

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

**Remise en mains propres du procès-verbal de synthèse
Article R.123-18 du Code de l'environnement**

Le procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur le Maire le 20 mai 2026.

Le Commissaire Enquêteur,
Thomas BACHMANN
désigné par Décision du Président du Tribunal
Administratif de Strasbourg n° E25000151 /67
en date du 20 octobre 2025

Le Maire,
Jean-Louis CHRIST

La synthèse ci-dessous tient compte des observations formulées par l'Autorité Environnementale, par les services consultés en amont de l'enquête ou par nos soins au titre de l'article R.123-16 du Code de l'environnement, par le public pendant l'enquête, et des observations personnelles du commissaire enquêteur. Il est tenu compte des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale joint au dossier d'enquête.

Elle constitue le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement et est communiquée à la commune par le commissaire enquêteur dans un délai de huit jours après clôture du registre d'enquête ; en l'espèce le mercredi 20 mai 2026. La commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations en réponse.

Procédure de modification du PLU et projet BO FUTUR

Le promoteur du projet BO FUTUR et son architecte sont intervenus à l'enquête publique afin de rappeler fort justement que cette dernière portait sur une modification du PLU et non sur leur projet qui pourra encore être amené à évoluer.

Cependant, cette modification intervient après une phase de concertation dont le bilan a été joint au dossier d'enquête publique et qui a notamment porté sur le projet BO FUTUR. 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 »*.

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).

Il s'ensuit 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. Cette confusion a été renforcée par l'adjonction au dossier d'enquête publique d'une plaquette de présentation produite par le promoteur puis par un courrier de ce dernier adressé à M. le Maire.

Il est d'ailleurs frappant de constater que les sujets soulevés à l'enquête sont globalement les mêmes que ceux abordés dans le bilan de la concertation et par les mêmes personnes.

Si l'objectif était d'autoriser spécifiquement un projet conçu en concertation avec les habitants, l'évolution du PLU aurait pu intervenir suite à une déclaration de projet démontrant l'intérêt général de l'opération envisagée et entraînant la mise en compatibilité du PLU.

L'évolution du PLU étant menée dans le cadre d'une procédure de modification, le public ne dispose d'aucune garantie quant à la nature du projet qui pourra être réalisé si le règlement et les OAP ne sont pas rédigées de manière spécifique et précise. Or, il s'avère que le règlement et les OAP ne cadrent pas le projet de manière suffisante pour répondre aux inquiétudes des riverains pour ce qui concerne l'épannelage des constructions, leur hauteur, les reculs par rapport aux zones viticoles traitées, les risques notamment, et comme nous le détaillerons plus loin.

Au-delà et compte-tenu de ce qui précède, la justification d'une procédure de modification ne peut pas reposer uniquement sur la perspective d'un projet spécifique. Elle devrait reposer

sur la démonstration de l'existence d'un besoin en création de nouveaux logements, de la préservation des intérêts économiques malgré le changement de destination de ce secteur de 1,3 hectares, de la bonne prise en compte de tous les enjeux et notamment le passé industriel du site, la proximité du vignoble, l'insertion urbaine et paysagère de futures constructions résidentielles, et de la bonne mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser les incidences négatives, directes et indirectes, du projet sur l'environnement. Or, la note de présentation de la modification du PLU se borne à considérer que « *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* ».

Ainsi, avec des approches parfois différentes, l'Autorité Environnementale, la CCI, la Chambre d'Agriculture et la quasi-totalité des habitants intervenant à l'enquête publique ont souhaité réinterroger la justification de cette modification du PLU.

Pollution des sols et risques sanitaires

Ce sujet 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 un usage sensible (crèche etc) puisque le projet de règlement modifié n'interdit pas ou ne conditionne pas ces usages.

Cette situation est d'autant plus surprenante que, par délibération en date du 17 juillet 2024, le Conseil Municipal a décidé de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU en considérant que cette modification « *pourrait 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* ».

Si l'enjeu a très bien été identifié, force est de constater avec l'Autorité Environnementale (MRAE) que « *le dossier ne comprend aucun volet sur les risques anthropiques* ».

