

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. « mis à jour » le 27/11/2024

Jacques Biehlmann le 31.01.2025 à 68150 Ribeauvillé

Les présentes observations font suite à celles formulées le 03/12/2020 sur le diagnostic Alur, le 30/12/2020 sur le diagnostic socio-économique et le 20/04/2021 sur le P.A.D.D. du 24/02/2021.

Deuxième P.A.D.D adopté le 20/12/2023.

Cette « mise à jour », fruit de 34 mois « d'échanges et réflexions internes », portait sur les points suivants :

- Page 5, rajout dans l'avant-propos d'un paragraphe concernant les objectifs de réduction d'artificialisation des sols pour mise en conformité avec les articles L. 141-3 et L. 141-8.
- Page 15, suppression du projet de liaison Hunawihir / RD 106, alors que ce projet figure dans le SCoT Montagne-Vignoble - Ried, et que le P.A.D.D. initial indiquait qu'il fallait préserver la faisabilité de cette liaison.
- Page 15, rajout d'un chapitre s'inscrivant dans le cadre des actions de transition énergétique et de sobriété des territoires.
- Page 16, suppression sur le plan, du projet d'extension du commerce de chocolat Stoeffel, route de Guémar, alors qu'en 13.4 de la page suivante, il est mentionné qu'il faut prendre en compte les besoins des établissements existants (Beauvillé, Carola, Stoeffel...)
- Page 17, il est précisé qu'il n'existe plus de disponibilités pour la partie « Ribeauvillé » de la zone du Muelbach.
- Page 17, en 13.4, rajout d'un paragraphe concernant la prise en compte de la transformation de la villa Carola en centre multifonctionnel alors que le projet avait été abandonné dès avril 2022.
- Page 18, il est précisé qu'environ ⅓ des besoins en logements prévus par le PLU seront réalisés en densification.

La délibération N°15 de la séance du conseil municipal du 20.12.2023 résume cette mise à jour :

Après la présentation du PADD mis à jour définissant les orientations du PLU, M. le Maire ouvre le débat pour l'expression des membres du Conseil Municipal. Les différentes observations ou interrogations concernant le PADD sont les suivantes :

C. WEISSBART explique qu'il n'y a pas de grande différence entre la version présentée ici et celle de 2021. Sont ici ajoutées pour de nouvelles orientations générales sur la nécessité de la protection de la ressource en eau et les Energies Renouvelables ; prenant en compte de nouvelles dispositions réglementaires.

M. le Maire explique que l'eau est un point essentiel. Cela n'était pas suffisamment pris en compte jusqu'alors. En l'occurrence, le SDEA notre délégataire, à travers un rapport diagnostic/ perspectives, prévoit une baisse de la ressource de 20% d'ici 2040 pour Ribeauvillé. Cela doit être pris en compte pour éclairer les choix présents et futurs en matière d'urbanisme.

Il aura donc fallu 34 mois d'échanges et de réflexions internes pour se rendre compte que « l'eau est un point essentiel, et pas suffisamment pris en compte jusqu'alors ».

M. le Maire présente le calendrier comme suit :

- Validation règlement/ zonage/ OAP + réunion publique n°1 + évaluation environnementale : mars/ avril 2024
- Réunion des personnes publiques associées n°2 + Réunion publique n°2 : mai 2024
- Arrêt du projet de PLU : juin/ juillet 2024
- Consultation des services : juillet/ septembre 2024
- Octobre 2024 : enquête publique
- Fin 2024/ début 2025 : approbation PLU

Troisième P.A.D.D. adopté le 27/11/2024.

Cette deuxième « mise à jour », porte à 45 mois, le temps « d'échanges et réflexions internes » sur le P.A.D.D., sans pour autant « aboutir encore ».

Du calendrier prévisionnel ci-dessus, seule la réunion publique N°1 a eu lieu.

De la délibération N° 6 du conseil municipal du 27 novembre 2024, il ressort :

M. le Maire évoque la loi ZAN ; la contrainte de densification est là mais il faut prendre garde à ne pas aller trop loin au risque de nuire à la qualité de vie. Pour la ferme pédagogique, il s'agit d'un projet. Au regard des orientations du gouvernement, il est plus sûr de le suspendre et de se contenter de quelques prestations ponctuelles. Ce qui a été fait cet été par un habitant de Ribeauvillé au jardin de ville par exemple. Par ailleurs, il indique que les futures embauches communales devront être du strict nécessaire ; voire cofinancées pour éviter l'augmentation des charges de fonctionnement.

