

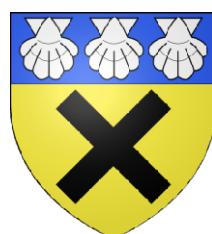
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1<sup>ère</sup> PARTIE - RAPPORT



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : PATRICK DEMOULIN



Dossier N°: E25000031/67

# SOMMAIRE

<b>1<sup>ère</sup> PARTIE - RAPPORT .....</b>	<b>1</b>
<b>1– GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>3</b>
1.1.- PRÉAMBULE .....	3
1.2.- CADRE GÉNÉRAL DU PROJET .....	3
1.3.- OBJET DE L’ENQUÊTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS .....	5
1.4.- CADRE LEGISLATIF & REGLEMENTAIRE .....	6
1.5.- COMPOSITION DU DOSSIER .....	6
1.6.- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	7
<b>2– ORGANISATION DE L’ENQUÊTE .....</b>	<b>8</b>
2.1.- DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS .....	8
2.2.- ARRÊTÉ D’OUVERTURE DE L’ENQUÊTE .....	8
2.3.- RÉUNION PRÉPARATOIRE ET VISITE DES LIEUX .....	8
2.4.- MESURES DE PUBLICITÉ .....	10
<b>3– DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE .....</b>	<b>13</b>
3.1.- PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	13
3.2.- COMPTABILISATION DE LA PARTICIPATION .....	14
3.3.- CLÔTURE DE L’ENQUÊTE .....	15
<b>4– AVIS &amp; OBSERVATIONS .....</b>	<b>16</b>
4.1.- SYNTHÈSE DE L’AVIS DES PPA .....	16
4.2.- ANALYSE DU DOSSIER & DES OBSERVATIONS .....	19
4.3.- OBSERVATIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	32

# 1– GÉNÉRALITÉS

## 1.1.- PRÉAMBULE

Selon l'article R 123-19 du code de l'environnement : Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport d'enquête présente tout d'abord un rappel de l'objet du projet, plan ou programme, puis énumère l'ensemble des pièces figurant dans le dossier. Il comporte également une synthèse des observations formulées par le public, une analyse des propositions émises au cours de l'enquête ainsi que, le cas échéant, les réponses apportées par le responsable du projet, plan ou programme.

Dans un document distinct, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Enfin, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente l'exemplaire du dossier déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, ainsi que du rapport et des conclusions motivées. Une copie de ces derniers est simultanément adressée au président du tribunal administratif.

## 1.2.- CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La commune de Wickerschwihr est une collectivité territoriale de petite taille, localisée dans le département du Haut-Rhin, au sein de la région Grand Est (anciennement Alsace). Elle relève de la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) et est intégrée à la communauté de communes dénommée Colmar Agglomération, laquelle regroupe un total de 20 communes.

Andolsheim, Bischwihr, Colmar, Fortschwihr, Herrlisheim-près-Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jebsheim, Muntzenheim, Niedermorschwihr, Porte du Ried (*regroupement des communes de Holtzwihr et de Riedwihr*), Sainte-Croix-en-Plaine, Sundhoffen, Turckheim, Walbach, Wettolsheim, **Wickerschwihr**, Wintzenheim, Zimmerbach.



La commune de Wickerschwihr compte environ 720 habitants (*recensement 2022*) et s'étend sur une superficie de 2,25 km<sup>2</sup>. Elle est située au cœur du Ried alsacien, zone naturelle reconnue pour sa richesse écologique et la diversité de ses paysages.

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau, notamment le canal de Colmar, le ruisseau de la Blind et le Lissgraben, contribuant à la dynamique hydrologique locale.

Wickerschwihr est intégrée au bassin versant du Rhin, plus précisément au sein du bassin hydrographique Rhin-Meuse. Cette situation géographique lui confère une topographie globalement plane, avec une altitude comprise entre 180 et 185 mètres, caractéristique du relief peu marqué du Ried alsacien.

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE WICKERSCHWIHR : ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

Le 27 octobre 2015, la commune de Wickerschwihr s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), document stratégique d'aménagement du territoire et de développement durable. Ce dernier fixe les règles de zonage, les orientations en matière de construction, ainsi que les dispositifs de protection environnementale.

Le découpage du territoire communal en zones agricoles (A), urbaines (Ua & Ub), naturelles (N) et à urbaniser (AUa) permet une gestion cohérente et équilibrée de l'espace. Chaque zone répond à des objectifs spécifiques et est régie par une réglementation adaptée, garantissant un développement cohérent et durable. Cette organisation territoriale constitue un outil essentiel pour accompagner le développement de la commune tout en préservant son identité et ses ressources.

Depuis son adoption, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'a fait l'objet d'aucune modification ni révision. Or, plusieurs évolutions législatives sont intervenues entre-temps, notamment la loi « Climat et Résilience » de 2021.

Conformément au principe de hiérarchie des normes, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wickerschwihr doit désormais être compatible avec les orientations définies par ces textes législatifs et les documents de planification supra-communaux (SCoT, SRADDET...). Cette articulation vise à garantir la cohérence et la complémentarité des politiques publiques à l'échelle locale.

Enfin, en complément de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Conseil Municipal a adopté en juin 2022 une **Charte de l'Urbanisme et du Cadre de Vie**, destinée à renforcer les engagements de la commune en matière de qualité de vie, d'esthétique urbaine et de respect de l'environnement.

### UNE AMBITION AFFIRMEE POUR WICKERSCHWIHR : ENTRE ATTRACTIVITE ET PRESERVATION

Les élus de la commune de Wickerschwihr affirment leur volonté de renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire, tout en préservant son identité rurale, la qualité de vie de ses habitants et la richesse de son patrimoine.

Face aux enjeux croissants liés à l'aménagement du territoire et à la qualité du cadre de vie, le Conseil Municipal a souhaité établir une vision partagée et responsable de l'urbanisme local. C'est dans cette optique qu'a été conçue la **Charte de l'Urbanisme et du Cadre de Vie**, un document de référence qui fixe les grandes orientations à respecter pour tout projet de construction ou de rénovation. Fondée sur sept principes directeurs, cette charte vise à préserver l'identité de la commune, valoriser son patrimoine, protéger l'environnement et encourager le vivre-ensemble.

Cette charte ne se substitue pas au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, qui demeure le document réglementaire de référence pour l'ensemble du territoire communal. Elle vient en complément du PLU, en élargissant la réflexion à des enjeux plus transversaux et en apportant des orientations pratiques.

Bien que dépourvue de portée juridique contraignante, la charte constitue un outil d'aide à la décision pour la municipalité. Elle oriente les choix d'aménagement et doit être prise en considération dans la conception de tout projet urbain, afin d'assurer une cohérence durable entre développement et cadre de vie.

### VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE WICKERSCHWIHR

Dans le cadre de sa stratégie de préservation et de mise en valeur du patrimoine local, la commune de Wickerschwihr a mené, en 2024, une opération de repérage ciblé des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. Cette démarche a permis d'identifier plusieurs édifices emblématiques de l'architecture rurale traditionnelle du Ried haut-rhinois.

L'objectif principal de cet inventaire est de contribuer à la sauvegarde de l'identité visuelle de la commune, en intégrant ces éléments patrimoniaux dans les réflexions d'aménagement et les projets urbains à venir. Ce travail constitue une ressource documentaire précieuse, destinée à :

- ✓ Orienter les politiques locales de protection du patrimoine
- ✓ Sensibiliser les habitants à la richesse et à la singularité du bâti local
- ✓ Favoriser une approche cohérente et respectueuse du développement territorial

Par cette initiative, la commune réaffirme son attachement à son histoire et à son cadre de vie, tout en préparant l'avenir avec exigence et sensibilité

### 1.3.- OBJET DE L'ENQUÊTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

#### VERS UNE EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE WICKERSCHWIHR

La commune de Wickerschwihr est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, approuvé le 27 octobre 2015, qui constitue le cadre réglementaire de référence en matière d'aménagement du territoire.

Aujourd'hui, les élus communaux considèrent qu'une **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** s'impose afin de mieux encadrer les opérations immobilières, au regard de leur nature et de leur impact sur le tissu urbain.

Cette démarche vise principalement à :

- ✓ **Éviter la banalisation du village**, en préservant son caractère et son identité
- ✓ **Conserver les atouts majeurs de la commune**, notamment son cadre de vie et son patrimoine

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans une volonté de développement maîtrisé, respectueux de l'environnement local et des attentes des habitants.

#### OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme vise à **renforcer les règles de construction** afin d'assurer une meilleure intégration des projets immobiliers dans le tissu villageois. Elle portera notamment sur :

- ✓ **Les reculs par rapport aux limites séparatives**, pour garantir une implantation harmonieuse des constructions
- ✓ **La forme des toitures**, afin de préserver l'esthétique architecturale locale
- ✓ **Les normes de stationnement exigées**, adaptées aux besoins réels et à l'environnement
- ✓ **Les proportions d'espaces non imperméabilisés et végétalisés**, pour favoriser la perméabilité des sols et la biodiversité

Par ailleurs, le **patrimoine ancien remarquable** du village a été identifié en vue de sa **préservation contre toute démolition**, afin de maintenir les spécificités architecturales et historiques de la commune.

Enfin, les **formes urbaines d'origine rurale**, telles que les anciennes fermes avec cour, font l'objet d'une attention particulière. Ces ensembles méritent d'être conservés et ne doivent pas être remplacés par des constructions de grande envergure, sans lien avec leur environnement historique et paysager.

#### CLARIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme constitue également une opportunité de **préciser certaines dispositions réglementaires**, afin de faciliter leur compréhension et leur application.

Les ajustements envisagés portent notamment sur :

- ✓ **L'intégration d'un lexique** au règlement, destiné à expliciter les termes techniques et juridiques utilisés ;
- ✓ **La définition de l'emprise au sol maximale** autorisée pour les constructions sur chaque parcelle ;
- ✓ **La réglementation de l'aspect des clôtures**, afin d'assurer une cohérence esthétique avec le cadre bâti existant ;
- ✓ **L'interdiction de la réalisation de sous-sols**, pour des raisons techniques ou environnementales ;
- ✓ **La clarification des protections environnementales**, en précisant leur portée et les obligations qui en découlent.

Ces évolutions visent à renforcer la lisibilité du document d'urbanisme, à sécuriser les porteurs de projets, et à garantir une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et environnementaux dans l'aménagement du territoire communal.

#### MISE A JOUR REGLEMENTAIRE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme constitue également une opportunité de procéder à une **actualisation de certaines règles devenues obsolètes ou inadaptées**. Les ajustements envisagés portent notamment sur :

- ✓ **La suppression des emplacements réservés** désormais sans objet, ainsi que des **articles 51 (superficie minimale des terrains)** et **142 (coefficient d'occupation du sol)**, rendus caduques depuis 2015, dans le règlement applicable à l'ensemble des zones du ban communal ;
- ✓ **La rectification du principe de desserte** dans le secteur d'extension de la rue du Stade, afin d'assurer une organisation plus rationnelle et fonctionnelle des accès ;
- ✓ **La redéfinition des conditions d'aménagement des espaces résiduels** dans les deux secteurs d'extension du village, pour garantir une intégration cohérente et qualitative au tissu urbain existant ;

Ces évolutions visent à renforcer la lisibilité du document d'urbanisme, à adapter les règles aux réalités actuelles du territoire, et à accompagner un développement harmonieux de la commune

## 1.4.- CADRE LEGISLATIF & REGLEMENTAIRE

### CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr s'inscrit dans le cadre défini par l'**article L.153-36 du Code de l'urbanisme**, lequel précise :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Il s'agit ici d'une **modification de droit commun**, régie par l'**article L.153-41 du même code**, qui prévoit que le projet de modification doit être soumis à **enquête publique**, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, lorsque celui-ci entraîne :

1. *Une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction dans une zone ;*
2. *Une réduction des possibilités de construire ;*
3. *Une diminution de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
4. *L'application de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.*

Dans le cas présent, les dispositions envisagées pour encadrer les conditions de construction sont **susceptibles de réduire les possibilités de bâtir** dans les zones à dominante résidentielle de Wickerschwihr. Cette évolution justifie pleinement le recours à une procédure de modification avec enquête publique, garantissant la transparence et la concertation avec les habitants.

## 1.5.- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par la commune de WICKERSCHWIHR, en partenariat avec l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADHAUR), laquelle a assuré la rédaction du règlement ainsi que de la note de présentation.

Ce dossier, mis à la disposition du public au siège de l'enquête (mairie de Wickerschwihr), comprend les pièces suivantes :

#### DOSSIER CONSULTABLE EN MAIRIE

#### COMPOSITION DU DOSSIER :

1. Note de présentation ;
2. Règlement ;
- 3a. Zonage 2000 ;
- 3b. Zonage 4000 ;
4. OAP ;
5. Liste des emplacements réservés.

#### ANNEXES :

1. Avis de la MRAe ;
2. Avis des Personnes Publiques Associées ;
3. Charte de l'urbanisme ;
4. Note de présentation-Intérêt architectural et Patrimonial.

#### AUTRES :

Délibération du CM du 17 mars 2025 ;  
Arrêté n°44-2025 de mise à enquête publique. ;

#### SITE INTERNET DE LA COMMUNE

### Dossier d'enquête publique :

- [1. Note de présentation.pdf \(PDF - 3.04 MB\)](#)
- [2. Règlement.pdf \(PDF - 976.4 kB\)](#)
- [3a. Zonage 2000.pdf \(PDF - 1.53 MB\)](#)
- [3b. Zonage 4000.pdf \(PDF - 1.77 MB\)](#)
- [4.OAP.pdf \(PDF - 584.02 kB\)](#)
- [bâtiments patrimoniaux à protéger - WICKERSCHWIHR.pdf \(PDF - 2.15 MB\)](#)
- [AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.pdf \(PDF - 527.89 kB\)](#)
- [ARRETE 44-2025 DU 12062025 - MODIFICATION N°1 DU PLU.pdf \(PDF - 194.03 kB\)](#)
- [17032025\\_8.ModificationsimplifieePLU.PDF \(PDF - 199.32 kB\)](#)
- [09-01-2025-INI.pdf \(PDF - 776.81 kB\)](#)
- [10-01-2025.pdf \(PDF - 776.86 kB\)](#)
- [CHARTE DE L'URBANISME - WICKERSCHWIHR.pdf \(PDF - 5.74 MB\)](#)

LE DOSSIER, DISPONIBLE AU FORMAT PAPIER ET NUMERIQUE (PC) POUR CONSULTATION EN MAIRIE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, ETAIT COMPLET TANT DANS SA COMPOSITION QUE DANS SON ADEQUATION AVEC L'OBJET ET L'IMPORTANCE DE L'ENQUETE, CONFORMEMENT AUX TEXTES EN VIGUEUR.

## 1.6.- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU), la commission d’urbanisme de la commune de Wickerschwihr a procédé à l’élaboration d’un projet de **Règlement Municipal des Constructions (RMC)**.

A l’initiative de la commune, les documents relatifs à ce projet ont été soumis à la consultation du public durant la même période que celle de l’enquête publique. À cette occasion, le projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC) pouvait faire l’objet d’observations spécifiques, distinctes de celles formulées dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Le Règlement Municipal des Constructions (RMC), héritier d’une tradition juridique propre à l’Alsace-Moselle, constitue un cadre complémentaire à l’aménagement du territoire. Il vise à garantir le respect du patrimoine architectural, à favoriser une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, et à préserver la qualité de vie des habitants.

**(Annexe 07 & 08)**

### OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Lors d’une consultation en date du 23 septembre du dossier d’enquête en ligne sur le site internet de la commune de Wickerschwihr, **j’ai relevé plusieurs différences par rapport au dossier disponible en mairie contrôlé & validé par mes soins avant le début de l’enquête publique :**

1. **Document modifié** : La note intitulée « *Intérêt architectural et patrimonial* » a été modifiée dans la version en ligne, sans mention de cette modification ni justification.
2. **Documents manquants :**
  - a. **La liste des emplacements réservés** ne figure pas dans le dossier en ligne
  - b. **L’avis conforme de la MRAe** (Mission Régionale d’Autorité Environnementale), pourtant essentiel, est également absent.

Le document initial intitulé « *Intérêt architectural et patrimonial* » comportait les noms et adresses des propriétaires. À la suite d’un courriel d’observation adressé à la mairie concernant la protection des données personnelles, ce document a été remplacé par vos services en cours d’enquête, sans que le commissaire enquêteur n’en ait été informé au préalable. La nouvelle version, identique sur le fond, ne comporte plus les adresses des propriétaires.

Par ailleurs, deux documents étaient bien disponibles en ligne au moment de l’ouverture de l’enquête publique. Il semble qu’ils aient été supprimés par inadvertance lors du remplacement du fichier intitulé « *Bâtiments patrimoniaux à protéger - Wickerschwihr* ».

## 2– ORGANISATION DE L’ENQUÊTE

### 2.1.- DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

#### 1. CONTEXTE DE LA DEMANDE

Par courrier en date du 24 février 2025, Monsieur le Maire de WICKERSCHWIHR a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette demande a été enregistrée auprès du Tribunal administratif de Strasbourg.

#### 2. ORDONNANCE DE DESIGNATION

En réponse à cette requête, le premier vice-président du Tribunal administratif de Strasbourg a pris une ordonnance en date du 4 juin 2025, désignant :

- **Monsieur Patrick DEMOULIN**, en qualité de **commissaire enquêteur titulaire**, chargé de la conduite de l'enquête publique ;
- **Monsieur Jean-Claude NIEDERGANG**, en qualité de **commissaire enquêteur suppléant**, désigné pour intervenir en cas d'empêchement du commissaire enquêteur titulaire.

#### 3. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de WICKERSCHWIHR. Cette procédure vise à recueillir les observations du public sur les évolutions envisagées du document d'urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

#### (Annexe 01)

### 2.2.- ARRÊTÉ D’OUVERTURE DE L’ENQUÊTE

Le 12 juin 2025, Monsieur Richard LEY, Maire de la commune de WICKERSCHWIHR, a pris l'arrêté n° 44/2025 portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté n° 44/2025 précise les modalités d'organisation de l'enquête publique, notamment :

- ✓ La **durée de l'enquête**, avec indication des dates d'ouverture et de clôture ;
- ✓ Les **identités du commissaire enquêteur titulaire** et, le cas échéant, de son **suppléant** ;
- ✓ Le **siege de l'enquête publique**, où le dossier est tenu à disposition ;
- ✓ La **composition du dossier soumis à enquête** ;
- ✓ Les **modalités de consultation du dossier** et les possibilités offertes au public pour formuler des observations dans le registre prévu à cet effet ;
- ✓ Les **horaires d’ouverture de la mairie**, permettant l'accès au dossier ;
- ✓ Les **dates et horaires des permanences** assurées par le commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions en vigueur, l'affichage annonçant l'ouverture de l'enquête publique a été effectué en mairie ainsi que dans les lieux suivants de la commune :

- ✓ Place de la Mairie ;
- ✓ Rue des Jardins ;
- ✓ Rue des Sureaux.