En réponse, la Ville a joint au dossier d'enquête une étude « Missions INFOS et DIAG » réalisée par le bureau d'études ECR Environnement pour le compte du promoteur du projet BO FUTUR et un Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Alors que l'étude précitée identifie des impacts en éléments traces métalliques (dont mercure) et des anomalies significatives modérées en hydrocarbures totaux, en HAP et en PCB, le Mémoire en réponse indique en préambule que la zone « *comporte une friche industrielle non polluée* ». Il précise également que le PLU sera complété par une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » conformément à l'avis de l'Autorité Environnementale « *dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours* ». Or, la procédure de modification soumise à enquête publique n'a d'utilité que si elle permet l'autorisation de projets avant l'approbation de cette révision.

De plus, les conclusions de l'étude précitée privilégient une gestion de la pollution sur site alors qu'aucune étude quantitative n'a été réalisée.

En conséquence, nous avons saisi l'Agence Régionale de Santé (ARS) au titre de l'article R.123-16 du Code de l'environnement afin de bénéficier de son expertise. L'ARS nous a transmis l'avis qu'elle avait produit sur la base du dossier de modification qui lui avait été communiqué dans le cadre des consultations préalables, puis un avis complémentaire plus circonstancié tenant compte de l'étude INFOS et DIAG dont elle n'avait pas eu connaissance.

Elle note que des « *anomalies significatives ont été relevées par le bureau d'études* » et elle liste 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]* ». Nous ne reprenons pas ici la liste exhaustive de ces recommandations à laquelle il convient de se référer pour déterminer la faisabilité du changement de destination envisagé.

Il convient de considérer que c'est le changement d'usage qui oblige à prendre en compte ces précautions pour assurer la sécurité sanitaire des futurs habitants et notamment des enfants qui pourraient jouer dans la terre ou consommer des fruits produits sur ces terrains.

Nous notons que, outre l'ARS, l'association Alsace Nature mais également des riverains ont souhaité attirer notre attention sur les risques sanitaires.

Parmi les riverains, certains implantés de longue date dans le quartier, ont évoqué la présence d'amiante dans d'anciens bâtiments démolis et régalés sur site.

Préservation des espèces protégées et de leurs habitats

Le projet impacte des espèces protégées et leurs habitats comme cela a été souligné par l'Autorité Environnementale, le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, l'association Alsace Nature et plusieurs personnes intervenants à l'enquête.

Les enjeux ont bien été identifiés et l'évaluation environnementale, qui porte essentiellement sur ces enjeux de biodiversité, a fait l'objet de compléments suite à une réunion avec la DREAL 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. Dans ses conclusions, le bureau d'études préconise toutefois de consulter la DREAL afin de confirmer qu'une demande de dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire.

Cette analyse paraît complète et sérieuse. Nous constatons cependant que :

- 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 (CF. page 49). Cette version antérieure réservait davantage de surface aux espaces verts et les connectait aux espaces viticoles périphériques via le « périmètre de stationnement aérien principal » ;
- 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 ayant été broyée (en mars 2026 selon les riverains). Des habitats d'espèces protégées ont ainsi été détruits avant même qu'une opération soit autorisée et, manifestement, avant la mise en œuvre des mesures supposées éviter et réduire les impacts du projet. Pourtant, l'Autorité Environnementale avait rappelé dans son avis que « *la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales* ».

Besoins en logements

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

Dans son Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, qui a souligné l'importance du parc de logements vacants à Ribeauvillé (12,5 % en 2022, chiffres INSEE), la Ville de Ribeauvillé mentionne les dispositifs qu'elle a mis en place pour densifier le tissu urbain, pour lutter contre la prolifération des gîtes et pour cofinancer des travaux sur le bâti ancien avec la CEA et avec la Fondation du Patrimoine (délibération mentionnée dans le

mémoire mais absente du dossier d'enquête publique). Elle recense des projets immobiliers achevés récemment (depuis 2023), ou en cours d'achèvement, générant un total de 144 logements pour l'essentiel en construction neuve. Cette dynamique est à mettre en rapport avec les évolutions mesurées par les recensements de l'INSEE qui montrent une stagnation du nombre de résidences principales entre 2011 et 2022 et une augmentation du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants sur la même période.

Ce contexte est connu des intervenants à l'enquête publique qui l'ont très majoritairement souligné et interrogé.

L'intérêt pour la Ville d'autoriser la construction de nouveaux logements sur cette friche n'est donc pas évident. Il est d'autant plus interrogé que la densité du projet BO FUTUR inquiète les riverains.

