



# ENQUÊTE PUBLIQUE

## RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MITTELWIHR

Arrêté de Monsieur le Maire N° 21/2026 du 28/05/2026



## RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Désigné par décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg  
N° E26000040/67 du 13/05/2026

# Table des matières

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>                                                              | <b>4</b>  |
| <b>1. GENERALITES</b>                                                                                                  | <b>4</b>  |
| PREAMBULE                                                                                                              | 4         |
| 1.1. Objet de l'enquête                                                                                                | 4         |
| 1.2. Présentation du maître d'ouvrage                                                                                  | 4         |
| 1.3. Présentation de la Commune                                                                                        | 5         |
| 1.3.1. Présentation géographique de la Commune                                                                         | 5         |
| 1.3.2. Historique                                                                                                      | 6         |
| 1.3.3. La dynamique démographique globale                                                                              | 7         |
| 1.3.4. Les ménages et le logement                                                                                      | 7         |
| 1.3.5. Le secteur agricole                                                                                             | 8         |
| 1.3.6. Patrimoine architectural                                                                                        | 8         |
| 1.3.7. Consommation d'espace entre 2011 et 2023                                                                        | 9         |
| 1.3.8. L'enveloppe urbaine définie par le SCoT                                                                         | 9         |
| 1.3.9. Milieux naturels et biodiversité                                                                                | 10        |
| 1.3.9.1 Zones Humides                                                                                                  | 10        |
| 1.3.9.2 Les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques :                                                    | 10        |
| 1.3.9.3 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF):                                       | 10        |
| 1.3.10 Risques naturels                                                                                                | 11        |
| 1.4. Cadre juridique                                                                                                   | 11        |
| 1.5. Composition du dossier                                                                                            | 12        |
| <b>2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET</b>                                                                            | <b>12</b> |
| 2.1 Objectifs du projet                                                                                                | 12        |
| 2.2 L'évaluation environnementale et le résumé non technique                                                           | 13        |
| 2.3 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)                                        | 13        |
| 2.4 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Trame Verte et Bleue (TVB)                       | 14        |
| 2.5 Mobilisation de foncier en extension de l'enveloppe urbaine                                                        | 14        |
| 2.5.1 Prévision démographique                                                                                          | 14        |
| 2.5.2 Nombre de logements à créer                                                                                      | 15        |
| 2.5.3 Potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine                                                  | 15        |
| 2.5.4 Foncier à mobiliser à l'extérieur de l'enveloppe urbaine                                                         | 16        |
| 2.6 Le plan de zonage                                                                                                  | 17        |
| 2.7 Le règlement écrit                                                                                                 | 17        |
| <b>3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>                                                                      | <b>18</b> |
| 3.1 Modalités de déclenchement                                                                                         | 18        |
| 3.2 Réunions, Communications téléphoniques et visites                                                                  | 18        |
| 3.3 Publicité et affichage                                                                                             | 19        |
| 3.4 Ouverture de l'enquête publique                                                                                    | 19        |
| 3.5 Permanences du Commissaire – Enquêteur                                                                             | 19        |
| 3.6 Clôture de l'enquête publique                                                                                      | 20        |
| <b>4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REMARQUES</b>                                                                     | <b>21</b> |
| 4.1 Les remarques des Personnes publiques associées (PPA)                                                              | 21        |
| 4.1.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe Grand Est)                                                   | 21        |
| 4.1.2 Agence Régionale de Santé du Grand Est (ARS)                                                                     | 21        |
| 4.1.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du Haut Rhin (CDPENAF) | 22        |
| 4.1.4 Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)                                                                           | 22        |
| 4.1.5 Chambre d'agriculture                                                                                            | 22        |

|         |                                                                           |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.6   | Direction Départementale des Territoires du Haut Rhin (DDT)               | 23 |
| 4.1.7   | Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)                    | 24 |
| 4.1.8   | Parc naturel régional des ballons des Vosges                              | 24 |
| 4.1.9   | Schema de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried (SCoT)            | 24 |
| 4.1.10  | Synthese des avis des PPA                                                 | 24 |
| 4.2     | Les observations du public                                                | 25 |
| 4.2.1   | Analyse quantitative                                                      | 26 |
| 4.2.2   | Analyse qualitative                                                       | 26 |
| 4.2.2.1 | Synthèse thématique                                                       | 26 |
| 4.2.2.2 | Grille d'analyse des contributions du public                              | 28 |
| 4.3     | Synthèse des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur | 31 |
| 4.3.1   | Procès Verbal de synthèse                                                 | 31 |
| 4.3.2   | Mémoire en réponse                                                        | 42 |
| 4.3.3   | Analyse du commissaire enquêteur                                          | 42 |

## **DEUXIEME PARTIE CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** 43

|           |                                                                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>GENERALITES</b>                                                                                        | <b>43</b> |
| 1.1.      | Objet de l'enquête                                                                                        | 43        |
| <b>2</b>  | <b>PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET</b>                                                                 | <b>43</b> |
| <b>3</b>  | <b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>                                                                           | <b>44</b> |
| <b>4</b>  | <b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>                                                                           | <b>45</b> |
| 4.1       | Synthèse des avis des PPA (Personnes Publiques Associées)                                                 | 45        |
| 4.2       | Synthèse des observations du public                                                                       | 47        |
| <b>5</b>  | <b>CONCLUSIONS MOTIVEES</b>                                                                               | <b>49</b> |
| 5.1       | Sur la qualité du dossier                                                                                 | 49        |
| 5.2       | Sur la prise en compte des aspects environnementaux                                                       | 50        |
| 5.3       | Sur la publicité, l'information, les conditions de participation du public et le déroulement de l'enquête | 50        |
| 5.4       | Sur l'appréciation de l'intérêt général et de l'acceptabilité du PLU                                      | 51        |
| <b>6</b>  | <b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>                                                                      | <b>52</b> |

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANNEXES</b>                                                   | <b>53</b> |
| ANNEXE 1 Photos des sites concernés par une remarque du public   | 53        |
| ANNEXE 2 Affichage sur le panneau d'information à la Mairie      | 57        |
| ANNEXE 3 Publication dans les journaux locaux                    | 57        |
| ANNEXE 4 Tenue d'une réunion publique d'information.             | 58        |
| ANNEXE 5 Tableau d'analyse des contributions.                    | 58        |
| ANNEXE 6 Zones mobilisées en extension de l'enveloppe urbaine    | 59        |
| ANNEXE 7 Zone « A » entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof | 60        |
| ANNEXE 8 Site du BOUXHOF                                         | 61        |

# Première Partie : Rapport du commissaire enquêteur

## 1. GENERALITES

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions d'occupation des sols, c'est-à-dire non seulement ce qui est constructible et qui ne l'est pas, mais aussi l'aspect des constructions, leur disposition par rapport aux propriétés voisines ou par rapport à la rue. Il peut protéger les boisements, les haies et les vergers. Il est un outil de protection et de gestion du paysage urbain et non urbain.

Le PLU joue aussi un rôle dans la préservation du paysage, dont l'enjeu s'exprime à la fois en termes de qualité du cadre de vie des habitants, et en termes de contribution à l'économie régionale.

## PREAMBULE

Cette enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mittelwihr en application de **l'arrêté N° 21/2026 du 28/05/2026**.

L'enquête publique a été ouverte du **23/06/2026 au 24/06/2026 inclus**.

Il est à noter que la Mairie a organisé une réunion d'information aux citoyens en date du 29/10/2025, préalablement à cette enquête publique.

**Un premier projet de PLU avait déjà été présenté** aux Personnes Publiques Associées en **2021**, mais celui-ci a reçu un avis **défavorable** de plusieurs services en raison, notamment, d'une consommation foncière trop importante en dehors de l'enveloppe urbaine. Ce premier projet **avait été abandonné** par la Municipalité avant l'étape de l'enquête publique.