#### (Annexe 02)

### 2.3.- RÉUNION PRÉPARATOIRE ET VISITE DES LIEUX

#### PRISE DE CONTACT ET RECEPTION DU DOSSIER

À la suite d'un premier échange téléphonique avec la commune, le dossier relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été transmis en date du 12 juin 2025 par voie dématérialisée via la plateforme « <https://www.transfernow.net/> ».

Dès réception du dossier, et après une première lecture, j'ai pris contact avec la mairie afin d'obtenir un rendez-vous destiné à définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Une réunion s'est tenue le 11 juin 2025 en mairie, en présence de Monsieur Richard LEY, Maire de WICKERSCHWIHR, de Monsieur Jean-Jacques RINGLER, délégué à l'urbanisme, et de Madame Katia RUCH, secrétaire générale. Cette séance de travail a permis une présentation générale de la commune ainsi qu'un exposé détaillé du projet de modification du PLU. Elle m'a offert une vision claire des principaux enjeux liés à cette procédure.

## ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier ayant été jugé complet, les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation avec la commune. Cela inclut le choix du lieu de dépôt du dossier, le nombre de permanences à assurer, ainsi que les procédures d'affichage et de publication réglementaires.

Compte tenu de la période estivale, j'ai initialement proposé une durée d'enquête de 40 jours, du 10 juillet au 18 août 2025 inclus. Toutefois, après réflexion, les élus ont exprimé leur préférence pour un déroulement en septembre, période jugée plus favorable à la participation du public.

En date du 17 juin 2025, j'ai soumis par courriel une proposition fixant la période d'enquête du **5 septembre 2025 à 8h00 au 6 octobre 2025 à 18h00**, ce qui a été validé par la commune.

Trois permanences ont été assurées en mairie de WICKERSCHWIHR, conformément à l'arrêté municipal :

- ✓ Vendredi 5 septembre 2025, de 8h00 à 10h00
- ✓ Mardi 23 septembre 2025, de 15h00 à 17h00
- ✓ Lundi 6 octobre 2025, de 16h00 à 18h00

## VISITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le 23 septembre 2025, j'ai effectué une visite sur le terrain afin d'appréhender les réalités locales et de visualiser les bâtiments mentionnés au chapitre 2.2 du rapport de présentation. Cette visite m'a également permis d'examiner les emprises concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), contribuant ainsi à une meilleure compréhension des enjeux du projet.

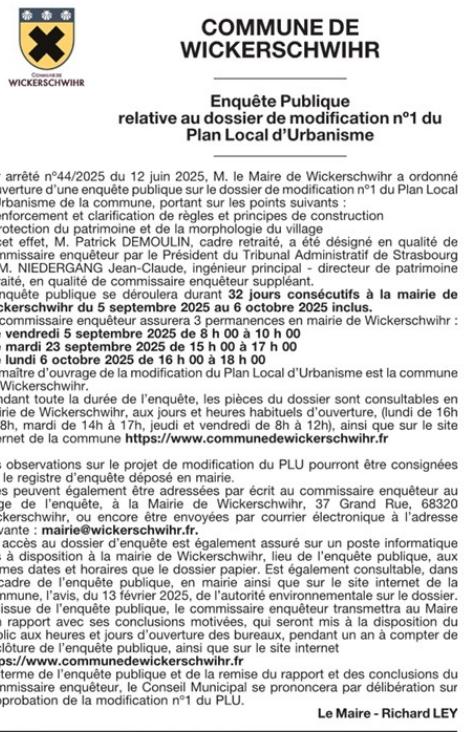
## 2.4.- MESURES DE PUBLICITÉ

### PUBLICITE LEGALE

Conformément à la réglementation en vigueur, un avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête publique et précisant ses modalités a été publié dans deux journaux à diffusion départementale : **L'Alsace** et **Les Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA)**.

Cette publication a été effectuée **au moins quinze jours avant le début de l'enquête**, puis **rappelée dans les huit premiers jours** suivant son ouverture, conformément aux exigences légales.

Les parutions ont été **certifiées par des attestations de publication** délivrées par les organes de presse concernés. **(Annexe 03 et Annexe 04)**.



JE CERTIFIE QUE LA PARUTION DES ANNONCES LÉGALES A BIEN EU LIEU DANS DEUX JOURNAUX LOCAUX  
LE 12 AOUT 2025 ET LE 5 SEPTEMBRE 2025

### AFFICHAGE REGLEMENTAIRE

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis d'enquête publique a été affiché dans un format garantissant sa visibilité, à savoir une **écriture noire sur fond jaune**, conformément aux prescriptions légales.

Cet affichage a été réalisé :

- ✓ En mairie de WICKERSCHWIHR
- ✓ Place de la Mairie
- ✓ Rue des Jardins
- ✓ Rue des Acacias

JE CERTIFIE QUE LES AFFICHAGES LÉGAUX SUR FOND JAUNE FLUO, DE L'AVIS A LA MAIRIE, SIÈGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AINSI QUE DANS LES SITES INDICUÉS CI-DESSUS, SONT CONFORMES A LA RÉGLEMENTATION.

## DIFFUSION COMPLEMENTAIRE DE L'INFORMATION

L'information relative à l'ouverture de l'enquête publique a également été diffusée par la commune par le biais de supports complémentaires. Elle a été publiée :

- ✓ sur le **site internet officiel de la commune**
- ✓ dans le **bulletin municipal « Le P'tit Wick »**

Une capture d'écran attestant de cette publication est présentée ci-dessous.

**Enquête publique relative à la modification simplifiée du PLU**  
Dates et horaires des permanences du commissaire-enquêteur

**Une 3ème fleur pour Wickerschwihr !**  
Le jury du Label Villes et Villages Fleuris vient de rendre son verdict : notre commune a obtenu sa 3ème fleur

**AGISSEZ AVANT D'ÊTRE PIQUÉS !**  
**Agir contre le moustique tigre**  
Notre commune étant une des plus impactées, découvrez comment agir contre le moustique tigre !

Page d'accueil du site Internet de la commune

**Le P'tit Wick**  
Le Bulletin Officiel de la Commune de Wickerschwihr  
D'Wickerschwihr Zitung  
N° 14 - SEPTEMBRE 2025

Plaquette communale le P'tit Wick  
(Annexe 05)

**ENQUETE PUBLIQUE :**  
**Du 5 septembre au 6 octobre 2025**

- Ouverture et 1ère permanence:**  
**Vendredi 05/09/2025 - 8H00 à 10H00**
- 2ème permanence :**  
**Mardi 23/09/2025 - 15H00 à 17H00**
- 3ème permanence et clôture :**  
**Lundi 06/10/2025 - de 16H00 à 18H00**

Les observations peuvent être écrites et déposées directement à la mairie pendant la durée de l'enquête. Il est aussi possible de les envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception.

Page 19 du P'tit Wick.

# Modification simplifiée du PLU: ce qu'il faut savoir



**Notre commune évolue, et avec elle, son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Objectif : mieux encadrer la qualité architecturale, environnementale et paysagère des projets, pour un développement harmonieux, respectueux de l'identité locale et rurale.**

## Intégration paysagère:

Face à un phénomène de densification et d'urbanisation perdant en qualité, il était devenu indispensable d'intégrer des règles concourant au maintien de caractéristiques davantage rurales et traditionnelles, constituant ainsi l'identité de notre commune et de notre région. Par exemple, les constructions principales devront désormais adopter des pentes de toitures entre 40° et 55°.

## Protection du patrimoine et du bâti ancien :



Désormais, un **inventaire des bâtiments protégés** est mis en place et leurs démolitions sont interdites. Les rénovations, extensions et transformations sont encadrées afin de préserver l'authenticité du bâti ancien (construction avant 1948).

## Clarification des règles d'implantation et d'entreprise au sol :

Les modes de calcul concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été clarifiés. De même, l'entreprise au sol des constructions est désormais mieux définie pour faciliter l'élaboration et l'instruction des demandes.

## Végétalisation :

Pour répondre aux enjeux de désimperméabilisation, renaturation des sols et valorisation du cadre de vie, il est envisagé d'intégrer un objectif de végétalisation à respecter dans les projets de construction.

## Règlement Municipal des Constructions :

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, et afin d'éviter une révision plus lourde, l'ADAUHR recommande l'adoption d'un Règlement Municipal des Constructions (RMC), à l'instar de plus en plus de communes. Ce document, émanant du droit local, viendra enrichir les règles existantes en encadrant plus spécifiquement les aspects esthétiques et architecturaux des projets de construction, de rénovation et d'aménagement, plus particulièrement en zone Ua, correspondant aux secteurs

historiques de la commune (Grand Rue, Rue du Général de Gaulle). Ce dispositif a ainsi pour but d'assurer une logique plus respectueuse du centre-bourg et de son bâti ancien.

Le RMC possède une force juridique équivalente à celle du PLU, s'appliquant ainsi lors des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables.



## 3 QUESTIONS À...

**Antony DIETRICH**, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme

### Quels sont les objectifs de cette modification simplifiée ?

L'objectif de cette modification est double. D'une part, elle répond à des retours selon lesquels le PLU actuel est considéré flou ou trop permissif sur certains aspects, un avis partagé par des instances spécialisées telles que Colmar Agglomération, le CAUE et l'ADAUHR. D'autre part, elle entend mieux protéger le caractère rural et architectural qui fait la richesse de nos communes alsaciennes du Ried. Nous constatons une tendance croissante à la banalisation, voire à la dégradation du tissu urbain, avec un risque de plus en plus fréquent de voir émerger des opérations dénuées de cohérence paysagère. Cela ne signifie pas pour autant que des projets plus contemporains seront exclus. Nous sommes convaincus que tradition et modernité peuvent coexister, à condition que ces projets s'inscrivent avec finesse et respect dans l'identité locale de notre village.

### Pourquoi protéger le bâti ancien dans la commune ?

La tendance actuelle, en Alsace comme ailleurs, est à la démolition de maisons anciennes — parfois encore en bon état — ou à des rénovations qui s'éloignent parfois des principes architecturaux traditionnels. Même si notre commune a été fortement marquée par les destructions de la guerre puis a connu un développement plus moderne à partir des années 1970, cela ne justifie pas de négliger le patrimoine bâti encore existant, contribuant au caractère authentique de nos villages alsaciens. Il est également essentiel que les constructions récentes s'intègrent plus harmonieusement au tissu ancien. C'est tout l'enjeu de la mise en place d'un Règlement Municipal de Construction, outil pertinent pour guider cette transition.

Cette démarche s'inscrit aussi dans une vision plus large avec le projet de revitalisation de la Grand-Rue et du cœur de village, d'autant plus dans un contexte où notre commune s'ouvre davantage au tourisme. Favoriser des constructions et rénovations respectueuses de l'authenticité de notre village, c'est ainsi contribuer à mettre en valeur son esthétique et renforcer son attractivité.

### Quels conseils à donner aux porteurs de projets ?

Le meilleur réflexe à avoir, c'est de contacter nos services avant de déposer votre demande d'autorisation. Un petit échange en amont permet souvent d'éviter bien des aller-retours. On peut vous donner un premier avis, répondre à vos questions et vous aider à ajuster votre projet pour qu'il ait toutes les chances d'être accepté.

Une attestation d'affichage a été transmise par la commune, signée par Monsieur Richard LEY, Maire de Wickerschwihr. Ce document certifie que l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie ainsi que sur les panneaux officiels communaux.

### 3– DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE

#### 3.1.- PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Conformément à la décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de STRASBOURG me désignant pour assurer l’enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de WICKERSCHWIHR, à l’ARRETE MUNICIPAL n° 44/2025 du 12 juin 2025, à l’AVIS paru dans la presse et affiché sur les panneaux officiels de la commune ; je me suis tenu à la disposition du public en assurant trois permanences à la mairie de Wickerschwihr, dans la période allant du 5 septembre au 6 octobre 2025 inclus :

LE	VENDREDI	05	SEPTEMBRE	2025	DE	08H00	À	10H00
LE	MARDI	23	SEPTEMBRE	2025	DE	15H00	À	17H00
LE	LUNDI	06	OCTOBRE	2025	DE	16H00	À	18H00

Lors des permanences, un registre papier était tenu à la disposition du public en mairie, afin de permettre aux contributeurs d’y consigner leurs observations et, le cas échéant, d’y annexer leurs courriers ou pièces justificatives.

En dehors de ces permanences, les administrés pouvaient également se présenter en mairie, aux horaires habituels d’ouverture au public, pour consulter le dossier et déposer leurs contributions dans les mêmes conditions.

Par ailleurs, une adresse électronique, mentionnée dans l’arrêté municipal ainsi que dans l’avis d’enquête, permettait aux usagers de transmettre leurs observations par voie dématérialisée.

Enfin, un poste informatique dédié, installé dans les locaux de la mairie de Wickerschwihr, offrait un accès gratuit au dossier d’enquête. Cette consultation était possible aux jours et heures d’ouverture habituels de la mairie.

#### REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Lors de la consultation, en date du 23 septembre, du dossier d’enquête mis en ligne sur le site internet de la commune de Wickerschwihr, j’ai constaté plusieurs divergences par rapport au dossier disponible en mairie, lequel avait été contrôlé et validé par mes soins avant l’ouverture de l’enquête publique.

Le document initial intitulé « *Intérêt architectural et patrimonial* » mentionnait les noms et adresses des propriétaires. À la suite d’un courriel d’observation adressé à la mairie relatif à la protection des données personnelles (RGPD), ce document a été remplacé par la commune en cours d’enquête, sans information préalable du commissaire enquêteur. La nouvelle version, identique quant au contenu, ne comporte toutefois plus les adresses des propriétaires.

Au cours de l’enquête, j’ai constaté que deux documents, à savoir la liste des emplacements réservés et l’avis conforme de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe), pourtant intégrés au dossier en ligne lors de l’ouverture de l’enquête publique, avaient été supprimés par inadvertance à la suite du remplacement du fichier intitulé *Bâtiments patrimoniaux à protéger – Wickerschwihr*.

**Hormis la remarque mentionnée ci-dessus, l’enquête s’est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, sans qu’aucun autre incident ne soit relevé. L’ensemble des observations recueillies a été dûment consigné dans le registre prévu à cet effet et fera l’objet d’un examen attentif dans le cadre de la poursuite de la procédure.**

En complément et en lien avec la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU), la commission d’urbanisme de la commune de Wickerschwihr a procédé à l’élaboration d’un projet de **Règlement Municipal des Constructions (RMC)**.

A l’initiative de la commune, les documents relatifs à ce projet ont été soumis à la consultation du public pendant la même période que celle de l’enquête publique. À cette occasion, le projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC) pouvait faire l’objet d’observations spécifiques, distinctes de celles formulées dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

(Annexe 07 & 08)

### 3.2.- COMPTABILISATION DE LA PARTICIPATION

REF	DATE	PARTICIPATION AUX PERMANENCES ET CONSULTATION DU DOSSIER
	05/09/2025	1 <sup>ère</sup> permanence : vendredi 5 septembre 2025- 08h00 à 10h00 ( <i>Mairie</i> ) <i>Ouverture de l'enquête publique et du registre à 8h00</i> Aucune participation à la 1 <sup>ère</sup> permanence
	23/09/2025	2 <sup>ème</sup> permanence : mardi 23 septembre 2025 - 15h00 à 17h00 ( <i>Mairie</i> ) <i>Ajout du courriel au registre</i> Aucune participation à la 2 <sup>ème</sup> permanence
	06/10/2025	3 <sup>ème</sup> permanence : lundi 6 octobre 2025 - 16h00 à 18h00 ( <i>Mairie</i> ) Participation d'une personne <i>Clôture de l'enquête publique et du registre à 18h00</i>

C - xx : Consultation du dossier durant la permanence

### RELEVÉ DES OBSERVATIONS

REF	DATE	TYPE	REGISTRES - COURRIER(S) - MAIL(S) - REGISTRE NUMÉRIQUE
<b>Observations reçues entre le 5 septembre et le 6 octobre 2025</b>			
		<i>Registre</i>	
OBS-01	15/09/2025	<i>Courriel</i>	<i>Réception d'un courriel en mairie (annexé au registre)</i>
OBS- 02	06/10/2025	<i>Document</i>	<i>Réception d'un document d'observation remis en mains propres (annexé au registre)</i>

**Deux observation annexée au registre d'enquête a été relevé (manuscrites, courriers, courriels).**

### CONDITIONS D'ACCUEIL ET FREQUENTATION HORS PERMANENCES

Afin d'assurer un accueil optimal du public, la salle de réunion avait été spécialement mise à disposition du commissaire enquêteur pour la tenue des permanences.

Il convient de souligner que le personnel communal ainsi que les élus ont fait preuve d'une grande disponibilité et ont réservé un accueil particulièrement chaleureux et professionnel tout au long de la procédure.

Selon les informations communiquées par Monsieur le Maire, aucun administré ne s'est présenté en mairie pour consulter le dossier d'enquête ou formuler des observations en dehors des permanences prévues.

### 3.3.- CLÔTURE DE L’ENQUÊTE

L’enquête publique s’est achevée comme prévu le mercredi 6 octobre à 18h00. À l’issue de la dernière permanence, j’ai procédé à la clôture officielle et à la récupération immédiate du registre. Un entretien a également eu lieu avec Monsieur Richard LEY, maire, afin de lui présenter le déroulement de l’enquête.

Il convient de préciser que le déroulement de l’enquête publique s’est effectué conformément aux dispositions initialement arrêtées. À ce titre, il n’a pas été nécessaire :

- ✓ de prolonger la durée de l’enquête au-delà du calendrier prévu ;
- ✓ d’organiser des réunions publiques complémentaires ;
- ✓ de recevoir ou d’examiner des documents transmis postérieurement à la clôture de la procédure.

Dans le cadre de l’enquête publique, **une seule personne** s’est présentée aux permanences organisées pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Deux observations ont été versées au registre sous forme de documents imprimés et annexés. L’entretien avec le participant s’est déroulé dans un climat empreint de courtoisie et de sérénité.

Je considère que la participation du public a été très faible, ce qui demeure relativement fréquent dans le cadre d’une procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU). Il convient néanmoins de souligner que cette modification portait sur des enjeux majeurs, notamment la préservation du patrimoine, la qualité du cadre de vie des habitants, ainsi que le renforcement des règles de constructibilité.

Conformément à la procédure, dans les huit jours suivant la clôture de l’enquête, j’ai transmis au maître d’ouvrage, en l’occurrence la mairie de Wickerschwihr, le procès-verbal de fin d’enquête. Ce document comportait une série de questions reprenant les observations du public, les interrogations du commissaire enquêteur, ainsi que les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA), pour lesquelles des éclaircissements étaient sollicités.

