

Recu le

23 AVR. 2026



PRÉFET
DU HAUT-RHIN

Liberté
Égalité
Fraternité

Mairie de Mittelwihr

Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE
Affaire suivie par : Marie-Laure Bernard
Tél. : 03 89 24 85 51
marie-laure.bernard@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le 15 AVR. 2026

Le préfet du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de Mittelwihr
Mairie de Mittelwihr
Route du vin
68630 MITTELWIHR

Objet : avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 13 janvier 2026

P.J. : annexe technique

Par délibération en date du 13 janvier 2026, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mittelwihr. Cet arrêt fait suite à l'avis défavorable de l'État du 04 novembre 2021 sur le projet de PLU arrêté par délibération du 06 juillet 2021.

À titre liminaire, l'État salue l'intégration de plusieurs demandes faites dans les réserves de l'avis défavorable sur le projet arrêté du 06 juillet 2021 (réalisation d'une évaluation environnementale, suppression du coefficient de rétention sur les surfaces en extension) et de la lettre d'observations du 7 mai 2025 (suppression de la zone à urbaniser, diminution des perspectives démographiques, protection des éléments naturels) qui permettent de consolider juridiquement le projet.

Les observations principales sur le nouveau projet arrêté portent sur les points suivants.

Perspectives d'évolution, évaluation des besoins

Le projet s'appuie sur deux scénarios (B et C) de perspective de croissance alors que la commune fixe, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des objectifs de modération de la consommation d'espace issus du scénario B.

Il est demandé à la collectivité de choisir un scénario de développement démographique, s'appuyant sur les perspectives démographiques passées et permettant d'analyser la cohérence de ce choix avec les autres pièces et études du PLU.

Pour accueillir entre 890 et 900 habitants en 2035, la commune estime son besoin dans une fourchette de 45 à 50 logements selon le scénario ; 42 logements sont identifiés en emprise urbaine sur 1,7 ha de dents creuses, et entre 3 et 7 logements le sont en extension, correspondant à une fourchette de 0,1 à 0,3 ha, qui ne sont pas localisés.

Si le projet correspond à la densité moyenne en extension prévue par le document d'orientations et d'objectifs du SCoT Montagne-Vignoble-Ried, il est rappelé que celui-ci prévoit une densité moyenne globale sur les extensions et les densifications de 25 logements par hectare, pour le niveau d'armature urbaine auquel appartient Mittelwihr, et non 20 logements par hectare.

Il est demandé à la commune d'appliquer la densité précisée par le SCoT sur l'ensemble des nouvelles zones urbanisables afin d'économiser le foncier.

Le projet englobe des zones inscrites en UB mais correspondant à des extensions effectives de l'emprise urbaine de 1,07 ha. Il est demandé que le projet applique à ces espaces en extension de la tache urbaine le même régime que pour les autres secteurs en extension.

Cette surface permettrait la construction de 27 logements, selon la densité retenue par le SCOT, alors que le projet de PLU prévoit de 3 à 7 logements.

La commune est invitée à réduire ces zones d'extension afin de répondre à ses besoins uniquement.

Consommation d'espace :

La commune indique qu'elle ne consommera aucune zone d'extension (PADD, p. 9) alors que les zones inscrites en UB sont considérées comme des extensions. La loi Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021 définit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Le calcul de la consommation d'ENAF résulte donc de l'addition de la consommation d'ENAF en densification et en extension.

Il est ainsi attendu de la collectivité qu'elle comptabilise tous les espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension et en densification, afin d'aboutir à des données reflétant la consommation d'ENAF réelle projetée.

La consommation d'ENAF projetée en densification et en extension serait donc de 2,77 ha sur la période 2022-2035, soit 0,2 ha par an.

Par comparaison avec la consommation passée (0,17 ha par an), le projet s'inscrit dans une tendance à la hausse de la consommation d'ENAF par rapport à 2012-2021.

Il est demandé à la commune de réduire les zones d'extension en zone U afin de mettre en adéquation ses besoins fonciers avec ses besoins en logements et de développement.

Environnement

L'État salue la réalisation de l'évaluation environnementale du projet de PLU.

L'évaluation environnementale réalisée et l'étude d'impact environnementale restent toutefois incomplètes au regard de l'article R. 122-20 du code de l'environnement. La commune est invitée à ajouter a minima un résumé non technique, ainsi qu'une synthèse des enjeux environnementaux hiérarchisés et territorialisés.

En outre, la préservation des zones humides, notamment la zone humide effective de l'étude du département du Haut-Rhin sur le bassin versant Fecht aval Weiss, doit être garantie.

Il est demandé à la collectivité de protéger la zone humide au nord du ban communal.

