

Projet de révision du P.L.U. de Ribeauvillé

Concertation avec le public ouverte le 26.10.2020 en vue de recueillir ses observations

Observations formulées sur le P.A.D.D. par Jacques Biehlmann le 20.04.2021 à 68150 Ribeauvillé

Avant-propos

L'avant-propos nous rappelle que les objectifs de la révision du PLU votée le 09.11.2016 sont transcrits dans le présent P.A.D.D.

En réalité, comme indiqué lors des observations concernant les diagnostics, ces objectifs ont déjà tous été mis en œuvre via les différentes révisions simplifiées ou modifications du PLU actuel, et ceci par addition d'initiatives isolées.

Le présent P.A.D.D. a été adopté sans réel débat (2 questions de pure forme) lors de la séance du Conseil municipal du 24.02.2021 et sans réunion ni débat public préalable.

I. Cohérence du P.A.D.D. communal

Le seul objectif chiffré est celui de l'évolution de la population à 5 000 habitants à l'horizon 2040, ceci sans prendre en compte les "communautés". Plus loin, l'on apprend que cette évolution, correspond à un besoin de 300 logements supplémentaires.

Or, les diagnostics fixant la population "actuelle" à 4 761 habitants font référence aux données de 2016 alors que des dizaines de logements et habitations ont été réalisés depuis et que d'importants programmes immobiliers sont en cours actuellement.

Combien d'habitants seront-nous lorsque ces programmes seront achevés et combien de logements restera-t-il à réaliser ?

Ce n'est semble-t-il qu'avec des chiffres actuels et non pas ceux de 2016 que l'exécutif pourra mettre en cohérence l'évolution de la population et les éventuels besoins en nouveaux logements.

D'autre part, si l'on se réfère aux 4 761 habitants "actuels" et le besoin de 300 logements pour atteindre les 5 000 habitants, nous n'avons même pas 1 habitant par logement, ce qui est complètement incohérent.

II. Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques.

A. Les orientations concernant l'organisation des espaces agricoles et viticoles se résument dans le document, à protéger les coteaux viticoles et les murets en pierre sèches, ce dont tout le monde ne peut que se féliciter. Les projets d'évolution des équipements agricoles devront se faire dans des sites "spécifiques" sans autre indication quant à leur localisation.

Les diagnostics préconisaient d'interdire toute nouvelle construction dans ce que la municipalité appelle les "écarts", c'est-à-dire les hameaux et espaces ouverts de la Saxermatt, Kalbsplatz et Klausmatt. Le P.A.D.D. marque une évolution et préconise des possibilités d'urbanisation "sous conditions" mais sans en préciser la nature.

Enfin, le bon fonctionnement des étangs fait partie des 6 préoccupations majeures.

B. Protection des espaces naturels et forestiers, et prise en compte des continuités écologiques.

Il s'agit ici essentiellement d'une transcription des directives du SCOT. A noter en 2.3 que la zone tampon de l'Altenholtz est décrite comme une lisière forestière sans autres précisions concernant l'objectif réel de cette zone, l'impact foncier, la politique d'acquisition, et les budgets d'investissement et d'entretien. Le PLU pourra certainement en préciser le contour et la réglementation qui s'y appliqueront notamment en matière d'urbanisme qui semble se développer dans cette zone.

III. Orientations générales concernant le paysage et les risques.

Même s'il y a une certaine contradiction à écrire qu'il faut "*conserver la cohérence paysagère des espaces de plaine à l'Est du ban*" et avoir urbanisé sous diverses formes, une vingtaine d'hectares dans ce secteur ces quinze dernières années, l'ensemble des orientations générales concernant le paysage et les risques paraissent cohérents.

Dans le massif du Taennchel, aucune concertation préalable n'a eu lieu sur l'interdiction de circulation pédestre sur des sentiers et chemins pourtant balisés par le Club Vosgien au moment de la publication de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2014. Tout récemment, des dizaines d'arbres parfaitement sains et matures ont été abattus pour obstruer certains sentiers. L'élaboration du PLU pourrait être prétexte à réévaluer la pertinence des initiatives du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges qui va par ailleurs à l'encontre de la libre circulation des usagers.

IV. Orientations générales concernant l'urbanisme et l'habitat.

A. La préservation et la mise en valeur du centre ancien est d'une importance primordiale et vitale pour le devenir de la Ville et son attrait.

Le P.A.D.D. qui se veut être la clé de voute du PLU, ne cite que quelques généralités sans définir d'objectifs concrets ni les moyens pour les réaliser. Les diagnostics avaient pourtant identifié plusieurs freins au "vivre en Ville".

L'objectif de 5 000 habitants avait déjà été atteint "intramuros" il y a bien longtemps et bien avant toute les extensions urbaines en périphérie. C'est la preuve qu'il y a de la place même si bien évidemment beaucoup de monde aspire à avoir sa maison individuelle avec garage, jardin et espace arboré.