**Le projet actuel est une révision du premier projet, et ceci est donc la première enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Mittelwihr.**

### 1.1. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mittelwihr.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 13/01/2026

Au terme de la procédure d'enquête publique, le Conseil Municipal pourra se prononcer sur l'approbation PLU par délibération.

### 1.2. Présentation du maître d'ouvrage

Le demandeur de l'enquête publique et maître d'ouvrage est la commune de MITTELWIHR (F 68630) représentée par M. Jean-Michel HERRSCHER, Adjoint au Maire.

Mairie : Route du vin 68630 Mittelwihr

Tél 03 89 47 90 23, [accueil@mittelwihr.fr](mailto:accueil@mittelwihr.fr)

Site de la Mairie : [Accueil - Mairie de Mittelwihr](#)



L'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR), 16 Avenue de la Liberté 68000 Colmar est assistant du maître d'ouvrage et **maître d'œuvre** pour le dossier dont le projet fait l'objet de la présente enquête.

## 1.3. Présentation de la Commune

### 1.3.1. Présentation géographique de la Commune

Mittelwihr se situe en région Grand Est, plus précisément en Alsace, dans le département du Haut-Rhin.

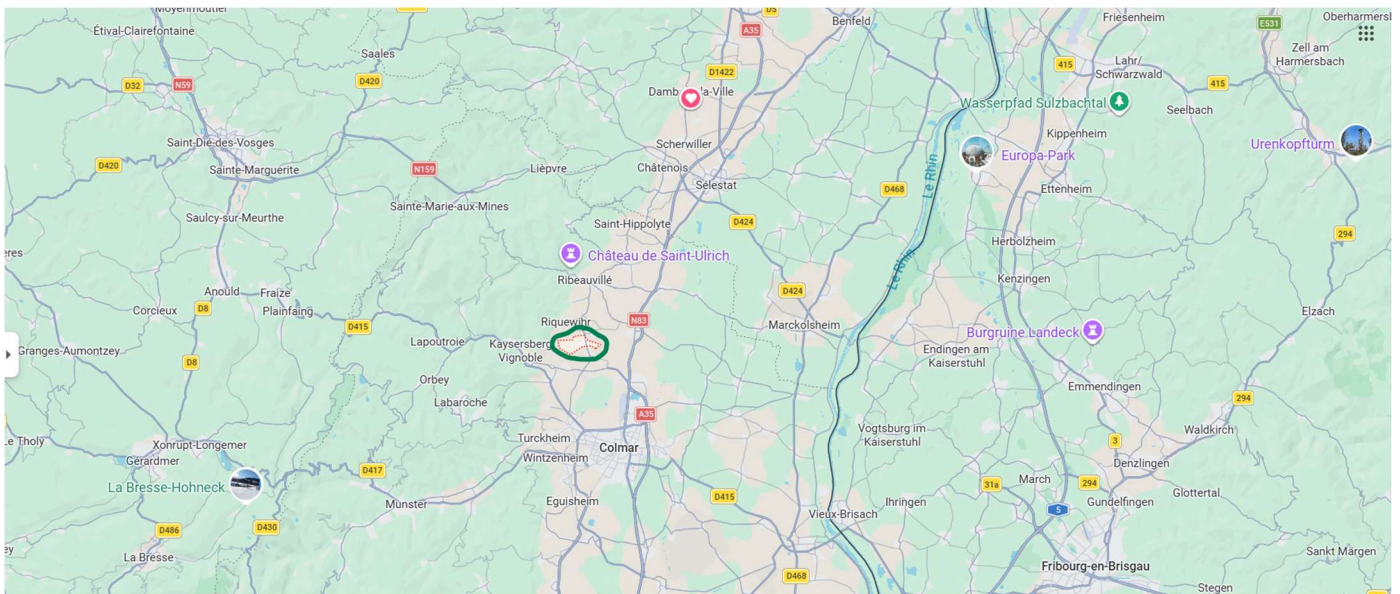
Le village est situé au cœur du piémont des Vosges et sur la Route des Vins d'Alsace, à environ 10 Kilomètres au nord de Colmar, et à 5 km au sud de Ribeauvillé.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Colmar-Ribeauvillé et au canton de Sainte-Marie-aux-Mines depuis sa création en 2014 (anciennement canton du Kaysersberg). Elle fait également partie de la Communauté de communes de Ribeauvillé et du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Montagne Vignoble et Ried » qui couvre les Communautés de Communes du Pays de Ribeauvillé et de la Vallée de Kaysersberg.

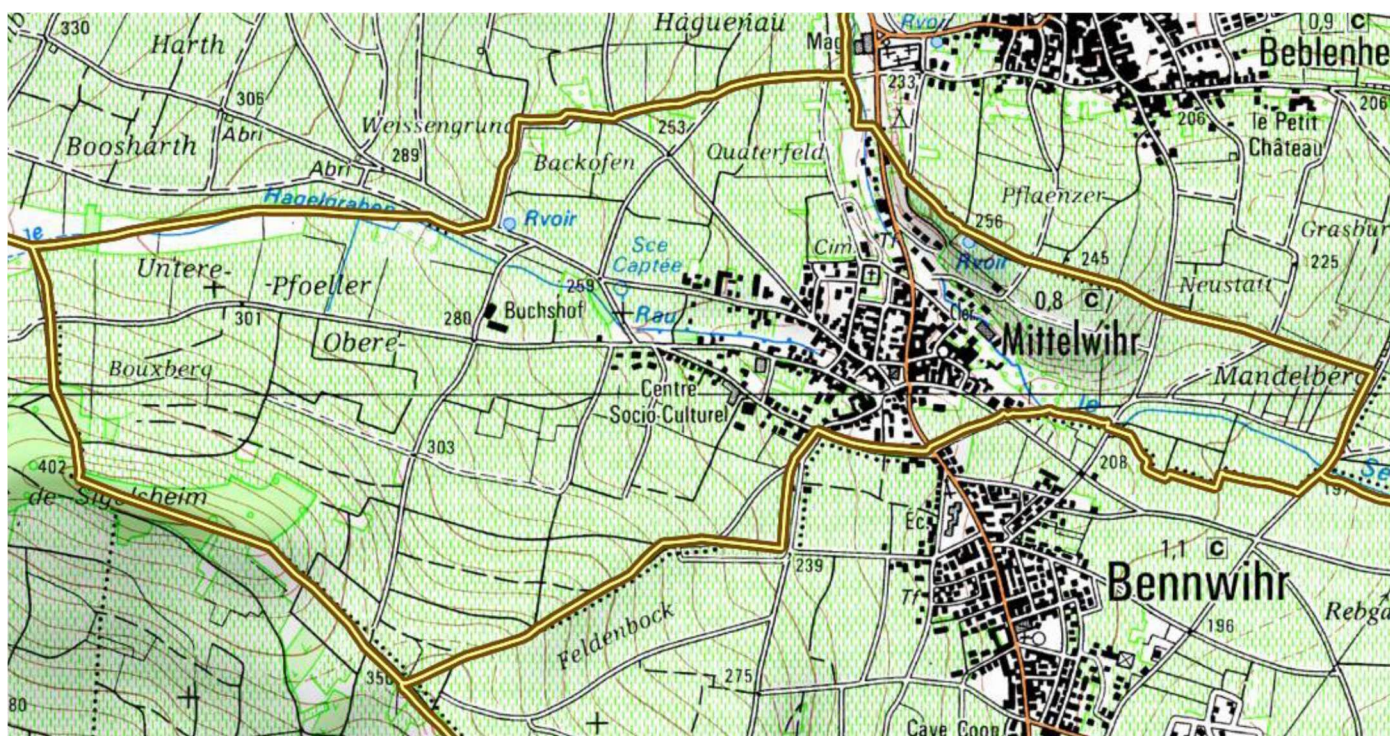
La commune intègre également le Parc naturel régional des Ballons des Vosges.