De même, les secteurs boisés du mont de Sigolsheim (ZNIEFF 1) au sud-ouest du territoire, classés en zone naturelle (N) doivent bénéficier d'une protection. La collectivité est invitée à protéger ces secteurs au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'orientation n°8 du PADD vise à préserver les continuités écologiques. La commune a repéré et protégé les éléments naturels (colline aux amandiers, ripisylves, bosquets, zones à dominante humide) sur le règlement graphique à l'aide d'un zonage spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ce travail de repérage et de préservation est à saluer.

Risques et nuisances

La commune figure sur la liste de l'atlas des zones inondables (AZI) qui identifie un risque inondation par débordement de cours d'eau en cas de crue centennale. Les secteurs inondables ne sont pas identifiés dans le règlement graphique.

Le projet de PLU permet la construction de niveaux enterrés dans le secteur d'aléa fort d'inondation par remontées de nappes au sud-est le long du Sembach. Il est demandé à la collectivité d'interdire, dans le règlement, les niveaux enterrés dans cette zone « aléa fort inondation par remontée de nappes ».

En outre, le projet de règlement des zones constructibles permet les clôtures pleines dans les secteurs inondables. Il est vivement recommandé d'encadrer les clôtures de façon à limiter les obstacles freinant l'écoulement des eaux et autoriser uniquement les clôtures qui facilitent l'écoulement des crues.

Il est demandé à la collectivité qu'elle définit des sous-secteurs ou des trames dans le règlement graphique afin d'interdire dans ces zones les clôtures pleines dans le règlement écrit.

Agriculture

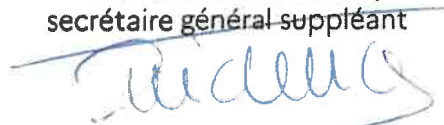
De nombreuses parcelles occupées par des vignes en appellation d'origine contrôlée (AOC) sont incluses dans la zone UB alors même que le PADD souhaite dans son orientation n°2 « limiter les impacts d'extension urbaine sur le secteur AOC » et dans son orientation n°7 « veiller au maintien des terres AOC ».

Il est demandé à la collectivité d'exclure les parcelles en AOC de la zone UB située en périphérie de la tache urbaine.

Au vu des développements précédents, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes :

- conforter le PLU quant au respect de l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ajuster les extensions projetées au besoin identifié par le projet ;
- interdire, dans le règlement, les niveaux enterrés dans la zone « aléa fort inondation par remontée de nappes ».

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
le directeur de cabinet,
secrétaire général suppléant



Thomas DIMICHELE

**ANNEXE TECHNIQUE détaillée des observations sur le dossier du projet de
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mittelwihr**

La direction départementale des territoires rappelle la transmission de la lettre d'observations du 07 mai 2025 faisant suite à la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 11 mars 2025. Elle rappelle également que le projet de PLU a été arrêté une première fois le 06 juillet 2021 et que celui-ci a reçu un avis défavorable de l'État le 4 novembre 2021.

L'analyse des pièces du projet de PLU de la commune de Mittelwihr conduit à formuler les observations suivantes :

1. Le Projet communal :

1.1 Perspective démographique :

Les perspectives de croissance démographique 2022-2035 du projet de PLU arrêté ont été revues à la baisse, passant de 1,2 % par an dans le projet arrêté le 06 juillet 2021 à, selon le scénario, 0,36 ou 0,45 % par an dans le projet arrêté du 13 janvier 2026. Elles se rapprochent ainsi des tendances passées de 0,3 % par an entre 2016 et 2022, constatées par l'INSEE.

Le projet présente trois scénarios de développement :

- scénario A avec 0,26 %/an de croissance
- scénario B avec 0,36 %/an de croissance
- scénario C avec 0,45 %/an de croissance

Cependant, la commune ne choisit pas entre le scénario B et le scénario C. En effet, le projet s'appuie à la fois sur la perspective de croissance du scénario B, et sur celle du scénario C alors que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retient les hypothèses démographiques du scénario B pour fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Il est demandé à la collectivité de choisir un seul scénario de développement démographique, s'appuyant sur les perspectives démographiques passées et permettant d'analyser la cohérence de ce choix avec les autres pièces et études du PLU.

Pour accueillir entre **890 et 900 habitants en 2035**, en conséquence de la croissance démographique retenue, la commune estime ses besoins en logements entre 19 et 24 selon le scénario.

Elle estime un besoin de 26 logements pour le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage en 2035), en prenant une hypothèse de 367 résidences principales en 2022 ; toutefois, selon la mise à jour du recensement INSEE à 2022, le nombre de résidences principales est de 374, ce qui réduit le besoin pour le desserrement des ménages.

La commune est invitée à vérifier et fonder le chiffre qu'elle a retenu ou à le corriger le cas échéant.

Le besoin total en logements calculé est donc compris entre **45 et 50 logements**, en nette diminution par rapport au projet présenté lors de la réunion des PPA du 11 mars 2025 (besoin de 73 logements).

