

En complément des observations formulées le 23/04/2026, il y a lieu de préciser qu'elles sont toutes documentées, et notamment celles liées aux objectifs démographiques.

A cette fin, sont jointes, les observations formulées le 20/04/2021 sur le PADD adopté le 24/02/2021, puis celles formulées le 31/01/2025 sur ses mises à jour adoptées le 20/12/2024 puis le 27/11/2024. Ces deux documents font partie intégrante des présentes, car documentent et démontrent que le motif invoqué pour transformer la zone UE "Ruwa Bell" en zone d'habitat, n'était pas fondé il y a un an, et l'est encore beaucoup moins aujourd'hui avec le rajout des projets de l'ancienne gendarmerie, anc. Tribunal, anc. Maison Brutchi, anc. Perception, maison Notre Dame, projet Cogedim rue du cimetière, anc. MJC, anc. Maison Schmittganz...

Il n'y a pas, aujourd'hui, à Ribeauvillé, de besoin supplémentaire, pour un village "showroom" d'un fabricant de maisons préfabriquées en bois comprenant 70 logements (+ commerces ?), avec des bâtiments de 13m de haut défigurant le paysage et dont l'architecture ne correspond en rien à celle décrite dans le PLU, et ceci pour atteindre les objectifs de 5000 habitants à l'horizon 2040. Par contre, les habitants ont besoin d'emplois pour accéder à la propriété de logements existants ou déjà programmés et c'est bien là que se situe le véritable intérêt général.

Les deux documents joints, révèlent également la faiblesse de la procédure de révision du PLU et du PADD "évolutif".

Pour preuve, faute de prévision et d'anticipation, le fiasco de la construction des immeubles avec leur densité et toitures en tôle grise, du Clos des Jardiniers sur les terrains Nadelhoffer. Ces terrains, situés à proximité immédiate des écoles, du périscolaire et de la salle du Parc, étaient d'utilité publique évidente. (Parkings, dépose minute, chaufferie bois, ferme pédagogique, aire de jeux complémentaire, extension future des écoles).

Pour preuve, rien n'est dit dans le PADD sur le devenir du site Ruwa Bell alors que c'est une friche depuis 6 ans.

Rien n'est dit non plus, sur les obligations de zones de non traitement des vignes, alors que les textes existent depuis 2017.

Ce sujet des zones de non traitements est d'ailleurs complètement occulté dans la note de présentation et l'OAP concernant cette modification N°9 du PLU. Il aura fallu l'intervention des viticulteurs eux-mêmes pour que le sujet soit abordé. Ceci est très surprenant et décevant, alors que la municipalité et M. le Maire se veulent être les chantres de la viticulture qui est incontestablement une caractéristique majeure de la Ville et des paysages. Si le projet se fait tel quel, ce seront près de 25 ares de vignes que les viticulteurs devront sacrifier (244 ml x 10m), ce qui est contraire au PLU. La problématique des ZNT, si elle n'a pas intéressé la Ville ni le promoteur BoFutur, est tellement importante, qu'elle fait l'objet du projet de loi sur la souveraineté alimentaire et agricoles dont l'article 11 prévoit de transférer la charge des ZNT aux promoteurs ou constructeurs immobiliers qui s'installent, et non plus aux viticulteurs déjà présents. Cette loi doit être adoptée au Parlement ces prochains jours (26/05/2026), et il serait de bon ton de l'anticiper et d'en tenir compte dès à présent si vraiment la Ville veut soutenir ses viticulteurs.

Pour revenir au projet BoFutur, dans le dossier, il est mis en avant que le projet n'a pas d'impact sur les surfaces artificialisées. Cette affirmation est évidemment erronée, puisque le jour où la ville ou la CCPR voudront créer une nouvelle zone UE, les contraintes liées à l'artificialisation des sols s'appliqueront. La Ville bénéficie aujourd'hui d'une surface artificialisée et on l'utilise pour favoriser un promoteur immobilier, et demain, il faudra compenser pour créer de l'emploi...et il serait intéressant de connaître l'avis de la Communauté des Communes du Pays de Ribeauvillé sur le sujet. Concernant le peu de cas envers les avis des organismes et de la procédure, le terrain a entièrement été défriché le 10 mars dernier et ceci sans aucune autorisation. Mieux, dans sa lettre à "Cher Monsieur Le Maire" du 22 avril dernier, BoFutur annonce que le permis pour son village du futur est en cours de dépôt, alors que la procédure est encore en cours.

Enfin, il est indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) :
" *Intégrer tout projet au paysage existant : préservation des vues sur les collines, prise en compte de la sensibilité visuelle depuis la RD 416 (route d'Ostheim) ...*"

... et voilà probablement le résultat !

La hauteur actuelle du futur bâtiment "C", est d'environ 5,10m par rapport au terrain naturel. La hauteur envisagée de 13m, correspond donc à 2.55 X la hauteur actuelle, ce qui, comme le montre les estimations ci-dessous, aura un impact considérable sur la vue des côtes du vignoble et va à l'encontre des diverses préconisations et règlements. Il semble impératif de confirmer ces simulations par la pose d'un gabarit de type échafaudage bâché, à poser sur le bâtiment "C" existant. Si le projet devait se faire malgré tout, la hauteur devrait à minima, se limiter à R+1, **et la viabilité économique du projet d'un promoteur n'est en aucun cas l'affaire des habitants de Ribeauvillé.**



Il n'y a plus qu'à espérer que le bon sens, et l'intérêt général l'emportent, et que ce projet immobilier soit abandonné au bénéfice d'un projet global réfléchi, et piloté par la Ville qui en a largement les moyens financiers et les compétences.