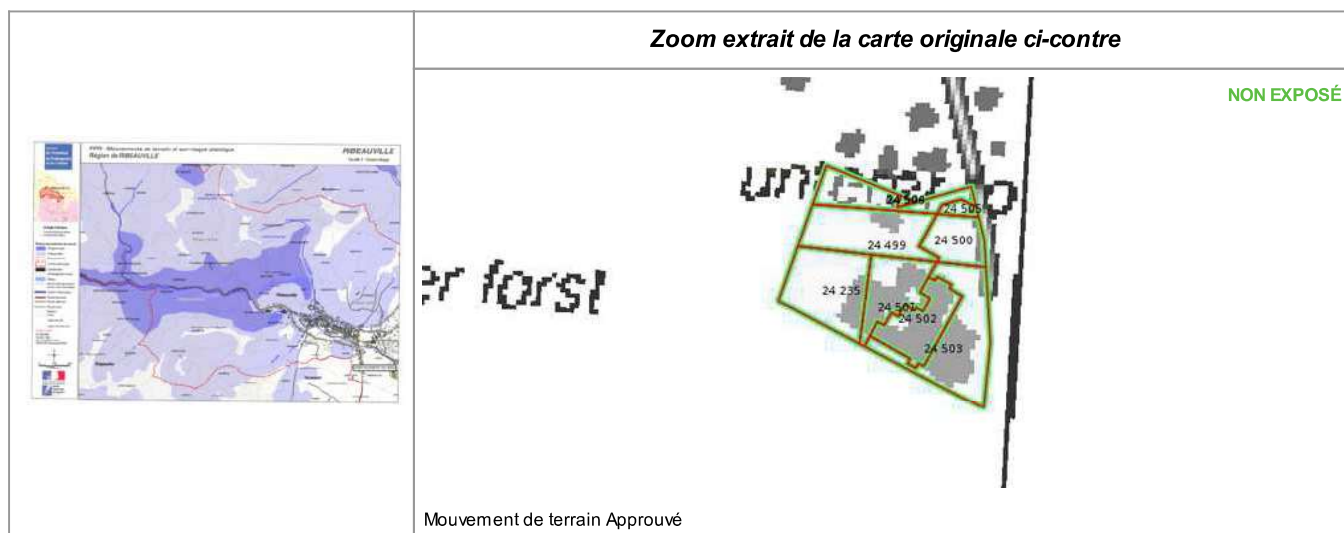
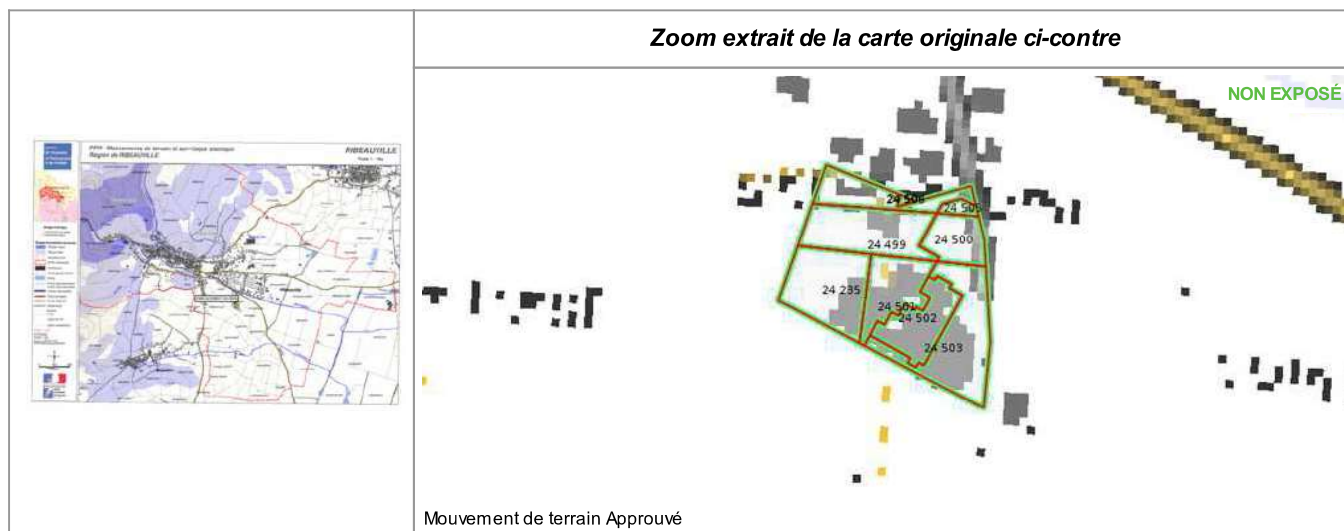
EXPOSÉ

	Aléa fort Concerné par la loi ELAN*
	Aléa moyen Concerné par la loi ELAN*
	Aléa faible Non concerné par la loi ELAN

***Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.**

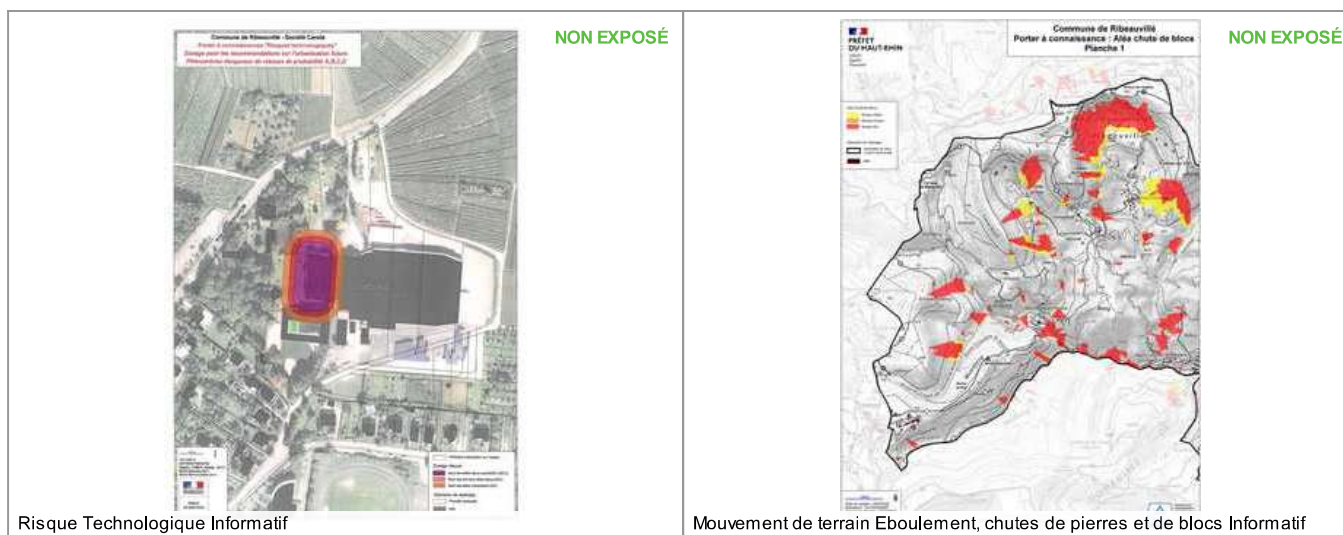
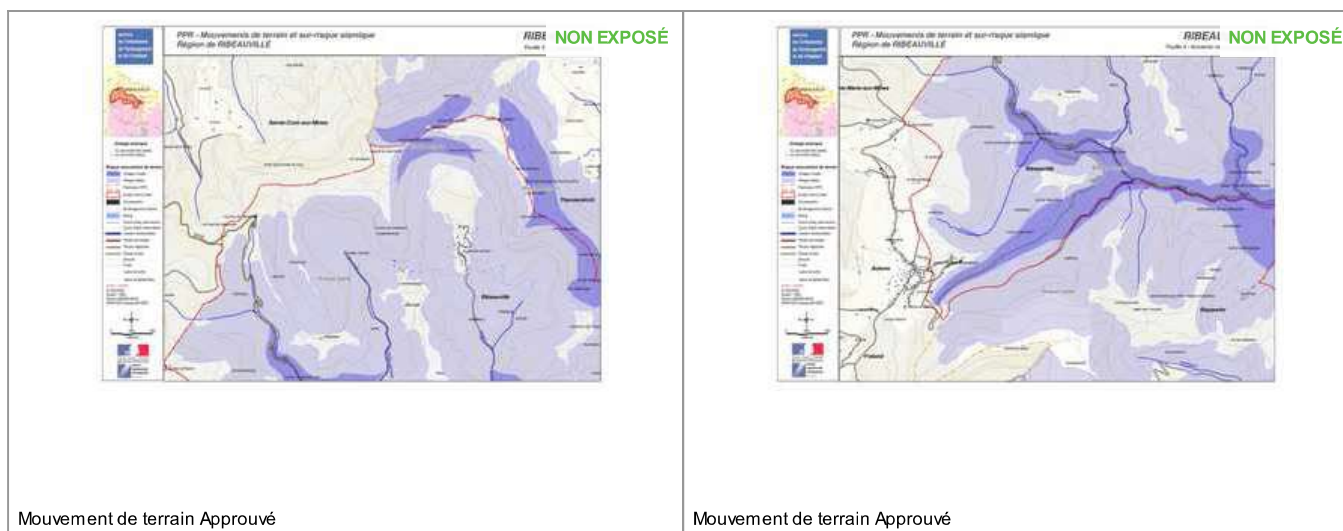
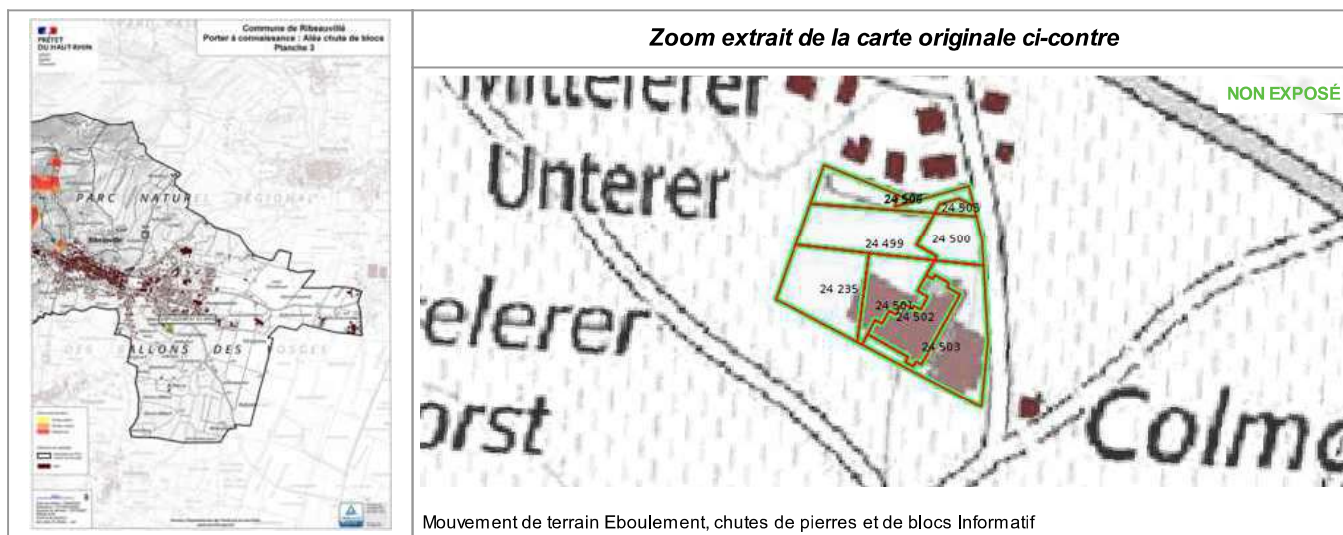
Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



