

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2^{ème} PARTIE AVIS & CONCLUSIONS



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : PATRICK DEMOULIN



Dossier N°: E25000031/67

SOMMAIRE

AVIS & CONCLUSIONS.....	1
1– RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE	3
1.1.- OBJET DE L’ENQUETE	3
1.2.- DÉROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	4
1.3.- INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	6
1.4.- CLOTURE ET TRANSFERT DU REGISTRE	6
1.5.- PROCES VERBAL ET MEMOIRE EN REPONSE.....	6
2– AVIS & CONCLUSIONS.....	7
2.1.- OBSERVATIONS & AVIS DU PUBLIC.....	7
2.2.- AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	11
2.3.- AVIS & CONCLUSIONS	12

1– RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE

1.1.- OBJET DE L’ENQUETE

La présente enquête publique, dont découle ce rapport et ses conclusions, porte sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Wickerschwihr, située dans le département du Haut-Rhin. Cette procédure est initiée par la mairie de Wickerschwihr, maître d’ouvrage, représentée par Monsieur Richard LEY, maire de la commune. La coordination technique du projet est assurée par l’agence régionale de l’ADHAUR, basée à Colmar.

Par décision en date du 4 juin 2025, enregistrée sous le numéro E2500031/67, le premier vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Patrick DEMOULIN en qualité de commissaire enquêteur. Celui-ci est chargé de conduire l’enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr.

Dans le cadre de cette modification, la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) a été saisie selon la procédure dite « au cas par cas », afin de déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire.

Après dix années d’application, cette première modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) s’inscrit dans une démarche d’adaptation du document d’urbanisme communal. Elle vise à actualiser les documents d’urbanisme (*Règlement écrit, Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) & documents graphiques*), clarifier certaines dispositions et mieux répondre aux réalités du terrain rencontrées lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme.

Cette première modification du PLU vise à adapter :

- le règlement écrit ;
- les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ainsi que les documents graphiques.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification proposée se révèle à la fois pertinente et pleinement justifiée. Elle s’inscrit dans une logique d’urbanisation maîtrisée, respectueuse du territoire et attentive à ses spécificités. Sans remettre en question les grandes orientations du Plan Local d’Urbanisme (PLU) initial, elle en affine les modalités et les adapte, de manière à en faciliter la mise en œuvre tout en renforçant sa cohérence opérationnelle.

Les principales caractéristiques de la modification expriment une volonté clairement affirmée de préserver la singularité du territoire communal, tout en apportant des réponses appropriées aux enjeux contemporains liés à l’aménagement durable.

Trois orientations majeures structurent cette démarche :

- Préserver l’identité architecturale du village face à une tendance à la banalisation ;
- Encadrer les opérations immobilières afin de garantir la qualité du cadre de vie ;
- Intégrer les enjeux écologiques et patrimoniaux dans les orientations d’aménagement.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les orientations retenues par les élus expriment une volonté forte d’adapter le Plan Local d’Urbanisme (PLU) aux enjeux contemporains, tout en veillant à préserver l’histoire et l’identité du village. La modification n°1 du PLU de Wickerschwihr s’inscrit pleinement dans cette dynamique d’évolution, en tenant compte des spécificités du territoire. Elle définit des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale, de cohérence réglementaire et de prise en considération des impératifs environnementaux.

Outre les modifications majeures du Plan Local d’Urbanisme, l’enquête publique a également porté sur divers ajustements complémentaires, destinés à renforcer la lisibilité du règlement et à adapter certaines dispositions aux spécificités et réalités du territoire.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU), plusieurs ajustements ont été introduits afin d’en faciliter l’interprétation et d’en assurer une application uniforme sur l’ensemble du territoire communal. Ces évolutions répondent à des besoins opérationnels identifiés lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme et poursuivent l’objectif de renforcer la lisibilité et la cohérence globale du document.

Ajustement proposés :

- Intégration d’un lexique dans le règlement pour expliciter les termes techniques et juridiques employés ;
- Précision sur l’emprise au sol maximale autorisée pour les constructions sur une même parcelle ;
- Définition plus rigoureuse des caractéristiques esthétiques et techniques des clôtures ;
- Interdiction formelle de la réalisation de sous-sols dans certaines zones, pour des raisons techniques ou environnementales ;
- Clarification de la portée et de la signification des dispositifs de protection environnementale inscrits au PLU.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les ajustements proposés s'inscrivent dans une démarche d'amélioration du document d'urbanisme de la commune. Ils traduisent la volonté de consolider la cohérence du document, d'en faciliter l'interprétation et d'assurer une prise en compte rigoureuse des spécificités locales. Par leur pertinence, leur équilibre et leur adéquation aux enjeux territoriaux, ces ajustements constituent des évolutions indispensables et pleinement justifiées.

Dans le cadre de la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU), plusieurs corrections et suppressions ont été proposées afin d'assurer une meilleure lisibilité du document, d'en renforcer la cohérence réglementaire et de l'adapter aux évolutions du territoire communal.

