

Monsieur Alain KLEINDIENST
Mairie
Route du Vin
68630 MITTELWIHR

Ribeauvillé, le 27 mars 2026

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté

Affaire suivie par : Anne Urbain – anne.urbain@paysderibeauville.fr - 0389732721

Monsieur le Maire,

Par courrier du 3 février 2026, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé, pour avis, le dossier complet du PLU arrêté en date du 13 janvier 2026 par délibération du Conseil municipal.

Par délibération du 16 septembre 2020, le Comité syndical du syndicat mixte Montagne Vignoble et Ried a donné délégation au Bureau syndical pour formuler l'avis du syndicat sur les procédures de PLU des communes.

Il est rappelé que le SCoT MVR a été approuvé le 6 mars 2019.

Le Bureau syndical, réuni le 26 mars 2026, a étudié avec attention le projet de PLU de Mittelwihr arrêté.

Les élus relèvent que les orientations générales prises par la commune s'inscrivent dans les orientations du SCoT Montagne Vignoble et Ried approuvé. Les objectifs du SCoT et les principales prescriptions du DOO sont bien repris dans le projet de PLU de la commune.

Le bureau syndical regrette toutefois que les différentes remarques déjà formulées sur le premier projet de PLU arrêté en 2021, et lors de la dernière réunion des personnes publiques associées du 11 mars 2025 n'aient pas été prises en compte, cf. ci-dessous.

Au regard des dispositions du SCoT en vigueur approuvé le 6 mars 2019, sur proposition du Président, le Bureau syndical, à l'unanimité, a émis un avis favorable assorti de plusieurs observations :

- Observation générale relative à la gestion parcimonieuse de l'espace

Le projet de PLU arrêté en 2026 a supprimé la zone d'extension proposée dans le projet de PLU arrêté de 2021.

Néanmoins, les différentes pièces du dossier du PLU font mention, à certains endroit d'une zone d'extension. C'est par exemple le cas du PADD (page 9) : « en cas de mobilisation du secteur d'extension urbaine ».

Il conviendrait d'harmoniser les différentes pièces du dossier.

- **Observation générale relative au scénario démographique**

La même observation peut être formulée concernant le scénario démographique retenu par la commune : l'évaluation environnementale fait mention d'un objectif démographique différent que celui du PADD.

Il conviendrait d'harmoniser les chiffres.

- **Observation relative aux dents creuses**

Le syndicat mixte rappelle que la prescription P25 du DOO détermine qu'à Mittelwihr, une densité brute moyenne de **25 logements/hectare** doit être atteinte pour l'urbanisation nouvelle, en densification et en extension.

La prescription P26 du SCoT indique que « dans l'objectif d'une consommation parcimonieuse de l'espace, une densité brute minimum de 20 logements par hectare devra être respectée pour chaque tènement foncier (disponible) dont la taille dépasse 30 ares ».

Cela signifie qu'un secteur peut présenter une densité inférieure à 25 logements par hectare (sans être inférieure à 20 logements par hectare), mais que cela devra être compensé sur un autre secteur avec une densité supérieure à 25 logements par hectare.

Une bonne mise en œuvre de cette disposition suppose l'identification des tènements fonciers supérieurs à 30 ares, et la définition d'OAP sur ces secteurs avec indication du nombre de logements à produire.

- **Observation relative à l'OAP TVB**

Le projet de PLU prévoit une OAP Trame verte et bleue.

Le syndicat mixte regrette que l'étude de déclinaison de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre de la révision du SCoT, à l'échelle de chaque commune, et transmise en 2018 dans le but d'être reprise dans les documents d'urbanisme n'ait pas été utilisée, cette observation ayant déjà été formulée à plusieurs reprises.

- **Observation relative à la trame verte et bleue**

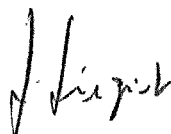
Le diagnostic du projet de PLU mentionne la carte trame verte et bleue du SCoT de 2010. Cette erreur matérielle est à corriger avec la carte du SCoT approuvé en 2019.

- **Observation relative au paysage**

Le diagnostic du projet de PLU mentionne la carte paysage du SCoT de 2010. Cette erreur matérielle est à corriger avec la carte du SCoT approuvé en 2019.

Je reste à votre disposition si besoin et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus cordiales.

Le Président,



Gabriel SIEGRIST