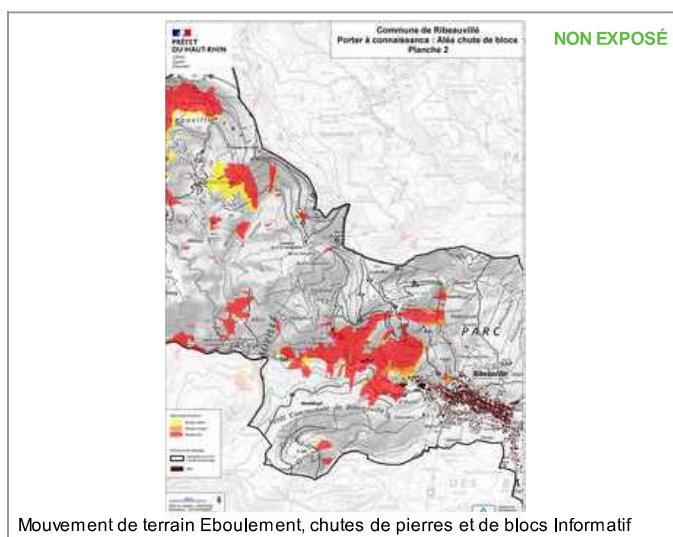
Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



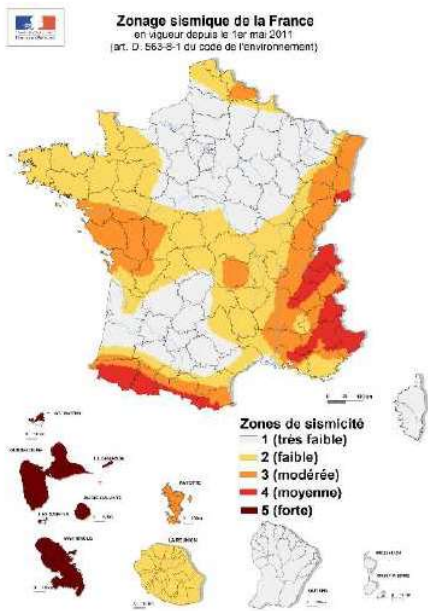
Annexes

Fiche d'information Sismicité



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Annexes

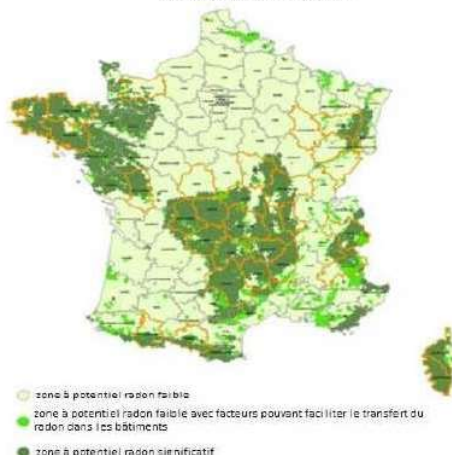
Fiche d'information Radon



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Annexes

Fiche d'information Radon



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Annexes

Arrêtés



DIRECTION DES
COLLECTIVITÉS LOCALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT
BUREAU DE L'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉFECTURE DU HAUT-RHIN

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT
SERVICE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME,
DES TRANSPORTS ET DE LA SÉCURITÉ

ARRÊTÉ N° 2007 0361 DU -5 FEV. 2007

portant approbation du Plan de Prévention des Risques (PPR)
naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique"
de la région de Ribeauvillé

LE PREFET DU HAUT-RHIN
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 562-1 à L. 562-7, et L 563-1
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 126-1
- VU** le Code de l'Assurance et notamment l'article L. 125-6
- VU** les décrets n°95-1089 du 05 octobre 1995 et n°2005-3 du 04 janvier 2005 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles
- VU** l'arrêté préfectoral n°02-2692 du 27 septembre 2002 portant prescription d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique" sur la région de Ribeauvillé
- VU** l'arrêté préfectoral n°2006-229-3 du 17 août 2006 portant mise à enquête publique du projet de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé
- VU** le dossier soumis à l'enquête publique
- VU** le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 10 janvier 2007
- VU** l'avis du 13 juin 2006 de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin
- VU** l'avis du 06 avril 2006 du Centre Régional de la Propriété Forestière de Lorraine-Alsace
- VU** les avis des conseils municipaux des 11 communes suivantes concernées :
Bebenheim, Bennwihr, Bergheim, Hunawihr, Ribeauvillé, Riquewihr, Rodern, Rorschwihr,
Saint-Hippolyte, Thannenkirch et Zellenberg

Annexes

Arrêtés

CONSIDÉRANT l'absence d'avis dans le délai de 2 mois à compter de la saisine du 19 avril 2006 par le Préfet du Haut-Rhin :

- des conseils municipaux des 3 communes suivantes concernées : Kientzheim, Mittelwihr et Sigolsheim
- de l'organe délibérant du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) "Montagne – Vignoble et Ried", compétent pour le Schéma Directeur

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture

ARRÊTE

Article 1er : Le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé, constitué des documents y annexés (note de présentation, règlement, plans du zonage réglementaire), est approuvé par le présent arrêté sur le territoire des communes de BEBLENHEIM, BENNWIHR, BERGHEIM, HUNAWIHR, KIENTZHEIM, MITTELWIHR, RIBEAUVILLÉ, RIQUEWIHR, RODERN, RORSCHWIHR, SAINT-HIPPOLYTE, SIGOLSHEIM, THANNENKIRCH et ZELLENBERG.

Article 2 : Le PPR vaut servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

A ce titre, il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS), lorsqu'il en existe dans les communes concernées, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : Le PPR est tenu à la disposition du public en Préfecture, à la Sous-Préfecture de Ribeauvillé, dans chacune des mairies des communes concernées et au siège du SIVU "Montagne – Vignoble et Ried".

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera affichée dans chaque mairie concernée et au siège du SIVU "Montagne – Vignoble et Ried", pendant un mois au minimum.
En outre, le présent arrêté fera l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Haut-Rhin, ainsi que dans un journal diffusé dans le Département.

Article 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Haut-Rhin, le Sous-Préfet de Ribeauvillé, les Maires des communes concernées, le Directeur Départemental de l'Équipement du Haut-Rhin, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Colmar, le - 5-FEV. 2007

Le Préfet,

et par délégué
Le Secrétaire Général

Délai et voie de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Patrick PINCET

Annexes

Arrêtés



PREFET DU HAUT-RHIN

PREFECTURE
Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau des enquêtes publiques
et des installations classées
AXR 68SIS07021

ARRÊTÉ **Du 9 janvier 2019** **portant création d'un secteur d'information sur les sols** **Commune de RIBEAUVILLÉ**

Le préfet du Haut-Rhin
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;
- VU** le code de l'environnement, parties législative et réglementaire, et notamment ses articles L.556-2, L.125-6 et L.125-7, R.125-41 à R.125-47 ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 22 mai 2018 portant organisation de la consultation pour l'établissement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans le département du Haut-Rhin ;
- VU** la consultation des communes et des EPCI ;
- VU** l'information des propriétaires concernés par les projets de création de secteurs d'information sur les sols par courrier du 1^{er} juin 2018 ;
- VU** les observations du public recueillies du 10 juin 2018 au 11 août 2018 inclus ;
- VU** le rapport de la DREAL Grand Est du 14 décembre 2018 proposant la création de SIS dans le département du Haut-Rhin ;
- CONSIDÉRANT** que les activités exercées sur le site visé en annexe, sont à l'origine de pollution des milieux ;
- CONSIDÉRANT** qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols, afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;
- SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin,

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1 :

Conformément à l'article R.125-45 du code de l'environnement, le Secteur d'Information sur les Sols situé 4 rue du Parc et référencé sous le numéro **68SIS07021**, est créé sur la commune de Ribeauvillé. Ce Secteur d'Information sur les Sols est annexé au présent arrêté.

Article 2 :

Le Secteur d'Information sur les Sols mentionné à l'article 1 est publié sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Il est également publié sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin :

- <http://www.haut-rhin.gouv.fr> , rubrique « actualités », onglet « Secteur d'Information sur les Sols ».

Le Secteur d'Information sur les Sols défini par le présent arrêté est annexé au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme de la commune de Ribeauvillé.

Article 3 :

Conformément à l'article R.125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de planification d'urbanisme ou de délivrance des autorisations d'urbanisme dont le territoire comprend le secteur d'information sur les sols mentionné à l'article 1.

Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège de la ou des collectivités compétentes en matière de planification d'urbanisme et de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département du Haut-Rhin.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin, le directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement Grand Est, le maire et le président d'établissement public de coopération intercommunale compétent le cas échéant, en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, ou de carte communale, dont le territoire est concerné par un projet de création d'un secteur d'information des sols, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Colmar, le 9 janvier 2019

Le préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Signé

Christophe MARX

Délais et voie de recours :

En vertu de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Strasbourg ne peut être saisi que par voie de recours formé contre cette décision, et ce, dans les deux mois à partir de sa notification.

Annexes

Arrêtés



CABINET DU PRÉFET
SERVICE DES SÉCURITÉS
BUREAU DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ CIVILE

ARRÊTÉ N° BDSC-2023-331-01 du 27 novembre 2023
portant mise à jour de l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et les pollutions

LE PRÉFET DU HAUT-RHIN
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'environnement, notamment ses articles L125-5 à L125-7, R125-23 à R125-27, R563-4 et D563-8 ;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;
- VU le code de la santé publique, notamment ses articles L1333-22 et R1333-29 ;
- VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2018-262-01 du 19 septembre 2018 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et les pollutions ;
- VU l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Mohamed ABALHASSANE, sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Haut-Rhin ;
- Considérant l'arrêté préfectoral 0096-PR du 16 octobre 2023 portant prescription du plan de prévention des risques mouvements de terrain des communes de Lièpvre, Rombach-le-Franc, Sainte-Croix-aux-Mines et Sainte-Marie-aux-Mines ;

1/2

Annexes

Arrêtés

Considérant l'arrêté préfectoral 0097-PR du 26 octobre 2023 portant prescription du plan de prévention des risques naturels de chutes de blocs des communes de Metzeral, Mittlach et Wildenstein ;

Sur proposition du directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1 : Les dossiers communaux d'information acquéreurs locataires des communes de Lièpvre, Metzeral, Mittlach, Rombach-le-Franc, Sainte-Croix-aux-Mines, Sainte-Marie-aux-Mines et Wildenstein sont mis à jour.

Article 2 : Le secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement de Thann-Guebwiller, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Grand-Est, le directeur départemental des territoires du Haut-Rhin, les maires de Lièpvre, Metzeral, Mittlach, Rombach-le-Franc, Sainte-Croix-aux-Mines, Sainte-Marie-aux-Mines et Wildenstein sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est affiché dans les mairies et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

À Colmar, le 27 novembre 2023

Pour le préfet et par délégation,
le directeur de cabinet

signé

Mohamed ABALHASSANE

Délais et voies de recours

- 1- Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication, soit :
 - par recours gracieux auprès de mes services à l'adresse suivante : M. le Préfet du Haut-Rhin - Cabinet/BDSC - 7, rue Bruat, BP 10489 68020 COLMAR CEDEX.
 - par recours hiérarchique auprès de : Ministre de l'Intérieur - Direction des Libertés Publiques et des Affaires juridiques - Place Beauvau - 75800 PARIS.

Le recours gracieux ou hiérarchique doit être adressé par écrit, être motivé en expliquant les raisons de droit et les faits qui conduisent à l'effectuer. Une copie de l'arrêté contesté et des pièces nécessaires à le faire réviser doivent y être joints.

Le recours gracieux ou hiérarchique ne suspend pas l'application du présent arrêté.

En l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de votre recours, celui-ci doit être considéré comme implicitement rejeté.

- 2- Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux par écrit, contenant l'exposé des faits et les arguments juridiques précis, devant le Tribunal Administratif - 31, avenue de la Paix - BP 51038 67070 STRASBOURG CEDEX.

Le recours contentieux ne suspend pas l'application du présent arrêté. Il doit être enregistré au greffe du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois suivant la date de publication du présent arrêté (ou bien dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration suite à une demande de recours administratif, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande).

2/2

Annexes

Arrêtés

Légende : I : inondation Mvt : mouvement de terrain Rn : remontée de nappe Th : risque thermique S : surpression Tx : risque toxique		PPR naturel prescrit	PPR naturel par anticipation	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zone de sismicité 3 : sismicité modérée 4 : sismicité moyenne	Secteur d'information sur les sols	Zone à potentiel radon 1 : faible / 2 : faible mais facteurs géologiques pouvant faciliter le transfert du radon vers les bâtiments / 3 : significatif
N° Insee	Communes								
68241	Oberentzen			I			3	Non	1
68242	Oberhergheim			I			3	Non	1
68243	Oberlag						4	Non	1
68244	Obermorschwihr						3	Non	1
68245	Obermorschwiller						4	Non	1
68246	Obersaasheim						3	Non	1
68247	Oderen			I			3	Non	3
68248	Oltingue						4	Non	1
68249	Orbey						3	Non	3
68250	Orschwihr						3	Non	2
68251	Osenbach						3	Non	3
68252	Ostheim			I I			3	Non	1
68253	Ottmarsheim					Tx+Th+S	3	Non	1
68254	Petit-Landau						3	Non	2
68255	Pfaffenheim			I			3	Non	3
68256	Pfastatt						3	Non	1
68257	Pfetterhouse						4	Non	1
68143	Porte du Ried			I			3	Non	1
68258	Pulversheim			I			3	Non	1
68259	Raedersdorf						4	Non	1
68260	Raedersheim						3	Non	1
68261	Rammersmatt						3	Non	3
68262	Ranspach			I			3	Oui	3
68263	Ranspach-le-Bas						4	Non	1
68264	Ranspach-le-Haut						4	Non	1
68265	Rantzwiller						4	Non	1
68266	Régisheim			I			3	Non	1
68267	Reiningue						3	Oui	1
68268	Retzwiller			I MVT			4	Non	1
68269	Ribeauvillé			MVT			3	Oui	3
68270	Richwiller						3	Oui	1
68271	Riedisheim						3	Oui	1
68273	Riespach						4	Non	1
68274	Rimbach-près-Guebwiller						3	Non	3
68275	Rimbach-près-Masevaux						3	Non	3
68276	Rimbach-Zell						3	Non	3
68277	Riquewihr			MVT			3	Non	3
68278	Rixheim						3	Oui	1
68279	Roderen						3	Non	1
68280	Rodern			MVT			3	Non	3
68281	Roggenhouse						3	Non	2

AP n° BDSC-2018-162-01 du 19/09/2018 - annexe 1 7/10
Mise à jour par AP n° BDSC-2023-331-01 du 27 novembre 2023

Annexes

Attestation d'assurance



Generali
Professionnels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 10 janvier 2024

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1 / 2

Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	5 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus	1 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

FSI0019 / 551822173

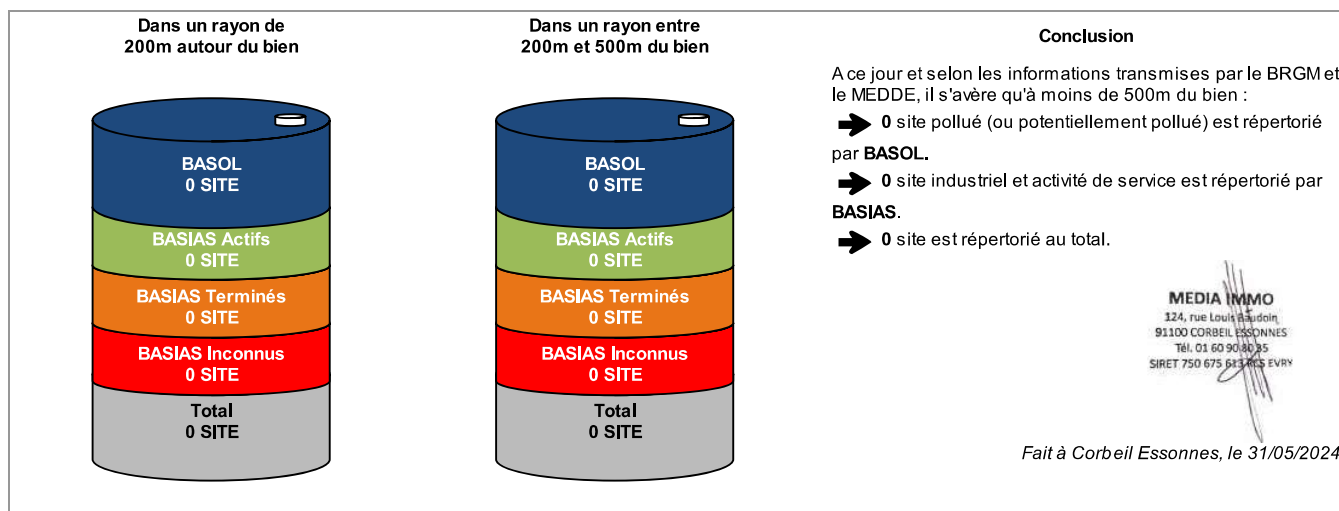
2 / 2



Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	ETUDE DE ME HEITZ
Numéro de dossier	VENTE RUWA IMMO / FINANCIERE 2B
Date de réalisation	31/05/2024
Localisation du bien	13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
Section cadastrale	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502
Altitude	229.92m
Données GPS	Latitude 48.187249 - Longitude 7.331564
Désignation du vendeur	RUWA IMMO
Désignation de l'acquéreur	