Le procès verbal (PV) de fin d’enquête a été transmis en mairie de Wickerschwihr le 13 octobre 2025. (**Annexe 09**)

Après avoir convenu d’un rendez-vous, j’ai remis, en date du lundi 13 octobre 2025, à Monsieur Richard LEY, maire de Wickerschwihr, le procès-verbal de fin d’enquête accompagné d’une demande de mémoire en réponse. Ce dossier comprend les observations du public, celles transmises par les Personnes Publiques Autorisées (PPA) figurant dans le dossier d’enquête, ainsi que mes propres remarques et interrogations.

Réception par courriel en date du 27 octobre 2025 du mémoire en réponse de la commune. (**Annexe 10**)

Ce document est analysé au chapitre 4.3 (voir page 33 & annexe 10).

---

*Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire-Enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort de la juridiction administrative compétente, il n'est donc pas du ressort du Commissaire-Enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire que le déroulement de la procédure décrite ci-dessus a été respectée.*

**Je certifie que toutes les modalités et conditions matérielles de déroulement de l’enquête publique décrites ci-dessus se sont déroulées sereinement et dans le respect des procédures.**

MULHOUSE LE 6 NOVEMBRE 2025.

PATRICK DEMOULIN  
COMMISSAIRE ENQUETEUR



## 4– AVIS & OBSERVATIONS

Ce 4<sup>ème</sup> et dernier chapitre du rapport d'enquête publique présente une synthèse des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), une analyse approfondie du dossier, ainsi que les remarques, observations et interrogations formulées par le commissaire enquêteur. Il intègre également les contributions du public, consignées dans le procès-verbal transmis à la commune le 27 décembre 2021. Enfin, ce chapitre rassemble les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Les réponses complètes du maître d'ouvrage se trouvent dans le mémoire en réponse joint en annexe.

(Annexe 09 & 10).

### 4.1.- SYNTHÈSE DE L'AVIS DES PPA

Dans le cadre de la consultation menée, les entités publiques suivantes ont transmis leur avis :

- *Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;*
- *SCoT Colmar-Rhin-Vosges.*
- *Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) ;*
- *Région Grand Est ;*
- *Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) ;*
- *Colmar Agglomération (Avis arrivé en mairie le 5/09/2025).*

Ces retours constituent une base précieuse pour la poursuite du processus de concertation et l'élaboration finale du projet, dans une logique de transparence et de co-construction.

---

### SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

#### MRAe (MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE) :

La commune de Wickerschwihr a adressé à la MRAe une demande pour avis conforme, cette demande a été réceptionnée sur le portail de la MRAe sous le n°000537/KK AC PLU.

Un avis conforme de non soumission à évaluation environnementale pour la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr a été rendu en date du 13 février 2025 par la MRAe sous le n° MRAe 2025ACGE16 en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme).

Dans son avis conforme, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wickerschwihr, la MRAe considère que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la demande de modification à une évaluation environnementale.

L'avis complet faisait parti du dossier d'enquête, il était également consultable et téléchargeable sur le site de la MRAe : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025acge16.pdf>

---

#### SCoT COLMAR-RHIN-VOSGES

L'avis complet faisait parti du dossier d'enquête.

Dans son avis, le Président du SCoT Colmar-Rhin-Vosges considère que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Wickerschwihr est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT Colmar-Rhin-Vosges en vigueur.

Il note que les modifications envisagées concernant la protection du patrimoine prennent en compte la recommandation de l'axe 30 du DOO (Document d'Orientation et d'Objectif) du SCoT Colmar-Rhin-Vosges intitulé «*protéger les paysages*». En effet, celui-ci incite les communes à introduire dans leurs documents d'urbanisme des outils de préservation et de valorisation du cadre bâti et paysager, établis sur la base de diagnostics locaux.

Il note également que la proposition de modification des OAP du PLU est en accord avec l'orientation de l'axe 6 du DOO du SCoT Colmar-Rhin-Vosges qui recherche une optimisation de la consommation foncière, et que compte tenu de leurs portées limitées, les autres modifications projetées (évolution des règles de constructibilité, mise à jour) sont également compatibles avec le SCoT Colmar-Rhin-Vosges.

---

#### CEA (COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE) :

L'avis complet faisait parti du dossier d'enquête,

Après instruction du dossier, La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) informe que celui-ci n'appelle aucune remarque de sa part.

## REGION GRAND EST

L'avis complet faisait parti du dossier d'enquête.

Dans son avis la Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Elle informe que les documents cibles du SRADDET sont les SCoT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets, et qu'en conséquence les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

---

## CHAMBRE D'AGRICULTURE :

L'intégralité de l'avis figurait dans le dossier soumis à enquête.

La Chambre d'agriculture d'Alsace a pris connaissance du projet de modification du PLU de la commune de Wickerschwihr. Elle salue les efforts de clarification et de mise à jour du règlement, notamment en zone urbaine, et ne formule **aucune objection** concernant les huit premiers points de la modification.

Cependant, elle souhaite attirer l'attention sur le volet relatif à la **clarification des protections environnementales**, en particulier la délimitation des **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**, tels que définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Chambre d'agriculture d'Alsace réaffirme son attachement à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue, qui constituent des enjeux majeurs pour l'aménagement durable du territoire. Toutefois, elle souligne que ces objectifs ne doivent pas compromettre l'activité agricole, pilier économique et social de la commune.

Elle demande que les limites de ces zones soient **revues et ajustées** afin de respecter les contours des îlots de culture identifiés dans le parcellaire graphique de la PAC, garantissant ainsi la préservation des terres agricoles tout en poursuivant les objectifs environnementaux.

En l'état actuel des documents présentés, et au regard des emprises environnementales qui empiètent sur des surfaces agricoles productives, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** sur la mise en place des zones définies comme « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

## REPONSE DE LA COMMUNE : (mail du 25 mars 2025)

*La commune de Wickerschwihr a bien reçu l'avis de la chambre d'agriculture sur le projet de modification de son PLU.*

*En fait, il ne s'agit pas, dans notre modification, de mettre en place des protections sur le plan de zonage: elles y sont déjà. Nous ne faisons que mettre des règles correspondant à ces protections, dans le règlement. Dans la procédure de modification, nous ne pouvons pas réduire ces protections sur le plan de zonage, on ne peut faire cela que dans une révision du PLU.*

## ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'avis formulé par la Chambre d'agriculture illustre la nécessité d'un équilibre territorial entre préservation écologique et maintien des activités agricoles. En demandant un réajustement spatial des zones protégées, elle ne remet pas en cause la logique environnementale, mais appelle à une approche plus nuancée et concertée. Cette position souligne l'importance d'une planification qui intègre les spécificités du tissu rural, afin de garantir la cohérence des politiques publiques et la durabilité des usages du sol.

---

## COLMAR AGGLOMERATION (Avis arrivé en mairie le 5/9/2025)

**L'ensemble de l'avis figurait dans le dossier soumis à enquête.**

Le service Instructeur des autorisations d'urbanisme de la commune apporte des remarques aux modifications prévues.

A la lecture du document transmis par Colmar Agglomération, il apparaît que plusieurs dispositions du règlement mériteraient d'être clarifiées, simplifiées ou ajustées afin de garantir leur bonne compréhension, leur applicabilité et leur cohérence avec le Code de l'urbanisme. Ces ajustements contribueraient à renforcer la sécurité juridique des projets, à préserver les objectifs environnementaux et à éviter les contradictions réglementaires.

Ces remarques concernent l'interprétation d'une définition dans le lexique et les règles applicables aux lotissements dans le chapitre « DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT », ainsi que les modifications apportées aux articles 1, 2, 7, 11, 13 du « REGLEMENT DE ZONE ».

## ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L’ajout au lexique de la notion « *qui peut dépendre d’une construction principale* » dans la définition d’une construction annexe introduit une incertitude qui affaiblit la clarté du règlement. Pour garantir une application équitable et sécurisée du PLU, il est essentiel que cette notion soit explicitée, soit par une définition complémentaire dans le règlement, soit par une note d’interprétation officielle. Une telle clarification permettrait d’éviter les interprétations divergentes et de renforcer la confiance des usagers dans les règles d’urbanisme.

L’observation des règles applicables aux lotissements met en lumière une faiblesse rédactionnelle du règlement du PLU : la redondance entre deux paragraphes concernant l’application des règles aux permis valant division. Cette répétition, bien qu’intentionnée, risque d’introduire une confusion inutile et d’affaiblir la cohérence du document. Pour garantir une meilleure lisibilité et une interprétation unifiée, il serait judicieux de regrouper les dispositions relatives aux divisions foncières dans un seul paragraphe, en veillant à ce que les termes utilisés soient juridiquement précis et non ambigus.

L’interdiction de cave telle que formulée dans l’article 1 du règlement soulève des difficultés à la fois pratiques et juridiques. Elle repose sur une notion floue, difficile à contrôler, et dont la portée peut varier selon les configurations architecturales. Pour garantir une application cohérente et sécurisée, il serait préférable de reformuler cette disposition en interdisant explicitement les *sous-sols*, une notion plus claire et mieux encadrée. Cette clarification permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d’éviter des interprétations divergentes ou des contentieux.

L’insertion dans l’article 2 du PLU d’une mention sur le permis de démolir apparaît comme une maladresse rédactionnelle. Elle introduit une confusion entre les règles de fond et les procédures administratives, tout en risquant de créer des interprétations erronées. Pour garantir la clarté et la sécurité juridique du document, il serait préférable de supprimer cette mention ou de la reformuler en renvoyant explicitement aux textes en vigueur et à la délibération annexée. Cela permettrait de maintenir une distinction nette entre les obligations réglementaires et les modalités administratives.

L’article 7 présente deux faiblesses majeures : un manque de précision sur le calcul des hauteurs et une dérogation aux reconstructions à l’identique plus stricte que le cadre légal. Ces imprécisions peuvent nuire à la sécurité juridique du document, générer des interprétations divergentes et créer des inégalités de traitement. Il est recommandé :

- d’ajouter une définition claire du point de référence pour le calcul des hauteurs (terrain naturel, terrain fini, etc.),
- de réviser la rédaction de la dérogation pour l’aligner avec le Code de l’Urbanisme ou justifier explicitement son durcissement.

Ces ajustements contribueraient à renforcer la cohérence, la lisibilité et la légitimité du règlement.

L’article 11 présente deux points de fragilité : une hauteur trop restrictive pour les toitures-terrasses, notamment les garages à toit plat, et une contradiction entre les objectifs de biodiversité et les types de clôtures autorisés. Pour renforcer la cohérence et la faisabilité du règlement, il serait pertinent :

- d’introduire une distinction selon la destination des constructions pour les hauteurs autorisées,
- de préciser les aménagements compatibles avec le passage de la petite faune en cas de réalisation de murs bahut,
- et d’accompagner ces dispositions d’un guide technique ou d’une note explicative pour faciliter leur mise en œuvre.

Ces ajustements contribueraient à une meilleure articulation entre les exigences urbanistiques et les enjeux environnementaux.

L’article 13 gagnerait en clarté et en efficacité réglementaire s’il distinguait explicitement les *espaces végétalisés* des *espaces en pleine terre*. Cette précision est essentielle pour éviter les contournements techniques et garantir que les objectifs écologiques du PLU soient réellement atteints. Il est recommandé :

- d’introduire une définition stricte des types d’espaces végétalisés admis,
- de préciser les conditions de prise en compte dans les ratios d’aménagement,
- d’encourager la pleine terre comme référence prioritaire dans les zones à enjeux environnementaux.

L’ensemble des avis reçus témoigne d’une mobilisation active des parties prenantes institutionnelles autour du projet. Les contributions de la Mission Régionale d’Autorité environnementale, du SCOT Colmar-Rhin-Vosges, de la Collectivité Européenne d’Alsace, de la Région Grand Est, de la Chambre d’Agriculture d’Alsace et de Colmar Agglomération permettent d’enrichir l’analyse et d’assurer une meilleure prise en compte des enjeux territoriaux et environnementaux.

## 4.2.- ANALYSE DU DOSSIER & DES OBSERVATIONS

### ANALYSE DU DOSSIER ET DE SON CONTENU :

Au 1<sup>er</sup> chapitre, la « Note de présentation, valant rapport de présentation du PLU et complémentaire au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé », expose de manière détaillée les besoins ayant motivé la modification, les objets visés, la procédure engagée ainsi que les différentes étapes relatives à l'enquête publique.

Les motifs de modification du Plan Local d'Urbanisme présentés dans le 2<sup>ème</sup> chapitre traduisent une volonté d'adapter le document d'urbanisme aux dynamiques territoriales actuelles. La pression foncière croissante, les opérations d'aménagement récentes ou en cours, la valorisation du patrimoine remarquable et l'identification de zones d'extension du village constituent des enjeux structurants pour le développement harmonieux du territoire.

Ces éléments, soumis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête, permettent d'assurer une meilleure cohérence entre les besoins locaux, les orientations stratégiques du SCoT, et les exigences réglementaires. Ils contribuent à renforcer la lisibilité du projet et à garantir une planification durable et concertée.

Le 3<sup>ème</sup> chapitre du document présente les modifications apportées aux plans de zonage, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'au règlement écrit. Le 4<sup>ème</sup> chapitre analyse les conséquences de ces évolutions, en précisant leurs impacts sur le territoire concerné. Le 5<sup>ème</sup> chapitre établit les liens entre le document et les référentiels supra-communaux, en explicitant les articulations avec les autres documents de planification. Enfin, le 6<sup>ème</sup> chapitre dresse l'inventaire complet des pièces constituant le dossier.

Le rapport de présentation, mis à disposition du public et du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique, présente une composition exhaustive et conforme à l'objet de l'enquête ainsi qu'à son niveau d'importance.

### NOTE DE PRÉSENTATION

La « Note de présentation, valant rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et complémentaire au rapport initial approuvé », indique que la commune de Wickerschwihr envisage de modifier son PLU, approuvé le 27 octobre 2015 et demeuré inchangé depuis cette date.

Cette modification a pour objectifs principaux de renforcer l'encadrement des projets immobiliers, de préserver l'identité et le caractère architectural du village, de clarifier certaines dispositions réglementaires, et de mettre à jour les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document opérationnel et stratégique qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme, en fixant des règles d'aménagement et d'utilisation du sol. Ce document d'urbanisme doit « vivre ». Pour cela, il est nécessaire que les règles d'urbanisme puissent prendre en compte les évolutions de la politique urbaine, ainsi que les nouvelles priorités définies par les élus.

### LES BESOINS ET LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les besoins et les objets de la modification s'appuient essentiellement sur la nécessité d'encadrer les opérations immobilières dans la commune, compte tenu de leurs caractéristiques actuelles, et ce afin d'éviter une banalisation forte du village, et de préserver ses atouts principaux et son cadre de vie.

Des modifications complémentaires permettront de clarifier certaines prescriptions et de procéder à des mises à jour :

- ✓ clarifier le règlement (lexique, emprise au sol, aspect des clôtures, interdiction des sous-sols, définitions environnementales) ;
- ✓ supprimer les emplacements réservés obsolètes ;
- ✓ identifier et protéger le patrimoine ancien remarquable ;
- ✓ encadrer la forme et la pente des toitures ;
- ✓ ajuster les zonages de desserte dans les secteurs d'extension.
- ✓ renforcer les règles de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ adapter les normes de stationnement ;
- ✓ garantir des proportions minimales d'espaces non imperméabilisés et végétalisés ;

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les élus considèrent que les formes urbaines d'origine rurale, telles que des anciennes fermes avec cours, méritent d'être conservées, que ces sites ne devraient pas être comblés par des immeubles de grande envergure sans lien avec leur environnement historique (chapitre 2.2 Les opérations récentes ou en cours).

Pour répondre aux objectifs évoqués ci-dessus, le patrimoine ancien présentant un intérêt architectural et patrimonial a été répertorié dans un document en août 2024, ce relevé a été repris par le bureau d'étude et se trouve au chapitre 2.3 du rapport de présentation.

La procédure de modification du PLU de la commune de Wickerschwihr s'inscrit dans une volonté de modernisation et d'adaptation du cadre réglementaire aux réalités du territoire. Les ajustements proposés permettent de clarifier les règles d'urbanisme, de renforcer la qualité architecturale et environnementale des projets, et de préserver l'identité du village.

En assurant la cohérence avec les documents de planification supra-communaux et en répondant aux enjeux locaux, cette évolution du Plan Local d'urbanisme (PLU) constitue un levier stratégique pour un développement harmonieux, durable et maîtrisé du territoire communal.

## LA PROCEDURE

Ce chapitre informe dans quel cadre entre la modification d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette modification est une modification de droit commun, concernée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° - Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

## ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les dispositions modificatives concernant les conditions dans lesquelles les constructions futures pourront être bâties sont susceptibles de diminuer les possibilités de construire dans les zones à dominante d'habitat de Wickerschwihr.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

La commune de Wickerschwihr a adressé à la MRAe une demande pour avis conforme, cette demande a été réceptionnée sur le portail de la MRAe sous le n°000537/KK AC PLU.

Un avis conforme de non soumission à évaluation environnementale pour la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr a été rendu en date du 13 février 2025 par la MRAe sous le n° MRAe 2025ACGE16 en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme).

## ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dans son avis conforme, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wickerschwihr, la MRAe considère que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la demande de modification à une évaluation environnementale

## PRESSION FONCIERE ET SES IMPACTS

Située à quelques kilomètres de Colmar, la commune de Wickerschwihr a connu, de 2010 à 2021 une croissance de 13,2% du nombre de résidences principales (+37) ; mais une baisse significative du nombre de ses habitants de 10% (-80).

## ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

### Croissance des logements et de la population

- ✓ La commune a vu une **augmentation du nombre de résidences principales**, mais **pas de croissance parallèle du nombre d'habitants**.
- ✓ Ce décalage est accentué par le phénomène de **décohabitation** (moins de personnes par ménage).

### Solde migratoire

- ✓ Entre 2010 et 2021, **101 personnes de plus sont parties que venues**.
- ✓ Malgré l'activité immobilière, **le village n'a pas attiré de nouveaux habitants, ni retenu ses jeunes**.

### Vieillissement de la population

- ✓ Les **65 ans et plus** sont passés de **12% à 23%** de la population en 11 ans.
- ✓ Les **moins de 25 ans** ont chuté de **32% à 21%**.

- ✓ Cela traduit une **désaffection des jeunes** et une **surreprésentation des seniors**.

### Indice de vieillissement préoccupant

- ✓ L'indice de vieillissement (rapport entre les 65+ et les moins de 20 ans) a atteind un seuil critique
- ✓ Wickerschwihr est **plus âgée** que la moyenne de **Colmar Agglomération** et du **Haut-Rhin**.
- ✓ Cela signifie qu'il y a **plus de seniors que de jeunes**, ce qui compromet le **renouvellement démographique**.