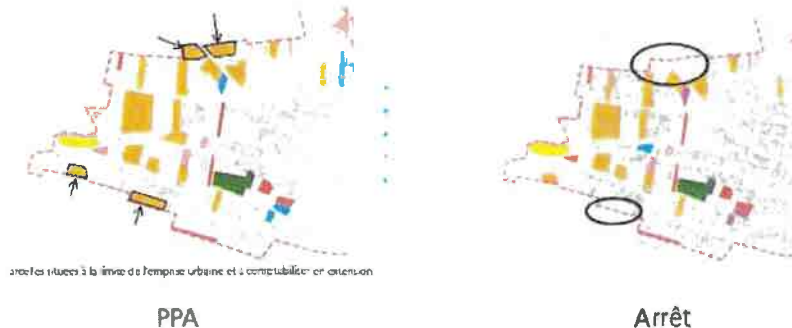
Parmi ces logements :

- 8 sont estimés en bâti mutable en appliquant le taux annuel de mutation du bâti de 0,14 % calculé par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD);
- 34 sont estimés en densification sur 1,6 ha de dents creuses (contre 1,7 ha dans plusieurs autres pièces du dossier), à raison d'une densité de 20 logements par hectare ;
- entre 3 et 7 logements sont prévus en extension, correspondant à 0,1 à 0,3 ha, en appliquant une densité de 25 logements par hectare, mais sans indiquer leur localisation ;
- aucun logement vacant remobilisable n'est prévu dans le projet, puisque le taux de vacance actuel de la commune correspond à une légère tension sur le marché (5,8%).

Si le projet correspond à la densité moyenne en extension prévue par le document d'orientations et d'objectifs du SCoT Montagne-Vignoble-Ried, il est rappelé que la disposition P25 prévoit une

densité moyenne globale sur les extensions et les densifications de 25 logements par hectare, pour le niveau d'armature urbaine auquel appartient Mittelwihr, et non 20 logements par hectare. **Il est demandé à la commune d'appliquer la densité précisée par le SCoT sur l'ensemble des nouvelles zones urbanisables afin d'économiser le foncier.**

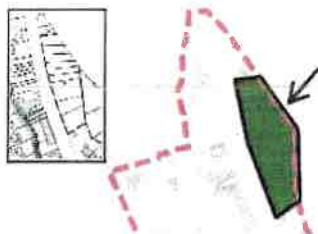
1.2 Mobilisation du foncier :



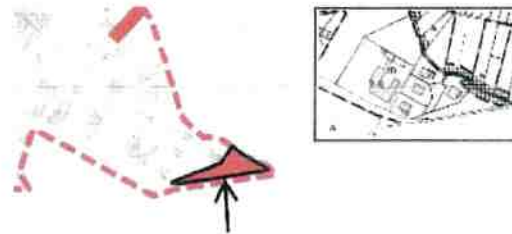
L'analyse du potentiel de densification du dossier présenté aux PPA le 11 mars 2025, englobait des parcelles en limite d'enveloppe urbaine qui correspondaient à de l'extension. Une grande partie de ces parcelles (0,56 ha) a été retirée du potentiel mobilisable du projet arrêté. Le coefficient de mobilisation a également été revu à la hausse passant de 80 à 90 %, aboutissant à un total de **1,6 ha** de potentiel mobilisable dans la tache urbaine. Cependant, les zones retirées du potentiel intra-urbain sont intégrées à la zone U projetée. **Elles devront donc compter en extension de la tache urbaine, en appliquant un taux de mobilisation à 100 % et une densité identique aux secteurs en extension.**

L'analyse du potentiel mobilisable comprend toujours de grandes zones naturelles, mais elles sont dorénavant classées en zone N du projet arrêté du PLU.

La zone rouge au sud-est, quant à elle, est toujours classée en UB mais n'est peu ou pas exploitable. Il est demandé que cette parcelle au sud-est soit ôtée de la zone UB.



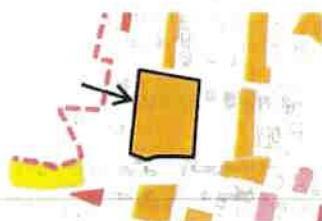
Parcelles situées à la limite de l'emprise urbaine et classées en zone naturelle N dans le projet arrêté.



Parcelle située à la limite de l'emprise urbaine et considérée comme peu ou pas exploitable mais classée en UB dans le projet arrêté.

Dans sa lettre d'observations du 07 mai 2025, la DDT a demandé à ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) soit prévue pour la zone de 0,5 ha en dent creuse, afin de permettre de diversifier le parc de logements en lien avec les objectifs du PADD. Le projet arrêté n'inscrit pas d'OAP sur ce secteur.