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

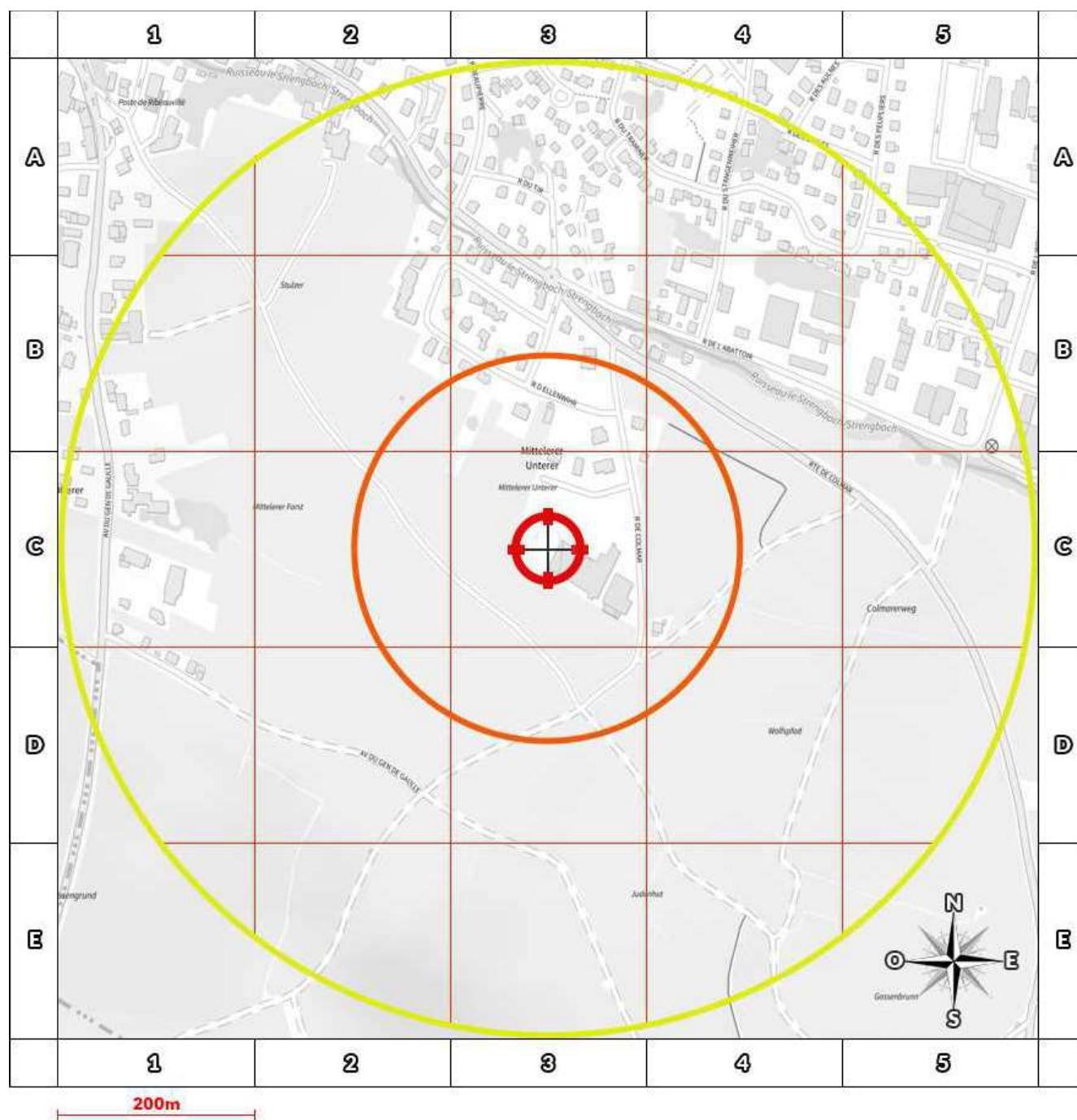
Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



-  BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  BASIAS en activité : BAse de données d'AnCIens Sites Industriels et ActIvités de Service
-  BASIAS dont l'activité est terminée : BAse de données d'AnCIens Sites Industriels et ActIvités de Service
-  BASIAS dont l'activité est inconnue : BAse de données d'AnCIens Sites Industriels et ActIvités de Service
-  Sites CASIAS : Carte des AnCIens Sites Industriels et ActIvités de Service

-  Emplacement du bien
-  Zone de 200m autour du bien
-  Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos   et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	ETUDE DE ME HEITZ
Numéro de dossier	VENTE RUWA IMMO / FINANCIERE 2B
Date de réalisation	31/05/2024

Localisation du bien	13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
Section cadastrale	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502
Altitude	229.92m
Données GPS	Latitude 48.187249 - Longitude 7.331564

Désignation du vendeur	RUWA IMMO
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

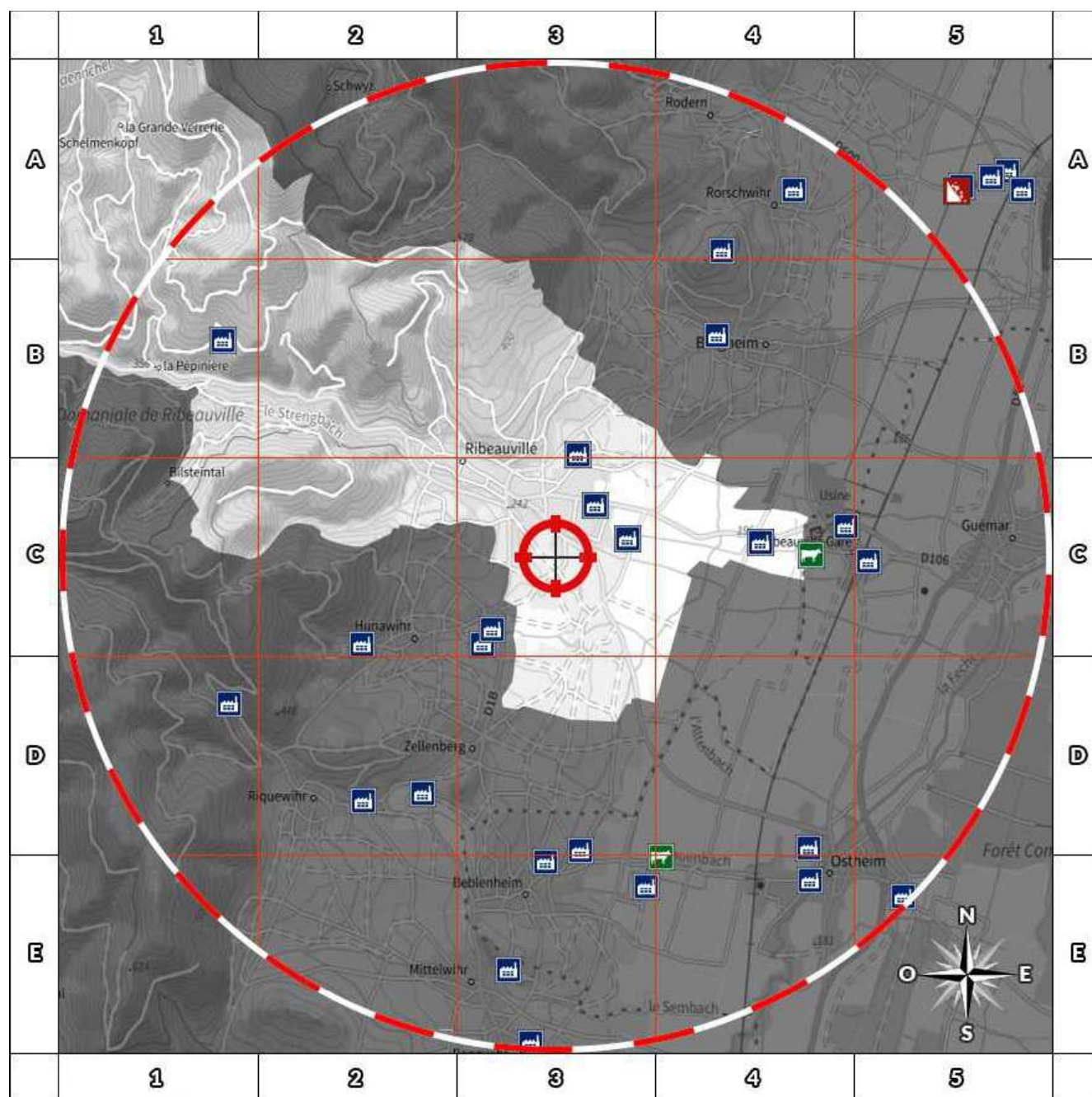
** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de RIBEAUVILLE (68150)



- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Usine Seveso | Elevage de porc |
| Usine non Seveso | Elevage de bovin |
| Carrière | Elevage de volaille |
| Emplacement du bien | Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de RIBEAUVILLE (68150)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 5000m du bien					
	Valeur Initiale	PICARELLA FRERES	68150 RIBEAUVILLE	En fin d'exploitation	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	CAROLA	48 RTE DE BERGHEIM BP 7 68150 Ribeauvillé	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	HASSE	56 RTE DE GUEMAR 68150 Ribeauvillé	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	Communauté de Communes Pays Ribeauville	Rue des hirondelles 68150 RIBEAUVILLE	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	GAEC FROELICH FRERES	Ferme du Ritloch 68150 RIBEAUVILLE	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	SCEA FERME L'HIRONDELLE	Route de Guémar 68150 Ribeauvillé	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	AGRIVALOR ENERGIE	Route de Guémar 68150 Ribeauvillé	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à plus de 5000m du bien			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune RIBEAUVILLE			

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	ETUDE DE ME HEITZ
Numéro de dossier	VENTE RUWA IMMO / FINANCIERE 2B
Date de réalisation	31/05/2024
Localisation du bien	13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
Section cadastrale	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502
Altitude	229.92m
Données GPS	Latitude 48.187249313333 - Longitude 7.3315637857139
Désignation du vendeur	RUWA IMMO
Désignation de l'acquéreur	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

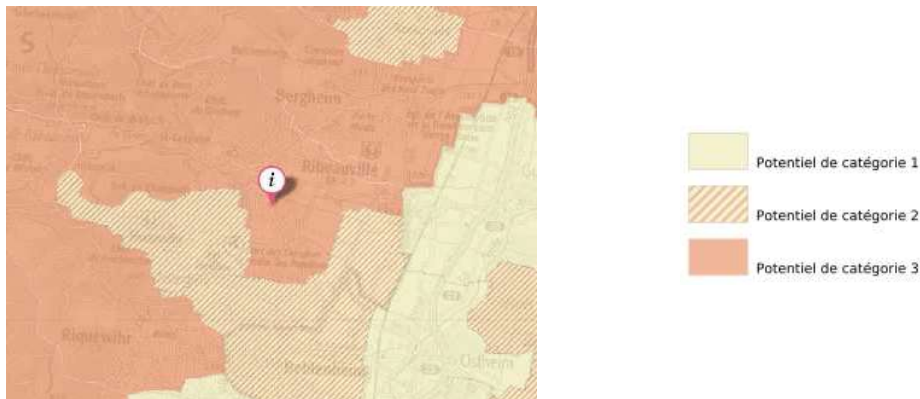


Risques	Concerné	Détails
Radon	Oui	Niveau : 3
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Oui	2 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Oui	3 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

