

MODIFICATION 9 DU PLU SECTEUR FRICHE RUWABELL

Tableau présentant les demandes et observations formulées par le public lors de la phase de concertation

Questionnement/Observations	Réponses
Intégration au cadre de vie existant :	
Le projet est nécessaire, mais il doit respecter son environnement et s'y intégrer totalement.	La modification de PLU a pour but la création d'un quartier innovant à partir de maisons en bois, qualitatif, construit dans une logique de développement durable. La modification autorise et contraint le projet de quartier d'habitat tant dans sa conception technique, que dans sa forme urbaine ainsi que dans son orientation de mixité sociale.
Respecter le voisinage et le standing du quartier.	Le projet permis par la modification du PLU ne nuit en rien au voisinage. Au contraire, il est innovant et qualitatif et permet de transformer une friche industrielle en quartier d'habitat mêlant appartements et maisons individuelles avec de nombreux espaces verts.
Privilégier les logements haut de gamme pour cibler une population qui fera marcher les petits commerces.	Le projet vise une mixité sociale qui permet de répondre aux exigences du SCOT et vise la stabilisation en nombre de la population à Ribeaupillé. Les logements seront tous qualitatifs avec à la fois de l'accession à la propriété mais aussi du locatif et comportant une typologie de logements diversifiée.
Densité du projet :	
Limiter le nombre de logement produits sur le site (30 logts/ha soit un maximum de 40 logts).	Le nombre de logements produits sur le site doit répondre à l'obligation du SCOT de 30 logements minimum par hectares. Le projet prévoit au stade de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sur 1,3 hectares, un maximum de 60 logements. Le porteur de projet en souhaite davantage pour rendre l'opération viable économiquement.
Eviter une surpopulation générée par la densité envisagée.	Le projet souhaité est qualitatif. Néanmoins la raréfaction du foncier oblige la collectivité à optimiser les surfaces disponibles à l'urbanisation pour conserver des possibilités de construire et des habitants à Ribeaupillé. La conception du projet de nouveau quartier s'attache à permettre le bien vivre ensemble des habitants.
Définir des prescriptions précises de regroupement du bâti, d'emprise au sol et de hauteur (volume enveloppe) des bâtiments de façon à optimiser les effets d'ouverture, de croisement des différentes activités, d'animation à l'échelle locale.	Le projet final devra répondre à des exigences qualitatives Renvoi aux commentaires précédents.
Impact du projet sur le voisinage et le paysage :	
Eviter les R+2 (il n'y en a quasiment pas dans le quartier) et les regards directs sur les voisins.	Le projet de modification du PLU permet des R+2 avec une hauteur maximale de 13 mètres. Ceux-ci devront être réalisés de manière à impacter le moins possible le voisinage existant. La conception architecturale et urbaine du concept BO FUTUR en tient compte.
Privilégier les bâtiments de petite taille qui se fondent dans le paysage. Attention à l'impact visuel	Le projet de modification de PLU autorise des bâtiments de petite taille avec du R+2. A noter qu'une partie de structure des friches industrielles est conservée et sur-bâtie en organisant des fenêtres de vues pour le grand paysage.