Corrections et suppressions proposées afin de mettre à jour le document d'urbanisme :

- Suppression des emplacements réservés devenus obsolètes ou sans objet ;
- Abrogation des articles 51 et 142 du règlement, considérés comme caducs depuis 2015, dans l'ensemble des zones du ban communal ;
- Rectification du principe de desserte pour le secteur d'extension de la rue du Stade, afin d'en améliorer la cohérence et la fonctionnalité ;
- Redéfinition des modalités d'aménagement des espaces résiduels dans les deux secteurs d'extension du village, pour une meilleure intégration urbaine et paysagère.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces corrections et suppressions traduisent une volonté d'actualisation du document d'urbanisme, fondée sur les constats techniques et les besoins opérationnels mis en évidence au fil de son application. Elles contribuent à une gestion plus efficace et cohérente du développement communal, tout en veillant au respect des principes essentiels de clarté réglementaire, de sécurité juridique et de préservation de la qualité du cadre de vie.

1.2.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du vendredi 5 septembre 2025 à 8h00 au lundi 6 octobre 2025 à 18h00.

Un dossier complet, comprenant l'ensemble des pièces réglementaires ainsi que le registre d'enquête, a été mis à la disposition du public à la mairie de Wickerschwihr, pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture.

Trois permanences ont été assurées en mairie par le commissaire enquêteur, permettant au public de le rencontrer directement :

- Vendredi 5 septembre 2025, de 8h00 à 10h00
- Mardi 23 septembre 2025, de 15h00 à 17h00
- Lundi 6 octobre 2025, de 16h00 à 17h00

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Lors des permanences organisées dans le cadre de l'enquête publique, les administrés ont eu la faculté de s'entretenir directement avec le commissaire enquêteur et de consigner leurs observations dans le registre prévu à cet effet. Ce registre, constitué de feuillets non détachables, numérotés et paraphés par le commissaire enquêteur, était tenu à la disposition du public en annexe du dossier d'enquête.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, les personnes dans l'impossibilité de se déplacer ont pu transmettre leurs observations par voie dématérialisée ou postale :

- Par courrier, adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Horbourg-Wihr
- Par courriel, envoyé à l'adresse électronique dédiée : mairie@wickerschwihr.fr

Le public disposait également d'un accès numérique à l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, consultables sur le site Internet officiel de la commune de Wickerschwihr, à l'adresse suivante : <https://www.communedewickerschwihr.fr/fr>.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, le 5 septembre 2025 à 8h00, il a été constaté que les documents n'étaient pas accessibles en ligne. **Cette situation a aussitôt été portée à la connaissance de Monsieur le Maire, afin qu'il prenne les dispositions nécessaires pour y remédier.**

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Grâce à l'intervention réactive de M. Richard LEY, maire de la commune, les documents ont été mis en ligne et rendus accessibles au public sur le site Internet communal dès le début de l'après-midi.

Il ressort d'un courriel d'observations adressé à la mairie le 15 septembre 2025 par M. RM que celui-ci invoque une irrégularité tenant au non-respect des prescriptions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) dans l'un des documents annexés au dossier du Plan local d'urbanisme.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'erreur initiale, rapidement corrigée par le remplacement du document concerné par une version expurgée, n'affecte ni la transparence ni la sincérité de la procédure de consultation. Le document intitulé *Intérêt architectural et patrimonial* n'étant pas une pièce officielle du dossier d'enquête mais un ajout purement informatif, sa modification n'a pas d'incidence sur la régularité de la procédure. Enfin, dans une petite commune comme Wickerschwihr, la diffusion de certaines informations peut indirectement permettre l'identification des propriétaires, en raison de la forte proximité entre habitants.

D'autres irrégularités ont été dûment constatées dans les conditions de mise à disposition, sur le site Internet communal, des documents relatifs au dossier soumis à l'enquête :

- Modification en cours d'enquête du document « Intérêt architectural et patrimonial » sans information préalable du commissaire enquêteur.
- Absence temporaire de documents essentiels sur le site internet (liste des emplacements réservés, avis de la MRAe).
- Suppression involontaire de fichiers en ligne.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'erreur de concordance que j'ai relevée, en cours d'enquête, entre les documents constituant le dossier papier et ceux mis en ligne, laquelle n'a suscité aucune observation de la part du public, met en lumière les difficultés structurelles auxquelles sont confrontés les maires des petites communes dans l'accomplissement de leur obligation de veiller au respect strict des dispositions législatives et réglementaires. Ces difficultés trouvent principalement leur origine dans l'absence de services juridiques spécialisés au sein de ces collectivités, à la différence des communes de plus grande taille, généralement dotées de services administratifs plus étoffés et de ressources humaines plus importantes.

En ma qualité de commissaire enquêteur, j'estime que les réponses circonstanciées fournies par la commune, conjuguées à l'absence d'incidence manifeste des irrégularités, relevées sur la bonne information du public et sur le déroulement de l'enquête, permettent de conclure que la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 44/2025, relatif à la mise à l'enquête du projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Wickerschwihr.