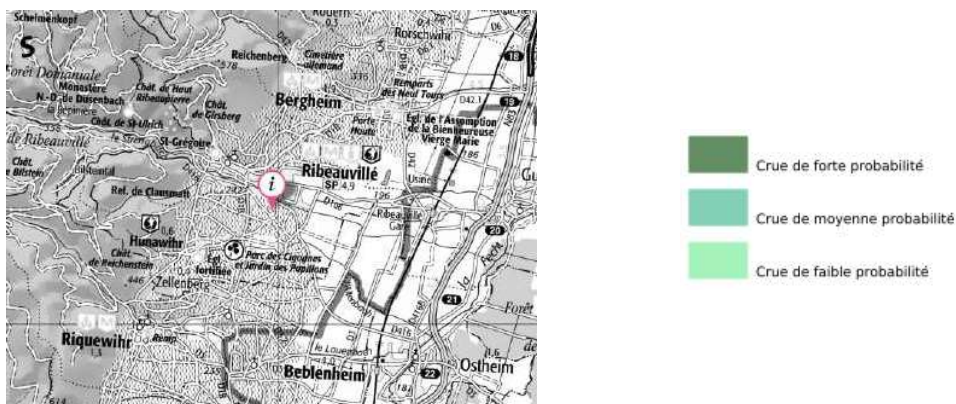
Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



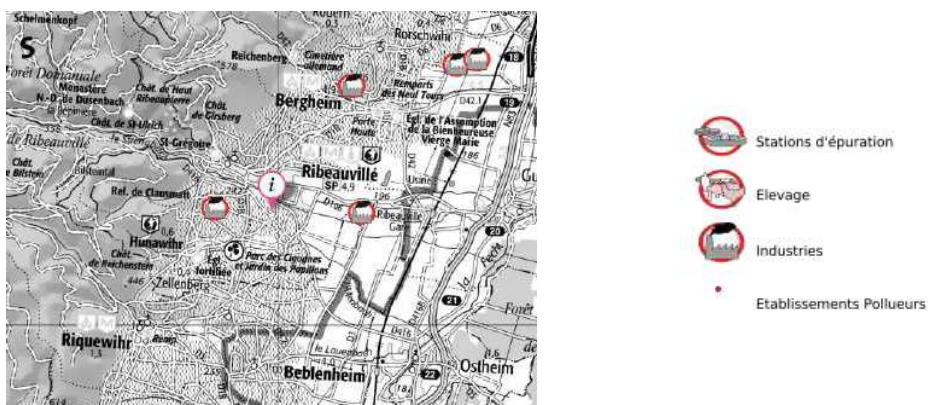
Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Centrale nucléaire de production d'électricité



Autre installation nucléaire

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	ETUDE DE ME HEITZ
Numéro de dossier	VENTE RUWA IMMO / FINANCIERE 2B
Date de réalisation	31/05/2024
Localisation du bien	13 rue de Colmar 68150 RIBEAUVILLE
Section cadastrale	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502
Altitude	229.92m
Données GPS	Latitude 48.187249 - Longitude 7.331564
Désignation du vendeur	RUWA IMMO
Désignation de l'acquéreur	

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

13 rue de Colmar
68150 RIBEAUVILLE

Cadastre

24 235, 24 499, 24 500, 24 501, 24 503, 24 504, 24 505, 24 506, 24 502

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

1 si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui ☐ non ☒

2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

1 si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹
forte

☐

zone B ²
forte

☐

zone C ³
modérée

☐

zone D ⁴

☐

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de RIBEAUVILLE

Vendeur - Acquéreur

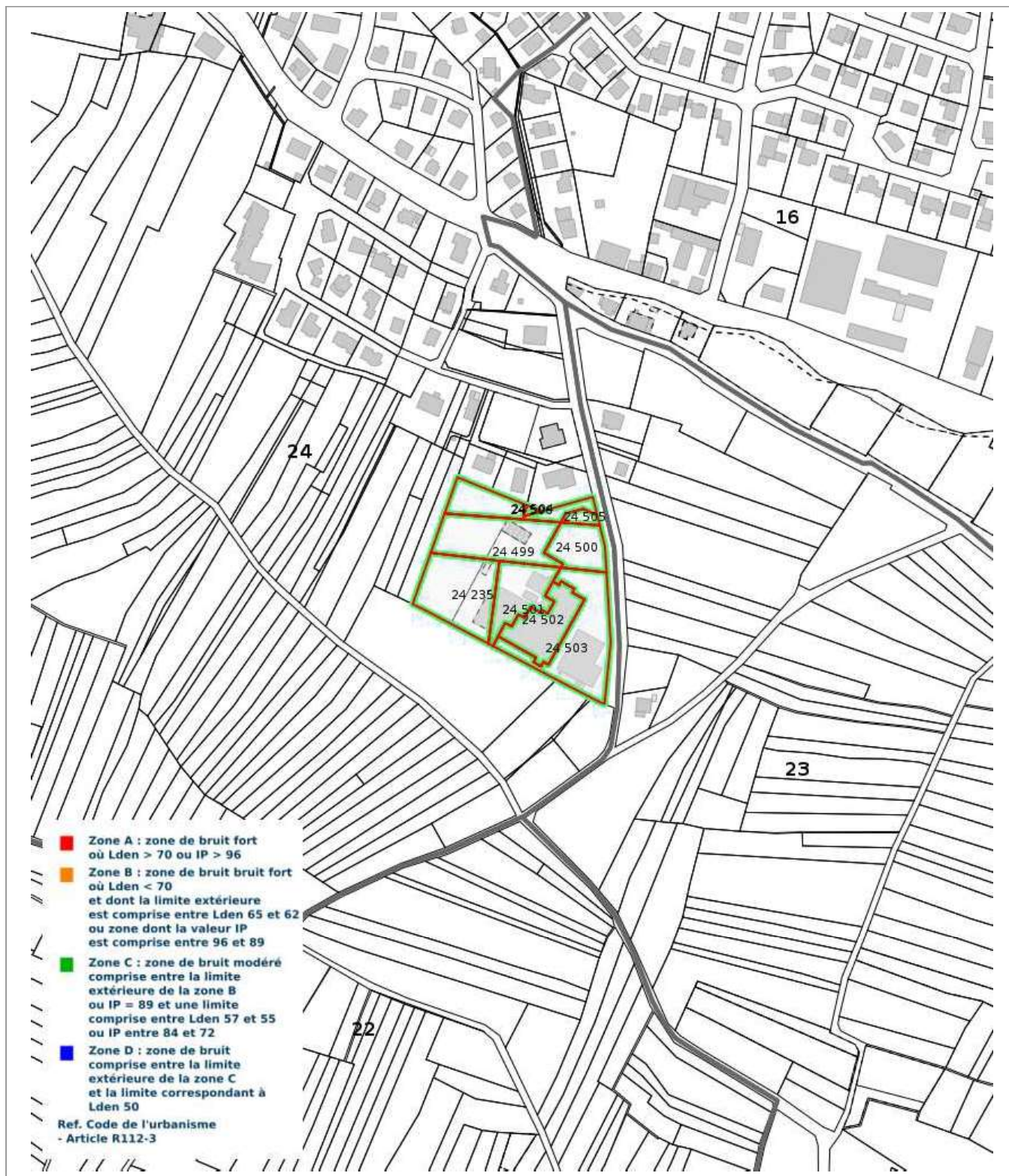
Vendeur	RUWA IMMO		
Acquéreur			
Date	31/05/2024	Fin de validité	01/12/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>
© 2024 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

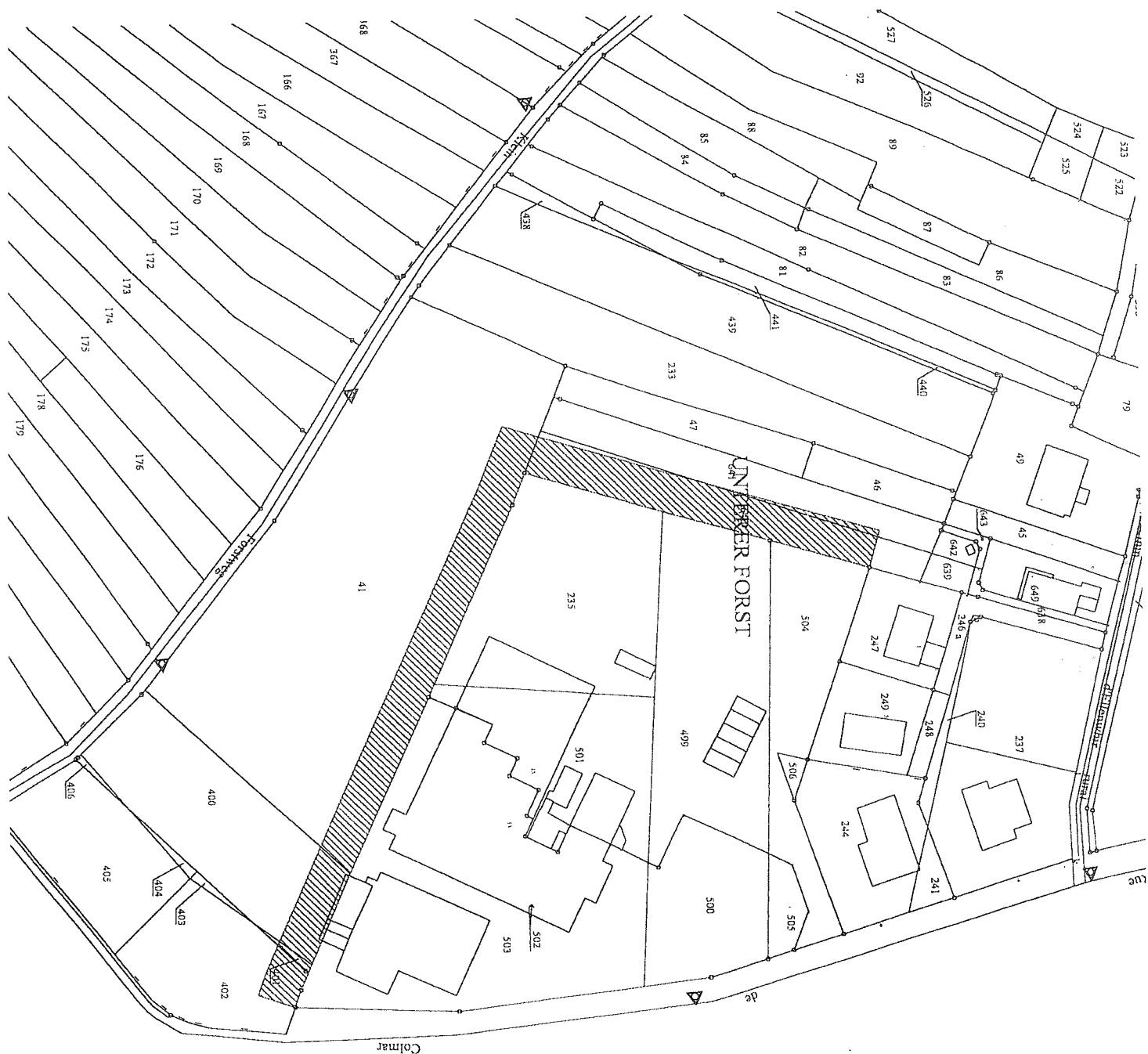
HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- Extrait KBIS - RUWA IMMO.pdf
- PV du 30 mai 2024
- Délégation du 07/06/2024
- Extrait KBIS FINANCIERE 2B
- Procuration FINANCIERE 2B_.pdf
- Plan cadastral.pdf
- Diagnostic AMIANTE
- Rapport amiante avant démolition 12.09.2014.pdf
- Devis désamiantage.pdf
- demande PD 240112
- PLAN MASSE Ribeauvillé 171017
- permis de démolir 010612
- Cde demolition Alter ruwa_20130405084425
- ERP-COMPLET-RUWA-IMMO.pdf