Le ban communal s'étend sur 242 ha et accueille 846 habitants en 2021 (INSEE). Il est installé entre les collines du Mont Sigolsheim à l'ouest et du Mandelberg à l'est et est traversé du nord au sud puis d'est en ouest par la rivière du Sembach qui marque un fond de vallon contre lequel vient s'appuyer le village historique. Le Sembach est un affluent de la Fecht. Ce cours d'eau est rejoint au niveau du village par le ruisseau du Hagelgraben qui s'écoule d'est en ouest.

Les communes limitrophes sont les suivantes : Au nord Beblenheim, au sud-est Bennwihr avec laquelle une conurbation entre les deux entités urbaines existe, au sud-ouest Sigolsheim, à l'ouest Kientzheim et au nord-ouest, Riquewihr.







Mittelwihr se caractérise notamment par un paysage et une économie locale marqués par la viticulture.



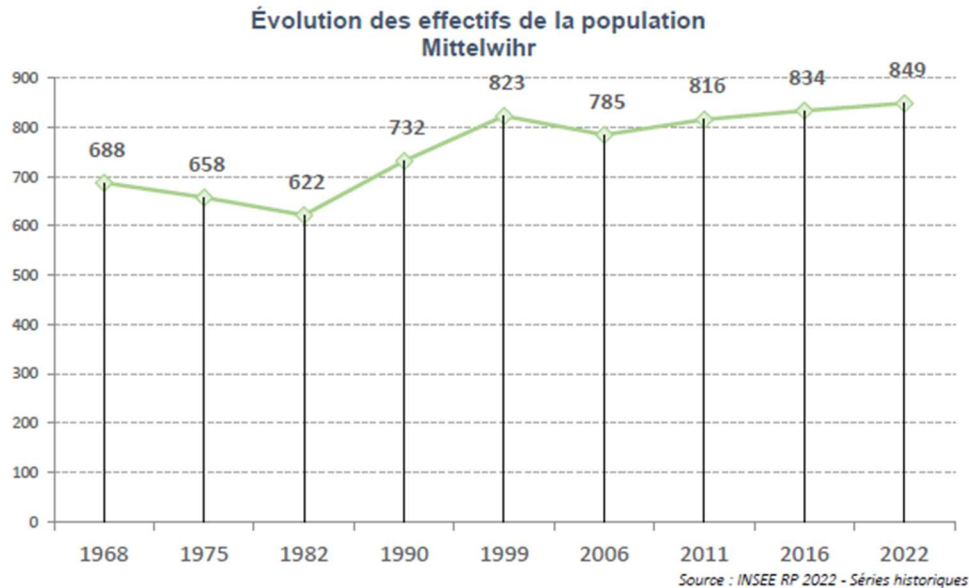
### 1.3.2. Historique

Mittelwihr a été bombardé et presque intégralement détruit durant les combats de la « poche de Colmar » en décembre 1944. Seules les parties basses du clocher médiéval de l'église et quelques arcades de l'église du XIXème siècle ainsi que quelques maisons ont été épargnées. Tous les bâtiments du village ont été reconstruits, sinon construits dans la seconde moitié du XXème siècle.



### 1.3.3. La dynamique démographique globale

Au recensement de 2021, Mittelwihr compte 846 habitants, soit 4,7 % de la population de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé. Depuis 1968, les effectifs de population ont évolué en dents de scie, alternant périodes de perte de population (1968-1982, 1999-2010) et périodes d'augmentation (1982-1999, 2010-2021). **En 2022 la population municipale est de 849 habitants correspondant à une variation annuelle positive moyenne de 0.3 % entre 2016 et 2022.**

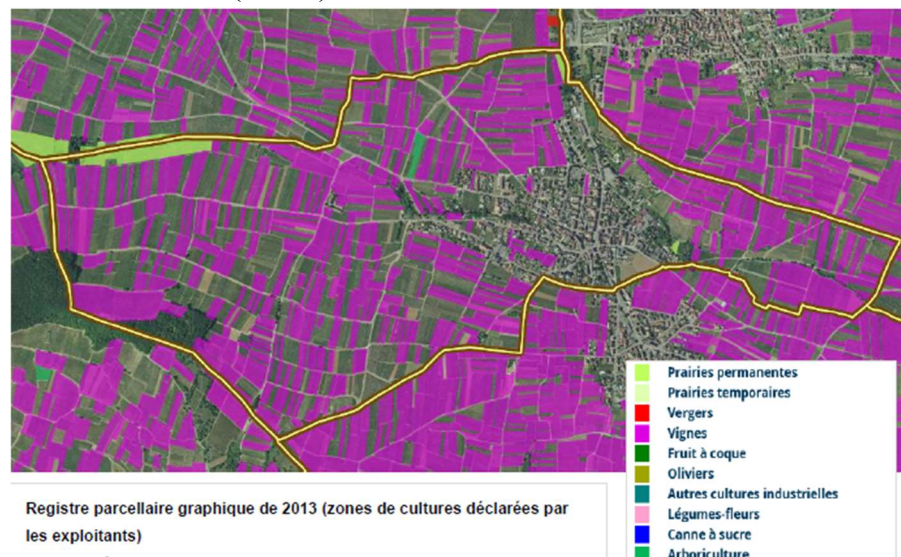


### 1.3.4. Les ménages et le logement

- 374 ménages en 2022 dans la commune,
- Une sur-représentation des ménages de 2 personnes, les ménages d'une personne arrivant en seconde position.
- Un rythme d'évolution de la population et des résidences principales inférieur à la référence départementale, les familles avec 2 enfants domine légèrement alors que dans les autres territoires ce sont les familles avec 1 enfant qui domine (CC, SCOT, Haut-Rhin)
- Une répartition entre résidences principales et secondaires similaire à celle de la CC,
- Un taux de vacance plus faible que celui de la CC et le SCoT,
- Un habitat majoritairement composé de maisons (61,5 %) et d'au moins 5 pièces (plus de la moitié des résidences principales),
- 40 % des logements de Mittelwihr sont des appartements,
- Un taux de 8 % de logements construits avant 1946, inférieur aux territoires de référence (CC 27 % et département 19 %) lié à la destruction quasi-totale du village pendant la deuxième guerre mondiale,
- Un total de 34 logements neufs commencés entre 2014 et 2023, majoritairement issus de l'opération de collectifs « Les Terrasses du Mandelberg », soit 70 % de logements collectifs et 30% d'individuels.

### 1.3.5. Le secteur agricole

Sur le ban communal de Mittelwihr, environ 205 ha correspondent à des vignes AOC et AOC Grand Cru (17 Ha).



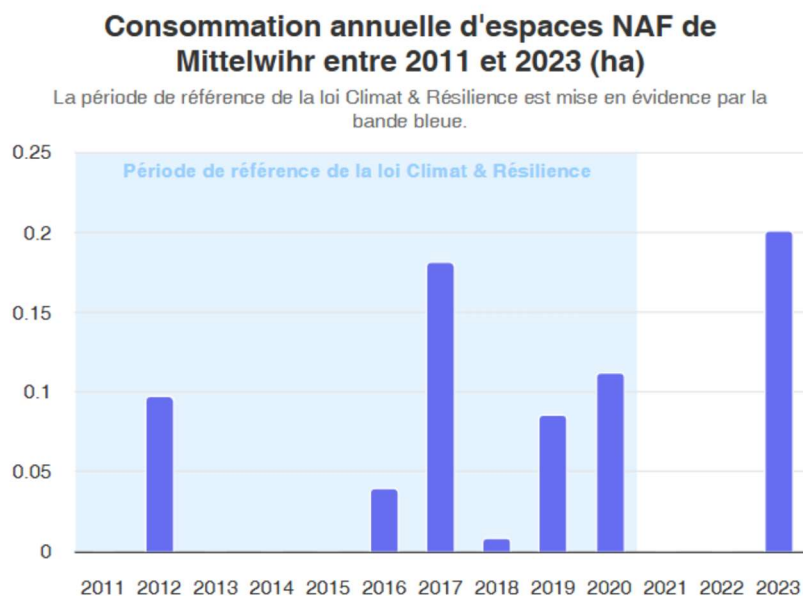
### 1.3.6. Patrimoine architectural

Un édifice est protégé au titre des **Monuments Historiques** sur le territoire de Mittelwihr

| Edifice                                                                             | Epoque de construction                        | Localisation     | Date inscription                          | Eléments protégés au titre des MH                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Propriétaire     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Ancienne cour domaniale de l'abbaye de Pairis, dite domaine du Bouxhof</b>       | 12 <sup>ème</sup> – 18 <sup>ème</sup> siècles | Lieu-dit Bouxhof | Inscription par arrêté du 21 juillet 1996 | Corps de logis : façades, y compris le garde-corps de la terrasse est, et toitures, y compris la charpente ; cave en totalité avec ses locaux annexes ; grand salon. Dépendances : porte de l'ancienne chapelle ; poutre datée de 1747. Puits daté de 1707 dans la cour. Vestiges du mur de clôture avec le portail cintré | Propriété privée |
| Source : base Architecture-Mérimée – Ministère de la Culture et de la Communication |                                               |                  |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |



### 1.3.7. Consommation d'espace entre 2011 et 2023



Sur le territoire de Mittelwihr, 0,523 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 selon les données du Portail National de l'artificialisation

### 1.3.8. L'enveloppe urbaine définie par le SCoT

MITTELWIHR



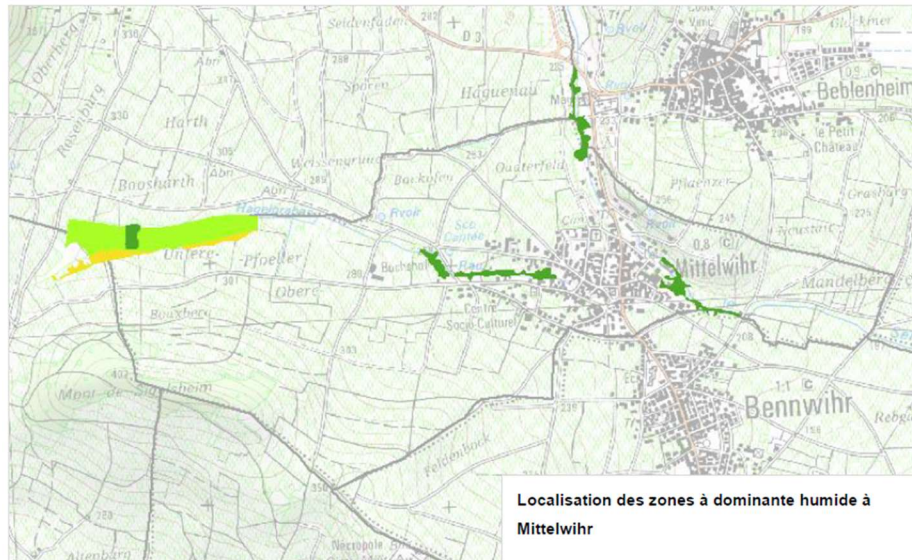
10

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS – ANNEXE n°1 – SCOT MVR approuvé par délibération du comité syndical du 6 mars 2019



### 1.3.9. Milieux naturels et biodiversité

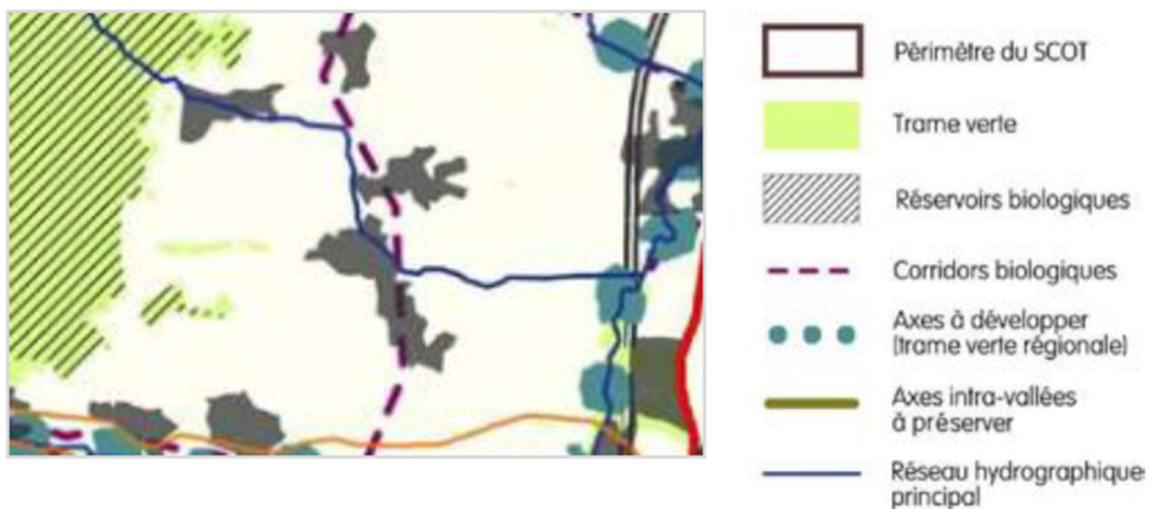
#### 1.3.9.1 Zones Humides



#### 1.3.9.2 Les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques :

En ce qui concerne le territoire de Mittelwihr, le SCoT identifie les éléments suivants :

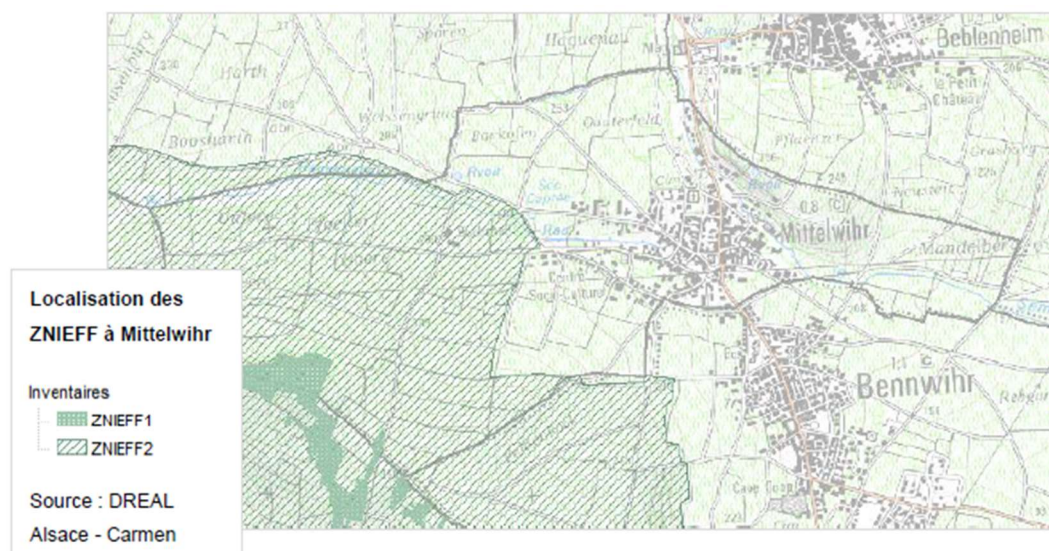
- un corridor biologique traversant notamment Bennwihr, Mittelwihr, Beblenheim, Zellenberg
- un réservoir de biodiversité formé par le boisement du Mont de Sigolsheim.



#### 1.3.9.3 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF):

ZNIEFF de type 1 : 420030073 : Pelouses et forêts thermophiles du Mont de Sigolsheim.

