



COMMUNE DE
WICKERSCHWIHR

REGLEMENT

MUNICIPAL DES

CONSTRUCTIONS

WICKERSCHWIHR

ANNEXE 1 - NOTE EXPLICATIVE

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910, concernant la police des constructions, habilite l'autorité de police communale, c'est-à-dire le maire, à prendre, par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions, non seulement dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale, en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions.

Le maire a donc la possibilité d'élaborer un **Règlement Municipal des Constructions** qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à celles du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Règlement Municipal de Construction permet une adaptation des règles générales d'urbanisme à la réalité effective de la commune, notamment **dans les domaines de l'esthétique et de l'intégration paysagère locale.**

En cas de contradiction entre les règles édictées dans le règlement municipal de construction et le Plan Local d'Urbanisme, ce sont les règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui priment.

Le présent document comprend le diagnostic urbain qui expose et commente les diverses thématiques au regard de la situation actuelle de Wickerschwihr, et les caractéristiques de son patrimoine bâti et végétal, l'analyse de l'évolution récente de l'urbanisation et des potentialités existantes.

Il s'attache également à apporter les éléments d'explication et/ou de justification liés aux règles qui ont été retenues dans l'arrêté du maire.

1. L'IMPORTANCE DE FIXER DES REGLES SPECIFIQUES A WICKERSCHWIHR

1.1. Les avantages du RMC

Un Plan d'Occupation des Sols (POS) a réglementé les constructions à Wickerschwihr de 1972 à 2015.

Depuis, c'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui encadre les projets et les autorisations d'urbanisme, depuis le 27 octobre 2015.

Confronté à un PLU considéré comme flou ou imprécis sur certains aspects, la commune de Wickerschwihr a mise en place une Charte de l'Urbanisme en 2022 ayant pour but de donner, sous un angle pédagogique, les principales orientations et préconisations en matière de construction, de cadre de vie, d'environnement et de prévention des incivilités. Celle-ci ne dispose toutefois d'aucune force juridique.

Les communes comme Wickerschwihr, dont le paysage urbain risque de se détériorer du fait d'opérations immobilières inadaptées, peuvent élaborer un Règlement Municipal des Constructions (RMC) pour fixer des règles plus en adéquation avec leur identité, et cela en complément d'un PLU.

Bien que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en 2015 et modifié de manière simplifiée, fixe déjà des règles générales en matière d'urbanisme, l'élaboration d'un Règlement Municipal Complémentaire (RMC) répond à la nécessité de renforcer certaines dispositions.

Si ce document poursuit les mêmes objectifs que la modification du PLU, il tend à :

- **éviter une banalisation forte du village,**
- **préserver ses atouts principaux et son cadre de vie.**

Ce document vient apporter des règles plus spécifiques concernant l'intégration paysagère et l'esthétique locale des constructions, en tenant compte des particularités du territoire. L'objectif est de garantir un développement futur harmonieux et respectueux de l'identité du village.

1.2. La densification du village

L'élaboration d'un RMC, en complément du PLU en vigueur, s'avère d'autant plus indispensable à Wickerschwihr que le village est confronté à une augmentation d'opérations ayant pour effet de densifier le village, avec :

- des bâtiments traditionnels susceptibles d'être démolis ou transformés, parfois sans considération pour l'intérêt patrimonial et esthétique du patrimoine ancien,
- des projets de construction neuve ou de rénovations risquant de manquer de cohérence paysagère par rapport au bâti ancien environnant (constructions antérieures à 1948).

Face à l'émergence de modes ou tendances de plus en plus éphémères, il est nécessaire de fixer des règles concourant au maintien des caractéristiques rurales et identitaires du village. Elles seront déclinées dans l'arrêté municipal qui fixera le Règlement Municipal des Constructions de Wickerschwih.

1.3. Les facteurs environnementaux

Le potentiel constructible dans le village tend à se réduire.

Cependant, la majorité des « dents creuses » et des sites encore densifiables sont aujourd'hui végétalisés, cultivés ou arborés. Ces espaces constituent des milieux écologiquement riches et remplissent des fonctions importantes au sein du tissu bâti : aération et rafraîchissement, stockage de carbone, ombrage et brise-vent, infiltration et régulation des eaux pluviales.

À ce titre, toutes les surfaces en pleine terre contribuent à la régulation hydrique et à la qualité environnementale du village.

Or, une tendance marquée consiste à imperméabiliser la quasi-totalité des parcelles privées, ce qui engendre des effets très négatifs : perte de biodiversité, disparition des zones d'ombre et augmentation des îlots de chaleur, risques aggravés par le changement climatique, d'autant plus pour une commune exposée à la remontée de nappe.