Suite réunion du 11/05 modification rédaction servitude, précision sur nature des cultures et traitements.

« Il est institué sur la bande de terrain d'une largeur de dix (10) mètres longeant les parcelles à usage d'habitation, telle que figurée sur le plan annexé, une servitude perpétuelle de non aedificandi et de limitation des cultures au profit desdites parcelles.

Cette servitude interdit toute construction ainsi que toute plantation, culture ou exploitation nécessitant l'utilisation de produits phytosanitaires, pesticides, herbicides, fongicides, engrais chimiques ou de tout autre produit de traitement susceptible de créer des nuisances directes ou indirectes pour les riverains.

Seules seront autorisées sur ladite bande les plantations et cultures non traitées, ne nécessitant aucun produit phytosanitaire ou produit chimique de traitement.

La propriété du terrain demeure celle du viticulteur, lequel conserve l'entretien de ladite bande dans le respect de la présente servitude. »

la clause ci-dessous dans les contrats de réservation et les actes de vente :

Exposé sur l'environnement agricole et viticole

« Les acquéreurs déclarent être parfaitement informés que le bien objet des présentes est situé au sein d'un environnement rural et agricole, dans un secteur entouré notamment de parcelles exploitées en cultures viticoles.

Ils reconnaissent avoir pleine connaissance de la nature agricole de la zone, de l'existence d'exploitations viticoles voisines ainsi que des activités qui y sont exercées de manière habituelle et conforme à leur destination, notamment les travaux agricoles, le passage d'engins, les opérations d'entretien et d'exploitation des cultures, les nuisances sonores, olfactives ou visuelles pouvant en résulter, ainsi que, de manière générale, toutes contraintes inhérentes à la proximité d'exploitations agricoles et viticoles.

Les acquéreurs déclarent faire leur affaire personnelle de cette situation et renoncent à tout recours contre le vendeur à ce titre, reconnaissant acquérir le bien en parfaite connaissance de son environnement immédiat et des spécificités attachées à son implantation en zone agricole et viticole.

Ils reconnaissent également avoir été informés de l'existence des servitudes et restrictions éventuelles mises en place afin d'assurer une coexistence équilibrée entre les usages d'habitation et l'activité agricole environnante. »

Délégation Territoriale du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : Clarisse SCHICHEL

Courriel : ars-grandest-dt68-vase@ars.sante.fr

Tél : 03 89 49 30 43

Fax : 03 89 29 69 26

Le Délégué Territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Maire
Mairie de RIBEAUVILLE
Service Instructeur mutualisé
2, Place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

à l'attention de Monsieur HALBEISEN

Colmar, le

Nos réf : DT68/SE/AM/CS/2020/06/N°28

Objet : PC N°068 269 20 C0002, RIBEAUVILLE

PJ : 2

Suite à mon avis défavorable du 2 mars 2020 sur le dossier de demande de permis de construire présenté par la SARL SCCV « 3 châteaux », représentée par Monsieur Franck MAIRE qui se proposait de démolir des bâtiments industriels (imprimerie et reproduction d'enregistrements) et de construire un hôtel, spa et restaurant sis 13, rue de Colmar à RIBEAUVILLE, un complément nous a été envoyé par courriel le 2 juin 2020 par Monsieur Michel BIECHER, Directeur du Développement chez ALCYS.

Après étude du dossier, je vous fais connaître que je donne, en ce qui me concerne, un **AVIS FAVORABLE** au projet soumis, SOUS LES RESERVES SUIVANTES :

Sol pollué :

Les compléments transmis le 2 juin 2020 (situation environnementale) m'informent que les activités exerçaient précédemment par RUWA BELL et RUWA PLAST ainsi que les activités de l'imprimerie Perroux, actuel locataire sur le site, ne relèvent pas de la nomenclature des installations classées pour l'environnement (ICPE).

Le site n'est pas inscrit sur les bases de données des sites et sols pollués.

Cependant, compte tenu du changement d'usage du terrain, d'une activité industrielle vers un usage de loisirs et d'activités avec hébergement touristique et autre hébergement de courte durée, il conviendra d'être vigilant lors de la phase des travaux et de nous alerter immédiatement si la présence d'une pollution se présentait, ceci, afin de pouvoir écarter tout risque sanitaire éventuel.

Par ailleurs, les autres réserves indiquées dans mon avis du 2 mars 2020 restent valables.

P/le Délégué Territorial du Haut-Rhin
La responsable du service Santé et Environnement



Amélie MICHEL

Délégation territoriale du Haut-Rhin

Service santé et environnement

Affaire suivie par : Mme Clarisse SCHICHEL
Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03.69.49.30.43
Fax : 03.89.29.69.26

COPIE

Le Délégué territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Maire
Mairie de RIBEAUVILLE
Service instructeur mutualisé
2, Place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

à l'attention de Monsieur HALBEISEN

Colmar, le 2 MARS 2020

Vos réf : votre courrier du 23 janvier 2020.
Nos réf : DT68/SE/AM/CS/2020-02
Objet : PC N°068 269 20 C0002, RIBEAUVILLE
PJ : 1

Vous m'avez communiqué pour avis le dossier de demande de permis de construire présenté par la SARL SCCV « 3 châteaux », représenté par Monsieur Franck MAIRE qui se propose de démolir des bâtiments industriels (imprimerie et reproduction d'enregistrements) et de construire un hôtel, spa et restaurant sis 13 rue de Colmar à RIBEAUVILLE.

Ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

Sol pollué :

Les terrains et les bâtiments existants correspondent à l'ancienne entreprise « RUWA-BELL », qui exerçait des activités d'imprimerie. Or, l'aménagement projeté entraîne un changement d'usage d'une activité industrielle vers un usage de loisirs et d'activités avec hébergement touristique et autre hébergement de courte durée.

Conformément aux dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme, Il conviendrait de vérifier si cette activité a été à l'origine de pollution des sols et si cette activité était classée.

Pour les sites ayant accueilli des installations classées pour la protection de l'environnement, une attestation établie par un bureau d'étude certifié doit être jointe à la demande de permis de construire. Cette attestation permet de garantir d'une part la réalisation d'une étude de sol (incluant un diagnostic conformes aux exigences méthodologiques en vigueur, un plan de gestion des pollutions et une analyse des risques résiduels) et d'autre part la prise en compte de cette dernière, et des mesures de gestion qu'elle inclut, dans le projet d'aménagement.

Le dossier de demande de permis de construire, qui m'a été transmis, n'apporte pas d'information concernant l'état de pollution du site et la compatibilité sanitaire des terrains avec les nouveaux usages projetés (quel que soit le statut de l'ancienne activité : classée ou non).

Considérant ces éléments, et conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, il ne m'est pas possible de me prononcer favorablement sur ce projet, et je vous invite donc à surseoir à l'octroi de cette autorisation d'urbanisme, tant que vos services ne disposent pas de l'ensemble des éléments complémentaires nécessaires à l'appréciation des risques liés à la pollution du milieu souterrain.

Pour rappel :

Les articles R556-1 et 2 du code de l'environnement relatif aux changements d'usages d'anciens sites industriels (dispositions introduites par le décret du 26/10/2015) prévoient que :

- « Art. R. 556-1. Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies dans l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude des sols, comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté. »,
- « Art. R. 556-2. – L'étude de sols prévue au premier alinéa de l'article L. 556-2 comprend notamment:
 - o les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle du site;
 - o les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux;
 - o la liste des parcelles cadastrales concernées;
 - o un plan délimitant l'emprise du site;
 - o une cartographie du site localisant les différentes substances utilisées sur le site;
 - o la présentation des modalités d'échantillonnage;
 - o le détail des mesures, prélèvements, observations et analyses sur les milieux;
 - o un plan de gestion qui définit les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés »

Si le site est une ancienne ICPE, il est nécessaire, préalablement à l'octroi du permis de construire, que le porteur du projet fasse réaliser l'étude de sols prévue par les articles susvisés.

En complément de la réalisation de cette étude de sol, conformément à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire devra également être complétée par un document, établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, et attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet.

Par ailleurs, ce projet appelle également les réserves suivantes :

Aménagement et qualité de l'air :

Le règlement sanitaire départemental édicte un certain nombre de règles de construction ou d'aménagement. Il conviendra de les respecter.

(https://www.grand-est.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-02/RSD_68.pdf).

Conformément à l'article 77 du règlement sanitaire départemental, il conviendra de prévoir, pour le stockage des récipients à ordures ménagères, l'aménagement d'un local spécifique clos, ventilé et équipé d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

(https://www.grand-est.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-02/RSD_68.pdf).

