

Préambule :

En juillet 2024, la ville de Ribeauvillé a lancé la modification N°9 de son PLU, pour transformer une zone UE à vocation artisanale et industrielle en zone UB.

Le Conseil Municipal a approuvé le 08.10.2025 le principe de cette modification sur la base d'un dossier de présentation «2024 /2025 » et d'une note de synthèse des observations du public, alors qu'un nouveau dossier « 2026 » vient d'être mis en ligne.

Normalement, un projet immobilier doit se conformer aux règles d'urbanisme et notamment au PLU en vigueur. A Ribeauvillé, le PLU est en révision depuis 10 ans (ce qui constitue certainement un record) et M. le Maire préfère adapter les règles du PLU au fur et à mesure, (9 modifications, 2 modifications simplifiées, 3 révisions simplifiées, et une déclaration de projet) pour que le projet immobilier ayant son assentiment, soit ensuite conforme aux textes, avec obtention du permis de construire. A quoi peut alors servir le PLU ?

C'est encore le cas, ici, avec un projet immobilier d'envergure, qui se veut être la vitrine commerciale d'une entreprise industrielle, proposant des maisons préfabriquées à ossature bois. L'annexe des statuts constitutifs de la société Bo Futur, déposée le 1^{er} juillet 2025, indique des frais engagés dès septembre 2024, et pour un montant minimal à ce jour de près de 750 000€ TTC. Il faut donc que cette société, bénéficiaire désignée de la modification, ait eu de sérieuses garanties pour investir dès 2024 des sommes conséquentes (hors achat des terrains) alors même que la consultation du public et l'enquête publique n'avaient pas eu lieu. C'est un mépris total de la procédure et des habitants qui sont censés s'exprimer, alors qu'en réalité, tout semble déjà acté. Cette insistance interroge sur la nature des liens entre l'autorité et le bénéficiaire.

Projet 2026 :

Le motif principal pour justifier la procédure, est celui de l'intérêt général devant aboutir à la création de nouveaux logements pour maintenir le statut de Bourg Centre, et le niveau de population. Or, il s'avère que cet argument, régulièrement utilisé ces dernières années pour favoriser des projets d'immobiliers collectifs au détriment de l'intérêt général réel, est sans effets.

Fin 2024, la commune disposait de 2497 logements, dont 389 étaient vacants. Depuis, plus d'une centaine de logements ont été mis sur le marché, et actuellement, des projets, suite aux cessions immobilières de la Ville et des Sœurs de la Divine Providence, vont offrir une cinquantaine de logements supplémentaires. Nous disposons donc à Ribeauvillé d'environ 2650 logements, et les dernières statistiques indiquent une taille moyenne des ménages de 2.15, soit actuellement, déjà un potentiel de 5 700 habitants, alors que l'objectif du PLU, est d'atteindre un maximum d'environ 5000 habitants à l'horizon 2040. Il n'y a donc actuellement, plus besoin de nouveaux logements sous forme de collectif d'envergure à Ribeauvillé, et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pointe du doigt un taux de vacance des logements de 12,5%, alors qu'un taux de 6% permet une rotation normale des logements.

A l'opposé, la Ville de Ribeauvillé a perdu selon les diagnostics servant de base à la modification du PLU, plus de 1200 emplois sur la décennie précédant la révision, et actuellement plus aucun terrain n'est disponible sur la partie « Ribeauvillé » de la ZAC du Muehlbach. L'avis de la CCI sur le sujet est éloquent.

Pendant ce temps, le centre-ville se désertifie et les commerces de proximité disparaissent au profit de l'offre touristique. L'intérêt général, n'est donc pas un motif valable pour favoriser à tout prix un nouveau projet immobilier privé situé en périphérie et qui créerait 75 logements supplémentaires alors que l'OAP n'en autorise qu'un maximum de 60 sur les 1.3 ha de terrain, et que le SCoT n'en demande que 30 /ha. La ville sort complètement de son rôle, en argumentant dans sa note de synthèse qu'elle autorise ce nombre élevé de logements pour garantir au promoteur, la viabilité économique de son projet. Dans sa réponse à la MREA, elle va, jusqu'à écrire, telle un VRP : « *La modification doit permettre d'autoriser un projet innovant et exemplaire d'habitat éco sourcé produit localement, à vocation d'être répliqué nationalement, dont l'acceptabilité sociale de proximité a été éprouvée* ». Personne ne comprend cette insistance à favoriser à tout prix ce projet plutôt qu'un autre.

Il est également intéressant de relever, qu'outre la plus-value financière très importante que va engendrer le classement en zone UB d'une zone UE, le bénéficiaire du projet annonce qu'il ne mettra en vente que la moitié des logements, le reste étant destiné à la location. Il est à espérer qu'elle ne soit pas de type « Airbnb ».

