

Vene au donia
le 12.05.2026.
DF

Monsieur et Madame Monzein
9 rue de Colmar
68150 Ribeauvillé

Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Ribeauvillé
68150 Ribeauvillé

Objet : Observations relatives à l'enquête publique – modification N°9 du PLU

Ribeauvillé, le 11 mai 2026

Messieurs,

En préambule, je tiens à vous rappeler que nous n'avons jamais été opposés à l'idée d'un lotissement en lieu et place de la friche Ruwa-Bell, même si nous sommes de plus en plus convaincus que l'option envisagée aujourd'hui ne réglerait en rien la problématique concernant la baisse du nombre d'habitants dans notre ville. Pour mémoire les deux derniers programmes immobiliers, qui étaient pourtant nettement plus accessibles aux Ribeauvillois, ont eu bien du mal à trouver preneur et une bonne partie des logements proposés par Bo Future seront des locations d'appartements meublés qui ne feront qu'attirer des gens de passage beaucoup plus intéressés par le produit (dans le cadre d'une mutation professionnelle, entre deux déménagements, ...) que par son implantation.

Cela étant dit, revenons à la modification du PLU et au projet qui y est adossé. Un premier projet nous a été soumis il y a plus d'un an et depuis différentes versions se sont succédées avec un seul objectif, celui d'augmenter le nombre de logements et ce quel que soit le résultat.

Il est aujourd'hui question de 70 logements et de plus de 140 places de parking. Pour mémoire ce quartier ne compte aujourd'hui que 32 maisons et 3 petits collectifs.
→ **Si ce projet est validé en l'état, le nombre d'habitants de notre quartier va ainsi être multiplié par 2,4.**

→ Ce projet, après modification du PLU, se trouvera en zone Ub. Qu'en est-il du respect de l'harmonie du quartier et des recommandations du PLU en zone Ub ?

“Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant. L'aspect, les volumes, les proportions et les matériaux doivent être en cohérence avec les constructions environnantes.”

- Pour illustrer, voilà que nous voyons aujourd'hui de la fenêtre de notre maison :



- Et voilà ce que nous verrons demain si rien n'est imposé au promoteur dans le nouveau PLU. À noter qu'il n'y a que le bâtiment principal sur cette simulation :



Point 1 : il faudra préalablement exiger une simulation 3D avec intégration paysagère (en considérant les alentours) afin que les élus et les habitants se rendent bien compte de l'énormité de ce projet implanté au milieu du vignoble.

→ Qu'en est-il des « espaces verts et fédérateurs » préconisés dans le projet de modification du PLU précédent et qui ont disparu entretemps alors qu'ils veillaient justement à cette cohérence et cette harmonie avec le quartier ?

Avant :



Après :



Point 2 : les espaces verts suggérés ont été réduits au profit d'un groupe de maison à l'avant du terrain.

Pour une intégration réussie, à reconsidérer dans le nouveau PLU.

—> Qu'en est-il des recommandations de Monsieur le Maire ?

Pour mémoire un extrait d'une délibération du conseil municipal : « M. le Maire évoque la loi ZAN. La contrainte de la densification est là mais il faut prendre garde à ne pas aller trop loin au risque de nuire à la qualité de vie »

Point 3 : Pour une intégration réussie, à reconsidérer dans le nouveau PLU.

→ Qu'en est-il des préconisations du Schéma de cohérence Territoriale qui limite à 60 le nombre de logements maximum en lieu et place de la friche actuelle ?

→ Qu'en est-il du projet de modification N°9 du PLU qui limite également le nombre de logements à 60 ?

Point 4 : bien veiller à figer ce nombre de 60 logements grand maximum dans le PLU.

—> Qu'en est-il de la tranquillité du quartier avec les nuisances sonores, visuelles et lumineuses que ce projet va générer ?

Point 5 : pour la tranquillité et le respect de tous les habitants du quartier, il faut bâtir un nouveau PLU qui puisse nous garantir que tout le nécessaire sera fait afin de nous protéger au mieux des nuisances que ce projet démesuré va générer :

- **Murs occultants entre ce nouveau lotissement et les propriétés voisines afin de préserver notre bien-être, notre intimité et nous prémunir des phares des voitures qui viendront se garer à toute heure de la nuit (places stationnement en limite de propriété).**
- **Imposer un ratio d'espaces verts et imposer la mise en place d'arbres occultants et de grandes hauteurs pour casser ces énormes volumes.**
- **Imposer que tous les bâtiments qui seront immédiatement à proximité de nos habitations soient de type R ou R+1.**
- **Imposer une hauteur totale de 12 mètres pour les bâtiments R+2 construits ou rénovés. Cette hauteur sera à considérer par rapport au TN actuel et à ce titre, nous suggérons d'imposer un relevé topographique du terrain avant travaux afin qu'il n'y ait aucune dérive au moment du terrassement et de la construction.**

En effet, après le terrassement, les appartements dans le bâtiment principal auront un rez-de-jardin au niveau du quai de déchargement actuel qui est aujourd'hui à 1,20m du TN de référence.

Sachant que la hauteur du niveau 0 du bâtiment actuel est elle-même de 3,95 mètres, nous sommes déjà avant rénovation, à 5,15 mètres du TN pour un seul niveau.

À noter enfin que même avec une hauteur limitée à 12 mètres pour le bâtiment rénové, cet immeuble sera totalement hors norme, car il sera plus haut que la quasi-totalité des R+3 de la ville construits ces 30 dernières années.

Quelques exemples :



**10,5 mètres
R+2 avec un toit pointu**



**11,5 mètres
R+3**



**12 mètres
R+3**

—> Qu'en est-il de la sécurité routière avec 140 véhicules pour ce nouveau lotissement, sans compter ceux des habitants du quartier & ceux des gens de passage ?

Éléments à prendre en considération :

- La rue de Colmar est étroite et surtout c'est une impasse.
- La rue de Colmar est la seule à desservir tout le quartier.
Toutes les entrées sorties des véhicules du quartier et du nouveau lotissement se feront par cette rue.
- La rue de Colmar donne directement sur la route de Colmar qui est une entrée principale de la ville.
- Le trafic généré par ce nouveau lotissement ne sera aucunement comparable au flux des salariés à l'époque de Ruwa-Bell car ils se déplaçaient pour la plupart à pied ou à vélo.

- Enfin, la rue de Colmar est empruntée à juste titre par les vigneronns et leurs engins agricoles et c'est une rue très appréciée des promeneurs et des cyclistes.

Point 5 : ce point de sécurité majeur est à considérer prioritairement quitte à revoir l'ampleur du projet visé.

En conclusion, je souhaite que tous les points évoqués dans ce courrier soient pris en considération dans le nouveau PLU pour que cela aboutisse à un projet cadré, utile, intégré et raisonnable. Dans le cas contraire ce sont tous les habitants du quartier qui en subiront les conséquences et pas des moindres.

Monsieur le Maire, monsieur le Commissaire enquêteur, nous nous en remettons à votre impartialité et à votre juste appréciation.

Recevez monsieur le Maire et monsieur le Commissaire enquêteur, nos plus respectueuses salutations.

Brigitte et Jean-Marc Monzein