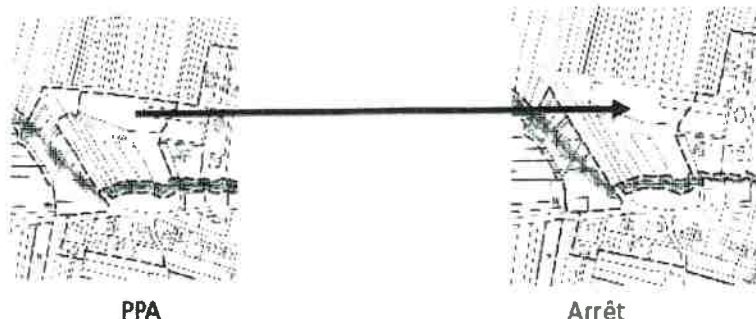
Il est demandé à la collectivité de réfléchir à l'aménagement de cette zone qui permet une opération d'ensemble à l'aide de l'outil idoine, l'OAP.



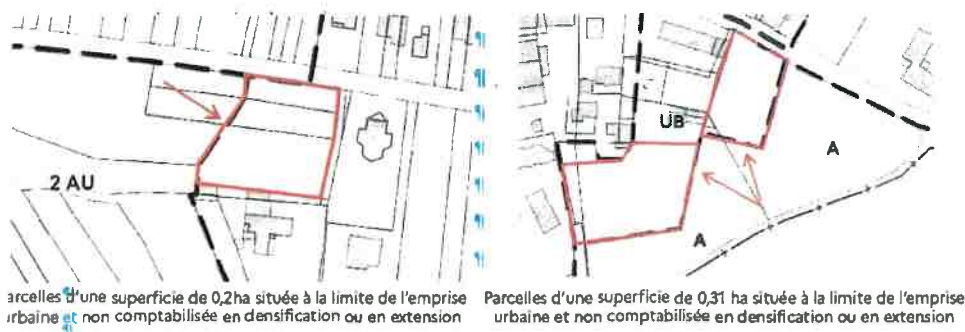
1.3 Surfaces inscrites en extension :

La DDT salue la suppression de la réserve foncière de 1,2 ha, excédant les besoins issus des objectifs démographiques de la commune.

Le projet arrêté n'inscrit aucune zone à urbaniser ; cependant, conformément au paragraphe 1.2, les parcelles de 0,56 ha, situées en limite d'enveloppe urbanisée, et ôtées du potentiel de mobilisation par le projet arrêté, sont à considérer comme des extensions.



En outre, les espaces délimités en rouge ci-dessous, inscrits en UB, d'une surface de 0,51 ha sont également à comptabiliser en extension.



Parcelles d'une superficie de 0,2ha située à la limite de l'emprise urbaine et non comptabilisée en densification ou en extension

Parcelles d'une superficie de 0,31 ha située à la limite de l'emprise urbaine et non comptabilisée en densification ou en extension

Ainsi le projet prévoit 1,07 ha en extension de la zone urbaine en UB.

Le projet arrêté estime son besoin en logements entre 3 à 7 logements en extension d'ici 2035 (rapport p. 150), soit de 0,1 à 0,3 ha à 25 logements/ha, mais inscrit 1,07 ha en extension effective en UB. Cette surface de 1,07 ha pourrait permettre la construction de 27 logements à une densité de 25 logements/ha. Ces zones en extension, occupées majoritairement par des vignes en AOC, ne répondent pas aux besoins de logements calculé.

La commune est invitée à réduire ces zones d'extension afin d'ajuster son projet aux besoins identifiés.

1.4 Besoins en équipements :

L'orientation n°4 du PADD prévoit la création d'une aire de jeux pour enfants ainsi qu'une place centrale permettant de développer le lien intergénérationnel entre les habitants (p. 6). La collectivité est invitée, comme demandé dans la lettre d'observations du 07 mai 2025, à compléter le rapport de présentation sur le besoin en équipements et à repérer, si nécessaire, les deux projets sur le règlement graphique via des emplacements réservés. Des OAP pourraient également être mises en œuvre afin de définir des orientations d'aménagement et d'assurer leur bonne insertion au sein de l'emprise urbaine.

1.5 Modération de la consommation d'espace :

Consommation d'espace passée :

Sur la période 2012-2021, le projet décompte une consommation de 1,5 ha à destination de l'habitat, soit une moyenne de **0,17 ha/an**. Durant cette décennie, la consommation d'espace a été réalisée essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine (RP, analyse du potentiel en densification, p. 6).

Consommation d'espace future :

La commune indique qu'elle ne consommera aucune zone d'extension (PADD, p. 9) alors que les zones inscrites en UB sont considérées comme des extensions. La loi Climat et résilience (LCR) du 22 août 2021 définit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Le calcul de la consommation d'ENAF résulte donc de l'addition de la consommation d'ENAF en densification et en extension.

