

## **Mémoire en réponse pour le projet site de la « friche Ruwabell », avec BO FUTUR pour BO VILLAGE - Avis MRAE du 17/09/2025 sur le projet de modification n°9 du PLU de la commune de Ribeauvillé (68)**

La procédure de modification en cours concerne une zone UE à passer en zone UB.

- C'est une zone déjà urbanisée.
- Elle est complètement artificialisée. Le projet est sans impact au titre du ZAN.
- Elle comporte une friche industrielle non polluée.

La modification doit permettre d'autoriser un projet innovant et exemplaire d'habitat éco sourcé produit localement, à vocation d'être répliqué nationalement, dont l'acceptabilité sociale de proximité a été éprouvée.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAE sont :

### *1/ La prise en compte des espèces protégées*

Inventaire faune/ flore réalisé identifiant plusieurs espèces et habitats d'espèces protégées  
Evaluation environnementale qualifie de « notable » l'impact des aménagements du site et propose les mesures suivantes dans le PLU modifié (OAP) :

- Mesure de réduction : mesures calendaires de travaux
- Mesures compensatoires : création de nichoirs, perchoirs pour oiseaux, gîtes favorables à la petite faune terrestre, ouvertures dans les clôtures pour assurer les continuités écologiques

Recommandation de l'Autorité environnementale :

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.

L'Ae recommande par conséquent à la commune de prendre contact avec la DREAL en charge des espèces protégées pour présenter le diagnostic réalisé et suivre ses observations notamment quant à l'hypothèse d'un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées.

Une visite sur place a eu lieu le 19/01/2026 en présence de M. Eric THOUVENOT, DREAL et de M. Augustin CELLARD, Sous-préfet ainsi que des représentants de la commune, du porteur de projet, de l'ADAUHR et du bureau d'études Elément 5.

Un rapport complémentaire sur les chiroptères ainsi qu'une demande de dérogation « espèces protégées » a été formulée à l'endroit du porteur de projet par la DREAL. Les deux documents sont en cours de rédaction par Elément 5 et seront présentés à l'enquête

publique. Les éléments saillants de ces études viendront à terme, renforcer le dossier de modification du PLU. Les documents produits seront intégrés au dossier.

## 2/ La prise en compte des sites et sols pollués

La MRAE relève que le dossier ne comprend aucun document relatif aux risques anthropiques alors que le site a hébergé une activité d'imprimerie jusqu'en 2020 ; ceci bien que le site ne soit pas identifié à risque sur les bases de données des sites pollués.

Recommandation de l'Autorité environnementale :

- Compléter le PLU par inscription d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols »

C'est ce qui sera réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours.

- S'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés pour le site

Une étude pollution a été réalisée par le porteur de projet : missions informations et diagnostic environnemental (A100, A110, A120) par ECR Environnement, octobre 2024.

Page 85 et 86 : conclusions – résumé non technique

L'étude conduit « à mettre en évidence certaines zones susceptibles de présenter des pollutions des sols (...) ». « A l'étude du schéma conceptuel du site, les différents impacts en polluants sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires, notamment pour l'usage projeté du site qui a pour vocation d'accueillir des logements. A ce titre, des mesures de gestion simples s'avèrent nécessaires pour restaurer la compatibilité du site pour le projet d'aménagement ». Des mesures adaptées seront mises en œuvre lors de l'aménagement effectif du site.

Cette étude a été complétée par une mission d'étude géotechnique de conception (G2 AVP) pour l'aménagement d'un lotissement, par ECR Environnement, octobre 2024.

Page 26 et suivantes : synthèse géotechnique

Eléments et aléas importants à prendre en compte :

- Déconstruction partielle/ évacuation des vestiges et des existants, entraînant un remaniement des terres plus ou moins important ;
- Présence de remblais (couche 0) et de vestiges enterrés, de nature variable et pouvant présenter localement des surépaisseurs importantes ;
- Bonne compacité dans les sables et blocs (couche 1), au droit des sondages SP2 à SP4. En SP1, compacité variable, faible à élevée ;

- Présence de blocs de grande dimension dans la couche 1, pouvant atteindre le mètre de diamètre et ayant entraîné des refus répétés lors des sondages à la tarière et à la pelle ;
- Circulations erratiques au droit du site, pouvant entraîner l'apparition de poches de rétention à la faveur des horizons perméables ;
- Très faible perméabilité des terrains superficiels du site.

Ces deux études seront jointes au dossier soumis à l'enquête publique. Les conclusions de ces études seront prises en compte par le lotisseur dans le cadre de son projet.

### 3/ La vacance en logement

La MRAE présente des généralités et des outils génériques mobilisables pour lutter contre la vacance des logements qui est importante à Ribeauvillé : 12,5% en 2022, chiffres INSEE.

Recommandation de l'Autorité environnementale :

- Compte tenu de l'importance du parc de logements vacants, intérêt d'une démarche intercommunale en particulier au regard des besoins en ingénierie ;
- Amplifier par la commune la résorption de la vacance de logements par tous outils mobilisables ;

La Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé (CCPR) ainsi que la commune pour chacun des dossiers aboutis finance le dispositif BIMBY BUNTY de densification douce en milieu urbain (cf : délibération jointe).

La commune cofinance les travaux sur le bâti ancien en cité médiévale par le biais de plusieurs dispositifs spécifiques en lien avec ceux de la CEA et de la Fondation du Patrimoine (cf : délibération jointe).

La commune a mis en place un dispositif de lutte contre la prolifération des gîtes et meublés de tourisme pour le logement d'habitation à titre principal (cf : délibération jointe).

La ville travaille sur son propre patrimoine pour en optimiser l'utilisation (sortie de vacance ou création de logements), avec deux exemples récents de vente d'immeuble pour de l'accession à la propriété (ancienne perception pour 8 logements et ancienne maison du Bailly pour 7 logements). Une troisième vente est prévue pour 2026 (ancien tribunal pour 4 logements).

La ville travaille en accompagnement sur le patrimoine privé pour le transformer et le remettre sur le marché du logement : par exemple avec l'Etat pour l'ancienne caserne de gendarmerie pour une 15 aine de logements ; projet de reconversion en habitat senior de l'ancien hôpital des sœurs de la Divine Providence pour 18 logements.

La commune a mis en place des permanences mensuelles avec l'ABF et l'ADIL en Mairie pour accompagner les projets de particuliers dans le tissu ancien de la cité médiévale.

Ceci nonobstant les projets passés déjà réalisés et occupés :

- 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

#### Conclusions de la commune sur l'avis de la MRAE

Comme elle le rappelle en préambule, la MRAE ne présente pas d'avis sur l'opportunité, l'intérêt de l'opération.

Cependant, la MRAE aurait pu prendre en compte l'intérêt de réappropriation, par un porteur de projet avec un accompagnement fort de la collectivité :

- une opération sur une friche industrielle complètement artificialisée. Depuis les lois SRU et Grenelle, renforcées par les lois ALUR et Climat et Résilience, les grands principes d'aménagement du territoire doivent concourir à renouveler la ville sur elle-même et lutter contre l'étalement urbain ; déclinaison en règle n°17 du SRADDET de la région GRAND EST.
- un projet qui améliore substantiellement la qualité environnementale intrinsèque du lieu, n'apporte pas d'autre nuisance que celle de l'activité humaine liée à l'habitat ;
- un projet qui développe du logement à destination des habitants dans un secteur géographique de forte pression sur l'immobilier.