



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de modification n°9 du
Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Ribeauvillé (68)**

N° réception portail : 003961/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

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

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Ribeauvillé (68) pour la modification n°9 de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 30 juin 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

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

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

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

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

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

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

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

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

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

15 Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Ribeauvillé est située dans le département du Haut-Rhin (68). Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Montagne - Vignoble et Ried approuvé le 6 mars 2019. Elle comptait 4 723 habitants en 2022 (INSEE) avec une population en légère baisse depuis 2011¹⁶. Son Plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 30 juin 2003 et a fait l'objet depuis de plusieurs révisions et modifications. La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification (n°9) de son PLU afin de permettre la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sur 1,3 hectare, dans le cadre d'une opération de reconversion d'une friche existante.

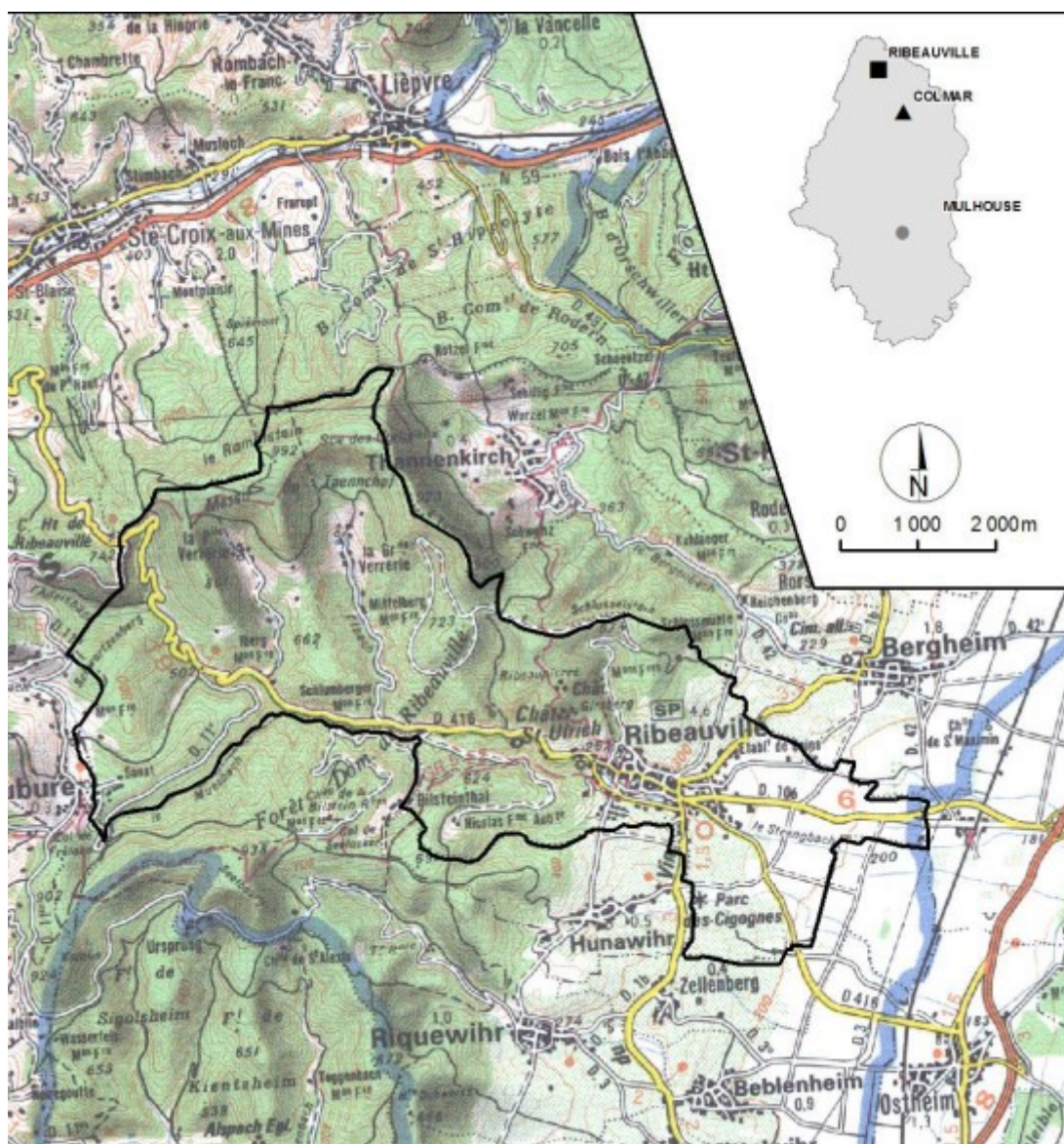


Figure 1: Localisation de la commune de Ribeauvillé (source dossier)

16 4 841 habitants en 2011 et 4 761 habitants en 2016

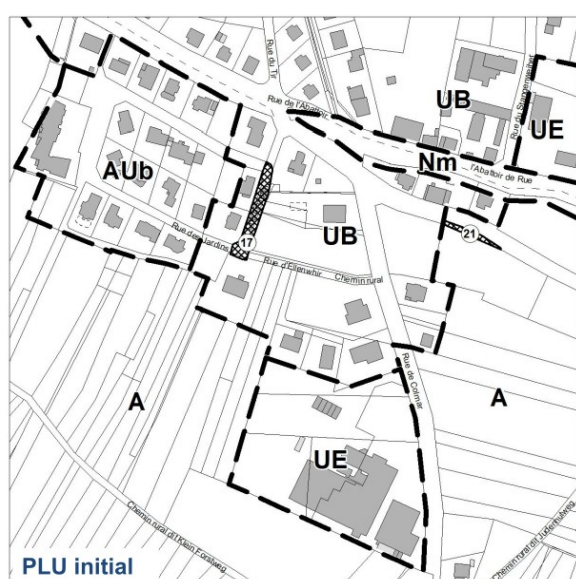
1.2. Le projet objet de la modification du PLU

Le site d'étude est localisé dans la partie sud de l'agglomération, en continuité avec une zone urbaine existante. Ce périmètre, correspondant aujourd'hui à une friche, a accueilli jusqu'en 2020 une activité d'imprimerie.

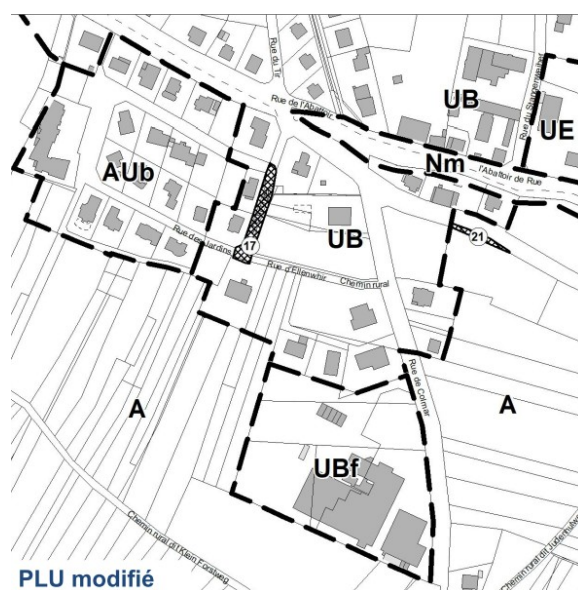


Figure 2: Localisation du site objet de la modification du PLU (source dossier)

La modification du PLU prévoit de reclasser un secteur UE, destiné à l'accueil des « activités artisanales et de services » et ne permettant pas la construction de logements en une zone UBf spécifique à cette zone, de 1,3 hectare (ha), pour permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation à vocation principale d'habitat. Le plan de zonage et le règlement écrit du PLU sont modifiés en ce sens (voir illustration ci-dessous) et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la zone UBf est définie.



PLU initial



PLU modifié

Figure 3: Evolution du plan de zonage

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

- la prise en compte des espèces protégées ;
- la prise en compte des sites et sols pollués ;
- la vacance en logement.