Il est ainsi attendu de la collectivité qu'elle comptabilise tous les espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension et en densification, afin d'aboutir à des données reflétant la consommation d'ENAF réelle projetée. Il convient donc d'ajouter 1,7 ha de dents creuses aux 1,07 ha (0,51+0,56) d'extension incluses en zone UB, sous réserve que ce ne soient pas des terrains déjà urbanisés.

La consommation d'ENAF projetée est ainsi de 2,77 ha sur la période 2022-2035, soit 0,2 ha/an, à moins que certains terrains soient considérés déjà urbanisés ; auquel cas, la collectivité doit le justifier.

En comparant la consommation passée (0,17 ha par an) et la consommation projetée (0,2 ha par an), le projet s'inscrit dans une tendance à la hausse de la consommation d'ENAF par rapport à 2012-2021.

De plus, l'analyse de la consommation d'espace dans les dix ans précédant l'arrêt de son projet (art. L.151-4 CU), n'est pas produite.

La consommation d'ENAF calculée pour répondre aux besoins démographiques de la commune a été évaluée à hauteur de 0,1 à 0,3 ha selon le scénario retenu, très loin des 2,77 ha de consommation d'ENAF projetée 2022-2035.

Il est demandé à la commune de réduire les zones d'extension en zone U afin de mettre en adéquation ses besoins fonciers avec ses besoins en logements et de développement.

2. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale :

2.1- L'état initial de l'environnement

Dans l'état initial de l'environnement, le chapitre relatif au climat est à reprendre, l'analyse étant toujours insuffisante pour ce qui est de la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique et des mesures d'adaptation et de réduction à prendre ou prises.

La collectivité est invitée à compléter l'analyse sur le changement climatique.

Le chapitre sur le Grand Hamster est obsolète et doit être supprimé, cette espèce étant absente du territoire.

Le chapitre 4.2 du rapport d'incidences sur trame verte et bleue est toujours incomplet ; il ne mentionne pas les autres secteurs à enjeux à préserver, ni les mesures qui ont été prises via le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP.

La collectivité est invitée à compléter le rapport sur la trame verte et bleue.

Le chapitre sur la qualité de l'eau date de 2018 alors que des données 2024 sont accessibles. **Une mise à jour est ainsi nécessaire.**

2-2- L'évaluation environnementale

La lettre d'observations du 07 mai 2025 indiquait les éléments que l'évaluation environnementale doit comporter, sur la base de l'article R. 122-20 du code de l'environnement :

- un **résumé** des objectifs du document d'urbanisme et son contenu ;
- une **synthèse des enjeux environnementaux**, mise en évidence par l'état initial de l'environnement. Ceux-ci doivent en outre être **hiérarchisés et territorialisés**. Elle contribue à déterminer les mesures d'évitement et de protection que le projet de PLU doit mettre en œuvre. En outre, l'évaluation des incidences du projet de PLU étant proportionnée à l'importance de ces enjeux, il est nécessaire qu'ils soient gradués ;
- un **résumé non technique**.

Les éléments rappelés ci-dessus ne sont pas inclus dans le projet arrêté.

Il est demandé à la collectivité de joindre a minima le résumé non technique au dossier, ainsi qu'une synthèse des enjeux environnementaux, hiérarchisés et territorialisés.

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, les secteurs boisés du mont de Sigolsheim (ZNIEFF 1) au sud-ouest du territoire sont classés en zone N mais ne bénéficient pas de zonage de protection.

La collectivité est invitée à protéger ces secteurs, notamment au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et en ajoutant la règle correspondante dans le règlement du zonage.

Les conséquences prévisibles du changement climatique sur le territoire (vulnérabilités) ne sont pas évaluées. Les mesures prises pour les limiter doivent être définies. Il s'agit notamment de l'augmentation du phénomène de pluies intenses et des risques accrus d'érosion des sols, de ruissellement, de coulées d'eaux boueuses et d'inondation.

La disposition 07 du PADD précise que les risques liés aux coulées d'eaux boueuses sont "pris en compte de manière très formelle", sans indiquer les outils prévus.

Cette prise en compte doit être précisée, à la hauteur des enjeux évalués.

Plusieurs chapitres du rapport d'incidences (risques naturels, compatibilité des documents supérieurs) n'ont pas été mis à jour suite à la suppression de la zone AU.

Pour clarifier le document, la collectivité est invitée à ôter toute référence à la zone AU.

Il est demandé à la collectivité de compléter et mettre à jour l'évaluation environnementale et l'état initial de l'environnement avec les éléments listés ci-dessus. Les deux documents doivent être agrégés pour ne former qu'un seul rapport environnemental.

2-3- Préservation des zones humides :

La lettre d'observations du 07 mai 2025 demandait que le projet soit complété par la protection des zones humides et notamment les zones humides effectives de l'étude du département du Haut-Rhin sur le bassin versant Fecht aval Weiss. La collectivité a repéré la zone humide au nord-ouest de la tache urbaine sur le règlement graphique au moyen de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et une disposition dans le règlement écrit interdit en zone N toute destruction de ces espaces protégés afin de les protéger. Cependant, la zone humide en limite nord avec Riquewihr (linéaire de l'écoulement) ne bénéficie pas de protection, contrairement à la demande faite dans la lettre d'observations susvisée.