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

Concertation avec le public ouverte le 26/10/2020 en vue de recueillir ses observations

Observations formulées sur le P.A.D.D. « mis à jour » le 27/11/2024

Jacques Biehlmann le 31.01.2025 à 68150 Ribeuuillé

On peut raisonnablement se demander, ce que l'état des finances des collectivités locales en France, les orientations du gouvernement, et les futures embauches communales viennent faire dans le débat sur le P.A.D.D., cette 3em version est néanmoins adoptée sans aucune question supplémentaire.

A noter que le document fait encore état de la réalisation de la nouvelle gendarmerie, comme une des orientations futures du PLU !

A noter également que le projet de salle multi fonctionnelle de la villa Carola a finalement été supprimé, sans que cela nécessite une mise à jour ou tout simplement d'être mentionné.

Synthèse des observations

Voilà 8 années que la révision du PLU a été entamée. Voilà pratiquement 4 ans que le P.A.D.D., présenté comme véritable clé de voute du futur PLU a été validé, puis mis à jour à deux reprises, et « les travaux de réflexion ont continué sans aboutir encore ». De l'aveu même des intervenants, les modifications du PADD sont mineures et très générales. Les omissions ou erreurs démontrent la faible qualité du document au demeurant très généraliste et sans véritables perspectives pour l'avenir de la commune.

Entretemps, des événements majeurs, relevant à coup sûr de l'urbanisme et de l'aménagement de la Commune, et donc du PLU, se sont produits, sans qu'aucun débat réel ne soit organisé :

- Construction de deux immeubles collectifs, par un même promoteur, ayant bénéficié à chaque fois de modifications du PLU à des nœuds de circulation stratégiques.
- Ce même promoteur, a ensuite bénéficié de la passivité de la Ville et a pu acquérir les terrains « Nadelhoffer » pour y construire un nouvel ensemble immobilier, alors que les besoins en nouveaux logements mentionnés lors des diagnostics sont pourvus depuis bien longtemps. (ZAC et quartiers Est, immeuble « Hofferer », immeuble route de Guémar, AFU...).
- Les terrains « Nadelhoffer », situés au centre des écoles, du périscolaire, du centre culturel, auraient dû, à l'évidence être acquis par la commune. La chaufferie bois, y aurait trouvé une place centrale. Interrogé à ce sujet lors de la première réunion publique, M. le Maire a indiqué « que la Ville n'avait pas pour habitude de préempter, et n'avait pas les moyens pour acheter ces terrains ». Pendant ce temps, la Ville a acquis pour un montant bien supérieur, 5 700m² de bâti, qu'il faut rénover et mettre aux normes pour y regrouper les associations. Sur la base d'une estimation haute, seuls 800 m² sont actuellement occupés par des associations et seulement ponctuellement. Nous sommes donc loin des besoins, avec 5 700m² acquis, qu'il faudra rénover, chauffer et entretenir...
- Cette acquisition, devenue « Espace Mertian » est le motif d'une série de ventes d'immeubles, pourtant acquis récemment en raison de leur intérêt patrimonial. Les prix de cession sont inférieurs aux prix de revient si l'on rajoute les frais d'entretien et d'acquisition.
- Concernant les immeubles « MJC » et « Schmittganz », ils faisaient parties d'un projet séduisant de restructuration de l'arrière de la Mairie avec création de parkings. La vente de ces immeubles ne permet plus ces créations de parkings, mais va entraîner des besoins nouveaux en la matière. Le PADD, ne fait même pas état de ce projet de restructuration.
- Enfin, la friche Ruwa Bell, a purement et simplement été oubliée dans les orientations du PADD. En mars 2024, M. le Maire, interrogé à ce sujet, lors de la réunion publique N°1, a déclaré n'être au courant d'aucun projet concernant ce site. En juillet 2024, M. le Maire annonçait une nouvelle modification du PLU (le PLU est en révision au stade PADD), pour transformer cette friche industrielle de 1.3 ha en habitat sur la base d'un projet immobilier. Alors que le diagnostic indique une perte de 1226 emplois sur les deux dernières décennies, il aurait peut-être été judicieux d'étudier la reconversion du site en zone d'activité artisanale ou tertiaire.

A ce stade, le PADD n'exprime que des généralités qui sont dans la majeure partie des cas, des mises en conformité avec les textes en vigueur. Aucune perspective pour l'avenir urbanistique et environnementale ne se dégage réellement, et toujours rien sur le développement économique et donc sur l'emploi. La pratique du cas par cas, au fur et à mesure des opportunités, par modifications ou révisions simplifiées du PLU, semble être la règle actuelle, et convenir à tous. Quelle est la pertinence d'un projet de PLU se basant sur des statistiques d'il y a maintenant 10 ans ?

Ribeuvillé le 31 janvier 2025