Il est évident que cette friche mérite une nouvelle destination. M. le Maire a indiqué que plusieurs projets de reconversion n'ont pas aboutis, sans que le Conseil Municipal n'ait eu à en débattre, ce qui aurait pourtant été souhaitable et aurait permis d'intégrer la problématique de cette friche dans le débat sur le PLU. La transaction prévue, entre le propriétaire actuel et le futur acquéreur, serait ainsi l'occasion pour la Ville, de prendre la main dans ce dossier, car plusieurs solutions alternatives sont bien entendu possibles, à commencer par conserver la vocation initiale du site et offrir des emplois de proximité aux habitants de Ribeauvillé.

Observations :

- Le projet avec une densité de 75 logements sur 1.3ha est démesuré, et la Commune sort de son rôle en invoquant la nécessité de viabilité économique du projet pour justifier le nombre excessif de logements et toutes les dérogations aux règles d'urbanisme en vigueur. Ce nombre élevé dépasse largement les préconisations du SCoT, et celui autorisé par l'OAP.
- En juillet 2024, la Ville lance la présente modification pour déclasser une zone UE (entreprises et parking), et le 09.04.2025, la ville achète à proximité 47,79 ares de terrain qui seront artificialisés pour y implanter 2 entreprises et un parking ! Où est la cohérence ?
- En septembre 2025, la Ville refuse la construction de 51 logements (Cogédim, rue du cimetière) dans une zone UB, et aujourd'hui elle fait tout pour créer une zone UB pour qu'un promoteur construise 75 logements.
- L'architecture du projet, à base de parallélépipèdes à habillage bois, que l'on empile ou répartit sur site, ne correspond en aucun cas à l'architecture dominante à Ribeauvillé ni même à celle du proche environ. Tout, y compris les annonces commerciales du bénéficiaire pressenti, laisse à penser qu'il s'agit là, de construire un showroom géant pour une entreprise commerciale plutôt que de favoriser l'accès à la propriété dans le respect de l'architecture locale.
- La hauteur dérogatoire envisagée (13 m, sur un terrain naturel rehaussé de 1.30m, soit en réalité 14,30m) aura un impact très important sur la vision du vignoble depuis la route venant d'Ostheim, mais aussi depuis la route des vins. A minima, une simulation réelle, avec des gabaris de type échafaudages avec bâches perforées et impression numérique des futures façades, devrait être réalisée sur le bâtiment C, ceci, pour se rendre compte de l'impact visuel du projet.
- La plaquette de présentation initiale du futur bénéficiaire, indiquait la présence de piscines. Il semble que cette option ait disparu de son projet, mais il serait utile de le préciser dans les prescriptions, car la limitation de consommation d'eau est un des objectifs du PADD voté.
- Le projet ne précise pas la place réservée aux énergies renouvelables, alors que celui-ci s'inscrit dans une logique décarbonée et de développement durable.
- Le problème des zones de non traitement des vignes, n'est pas pris en compte à ce jour, alors que les textes sont clairs sur le sujet. La plaquette de présentation jointe au dossier fait apparaître des images en limite Sud avec une zone de transition entre vignoble et habitat. Ces images ne sont basées sur aucune réalité de terrain et sont de nature trompeuse, car la vigne limitrophe se trouvera 1.30m en contre-bas des terrasses et la limite parcellaire à moins de 3 m de l'angle Sud-est du bâtiment C.
- La construction de 75 logements situés à l'extrémité du ban communal, va encore accroître la désertification du centre -ville, et crée un mitage et un étalement des zones urbanisées, ceci en contradiction avec les objectifs du PLU et du SCoT.
- La commune parle de hautes exigences qualitatives sans jamais les énumérer.
- A ce jour, aucune étude n'est disponible sur les capacités des réseaux existants pour absorber les besoins de 75 logements et aucune étude sur le débouché de la circulation découlant de 75 logements sur la RD 416 n'a été présentée. La note de synthèse repousse le problème à plus tard.
- Aucun avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France n'a été sollicité.
- Rien, dans le dossier sur l'interdiction ou non des locations saisonnières type Airbnb.
- Dans le dossier, il est fait référence au dispositif « Bimby Bunti » piloté par la CCPR. Le projet est à l'opposé des objectifs de ce dispositif qui a essentiellement pour but de densifier l'existant, et il est à espérer qu'aucune subvention liée à ce dispositif ne soit pris en compte pour ce projet.
- Enfin, il n'y a aucun intérêt général dans cette opération, car comme indiqué plus haut, la commune dispose déjà largement d'assez de logements pour atteindre les 5000 habitants à l'horizon 2040. Au nombre déjà élevé de logements actuels, il faut rajouter la rénovation de l'ancienne gendarmerie et il est vraisemblable que le projet Cogédim, rue du cimetière, dont le permis vient d'être refusé, soit remis sur la table, ce qui fera encore environ 70 logements collectifs en plus.

Conclusion :

Il est certain que le devenir de ce site mérite une large réflexion, voir un appel à projets. La Ville, qui, en a largement les moyens, devrait acquérir ces terrains. Il sera alors possible de se pencher sur la qualification de la zone au regard du PLU en cours de révision. Après avoir présenté les différentes options à la population, la ville pourrait alors initier sereinement une reconversion du site. Pour mémoire, c'est l'emploi de proximité et l'activité économique, qui financent le développement d'une commune, et permettent ensuite les investissements.