Il apparaît donc indispensable d'instaurer des règles visant à préserver et renforcer la végétalisation dans tout projet immobilier. Cela passe notamment par la mise en place d'un traitement paysager qualitatif et la plantation d'essences locales adaptées aux conditions climatiques régionales.

2. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

2.1. Les principales caractéristiques

Malgré la régression de l'activité agricole, celle-ci marque et caractérise toujours le paysage urbain et le cadre de vie de Wickerschwih.

Les constructions anciennes, quel qu'ait été leur usage (habitation, grange, étable, remise, service public, etc.), constituent une part importante de l'identité du village, avec:

- les volumes importants de certains bâtiments, ou au contraire modestes,
- les parties en bois et/ou en pierres,
- les pignons hauts,
- les toitures imposantes, notamment celles des granges avec leurs débords

Les longs et/ou larges pans des toitures rurales constituent un élément prégnant du paysage communal.

La continuité bâtie est parfois assurée par les porches et/ou les murs de clôture.

Quelques exemples :



Certaines constructions anciennes ont fait l'objet de rénovations et ont été réutilisées, parfois avec de nouvelles affectations (logements multiples, garages, tourisme, etc.). Il est essentiel que ces bâtiments conservent sur le long terme leurs caractéristiques architecturales d'origine.

Dans l'ensemble, les constructions antérieures à 1948 représentent une proportion limitée du parc immobilier de la commune, en raison des destructions importantes de la Seconde Guerre mondiale. De nombreux bâtiments anciens, notamment à vocation agricole, se situent en bordure de la Grand'Rue ou le long des voies originelles menant aujourd'hui vers les quartiers récents (ex. : Rue du Général de Gaulle). Ces axes forment le cœur paysager et patrimonial du village, constituant à la fois sa vitrine, son image de marque et l'armature de son cadre de vie.

Les habitations bordant ces voies présentent majoritairement deux niveaux droits avec combles, souvent couvertes de toitures à deux pans, parfois à demi-croupe, recouvertes de tuiles traditionnelles dans des tons bruns et rouges.

Il est donc nécessaire de définir des règles pour encadrer les nouvelles constructions, rénovations ou transformations, afin d'éviter la banalisation ou la détérioration du tissu urbain spécifique. Ces prescriptions peuvent porter sur la teinte des toitures, les ravalements de façades, les menuiseries extérieures ou la conservation et restitution d'éléments architecturaux caractéristiques.

Un inventaire des bâtiments protégés figure dans la version modifiée du PLU. Il répond à la tendance actuelle de démolition de maisons anciennes, souvent jugées moins rentables pour les promoteurs, ou de rénovations modernes déconnectées de la logique du bâti traditionnel. Le RMC permet ainsi de compléter le PLU en précisant des règles et recommandations adaptées aux constructions anciennes, que ce soit en matière de rénovation, d'extension ou de transformation, afin d'en préserver l'authenticité et la valeur patrimoniale.

Pour les constructions nouvelles ou la transformation de bâtiments plus récents, il est également important de veiller à une intégration paysagère cohérente et de qualité, respectant les principales caractéristiques architecturales du village, afin de ne pas altérer son intérêt historique ou esthétique.

Enfin, une attention particulière doit être portée aux bâtiments qui pourraient être construits, rénovés ou transformés dans le secteur ancien de la commune (zone Ua du PLU), d'autant plus que certains terrains disposent encore d'une surface et d'un potentiel constructible significatifs.

3. LA DEMARCHE DE REGLEMENTATION

3.1. S'inspirer de l'architecture traditionnelle

Pour les nouvelles constructions, rénovations et aménagements situés dans le noyau historique de la commune, on peut notamment faire revivre les dispositions suivantes afin de préserver le caractère et l'esthétique du village ancien :

- une toiture présentant des tuiles en teinte terre cuite rouge nuagé, rouge nuancé, etc.
- le choix de teintes naturelles, chaudes, claires ou minérales, en cohérence avec le bâti traditionnel,
- la conservation ou restitution de l'aspect traditionnel des menuiseries extérieures (fenêtres, portes), volets, portail, lucarnes et châssis, etc.,
- l'interdiction d'installation de dispositifs énergétiques, électriques, pouvant altérer le bâtiment et le secteur environnant lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

On observe aujourd'hui une tendance marquée vers des constructions au style épuré et minimaliste, privilégiant des matériaux contemporains tels que béton, acier, PVC, et des coloris uniformisés et relativement limités comme le blanc, le gris ou le noir.

Ces éléments ne sont pas dommageables en soi pour l'esthétique locale car il peut exister des maisons d'inspiration modernes qui sont parfaitement intégrées dans leur environnement.