Aussi, au cours de l'enquête, le promoteur du projet BO FUTUR a adressé un courrier à M. le Maire dans lequel il mentionne un programme de 70 logements (courrier en date du 22 avril 2026). Ce courrier a été joint au dossier d'enquête par la Ville de Ribeauvillé à son initiative.

La programmation de 70 logements est supérieure au maximum prévu par le projet d'OAP (60 logements maximum) et à ce que les riverains avaient compris du projet jusqu'ici. Elle est nettement plus élevée que le minimum fixé par le SCOT (30 logements par hectare soit 40 logements pour la totalité du secteur).

Le promoteur, intervenant lors de notre dernière permanence, prétend que son projet n'a pas évolué sur ce point en arguant qu'une « *densité de 5000 à 5500 m² bâti ou rénové (seuil d'incidence financière acceptable par le marché) en 50 à 70 logements a été maintenue dans chaque évolution du projet* ».

Enfin, en conclusion de ses observations, le promoteur note que « *le projet est en constante évolution et l'objet de la présente enquête est la définition d'un secteur de PLU permettant l'urbanisation de cette friche* ».

Les conditions de cette urbanisation (destination, insertion urbaine...) doivent être encadrées par le PLU dont c'est l'objet. 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.

Concernant les principes et objectifs, la Chambre d'Agriculture demande d'ores et déjà que les zones d'extension urbaines « *soient revues à la baisse* » dans « *la future mouture du PLU de Ribeauvillé* ».

Cohabitation avec l'activité viticole et 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. C'est le sens des observations de la Chambre d'Agriculture, de l'Agence Régionale de Santé, de la Présidente du Syndicat Viticole de Ribeauvillé, des viticulteurs propriétaires/exploitants des parcelles riveraines du secteur et d'autres personnes intervenant à l'enquête.

Le rapprochement de zones d'habitation, voire de zones accueillant des usages sensibles (crèches...), implique la mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT) dont la largeur dépend des produits utilisés et évolue régulièrement avec les autorisations de mise sur le

marché. En l'état actuel du droit, cette contrainte s'imposerait aux viticulteurs sans contrepartie.

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.

Le compte-rendu de la première réunion (en date du 21 avril 2026) a été joint au dossier d'enquête par la Ville de Ribeauvillé et à son initiative.

Selon les observations qui nous ont été présentées lors de notre dernière permanence (tant pas les viticulteurs que par le promoteur du projet BO FUTUR), aucun accord n'a été trouvé lors de la seconde réunion et les viticulteurs et le Syndicat Viticole restent opposés au changement de destination de la zone. Leurs demandes portent également sur l'exclusion d'usages accueillant des personnes vulnérables (« crèches, EHPAD, aires de jeux, activités de nounous »).

Par ailleurs, les viticulteurs ont souligné les évolutions législatives à venir dans le cadre de l'examen du « Projet de loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles ». En effet, ce projet de loi, s'il est adopté, créera un article L.151-6-3 dans le Code de l'urbanisme qui dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, localisé dans la zone urbaine ou à urbaniser.

Il peut être dérogé à cette disposition après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mentionnée à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces espaces de transition végétalisés, dans lesquels l'utilisation de produits phytopharmaceutiques est interdite ou encadrée dans les conditions prévues aux articles L. 253-7 et L. 253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, contribuent à la satisfaction des obligations définies au III de l'article L. 253-8 du même code ».

Dans tous les cas, ce projet de loi ne s'imposera pas à la modification du PLU objet de la présente enquête publique. Cependant, rien n'empêche la Ville de Ribeauvillé d'en adopter les principes par anticipation. Dans ce cas, l'objectif serait de réglementer l'implantation d'un dispositif anti-dérive en limite du secteur UBf et à l'intérieur de celui-ci.

Cette approche aurait nécessairement des conséquences sur les projets de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui, en l'état, autorisent des implantations très proches des vignes (sur limite ou à H/2 minimum 3 mètres) et permettent l'aménagement de jardins d'agrément, piscines, locaux ou espaces recevant des personnes vulnérables... sans aucune condition d'éloignement ou de préexistence d'un dispositif anti-dérive. Un recul de 3 mètres ne permet pas d'implanter une haie anti-dérive. Le Code civil impose des règles de distance pour les plantations d'arbres et d'arbustes. La Chambre d'Agriculture demande un espace planté de 10 mètres de large minimum.