De plus, l'annexe 2 p. 54 de l'évaluation environnementale renvoie à une « étude zone humide » qui n'est pas jointe au dossier et qu'il conviendrait d'adjoindre.

Il est demandé à la collectivité de joindre l'annexe 2 au dossier et de protéger la zone humide au nord du ban communal.

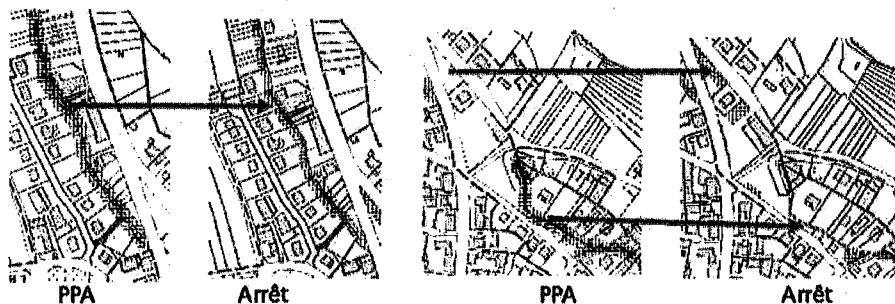
2-4- Préserver les éléments naturels, le paysage et le patrimoine :

a) Les éléments naturels :

L'orientation n°8 du PADD vise à préserver les continuités écologiques, tout comme l'OAP trame verte et bleue. Le classement en zone naturelle du projet présenté aux PPA ne garantissait pas leur protection. Depuis, la commune a repéré les éléments naturels (colline aux amandiers, ripisylves, bosquets, zones à dominante humide) sur le règlement graphique à l'aide d'un zonage spécifique et ajouté au règlement de chaque zone l'interdiction de leur destruction au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. **Ce travail de repérage et de préservation est à saluer.**

Toutefois, la largeur de la protection de la ripisylve a été réduite à plusieurs endroits le long des berges, et une zone a été ajoutée en protection sur une parcelle.

La justification de l'amointrissement de cette protection doit être indiquée dans le rapport.



Il est ajouté dans les dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme de « *laisser les souches d'arbres abattus pour stabiliser la berge* », ce qui est positif quant à la biodiversité de la zone.

L'article 1.2.N du règlement permet notamment les constructions et installations nécessaires des équipements d'intérêt collectif ou de service public à condition « *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Au vu de l'intérêt des éléments naturels et de leur nombre, la lettre d'observations de l'État envoyée après la présentation du projet aux PPA indiquait qu'il était souhaitable d'appliquer une préservation stricte et d'interdire ce type d'occupation et d'usage des sols ou, à défaut, que la partie volumétrie et implantation de la section 2 de la zone N du règlement soit complétée afin d'encadrer la réalisation des constructions autorisées.

Le règlement du projet arrêté n'a pas été modifié. Il est demandé à la collectivité de restreindre la constructibilité de la zone N en limitant à minima l'emprise au sol et la hauteur des constructions ciblées par l'article 1.2.N afin de mieux protéger ces espaces.

b) Le paysage :

La majorité des parcelles inscrites en zone UB, mais en extension effective de la tache urbaine, est plantée de vignes en AOC ; celles-ci permettent d'éviter la création d'une conurbation avec Bennwihr au sud.

Il est demandé à la collectivité de réduire les zones d'extension inscrites en zone UB afin de préserver le paysage.



c) Le patrimoine :

Le temple et la chapelle en zone UA sont concernés par la protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et la règle associée en zone UA d'interdiction de destruction des éléments protégés à ce titre. Cependant, seuls la chapelle et le temple sont repérés, contrairement à ce que laissent penser les mots « *centre protégé* » p. 33 de l'évaluation environnementale.

Le document doit être mis en cohérence avec le zonage.

2-5- L'assainissement :

La commune de Mittelwihr est raccordée à la station d'épuration de Beblenheim, conforme en 2023 et 2024. Elle est rattachée à l'agglomération d'assainissement de Riquewihr, déclarée non conforme en collecte « temps de pluie » en 2023 et 2024 ; cependant, les déversements constatés sur le réseau ne concernent pas Mittelwihr.

Depuis la réunion des PPA, la collectivité a supprimé la zone AU à l'ouest du ban communal. Cette suppression, associée à une volonté démographique moins ambitieuse, aboutira à un accroissement de la population plus réduit et donc un impact sur la station d'épuration moins important.