Il est rappelé que les articles R221-30 et suivants du Code de l'environnement, relatifs aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public, dont celui objet de la présente demande, prescrivent à ces derniers de faire procéder à une surveillance de la qualité de l'air à l'intérieur de leurs locaux et indiquent que cette surveillance doit comporter :

- une évaluation des moyens d'aération des bâtiments,
- une campagne de mesures de polluants et/ou une évaluation menée par leur personnel, accompagnée d'un plan d'actions visant à prévenir la présence de ces polluants.

Alimentation en eau :

Je vous rappelle que, conformément à l'article R1321-53 du Code de la santé publique, un point d'eau froide doit être mis à la disposition des usagers, **sans traitement complémentaire**.

Le réseau d'adduction public d'alimentation en eau potable doit être protégé contre tout retour d'eau susceptible de pollution, conformément aux articles R1321-57 et R1321-61 du Code de la santé publique, relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine et aux règles techniques de l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

Légionelles :

L'établissement disposera d'un réseau de grande taille favorisant la prolifération des légionelles, aussi il convient de respecter les dispositions suivantes :

- la conception de la production et du réseau d'eau chaude sanitaire devra respecter les exigences de **l'arrêté du 30 novembre 2005**, modifiant l'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public ;
- le gestionnaire devra mettre en œuvre les dispositions de **l'arrêté du 1^{er} février 2010** relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire. ;
- les travaux du réseau d'eau chaude sanitaire seront réalisés conformément au guide technique en vigueur (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), et de telle sorte qu'aucune stagnation de l'eau ne soit favorisée (bouclage du réseau, absence de bras morts).

Si des condensats liés à la climatisation sont produits, ceux-ci doivent être évacués vers le réseau d'assainissement.

Risque amiante :

Avant de procéder à la démolition, il conviendra, conformément aux articles R1334-19 et R1334-22 du Code de la santé publique, de faire procéder à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, figurant dans la Liste C en annexe 13-9 du Code de la santé publique (couvertures, bardages en fibrociment, flocages, calorifugeages, faux-plafonds, coffrages perdus...). Un **plan de démolition** (comprenant la nature du chantier, les procédures de prévention...) sera alors établi et transmis à l'inspection du travail (DIRECCTE - Direction régionale des entreprises, de la concurrence et de la consommation, du travail et de l'emploi).

Le projet doit respecter les prescriptions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.

Piscine :

La conception et l'exploitation devront se faire conformément aux dispositions fixées par le Code de la santé publique (articles D1332-1 à D1332-19) et aux arrêtés d'application du 7 avril 1981.

La déclaration d'ouverture d'une piscine ou d'une baignade aménagée prévue à l'article **L1332-1 du Code de la santé publique** doit être accompagnée d'un dossier justificatif. Ces documents sont établis suivant les modalités définies à l'annexe III-7 du présent code ci-jointe. Ils sont adressés en trois exemplaires à la mairie du lieu d'implantation de l'établissement, au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture de l'installation, dont un sera adressé directement aux services de l'ARS.

Dans le cas d'un apport d'eau neuve par raccordement permanent au réseau d'eau potable, l'alimentation de la piscine devra se faire par l'intermédiaire d'un bac de disconnexion ou par un disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable, afin d'éviter tout risque de retour d'eau de piscine vers le réseau d'eau potable.

Tout rejet d'eau de vidange dans le milieu naturel sera précédé d'une neutralisation du désinfectant, soit par arrêt total de son injection 48 heures minimum avant l'opération de vidange, soit par dissolution d'un neutralisant (ex. : thiosulfate de sodium) dans le bassin.

Le cas échéant, le rejet de l'eau de vidange vers le dispositif d'assainissement autonome est interdit.

Concernant les aménagements paysagers associés à ce projet, mes services recommandent également que le porteur de projet veille à favoriser en priorité les espèces végétales endémiques et non allergisantes (cf. liste sur www.pollens.fr).

Radon :

La commune sur laquelle se situe le projet est classée à risque potentiel vis-à-vis du radon.

Bien que la réglementation n'impose pas de mesures de gestion spécifiques pour ce type de bâtiment, il semble toutefois important, dans le cadre de ce projet, d'intégrer la gestion de cette problématique dès la phase de conception du bâtiment, afin de limiter l'exposition des futurs occupants. Il serait donc judicieux :

- d'éviter les parties enterrées, de prévoir des matériaux étanches et d'apporter un soin particulier aux étanchéités (sols, murs, joints...) ;
- de mettre en œuvre des dispositifs de mise en dépression du sol sous-jacent au bâtiment ;
- de dimensionner la ventilation du bâtiment de manière suffisante.

Pour les constructions neuves, l'organisation mondiale de la santé recommande de ne pas dépasser une concentration en radon de plus de 100 Bq/m³.

Plus d'informations sont disponibles dans le guide technique du centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) « constructions neuves et radon ».

P/le Délégué territorial du Haut-Rhin
La responsable du service Santé et Environnement



Amélie MICHEL



PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CABINET DU PREFET

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE
SECURITE E.R.P./I.G.H.

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.
7, AVENUE JOSEPH REY
68027 COLMAR-CEDEX

Tél. : 03-89-30-18-20
sous-commission.erp@sdis68.fr

SERVICE ERP NORD
JT/20/PVT

Dossier suivi par : Capitaine J. TESNIERE
Tél : 03-89-30-19-07
prevention.nord@sdis68.fr

COLMAR, LE 1^{ER} JUILLET 2021

PROCES-VERBAL DE REUNION DE LA SOUS-COMMISSION

N° D'ORDRE : SCE2101330

I – OBJET : ETUDE SUR DOSSIER D'UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

(Article L 111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation)

REFERENCES DU DOSSIER	: AT 269 21 C0007
RECU AU S.D.I.S. LE	: 11/05/2021
TRANSMIS PAR	: MAIRIE DE RIBEAUVILLE
REQUERANT	: SCCV 3 châteaux représentée par Monsieur Franck MAIRE
CODE ERP	: E26906531-000- 4
ETABLISSEMENT	: HOTEL RESTAURANT SPA SCCV 3 CHATEAUX
ADRESSE	: 13, ROUTE DE COLMAR
COMMUNE	: RIBEAUVILLÉ – 68150
DESTINATION, ACTIVITE(S)	: Hôtel-Restaurant
CLASSEMENT	: Types " O, N, L, X " – 3 ^{ème} catégorie – 650 personnes dont 242 couchages

II – TRAVAUX PROJETES

Le projet concerne la construction d'un hôtel restaurant avec spa et salles de séminaires. Ce dossier est identique à celui qui a reçu un avis favorable lors de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du 21/01/2021 (SCE2100235). Il est de nouveau présenté par le pétitionnaire suite à un avis défavorable de la commission Accessibilité.

Le dossier comporte une demande d'avis en référence à l'article CO 46, relative au verrouillage d'issues de secours.

Préfecture du Haut-Rhin
7 rue Bruat – BP 10489 – 68020 Colmar cedex
Tél. : 03 89 29 20 00
www.haut-rhin.gouv.fr

III – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT APRES TRAVAUX

3.1. Description des niveaux et des locaux :

A l'issue des travaux, l'hôtel, établi sur 4 niveaux (R+1 + combles -1) sera composé de :

Combles : - des locaux techniques de traitement d'air.

Bâtiment A :

Etage :

- 22 chambres (dont 1 chambre pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) :
 - 2 chambres à 6 couchages
 - 13 chambres à 4 couchages
 - 7 chambres à 2 couchages
- 3 locaux ménage de 3, 3 et 4 m²
- 2 locaux divers de 4 et 5 m² (affectation non précisée).

Rez-de-chaussée :

- 9 chambres :
 - 7 chambres à 4 couchages
 - 2 chambres à 2 couchages
- 1 local informatique de 4 m²
- 1 local ménage de 3 m²
- 1 zone spa comprenant :
 - 1 bar de 45 m²,
 - 1 espace spa de 176 m²
 - 1 salle de repos de 20 m²
 - 1 hammam de 11 m²
 - 1 sauna de 11 m²
 - 1 local humidificateur
 - des douches de 13 m²
 - des sanitaires de 32 m²
 - 2 salles de massage de 12 m²
 - 1 salle d'attente massage de 8 m²
 - 2 vestiaires de 34 m²
 - 1 local fitness de 43 m²
 - 1 local de stockage de 5 m².

Bâtiment B :

Etage :

- 29 chambres dont 2 PMR :
 - 2 chambres à 6 couchages
 - 9 chambres à 4 couchages
 - 18 chambres à 2 couchages
- 1 local ménage/lingerie de 9 m².

Rez-de-chaussée :

- 20 chambres :
 - 4 chambres à 4 couchages
 - 16 chambres à 2 couchages
- 1 bureau (avec centrale du Système de Sécurité Incendie) de 19 m²
- 1 accueil / réception de 50 m²
- 1 salle de séminaire de 203 m² divisible en 2 salles de 109 m² et 94 m² (avec office de réchauffage avec puissance totale des appareils < 20 kW)
- 1 local informatique de 6 m²
- 1 local ménage de 3 m².

Bâtiment central (à simple rez-de-chaussée) :

- 1 bar de 89 m²
- 1 restaurant de 278 m² pouvant fonctionner de manière indépendante
- 1 local réserve de 10 m²
- 1 local ménage de 2 m²
- 2 blocs sanitaires.

- Sous-sol :**
- des locaux techniques relatifs au spa totalisant 145 m²
 - 1 local TGBT de 9 m²
 - 1 local de stockage de 47 m²
 - 1 cuisine de 42 m² (puissance totale des appareils de cuisson supérieure à 20 kW)
 - 1 laverie de 19 m²
 - 1 légumerie de 6 m²
 - 1 local de stockage sec de 31 m²
 - 2 vestiaires de 20 et 21 m²
 - 3 chambres froides de 3 m² chacune
 - 1 local linge sale de 24 m²
 - des sanitaires de 24 m²
 - 1 salle de repos de 30 m²
 - 1 local administration de 49 m²
 - 1 zone de livraison/décartonnage de 16 m²
 - 1 local poubelles de 24 m²
 - 1 local linge propre de 18 m²
 - 1 chaufferie de 46 m².

3.2. Dispositions constructives et techniques :

Implantation :

- La hauteur du dernier niveau accessible au public est inférieure à 8 m par rapport au sol extérieur.