### Enjeux pour l'avenir

Ce constat soulève plusieurs défis :

- ✓ **Attractivité résidentielle** : Comment rendre le village plus attractif pour les jeunes ménages ?
- ✓ **Services adaptés** : Faut-il adapter les infrastructures aux besoins d'une population vieillissante ?
- ✓ **Urbanisme stratégique** : Comment concilier développement immobilier et revitalisation démographique ?

## LES OPERATIONS RECENTS OU EN COURS

Les constructions récentes, en cours, ou faisant l'objet de demandes de permis, ou les réaménagements de constructions anciennes, sont parfois en rupture avec le tissu bâti existant, sans forcément faire l'objet d'ambition architecturale, et risquent, en se multipliant, de perturber fortement l'harmonie paysagère du village et sa qualité de vie.

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

#### Constats sur les constructions récentes

- ✓ **Rupture avec le tissu bâti existant** : manque d'harmonie architecturale, absence de cohérence avec l'environnement rural.
- ✓ **Motivations économiques** : constructions peu ambitieuses, maximisation de l'espace bâti au détriment des espaces verts.
- ✓ **Toitures inadaptées** : formes et matériaux sans lien avec l'identité historique du village.
- ✓ **Stationnement problématique** : garages détournés de leur usage, trop de véhicules par foyer, encombrement des voies publiques.

#### Problèmes d'imperméabilisation

- ✓ **Parcelles quasi totalement imperméabilisées**, aggravant les risques de remontée de nappe phréatique.
- ✓ **Densification excessive** : petites parcelles surchargées de constructions et annexes (piscines, garages...).
- ✓ **Disparition des surfaces végétalisées**, parfois totales, avec des conséquences écologiques majeures.

#### Conséquences écologiques et paysagères

- ✓ **Perte de biodiversité**, augmentation des îlots de chaleur, réduction de l'infiltration des eaux.
- ✓ **Rupture avec les quartiers anciens**, qui offrent une qualité de vie supérieure grâce à leur végétation et leur architecture traditionnelle.
- ✓ **Clôtures et portails modernes** : hauts, occultants, sombres, cloisonnant le paysage et altérant l'esthétique du village.

#### Volonté municipale

- ✓ **Renforcer les règles d'urbanisme** pour :
  - préserver le patrimoine et la morphologie urbaine,
  - limiter les nuisances liées au stationnement et à la circulation,
  - intégrer les enjeux écologiques (espaces verts, sols perméables...).

La municipalité souhaite encadrer ces tendances pour préserver l'identité rurale, limiter les nuisances (stationnement, circulation) et intégrer les enjeux écologiques (fonctions écologiques des sols non imperméabilisés).

## LE PATRIMOINE REMARQUABLE

La pression immobilière entraîne une banalisation des espaces bâties du village, mais fait aussi peser un risque de disparition progressive de son patrimoine historique.

La tendance actuelle est en effet à la démolition de maisons anciennes qui ne sont pas forcément dégradées, car il est plus rentable de les supprimer, et d'utiliser leur terrain pour des opérations de créations de logements collectifs très denses, que de les rénover. Certains propriétaires font pourtant l'effort de reconstruire leur patrimoine à l'identique lors d'une rénovation.

La commune a commandé une étude pour recenser les corps de ferme et maisons anciennes à protéger : U en cour intérieure, colombages, galeries, lucarnes datées du XVIII<sup>e</sup> siècle. Une dizaine de sites le long de la Grand Rue et de la rue

de Gaulle sont repérés pour leur valeur patrimoniale et paysagère. Ces bâtiments et leur organisation historique façonnent l'identité du village et doivent être sauvagardés

#### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

##### Menaces sur le patrimoine

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est constaté que la pression immobilière exerce une influence croissante sur le tissu urbain, conduisant à la démolition de bâtisses anciennes, souvent en bon état, au profit de constructions plus récentes & modernes. Cette évolution, bien que répondant à des impératifs économiques, tend à uniformiser le paysage architectural et compromet la sauvegarde du patrimoine historique de la commune.

##### Initiatives de préservation

Certains propriétaires rénovent leurs maisons à l'identique. La commune a commandé une étude pour recenser les corps de ferme et maisons anciennes à protéger : bâtiment en U avec cour intérieure, colombages, galeries, lucarnes datées du XVIII<sup>e</sup> siècle. Une dizaine de sites le long de la Grand Rue et de la rue de Gaulle sont repérés pour leur valeur patrimoniale et paysagère. Ces bâtiments et/ou éléments ont été identifiés pour leur caractère exceptionnel ou représentatif de l'architecture et des activités rurales traditionnelles du Ried haut-rhinois. Le relevé établi positionne les bâtiments sur le document graphique avec fond cadastral, chaque bâtiment fait l'objet d'une description, avec le nom de son propriétaire et l'adresse à laquelle se situe le bâtiment et/ou les éléments à protéger.

#### PLANS DE ZONAGE (documents graphiques)

##### Les zones du village dans le Plan Local d'Urbanisme

- ✓ Ua : centre ancien ;
- ✓ Ub : extensions déjà réalisées ;
- ✓ Ue : secteur dédié au développement des équipements publics ;
- ✓ Ux : secteur dédié principalement aux activités économiques ;
- ✓ AUa : extensions futures rue du Stade et rue du Muguet.

##### 1) Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés n°1, 2, 5 & 7 sont retirés car réalisés ou acquis :

- ✓ Du plan de zonage ;
- ✓ De la liste officielle des emplacements réservés.

##### 2) Protection du patrimoine bâti (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Les plans de zonage identifient les constructions à protéger selon deux niveaux :

TYPE DE PROTECTION	REPRESENTATION SUR LE PLAN	SIGNIFICATION
Non démolissables	Couleur : Noir	 Interdiction de démolition
Gabarit à respecter	Couleur : Orange	 Implantation et volumes à conserver

3) D'autre part on constate que l'urbanisation des nouveaux secteurs (rues des Aubépines et des Sureaux) s'est faite de manière disproportionnée & surdimensionnée par rapport aux enjeux d'économie foncière.

#### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

1<sup>er</sup>) Ces suppressions sont justifiées car : les opérations prévues ont déjà été réalisées ; ou les terrains nécessaires ont déjà été acquis par la commune.

2<sup>ème</sup>) mesures visant à préserver l'identité architecturale du village, en encadrant strictement les transformations ou remplacements de bâtiments existants.

3<sup>ème</sup>) Les parties résiduelles devront dorénavant être aménagées en opération d'ensemble cohérente selon l'OAP, avec desserte principale unique.

Cette évolution dans l'aménagement correspond à une volonté de planification durable, où chaque mètre carré est pensé pour répondre aux enjeux de densification, de mobilité et de qualité de vie.

Le nom des rues est absent sur les documents graphiques (plans de zonages).

L'absence de dénomination de voie complique la localisation précise d'un projet, tant pour les services instructeurs que pour les riverains et les professionnels concernés. Il apparaît dès lors indispensable de procéder à une actualisation des documents, afin d'assurer une lisibilité optimale et de faciliter l'accès à l'information pour l'ensemble des usagers.

## OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

### Aménagement du secteur AUa :

Désormais, les parcelles résiduelles en secteur AUa devront être aménagées en une seule opération d'ensemble cohérente, avec une desserte principale unique selon l'OAP, afin d'optimiser l'usage du foncier et d'éviter la multiplication d'opérations isolées

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoient une restructuration du secteur AUa (zone à urbaniser), situé entre la rue du Stade et le Grubweg. Ce secteur est conçu pour accueillir une urbanisation cohérente et rationnelle. Cette restructuration se fera autour d'une voie principale selon un schéma de double-flèche, remplaçant le précédent système de circulation en impasse.

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

#### Principe de la double flèche :

Ce principe d'organisation spatiale vise à éviter la création d'impasses et à limiter les effets de morcellement dans les aménagements urbains. Il repose sur la mise en place de deux accès distincts (rue du Stade et Grubweg), permettant une meilleure connectivité du réseau viaire. Cette configuration favorise la lisibilité du quartier, optimise les flux de circulation et renforce l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain existant.

#### Objectifs de la restructuration :

Cette démarche vise à limiter l'artificialisation des terres agricoles en privilégiant une opération globale plutôt qu'un développement fragmenté. Elle cherche à garantir la cohérence urbaine et l'intégration paysagère des projets. Ce type d'aménagement s'inscrit dans une logique de planification durable, où l'usage de l'espace est optimisé pour répondre aux enjeux contemporains de densification, de mobilité et de qualité de vie.

Le nom des rues est absent sur l'extrait graphique des OAP.

L'absence de dénomination des voies rend difficile la localisation précise des projets, tant pour les services instructeurs que pour les riverains et les professionnels concernés. Le schéma de référence n'est plus à jour et présente des divergences notables avec les plans de zonage, ce qui entraîne des risques d'erreurs d'interprétation et de mauvaise application des règles. En conséquence, il apparaît nécessaire de procéder à une mise à jour des documents afin d'assurer la cohérence entre les différents supports de planification et de garantir une meilleure lisibilité pour l'ensemble des usagers.

---

## Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

### Synthèse des modifications

#### TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1) Le règlement s'enrichit d'une règle assurant que, dans toute division foncière ou lotissement, chaque lot est soumis à l'ensemble des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme. Un lexique est ajouté pour clarifier les définitions utilisées dans les articles, facilitant l'instruction des demandes et la compréhension par les pétitionnaires.

2) L'ensemble du village étant concerné par un risque de remontée de nappe, toute construction prévue par le présent règlement devra être édifiée au-dessus de la côte de référence en matière de remontée de nappe. **Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants, ainsi que la construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation sont interdits** s'ils ne sont pas situés au moins 0,3 mètre au dessus de la cote de référence, déterminée par les organismes compétents.

Pour mémoire, la cote de référence mentionnée dans le présent règlement est la **cote NGF 183**.

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ces nouvelles règles posent un cadre clair et exhaustif pour délimiter les différentes constructions et leurs impacts au sol. Elles offrent aux utilisateurs du règlement un lexique précis, indispensable pour éviter les interprétations erronées.

La force du lexique réside dans la rigueur terminologique : « construction principale », « annexe », « carport », « emprise au sol » et « toiture terrasse » sont clairement distingués. En revanche, la densité du texte peut rebuter les non-initiés ; un glossaire illustré ou des schémas simples gagneraient à être ajoutés.

Amélioration et renforcement des dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque de remontée de nappe.

---

#### TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Manque l'information :

A l'intérieur de cette zone, les secteurs soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1.

## **Zonage :**

La classification des zones Ua, Ub, AUa, Ux, Ue, Ac, Aa et Nn reflète une volonté de structurer le territoire selon des fonctions claires et des niveaux de contraintes adaptés aux enjeux contemporains. Qu'il s'agisse de préserver les espaces naturels et agricoles, de maîtriser l'urbanisation résidentielle, de soutenir le développement économique ou de garantir l'affectation exclusive aux équipements publics, chaque zone contribue à un aménagement cohérent, durable et respectueux du cadre de vie.

Cette organisation territoriale permet d'anticiper les besoins futurs tout en protégeant les ressources et les identités locales, dans une logique d'équilibre entre développement et préservation.

---

## **ANALYSE & SYNTHESE DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Article 1 (*occupation et utilisation du sol interdites*)**

L'ensemble des dispositions énoncées dans l'Article 1 vise à renforcer la sécurité des constructions, préserver le patrimoine architectural et garantir la cohérence des usages selon les spécificités de chaque zone. L'interdiction généralisée des caves et sous-sols dans les zones urbaines et à urbaniser répond aux enjeux liés à la nappe phréatique et aux risques naturels.

La protection du bâti remarquable en zone Ua, le contrôle strict des démolitions, ainsi que l'encadrement renforcé en zones agricoles et naturelles traduisent une volonté claire de préserver les identités locales, les ressources foncières et les équilibres écologiques. Ces règles constituent un socle essentiel pour un aménagement durable et maîtrisé du territoire.

---

### **Article 2 (*occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*)**

Les dispositions de l'Article 2 traduisent une volonté de concilier développement territorial et respect des spécificités locales. En zone Ua, la protection du patrimoine bâti impose des règles précises pour toute intervention, garantissant la préservation des éléments architecturaux remarquables. Les zones AUa, Aa et Nn font l'objet d'un encadrement renforcé ou adapté, afin d'assurer une cohérence avec les orientations d'aménagement, les fonctions agricoles et les continuités écologiques.

Ces conditions particulières permettent de guider les projets dans une logique de qualité, de durabilité et de respect des identités territoriales, tout en répondant aux enjeux environnementaux et paysagers.

---

### **Article 6 (*implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*)**

La suppression de la disposition générale en zone Ua marque une volonté d'adapter les règles d'implantation aux spécificités patrimoniales locales. Plutôt que d'imposer une norme uniforme, cette évolution permet une approche plus souple et qualitative, fondée sur l'analyse fine du contexte urbain et architectural. Elle ouvre la voie à des projets mieux intégrés, respectueux des alignements historiques et de l'identité du bâti existant.

---

### **Article 7 (*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*)**

Les modifications apportées aux règles de recul et à l'implantation des carports dans les zones Ua, Ub et AUa traduisent une volonté d'améliorer la qualité urbaine tout en respectant les équilibres entre les constructions et leur environnement immédiat. En ajustant ces dispositions, le règlement permet une meilleure intégration des projets, limite les impacts sur les propriétés voisines et favorise une cohérence architecturale.

Ces évolutions contribuent à un urbanisme plus harmonieux, attentif aux usages, aux formes bâties et à la préservation des espaces extérieurs.

---

### **Article 9 (*emprise au sol*)**

La modification des règles d'emprise au sol dans les zones Ua, Ub et AUa reflète une volonté de mieux encadrer l'occupation foncière tout en répondant aux enjeux de densification maîtrisée et de préservation des espaces libres. En ajustant ces paramètres, le règlement favorise une urbanisation plus qualitative, respectueuse du cadre bâti existant et des équilibres paysagers.

Ces évolutions contribuent à limiter l'artificialisation des sols, à renforcer la cohérence des projets urbains et à garantir un cadre de vie durable pour les habitants.

---

### **Article 10 (*hauteur maximale des constructions*)**

Les ajustements apportés au mode de calcul de la hauteur maximale dans les zones Ua, Ub et AUa traduisent une volonté de simplifier, clarifier et harmoniser les règles d'urbanisme. En supprimant une règle en zone Ua et en modifiant les modalités de calcul dans les zones Ub et AUa, le règlement permet une meilleure lisibilité pour les porteurs de projets et une application plus cohérente sur le terrain.

Ces évolutions contribuent à garantir une intégration architecturale respectueuse du tissu urbain existant, tout en répondant aux enjeux de densification maîtrisée et de qualité du cadre bâti.

---

### **Article 11 (*aspect extérieur des constructions*)**

Les ajustements apportés à l'aspect extérieur des constructions dans les zones Ua, Ub et AUa traduisent une volonté de préserver l'identité architecturale locale tout en encadrant les évolutions du bâti. La limitation du nombre d'annexes en zone Ua, la révision des règles de toiture en zones Ub et AUa, ainsi que les nouvelles prescriptions sur les clôtures dans l'ensemble des secteurs concernés, permettent de garantir une cohérence visuelle, une meilleure intégration paysagère et une qualité urbaine durable.

Ces dispositions renforcent le rôle du règlement comme outil de valorisation du cadre de vie et de maîtrise des formes urbaines.

---

### **Article 12 (*obligations en matière de stationnement des véhicules*)**

Le renforcement des normes de stationnement dans les zones Ua, Ub et AUa répond à une double exigence : améliorer la qualité de vie des habitants et anticiper les évolutions des mobilités. En imposant des capacités accrues de stationnement sur les parcelles, le règlement vise à réduire la saturation des voiries, limiter les conflits d'usage et favoriser une organisation plus rationnelle de l'espace urbain.

Ces dispositions participent à une urbanisation plus fonctionnelle, durable et respectueuse des usages quotidiens.

---

### **Article 13 (*espaces libres, plantations et espaces boisés*)**

Le renforcement des règles concernant les espaces non imperméabilisés dans les zones Ua, Ub et AUa, ainsi que l'instauration d'une nouvelle règle en zone Aa, traduit une volonté claire de préserver les ressources naturelles et de favoriser une urbanisation plus respectueuse de l'environnement. Ces dispositions encouragent la végétalisation des parcelles, limitent l'artificialisation des sols et renforcent la trame verte et bleue du territoire.

En intégrant ces exigences dans le règlement, la collectivité affirme son engagement en faveur d'un aménagement durable, équilibré et résilient face aux enjeux climatiques et écologiques.

---

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

### **Objectifs des modifications :**

Ces nouvelles dispositions réglementaires marquent une étape essentielle dans la prise en compte des risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire. En interdisant les sous-sols dans les zones vulnérables, en imposant une surélevation des planchers au-dessus de la cote NGF 183, et en renforçant les exigences techniques pour les réseaux et installations extérieures, les autorités visent à réduire significativement l'exposition des constructions aux aléas naturels.

Ce cadre réglementaire, plus strict mais nécessaire, contribue à une urbanisation plus résiliente, à la protection des populations et à la préservation des infrastructures face aux événements climatiques de plus en plus fréquents et intenses.

---

### **Zone Ua : Centre ancien à vocation résidentielle**

Ce secteur est destiné principalement à l'habitat, avec une forte volonté de **préserver le patrimoine architectural** et de **limiter les risques naturels**.

### **Objectifs des modifications :**

Ces ajustements réglementaires traduisent une volonté claire de préserver le caractère historique et architectural des territoires. En interdisant la démolition des éléments patrimoniaux protégés et en encadrant strictement les travaux par des critères esthétiques, les autorités affirment leur engagement en faveur d'un urbanisme respectueux de l'héritage culturel.

Ce cadre vise à assurer une transmission fidèle du patrimoine aux générations futures, tout en permettant des interventions maîtrisées et harmonieuses dans le tissu bâti existant.

---

## **Zone Ub : Extensions résidentielles du village**

Ce secteur est destiné à l'habitat individuel ou collectif, avec des règles visant à encadrer l'urbanisation tout en préservant la qualité de vie et l'environnement.

### **Objectifs des modifications :**

Les orientations proposées traduisent une volonté forte de concilier développement urbain et respect des équilibres naturels. En limitant l'artificialisation des sols, en renforçant la qualité paysagère et la biodiversité, en encadrant la densification et en réduisant les risques liés à la nappe phréatique, ces mesures visent à construire un cadre de vie plus durable, plus résilient et plus harmonieux.

Elles s'inscrivent dans une logique de transition écologique, où chaque projet d'aménagement devient une opportunité de valoriser le territoire tout en préservant ses ressources et son identité.

---

## **Zone à urbaniser AUa :**

Ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions, mais **uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble**. L'objectif est de garantir une urbanisation cohérente, maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

Ces nouvelles orientations traduisent une volonté claire de structurer le développement urbain autour d'une logique d'aménagement cohérente, durable et respectueuse de l'environnement. En conditionnant l'urbanisation à des opérations d'ensemble, en évitant les terrains enclavés, en réduisant les emprises au sol et en renforçant les exigences en matière de stationnement, végétalisation et gestion des eaux pluviales, les autorités cherchent à améliorer la qualité du cadre de vie tout en répondant aux enjeux écologiques et territoriaux.

La compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) garantit une vision partagée du développement local, où chaque projet contribue à une dynamique urbaine harmonieuse et résiliente.

### **Objectifs des modifications :**

Les nouvelles orientations réglementaires traduisent une volonté forte de maîtriser l'évolution du territoire tout en répondant aux enjeux écologiques contemporains. En encadrant strictement l'urbanisation, en préservant les ressources naturelles, en limitant l'imperméabilisation des sols et en réduisant les risques liés à la nappe phréatique, ces mesures visent à construire un cadre de vie durable, équilibré et résilient.

La cohérence architecturale et paysagère devient un levier essentiel pour garantir l'intégration harmonieuse des projets dans leur environnement, tout en valorisant l'identité locale. Ces principes constituent les fondations d'un urbanisme responsable, tourné vers l'avenir.

---

## **Zone Ux : Secteur dédié aux activités économiques :**

Ce secteur est réservé aux constructions à usage industriel, artisanal ou tertiaire, **hors habitat**. Il vise à structurer le développement économique tout en limitant les nuisances et les risques.

### **Objectifs recherchés**

Les orientations proposées traduisent une volonté de concilier développement économique et préservation du cadre de vie. En favorisant un développement maîtrisé, en protégeant les zones résidentielles des nuisances et en préservant les capacités d'écoulement des eaux, ces mesures visent à construire un territoire équilibré, résilient et respectueux de ses ressources naturelles.

Elles s'inscrivent dans une démarche globale de planification durable, où chaque projet contribue à la qualité environnementale, à la sécurité des habitants et à l'attractivité du tissu économique local.

---

## **Zone Ue : Équipements publics :**

Ce secteur est exclusivement réservé aux **constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif**. L'objectif est de garantir un usage strictement dédié aux services publics, sans mixité fonctionnelle.

### **Objectifs recherchés :**

Les orientations définies visent à garantir que les secteurs réservés aux équipements collectifs remplissent pleinement leur fonction d'intérêt général. En excluant toute mixité fonctionnelle susceptible de compromettre leur vocation, en préservant la qualité urbaine et paysagère, et en assurant une affectation claire de l'espace, ces mesures renforcent la lisibilité et l'efficacité de l'action publique. Elles traduisent une volonté de structurer le territoire autour de pôles dédiés, accessibles et intégrés, au service des habitants et du bien commun.

## **Zone agricole A (Aa, Ac) & Zone naturelle N :**

### **Enjeux des modifications :**

Les évolutions réglementaires en zones A et N reflètent une volonté affirmée de répondre aux enjeux majeurs du territoire, notamment la gestion des risques naturels, tels que les inondations et les remontées de nappe phréatique, ainsi que la préservation des milieux naturels et agricoles.

Ces orientations posent les bases d'un aménagement responsable, où chaque décision participe à la construction d'un territoire résilient, respectueux de ses ressources et engagé dans la protection durable de l'environnement.

### **Enjeux et orientations par zones :**

La définition précise des règles de chaque secteur, Ua, Ub, Ux, Ue et AUa permet d'assurer une gestion fine et cohérente du territoire. Chaque zone répond à des objectifs spécifiques : préservation du patrimoine, maîtrise de la densification, développement économique encadré, affectation exclusive à l'usage public, ou encore urbanisation structurée par des opérations d'ensemble.

Ces distinctions renforcent la lisibilité du Plan Local d'Urbanisme et garantissent que chaque projet s'inscrive dans une logique de qualité urbaine, de respect des enjeux environnementaux et de valorisation du cadre de vie.

## **INCIDENCES DES MODIFICATIONS**

### **❖ Incidences sur le patrimoine**

La modification favorise la réutilisation des bâtiments anciens en interdisant toute extension hors emprise existante et en imposant le respect de leurs caractéristiques architecturales et paysagères lors de la création de nouveaux logements, ce qui garantit la conservation des façades, volumes, toitures et matériaux d'origine.

### **❖ Incidences sur les toitures**

Les règles uniformisent la morphologie des toitures en imposant majoritairement des toits à deux pans avec pentes adaptées et en limitant les toitures-terrasses aux annexes de petite taille, prévenant ainsi l'hétérogénéité paysagère et préservant l'identité rurale du village.

### **❖ Incidences sur la densification**

La densification des dents creuses et des extensions est encadrée pour maintenir un équilibre entre l'habitat et le cadre semi-rural: l'implantation sur limite séparative est autorisée pour certains gabarits modérés, sans encourager l'introduction d'opérations isolées, tout en sauvegardant le caractère villageois et les espaces aérés et végétalisés.

### **❖ Incidences sur les surfaces non bâties**

L'obligation de conserver une surface minimum non imperméabilisée sur chaque parcelle, complétée pour les groupes d'au moins six logements par une aire végétalisée supplémentaire, garantit la pérennité de fonctions écologiques (infiltration des eaux, régulation thermique, biodiversité) et atténue la pression sur les sols en contexte d'aléas hydrauliques.

### **❖ Incidences sur les lotissements**

L'application des prescriptions du PLU lot par lot dans les lotissements assure une cohérence paysagère et fonctionnelle : chaque nouveau lot doit respecter les mêmes règles de recul, d'emprise, de stationnement et de végétalisation que les parcelles individuelles, évitant ainsi le gaspillage foncier en fin de programmes isolés.

### **❖ Incidences sur le stationnement**

Le renforcement des prescriptions en matière de stationnement vise à prévenir les nuisances générées par l'usage de l'automobile, notamment en garantissant la mise à disposition d'un nombre suffisant d'emplacements privatifs et en intégrant des espaces communs dédiés. Cette mesure contribue à l'amélioration des conditions de sécurité et à la fluidification des circulations piétonnes et cyclistes sur la voirie publique.

## **CONCLUSION DE L'ANALYSE DU DOSSIER**

*Les ajustements apportés au règlement traduisent une volonté affirmée de concilier développement résidentiel et préservation du cadre bâti et paysager. En encadrant les modalités de densification, en renforçant les exigences en matière de stationnement, de végétalisation et de morphologie architecturale, ces dispositions visent à garantir une cohérence d'ensemble, à préserver l'identité du tissu villageois et à répondre aux enjeux environnementaux contemporains. Elles participent ainsi à une gestion raisonnée du foncier, à la valorisation du patrimoine existant et à l'amélioration durable de la qualité de vie des habitants.*

## **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

05/09/2025 - Ouverture de l'enquête publique à 9h00.  
1<sup>ère</sup> permanence.- Aucune consultation, ni observation.

Période du 05/09/2025 au 23/09/2025

Aucune consultation du dossier en mairie - Une courriel d'observation (OBS-01) reçu en mairie le 15/09/2025

23/09/2025 - 2<sup>ème</sup> permanence.

Aucune consultation du dossier en mairie – Ajout du courriel (OBS-01) au registre par le commissaire enquêteur.

Période du 24/09/2025 au 06/10/2025.

Aucune consultation du dossier en mairie - Aucune observation relevé sur le registre, ni reçue par courrier & courriel.

06/10/2025 - 3<sup>ème</sup> permanence & clôture de l'enquête à 17h00.

Aucune consultation ni observation.

**En raison du nombre limité de contributions, il ne m'a pas semblé pertinent d'élaborer une synthèse des observations. Les éléments transmis ont donc été reproduits in extenso dans le rapport.**

---

## **15/09/025 COURRIEL (OBS-01)**

**Reproduction intégrale ci-dessous des quatre points du courriel d'observation OBS-01 :**

### **Point 1. Sur le Déroulement et la Transparence de la Procédure**

Je tiens avant tout à signaler un point d'ordre procédural qui affecte la confiance en la présente enquête. Au début de la mise à disposition du public, certains documents du dossier, notamment ceux relatifs à l'inventaire patrimonial, contenaient des données à caractère personnel (noms, prénoms, adresses complètes, origine de propriété) en violation du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Je note que, suite à un signalement, ces documents ont été corrigés (pour la version numérique de la consultation) par la commune. Toutefois, cette publication initiale d'informations non anonymisées soulève des questions sur la rigueur et l'impartialité de la démarche. En désignant nommément les propriétaires des biens visés par les nouvelles mesures de protection, la procédure a pu donner l'impression de cibler des personnes plutôt que de statuer de manière neutre sur le patrimoine. Un tel manquement, même corrigé, est de nature à entacher la transparence et la sincérité de la consultation.

### **ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr, une erreur de publication a conduit à la divulgation temporaire de données personnelles. Bien que cette irrégularité ait été rapidement corrigée, elle met en lumière des lacunes dans la rigueur des procédures de gestion et de protection des données.

Cet incident doit être considéré comme un signal d'alerte. Il appelle à une révision des pratiques et à une consolidation des mécanismes de contrôle et de transparence. La qualité des démarches participatives repose sur la confiance, laquelle ne peut être obtenue que par l'exemplarité des procédures. Une réflexion sur les mécanismes de contrôle et de transparence s'impose pour éviter que de tels incidents ne se reproduisent.

---

### **Point 2. Sur les Contradictions entre les Objectifs**

Démographiques et les Impacts du Projet Le rapport de présentation justifie le projet par un constat démographique : le vieillissement de la population et un solde migratoire négatif malgré la construction de nouveaux logements. L'objectif affiché est donc de redynamiser le village.

Cependant, le nouveau cadre réglementaire, notamment via la politique de protection patrimoniale, risque d'aller à l'encontre de cet objectif, intensifié par le projet de RMC de la commune en parallèle de cette consultation. En imposant des travaux de restauration complexes et coûteux (travail du grès, toitures spécifiques) sans prévoir de mécanisme de soutien, le projet crée un obstacle financier majeur, en particulier pour les jeunes ménages souhaitant s'installer et rénover.

Puisqu'aucun bâtiment de la commune n'est, à ma connaissance, classé au titre des Monuments Historiques, les aides de l'État sont quasi inexistantes. Il est donc impératif que la mise en place de ces nouvelles protections patrimoniales dans le PLU, si elles sont maintenues, soit conditionnée à la création d'un dispositif d'accompagnement financier municipal ou via l'EPCI de rattachement pour les propriétaires concernés.

### **ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

L'observation met en lumière une tension fondamentale entre deux objectifs de politique territoriale : la revitalisation des villages et la préservation du patrimoine. Cette contradiction réside dans le fait que les contraintes patrimoniales, bien que légitimes, peuvent freiner les dynamiques de développement si elles ne sont pas accompagnées de mesures de soutien

adaptées. Elle souligne l'importance d'ancrer la protection & la préservation du patrimoine dans une approche pragmatique, fondée sur les réalités économiques et sociales des habitants.

---

### Point 3. Sur la Cohérence et la Faisabilité de la Politique de Protection du Patrimoine

La volonté de protéger le bâti ancien est légitime. Toutefois, son application soulève des questions de cohérence et de faisabilité.

- Une cohérence à géométrie variable : La crédibilité de cette nouvelle politique de préservation est affaiblie par des décisions récentes. Des autorisations ont été accordées pour l'installation de fenêtres de toit modernes (type Velux), qui dénaturent l'aspect traditionnel, sur des bâtiments aujourd'hui listés comme "à protéger" (Cf. 29 grand'rue par exemple). Pour être acceptée, une politique de préservation doit être appliquée avec constance et exemplarité.
- Une faisabilité technique et financière incertaine : Le PLU propose de protéger des bâtiments dont les façades et clôtures sont recouvertes d'enduit. Comment la commune peut-elle imposer une restauration de grès ou de colombages sans un diagnostic préalable de leur présence et de leur état? Cette démarche expose les propriétaires à un risque financier et technique démesuré.

#### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

**L'observation souligne les limites d'une politique patrimoniale** qui, bien qu'animée par une intention louable, souffre d'un manque de cohérence et de pragmatisme. L'absence d'exemplarité dans les décisions antérieures, conjuguée à l'absence de diagnostic préalable, fragilise la légitimité de la démarche. Pour qu'une politique de préservation soit à la fois acceptée et efficace, elle doit s'inscrire dans une logique de constance, de transparence, et s'appuyer sur des dispositifs réalistes et adaptés. Faute de quoi, elle risque d'être perçue comme une contrainte injustifiée par les habitants, plutôt que comme un levier de valorisation du territoire.

---

### Point 4. Sur la Protection des Espaces Agricoles

Je souscris pleinement aux réserves émises par la Chambre d'Agriculture dans son avis défavorable. L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité de notre village. Il est crucial que la délimitation des "trames vertes et bleues" se fasse en concertation et sans pénaliser les exploitants agricoles.

Je propose donc que le projet de modification du PLU soit amendé pour :

1. Conditionner la mise en œuvre des protections patrimoniales à la création d'un fonds de soutien municipal, ou via l'EPCI de rattachement, aux travaux de restauration.
2. Prévoir la réalisation d'un diagnostic technique avant d'imposer toute restauration sur un bâtiment dont les caractéristiques patrimoniales sont masquées.
3. Revoir le tracé des protections environnementales en concertation avec la profession agricole pour garantir l'absence d'impact sur les terres exploitées.
4. Prévoir la publication d'un guide pratique pour aider les habitants à naviguer entre les règles du PLU et du nouveau RMC.

#### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

**Cette observation illustre une tension fréquente dans l'aménagement du territoire** : comment concilier les impératifs de préservation (patrimoine, biodiversité) avec les réalités économiques et sociales locales (agriculture, habitat)? L'auteur propose une voie de compromis fondée sur la concertation, le diagnostic et l'accompagnement. Ces recommandations, si elles sont intégrées, pourraient renforcer l'adhésion des habitants au projet de PLU et éviter des blocages ou des injustices. En somme, il s'agit d'un appel à une gouvernance territoriale plus inclusive, plus transparente et plus respectueuse des équilibres locaux.

---

### OBSERVATION ANONYMISEE DE M. AD- OBS-02

#### Reproduction intégrale ci-dessous des quatre points du courriel d'observation OBS-01 :

#### ANALYSE SYNTHETIQUE DES DIFFERENTS POINTS DE L'OBSERVATIONS :

Objet : Article 11 - Aspect des toitures (zones Ua, Ub, AUa)

Dans le cadre du déroulement de l'enquête publique et suite à quelques premières remarques ou observations verbales de la part d'administrés, sur la teneur du projet de modification du PLU, certains éléments du règlement mériteraient d'être enrichis ou précisés dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU.

Les propositions suivantes visent à renforcer la cohérence architecturale du village tout en clarifiant certaines dispositions sujettes à interprétation.

## 1. Forme et teintes des toitures

L'article 11 Ua du règlement modifié précise :

« Les toitures des bâtiments principaux seront constituées de charpente à deux pans à couverture rappelant la tuile en terre cuite, dont la pente devra être comprise entre 45° et 53°. »

L'article 11 Ub du règlement modifié indique également :

« D'une manière générale, les toitures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures à deux pans à couverture devront rappeler la tuile en terre cuite. »

- **Forme :**

La mention stricte de «toitures à deux pans » peut exclure certaines formes traditionnelles régionales, notamment les demi-croupes, pourtant très présentes dans le bâti ancien local.

Dans l'architecture traditionnelle, le haut du pignon comporte fréquemment une petite croupe, élément caractéristique du patrimoine local.

Il serait donc opportun d'ajouter une précision du type :

« Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises pour certains éléments du bâti, lorsqu'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux). »

Cette disposition permettrait de préserver l'esprit de la modification simplifiée, à savoir la valorisation et la protection du bâti ancien et du centre historique du village, tout en offrant une souplesse adaptée aux caractéristiques du bâti traditionnel.

### ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'observation suggère qu'afin d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs de la modification simplifiée du PLU et les spécificités architecturales locales, il serait opportun d'enrichir l'article 11 par l'introduction d'une disposition autorisant certaines formes de toiture traditionnelles, telles que les demi-croupes et les coyaux. Cette précision contribuerait à concilier les exigences réglementaires avec la préservation du patrimoine bâti, tout en offrant une interprétation plus souple et adaptée du règlement dans les zones concernées.

Cette contribution fait écho à celle que j'ai formulée dans mes propres observations, visant à élargir les possibilités en matière de choix de toitures.

- **Teintes des couvertures et tuiles**

La formulation actuelle «tuile en terre cuite » demeure sujette à de nombreuses interprétations lors de l'instruction des permis de construire.

Depuis plusieurs décennies, les pratiques ont varié (absence de règle, obligation de tuiles rouges, puis décisions ponctuelles sans cohérence d'ensemble), entraînant une hétérogénéité des teintes de toitures sur le territoire communal.

À l'instar de communes voisines ayant récemment renforcé la cohérence de leurs prescriptions en matière de teintes de couverture, il paraît nécessaire d'intégrer une disposition claire et uniforme dans le règlement du PLU modifié, applicable notamment aux zones Ua, Ub et AUa.

Proposition de rédaction :

«Les toitures seront en tuile terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge nuage, rouge vieilli à brune, sauf pour les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire. »

Une annexe explicative méritait d'être ajoutée.

Ces ajustements auraient pour effet de contribuer à une meilleure lisibilité du règlement, à la minimisation des décisions arbitraires et à une meilleure cohérence du cadre bâti en lien avec l'environnement rural et l'identité historique du village.

### ANALYSE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'observation met en évidence l'ambiguïté persistante de la formulation actuelle du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'expression «tuile en terre cuite », qui engendre des interprétations divergentes lors de l'instruction des permis de construire. Ce constat s'appuie sur une évolution irrégulière des pratiques observées au fil des années : absence initiale de règles claires, suivie d'une obligation ponctuelle de tuiles rouges, puis de décisions isolées sans cohérence globale. Cette instabilité réglementaire a entraîné une hétérogénéité des teintes de toitures sur l'ensemble du territoire communal, compromettant la cohérence architecturale du cadre bâti.

Afin de remédier à cette situation, la contribution propose l'introduction d'une disposition réglementaire plus explicite, précisant les nuances de tuiles autorisées (rouge nuancé, rouge nuage, rouge vieilli à brune) tout en excluant certaines

constructions spécifiques de cette exigence, telles que les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les annexes. Elle suggère également l'ajout d'une annexe explicative, qui permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d'en faciliter l'application. Ces ajustements contribueraient à une meilleure cohérence du paysage bâti et à la préservation de l'identité architecturale locale.

---

#### **Objet : Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés (zones Ua, Ub, AUa)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur depuis 2015 affirmaient des ambitions environnementales pour les secteurs restant à urbaniser -par exemple la plantation d'arbres fruitiers.

Or, la version actuelle du PLU ne comporte aucune disposition explicite visant la préservation environnementale et paysagère des espaces à construire.

