

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

Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur
désigné par Décision du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg
n° E25000151 /67 en date du 20 octobre 2025

L'enquête publique porte sur le projet de Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ribeaupillé.

Nous considérons qu'elle s'est déroulée dans des conditions normales même si un incident technique, avant et en début d'enquête, a empêché l'accès au site internet de la Ville de Ribeaupillé pendant quelques jours. En effet, la Ville de Ribeaupillé a accepté en conséquence de renforcer ses mesures de publicité en réalisant un affichage sur site, ce qui a permis une excellente participation du public.

Nous avons légèrement prolongé nos deux dernières permanences pour recueillir au total 14 observations et permettre à chacun de s'exprimer.

Lors d'une enquête publique précédente, portant sur une modification du même PLU de Ribeaupillé et que nous avons menée en 2019, nous avons reçu 5 personnes présentant 3 observations. La présente procédure a donc beaucoup plus mobilisé et nous considérons que **la participation a été forte et à la mesure des enjeux ressentis par ceux qui se sont exprimés.**

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 procédure a ainsi été engagée afin de permettre la réalisation d'un projet dénommé « BO FUTUR » porté par un promoteur privé et présenté au public dans le cadre de la concertation préalable et dans le dossier d'enquête publique.

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* ».

Une plaquette de présentation produite par le promoteur puis un courrier de ce dernier adressé à M. le Maire ont été joints au dossier d'enquête par la Ville de Ribeaupillé et à son initiative.

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).

Nous avons ainsi constaté 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.

Dès lors, les sujets soulevés à l'enquête ont globalement été les mêmes que ceux abordés dans le cadre de la concertation et par les mêmes personnes.

Nous soulignons toutefois ici, en préambule et en cohérence avec ce qui précède, que nos avis et conclusions portent sur l'objet de l'enquête publique, c'est à dire sur la modification du PLU, et non sur un projet d'opération d'aménagement ou de construction quel qu'il soit. Nous tenons toutefois compte du projet BO FUTUR, compte-tenu de sa présentation au public y compris pendant la présente enquête publique, afin d'analyser les garanties apportées et la cohérence du projet de modification du PLU avec ce dernier. En effet, **nous devons veiller à la bonne information du public et donc mesurer si la présentation du projet immobilier a pu avoir**

pour effet d'induire le public en erreur sur ce qui pourra réellement être autorisé si la modification du PLU était approuvée.

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

Ce secteur 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.

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 de l'Autorité environnementale.

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. Au-delà, les principaux sujets abordés ont porté sur :

- la procédure de modification du PLU et le projet BO FUTUR ;
- la pollution des sols et les risques sanitaires ;
- la préservation des espèces protégées et de leurs habitats ;
- les besoins en logements ;
- la cohabitation avec l'activité viticole et les Zones de Non Traitement (ZNT) ;
- l'insertion paysagère et urbaine ;
- les infrastructures, les réseaux et la sécurité routière.

Nous les analysons ci-dessous par ordre d'importance afin de motiver nos avis et conclusions.

La procédure de modification du PLU et le projet BO FUTUR

Comme indiqué plus haut, 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 BO FUTUR et non sur la modification du PLU malgré nos efforts de sensibilisation sur ce point. En réponse, la Ville de Ribeauvillé a noté que le choix de la procédure de modification plutôt que de celle de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU « *n'a pas fait l'objet de remise en cause par la DDT* ».

Il ne nous appartient pas de déterminer quel devait être le choix de la procédure mais, en tant que Commissaire enquêteur, nous devons 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.

La Ville de Ribeauvillé indique dans son Mémoire en réponse 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* ».

Seule, une évolution de la règle de hauteur des constructions est présentée de façon précise.

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 précisé 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.

En conséquence, nous devons constater que la présentation du projet BO FUTUR dans le cadre de cette procédure de modification a nuit à la bonne information du public dans la mesure où le règlement modifié permet de réaliser des projets très différents et que rien ne garantit que le projet *in fine* autorisé sera celui présenté.

La pollution des sols et les risques sanitaires

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 de l'Autorité environnementale.

Le sujet de la pollution des sols et des risques sanitaires 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 cependant pas été analysé dans le projet de modification du PLU soumis à l'avis de l'Autorité environnementale comme cette dernière l'a souligné.

Toutefois, 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 ainsi qu'un Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale pendant la phase de préparation de l'enquête publique et donc après les mesures de consultation ou de notification.

L'étude précitée a identifié des impacts en éléments traces métalliques (dont mercure) et des anomalies significatives modérées en hydrocarbures totaux, en HAP et en PCB. La Ville de Ribeauvillé a cependant indiqué dans son Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale que la zone « *comporte une friche industrielle non polluée* ».

En conséquence, nous avons saisi l'Agence Régionale de Santé (ARS) en application de l'article R.123-16 du Code de l'environnement afin de bénéficier de son expertise.