Projet de révision du P.L.U. de Ribeauvillé

Concertation avec le public ouverte le 26.10.2020 en vue de recueillir ses observations

Observations formulées sur le P.A.D.D. par Jacques Biehlmann le 20.04.2021 à 68150 Ribeauvillé

A ce stade, l'on aurait pu s'attendre à des propositions pour favoriser l'accès au centre ancien afin de le rendre attractif à l'habitat et donc également aux commerces de proximité. Il semble clair à chacun que le stationnement résidentiel est un frein à l'habitat et l'élaboration d'un nouveau PLU devrait être l'occasion d'en définir les modalités et de réfléchir à de nouvelles offres. Or, à aucun moment cette problématique n'est évoquée dans ce chapitre.

Une étude du 25.04.2019 portait sur la requalification urbaine de "l'Arrière Mairie" identifiant un manque de 500 places de parkings privatifs dans le centre-ville ancien. Le P.A.D.D. ne mentionne même pas cette étude pourtant d'envergure.

Une nouvelle fois, un paragraphe entier est consacré aux hameaux alors qu'aucune maison ne s'y est construite ces 20 dernières années, malgré la présence de la zone urbanisable AUf parfaitement cohérente.

B. Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions.

Il est ici fait mention d'un besoin d'environ 300 logements en résidences principales à l'échéance 2040. Comme indiqué plus haut, ce besoin tient compte des diagnostics réalisés sur la base des données 2016 alors que des dizaines de logements ont été construits depuis. En outre, le diagnostic nous a indiqué que Ribeauvillé comptait 2,1 habitants par ménage. Pour passer de 4761 habitants à l'objectif de 5 000 habitants, 150 logements supplémentaires devraient donc largement suffire. Si l'on va plus loin, que penser des nombreux gîtes ou logements vétustes qui ne sont pas ou seulement partiellement occupés ?

C. Maîtrise et planification du développement urbain.

L'urbanisation, au cours de la dernière décennie, s'est principalement réalisée par la revente du patrimoine foncier de la Ville, acquis bien souvent à l'état de terre agricole et transformé par modifications ou révisions successives du PLU en quartiers nouveaux, principalement à l'Est de la Ville.

Le PLU devrait être un cadre fixant des règles précises et durables, valant aussi bien pour l'initiative privée que publique.

D. Prise en compte de la nature dans la Ville.

La préservation de la qualité des espaces verts ne peut que faire consensus. Un effort important peut cependant encore être fait pour l'entretien des berges du Strengbach, même s'il faut aider les propriétaires fonciers, il en va de l'attractivité générale de la Ville. A noter qu'il existait jadis un sentier reliant le pont situé au bas de la rue de la Marne à l'actuel parking Hohlegasse et qui offrait une vue inédite sur les remparts Sud et la Haute Ville

V. Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques.

A. Développer les connections internes et externes du territoire.

Toutes les orientations énumérées en 10.1 à 10.6 ne peuvent que faire consensus.

Il est toutefois regrettable qu'au cas par cas, ces résolutions n'aient pas pu être prises en compte. Ainsi le nouveau complexe immobilier sur l'ancien site Hofferer et le parking attenant, n'ont pas fait l'objet d'une étude d'impact au niveau du débouché sur la rue du 3 Décembre et du rond-point attenant. Ce rond-point est pourtant régulièrement saturé en période estivale créant des ralentissements jusqu'au droit de Hunawih.

Par ailleurs, il est question de maintenir la faisabilité d'une liaison routière entre Hunawih et la route de Guémar. Cette liaison pose question, car aucune décision municipale ne semble avoir été prise à ce sujet et le tracé exact et ses éventuels avantages ne sont pas connus.

B. Bénéficier d'une bonne connexion numérique sur l'ensemble de la Commune.

L'on ne peut qu'adhérer à cet objectif en veillant peut-être à la qualité environnementale de sa mise en œuvre.

Concernant les "écarts", cet aspect est particulièrement sensible pour garantir la pérennité et le bon fonctionnement du réseau.

Toute installation aérienne est à proscrire car vouée à de constantes interruptions de service suite aux fréquentes et régulières chutes d'arbres. A noter, que ces "écarts", alors qu'ils font parties de la Commune depuis bien avant les quartiers périphériques, sont privés de toute connexion ADSL et de réseau de téléphonie mobile. Ce serait donc faire œuvre d'équité que de traiter ces sites en priorité lors du déploiement de la fibre optique.

Projet de révision du P.L.U. de Ribeaupillé

Concertation avec le public ouverte le 26.10.2020 en vue de recueillir ses observations

Observations formulées sur le P.A.D.D. par Jacques Biehlmann le 20.04.2021 à 68150 Ribeaupillé

VI. Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs.

A. Les Orientations concernant l'équipement commercial et économique.

Les observations complémentaires faites le 30.12.2020 suite à la publication du diagnostic socio-économique prennent tout leur sens "Le constat que fait le diagnostic sur la qualité de l'appareil commercial de la Ville, demande à être évalué plus précisément. En effet, la catégorie "commerces, transports et services" à laquelle il est fait référence ne reflète probablement pas la situation réelle du commerce à Ribeaupillé.