Il paraît donc opportun de réintroduire et de préciser des règles favorisant la préservation du caractère rural et champêtre des constructions et des extensions urbaines, afin :

- de garantir la cohérence paysagère et l'esthétique locale des quartiers,
- de favoriser la désimperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleurs
- de contribuer à la préservation et à la restauration de la biodiversité,
- de maintenir la qualité de vie

À ce titre, il serait judicieux d'intégrer directement dans la modification du PLU certaines dispositions du Règlement Municipal des Constructions (RMC) relatives à la végétalisation des parcelles.

Exemple :

- plantation d'arbres champêtres, fruitiers,
- sélection d'essences locales adaptées au contexte rural,
- dans la mesure du possible, préservation des haies champêtres et arbres existants,
- création d'espaces verts favorisant la perméabilité des sols et la continuité écologique.

Ces ajouts permettraient de renforcer la qualité environnementale et paysagère des futurs projets, tout en assurant une meilleure continuité avec les engagements initiaux du PLU de 2015.

#### **ANALYSE COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Le rédacteur de l'observation estime que la modification du PLU devrait exprimer plus clairement les ambitions environnementales initialement affirmées. En réponse à cette lacune, il propose de réorienter le PLU vers des pratiques d'aménagement durables, notamment par l'intégration de dispositions issues du Règlement Municipal des Constructions (RMC). Cette approche permettrait de renforcer la qualité environnementale des projets tout en répondant aux enjeux actuels liés à la biodiversité, au changement climatique et à la qualité de vie.

À titre de précision, il convient de noter que le Règlement Municipal des Constructions (RMC) évoqué dans l'observation n'avait pas encore été adopté au moment de la rédaction de celle-ci. Il faisait alors l'objet d'une procédure de consultation publique.

---

#### **CONCLUSION AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

**Les contributions et observations formulées par le public mettent en évidence plusieurs interrogations concernant la conduite de la procédure, ainsi que des lacunes et imprécisions relevées dans le projet proposé. Il appartiendra à la commune d'apporter une réponse circonstanciée à l'ensemble de ces remarques, telles que présentées dans leur intégralité ci-dessus. (Mémoire en Réponse – annexe 10 & Mémoire en réponse & avis du CE – annexe 15)**

#### 4.3.- OBSERVATIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je note qu'en lien et en parallèle avec l'enquête publique concernant la modification n°1du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Wickerschwihr et sa commission d'urbanisme ont mis en consultation publique un projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC).

Ce document issu du Droit Local d'Alsace-Moselle (loi du 7 novembre 1910) pris par arrêté municipal, en lien direct avec les pouvoirs de police du Maire, constitue un outil permettant d'adapter les règles générales d'urbanisme aux spécificités locales, notamment dans les domaines de l'esthétique locale, en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions.

En tant que commissaire enquêteur, je déplore que la consultation relative au Règlement Municipal des Constructions (RMC) ait été conduite concomitamment à l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), cette situation est susceptible d'avoir engendré une confusion quant à la finalité respective de ces deux documents auprès des administrés.

Étant donné que le Règlement Municipal des Constructions (RMC) est susceptible d'avoir un impact sur le Plan Local d'Urbanisme, j'ai pris le temps d'en étudier attentivement le contenu. En tant que commissaire enquêteur, je souhaite attirer votre attention, Monsieur le Maire, sur l'importance de veiller à ce que les dispositions du futur RMC soient rédigées de manière claire, compréhensible pour tous, et en cohérence avec les autres documents d'urbanisme. Une telle démarche permettrait de prévenir toute incertitude juridique ou interprétation divergente.

**Quelles sont les motivations ayant conduit les élus à engager simultanément les deux procédures suivantes : la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration du projet de Règlement Municipal des Constructions (RMC) ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Le PLU fixe les dispositions d'aménagement et de développement du territoire communal (organisation des zones, usages des sols, préservation des espaces naturels et bâtis, etc.), tandis que le RMC a pour vocation de préciser plus spécifiquement les dispositions relatives à la qualité architecturale, au traitement des façades, aux couvertures et à la valorisation du bâti ancien.

Cette démarche conjointe a permis d'offrir une lecture globale des deux documents et de mieux comprendre l'ensemble des objectifs poursuivis, plutôt que de mener deux consultations séparées qui auraient pu être perçues comme une volonté de dissimulation de certaines dispositions du RMC.

Elle permet enfin d'optimiser le calendrier, les coûts et la lisibilité de l'action communale dans cette démarche de modification simplifiée.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Bien que la commune justifie cette démarche conjointe par une volonté d'optimiser le calendrier, de rationaliser les coûts et de renforcer la transparence, la simultanéité des procédures n'en demeure pas moins susceptible d'avoir engendré une confusion quant à la portée respective de chacun des documents. En effet, bien que complémentaires, le PLU et le RMC relèvent de logiques distinctes.*

*Dans le cadre des procédures relatives au PLU et au RMC de Wickerschwihr, l'absence de distinction explicite dans leur présentation au public faisait, selon moi, courir le risque de générer une confusion chez les administrés quant à la nature des deux projets, en particulier auprès de ceux peu familiers avec les mécanismes du droit de l'urbanisme.*

*En conclusion, si l'intention de cohérence portée par la commune mérite d'être saluée, il conviendrait, à l'avenir, de privilégier une dissociation claire des procédures ou, à défaut, de renforcer les dispositifs d'information à destination du public.*

---

Lors d'une consultation en date du 23 septembre du dossier d'enquête en ligne sur le site internet de la commune de Wickerschwihr, j'ai relevé plusieurs différences par rapport au dossier disponible en mairie contrôlé & validé par mes soins avant le début de l'enquête publique:

1. **Document modifié :** La note intitulée « *Intérêt architectural et patrimonial* » a été modifiée dans la version en ligne, suite à une observation reçue par courriel en mairie.
2. **Documents manquants :**
  - a. **La liste des emplacements réservés** ne figure pas dans le dossier en ligne
  - b. **L'avis conforme de la MRAe** (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), pourtant essentiel, est également absent.

Le document initial intitulé « *Intérêt architectural et patrimonial* » comportait les noms et adresses des propriétaires. À la suite d'un courriel d'observation adressé à la mairie concernant la protection des données personnelles, ce document a été

remplacé par vos services en cours d'enquête, sans que le commissaire enquêteur n'en ait été informé au préalable. La nouvelle version, identique sur le fond, ne comporte plus les adresses des propriétaires.

Par ailleurs, deux documents étaient bien disponibles en ligne au moment de l'ouverture de l'enquête publique. Il semble qu'ils aient été supprimés par inadvertance lors du remplacement du fichier intitulé « *Bâtiments patrimoniaux à protéger - Wickerschwihr* ».

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, plusieurs modifications ont été apportées aux documents mis à disposition, notamment le retrait des adresses des propriétaires dans le document intitulé « *Intérêt architectural et patrimonial* » ainsi que la suppression de deux fichiers initialement accessibles en ligne. Ces changements ont été effectués sans notification préalable au commissaire enquêteur ni information explicite au public.

Les modifications apportées aux documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique, sans notification préalable au commissaire enquêteur ni information claire au public, peuvent engendrer une incertitude juridique quant à la régularité de la procédure.

**Mon analyse met en évidence plusieurs irrégularités dans la conduite de l'enquête publique organisée par la commune de Wickerschwihr.** Le manque de rigueur dans la gestion documentaire, le non-respect de certaines dispositions réglementaires, ainsi que les manquements au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) sont autant de facteurs susceptibles d'engendrer des interrogations légitimes quant au respect des obligations légales incombant à la collectivité.

**Pouvez-vous préciser les raisons de ces modifications en cours de procédure ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Le document *Intérêt architectural et patrimonial* ne faisait pas partie du dossier d'enquête, il a été ajouté par la commune à titre d'informations, son remplacement n'a donc pas d'impact sur la procédure.

En ce qui concerne les documents qui manquaient temporairement sur le site internet de la commune, la liste des emplacements réservés et l'avis de la MRAe de ne pas soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale :

- le tableau des emplacements réservés, avec toutes les informations obligatoires (destination de chaque emplacement réservé et bénéficiaires) était visible sur les 2 plans de zonage mis à l'enquête ;
- la délibération du conseil municipal du 17 mars 2025, prenant la décision de suivre l'avis de la MRAe, et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU, ainsi que la note de présentation du dossier de modification, et la note de présentation de l'enquête au titre de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, reprenaient toutes les informations relatives à l'avis de la MRAe manquant : date de l'avis et raisons pour lesquelles il n'était pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

Ainsi, le fait que 2 documents manquaient temporairement sur le site n'était pas susceptible de nuire à la bonne information du public, puisque ces informations étaient visibles dans d'autres documents du dossier d'enquête.

Par ailleurs, cette absence résultait d'une erreur d'affichage technique, rapidement corrigée dans les heures suivant le signalement du commissaire enquêteur.

Pour information, la jurisprudence Danthony (CE Assemblée du 23/12/2011 n°335033) établit que les vices affectant une procédure administrative préalable, tels que les inexactitudes, omissions ou insuffisances dans les dossiers soumis à enquête publique, ne sont pas de nature à vicier la procédure et à entraîner l'illégalité de la décision prise que si ces vices ont eu pour effet de nuire à l'information complète de la population ou d'exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

Plus spécifiquement pour une procédure où l'avis de l'autorité environnementale manquait : TA Lille 31/07/2024 n°2001114 n°75236.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je prends acte de la réponse formulée par la commune. Toutefois, je considère que, bien que ces irrégularités ne semblent pas avoir compromis de manière manifeste l'information du public au sens retenu par la jurisprudence, ainsi que le souligne la réponse de la commune, elles n'en demeurent pas moins des entorses à la procédure régissant les enquêtes publiques.*

*Afin d'assurer la conformité des procédures futures aux exigences réglementaires et aux principes de bonne administration, je recommande à la commune de prendre à l'avenir les dispositions suivantes : formaliser un protocole de gestion et de mise à jour des documents d'enquête publique, assurer une information systématique du commissaire enquêteur en cas de modification du dossier, renforcer la vigilance sur la conformité RGPD des documents diffusés, garantir une accessibilité continue, complète et cohérente des pièces du dossier sur l'ensemble des supports de consultation.*

***La mise en œuvre de telles mesures contribuerait à renforcer la légitimité des décisions rendues à l'issue des procédures, tout en prévenant les risques de contestation ultérieure.***

---

Le rapport ne comporte aucune analyse des services publics (école, poste, sécurité), des commerces et entreprises locales, ni de l'activité agricole de la commune.

**Dans le cadre de l'enquête sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, je sollicite des précisions sur les services publics disponibles dans la commune (école, poste, sécurité), les commerces et entreprises implantés localement, ainsi que sur l'activité agricole. Ces informations non présentes dans le rapport de présentation me semblent essentielles pour évaluer l'équilibre entre développement, qualité de vie et préservation du territoire.**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

**Aucun point de la modification n'est susceptible de porter atteinte à l'équilibre entre développement, qualité de vie et préservation du territoire, et les services publics, commerces et entreprises implantés localement n'ont pas de lien avec les dispositions de la modification.**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

***Je prends acte de la réponse formulée par la commune. Je comprends et reconnais qu'une analyse socio-économique approfondie n'est pas requise dans le cadre d'une simple modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutefois, il me semble qu'une indication, même succincte, dans le rapport de présentation concernant l'évolution des services publics, ainsi que du nombre de commerces et d'entreprises entre 2015, date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme et aujourd'hui, aurait été utile.***

---

**Page 39 au TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER**

Lors de l'analyse des documents du Plan Local d'Urbanisme (PLU), une anomalie a été relevée concernant l'absence d'un texte sur une page TITRE, alors qu'il figure sur les autres pages similaires. Ce texte est le suivant :

**« À l'intérieur de cette zone, les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés en trame graphique sur le plan de zonage, doivent également respecter les dispositions relatives au risque d'inondation mentionnées au Titre 1. »**

**Pour quelle raison ce texte ne figure-t-il pas sur cette page titre alors qu'il est présent sur les autres ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Cela concerne apparemment le « Titre 3 : les zones à urbaniser », page 39 du règlement.

La modification ne pouvait pas avoir pour objet de revoir toutes les éventuelles imprécisions du règlement du PLU de 2015. De plus, l'absence de cette phrase, dans la partie informative sur la typologie de la zone, n'a aucune incidence, la partie réglementaire se trouvant dans les articles 1 à 16 qui suivent.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

***Je prends acte de la réponse formulée par la commune. Après examen des documents graphiques, il apparaît que cette réponse est fondée, dans la mesure où les zones à urbaniser (AUa) ne sont pas situées en zone inondable, identifiée en bleu clair sur les documents graphique (plans de zonage).***

---

Page 39 au TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER, le document indique qu'elles se divisent en 2 secteurs : AUa : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).

***Il serait souhaitable que le rapport intègre une précision quant à la localisation exacte des deux secteurs concernés, afin de garantir une meilleure compréhension du périmètre et d'en faciliter l'exploitation par le public et le service instructeur des permis de construire.***

**Quel éclairage pouvez-vous apporter sur cette proposition?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Cette partie n'est qu'informative sur la définition des secteurs AUa ; tout le règlement renvoie aux plans de zonage pour localiser les différentes zones ou différents secteurs.

De plus, la modification ne pouvait pas avoir pour objet de revoir toutes les éventuelles imprécisions du règlement du PLU de 2015.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

***Bien que la définition des secteurs AUa soit uniquement informative, il aurait été judicieux d'harmoniser la terminologie employée pour désigner les deux secteurs, en adoptant celle utilisée dans les OAP : « Secteur AUa Nord » et « Secteur AUa Sud-Ouest ». Une telle cohérence faciliterait la lecture et la compréhension des documents.***

**En conséquence, je recommande de reformuler le passage figurant à la page 39 du règlement de la manière suivante :**

Elles sont divisées en 2 secteurs : « **Secteur AUa Nord** » et « **Secteur AUa Sud-Ouest** »

Secteurs immédiatement constructibles sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).

*Je recommande également 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.*

#### ARTICLE 11 - UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans cet article les règles générales applicables aux toitures sont :

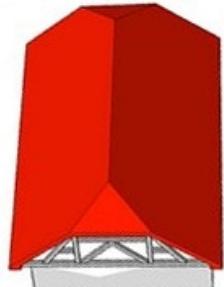
**Toitures à deux pans** sont la norme pour les bâtiments principaux.

**Couverture** : doit rappeler la **tuile en terre cuite**.

**Pente obligatoire : Zone Ua : entre 45° et 53° - Zone Ub : entre 40° et 55° - Zone AUa : entre 40° et 55°**

**Dispositifs solaires** : autorisés sur toutes les toitures principales.

**Harmonie** : les bâtiments annexes doivent être **cohérents avec les constructions principales**.



En Alsace, la toiture à **4 pans** aussi appelée **toit en croupe** est une signature architecturale emblématique. Elle se compose de **deux longs pans** et **deux croupes** (les versants courts), formant ainsi une structure élégante et robuste qui couvre intégralement la maison.

Même si le PLU de Wickerschwihr privilégie les toitures à **2 pans** avec pente réglementée, il serait pour ma part tout à fait pertinent d'envisager une **dérogation ou une adaptation locale** pour les projets en secteur patrimonial ou en cohérence avec l'architecture vernaculaire alsacienne.

**Compte tenu du caractère emblématique de la toiture à quatre pans (également désignée sous le terme de toit en croupe) dans l'architecture traditionnelle alsacienne, il conviendrait d'envisager une évolution ciblée du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wickerschwihr.**

Cette évolution pourrait consister à autoriser, sous certaines conditions, l'usage de toitures à quatre pans pour les projets situés en secteur patrimonial ou s'inscrivant dans une démarche de cohérence avec l'architecture vernaculaire locale. Une telle disposition permettrait de mieux articuler les exigences réglementaires avec les impératifs de préservation du patrimoine bâti, tout en renforçant l'identité architecturale du territoire.

#### REPONSE DE LA COMMUNE :

Dans le but de prévenir toute interprétation excessive de la notion de « toiture à deux pans », de garantir la prise en compte de formes de toitures traditionnelles (notamment les demi-croupes), les articles relatifs à l'aspect des toitures seront formulés de la manière suivante :

Article 11 – Ua :

« (...) Les toitures des constructions seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires). (...)»

Article 11 – Ub :

« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires).

*Les pentes de toitures inférieures ou égales à 15° sont autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol*

*n'excède pas 25 mètres<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3 mètres au total.*

*Toutefois, seules deux constructions annexes de ce type pourront être admises au sein d'une même propriété. (...) »*

**Article 11 – AUa :**

*« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires).*

*Les pentes de toitures inférieures ou égales à 15° sont autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 mètres<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3 mètres au total.*

*Toutefois, seules deux constructions annexes de ce type pourront être admises au sein d'une même propriété. (...) »*

**AVIS DU 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.

---

**ARTICLE 11 - UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans cet article les règles générales applicables aux toitures sont :

**Pente obligatoire : Zone Ua : entre 45° et 53° - Zone Ub : entre 40° et 55° - Zone AUa : entre 40° et 55°**

**Quelle est la justification de l'introduction d'une différence de pourcentage d'inclinaison des toitures entre la zone UA et les zones UB et AUa ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

La distinction actuelle entre les pentes de toiture résulte des différences morphologiques et paysagères entre les secteurs. La zone Ua correspond au centre ancien, caractérisé par un tissu bâti dense et une architecture traditionnelle présentant des toitures à forte pente. Les zones Ub et AUa, quant à elles, correspondent à des quartiers plus récents ou en extension, où les formes architecturales et les gabarits des constructions sont plus variés, présentant une plage de pente plus large. Cependant, afin de favoriser une lecture plus cohérente du règlement et de simplifier son application, il est proposé d'uniformiser la règle de pente pour les zones Ua, Ub et AUa de la manière suivante :

**Article 11 – Ua :**

*« (...) Les toitures des constructions seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. (...) »*

**Article 11 – Ub :**

*« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. (...) »*

**Article 11 – AUa :**

*« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. (...) »*

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

***Je prends note de la réponse transmise par la commune, ainsi que de l'engagement pris concernant la modification de la rédaction des articles du règlement concerné.*** Cette évolution apparaît pertinente dans la mesure où elle répond à un besoin avéré de clarification et de simplification des dispositions réglementaires.

---

Les plans de zonage (Zonage 2000 et Zonage 4000), ainsi que la représentation graphique des OAP, ne comportent pas l'indication des noms des voies.

**Je souhaite souligner un enjeu de lisibilité concernant les documents graphiques** du dossier de modification n°1 du PLU, en particulier les plans de zonage (Zonage 2000 et Zonage 4000). Ces plans ne mentionnent pas les noms des voies, ce qui complique l'identification précise des secteurs soumis aux règles d'urbanisme.

Afin de garantir une meilleure compréhension pour les habitants et des services instructeurs, il serait pertinent d'intégrer ces informations dans les prochaines versions. Cela rendrait la lecture plus intuitive et simplifierait les démarches des citoyens.

**Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette remarque et les enjeux qu'elle met en évidence ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

L’ajout des noms de rue sur les plans de zonage ne fait pas partie des points de la modification du PLU, qui ont un coût pour la commune.

Les points de la modification sont donc ceux qui présentent un caractère urgent et/ou indispensable.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Les documents graphiques, en particulier les plans de zonage, constituent des éléments fondamentaux du dossier d’enquête publique. Ils permettent aux personnes qui en prennent connaissance, notamment lorsqu’elles sollicitent des informations auprès du commissaire enquêteur, de se situer dans l’espace concerné par le projet. L’absence de repères explicites sur les plans de zonage, tels que les noms de rues peuvent rendre leur lecture complexe.*

*Dans le cadre de l’enquête publique, le bureau d’études a été amené à corriger les plans de zonage, notamment en procédant à 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 lecture et l’interprétation des documents graphiques.*

*Considérant que cette proposition de modification revêt un caractère indispensable, j’émets une réserve à ce sujet et demande à la commune que les noms des rues soient ajoutés aux documents finalisés, afin de faciliter la lecture et l’orientation des élus et des administrés lors de la consultation des documents graphiques.*

---

La représentation graphique des OAP, ne comportent pas l’indication des noms des voies.

**Les extraits graphiques des OAP ne sont pas à jour et présentent des différences par rapport aux plans de zonage aux échelles 1/2000° et 1/4000°.**

Ces différences peuvent engendrer des problèmes d’interprétation tant pour les usagers que pour les instructeurs, en particulier lorsque les schémas d’aménagement ne correspondent plus précisément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il serait judicieux de mettre à jour les documents graphiques des OAP afin de garantir une meilleure cohérence avec les plans de zonage et de favoriser une application plus claire et efficace du PLU.

**Pourriez-vous me faire part de votre point de vue sur cette observation ainsi que sur les interrogations qu’elle soulève ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Le document des OAP n’est modifiable que de façon mineure, sinon il faudrait refaire toutes les représentations graphiques, ce qui n’est pas envisagé dans le cadre de la modification, car cela ne présente pas de caractère urgent ou indispensable.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*A la page 20 du rapport de présentation au 3. Les dispositions modificatives, il est noté : « Les changements apportés au PLU par la modification concernent les plans de zonage, le règlement, les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), et la liste des emplacements réservés ».*

*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 que cette proposition de modification présente un caractère indispensable, je formule une réserve à ce sujet et demande que les documents graphiques des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) soient mis en cohérence avec les plans de zonage. Cette harmonisation est essentielle afin de garantir une lecture claire et cohérente pour les élus comme pour les administrés lors de la consultation des OAP.*

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

### OBSERVATION ANONYMISEE DE M. RM - OBS-01

Les observations de la contribution de M. MR mettent en lumière plusieurs interrogations relatives à la conduite de la procédure, ainsi qu'à la pertinence et aux conséquences du projet.

**Il conviendrait que la commune fournisse une réponse circonstanciée aux quatre points contenu dans l'observation OBS-01, telles que présentées dans leur intégralité ci-dessous :**

#### **Point 1. Sur le Déroulement et la Transparence de la Procédure**

Je tiens avant tout à signaler un point d'ordre procédural qui affecte la confiance en la présente enquête. Audébut de la mise à disposition du public, certains documents du dossier, notamment ceux relatifs à l'inventaire patrimonial, contenaient des données à caractère personnel (noms, prénoms, adresses complètes, origine de propriété) en violation du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Je note que, suite à un signalement, ces documents ont été corrigés (pour la version numérique de la consultation) par la commune. Toutefois, cette publication initiale d'informations non anonymisées soulèves questions sur la rigueur et l'impartialité de la démarche. En désignant nommément les propriétaires des biens visés par les nouvelles mesures de protection, la procédure a pu donner l'impression de cibler des personnes plutôt que de statuer de manière neutre sur le patrimoine. Un tel manquement, même corrigé, est de nature à entacher la transparence et la sincérité de la consultation.

**Pourriez-vous me faire part de votre point de vue sur cette contribution ainsi que sur les interrogations qu'elle soulève ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

Après analyse, il a été jugé que l'anonymisation de ce document, fourni uniquement à titre informatif, s'imposait afin de respecter la réglementation en matière de protection des données, sans pour autant altérer la compréhension du document ni priver le public d'une information essentielle à l'enquête.

Même si la publication des noms des propriétaires est regrettable, elle n'a pas d'impact sur la procédure de modification du PLU.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je prends acte de la réponse apportée par la commune, laquelle précise que l'erreur initiale, corrigée immédiatement après avoir été signalée, ne saurait remettre en question la transparence ni la sincérité de la procédure de consultation, contrairement à ce que suggère l'observation formulée. Le document concerné a été remplacé par une version expurgée (voir annexes 11 et 12).*

*Par ailleurs, je tiens à souligner qu'au sein d'une commune de taille modeste telle que Wickerschwihr (environ 720 habitants), la divulgation de certaines informations peut, de facto, conduire à l'identification des propriétaires. En effet, les liens de proximité et la connaissance mutuelle entre les habitants y sont particulièrement répandus, ce qui accroît sensiblement le risque d'identification indirecte.*

#### **Point 2. Sur les Contradictions entre les Objectifs Démographiques et les Impacts du Projet**

Le rapport de présentation justifie le projet par un constat démographique : le vieillissement de la population et un solde migratoire négatif malgré la construction de nouveaux logements. L'objectif affiché est donc de dynamiser le village.

Cependant, le nouveau cadre réglementaire, notamment via la politique de protection patrimoniale, risque d'aller à l'encontre de cet objectif, intensifié par le projet de RMC de la commune en parallèle de cette consultation. En imposant des travaux de restauration complexes et coûteux (travail du grès, toiture spécifique) sans prévoir de mécanisme de soutien, le projet crée un obstacle financier majeur, en particulier pour les jeunes ménages souhaitant s'installer et rénover.

Puisqu'aucun bâtiment de la commune n'est, à ma connaissance, classé au titre des Monuments Historiques, les aides de l'État sont quasi inexistantes. Il est donc impératif que la mise en place de ces nouvelles protections patrimoniales dans le PLU, si elles sont maintenues, soit conditionnée à la création d'un dispositif d'accompagnement financier municipal ou via l'EPCI de rattachement pour les propriétaires concernés.

**L'observation souligne une contradiction. Pourriez-vous me faire part de votre point de vue sur cette contribution ainsi que sur les interrogations qu'elle soulève ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

Cette démarche de modification simplifiée s'inscrit dans une démarche de préservation de la cohérence architecturale et la qualité du cadre bâti existant, qui constituent des éléments essentiels de l'identité et de l'attractivité de la commune, principalement en zone Ua.

Les dispositions de la modification du PLU sur le patrimoine n'ont pas pour effet d'imposer des travaux de restauration

complexes et coûteux.

La règle à ce sujet est la suivante :

« *Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur noire sur les plans de zonage (règlements graphiques), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine (le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture, lucarnes, nombre de niveaux, aspect des ouvertures, implantation et emprise au sol, balcons, galeries et coursives, ...).* »

Il s'agit avant tout d'éviter les phénomènes de banalisation ou de dégradation du tissu urbain traditionnel, en veillant à ce que les constructions anciennes conservent, sur le long terme, leurs caractéristiques architecturales d'origine et que les nouvelles constructions s'y intègrent harmonieusement.

La préservation des éléments traditionnels relatifs aux matériaux, aux formes et aux proportions contribue à maintenir la valeur patrimoniale et paysagère du territoire, tout en assurant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions et rénovations dans leur environnement bâti.

Ces dispositions ne tendent pas à figer le bâti existant mais à accompagner son évolution en assurant la cohérence et la qualité architecturale des constructions. Elles visent à préserver le caractère architectural local, tout en permettant un développement maîtrisé et équilibré de la commune.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*À l'issue de l'examen approfondi du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je constate que les orientations et dispositions arrêtées par les élus dans le cadre du projet soumis à l'enquête publique traduisent une volonté manifeste de préserver les composantes architecturales emblématiques du village, tout en permettant des interventions compatibles avec l'évolution des usages et des besoins contemporains.*

*Il convient également de souligner que cette démarche s'inscrit dans une logique de conciliation entre, d'une part, la nécessaire souplesse réglementaire offrant aux propriétaires une marge de manœuvre dans la gestion de leur patrimoine, et d'autre part, l'exigence de qualité et de cohérence du cadre bâti, essentielle à la préservation de l'identité territoriale.*

*En conclusion, je considère que les orientations adoptées par les élus reflètent un équilibre pertinent entre la préservation du patrimoine architectural et l'évolution nécessaire du bâti, dictée par les usages contemporains. Cette approche mesurée tient compte des spécificités d'une commune à taille humaine, en conciliant le respect de son identité locale avec une adaptation raisonnée aux besoins actuels*

---

### **Point 3. Sur la Cohérence et la Faisabilité de la Politique de Protection du Patrimoine**

La volonté de protéger le bâti ancien est légitime. Toutefois, son application soulève des questions de cohérence et de faisabilité.

- Une cohérence à géométrie variable : La crédibilité de cette nouvelle politique de préservation est affaiblie par des décisions récentes. Des autorisations ont été accordées pour l'installation de fenêtres de toit modernes (type Velux), qui dénaturent l'aspect traditionnel, sur des bâtiments aujourd'hui listés comme "à protéger" (Cf. 29 grand'rue par exemple). Pour être acceptée, une politique de préservation doit être appliquée avec constance et exemplarité.
- Une faisabilité technique et financière incertaine : Le PLU propose de protéger des bâtiments dont les façades et clôtures sont recouvertes d'enduit. Comment la commune peut-elle imposer une restauration de grès ou de colombages sans un diagnostic préalable de leur présence et de leur état? Cette démarche expose les propriétaires à un risque financier et technique démesuré.

**Pourriez-vous me faire part de votre point de vue sur cette contribution ainsi que sur les interrogations qu'elle soulève ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

La modification du PLU est justement engagée pour corriger les incohérences relevées dans l'application du document de 2015 et à éviter les opérations inadaptées dans le village.

Les autorisations antérieures ont été délivrées selon un règlement de 2015, qui présentait certaines lacunes en matière de protection du patrimoine, d'où la nécessité d'ajuster le cadre réglementaire actuel.

Les bâtiments à préserver, dont il faut conserver les caractéristiques architecturales en cas de travaux, ont été identifiés et évalués par un expert en patrimoine au regard de leur intérêt architectural et historique (d'où l'existence du document *Intérêt architectural et patrimonial*).

Si ces dispositions n'ont pas pour objet d'interdire la réalisation de travaux de rénovation, le seul motif du coût des restaurations ne saurait prévaloir sur l'intérêt patrimonial collectif que présentent ces bâtiments, dont la préservation participe directement à l'identité, à la cohérence urbaine et à l'attractivité de la commune.

Ainsi, cette modification vise à trouver un équilibre entre la valorisation du patrimoine bâti, le respect des caractéristiques traditionnelles de la commune et le développement harmonieux du tissu urbain de la commune.

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*La première partie de l'observation met légitimement en lumière la problématique de la conciliation entre la préservation du bâti ancien et les adaptations rendues nécessaires par les usages contemporains. À la suite de la visite des lieux concernés par l'enquête publique, je considère que l'intégration ponctuelle d'éléments architecturaux modernes, tels que les fenêtres de toit, ne saurait être considérée comme une entorse à la cohérence d'ensemble, dès lors qu'elle respecte certains critères.*

*Par ailleurs, au cours de ma visite sur le terrain, j'ai pu constater que la réhabilitation, voire la transformation des combles et des granges des fermes traditionnelles du Ried haut-rhinois en logements, tend à devenir une pratique courante. Ces interventions architecturales impliquent toutefois l'intégration d'éléments contemporains, tels que des ouvertures en toiture, qui modifient sensiblement l'apparence originelle des bâtiments. Cela étant, il me semble que ces aménagements ne portent pas atteinte à l'harmonie d'ensemble, laquelle demeure, dans la plupart des cas, respectueuse du caractère rural et patrimonial du site.*

*Enfin, il convient de souligner que la transformation des grandes fermes traditionnelles, par l'agrandissement ou la création de logements, contribue à la réduction de l'artificialisation des terres agricoles, conformément aux orientations fixées par les textes réglementaires en vigueur. Cette démarche s'inscrit également dans les objectifs de densification du tissu urbain définis par les documents d'urbanisme supra-communaux.*

*Concernant le deuxième point de l'observation, il me paraît essentiel de rappeler que la protection du patrimoine architectural rural constitue pour les élus un enjeu collectif de premier ordre.*

*À l'examen du dossier, il apparaît qu'il ne s'agit nullement d'imposer de manière systématique des travaux onéreux aux propriétaires, mais plutôt de renforcer l'encadrement des demandes d'autorisation, de manière à prévenir des interventions inappropriées ou susceptibles de dénaturer les bâtiments. La modification proposée tend ainsi à instaurer un cadre réglementaire plus explicite, tout en préservant une marge de concertation et d'adaptation, afin de tenir compte des spécificités propres à chaque situation.*

#### Point 4. Sur la Protection des Espaces Agricoles

Je souscris pleinement aux réserves émises par la Chambre d'Agriculture dans son avis défavorable. L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité de notre village. Il est crucial que la délimitation des "trames vertes et bleues" se fasse en concertation et sans pénaliser les exploitants agricoles.

Je propose donc que le projet de modification du PLU soit amendé pour :

1. Conditionner la mise en œuvre des protections patrimoniales à la création d'un fonds de soutien municipal, ou via l'EPCI de rattachement, aux travaux de restauration.
2. Prévoir la réalisation d'un diagnostic technique avant d'imposer toute restauration sur un bâtiment dont les caractéristiques patrimoniales sont masquées.
3. Revoir le tracé des protections environnementales en concertation avec la profession agricole pour garantir l'absence d'impact sur les terres exploitées.
4. Prévoir la publication d'un guide pratique pour aider les habitants à naviguer entre les règles du PLU et du nouveau RMC.

Cette contribution, en écho à celle formulée par la chambre d'agriculture, met en lumière une tension récurrente dans les dynamiques d'aménagement du territoire. **Quel éclairage pouvez-vous apporter sur cette observation et les enjeux qu'elle met en évidence ?**

#### REPONSE DE LA COMMUNE :

- Il n'est pas possible, dans le cadre d'une modification de PLU, de revoir le tracé des protections environnementales :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

*(...)*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »* (Article L153-31 du code de l'urbanisme).

Il est donc nécessaire de réviser le PLU (et non le modifier) pour revoir une protection environnementale.

- Il n'est pas possible de conditionner une règle du PLU à la création d'un fonds de soutien. A titre d'information, des dispositifs d'aides financières ont été mis en place, par certaines instances (exemple :

Collectivité européenne d'Alsace) pour la restauration de maisons alsaciennes et du bâti traditionnel.

- Le PLU a pour vocation de définir des règles d'urbanisme générales et permanentes, notamment en matière de protection du patrimoine bâti mais il n'a pas vocation à imposer la réalisation d'un diagnostic technique spécifique sur l'état général du bâtiment, lequel impliquerait un accès à l'intérieur des lieux. De plus, la réalisation d'un diagnostic technique ne saurait remettre en cause les dispositions visant à préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

1. *A mon avis subordonner la mise en œuvre des protections patrimoniales à la création préalable d'un fonds de soutien, qu'il soit municipal, intercommunal, départemental ou régional présente un risque de blocage.*
2. *Je considère que l'exigence d'un diagnostic avant toute restauration, bien qu'orientée vers une meilleure connaissance des bâtiments concernés, pourrait introduire une complexité supplémentaire dans les démarches, susceptible de freiner des restaurations pourtant nécessaires à la préservation du bâti.*
3. *Cette observation présente des similitudes avec celle de la Chambre d'Agriculture dans l'avis des PPA. Je prends acte de la réponse de la commune, qui rappelle que l'ajustement des limites des zones de protection environnementale ne peut intervenir que dans le cadre d'une révision du PLU, et non d'une simple modification.*
4. *Enfin, bien que la publication d'un guide pratique constitue une mesure d'accompagnement pertinente, je considère qu'elle ne saurait garantir à elle seule une meilleure compréhension ou application des règles. Sans un dispositif d'information renforcé et un accompagnement personnalisé, cette initiative pourrait être perçue comme purement formelle.*

*Après examen, il convient de souligner que, si les amendements proposés dans l'observation poursuivent l'objectif légitime de renforcer la cohérence et l'acceptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), certaines dispositions appellent néanmoins à la prudence. En effet, leur mise en œuvre pourrait soulever des difficultés tant sur le plan opérationnel que sur le plan réglementaire, ce qui justifie de formuler des réserves quant à leur adoption en l'état.*

#### OBSERVATION ANONYMISEE DE M. AD- OBS-02

Ces observations mettent en lumière plusieurs interrogations relatives au manque de clarté de certaines règles.

Il conviendrait que la commune fournit une réponse circonstanciée aux quatre observations du document référencé OBS-01, telles que présentées dans leur intégralité ci-dessous :

Objet : Article 11 - Aspect des toitures (zones Ua, Ub, AUa)

Dans le cadre du déroulement de l'enquête publique et suite à quelques premières remarques ou observations verbales de la part d'administrés, sur la teneur du projet de modification du PLU, certains éléments du règlement mériteraient d'être enrichis ou précisés dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU.

Les propositions suivantes visent à renforcer la cohérence architecturale du village tout en clarifiant certaines dispositions sujettes à interprétation.

##### 1. Forme et teintes des toitures

L'article 11 Ua du règlement modifié précise :

« Les toitures des bâtiments principaux seront constituées de charpente à deux pans à couverture rappelant la tuile en terre cuite, dont la pente devra être comprise entre 45° et 53°. »

L'article 11 Ub du règlement modifié indique également :

« D'une manière générale, les toitures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures à deux pans à couverture devront rappeler la tuile en terre cuite. »

###### • Forme :

La mention stricte de «toitures à deux pans » peut exclure certaines formes traditionnelles régionales, notamment les demi-croupes, pourtant très présentes dans le bâti ancien local.

Dans l'architecture traditionnelle, le haut du pignon comporte fréquemment une petite croupe, élément caractéristique du patrimoine local.

Il serait donc opportun d'ajouter une précision du type :

« Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises pour certains éléments du bâti, lorsqu'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux). »

Cette disposition permettrait de préserver l'esprit de la modification simplifiée, à savoir la valorisation et la protection du bâti ancien et du centre historique du village, tout en offrant une souplesse adaptée aux caractéristiques du bâti traditionnel.

L'observation suggère qu'afin d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs de la modification simplifiée du PLU et les spécificités architecturales locales, il serait opportun d'enrichir l'article 11 par l'introduction d'une disposition autorisant certaines formes de toiture traditionnelles, telles que les demi-croupes et les coyaux. Cette précision contribuerait à concilier les exigences réglementaires avec la préservation du patrimoine bâti, tout en offrant une interprétation plus souple et adaptée du règlement dans les zones concernées.