Les trois niveaux autorisés pour les constructions dans le secteur, devraient être un minimum.	Idem
Préserver les axes de vue vers l'ouest, la ville, la montagne et vers l'est en direction de la plaine.	Idem
Valeur immobilière : les propriétés voisines seront impactées par le projet.	La valeur immobilière des propriétés voisines ne sera pas impactée par le projet. Il est qualitatif et ne nuit en rien au voisinage ; alors même qu'existe une friche urbaine en déshérence actuellement. Au contraire, le voisinage bénéficiera d'un projet immobilier remarquable et innovant. Il est rappelé à toutes fins utiles que le site avait une vocation industrielle, qu'il aurait pu conserver cette vocation industrielle ou accueillir des établissements hôteliers avec des nuisances certaines liées aux activités, aux flux.
Environnement et espaces verts	
Privilégier la verdure pour préserver l'intimité entre voisins, la biodiversité, et la réduction des nuisances sonores.	La modification de PLU reprend les dispositions classiques de la zone UB. Avec ici des espaces verts privatifs propres à chaque logement en RDC et des espaces verts collectifs. Les flux de véhicules sont répartis en deux accès dont un mène à un parking souterrain.
La zone verte multi-usage prévue dans l'OAP, est à préserver absolument.	C'est prévu pour le confort de vie des futurs habitants.
Création d'un mur végétal ou autre, entre les maisons existantes et le nouveau quartier.	Le porteur de projet s'engage à réaliser un mur végétal le long des maisons pré existantes. Au-delà, la conception avec l'implantation des nouvelles constructions prévoit de préserver l'impact visuel pour les maisons du voisinage direct : stationnement en limite sans construction directe.
Respecter le vignoble avoisinant. Les terrains du projet sont limitrophes de parcelles de vignes et les contraintes liées aux travaux d'exploitation sont à prendre en compte.	Le projet s'inscrit sur une parcelle considérée comme déjà urbanisée puisqu'il s'agit d'une friche industrielle. Les habitations sont en recul par rapport à la limite d'emprise du projet. Par contre la Zone de Non Traitement (ZNT) par les viticulteurs s'applique aux parcelles viticoles, pas à l'enveloppe du quartier. Un écran végétal en bordure, par la présence de haie uniquement, est prévue par le porteur de projet
Réseaux, infrastructures et déplacements :	
Vérifier si les capacités des réseaux sont adaptées au projet.	C'est du ressort de la collectivité et des concessionnaires que d'y veiller pour le développement du quartier.
Par ailleurs, celui-ci prévoit un périmètre principal de stationnement aérien dans la partie nord du site. Il est signalé que sous cette zone se trouvent des raccordements électriques, téléphone, évacuation des eaux usées avec les regards de visite (maisons limitrophes).	Ces préoccupations techniques sont prises en charge par les bureaux d'études techniques pour la bonne réalisation du projet
Privilégier les déplacements piétons à l'intérieur du site. Prévoir une liaison piétonne avec le chemin au sud-ouest.	Le projet souhaité est qualitatif et devra nécessairement prendre en compte ses considérations ; mais pas de chemin en jonction au Sud Ouest
Vérifier la capacité des infrastructures routières périphériques (intersection rue de Colmar/ avenue de Colmar...).	Ce point particulier fait l'objet d'un travail spécifique avec la CEA sur la RD 416 – nota : les flux de véhicules générés par l'entreprise RUWABELL lorsqu'elle était en activité (jusqu'à 400 employés, tous modes de déplacement) sont plus importants que ceux attendus avec le nouveau quartier
Risques :	

Ancien site industriel. Procéder à des sondages sur tout le site (y compris les zones remblayées).	Le site n'est pas identifié sur la base de données nationale CASIAS. Le porteur de projet avait déjà missionné le bureau d'études ECR Environnement dans le cadre de missions INFOS et DIAG pour un projet de lotissement. 7 forages de sols et 3 sondages sur bâtiment ont été réalisés en octobre 2024. Les conclusions de l'étude sont à prendre en compte par le lotisseur dans le cadre de son projet.
Certains déchets seraient enfouis sous le parking, au niveau de la butte.	Crainte sans fondement.
Concernant les documents de la modification n°9 :	
La note de présentation n'est pas suffisamment explicite sur les motifs qui ont conduit à privilégier la solution « habitat » et pas le « développement économique » (classement actuel au PLU)	Différents projets ont été envisagés au fil des ans. Notamment des projets hôteliers restés sans suite. Un projet de hangars industriels. De sortie d'exploitation viticole. Aucun à caractère industriel depuis la fermeture de Ruwabell. Par ailleurs la CCPR, dans le cadre de l'exercice de sa compétence « développement économique », travaille en extension de ZAE déjà existante. Il n'y avait pas d'intérêt ni pour la commune, ni pour la CCPR à privilégier l'industrie sur ce secteur bordé d'habitations. A contrario le projet permet de tirer profit d'une friche en zone U dans un contexte de limitation des extensions urbaines, pour la démographie et la vie locale. La question du développement économique et de l'emploi local est prise en charge au niveau de la CCPR avec du foncier encore ou bientôt disponible pour accueillir de petites et grandes entreprises.
Dispositions réglementaires du secteur UBf : l'article 9 fixe l'emprise du bâti à 40 % de la surface du terrain alors que le plan de masse indique un taux très supérieur.	L'observation relevée n'est pas fondée. Un dépôt de Permis d'Aménager devra nécessairement répondre au règlement de zone.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne s'imposent qu'en termes de compatibilité et sont très générales ou sans objet. Aucune mention n'est faite concernant les exigences d'un écoquartier, la gestion de l'eau, ou les piscines.	Le projet de règlement précise un certain nombre de règles. Celles-ci peuvent évoluer suite à la concertation ; notamment dans la phase d'enquête publique qui va suivre. La définition d'un écoquartier revêt différentes formes. En l'occurrence il n'y a pas de label stricto sensu dans ce sens pour le projet. Par contre, le projet BO FUTUR s'inscrit pleinement dans une logique décarbonée et de développement durable. Pour les piscines, la ville s'appuiera sur la réglementation en vigueur sans pouvoir réglementaire additionnel à ce jour.
Evaluation environnementale : les nuisances sonores et de circulation semblent minorées car seule une densification de 30 logts/ ha est évoquée. Les contraintes liées à l'exploitation des vignes limitrophes ne sont pas prises en compte. Pas un mot sur les besoins en eau, avec présence ou non de piscines. Aucune prise en compte des besoins en assainissement ni des parkings. Rien non plus sur les besoins en énergie, ni sur la présence éventuelle d'une chaufferie collective à bois.	Le projet BO FUTUR s'inscrit dans une logique décarbonée et de développement durable ; d'autant qu'il se veut innovant et destiné à être répliqué ailleurs en France. Le concept développé par le porteur de projet répond aux attentes exprimées par la commune. Des réponses sont développées par ailleurs.
Observations reprises de l'avis émis par la Mission régionale	

