



Observations de la Municipalité de Tagsdorf sur la planche communale du PADD du PLUI d'avril 2024

En vue de l'élaboration de son PLU, le Conseil Municipal de Tagsdorf a adopté le 4 juillet 2016 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui comporte :

- La définition des orientations générales en faveur de la protection des espaces naturels, agricoles et forestières et de la valorisation des paysages
- Les orientations générales concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement, de l'habitat, des équipements, du développement économique, commercial et de loisirs.
- Les orientations générales concernant les transports et déplacements et le développement des communications numériques.
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il y a lieu d'en tenir compte dans les études actuelles, car les éléments de cadrage de 2016 rappelés ci-dessus sont les mêmes qu'en 2024, même si le cadrage législatif est maintenant plus resserré.

Le PADD de 2016 résulte d'un dialogue multidirectionnel. Il tient compte des réalités juridiques, financières, psychologiques, géographiques, socio-culturelles et surtout historiques locales.

Le 29 juillet 2021, le Conseil municipal de Tagsdorf a adopté la délibération n°2021-37 « Demande de la Communauté d'intégrer notre PLU dans son projet de plan local d'urbanisme intercommunal Vallée de Hundsbach ».

Cette délibération est annexée à la présente. Nous en conseillons la lecture attentive. Elle éclaire notre position sur le document de travail d'avril 2024 pour le PADD.

Voici nos observations sur la « Planche communale d'aménagement et de développement » de Tagsdorf, datée d'avril 2024.

I. Conserver l'armature verte du village

a) Bordure de vergers au Sud

La planche est à modifier comme suit :

Au vu des constructions neuves existantes côté droit et du plan d'aménagement en cours côté gauche, la rue de Hirsingue sera urbanisée dans le cadre du RNU jusqu'à la chapelle et les 2 chemins ruraux perpendiculaires à la rue. A la maison déjà construite côté droit s'ajouteront 4 maisons côté gauche.

b) Préserver les prairies et les exploitations à l'Est faisant office de séparation communale.

La planche est à modifier comme suit :

La rue de Bâle étant viabilisée jusqu'à la limite du ban avec Schwoben, 22 ares seront soustraits à cette séparation verte entre les communes. Ces 22 ares étaient déjà urbanisables dans le projet de PLU communal.

La séparation entre les 2 communes est et restera inscrite dans le paysage, entre la limite du ban et le lotissement de Schwoben.

En ce qui concerne le terrain communal rue / chemin de l'église, entre le lotissement des Wieden et la limite du ban, la Commune diffère son urbanisation, prévue dans le PLU communal. A noter que les cuves d'ANTARGAZ y sont enterrées, en limite du ban avec Schwoben, cuves qui alimentent le réseau communal de gaz propane.

c) Préserver les ripisylves formant une ceinture

La planche est à modifier comme suit :

La ceinture est aussi large que celle d'une geisha ! Les ripisylves sont constituées par les arbres le long des rivières Thalbach et Wahlbach. C'est tout. Elles n'englobent ni les arbres isolés, ni les vergers. Mettre le stade et la rue du Stade dans la ripisylve du Wahlbach est particulièrement audacieux. Y mettre le terrain communal entre le club house et le Wahlbach ne sera pas accepté (voir sous III. 2.)

Par contre, il y a lieu de cartographier le corridor de continuité écologique constitué par le Riethgraben, depuis le Wahlbach jusqu'à l'étang d'Obermorschwiller.

d) Connecter les entités vertes entre elles

Il y a déjà du maïs ou une culture d'hiver de chaque côté de la rivière et de sa rive, ce qui rend la flèche de connexion superflue.

II. Renforcer les 3 centralités du village.

Remarque préalable : quand il y a 3 priorités ou 3 centralités, il n'y en a plus aucune. A Tagsdorf, il n'y a qu'une seule centralité : la mairie, l'école, l'église et le cimetière.

Cette centralité est même intercommunale, puisque l'école, l'église et le cimetière appartiennent à Tagsdorf, Schwoben et Heiwiller.

a) Valoriser la centralité de services par la désimperméabilisation et la végétalisation de la place commune à la mairie, à l'école et à l'église pour en faire un espace public.

La Commune prévoit en 2025 le verdissement partiel de la place, côté EST, entre le mur du cimetière et l'abri bus (dalles alvéolées, arbustes divers le long du récent mur séparatif privé).

Le reste de la place pose 2 problèmes. D'une part, la rue de l'école et la rue de l'église traversent la place de part en part. Et sur celle-ci, il faut que les deux bus longs du regroupement pédagogique et du périscolaire intercommunal puissent faire leurs manœuvres de retournement. Sans oublier les places de covoiturage des frontaliers. De sorte que transformer la place en espace public est une gageure.

D'autre part, le coût prohibitif de la désimperméabilisation d'une chaussée.

Dès lors, l'isolation thermique du bâtiment historique école-mairie apparaît nettement prioritaire.

b) Conforter et renforcer la centralité commerçante (restaurant ; gîte) : relocalisation du bar, continuité piétonne entre le restaurant, la boulangerie, la fontaine.