Insertion paysagère et urbaine

L'impact visuel du projet dans le paysage viticole et son intégration dans le tissu urbain existant sont questionnés par les riverains et par l'association Alsace Nature.

Une fois de plus, les interrogations sont d'abord liées à la cohérence entre, les documents présentés dans le cadre de la concertation préalable et de la communication autour du projet BO FUTUR, et le projet de modification du PLU.

Certains intervenants à l'enquête ont été jusqu'à tenter de simuler l'impact visuel des hauteurs autorisées par la modification du PLU.

La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux (3 maximum hors sous-sols mais ces derniers ne sont pas définis) et en mètres (13 maximum pour les surélévations et 12 maximum pour les constructions neuves) dans le projet de règlement. La hauteur en mètres est mesurée par rapport au « *terrain naturel moyen préexistant autour des constructions existantes ou projetées, selon relevé de géomètre* ».

Le promoteur du projet BO FUTUR et son architecte ont précisé dans leurs observations que la hauteur de 13 mètres est nécessaire pour tenir compte d'un point bas correspondant à l'accès au sous-sol. En effet, 13 mètres ne sont pas nécessaires pour autoriser 3 niveaux, d'autant plus que les toitures terrasses sont expressément et spécifiquement autorisées dans le projet de règlement applicable au secteur UBf. Une clarification serait donc possible en définissant la hauteur autorisée par rapport à un autre référentiel que le terrain naturel moyen « autour » des constructions (dalle de rez-de-chaussée par exemple pour le bâtiment existant).

Au-delà, le projet tel qu'il est décrit comprend un épannelage des constructions qui a évolué en fonction des souhaits des riverains dans le cadre de la concertation préalable selon le promoteur et son architecte (CF. leurs observations). Ces principes ne sont toutefois pas transcrits dans le projet de PLU, ni dans le règlement, ni dans les OAP.

Enfin, si une plaquette du projet BO FUTUR a été jointe au dossier d'enquête publique, aucune des vues en trois dimensions fournies ne permet d'apprécier l'intégration du projet dans le grand paysage (depuis la route d'Ostheim notamment).

Il convient également de rappeler que la modification du PLU n'a pas pour objet d'autoriser ce projet et que l'analyse de l'insertion paysagère devrait s'appuyer sur ce que le règlement autorise. Ainsi, le projet de PLU modifié permet par exemple de construire des immeubles de 12 mètres de haut à 6 mètres des limites séparatives avec les constructions existantes sans réglementer la forme des toitures.

Infrastructures, réseaux et sécurité routière

La possibilité de créer 60 nouveaux logements (70 souhaités par le promoteur du projet BO FUTUR) soulève des questions techniques quant à la capacité des réseaux à absorber les flux.

Le trafic automobile à venir est directement corrélé au nombre de logements créé.

Les normes minimales de stationnement sont réglementées par le PLU mais il convient de se rappeler que le Code de l'urbanisme déroge à ces règles pour ce qui concerne certains logements (CF. article L.151-35). Or, le promoteur du projet BO FUTUR prévoit une part de logements sociaux.

Les riverains et la CEA s'interrogent sur l'adaptation de la voirie et notamment du carrefour sur la RD 416.

Certains riverains souhaiteraient un désenclavement vers La Poste.

Les enjeux de sécurité routière ne sont abordés, ni dans la note de présentation du projet de modification du PLU, ni dans son évaluation environnementale.

Les riverains s'inquiètent également de la capacité des réseaux à répondre aux besoins du programme de logements envisagé. Or, si le branchement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est rendu obligatoire dans tous les cas, le raccordement au réseau collecteur des eaux pluviales n'est imposé que s'il existe (CF. article UB 4 du règlement).

La note de présentation du projet de modification du PLU et l'évaluation environnementale ne comportent aucune information concernant la capacité des réseaux existants. Le classement en zone urbaine suppose que les réseaux existants sont suffisants ou qu'ils sont programmés (CF. article R.151-18 du Code de l'urbanisme). Le cas échéant, les travaux seraient à la charge de la commune et l'enjeu mériterait donc d'être analysé.