ZNIEFF de type 2 : 420030074 : Colline calcaire du Mont de Sigolsheim et ruisseau du Hagelgraben



### 1.3.10 Risques naturels

#### Synthèse des risques naturels

|                                |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risque d'inondation            | En cas de crue centennale du Hagelgraben et de crues aléatoires du Sembach<br>Par ruissellement et coulée de boues<br>Inondation dans les sédiments le long du Sembach et à l'est du ban communal |
| Risque de mouvement de terrain | PPRn approuvé le 5 février 2007<br>Risque de coulées de boues<br>Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible à moyen                                                                         |
| Risque minier                  | Néant                                                                                                                                                                                             |
| Risque sismique                | Zone 3 – risque modéré                                                                                                                                                                            |

#### Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe                                   | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue                        | 08/08/1984 | 08/08/1984 | 16/10/1984 | 24/10/1984   |
| Inondations et coulées de boue                        | 12/06/1988 | 12/06/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988   |
| Inondations et coulées de boue                        | 10/07/1989 | 11/07/1989 | 05/12/1989 | 13/12/1989   |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |
| Inondations et coulées de boue                        | 20/06/2007 | 20/06/2007 | 22/11/2007 | 25/11/2007   |
| Inondations et coulées de boue                        | 30/05/2008 | 30/05/2008 | 07/08/2008 | 13/08/2008   |

## 1.4 Cadre juridique

- Décision N° E26000040/67 du 13/05/2026 du Tribunal Administratif de Strasbourg
- Arrêté N° 21/2026 du 28/05/2026 de Monsieur le Maire de Mittelwihr
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-20 et R153-08 à R153-10
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27

## 1.5 Composition du dossier

- 1a Rapport de présentation
- 1.b Analyse du potentiel de densification et consommation foncière
- 1c Evaluation environnementale
- 1d Evaluation environnementale, résumé non technique
- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3a Plan de zonage au 1/1500
- 3b Plan de zonage au 1/2500
- 4 Règlement écrit
- 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue
- 6a Tableau des coordonnées des gestionnaires de Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- 6b Plan du réseau d'assainissement
- 6c Plan du réseau d'eau potable
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (9 avis)

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, du mardi 23 juin 2026 au vendredi 24 juillet 2026 inclus, les jours ouvrables, et aux heures habituelles de réception du public en mairie de Mittelwihr siège de l'enquête publique.

Il a également été consultable et téléchargeable sur le site internet de la Mairie.

## 2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET

### 2.1 Objectifs du projet

**Les objectifs de cette élaboration étant notamment de :**

- Modérer la consommation d'espace en fonction de la prévision d'augmentation démographique
- Limiter l'impact d'extension urbaine sur le secteur AOC
- Favoriser la densification des dents creuses présentes au sein de l'enveloppe bâtie actuelle
- Encourager le développement d'une offre de logement diversifiée, plus adaptée aux jeunes familles et aux personnes âgées
- Permettre une architecture innovante mais dans le respect de l'environnement urbain existant surtout en termes de hauteur et de volumes
- Eviter la formation d'une conurbation au nord avec Beblenheim pour conserver une coupure verte.
- Préserver le patrimoine naturel et urbain contribuant à la qualité paysagère de la commune
- Valoriser le paysage identitaire du village en préservant la morphologie de son centre ancien par des règles adaptées
- Préserver les coulées vertes intra-urbaines constituées de vergers, vignes et prés qui garantissent un cadre de vie de caractère aux habitants
- Protéger les espaces de prairies situés à l'ouest du ban communal
- Prendre en compte la proximité immédiate des terres viticoles
- Garantir une bonne gestion du stationnement dans la commune et anticiper les besoins en stationnement lors des projets d'aménagements et notamment le stationnement vélo.



- Être moteur, réfléchir aux possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs à l'échelle intercommunale
- Prendre en compte les risques liés aux coulées de boues et aux inondations.
- Préserver les boisements, haies et bosquets constituant un réservoir de biodiversité
- Préserver le Mandelberg, ses prairies sèches et ses amandiers situés en périphérie nord du village et favoriser les plantations de fruitiers dans le cadre des futures opérations d'aménagement, dans un intérêt paysager et écologique.
- Permettre le développement d'une offre en logements variés, à l'image des réalisations des dernières décennies
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments existants pour la création de logements et le maintien des formes architecturales traditionnelles.
- Maintenir et développer l'activité viticole y compris son aspect commercial
- Permettre l'installation et le développement d'activités compatibles avec le voisinage des habitations en limitant les nuisances
- Favoriser le développement du tourisme local, facteur d'attractivité pour la commune
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue

## 2.2 L'évaluation environnementale et le résumé non technique

L'évaluation environnementale d'un PLU comporte un diagnostic du territoire communal et une évaluation des effets du projet sur les différents paramètres de l'environnement. Elle renseigne et alerte les élus, les citoyens et l'administration sur les enjeux du territoire et sur les conséquences des choix réalisés.

Sont étudié les incidences sur :

- La ressource foncière
- Le milieu naturel
- Le paysage
- L'eau
- L'air et l'ambiance sonore
- La production alimentaire
- Le climat
- Les risques
- Les compatibilités avec les règles supérieures

Les mesures d'évitement, de réduction, et de compensation sont également évaluées.

## 2.3 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD décrit les orientations que ce projet de PLU embarquent :

- 1- orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme
2. orientations générales en matière de paysage
3. orientations générales en matière d'équipements
4. orientations générales en matière de loisirs
5. orientations générales en matière de réseaux d'énergies et de développement des énergies renouvelables
6. orientations générales en matière de protection d'espaces naturels, agricoles et forestiers

7. orientations générales en matière de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
8. orientations générales en matière d'habitat
9. orientations générales en matière de transports et de déplacements
10. orientations générales en matière de développement des communications numériques
11. orientations générales en matière de développement économique et d'équipement commercial

Le PADD donne également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## 2.4 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Trame Verte et Bleue (TVB)

L'OAP trame verte et bleue définie fin 2024 synthétise les orientations de la trame verte et bleue du ban communal.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

## 2.5 Mobilisation de foncier en extension de l'enveloppe urbaine

### 2.5.1 Prévision démographique

3 scénarios de prévision démographique sur la période allant de 2022 (dernier recensement de l'INSEE) à 2035 ont été étudiés. Ces scénarios sont basés sur les tendances d'évolution démographique observés des années passées :

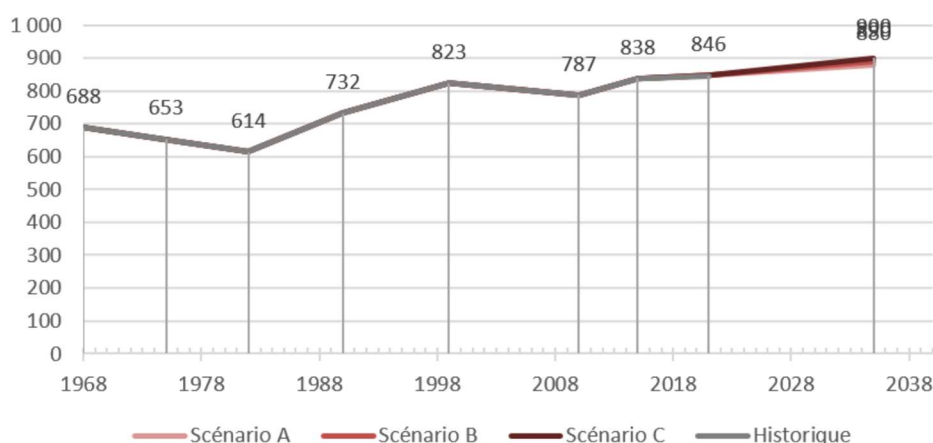
Tendance 1 de 2010 à 2022, Tendance 2 de 1982 à 2022 et tendance 3 de 1982 à 1999.

Les 3 scénarios retenus sont les suivants :

Les trois scénarios retenus sont les suivants :

|              |     |              |      |
|--------------|-----|--------------|------|
| - Scénario A | 880 | habitants en | 2035 |
| - Scénario B | 890 | habitants en | 2035 |
| - Scénario C | 900 | habitants en | 2035 |

Evolution de la population selon les scénarios



Le scénario retenu pour l'élaboration du PLU est le **Scénario B** qui prévoit une **augmentation de la population de 41 personnes** entre 2022 et 2035.