En conclusion sur ce point, il est souhaitable que la commune renforce ses pratiques en adoptant un protocole formalisé de gestion documentaire, en veillant à informer systématiquement le commissaire enquêteur de toute modification des pièces du dossier et en garantissant une accessibilité permanente, exhaustive et cohérente de l'ensemble des documents sur tous les supports de consultation. Ces mesures apparaissent de nature à renforcer la sécurité juridique, la transparence et la crédibilité des futures enquêtes publiques.

En parallèle de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Wickerschwihr, en collaboration avec sa commission urbanisme, a élaboré un projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC). **À l'initiative de la municipalité, les documents relatifs à ce projet ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.** Ils pouvaient faire l'objet d'observations, au même titre que ceux du PLU. (Annexes 07 & 08)

COMMISSAIRE ENQUETEUR

En ma qualité de commissaire enquêteur, je souhaite formuler une réserve concernant la concomitance de la présente enquête avec la consultation relative au Règlement Municipal des Constructions (RMC). Cette simultanéité a pu générer, auprès des administrés, une confusion quant à la portée respective de ces deux documents, ce qui peut éventuellement expliquer la très faible mobilisation observée.

Il convient de préciser que, bien que le projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC) ait fait l'objet d'une consultation publique conduite parallèlement à l'enquête relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il ne relève pas du champ de compétence de la présente procédure. En conséquence, je ne suis pas habilité à émettre un avis ni à formuler de conclusions à son sujet.

1.3.- INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la publicité relative à l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr a été assurée par les moyens suivants :

- Publication dans la presse locale : *Dernières Nouvelles d'Alsace* et *L'Alsace* ;
- Affichage à la mairie de Wickerschwihr ;
- Affichage sur trois panneaux situés dans des lieux publics distincts de la commune ;
- Mise en ligne sur le site internet officiel de la commune : <https://www.communedewickerschwihr.fr/fr> ;
- Diffusion dans le bulletin municipal *Le P'tit Wick* ;

COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'ensemble des actions de communication mises en œuvre a permis d'assurer une information complète, claire et accessible à l'ensemble de la population. La publicité réalisée satisfait pleinement aux exigences légales applicables en matière d'enquête publique, garantissant ainsi la transparence du processus et offrant à chacun la possibilité d'une participation effective.

La participation citoyenne, bien que limitée à deux contributions formellement enregistrées, s'est exercée dans des conditions satisfaisantes, grâce à l'organisation de permanences claires et accessibles. Le dossier soumis à la consultation était complet et disponible tant en version papier qu'en version numérique, ce qui a renforcé la transparence et la régularité de la procédure.

Lors de la deuxième permanence, une seule observation a été transmise au commissaire enquêteur par Monsieur le Maire. Reçue par courriel, cette contribution a été imprimée et annexée au registre d'enquête sous la référence **Annexe OBS-01**.

Par ailleurs, selon les informations communiquées par la mairie, aucune autre personne ne s'est déplacée pour consulter le dossier en dehors des permanences. Aucune observation n'a été consignée directement sur les pages paraphées du registre.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

La procédure s'est déroulée dans des conditions conformes aux prescriptions réglementaires, tant en matière d'accueil du public que d'organisation des permanences. Un dossier complet a été mis à disposition, en version papier à la mairie ainsi qu'en version numérique sur le site Internet de la commune, pendant toute la durée de l'enquête.

Malgré l'ensemble des dispositifs mis en œuvre, la participation du public est demeurée très limitée. Seules deux observations ont été recueillies au cours de l'enquête et annexées au registre sous les références OBS-01 et OBS-02. Aucun administré ne s'est présenté en dehors des permanences pour consulter le dossier, et aucune observation n'a été directement consignée sur le registre.

Compte tenu de cette faible mobilisation, le commissaire enquêteur considère que les trois permanences de deux heures, fixées d'un commun accord avec la commune, se sont révélées suffisantes au regard des besoins constatés.

1.4.- CLOTURE ET TRANSFERT DU REGISTRE

L'enquête publique s'est achevée comme prévu le lundi 6 octobre 2025 à 18h00. Le commissaire enquêteur, présent en mairie lors de la dernière permanence, a pu procéder immédiatement à la clôture officielle de l'enquête et récupérer le registre.

1.5.- PROCES VERBAL ET MEMOIRE EN REPONSE

Conformément aux prescriptions réglementaires, j'ai transmis, dans un délai de huit jours suivant la clôture de l'enquête publique, le procès-verbal à la mairie de Wickerschwihr, maître d'ouvrage du projet. Ce document, remis en main propre à Monsieur Richard LEY, maire de la commune, le 13 octobre 2025, et parallèlement adressé sous format numérique (accusé de réception en date du 13 octobre 2025), rassemble les remarques formulées par le public, mes propres interrogations, ainsi que les observations des Personnes Publiques Associées (PPA), assorties de demandes de précisions et de compléments d'information. En retour, la collectivité a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse, reçu sous format numérique le 27 octobre 2025 (Annexes 09 et 10).