Il est impossible de relocaliser un bar qui n'existe pas et dont la création relèverait d'ailleurs de l'initiative privée.

Le cheminement piéton sécurisé existe déjà. Etant rappelé que la clientèle de la boulangerie n'est pas celle du restaurant et vice versa. Et que les 2 clientèles sont étrangères au village à 95 %. Etant constaté que le puits communal qui racontait les légendes du Sundgau s'est tu, faute d'auditeurs. L'investissement patrimonial de la Commune dans la « Gorge du Blaireau » et préalablement dans la placette, achetée et aménagée par elle à grands frais, s'avère être un échec.

Lequel rend dubitatif toute proposition de réaménagement d'une « centralité », qui n'est finalement qu'un lieu de passage de clients extérieurs au village, au milieu d'un flot de véhicules.

La municipalité pourra se remettre à y rêver quand la CEA aura réalisé à Tagsdorf la déviation de la RD 419 qui a été cartographiée par le Conseil général depuis des années, mais non encore programmée par la CEA.

On observera que le projet de déviation de Wittersdorf - Emlingen - Tagsdorf est absent de la cartographie du projet de PADD. En est-il de même pour le barreau ouest d'Altkirch ?

c) Valoriser la centralité sportive et de loisirs dans ses intérêts paysagers et environnementaux.

Depuis 1992, la Commune a beaucoup dépensé pour le football, en investissement et en fonctionnement, pour constater au final la disparition du Football club de Tagsdorf. Quant à l'Association Sports et Loisirs qui lui a succédé, ses ambitions sportives se limitent pour l'heure à un tournoi annuel. Quant au Skate park de la CCS il est avant tout pour la commune une source d'incivilités c'est-à-dire de tracas pour le maire.

De même que la municipalité n'a pas réussi à transformer les clients du restaurant et de la boulangerie en promeneurs, curieux de contes et légendes, elle n'a pas réussi à pallier l'inexorable descente du club de football jusqu'à sa disparition.

Les investissements des collectivités locales ne peuvent rien contre l'évolution d'une société où les citoyens sont devenus des consommateurs ! Ces deux échecs incitent à la prudence devant les envolées sur la planche à dessin.

d) Faciliter les accès cyclables à la plaine sportive depuis Emlingen, Schwoben et Heiwiller en développant une piste cyclable transversale.

Compte tenu des investissements réalisés par la Commune depuis dix ans dans ses chemins ruraux, les cyclistes et les piétons de Schwoben, de Heiwiller et d'Obermorschwiller n'ont aucun problème pour rejoindre Tagsdorf en toute sécurité. Et réciproquement.

Quant à la liaison avec Emlingen, la Commune de Tagsdorf a fait sa part jusqu'en limite du ban. Il ne tient qu'à Emlingen de terminer cette liaison douce.

Il n'y a donc pas lieu de tracer des pistes cyclables en site propre, pistes qui sont d'ailleurs hors de portée foncière et financière.

e) Valoriser les abords des terrains de sport et du club house.

Ni l'un ni l'autre ne sont perdus dans une mer de maïs et la présence des moutons donne à leurs abords le charme bucolique que recherchent nos néo-ruraux. Quant à l'ancien terrain de football, entre le Club house et le Wahlbach, entre les maisons et la rue d'Obermorschwiller, qui appartient à la commune, il sera en zone constructible dans le PLUI comme il l'était dans le projet PLU communal (voir sous III. 2.)

f) Créer une boucle reliant les 3 « centralités ».

Cette boucle existe et elle est sécurisée entre le bas du village et la seule centralité villageoise « mairie - école - église - cimetière » : allées ou trottoirs de 1,40 mètre de large de long de la RD 419 ; passerelle communale sur le Thalbach ; cheminement piéton «rue de l'école - sentier des écoliers - chemin Blasibrunnen ». A relever : la création de ce cheminement piéton a nécessité au préalable la signature de 12 copropriétaires pour le transfert de leur bien à la Commune, ce qui a pris... 37 ans.

g) Adoucir la traversée par un rétablissement de la chaussée au niveau des « centralités ».

Avec une circulation journalière supérieure à 10 000 véhicules divers, dont les frontaliers concentrés sur 3 heures le matin et 3 heures le soir, ces rétrécissements seraient dangereux pour la sécurité de tous. Ces rétrécissements seront faisables après la réalisation de la déviation de Tagsdorf.

III. *Besoins en logements sur la base du scénario préférentiel du PADD 20 à 25 logements*

Estimation des capacités de production sur la proposition de la planche communale.

La municipalité donne son accord à l'estimation d'un besoin en logements de 20 à 25. Avec cette précision essentielle : il s'agit de la première période du PLUI entré en vigueur, c'est-à-dire la période 2026-2035.