Le présent avis est ciblé uniquement sur les principaux enjeux environnementaux identifiés ci-dessus, sans analyser les autres thématiques.

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

2.1. les espèces protégées

Le projet n'est concerné par aucun périmètre remarquable (Natura 2000, ZNIEFF¹⁷...) et n'est pas situé en zone humide, selon l'étude réalisée dans le cadre du diagnostic écologique.

En revanche, l'inventaire faune/flore réalisé, même s'il n'a été réalisé qu'en période estivale, identifie la présence de plusieurs espèces et habitats d'espèces protégées (oiseaux, reptiles, mammifères) inféodées soit aux bâtiments (sites de reproduction de l'avifaune) soit aux espaces périphériques aux bâtiments (lisières, pieds de haies et de clôtures...).

Sont notamment identifiées : 2 espèces de reptiles : le lézard des murailles et le lézard des souches, 3 espèces d'oiseaux pour lesquelles des sites de nidification sont répertoriés: le moineau domestique, le rouge queue et le faucon crécerelle et 1 espèce de mammifère : le hérisson.

Le dossier précise à plusieurs reprises que l'aménagement du site occasionnera un impact sur les espèces protégées qu'il qualifie de « notable » dans l'évaluation environnementale (p28). En réponse à ces impacts, le dossier précise qu'il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures de réduction et des mesures compensatoires dans le cadre de la démarche ERC¹⁸. Il prévoit en ce sens des mesures calendaires (travaux de défrichement et de démolition entre le 30 septembre et le 15 mars), la pose d'un nichoir spécifique pour le faucon crécerelle, la création de gîtes favorables à la petite faune terrestre et des ouvertures dans les clôtures pour assurer la continuité écologique sur le site.

Selon l'Ae, si une fois l'aménagement réalisé, compte-tenu de la proportion importante d'espaces verts qu'il comprendra, le site pourra constituer un secteur en partie favorable à la biodiversité, en phase travaux les impacts seront inévitables. Le dossier conclut qu'en raison des mesures ERC développées, il n'est pas nécessaire de disposer d'une dérogation à la législation sur les espèces mais évoque dans le diagnostic écologique la nécessité d'une consultation de la DREAL sur ce point.

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 ;**

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

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

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

18 Éviter, réduire, compenser

- la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

L'Ae recommande par conséquent à la commune de :

- ***prendre contact avec le service de la DREAL en charge des espèces protégées pour lui présenter le diagnostic réalisé, les impacts identifiés et les mesures ERC proposées ;***
- ***de suivre les observations qui seront faites par ce service, notamment quant à la nécessité d'une dérogation à la législation sur les espèces protégées.***

2.2. Les 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.

Même si le site n'est pas recensé sur les bases de données identifiant les sites et sols pollués, l'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols, par anticipation des futurs projets d'aménagement, mériterait d'être menée pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

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.

2.3. La mobilisation des logements vacants

La commune affiche, selon l'INSEE, un taux de logements vacants de 12,5 % en 2022, soit un taux bien supérieur au taux nécessaire pour une rotation normale des logements.

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance de l'ordre de 6 % permet d'assurer une rotation suffisante dans le parc de logements et rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants, et au final l'attractivité des communes.

L'Ae signale différents outils mobilisables pour lutter contre la vacance de logements :

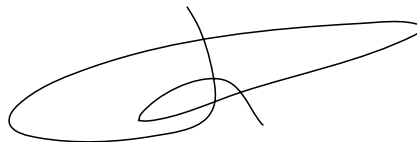
- le guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir » édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités ;

L'Ae signale qu'elle a publié un point de vue¹⁹ qui rappelle ses attentes ainsi que les outils à mobiliser pour résorber la vacance. Elle y souligne notamment l'intérêt d'une démarche intercommunale, en particulier au regard des besoins en ingénierie.

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.

METZ, le 17 septembre 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,

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

Jérôme GIURICI

¹⁹ Lien vers les [points de vue de la DREAL Grand Est](#) (p.22).