2– AVIS & CONCLUSIONS

2.1.- OBSERVATIONS & AVIS DU PUBLIC

Dans son mémoire en réponse la commune répond précisément aux avis recueillis dans le cadre de la consultation légale ainsi qu'aux observations, propositions et recommandations du public au travers de son mémoire en réponse. Les contributions pertinentes et légitimes ont été prises en compte permettant ainsi d'apporter des précisions complémentaires à la modification n°1 du Plan Local de Wickerschwihr et d'enrichir ainsi le projet.

Observation sur la localisation des secteurs AUa

La proposition de la contribution visait à préciser la localisation des deux secteurs pour plus de clarté et de facilité d'usage. La commune rappelle que seuls les plans de zonage font foi pour identifier les secteurs, et que la modification en cours n'avait pas vocation à corriger toutes les imprécisions du PLU de 2015.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je recommande néanmoins de revoir la rédaction de la section « Conditions d'aménagement » (pages 40 et 41) selon la formulation suivante :

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 - AUa sont admises à condition :

De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,50 hectare par opérations sur l'intégralité de la partie résiduelle du secteur AUa Secteur AUa Sud-Ouest situé au niveau de la rue du Stade, non urbanisée à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;

De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,50 hectare par opérations sur l'intégralité du reliquat du secteur AUa Secteur AUa Nord situé au niveau de la rue du Muguet, après réalisation de la première tranche (lotissement « Terre du Muguet »).

L'harmonisation de la terminologie contribuerait à une meilleure lisibilité et renforcerait la clarté du dossier. (Recommandation n°1)

Observation sur l'harmonisation des règles de toiture

Une observation du commissaire enquêteur corroborée par celle du public, a mis en évidence que la formulation stricte des règles de toiture « **toitures à deux pans** » est susceptible d'exclure certaines formes architecturales traditionnelles régionales, notamment les demi-croupes, pourtant largement représentées dans le bâti ancien local.

Par ailleurs, la différenciation des pentes de toiture selon les zones du PLU contribue à complexifier la lecture du règlement et peut nuire à sa compréhension par les administrés comme par les services instructeurs.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune a accepté d'intégrer les formes traditionnelles alsaciennes (croupes, demi-croupes), répondant ainsi à une demande de valorisation du patrimoine architectural local et d'uniformiser les pentes de toiture à 40°–55° dans toutes les zones (Ua, Ub, AUa). (Recommandation n°1)

Observations sur les documents graphiques

L'observation met en évidence un problème de lisibilité des documents graphiques du dossier de modification n°1 du PLU : les plans de zonage (2000 et 4000) ne mentionnent pas les noms des voies, ce qui complique l'identification des secteurs concernés. Il est proposé d'intégrer ces informations dans les prochaines versions afin de faciliter la compréhension pour le public et les services instructeurs, et de rendre la lecture plus intuitive.

Ces lacunes nuisent à la lisibilité et à l'exploitation des documents par les administrés et les services instructeurs.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que l'ajout des noms de rues sur les plans de zonage ne relève pas des points traités dans le cadre de la présente modification du PLU, en raison du coût que représenterait une telle opération. Elle précise que les éléments retenus dans cette modification correspondent exclusivement à ceux présentant un caractère urgent et/ou indispensable.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les documents graphiques, et en particulier les plans de zonage, constituent des pièces essentielles du dossier d'enquête publique. Ils permettent aux administrés, notamment lorsqu'ils sollicitent des précisions auprès du commissaire enquêteur, de se repérer dans l'espace concerné par le projet. L'absence de repères explicites sur ces plans, tels que les noms de rues, peut toutefois en compliquer la lecture.

Dans le cadre de l'enquête publique, le bureau d'études a procédé à la correction des plans de zonage, notamment par la rectification des emplacements réservés. Cette intervention offrait l'opportunité d'intégrer, à moindre coût, une couche supplémentaire comportant les noms des voies, facilitant ainsi la compréhension et l'interprétation des documents graphiques (Plans de zonage).

Considérant que cette amélioration revêt un caractère indispensable, je demande à la commune que les noms des rues soient ajoutés aux documents finalisés, afin de garantir une lecture plus aisée et une meilleure orientation des élus comme des administrés lors de la consultation des documents graphiques. (Réserve n° 1)

Observation sur les OAP

Les extraits graphiques des OAP ne sont pas actualisés et divergent des plans de zonage aux échelles 1/2000 et 1/4000. Ces écarts risquent de créer des difficultés d'interprétation pour les usagers comme pour les instructeurs. Une mise à jour des documents graphiques est proposée afin d'assurer une meilleure cohérence avec les plans de zonage et de faciliter l'application du PLU.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peut faire l'objet que de modifications mineures. Toute révision substantielle impliquerait une refonte complète des représentations graphiques, ce qui n'est pas envisagé dans le cadre de la présente procédure, les éléments concernés ne présentant ni un caractère urgent ni un enjeu jugé indispensable.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je peine à comprendre la réponse apportée par la commune. En effet, des modifications ont été intégrées au texte ainsi que des ajouts aux représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il aurait donc été cohérent, dans un souci de clarté et de concordance documentaire, de mettre également à jour l'extrait du plan de zonage concerné, afin d'assurer une parfaite homogénéité entre les différents supports.