### 2.5.2 Nombre de logements à créer

a) Accueillir des habitants supplémentaires nécessite de prévoir et construire des logements et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En France, de façon générale, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes notamment pour poursuivre leurs études, le nombre de personnes par ménage diminue.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de **2.15 personnes par ménage**.

b) Ce qui fait **19 logements à créer** pour les nouveaux habitants.

c) Pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2035, il convient d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants (19 logements) avec les besoins pour la population actuelle (28 logements, dû à la baisse du nombre de personnes par ménage), sans oublier de retrancher les logements réalisés depuis 2021 ou en cours de réalisation. (2 logements)  
C'est donc 45 logements au total qu'il faudra créer d'ici 2035

|                         | POPULATION        |                         | BESOIN EN LOGEMENTS        |                     |                |                     |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                         | Taux de variation | Gains hab.<br>2022 2035 | Nouveaux habitants         | Population actuelle | Logts en cours | Total logts à créer |
| Tendance 1<br>2010 2022 | 0,63%             | 73                      | 34                         | 28                  | -2             | 60                  |
| Tendance 2<br>1982 2022 | 0,78%             | 90                      | 42                         | 28                  | -2             | 68                  |
| Tendance 3<br>1982 1999 | 1,66%             | 203                     | 94                         | 28                  | -2             | 120                 |
| Scénario A              | 0,28%             | 31                      | 14                         | 28                  | -2             | 40                  |
| Scénario B              | 0,36%             | 41                      | 19                         | 28                  | -2             | 45                  |
| Scénario C              | 0,45%             | 51                      | 24                         | 28                  | -2             | 50                  |
|                         |                   |                         | Pers. par ménage :<br>2,15 |                     |                |                     |

### 2.5.3 Potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Suite à l'analyse de densification, il a été identifié qu'il est possible de créer dans l'enveloppe urbaine :

- 8 bâtis mutables
- 34 sur des surfaces mobilisables

Soit un **total de 42 logements** qu'il est possible de **créer dans l'enveloppe urbaine**





#### 2.5.4 Foncier à mobilier à l'extérieur de l'enveloppe urbaine

- Nous avons le besoin de créer 45 logements :
- 42 sont réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Il faut donc en **créer 3 au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle**

A raison de 25 logements par hectare (loi Climat et Résilience)

**nous avons donc besoin de 0.12 hectares (1200 m<sup>2</sup>) en extension de l'actuelle  
enveloppe urbaine**

## 2.6 Le plan de zonage

### PLAN LOCAL D'URBANISME Arrêté



3.a Plan de zonage au 1/1500<sup>ème</sup>

Le présent plan d'urbanisme a été arrêté par le Conseil municipal le 13 janvier 2026.

| Liste des emplacements réservés |                                                  |            |        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|------------|--------|
| Emplacement                     | Destination                                      | Superficie | Statut |
| 1                               | Centre d'art et d'histoire à l'entrée du village | 0,25 ha    | U.S.P. |
| 2                               | Centre d'art et d'histoire à l'entrée du village | 0,25 ha    | U.S.P. |

#### LIMITES

----- limite communale  
----- limite de zone ou de secteur

#### EMPLACEMENTS RESERVES

----- au titre de l'article L. 101-10 du code de l'urbanisme  
----- au titre de l'article L. 101-10 du code de l'urbanisme

----- au titre de l'article L. 101-10 du code de l'urbanisme  
----- au titre de l'article L. 101-10 du code de l'urbanisme

#### PROTECTIONS

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

----- zone à dominante rurale  
----- zone à dominante rurale

## 2.7 Le règlement écrit

Les dispositions du règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

Le Plan Local d' Urbanisme de la commune de Mittelwihr définit les zones et secteurs suivants :

1. **La zone urbaine**, qui comprend une zone UA et une zone UB

Les dispositions qui s' appliquent sur ces zones sont énoncées au Titre III du règlement.

2. **La zone agricole** - zones A, qui comprend les secteurs Aa et Ab

Les dispositions qui s' appliquent à ces zones sont énoncées au Titre IV du règlement.

3. **Les zones naturelles et forestières** - zones N

Les dispositions qui s' appliquent à cette zone sont énoncées au Titre V du règlement.

### 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3.1 Modalités de déclenchement

M. le Maire de Mittelwihr a sollicité le Tribunal Administratif de Strasbourg le 03/02/2026 pour que celui-ci désigne un commissaire enquêteur en vue d'organiser une enquête publique pour le mois de Mai 2026.

Après un appel téléphonique du tribunal administratif de Strasbourg pour confirmer ma disponibilité, et après m'être assuré de mon indépendance par rapport au projet, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG par décision N° E26000040/67 du 13/05/2026.

#### 3.2 Réunions, Communications téléphoniques et visites

- Le 26 mai 2026, en mairie de Mittelwihr en présence de Madame JUNGBLUTH, Secrétaire Générale de Mairie et de M. HERRSCHER, Adjoint au Maire, pour une réunion de travail visant particulièrement à l'organisation et aux modalités de conduite de l'enquête. Il m'a été remis, à cette occasion, les éléments essentiels du dossier.
- Le 3 juin 2026, en mairie de Mittelwihr, en présence de M. HERRSCHER, Adjoint au Maire, pour une réunion de travail visant particulièrement à la présentation des objectifs municipaux, des modifications principales par rapport à l'ancien POS, à l'actuel NRU et des premières remontées du public faites à la mairie
- Le 8 juillet 2026, par visioconférence avec MM FLUTET et QUIRIN de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)
- Le 22 juillet 2026 avec M. ROY de la Chambre D'agriculture d'Alsace dans leurs locaux à Ste Croix en Plaine dans le but d'avoir des éclaircissements sur leur position au sujet de certaines demandes du public
- Le 27 juillet 2026 en mairie de Mittelwihr en présence de Madame JUNGBLUTH, Secrétaire Générale de Mairie et de M. HERRSCHER, Adjoint au Maire pour la remise en main propre du PV de synthèse et de la demande de mémoire en réponse. Une lecture commune a été faite, et des explications détaillées ont été donné à cette occasion.
- Le 31 juillet 2026 avec Mme BERNARD de la DDT par audioconférence afin d'avoir des éclaircissements sur leur position au sujet de certaines demandes du public.
- Plusieurs échanges de courriels ont été réalisés pour avoir des précisions au sujet de certaines remarques de la part de :
  - o La DDT
  - o L'ARS
  - o Alsace Nature



A signaler que le commissaire enquêteur s'est rendu, seul, sur chacun des sites faisant l'objet d'une contribution du public (Annexe 1– photos).

### 3.3 Publicité et affichage

La publicité réglementaire a été faite dans les formes et délais prescrits, à savoir :

- Par affichage sur le panneau d'information à la Mairie mis en place le 11/06 /2026 (Annexe 2)
- Par publication dans les journaux locaux l'Alsace et DNA 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé lors des 8 premiers jours après ouverture de l'enquête (Annexe 3)
- En ligne sur le site internet de la Ville de Mittelwihr :

Il est à noter que la Mairie a organisé une réunion d'information aux citoyens en date du 29/10/2025, préalablement à cette enquête publique. (Annexe 4)

### 3.4 Ouverture de l'enquête publique

Le mardi 23 juin 2026 à 10 h.