Toutefois, dans la majorité des cas, les constructions actuelles de ce type ne sont pas le fruit d'une recherche architecturale poussée, mais des produits de masse, extrêmement simplistes, et surtout regroupées dans des opérations très denses, peu végétalisables. La durabilité et l'intégration de ces bâtiments ainsi que de ces lotissements très peuplés, y compris en termes de stationnement, restent incertaines.

3.2. Conforter la place de la nature dans l'espace urbain

Une caractéristique particulière de Wickerschwihr est le maintien d'une ambiance rurale et paisible, où les quartiers et leurs habitants restent proches des espaces agricoles et naturels. Cette proximité contribue à la qualité du cadre de vie et favorise les continuités écologiques, comme le canal de Colmar, les bosquets forestiers, le ruisseau du Lissgraben, la Blind ou encore les forêts communales.

Exemple de trame paysagère à Wickerschwihr :



Cependant, il convient de noter que la densification et la réduction de la taille des parcelles entraînent une diminution rapide des surfaces vertes et non imperméabilisées dans le village.

Cette évolution a motivé la modification simplifiée du PLU, visant à renforcer l'obligation de préserver une part minimale de surfaces perméables lors de toute opération de construction.

Par ailleurs, le phénomène de banalisation, dans les nouvelles constructions, se vérifie également par la généralisation d'espaces verts semi-imperméabilisés, minéralisés ou de jardins uniformisés, monotones. Ces espaces libres sont souvent composés uniquement de quelques végétaux isolés, parfois exotiques ou invasifs, ou encore de haies mono-espèces, peu favorables à la biodiversité locale et à la valorisation du cadre paysager de la commune.



Exemples d'aménagements ou de plantations peu propices à la valorisation du cadre paysager et à la préservation de la biodiversité

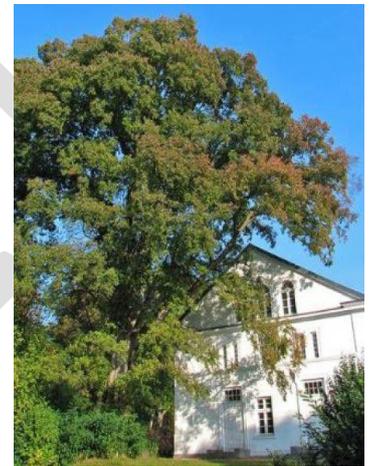
Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, il paraît ainsi nécessaire d'intégrer dans le RMC des dispositions propres à un traitement environnemental et paysager des espaces, contribuant de facto à l'esthétique locale.

Il apparaît également utile d'encadrer le choix des essences plantés sur l'emprise des opérations immobilières.

Il est préférable de choisir des essences indigènes qui sont d'aussi bel effet (couleur, floraison...) que des essences plus ornementales, notamment en zones jouxtant des milieux naturels ou agricoles. Il est possible de les imaginer :

- en alignement (haies),
- en arbre ou arbuste isolé
- en massifs voire en jardin/verger comestible.

Les essences indigènes sont des plantes originaires du territoire considéré : elles y sont présentes naturellement (OFB). Exemples : Chêne, Alisier torminal, Tilleul à petites feuilles, Erable champêtre, Charme commun, Merisier, Prunellier, Églantier, Genêt à balais, Viorne lantane, Noisetier commun, Cornouiller sanguin. ...



Exemples d'espaces verts ou de plantations pouvant être favorable à la biodiversité

Dans la mesure du possible, planter des essences indigènes locales, c'est-à-dire qui sont produites localement (dans la région par exemple), plutôt qu'en provenance de d'autres régions ou de l'étranger, est à privilégier. Les essences locales composent un patrimoine génétique à préserver, fondés sur des savoir-faire traditionnels. Implanter un mélange diversifié de ces essences permet :

- d'assurer que la plante est adaptée à son environnement,
- de garantir la pérennité des plantations face au changement climatique et aux potentiels agresseurs (parasites, etc.)

A contrario, les espèces exotiques, bien que séduisantes, impliquent des problématiques : elles peuvent avoir dans certains cas des difficultés à s'épanouir, sont parfois envahissantes, nécessitent des apports d'eau importants ou s'intègrent difficilement dans le paysage environnemental, caractéristique du territoire local.

Elles sont aujourd'hui considérées comme l'une des principales menaces pour la biodiversité par leur capacité de propagation et de perturbation de l'équilibre naturel de la biodiversité locale. Quelques exemples : Bambous, Renouées asiatiques, Griffes de sorcière, Herbe de la pampa, Robinier faux-acacia, Laurier-palme.

Intégrer des dispositions en la matière dans le RMC vise ainsi à préserver le caractère rural et champêtre des constructions et extensions urbaines, dans un objectif de respect de l'esthétique locale, ainsi que de préservation et de restauration de la biodiversité.

3.3. Hiérarchies des normes