Considérant, d'une part, que le rapport de présentation précise expressément que les changements introduits par la modification portent sur les plans de zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que sur la liste des emplacements réservés, et, d'autre part, que des ajustements ont effectivement été apportés aux OAP dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je demande à la commune de procéder aux mises à jour correspondantes, telles que requises.

Considérant que cette mise en concordance revêt un caractère indispensable, je demande que les documents graphiques relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soient harmonisés avec les plans de zonage. Une telle cohérence apparaît essentielle afin de garantir une lecture claire et une compréhension homogène des documents par les élus comme par les administrés lors de leur consultation. (Réserve n° 2)

Observation sur le Déroulement et la Transparence de la Procédure

La remarque met en avant un problème de transparence dans la procédure d'enquête publique : au lancement, certains documents (notamment l'inventaire patrimonial) comportaient des données personnelles en violation du RGPD. Bien que corrigée par la commune après signalement, cette publication initiale soulève des doutes sur la rigueur et l'impartialité de la démarche. En nommant directement les propriétaires concernés, la procédure a pu donner l'impression de cibler des individus plutôt que de statuer objectivement sur le patrimoine, ce qui fragilise la confiance et la sincérité de la consultation.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce point, relatif à une violation du Règlement général sur la protection des données (RGPD), a été examiné dans la section 1.2 « Déroulement de l'enquête publique ».

Observation sur les Contradictions entre les Objectifs Démographiques et les Impacts du Projet

Le projet de modification du PLU est justifié par un constat démographique préoccupant : vieillissement de la population et solde migratoire négatif, malgré la construction de logements. L'objectif affiché est de redynamiser le village. Toutefois, les nouvelles contraintes réglementaires liées à la protection patrimoniale, renforcées par le projet de RMC, risquent de freiner cet objectif. En imposant des travaux de restauration complexes et coûteux, sans dispositif d'aide, le projet crée un obstacle financier, notamment pour les jeunes ménages. Dans un contexte où aucun bâtiment n'est classé Monument Historique et où les aides de l'État sont quasi inexistantes, il est jugé indispensable que l'instauration de ces protections patrimoniales soit accompagnée d'un mécanisme de soutien financier municipal ou intercommunal.

SYNTHESE DE LA REPONSE DE LA COMMUNE

La modification simplifiée du PLU vise à préserver la cohérence architecturale et la qualité du cadre bâti, éléments essentiels de l'identité et de l'attractivité de la commune, notamment en zone Ua. Les dispositions patrimoniales n'imposent pas de travaux lourds ou coûteux, mais encadrent les interventions sur les bâtiments protégés afin de ne pas altérer leurs caractéristiques architecturales d'origine. L'objectif est d'éviter la banalisation ou la dégradation du tissu

urbain traditionnel, de maintenir la valeur patrimoniale et paysagère du territoire et de garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions. Ces mesures ne figent pas le bâti, mais accompagnent son évolution dans une logique de développement maîtrisé et équilibré.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'examen du projet de modification du PLU met en évidence la volonté des élus de préserver les composantes architecturales emblématiques du village tout en permettant des adaptations aux besoins contemporains. La démarche repose sur une conciliation entre souplesse réglementaire pour les propriétaires et exigence de qualité du cadre bâti, garantissant ainsi la préservation de l'identité territoriale. Les orientations retenues traduisent un équilibre pertinent entre protection du patrimoine et évolution maîtrisée du bâti, adapté aux spécificités d'une commune à taille humaine.

Observation sur la Cohérence et la Faisabilité de la Politique de Protection du Patrimoine

La politique de préservation du patrimoine souffre d'un manque de cohérence, sa crédibilité étant affaiblie par des autorisations récentes qui contredisent les objectifs affichés (ex. installation de fenêtres modernes sur des bâtiments protégés). Par ailleurs, la faisabilité technique et financière des mesures prévues par le PLU apparaît incertaine : sans diagnostic préalable, l'imposition de restaurations spécifiques (grès, colombages) risque de faire peser sur les propriétaires des contraintes disproportionnées.

SYNTHESE DE LA REPONSE DE LA COMMUNE

La modification du PLU a pour objectif de corriger les incohérences du règlement de 2015, jugé insuffisant en matière de protection patrimoniale, et d'éviter des opérations inadaptées dans le village. Les bâtiments à préserver ont été identifiés par un expert en fonction de leur valeur architecturale et historique, et leur conservation doit primer sur la seule considération du coût des restaurations. Cette révision cherche ainsi à concilier la valorisation du patrimoine bâti, le respect des caractéristiques traditionnelles et un développement urbain harmonieux et équilibré de la commune.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

A mon avis il est nécessaire de concilier la préservation du bâti ancien avec les adaptations liées aux usages contemporains. L'intégration ponctuelle d'éléments modernes, tels que les fenêtres de toit, peut être admise dès lors qu'elle respecte certains critères et ne compromet pas l'harmonie d'ensemble. La réhabilitation des combles et granges des fermes traditionnelles, devenue fréquente, contribue à la densification urbaine et à la limitation de l'artificialisation des sols, tout en restant globalement respectueuse du caractère rural et patrimonial.