3. Les risques naturels et nuisances :

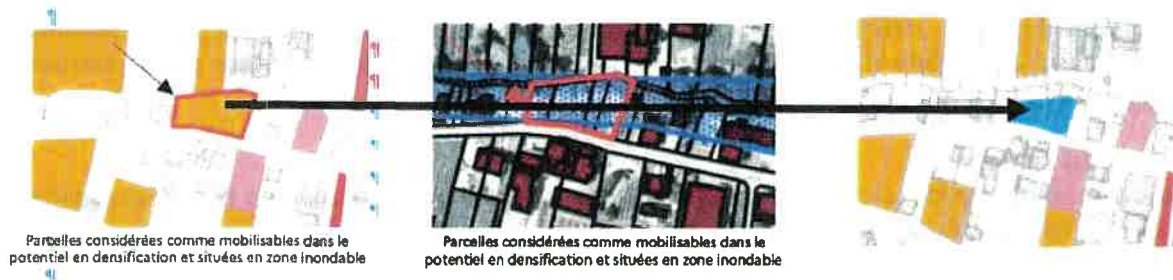
Comme indiqué dans la lettre d'observations de l'Etat du 7 mai 2025 sur le projet présenté aux PPA, le rapport de présentation indique que la commune « *n'est pas concernée par la présence de zones inondables identifiées* » et qu'elle est « *concernée [...] par un risque de crue aléatoire du Sembach* » (p. 120). La commune figure sur la liste de l'atlas des zones inondables (AZI) qui identifie un risque inondation par débordement de cours d'eau en cas de crue centennale.

Il est demandé de nouveau à la collectivité d'affiner ce paragraphe afin d'en améliorer son intelligibilité.

La rédaction du règlement en zone UB n'a pas été modifiée afin d'interdire la construction de niveaux enterrés dans le secteur d'aléa fort d'inondation par remontées de nappes au sud-est le long du Sembach.

Il est demandé à la collectivité d'interdire, dans le règlement, les niveaux enterrés dans cette zone « aléa fort inondation par remontée de nappes ».

Le potentiel en densification de l'ancien projet identifiait des dents creuses, mobilisables pour construire des logements, en zone inondable en cas de crue centennale.



La collectivité a modifié son potentiel en affectant à ces parcelles un coefficient de mobilisation nul, ce qui répond à la demande de l'État, puisque non constructibles.

Le PGRI prévoit des dispositions visant à limiter les obstacles qui peuvent freiner l'écoulement des crues. Le règlement des zones constructibles n'a pas été modifié, contrairement à la demande de la lettre d'observations de l'État, afin d'interdire les clôtures fermées et de n'autoriser que les clôtures qui facilitent l'écoulement des crues. De plus, les secteurs inondables ne sont pas identifiés dans le règlement graphique.

Il est demandé à la collectivité qu'elle définisse des sous-secteurs ou des trames dans le règlement graphique afin d'interdire dans ces zones les clôtures fermées dans le règlement écrit.

La zone à urbaniser (AU) du projet présenté aux PPA se situait à proximité d'un point d'entrée potentiel de flux d'eau selon les données de l'Agence pour la Relance Agricole en Alsace (ARAA).

La suppression de la zone AU dans le projet arrêté n'augmente plus sur ce point la vulnérabilité du territoire en exposant des biens et des personnes au risque de coulées d'eaux boueuses.

4. Préservation des espaces agricoles :

4.1- Les zones d'indication géographique protégée (IGP) et d'appellation d'origine contrôlée (AOC) :

De nombreuses parcelles occupées par des vignes en AOC sont incluses dans la zone UB alors que le PADD souhaite dans son orientation n°2 « limiter les impacts d'extension urbaine sur le secteur AOC » et dans son orientation n°7 « veiller au maintien des terres AOC ».

Il est demandé à la collectivité de réduire la zone UB au niveau des parcelles AOC en périphérie de la tache urbaine, d'autant plus que ces espaces ne répondent pas aux besoins démographiques calculés. **La collectivité a complété le rapport par la liste d'IGP et AOC proposée dans la lettre d'observations de l'État.**

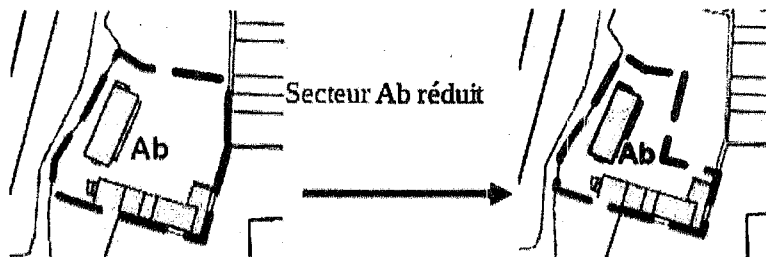
4.2- Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Le projet porte la création du STECAL Ab au niveau du domaine du Bouxhof. Le secteur Ab est destiné à encadrer le site du Bouxhof dont les bâtiments, qui accueillent notamment un gîte, sont protégés au titre des Monuments Historiques. Un avis simple favorable en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 10 mars 2026 a été rendu, portant sur la création de ce STECAL et sur les extensions et annexes en zone A.