d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est :	
<p>L'auteur du courrier reprend les trois thématiques et recommandations correspondantes mises en avant par la MRAe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espèces protégées : la MRAe recommande de prendre contact avec la DREAL afin de lui présenter la partie environnementale du projet. 	<p>La commune va prendre l'attache des services de l'Etat pour faire avancer le dossier. La préservation de la faune et une attention particulière à la biodiversité sont des idées forces du projet tant pour les élus communaux que pour le porteur de projet. Des mesures concrètes sont prévues sur la thématique ERC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des logements vacants : la MRAe recommande d'amplifier la résorption des logements vacants. 	<p>La MRAE n'a pas de compétence en matière de politique de l'habitat. Il s'agit de recommandations. Par ailleurs, la commune, la CCPR et la CEA ont mis en œuvre des politiques publiques visant la résorption de la vacance de l'habitat ; sujet complexe notamment dans une cité médiévale où les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis obligatoire de l'ABF.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sites et sols pollués - La MRAe recommande de : Compléter le dossier, et plus globalement le PLU, par l'inscription au règlement d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », assortie de prescriptions. S'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés. 	<p>La MRAE n'avance aucun élément d'argumentation sur la présence éventuelle de polluant mais intervient en termes de recommandations. Une recherche documentaire à l'initiative de la ville a été effectuée par le Cercle de Recherches Historiques de Ribeauvillé et environ en septembre 2025 pour identifier l'utilisation du terrain à travers les époques. La seule activité industrielle connue est celle de RUWABELL. Le site n'est pas identifié sur la base de données nationale CASIAS. Le porteur de projet avait déjà missionné le bureau d'études ECR Environnement dans le cadre de missions INFOS et DIAG pour un projet de lotissement. 7 forages de sols et 3 sondages sur bâtiment ont été réalisés en octobre 2024. Les conclusions de l'étude sont à prendre en compte par le lotisseur dans le cadre de son projet.</p>
Divers :	
Question portant sur l'accès aux conclusions de l'enquête environnementale.	L'enquête environnementale comme le diagnostic écologique sont disponibles sur le site internet de la commune comme en consultation « papier » en Mairie
Lien avec la procédure de révision du PLU en cours	Cette modification permet une mise en œuvre partielle mais plus rapide de changement de règles au niveau du PLU. Cette modification sera intégrée de fait au projet de révision du PLU qui sera soumis à la population en 2026.
De quel projet parle t'on ? Au-delà de la modification du PLU Manque d'information au niveau du projet de quartier. Manque de concertation ou réflexion sur des projets alternatifs.	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.
La présente procédure va permettre à un promoteur de bénéficier d'une « belle plus-value ».	La question de la plus-value du promoteur n'est pas déconnectée d'une plus-value en termes d'environnement, de diversité d'habitat, de capacité d'accueil d'habitants, de vie locale pour la commune. Rappelant que la commune ne vend pas le terrain. La commune rend possible sa destination pour un quartier d'habitat avec de hautes exigences qualitatives. Le porteur de projet amène un projet qu'il lui appartient de rendre économiquement viable tenant compte des contraintes posée par la commune pour son développement harmonieux et le bien vivre des habitants actuels et futurs.