Par ailleurs, la protection du patrimoine architectural rural est considérée comme un enjeu collectif majeur. La modification du PLU n'a pas pour but d'imposer des travaux coûteux, mais d'encadrer plus clairement les autorisations afin d'éviter des interventions inappropriées. Elle vise ainsi à instaurer un cadre réglementaire explicite, conciliant préservation patrimoniale, adaptation aux besoins actuels et souplesse d'application selon les situations particulières.

Observation sur la Protection des Espaces Agricoles

L'auteur partage les réserves de la Chambre d'Agriculture et insiste sur l'importance de préserver l'activité agricole, composante essentielle de l'identité du village. Il demande que la délimitation des trames vertes et bleues se fasse en concertation avec les exploitants afin d'éviter toute pénalisation. Pour améliorer le projet de modification du PLU, il propose : la création d'un fonds de soutien financier pour les restaurations patrimoniales, la réalisation de diagnostics techniques préalables, la révision concertée du tracé des protections environnementales et la publication d'un guide pratique à destination des habitants.

SYNTHESE DE LA REPONSE DE LA COMMUNE

La modification du PLU ne permet pas de revoir le tracé des protections environnementales, une telle démarche relevant d'une révision conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. De même, il n'est pas possible de conditionner une règle du PLU à la création d'un fonds de soutien, même si des aides financières existent par ailleurs (ex. Collectivité européenne d'Alsace). Enfin, le PLU définit des règles générales et permanentes d'urbanisme mais n'a pas vocation à imposer de diagnostics techniques individuels, ceux-ci ne pouvant remettre en cause les dispositions de protection patrimoniale prévues par l'article L.151-19.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

À mon sens, subordonner la mise en œuvre des protections patrimoniales à la création préalable d'un fonds de soutien risquerait d'en bloquer l'application, tandis que l'exigence d'un diagnostic préalable pourrait introduire une complexité supplémentaire et freiner des restaurations pourtant nécessaires.

La commune rappelle, par ailleurs, que la révision des zones de protection environnementale ne peut être envisagée que dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Enfin, si la publication d'un guide pratique constitue un outil pertinent, elle demeure insuffisante sans un dispositif d'accompagnement renforcé. En conclusion, bien que légitimes dans leur intention, ces amendements soulèvent des difficultés opérationnelles et réglementaires qui justifient l'émission de réserves quant à leur adoption en l'état.

Observation sur l'harmonisation des règles de toiture

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification simplifiée du PLU, certaines dispositions relatives à l'article 11 concernant l'aspect des toitures méritent d'être précisées afin de renforcer la cohérence architecturale et d'éviter les interprétations restrictives. Les règles actuelles imposant strictement des toitures à deux pans pourraient exclure des formes traditionnelles locales, telles que les demi-croupes, caractéristiques du bâti ancien. Il est donc proposé d'introduire une souplesse réglementaire permettant des adaptations limitées (pente, forme, éléments secondaires), afin de préserver l'identité patrimoniale du village tout en assurant une intégration harmonieuse des constructions.

SYNTHESE DE LA REONSE DE LA COMMUNE

Afin d'éviter toute interprétation trop restrictive de la notion de « toiture à deux pans » et de préserver les formes traditionnelles locales (notamment les demi-croupes), les articles 11 des zones Ua, Ub et AUa du PLU sont reformulés. Ils fixent une pente comprise entre 40° et 55° pour les toitures principales, tout en autorisant des adaptations limitées (croupes, demi-croupes, coyaux, toitures à faîtages perpendiculaires) dès lors qu'elles restent secondaires par rapport au projet d'ensemble. Cette évolution vise à concilier cohérence architecturale et respect du patrimoine bâti traditionnel.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse transmise par la commune, ainsi que de l'engagement relatif à la modification des articles du règlement concerné. Cette évolution apparaît pertinente dans la mesure où elle répond à un besoin avéré de clarification des dispositions réglementaires, notamment afin de prévenir toute interprétation restrictive susceptible de porter atteinte à la diversité architecturale du territoire. **(Recommendation n°1)**

Observation sur l'harmonisation des règles de toiture

La mention actuelle de « tuile en terre cuite » entraîne des interprétations divergentes et a conduit à une hétérogénéité des toitures. L'introduction de teintes précises et d'une annexe explicative dans le PLU permettrait d'assurer une meilleure cohérence architecturale et de préserver l'identité locale.