Construction :

- Le bâtiment est stable au feu de degré ½ heure.
- Le bardage en bois extérieur situé sur les façades respectera les dispositions de l'Instruction Technique n°249 et permettra, en cas de sinistre, l'accès par les sapeurs-pompiers aux balcons au moyen d'échelles à main.

Dégagements :

- Le désenfumage des circulations horizontales n'est pas obligatoire conformément à l'article O 11 §2.

Chauffage :

- La puissance de la chaufferie gaz est supérieure à 70 kW.
- Une pompe à chaleur (froid) est située à l'extérieur du bâtiment.

Moyens de secours :

- L'établissement sera équipé d'un Système de Sécurité Incendie (SSI) de catégorie A avec détection automatique d'incendie dans les chambres, les circulations horizontales et les locaux à risques particuliers. Il sera sollicité la mise en place d'une temporisation par le pétitionnaire.

3.3. Dispositions relatives à l'évacuation des personnes en situation de handicap (article GN 8) :

- Le rez-de-chaussée dispose de sorties de plain-pied avec l'extérieur, les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) pourront, en cas de sinistre, évacuer par leurs propres moyens.
- Aux étages, les chambres PMR sont prévues comme solutions équivalentes aux espaces d'attente sécurisés.
- Dans l'ensemble de l'établissement des diffuseurs lumineux d'alarme incendie seront installés dans les locaux pouvant être utilisés de manière isolée par les personnes en situation de handicap.

IV – HISTORIQUE

- | | |
|------------|---|
| 07/05/2020 | Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 269 20 C0002 – construction d'un hôtel restaurant + 1 demande d'avis relative à l'article CO 46 (types O, N, L, X – 3 ^{ème} catégorie – 568 pers) – avis favorable pour la demande d'avis - avis défavorable au projet |
| 21/01/2021 | Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 269 20 C0011 – construction d'un hôtel restaurant + 1 demande d'avis relative à l'article CO 46 (types O, N, L, X – 3 ^{ème} catégorie – 650 pers) – avis favorables |
| 01/07/2021 | Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 269 20 C0006 – construction d'un hôtel restaurant + 1 demande d'avis relative à l'article CO 46 (types O, N, L, X – 3 ^{ème} catégorie – 650 pers) – avis favorables |

V – EFFECTIFS

Niveaux Locaux	Surface m ²	Densité occupation	Effectifs	Cumul
Etage				
- 25 chambres à 2 couchages	-	nbre de couchages	50	
- 22 chambres à 4 couchages	-	nbre de couchages	88	
- 4 chambres à 6 couchages	-	nbre de couchages	24	
Total étage			162	162
Rez-de-chaussée				
- 18 chambres à 2 couchages	-	nbre de couchages	36	
- 11 chambres à 4 couchages	-	nbre de couchages	44	
Bâtiment central				
- 1 salle de séminaire divisible en 2 salles de 109 m ² et 94 m ²	203	1 pers/m ²	203	Non ⁽¹⁾
- Salle de restaurant	278	1 pers/m ²	278	
- Bar	89	1 pers/m ²	89	
- Bar du spa	45	1 pers/m ²	45	Non ⁽¹⁾
- Espace détente	-			
- Piscine spa	-	déclaration	62	Non ⁽¹⁾
- Fitness	43	déclaration	8	Non ⁽¹⁾
Total rez-de-chaussée			447	609
Sous-sol				
- Locaux du personnel - cuisine	-	déclaration	21	Non ⁽²⁾
Personnel	-	déclaration	41	650
Ensemble de l'établissement				650 personnes

⁽¹⁾ : Absence de cumul, il s'agit exclusivement des occupants des autres locaux (chambres, restaurant, bar)

⁽²⁾ : Absence de cumul avec l'effectif total du personnel

VI – CLASSEMENT

Cet établissement est soumis aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 123-1 à R 123-55).

Ainsi qu'aux textes suivants :

Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP).

Arrêté du 25 octobre 2011 portant approbation des dispositions particulières du type O (Hôtels et autres établissements d'hébergement).

Arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type N (Restaurants et débits de boissons).

Arrêté du 05 février 2007 modifié portant approbation des dispositions particulières du type L (Salles à usage d'auditions, de spectacles, de réunions ou à usages multiples).

Arrêté du 4 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type X (Etablissements sportifs couverts).

Il se classe en types " O, N, L, X " – 3^{ème} catégorie : 650 personnes dont 242 couchages.

VII – CALCUL DES DEGAGEMENTS

Niveaux	Effectifs	Cumul	Dégagements exigés	Dégagements réalisés
Bâtiment A				
Etage : chambres	78		2 dgt totalisant 2 UP	2 esc. de 1 UP + 1 esc. de 1 UP à l'air libre
Rez-de-chaussée				
- chambres	32	110	2 dgt totalisant 3 UP	2 dgt de 1 UP + 1 esc. de 1 UP à l'air libre + 1 escalier de 1 UP
- espace spa/piscine	62		2 dgt totalisant 2 UP	3 dgt de 1 UP
- fitness	8		1 dgt de 1 UP	1 dgt de 1 UP
Bâtiment B				
Etage : chambres	84		2 dgt totalisant 2 UP	1 esc. de 1 UP + 1 esc. de 1 UP à l'air libre
Rez-de-chaussée				
- chambres	48	132	2 dgt totalisant 3 UP	1 dgt de 2 UP + 1 dgt de 1 UP + 1 esc. de 1 UP à l'air libre
- salle de séminaire 1	109		2 dgt totalisant 3 UP	2 dgt totalisant 4 UP
- salle de séminaire 2	94		2 dgt totalisant 2 UP	2 dgt totalisant 4 UP
- salles de séminaire 1 et 2	203		2 dgt totalisant 4 UP	4 dgt totalisant 8 UP
Bâtiment central – Rez-de-chaussée				
- salle de restauration	278		2 dgt totalisant 4 UP	2 dgt totalisant 6 UP
- bar (côté salle de restauration)	89		2 dgt totalisant 2 UP	2 dgt totalisant 6 UP
- bar spa	45		1 dgt de 1 UP + 1 dgt accessoire	1 dégagement de 3 UP vers l'espace spa + 1 dégagement d'1 UP
Sous-sol	21		1 dgt de 1 UP + 1 dgt accessoire	1 dgt de 1 UP + 1 dégagement accessoire (par la zone de livraison/décartonnage)
Total de l'établissement		650	3 sorties totalisant 7 UP	3 sorties totalisant 9 UP + 3 sorties de 1 UP (depuis les circulations) + 2 esc. de 1 UP directement sur l'extérieur

VIII – DEMANDE D'AVIS

Article de référence : article CO 46 §2

L'article CO 46 §2 précise : « Le verrouillage des portes des issues de secours peut être autorisé après avis de la commission de sécurité et sous réserve du respect des mesures énoncées dans la suite du présent article [...] ».

Motivation :

Cette demande d'avis est formulée pour des raisons de contrôle des sorties. Elle concerne les sorties situées aux étages, au droit des portes donnant sur les escaliers extérieurs de secours et au droit des portes des issues de secours du rez-de-chaussée situées sur les façades en pignon.

Analyse :

Ces issues de secours à verrouillage électromagnétique, dont le déverrouillage sera asservi à l'équipement d'alarme, seront installées conformément aux dispositions des articles CO 46 §2 et MS 60. Dans ce cas, ces dispositifs n'empêcheront pas une évacuation rapide et sûre du public en cas de sinistre.

Favorable

IX – ETAIENT PRESENTS

9-1 Membres avec voix délibérative :

- Présidente : Madame Marie-José BOÉ – Chef du Service des Sécurités
- Préfecture du Haut-Rhin – Service des Sécurités : Madame Laurence DRANCOURT
- D.D.T. : Madame Danielle GUILLAUME
- Gendarmerie : Major Denis AUBERTIN
- S.I.S. : Commandant Nicolas HOUBRE / Capitaine Julien TESNIERE
- Maire : Avis Ecrit Motivé

9-2 Membres avec voix consultative :

/

9-3 Autre(s) personne(s) :

- D.D.S.P. : Major Jean-Marc GENG

X – AVIS DE LA COMMISSION

10-1 Entendu le rapporteur du dossier, Capitaine J. TESNIERE, la Sous-Commission émet un avis :

FAVORABLE au projet

10-2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES OBLIGATOIRES pour le suivi du dossier :

- a) Communiquer au Secrétariat de la Commission de Sécurité, au fur et à mesure de leur élaboration et un mois avant le début des travaux, les plans simplifiés et les descriptifs des installations techniques suivantes (article GE2) :
 - Notice technique explicative et détaillant le mode de pose et les matériaux utilisés pour le bardage bois extérieur.
- b) Faire procéder pendant les travaux, par un organisme agréé aux contrôles techniques prévus par les articles R 123-43 du Code de la Construction et de l'Habitation et GE 7 du Règlement de Sécurité.
- c) Transmettre un mois au moins avant l'admission du public une demande d'autorisation d'ouverture au Maire de la commune de RIBEAUVILLÉ, afin qu'une visite de réception soit organisée (article R 123-45 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Pour être prise en compte, cette demande devra être accompagnée des documents suivants :

- arrêté municipal d'Autorisation des Travaux ou Permis de Construire ;
- attestation du maître d'ouvrage concernant la solidité ;
- attestation et conclusions du bureau de contrôle concernant la solidité (mission L).

En outre, le rapport final de l'organisme de contrôle agréé doit être transmis au Secrétariat de la Commission 3 jours ouvrés au moins avant la date de visite de réception souhaitée.

- d) Toutes dispositions devront être prises afin d'éviter tout incident ou accident pendant la durée des travaux (article GN 13).

10-3 Conformément à l'article 40 du Décret n° 95-260 modifié, la Sous-Commission demande la REALISATION DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES SUIVANTES :

- 1) Réaliser les travaux conformément aux plans et à la notice de sécurité joints au dossier.
- 2) Recouper la circulation horizontale située au Nord du bâtiment A par un bloc-portes pare-flammes de degré ½ heure munis d'un ferme-porte (article CO 24).

La Présidente de Séance,



Marie-José BOÉ

NOTA : Le dossier est conservé au Secrétariat de la Commission de Sécurité.