L'ARS 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]* ».

En réponse, la Ville de Ribeauvillé dit qu'il conviendra de « *retranscrire dans l'OAP des éléments de vigilance quant à la pollution des sols* » sans autre précision. Nous rappelons que les projets, pour être autorisés, doivent être compatibles et non conformes aux OAP.

Elle dit que « *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. Cette dernière solution supposerait cependant que la Ville dispose des études ou des compétences techniques lui permettant d'apprécier la pertinence des mesures envisagées par un porteur de projet.

Les précautions simples préconisées par l'ARS sont pourtant faciles à réglementer dans un PLU (interdiction des piscines, interdiction des arbres à fruits comestibles, conditionnement des autorisations à l'obtention d'une 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.

Au-delà, 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 par couverture et substitution de sols que la Ville de Ribeauvillé confirme dans son Mémoire en

réponse à notre procès-verbal de synthèse. Si les matériaux en place 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.**

Dès lors, 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.

A ce titre, nous soulignons également que le règlement modifié n'interdit pas ou de conditionne pas les usages sensibles (et les autorise donc), et que 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 autorisés 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.**

Plutôt que de mettre en œuvre cette 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 caractériser les substitutions de sols nécessaires. Nous ne comprenons pas davantage comment la Ville pourra demander ces substitutions 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.

Enfin, la Ville de Ribeauvillé envisage l'établissement d'une attestation ATTES par un bureau d'étude certifié « *si l'administration le demande* ». C'est pourtant bien le sens des recommandations de l'ARS.

Aussi, 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.

En l'état, nous considérons que la modification du PLU n'apporte pas les garanties suffisantes pour assurer la compatibilité de la zone avec un usage résidentiel voire sensible.

Nous rappellerons de plus que, 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 régalez sur site. Il n'a pas été apporté de réponse sur ce point.

Les besoins en logements

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

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 notamment les chiffres issus des recensements suivants :

- 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 précise toutefois 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 selon les OAP, 70 souhaités par le porteur du projet BO FUTUR dans le courrier annexé au dossier d'enquête publique), le total atteindrait 167 voire 177 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.

En revanche, le choix de supprimer une zone destinées aux activités pour diversifier l'offre de logements n'a pas davantage été analysé au regard des besoins des activités économiques.

La Ville de Ribeauvillé a annexé divers documents à son Mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse qui justifient 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 cohabitation avec l'activité viticole et les 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. Cependant, aucun compromis n'a été trouvé à l'issue de l'enquête publique.

Dans son Mémoire en réponse, la Ville de Ribeauvillé considère 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.

L'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. Elles concernent également l'intégration du projet dans le grand paysage.

Sur ce point, la Ville de Ribeauvillé a précisé dans son Mémoire en réponse les évolutions réglementaires qu'elle envisage d'intégrer à la modification du PLU.

Nous notons notamment 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 figurant sur le plan masse 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.

Au-delà, l'analyse comparative des règles applicables en zone UB et dans le projet de secteur UBf montre que les adaptations réglementaires sont 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. Les possibilités de construction sur limite séparative sont 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).

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

La 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 a indiqué que « *l'étude environnementale sera ajustée* » pour tenir compte de la version actualisée des OAP.

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.**

Les infrastructures, les réseaux et la sécurité routière

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

La sécurité routière ou l'aménagement du carrefour avec la route départementale ont été abordés par des riverains et par la Collectivité européenne d'Alsace.

Nous avons également souligné qu'un renvoi aux normes minimales de stationnement annexées au PLU ne répond pas nécessairement aux enjeux de stationnement puisque l'un des objectifs de la Ville est de permettre la réalisation de logements sociaux et que le Code de l'urbanisme prévoit des dérogations à ces règles pour certains de ces logements (CF. article L.151-35).

La Ville de Ribeauvillé nous a 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.

S'agissant des eaux pluviales, la Ville de Ribeauvillé nous a précisé que « *le règlement du SDEA sera appliqué avec infiltration à la parcelle et connexion au réseau existant (Sic). Il sera intégré au dossier de modification du PLU* ».

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 mériterait donc effectivement d'être mise en cohérence.

Enfin, nous avons compris que le réseau de défense incendie devra être renforcé par la collectivité.

En conclusion, nous considérons que :

- **la présentation du projet BO FUTUR dans le cadre de la procédure de modification a nuit à la bonne information du public ;**
- **la modification du PLU n'apporte pas de garanties suffisantes pour assurer la compatibilité de la zone avec un usage résidentiel voire sensible ;**
- **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 ;**
- **il serait utile, de prolonger les échanges avec les viticulteurs pour trouver une solution de compromis sur la prise en compte des zones de non traitement, 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.**

En conséquence, nous donnons un

Avis défavorable

au projet de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de Ribeauvillé.

Fait à Stosswihr, le 10 juin 2026

Le commissaire enquêteur

Thomas BACHMANN