SYNTHESE DE LA REONSE DE LA COMMUNE

La reformulation des articles du PLU précise désormais les types et teintes de tuiles autorisés, afin de lever toute ambiguïté et d'harmoniser l'aspect des toitures. Cette clarification vise à renforcer la cohérence architecturale et à préserver l'identité traditionnelle de la commune.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse transmise par la commune, ainsi que de l'engagement relatif à la modification des articles du règlement concerné. Cette évolution apparaît pertinente dans la mesure où elle répond à un besoin avéré de clarification des dispositions réglementaires, notamment afin de prévenir toute interprétation restrictive susceptible de porter atteinte à la diversité architecturale du territoire. **(Recommendations n°1)**

Observation concernant le traitement des espaces libres

La modification du PLU propose de réintroduire des dispositions environnementales afin de préserver le caractère rural, favoriser la biodiversité et améliorer la qualité de vie. L'intégration de règles de végétalisation (arbres champêtres, essences locales, haies, sols perméables) renforcerait la cohérence paysagère et prolongerait les engagements du PLU de 2015.

SYNTHESE DE LA REONSE DE LA COMMUNE

La modification du PLU prévoit de compléter et renforcer les articles 13 relatifs aux espaces libres, plantations et espaces boisés dans toutes les zones. Elle propose de mieux définir la notion de « superficie des espaces végétalisés » en fixant, selon la taille des parcelles, des obligations minimales de plantations (arbres fruitiers ou champêtres, aménagements végétaux diversifiés) privilégiant les essences locales. Il est également envisagé d'annexer au règlement une liste des espèces locales recommandées et des espèces invasives interdites, afin de favoriser la végétalisation et la qualité écologique des parcelles.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse transmise par la commune, ainsi que de l'engagement formulé concernant la modification envisagée. Par ailleurs, je relève qu'il est possible d'annexer au règlement une liste des essences locales à privilégier, ainsi qu'un inventaire des espèces invasives dont l'usage serait interdit. (Recommendations n°1)

2.2.- AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis et propositions des Personnes Publiques Associées ayant répondu faisaient parti du dossier d'enquête.

Dans le cadre de la présente modification, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie selon la procédure dite « au cas par cas », en vue de déterminer si une évaluation environnementale devait être réalisée. **Dans son avis conforme, la MRAe a conclu qu'une telle évaluation n'était pas requise.**

Par ailleurs, les autres Personnes Publiques Associées consultées, en l'occurrence le Syndicat mixte du SCoT Colmar Rhin Vosges, la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) et la Région Grand Est, n'ayant formulé aucune observation défavorable, **il y a lieu de considérer que leur avis doit être réputé favorable.**

En revanche, **la Chambre d'Agriculture d'Alsace a formulé un avis défavorable** concernant la délimitation des zones de continuités écologiques, estimant que celles-ci empiètent sur des terres agricoles productives. Elle appelle à un réexamen du tracé afin de concilier les objectifs environnementaux avec la préservation de l'activité agricole, considérée comme un pilier économique et territorial de la commune.

Il ressort du mémoire en réponse de la commune que toute révision des protections environnementales doit nécessairement emprunter la voie de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), et non celle d'une simple modification. Une telle interprétation doit être regardée comme juridiquement fondée

Dans la mesure où l'avis de la Chambre d'Agriculture met en évidence la nécessité de concilier les objectifs de préservation environnementale avec les impératifs liés à l'activité agricole, il conviendra d'en tenir compte dans le cadre d'une révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

Dans son avis, Colmar Agglomération formule plusieurs propositions de corrections et d'ajustements techniques.

La commune a pris en compte plusieurs remarques techniques :

- Suppression de la mention ambiguë « dépendre d'une construction principale » dans le lexique.
- Regroupement des paragraphes sur les divisions foncières.
- Clarification sur l'interdiction des sous-sols (remplacement de la notion de cave).
- Suppression de la mention sur le permis de démolir.
- Précision du calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel.
- Autorisation des toitures-terrasses jusqu'à 3,5 m pour les annexes.
- Définition des « espaces végétalisés » comme espaces en pleine terre.

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les ajustements proposés et entérinés par la commune dans son mémoire en réponse contribuent à renforcer la clarté du règlement, à en améliorer la cohérence interne et à en sécuriser l'application sur le plan juridique. (Recommandation n°1)

2.3.- AVIS & CONCLUSIONS

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr s'inscrit dans une démarche d'adaptation et de mise à jour du document d'urbanisme, dix années après son approbation. Cette modification répond à la volonté des élus municipaux de renforcer la protection du patrimoine bâti ancien et de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. Elle implique, en conséquence, une actualisation des dispositions réglementaires ainsi que celle des documents graphiques associés.

Le commissaire enquêteur tient à mettre en exergue l'engagement soutenu des élus de la commune qui, par la pertinence de leurs analyses et la qualité de leurs réflexions, ont apporté une contribution déterminante à l'élaboration du projet de modification du document d'urbanisme. Cet investissement s'inscrit dans une démarche prospective visant à assurer l'aménagement et le développement harmonieux du territoire, dans le respect de l'intérêt général.

