



**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 liées 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