J'ai vérifié la mise à disposition de la population d'un registre papier que j'ai paraphé et signé

J'ai vérifié, paraphé et signé les documents présents dans le dossier papier sur site

J'ai vérifié l'accès aux dossier dématérialisé sur le site internet de la Mairie

J'ai vérifié que l'ensemble des documents du dossier sont présents sur ce site. Internet

### 3.5 Permanences du Commissaire – Enquêteur

| Date                     | Horaires      |
|--------------------------|---------------|
| Mardi 23 juin 2026       | 10h00 - 12h00 |
| Mardi 07 juillet 2026    | 18h00 - 20h00 |
| Samedi 18 juillet 2026   | 10h00 - 12h00 |
| Vendredi 24 juillet 2026 | 14h00 – 16h00 |

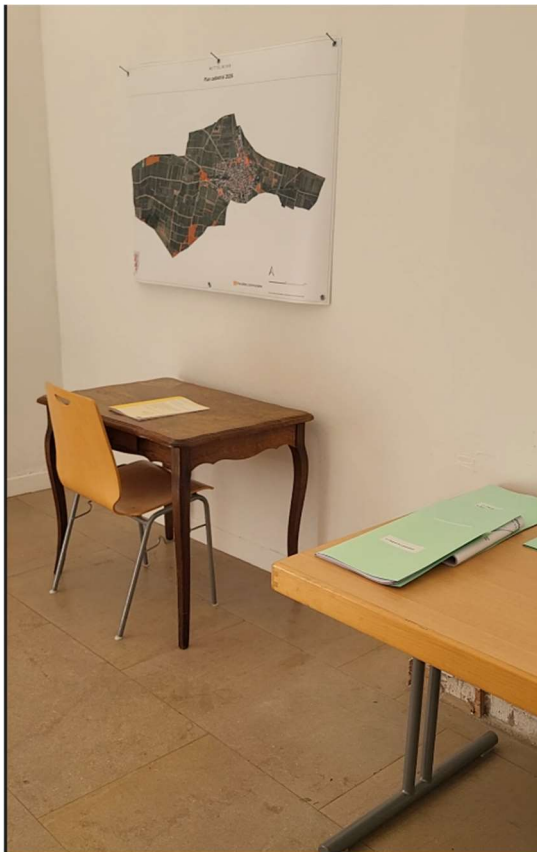
Les dates et les horaires des permanences ont été définis en concertation avec Mme JUNGBLUTUH, M. HERRSCHER et moi-même, afin de permettre à chacun de pouvoir me solliciter en personne. Au moins une permanence doit être accessible aux personnes travaillant en équipes, y compris de nuit, ou uniquement disponibles le week-end.

A noter : les conditions d'accueil du public ont été particulièrement bonnes. La commune a mis à notre disposition, pendant toute la durée de l'enquête, un local indépendant dédié, avec une entrée séparée de la mairie et un banc abrité à l'extérieur en cas de forte affluence, permettant ainsi de préserver une certaine confidentialité.



La salle était spacieuse et tous les documents étaient présents, bien identifiés et facilement consultables sur une grande table indépendante.

Le registre papier était posé sur une petite table permettant au public d'y inscrire ses contributions dans de très bonnes conditions.



Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête publique

### 3.6 Clôture de l'enquête publique

Le 24 juin 2026 à 16 h, à l'issue de la dernière permanence, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique en signant le registre papier qui était à la disposition du public pendant 32 jours.

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REMARQUES

### 4.1 Les remarques des Personnes publiques associées (PPA)

Dans les pièces annexées au dossier d'enquête publique, on trouve notamment les avis des PPA suivants :

- L'Agence Régionale de Santé du Grand Est (ARS)
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du Haut Rhin (CDPENAF)
- La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)
- La Chambre d'agriculture
- Direction Départementale des Territoires du Haut Rhin (DDT)
- L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)
- Le parc naturel régional des ballons des Vosges
- Le Schema de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried (SCoT)

#### 4.1.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe Grand Est)

La MRAe **n'a pas donné d'avis**, car elle n'a pas pu respecter le délai réglementaire.

#### 4.1.2 Agence Régionale de Santé du Grand Est (ARS)

Synthèse de l'avis :

Pas d'avis clairement stipulé, mais pas d'avis défavorable exprimé non plus

**Considéré comme FAVORABLE avec recommandations**

Recommandations :

| N° | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la Mairie                                                                                                       |
|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1 | ARS       | Absence de captage d'eau destinée à la consommation humaine et périmètre de protection sur le territoire de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | confirmation de l'absence de captage d'eau sur le territoire de la commune                                                 |
| A2 | ARS       | Qualité de l'eau destinée à la consommation humaine : Je rappelle que le PLU doit établir l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation au terme du PLU et les moyens mobilisables. Cette démarche doit prendre en compte tant les aspects qualitatifs que quantitatifs, en veillant à une gestion équilibrée de la ressource.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Paramètres pris en compte                                                                                                  |
| A3 | ARS       | Route du vin : Dans la mesure du possible, il conviendra d'éviter la construction de nouvelles habitations de part et d'autre de cet axe, à défaut, de prévoir une zone « tampon » pour limiter les nuisances sonores. Ceci permettra une amélioration certaine de la qualité de vie de la population. L'exposition au bruit peut notamment être réduite par la création d'espaces verts, qui va réduire les niveaux d'expositions en éloignant la source ou en créant une barrière acoustique naturelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les nouveaux projets avec accès éventuels sur la RD devront faire l'objet d'une demande auprès du propriétaire de la voie. |
| A4 | ARS       | Sols pollués : Les listes figurant sur les bases de données des sites et sols pollués n'étant pas exhaustives (pas de sites recensés sur MITTELWIHR), j'insiste sur le fait qu'il appartient à la commune de s'assurer le plus tôt possible dans la procédure, que l'état actuel des sites à aménager ou à réaménager est compatible avec leur usage futur (habitation, ERP, ou autre).<br>La collectivité peut s'appuyer sur toute autre source d'information dont elle pourrait disposer concernant la pollution du milieu souterrain (ancienne décharge communale, zones de dépôts sauvage de déchets...).<br>Le PLU devra être actualisé en conséquence, si de nouveaux sites sont découverts.                                                                                                                                 | remarque prise en compte                                                                                                   |
| A5 | ARS       | Prolifération du moustique tigre : Nous recommandons aux porteurs de projets de prendre toutes les mesures lors de la conception des bâtiments pour éviter toute formation accidentelle de réservoirs d'eau stagnante (gîtes larvaires) favorables à la ponte et ainsi éviter la prolifération de ce nuisible. Nous déconseillons fortement les toitures sur plots ou non végétalisées, qui favorisent l'installation de ce moustique en milieu urbain.<br>De même, la collecte et l'infiltration des eaux pluviales devront être réalisées dans des installations qui ne permettent pas la prolifération des moustiques. Par exemple, il est recommandé de préférer les noues d'infiltration aux avaloirs de même, tout réservoir de récupération devra être correctement raccordé (joints étanches) et/ou muni de moustiquaires. | remarque prise en compte                                                                                                   |



### 4.1.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du Haut Rhin (CDPENAF)

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE avec recommandation**

| N° | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                |
|----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A6 | CDPENAF   | Recommandation : Le règlement pour la zone Ab relatif à la condition d'autorisation des extensions ou nouvelles constructions devra être modifié comme suit : "de ne pas dépasser 20m2 de surface de plancher à compter de la date d'approbation sur l'ensemble du bâti du secteur" | Déjà intégré dans le projet soumis à enquête, mais la rédaction de l'article 1.2.A pour le secteur Ab peut être clarifiée en précisant que cela concerne uniquement les extensions. |

### 4.1.4 Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE avec recommandation**

| N° | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réponse de la Mairie     |
|----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| A7 | CEA       | La pièce intitulé « I.C RAPPORT" mentionne en dernière page (page 54) une annexe 2 dénommée « Etude zone humide et études sur les capacités d'assainissement » avec l'indication « voir dossier spécifique"<br>Cette annexe 2 correspond à une étude réalisée en 2019 sur une phase antérieure du projet de PLU comprenant la réalisation de secteurs d'extension, qui n'a pas été retenue.<br>Il conviendrait de retirer cette annexe 2 et de corriger la page 54 du rapport Ic en ôtant la référence à cette étude caduque. | La correction sera faite |

### 4.1.5 Chambre d'agriculture

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE avec RESERVE et recommandations**