L'évolution favorable de la catégorie entre 1999 (1 125 emplois) et 2016 (1 200 emplois) est à elle seule due pour plus du double par l'arrivée du Casino Barrière et ses activités de Balnéo et d'hôtellerie qui représente 196 emplois au 31 décembre 2016. Il faudrait également rajouter l'arrivée de la Chocolaterie et l'agrandissement du centre Leclerc pour avoir une idée exacte de la situation du Commerce à Ribeaupillé.

A noter que l'agriculture ne représenterait que 102 emplois qui sont à mettre en perspective avec l'importance de la filière viticole. Ce chiffre demande à être vérifié et détaillé.

Au total, entre 1999 et 2016, ce sont donc 1 226 emplois qui ont disparu sur Ribeaupillé soit une baisse de 31.62% (l'industrie à elle seule a perdu 1353 emplois soit une baisse de 77.62% pour cette catégorie)."

Aucune action ni mesure concrète n'est proposée et les orientations décrites en points 12.1 à 12.5 sont très générales.

B. Répondre au statut de "Bourg-Centre" en confirmant le niveau des équipements et services.

Personne ne peut souhaiter une dégradation du niveau de services dans la Commune. Des services publics tels que le Tribunal, la Sous-Préfecture, le centre des impôts, le centre ONF ou celui de la DDE ont cependant été fermés ces toutes dernières années.

Concernant les équipements, le texte nous indique qu'ils sont très souvent à vocation intercommunale. Si le choix de la création d'un centre équestre et le financement d'une nouvelle gendarmerie étaient pertinent aux yeux de l'intercommunalité, il aurait été logique que ces deux projets aient été portés par la Communauté des Communes.

VII. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il est prévu de favoriser la mobilisation d'une partie des terrains non bâtis disponibles à l'intérieur de la trame bâtie.

Comme l'a montré le diagnostic, ces terrains sont en majorité détenus par des propriétaires fonciers privés et sont très peu nombreux. Le P.A.D.D. ne précise pas les moyens pour favoriser cette mobilisation.

Il est ensuite indiqué qu'il conviendra de prévoir un certain nombre de terrains en extension de la Ville, sans en préciser les moyens ni leur localisation.

Le plus surprenant est l'affirmation en 14.3 que 10 ha d'espaces affectés à l'urbanisation par le PLU actuel vont être reversés en zones agricoles ou naturelles alors que le même paragraphe indique qu'il faudra prévoir 3 ha de foncier en extension et que l'on sait qu'environ 20 ha de terres agricoles ont été consommés sous diverses formes à l'Est de la Ville. Une cartographie avec la liste exhaustive des parcelles reversées nous indiquerait qu'il ne s'agit pas d'une affirmation erronée.

Un paragraphe entier est consacré aux "écarts" et tout particulièrement au hameau de la Grande Verrerie. Sans aucune concertation avec les habitants, il est simplement affirmé que les investissements réalisés par la Ville ces 20 dernières années sont sous-dimensionnés alors qu'aucune nouvelle construction n'a vu le jour sur la période. Ce ne serait pas vraiment faire preuve de compétence que d'avoir investi dans des équipements sous-dimensionnés alors que la zone AUf existait et autorisait de nouvelles constructions.

Synthèse des observations

Le P.A.D.D. a été adopté sans réel débat, et sur la base des recommandations des diagnostics. Les orientations sont très générales et ne précisent en rien les choix d'aménagement de la Commune.

Au niveau foncier, rien n'est dit sur la stratégie visant à la mobilisation d'un potentiel suffisant de nature à permettre de satisfaire l'ensemble des besoins. Quels sont d'ailleurs ces besoins sur la base des chiffres 2016 ou 2021 ? Où va-t-on mobiliser le potentiel suffisant, et par quels moyens ? Ce que l'on sait, c'est que l'objectif est de 5 000 habitants, et que moins de 150 logements auraient suffi à y répondre alors qu'on parle de 300 logements nouveaux sans tenir compte de ce qui a déjà été construit ou en cours, ce qui est donc d'une incohérence extrême. Veut-on développer l'urbanisme sur la base de la ZAC du Brandstatt citée comme exemple à suivre à plusieurs reprises ? Quelle serait la qualité architecturale et paysagère de la Ville si toutes les extensions urbaines passées s'étaient faites sur cet exemple ?

Concernant l'aspect économique, le diagnostic avait montré que la Ville a perdu 1226 emplois en 20 ans, et le P.A.D.D. se borne à conforter les secteurs existants du tourisme et des loisirs dont la crise actuelle vient de nous démontrer la fragilité, sans aucun plan pour favoriser l'industrie et l'artisanat.

La préservation des espaces naturels est primordiale, mais aucune orientation quant à leurs aménagements et utilisations n'est prise.