Le règlement en zone Ab autorise les extensions et annexes limitées à 20 m². La rédaction ne précise pas assez clairement que cette extension porte sur l'ensemble du bâti du STECAL, une seule fois, à partir de la date d'approbation du PLU.

La collectivité est invitée à rédiger la règle en précisant que les 20 m² sont limités à l'ensemble du bâti du STECAL, en cohérence avec la réserve de la CDPENAF dans son avis du 10 mars 2026.

Depuis le projet présenté aux PPA, la zone Ab a été fortement réduite, épousant les bâtiments existants, préservant ainsi les vignes à proximité de toute urbanisation.



4.3- Extension et annexe des habitations isolées :

Selon l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les extensions et annexes doivent concerner toutes les constructions d'habitation du secteur concerné ; l'article L. 151-11, quant à lui, permet le changement de destination des habitations isolées, repérées sur le règlement graphique. Le projet arrêté du PLU, en repérant 3 habitations isolées par des étoiles, permettant leur extension limitée à 20 m² et interdisant leur changement de destination, mixe les deux articles du code de l'urbanisme. Le rapport n'explique pas pourquoi il vise ces trois habitations et quel est le nombre des autres habitations isolées qui ne sont pas visées, ce qui permettrait de comprendre la portée de cette règle.

La collectivité est invitée à justifier cette règle dans le rapport.

4.4- Les zones de non traitement (ZNT) :

Un des objectifs de l'orientation n°3 du PADD est de « prendre en compte la proximité immédiate des terres viticoles avec les zones urbanisées afin de limiter les pollutions liées à l'utilisation de pesticides ».

Comme demandé dans la lettre d'observation, la collectivité est invitée à prévoir des zones de non traitement (ZNT) entre les parcelles agricoles et les zones urbanisées, ce qui n'apparaît pas dans le projet arrêté.

5. Les énergies renouvelables :

L'orientation n°6 du PADD souhaite encourager les énergies renouvelables. Il est rappelé que les installations sur toitures, parkings et délaissés sont privilégiées pour le photovoltaïque et que le développement des installations photovoltaïques et de l'agrivoltaïsme sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est encadré par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 et de plusieurs arrêtés. Les installations photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle ne pourront être autorisées que sur les surfaces identifiées dans le document-cadre validé par arrêté préfectoral du 15 mai 2025.

Il est demandé à la collectivité d'ajouter cette information et la référence au décret en annexe.

6-Observations générales sur le document :

6.1- Règlement :

Le règlement p. 16 et 23 du projet présenté aux PPA le 11 mars 2025 autorisait sous conditions et interdisait à la fois la destination « cinéma » en zone UA et UB. **Le projet de règlement arrêté a été modifié en les autorisant sous conditions exclusivement.**

6.2- Rapport de présentation :

Le rapport de présentation appelle toujours les observations suivantes, déjà indiquées dans la lettre d'observations de l'État précédente :

- p. 84 : il convient de compléter la phrase « sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France » avec « ou de l'autorité compétente en matière d'urbanisme » ;
- p. 84 : il convient de remplacer l'expression « périmètre de protection modifié (PPM) » par celle de « périmètre délimité des abords (PDA) » ;
- Analyse foncière, p. 145 : le bureau d'études calcule un bâti mutable de 9 logements avec une moyenne de 0,14 %/an comme en réunion des PPA, mais en conclut 8 logements (erreur)

6.3- Evaluation environnementale :

Le chapitre 11.4 de l'évaluation environnementale relatif au suivi indique un délai de 9 ans pour l'analyse du suivi du PLU et non 6 ans tel que prévu à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

6.4- Nuisances sonores :

La commune est concernée par le classement de l'arrêté préfectoral n° 2023-001 BRUIT du 25 avril 2023 modifié, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, du fait de la route D1b. **La collectivité est invitée à reporter cet arrêté dans les annexes du PLU au titre de l'article R. 151-53-5° du code de l'urbanisme et dans les documents graphiques au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme, comme demandé dans la lettre d'observations précédente.** L'annexe peut être accompagnée des informations complémentaires ci après : « Conformément aux dispositions des articles L. 571-10 et R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement, les préfets de département sont chargés de classer les infrastructures de transport terrestres selon leur niveau sonore. Ces classements sonores ont pour objet d'analyser, de prévenir et de limiter l'impact des nuisances sonores sur la population en prescrivant des exigences d'isolation acoustique renforcée pour toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement sonore ne constitue ni une servitude ni une règle d'urbanisme. Il s'agit d'un dispositif réglementaire préventif qui intègre des règles de construction. »