**Cette contribution fait écho à celle que j'ai formulée dans mes propres observations, visant à élargir les possibilités en matière de choix de toitures.**

**Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire part de votre point de vue sur cette contribution, notamment en ce qui concerne la proposition d'élargir les types de toitures admis au-delà des toits à deux pentes.**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Dans le but de prévenir toute interprétation excessive de la notion de « toiture à deux pans », de garantir la prise en compte de formes de toitures traditionnelles (notamment les demi-croupes), les articles relatifs à l'aspect des toitures seront formulés de la manière suivante :

Article 11 – Ua :

« (...) Les toitures des constructions seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîte perpendiculaires). (...) »

Article 11 – Ub :

« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîte perpendiculaires). (...) »

Article 11 – AUa :

« (...) Les toitures des nouvelles constructions principales seront constituées de charpente à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 40° et 55°. Des adaptations de la pente ou de la forme du toit peuvent être admises lorsqu'elles sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (croupes, demi-croupes, coyaux, constructions comportant deux lignes de faîte perpendiculaires). (...) »

**AVIS DU 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.

- **Teintes des couvertures et tuiles**

La formulation actuelle « tuile en terre cuite » demeure sujette à de nombreuses interprétations lors de l'instruction des permis de construire.

Depuis plusieurs décennies, les pratiques ont varié (absence de règle, obligation de tuiles rouges, puis décisions ponctuelles sans cohérence d'ensemble), entraînant une hétérogénéité des teintes de toitures sur le territoire communal.

À l'instar de communes voisines ayant récemment renforcé la cohérence de leurs prescriptions en matière de teintes de couverture, il paraît nécessaire d'intégrer une disposition claire et uniforme dans le règlement du PLU modifié, applicable notamment aux zones Ua, Ub et AUa.

Proposition de rédaction :

« Les toitures seront en tuile terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge nuage, rouge vieilli à brune, sauf pour les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire. »

L'observation suggère l'ajout d'une annexe explicative, qui permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d'en faciliter l'application. Ces ajustements contribueraient à une meilleure cohérence du paysage bâti et à la préservation de l'identité architecturale locale.

Elle met en évidence l'ambiguïté persistante de la formulation actuelle du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'expression « tuile en terre cuite », qui engendre des interprétations divergentes lors de l'instruction des permis

de construire. Ce constat s'appuie sur une évolution irrégulière des pratiques observées au fil des années : absence initiale de règles claires, suivie d'une obligation ponctuelle de tuiles rouges, puis de décisions isolées sans cohérence globale. Cette instabilité réglementaire a entraîné une hétérogénéité des teintes de toitures sur l'ensemble du territoire communal, compromettant la cohérence architecturale du cadre bâti.

Afin de remédier à cette situation, la contribution propose l'introduction d'une disposition réglementaire plus explicite, précisant les nuances de tuiles autorisées - rouge nuancé, rouge nuage, rouge vieilli à brune - tout en excluant certaines constructions spécifiques de cette exigence, telles que les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les annexes. Elle suggère également l'ajout d'une annexe explicative, qui permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d'en faciliter l'application. Ces ajustements contribueraient à une meilleure cohérence du paysage bâti et à la préservation de l'identité architecturale locale.

**Je vous invite à me faire part de votre analyse concernant cette contribution, notamment au regard des propositions qu'elle contient.**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

La disposition actuelle a effectivement pu donner lieu à différentes interprétations en raison de son manque de clarté. À l'instar de nombreux PLU de communes spécifiant les teintes de toitures et dans le souci de mieux préserver les caractéristiques traditionnelles de la commune, les articles relatifs à l'aspect et teintes des couvertures pourront être rédigés de la manière suivante :

**Article 11 – Ua :**

« (...)Les toitures seront en tuile(plates, à écailles ou mécaniques à côtes)rappelant la terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge nuagé, rouge vieilli à brune, sauf pour les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.(...) »

**Article 11 – Ub :**

« (...)Les toitures seront en tuile rappelant la terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge nuagé, rouge vieilli à brune, sauf pour les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.(...) »

**Article 11 – AUa :**

« (...)Les toitures seront en tuile rappelant la terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge nuagé, rouge vieilli à brune, sauf pour les vérandas, les auvents, les bâtiments agricoles et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.(...) »

**AVIS DU 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.

---

**Objet : Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés (zones Ua, Ub, AUa)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur depuis 2015 affirmaient des ambitions environnementales pour les secteurs restant à urbaniser -par exemple la plantation d'arbres fruitiers.

Or, la version actuelle du PLU ne comporte aucune disposition explicite visant la préservation environnementale et paysagère des espaces à construire.

Il paraît donc opportun de réintroduire et de préciser des règles favorisant la préservation du caractère rural et champêtre des constructions et des extensions urbaines, afin :

- de garantir la cohérence paysagère et l'esthétique locale des quartiers,
- de favoriser la désimperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleurs
- de contribuer à la préservation et à la restauration de la biodiversité,
- de maintenir la qualité de vie

À ce titre, il serait judicieux d'intégrer directement dans la modification du PLU certaines dispositions du Règlement Municipal des Constructions (RMC) relatives à la végétalisation des parcelles.

Exemple :

- plantation d'arbres champêtres, fruitiers,
- sélection d'essences locales adaptées au contexte rural,
- dans la mesure du possible, préservation des haies champêtres et arbres existants,
- création d'espaces verts favorisant la perméabilité des sols et la continuité écologique.

Ces ajouts permettraient de renforcer la qualité environnementale et paysagère des futurs projets, tout en assurant une meilleure continuité avec les engagements initiaux du PLU de 2015.

Le rédacteur de l'observation estime que la modification du PLU devrait exprimer plus clairement les ambitions environnementales initialement affirmées. En réponse à cette lacune, il propose de réorienter le PLU vers des pratiques d'aménagement durables, notamment par l'intégration de dispositions issues du Règlement Municipal des Constructions (RMC). Cette approche permettrait de renforcer la qualité environnementale des projets tout en répondant aux enjeux actuels liés à la biodiversité, au changement climatique et à la qualité de vie.

**À titre de précision, il convient de noter que le Règlement Municipal des Constructions (RMC) évoqué dans l'observation n'avait pas encore été adopté au moment de la rédaction de celle-ci. Il faisait alors l'objet d'une procédure de consultation publique.**

**Pourriez-vous me faire part de votre point de vue sur cette contribution ainsi que sur les interrogations qu'elle soulève ?**

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Par l'intermédiaire de la modification, les articles 13 du règlement des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, sont complétés et renforcés.

Ces articles concernent les « espaces libres, plantations et espaces boisés ».

Selon faisabilité, il peut être envisagé de mieux définir et compléter les dispositions concernant la notion de « *superficie des espaces végétalisés* » (exemple : selon surface de la parcelle totale, plantation minimale d'arbre haute-tige -fruitier et/ou champêtre- ou d'un aménagement végétal diversifié, utilisation de plantations issues majoritairement d'essence locale).

Il peut être envisagé d'annexer au règlement une liste des essences locales à privilégier, afin de favoriser la végétalisation des parcelles, et une liste des espèces invasives interdites.

**AVIS DU 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.*

## OBSERVATIONS ET AVIS DES PPA

### MRAe (MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE) :

Dans son avis conforme, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wickerschwihr, la MRAe considère que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la demande de modification à une évaluation environnementale.

**Aucune observation particulière n'est soulevée au regard de cet avis conforme.**

---

### SYNDICAT MIXTE SCOT COLMAR RHIN VOSGES CEA (COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE) REGION GRAND EST

Les avis de ces trois Personnes Publiques Associées (PPA) ne contiennent pas d'observations allant à l'encontre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Wickerschwihr.

**Cet avis peut être interprété comme favorable au projet porté par la commune.**

---

### CHAMBRE D'AGRICULTURE :

La Chambre d'agriculture d'Alsace a pris connaissance du projet de modification du PLU de la commune de Wickerschwihr. Elle salue les efforts de clarification et de mise à jour du règlement, notamment en zone urbaine, et ne formule **aucune objection** concernant les huit premiers points de la modification.

Cependant, elle souhaite attirer l'attention sur le volet relatif à la **clarification des protections environnementales**, en particulier la délimitation des **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**, tels que définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Chambre d'agriculture d'Alsace réaffirme son attachement à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue, qui constituent des enjeux majeurs pour l'aménagement durable du territoire. Toutefois, elle souligne que ces objectifs ne doivent pas compromettre l'activité agricole, pilier économique et social de la commune.

Elle demande que les limites de ces zones soient **revues et ajustées** afin de respecter les contours des îlots de culture identifiés dans le parcellaire graphique de la PAC, garantissant ainsi la préservation des terres agricoles tout en poursuivant les objectifs environnementaux.

En l'état actuel des documents présentés, et au regard des emprises environnementales qui empiètent sur des surfaces agricoles productives, la Chambre d'agriculture émet un **avis défavorable** sur la mise en place des zones définies comme « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

Le texte met en lumière un affrontement classique entre la préservation de l'environnement et les impératifs agricoles. Face à l'instauration de zones protégées, la Chambre d'agriculture adopte une position à la fois constructive et critique, appelant à un réajustement spatial pour mieux concilier les deux enjeux. L'avis défavorable exprimé ne remet pas en cause la logique écologique, mais souligne la nécessité d'un calibrage plus précis afin de limiter les pertes de terres cultivables et préserver l'activité agricole.

**La commune pourrait-elle apporter des précisions sur le sujet soulevé par la Chambre d'Agriculture ?**

### REONSE DE LA COMMUNE :

Il n'est pas possible, dans le cadre d'une modification de PLU, de « revoir et ajuster » les limites du tracé des protections environnementales :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

(...)

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. » (article L153-31 du code de l'urbanisme).

Il est donc nécessaire de réviser le PLU (et non le modifier) pour revoir une protection environnementale.

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Cette observation présente des similitudes avec la contribution OBS-01 de M. RM, qui porte également sur la protection des espaces agricoles.*

*Je prends acte de la réponse de la commune, qui rappelle que l'ajustement des limites des zones de protection environnementale ne peut intervenir que dans le cadre d'une révision du PLU, et non d'une simple modification.*

## COLMAR AGGLOMERATION

L'avis de Colmar Agglomération rédigé par **Céline JACQUIN**, cheffe du Service Application du Droit des Sols concerne l'interprétation qui pourrait être faite d'une définition dans le **lexique**, d'une redondance dans les **règles applicables aux lotissements** dans le chapitre « DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT », elle note également les modifications et améliorations qui pourraient être apportées aux **articles 1, 2, 7, 11, 13** du « REGLEMENT DE ZONE ».

**L'avis souligne plusieurs incohérences, imprécisions ou redondances dans le projet de modification du PLU, avec des suggestions pour clarifier ou ajuster certaines règles afin de mieux correspondre aux réalités du terrain et aux exigences réglementaires.**

**Il conviendrait que la commune réponde de manière circonstanciée aux différentes observations formulées par Colmar Agglomération, telles que présentées dans l'avis reproduit ci-après**

### DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

#### LEXIQUE

La définition d'une construction annexe est complexifiée par l'ajout de la notion «et qui peut dépendre d'une construction principale». En effet, comment doit s'interpréter le verbe «dépendre» ?

L'ajout de la notion « *qui peut dépendre d'une construction principale* » dans la définition d'une construction annexe introduit une incertitude qui affaiblit la clarté du règlement. Pour garantir une application équitable et sécurisée du PLU, il est essentiel que cette notion soit explicitée, soit par une définition complémentaire dans le règlement, soit par une note d'interprétation officielle. Une telle clarification permettrait d'éviter les interprétations divergentes et de renforcer la confiance des usagers dans les règles d'urbanisme.

#### REPONSE DE LA COMMUNE :

La mention « et qui peut dépendre d'une construction principale » peut être supprimée.

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Je prends acte de la réponse de la commune qui supprimera la mention « et qui peut dépendre d'une construction principale »*

---

#### REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Les règles pourraient aussi s'appliquer aux permis valant division, qui ne sont pas juridiquement des lotissements. Cet ajout est redondant avec ce qui est déjà prévu dans le paragraphe suivant intitulé « les divisions de terrain et les servitudes de cours communes » où il est bien précisé que les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

L'observation met en lumière une faiblesse rédactionnelle du règlement du PLU : la redondance entre deux paragraphes concernant l'application des règles aux permis valant division. Cette répétition, bien qu'intentionnée, risque d'introduire une confusion inutile et d'affaiblir la cohérence du document. Pour garantir une meilleure lisibilité et une interprétation unifiée, il serait judicieux de regrouper les dispositions relatives aux divisions foncières dans un seul paragraphe, en veillant à ce que les termes utilisés soient juridiquement précis et non ambigus.

#### REPONSE DE LA COMMUNE :

Les paragraphes ne sont pas redondants, ils n'ont pas la même signification :

- « *Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale* » signifie que même en cas de division foncière, les règles du PLU s'appliquent;
- « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande* » signifie qu'en cas de division, les règles s'appliquent lot par lot. Ce paragraphe sert donc à dire comment les règles s'appliquent en cas de division.

De plus, il ne concerne pas que les lotissements : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ...* ».

Il concerne donc aussi les permis valant division.

On peut en effet regrouper les paragraphes sous le même titre « Division de terrains ».

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Je prends acte de la réponse de la commune qui regroupera des paragraphes sous le même titre « Division de terrains ».*

---

## REGLEMENT DE ZONE

Article 1 : l'interdiction de cave pose question. Elle est difficile à vérifier étant rappelé que les plans intérieurs n'ont pas été fournis pour les maisons individuelles et la notion de cave ne correspond pas à une destination prévue par le Code. Une cave peut être située au RDC d'une construction et dans ce cas, ne pas poser de problème. L'avis est donc de s'en tenir à une interdiction d'un sous-sol.

L'interdiction de cave telle que formulée dans l'article 1 du règlement soulève des difficultés à la fois pratiques et juridiques. Elle repose sur une notion floue, difficile à contrôler, et dont la portée peut varier selon les configurations architecturales. Pour garantir une application cohérente et sécurisée, il serait préférable de reformuler cette disposition en interdisant explicitement les *sous-sols*, une notion plus claire et mieux encadrée. Cette clarification permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d'éviter des interprétations divergentes ou des contentieux.

### REPONSE DE LA COMMUNE :

Seule la mention de « sous-sols » sera conservée.

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Je prends acte de la réponse de la commune qui stipule que seule la mention « Sous-sols » sera conservée.*

---

Article 2 : le fait de préciser que les démolitions doivent faire l'objet d'un permis de démolir est inutile, la délibération en la matière devant être annexée au PLU et s'agissant d'une règle de procédure administrative. De plus, une démolition peut être comprise dans un permis de construire ou d'aménager et donc dans ce cas, ne pas avoir à faire l'objet d'un permis de démolir spécifique.

L'insertion dans l'article 2 du PLU d'une mention sur le permis de démolir apparaît comme une maladresse rédactionnelle. Elle introduit une confusion entre les règles de fond et les procédures administratives, tout en risquant de créer des interprétations erronées. Pour garantir la clarté et la sécurité juridique du document, il serait préférable de supprimer cette mention ou de la reformuler en renvoyant explicitement aux textes en vigueur et à la délibération annexée. Cela permettrait de maintenir une distinction nette entre les obligations réglementaires et les modalités administratives.

### REPONSE DE LA COMMUNE :

Cette mention peut être supprimée.

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

---

Article 7: quand il fixe des hauteurs maximales, il serait utile de préciser à partir de quel niveau elles se calculent (par exemple : par rapport au terrain naturel), j'observe que la dérogation relative aux reconstructions à l'identique est rédigée de manière plus stricte que ce que prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les imprécisions relevées dans l'article 7 affaiblissent la clarté et la sécurité juridique du règlement. En précisant le mode de calcul des hauteurs et en harmonisant la dérogation aux reconstructions à l'identique avec le cadre légal, le document gagnerait en transparence, en équité et en légitimité. Ces ajustements sont essentiels pour garantir une application cohérente des règles d'urbanisme et prévenir les litiges ou interprétations divergentes.

### REPONSE DE LA COMMUNE :

La référence au niveau du terrain naturel peut être rajoutée dans les articles Ua7, Ub7 et AUa7.

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

*Je prends acte de la réponse de la commune sur l'ajout dans les articles Ua7, Ub7, AUa7 de la référence au niveau du terrain.*

---

Article 11: les toitures-terrasses sont autorisées avec une hauteur limitée à 3 m au total. J'attire votre attention sur le fait que cette hauteur à l'acrotère est trop faible pour permettre Vérifications d'un garage à toit plat.

En zone Ub, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage de la petite faune mais les dispositions qui précédent autorisent les murs bahut. Cela peut donc paraître contradictoire. Il faut peut-être préciser les solutions pouvant être mises en œuvre pour la petite faune en cas de réalisation d'un mur.

Les ajustements proposés à l'article 11 visent à lever des ambiguïtés réglementaires et à mieux intégrer les enjeux environnementaux dans les règles d'urbanisme. En distinguant les hauteurs selon la destination des constructions, en facilitant le passage de la petite faune, et en accompagnant les dispositions d'un support technique, le règlement gagnerait en cohérence, en applicabilité et en pertinence écologique. Ces évolutions contribueraient à une urbanisation plus harmonieuse et respectueuse de la biodiversité locale.**REPONSE DE LA COMMUNE :**

Les articles 11 des zones Ua, Ub et AUa peuvent être modifiés pour permettre les toitures-terrasses pour les

constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au total.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je prends acte de la réponse de la commune qui indique que « Les articles 11 des zones Ua, Ub et AUa peuvent être modifiés pour permettre les toitures-terrasses pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au total ».*

---

Article 13 : j'attire l'attention sur le fait que la notion « d'espaces végétalisés » peut correspondre à un toit terrasse végétalisé, à des surfaces en pavés engazonnés /evergreen et donc que ces espaces ne seront pas forcément en pleine terre.

La clarification entre espaces végétalisés et espaces en pleine terre est indispensable pour garantir l'efficacité écologique du règlement. En introduisant des définitions précises, en encadrant leur prise en compte dans les ratios d'aménagement, et en valorisant la pleine terre dans les zones sensibles, l'article 13 gagnerait en lisibilité et en cohérence. Ces ajustements renforceraient la portée environnementale du PLU et limiteraient les risques de contournement technique.

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*Il peut être précisé que les « espaces végétalisés » doivent être des espaces en pleine terre. Une définition de la notion d'espace « de pleine terre » peut être intégrée dans le règlement.*

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je prends acte de la réponse de la commune qui indique que dans l'article 13 « Il peut être précisé que les « espaces végétalisés » doivent être des espaces en pleine terre, et qu'une définition de la notion d'espace « de pleine terre » peut être intégrée dans le règlement ».*

---

## FIN DU RAPPORT

MULHOUSE LE 6 NOVEMBRE 2025

PATRICK DEMOULIN  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