Malgré la mise en place de dispositifs d'information et de participation garantissant de bonnes conditions de consultation, la participation du public à l'enquête publique sur la modification du PLU de Wickerschwihr est restée très limitée, avec seulement deux observations enregistrées. Si cette faible implication n'affecte ni la régularité ni la validité de la procédure, elle met néanmoins en évidence un manque d'engagement citoyen sur des enjeux essentiels pour l'avenir du territoire communal.

Au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Wickerschwihr, deux incidents ont été relevés concernant des documents annexés : une entorse au RGPD et la suppression involontaire de l'avis de la MRAe du site communal. Ces irrégularités, rapidement corrigées ou compensées par la disponibilité de l'avis sur le site officiel de l'autorité compétente, n'ont pas affecté la régularité de la procédure ni la qualité de l'information mise à disposition du public.

À l'issue de l'instruction du dossier relatif à la modification n°1 du PLU de Wickerschwihr, il ressort que le projet s'inscrit dans une démarche cohérente et équilibrée, conforme aux objectifs du document initial. Il traduit la volonté de préserver l'identité architecturale du village, d'améliorer le cadre de vie et de prendre en compte les enjeux environnementaux et patrimoniaux. Les ajustements proposés, clarification des prescriptions, suppression d'emplacements obsolètes, redéfinition des modalités d'aménagement, visent à rendre le PLU plus lisible, opérationnel et adapté aux réalités locales. Cette évolution ne remet pas en cause les orientations fondamentales du document, mais les précise et les renforce, contribuant à une meilleure sécurité juridique et à une plus grande clarté des règles d'urbanisme.

La commune a apporté une réponse circonstanciée aux avis recueillis dans le cadre de la consultation légale, ainsi qu'aux observations, propositions et recommandations formulées par le public, au travers de son mémoire en réponse. Les contributions jugées pertinentes et légitimes ont été retenues et seront intégrées, permettant d'apporter des précisions complémentaires au document d'urbanisme de la commune de Wickerschwihr et de renforcer, ce faisant, la qualité et la cohérence du projet.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr apparaît pertinente, justifiée et conforme aux principes d'une urbanisation maîtrisée. Elle traduit une volonté affirmée de valoriser le territoire communal tout en garantissant une gestion raisonnée et durable de son développement. Les ajustements proposés, clarification des prescriptions réglementaires, suppression d'emplacements devenus obsolètes et redéfinition des modalités d'aménagement, visent à rendre le PLU plus lisible, opérationnel et adapté aux réalités locales, sans remettre en cause les orientations fondamentales du document initial.

En conclusion, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr s'inscrit dans une dynamique d'amélioration du cadre réglementaire applicable à l'aménagement du territoire communal. Elle contribue à renforcer la cohérence du projet urbain, à sécuriser juridiquement les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme et à préserver les qualités architecturales, environnementales et patrimoniales qui fondent l'identité du village. Cette évolution participe à une gestion équilibrée et durable du développement communal, dans le respect des orientations générales du PLU initial. Elle répond à des objectifs légitimes de clarification et d'adaptation d'un document élaboré il y a plus de dix ans. Si certaines irrégularités procédurales et lacunes documentaires ont été relevées au cours de l'enquête, les réponses apportées par la commune témoignent d'une volonté manifeste d'amélioration et d'écoute.

Au vu de l'ensemble des éléments exposés et analysés dans le cadre de la présente procédure, le commissaire enquêteur considère que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr répond à un besoin réel et justifié d'adaptation du document d'urbanisme.

EN CONSEQUENCE, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET UN

AVIS FAVORABLE

AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DE LA COMMUNE DE WICKERSCHWIHR

Cet avis est assorti d'une recommandation et de deux réserves :

RECOMMANDATIONS :

1. Intégrer les corrections et amendements

→ Intégrer au document final l'ensemble des corrections et amendements formulés lors de l'enquête publique, et expressément acceptés par la commune dans son mémoire en réponse.

RESERVES :

1. Ajout des nom de rues aux document graphiques (plans de zonage)

→ Les plans de zonage ne comportent pas les noms des voies, ce qui nuit à leur compréhension par les administrés et les services instructeurs. Je demande que les noms des rues soient ajoutés aux documents graphiques finalisés.

2. Mettre à jour les graphiques des OAP

→ Les représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent des incohérences avec les plans de zonage. Je demande que les documents graphiques des OAP soient mis à jour pour garantir une parfaite concordance avec les plans de zonage.

Les deux réserves formulées ci-dessous devront impérativement être levées préalablement à l'approbation définitive de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mulhouse le 6 novembre 2025.

PATRICK DEMOULIN
COMMISSAIRE ENQUETEUR



Les originaux des pièces sont déposés à la mairie de Wickerschwihr. Le rapport et les annexes sont transmis sous format numérique, par une plate-forme sécurisée à la mairie de Wickerschwihr et au Tribunal Administratif de Strasbourg. Un double du rapport sera transmis par la commune à la préfecture du Haut-Rhin