Dès lors l'estimation des capacités de production, à savoir :

- 8 logements pour les projets en cours,
- 10 à 15 logements par la rénovation et la densification douce, ce qui satisferait le besoin reconnu de 20 à 25 logements,

Appelle les observations suivantes :

1. Les 8 logements pour les 2 projets en cours (Plan d'aménagement au bout de la rue de Hirsingue et terrain communal à l'angle des rues d'Obermorschwiller et du Stade) n'ont pas à être décomptés dans le PADD, car ils seront réalisés avant que le PLUI n'entre en vigueur.
2. L'estimation des 10 à 15 logements par la rénovation du bâti ancien et la densification douce amène à faire une observation dirimante
Le droit de propriété permet encore à un propriétaire de rénover ou de ne pas rénover sa maison pour y faire un logement supplémentaire, permet à un propriétaire d'aménager ou non sa grange en logements, permet à un propriétaire de laisser ou de ne pas laisser construire dans son jardin ou dans son verger.

La Commune et la CCS n'ont aucun moyen efficace d'amener ces propriétaires à la création de logements.

Travaux pratiques :

La maison ancienne à rénover à l'entrée de la rue du stade est déjà habitée. Dans le cas des 2 maisons anciennes rue principale, leur rénovation créerait au mieux un seul logement supplémentaire. Mais la rénovation est bloquée depuis des années par un différend familial.

Le Conseil municipal a instauré le 5 juin 2023 le permis de démolir dans la totalité du ban et cela dans le cadre du RNU.

Que peuvent faire de plus la Commune et la CCS ?

La densification rue de l'église : il est peu probable que le propriétaire, laisse construire plusieurs logements dans le verger d'une maison qu'il habite.

Au mieux il consentirait, éventuellement, à la construction d'un ou deux logements.

Dans la partie EST de la rue du Stade, un particulier a acheté le terrain à côté de sa maison et il a obtenu un CU pour la construction de 4 logements. C'était en mars 2020. Depuis lors il ne se passe rien.

En conséquence, le nombre de réalisations de logements à l'initiative de 5 ou 6 propriétaires du bâti ancien ou d'un verger est totalement imprévisible et en 2035, il sera à coup sûr plus proche de 0 que des 15 retenus dans le tableau.

Les 8 projets de logements neufs en cours ne pouvant pas être pris en compte et les 10 à 15 logements rénovés ou issus de la densification douce étant très aléatoires, les 20 à 25 logements du scénario préférentiel sont un miroir aux alouettes.

En conséquence, sauf à accepter la dévitalisation démographique du village et la concentration de la population dans les communes et villes dotées d'une gare du chemin de fer, le projet du PADD n'est pas acceptable en l'état.

Depuis la fin du remembrement - aménagement de 1983, la Commune est intervenue avec discernement en vendant des terrains pour pallier les déficiences du privé, pour peser sur les prix de vente des terrains par les particuliers, pour passer du village « Strassendorf » d'origine à un village « Haufendorf », pour éviter le passage à une pyramide démographique inversée.

C'est ainsi que nous sommes passés de 202 habitants en 1982 à 307 actuellement. Compte tenu de la situation géographique de la Commune, sur la route de Bâle, nous pourrions facilement être au-delà de 400, car la Commune possède encore des terrains acquis il y a 40 ans grâce au remembrement - aménagement.

C'est cette politique de développement démographique maîtrisé depuis 40 ans qui explique la présence de la ceinture de vergers et de prés autour du village. Une ceinture a des crans. C'est ce qui la différencie de la corde à nœud coulant, que constituerait un PADD limité à des rénovations et densifications aléatoires.

En conséquence, la municipalité demande avec détermination :

- Le classement en zone constructible du terrain communal situé entre le club-house et la rivière, entre les rues d'Obermorschwiller et du Stade, en vue d'y construire un ensemble résidentiel avec une densité de 16 logements à l'hectare, comme cela était prévu dans le PLU communal. 40 ares de ce terrain sont déjà constructibles au titre du RNU. Pour faire un quartier, voire un éco quartier, il faut 20 à 25 ares de plus.
- Le classement en zone constructible du terrain déjà viabilisé entre la dernière maison de la rue de Bâle et la limite du ban, c'est-à-dire vingt ares et pour 4 maisons.
- Le classement partiel du terrain communal entre la rue Dorfmatte Weg et le stade, pour la construction de la salle communale, indispensable pour le maintien de la vie sociale dans le village, et pour la construction accolée d'une remise communale.

Cette proposition satisfait au resserrement du cadrage général intervenu depuis l'interruption consentie en 2021 de notre PLU communal en fin d'élaboration, pour un PLUI encore en devenir.

En effet, la carte de superposition du SCOT, dont nul n'a proclamé la caducité, et de notre projet de PLU, indiquait en 2019 une surface totale à urbaniser en extension de 3,02 hectares.

La demande détaillée ci-dessus avec une cinquantaine d'ares est donc très en retrait par rapport aux 3 hectares octroyés par le SCOT.

Une position contraire à la demande ci-dessus constituerait un casus belli, avec le Tribunal administratif en juge de paix.

Bien entendu, la Municipalité de Tagsdorf reste disponible pour un dialogue constructif.

Le rédacteur

Le maire

René DANESI
Conseiller municipal
Maire de 1974 à 2017
Ancien sénateur

Madeleine GOETZ

PJ : 1 délibération du 29.7.2021