Réserve :

| N° | Organisme             | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Réponse de la Mairie                                                                      |
|----|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| A8 | Chambre d'agriculture | Nous demandons que soient revues à la baisse les surfaces d'extensions de la zone urbaine U, en particulier au Sud-Est et à l'Ouest du ban communal. Ce retour de classement en zone viticole serait en adéquation avec l'orientation générale du PADD sur la limitation de l'étalement urbain. | Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites. |

Recommandations :

| N°  | Organisme             | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A9  | Chambre d'agriculture | Concernant la réalisation d'aire de stationnements dans la zone A viticole nous demandons que soit précisé dans le règlement du PLU, l'interdiction de création de stationnement dans un but de préservation du foncier viticole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | En Ab les aires de stationnement sont nécessaires en cas de vente directe. Pour le reste de la zone, les "constructions et installations nécessaires à de équipements d'intérêt collectif et de services publics" sont admis, mais on ne peut pas explicitement exclure les aires de stationnement de cette catégorie, De plus, leur réalisation est soumise à conditions. |
| A10 | Chambre d'agriculture | En complément nous demandons que soit spécifié dans le règlement du PLU article 1.2A, la mise en place d'aire de lavage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Elles sont possibles en Aa. Les permettre dans toute la zone agricole ne semble pas utile ou nécessaire.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A11 | Chambre d'agriculture | Au regard de ces futures contraintes pour l'exploitation des vignes situées aux abords du domaine du Bouxhof, nous demandons un encadrement strict de la reconversion en domaine hôtelier sans qu'ils y aient des préjudices pour les exploitants possédant des vignes à proximité du site du Bouxhof, y compris l'aspect flux des véhicules pouvant gêner la circulation des engins agricoles (notamment en période de vendanges).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Les possibilités d'utilisation du secteur Ab sont encadrées par les règlements graphique et écrit.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A12 | Chambre d'agriculture | Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la mise en place de la Trame Verte et Bleue. Elle se traduit principalement par la préservation du Mandelberg, ses prairies sèches et ses amandiers situés en périphérie nord du village et en favorisant des plantations de fruitiers.<br>Néanmoins, en étudiant la- protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, nous avons repéré une erreur de localisation de celle-ci qui se trouve actuellement principalement sur des vignes.<br>La chambre d'agriculture est favorable à la mise en place de ces protections sous réserve que la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme soit situé uniquement sur la zone à amandiers et non sur des terrains plantés en vigne et en zone AOC Grand Cru Mandelberg. | La délimitation de la protection doit être rectifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 4.1.6 Direction Départementale des Territoires du Haut Rhin (DDT)

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE avec RESERVES et recommandations**

Réserves :

| N°  | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A13 | DDT       | 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.<br>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.<br>La commune est invitée à réduire ces zones d'extension afin de répondre à ses besoins uniquement.                             | Les scénarios et densités peuvent être précisés, des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites.                                                                                                                       |
| A14 | DDT       | 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.<br>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.<br>Il est demandé à la collectivité d'interdire, dans le règlement, les niveaux enterrés dans cette zone « aléa fort inondation par remontée de nappes ». | L'identification des secteurs repérés comme soumis à un risque d'inondation par débordement peut être reprise dans le PLU. Les niveaux enterrés des nouvelles constructions peuvent être interdits dans les secteurs soumis à risque fort de remontées de nappe. |

Recommandations :

| N°  | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la Mairie                                                                                                                           |
|-----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A15 | DDT       | 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.<br>Il est demandé à collectivité qu'elle définisse des sous-secteurs ou des trames dans le règlement graphique afin d'interdire dans ces zones les clôtures pleines dans le règlement écrit.                                                                                                           | Les règles sur les clôtures peuvent être revues dans certains secteurs.                                                                        |
| A16 | DDT       | De nombreuses parcelles occupées par des vignes en 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".<br>Il est demandé à la collectivité d'exclure les parcelles en AOC de la zone UB située en périphérie de la tache urbaine.                                                                                                                                                                                                                 | Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites.                                                      |
| A17 | DDT       | 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 (P6). La collectivité est invitée, comme demandé dans la lettre d'observation du 07/05/2025 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. | Un place publique a été aménagée depuis mai 2025. Aucun autre projet n'est assez avancé pour justifier de délimiter des emplacements réservés. |
| A18 | DDT       | Un des objectifs de l'orientation n03 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<br>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.                                                                                                                                                                              | Ne relève pas du PLU                                                                                                                           |

#### 4.1.7 Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE avec RESERVES**

Réserves :

| N°  | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la Mairie                                                                      |
|-----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| A19 | INAO      | Le SCoT Montagne, Vignoble et Ried duquel dépend la commune donne la priorité à la densification du tissu urbain existant. Il définit pour chaque commune « l'enveloppe urbaine de référence ou TI », en dehors de laquelle les surfaces consommées sont considérées en « extension urbaine ». Or la commune a défini sa zone urbaine Ub au-delà du TI, sans pour autant identifier les surfaces en question en tant que zone d'extension. Il s'agit d'un secteur situé entre la Route du Vin et la rue de l'école, ainsi qu'un autre secteur prenant place entre la rue du vignoble et la rue du Bouxhof ; ceux-ci accentuent la consommation foncière provoquée par le projet.<br>L'INAO demande à la commune de redéfinir les contours de la zone Ub en cohérence avec la définition du TI du SCoT. | Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites. |
| A20 | INAO      | En outre, dans une optique de densification, la municipalité a identifié les espaces interstitiels au sein même de l'enveloppe urbaine, constitués majoritairement de parcelles en AOC viticoles, dont certaines sont de taille conséquente. La plupart d'entre elles sont destinées à l'urbanisation et englobées dans la zone urbaine Ub du règlement graphique.<br>L'Institut demande à la commune de réduire l'impact du zonage de l'enveloppe urbaine sur le potentiel foncier viticole, pour préserver les parcelles viticoles de surface importante tout en diminuant les surfaces AOC englobées en zone urbaine.                                                                                                                                                                               | Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites. |

#### 4.1.8 Parc naturel régional des ballons des Vosges

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE**

#### 4.1.9 Schema de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried (SCoT)

Synthèse de l'avis : **FAVORABLE recommandation**

Recommandation :

| N°  | Organisme | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Réponse de la Mairie          |
|-----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| A21 | SCOT      | Le projet de PLU arrêté en 2026 a supprimé la zone d'extension proposée dans le projet de PLU de 2021.<br>Néanmoins, différentes pièces du dossier font mention, à certains endroits, d'une zone d'extension (Ex: PADD page 9). Il conviendrait d'harmoniser les différentes pièces du dossier | Les pièces seront rectifiées. |

Ainsi que d'autres remarques au sujet de mauvaises mises à jour, ou d'incohérences entre les différents documents.

#### 4.1.10 Synthèse des avis des PPA

Il est rappelé, que l'intégralité des avis des PPA est disponible dans le dossier d'enquête

**Sur 9 PPA sollicités :**

- **3** ont donné un **avis favorable avec réserves et recommandations** :

- Chambre d'Agriculture, DDT, INAO

- **3** ont donné un avis favorable avec recommandations :

- CDPENAF, CEA, SCoT

- **1** a donné un **avis favorable simple** :

- Parc naturel régional des ballons des Vosges

- **1** n'a pas clairement exprimé son avis favorable, mais n'a pas non plus exprimé d'avis défavorable. Je considère donc cet avis comme **Favorable avec recommandations** :

- ARS



- **1 n'a pas donné d'avis**, ni fait de remarque par faute de temps dans les délais :
  - MRAe

Ces avis sont conditionnés par 5 réserves et ont suscités 16 recommandations

**Réserves :**

- 1 pour interdire la construction de niveaux enterrés dans la zone « aléa fort inondation par remontée de nappes ».
- 3 pour réduire la surface « consommée » en dehors de l'enveloppe urbaine.
- 1 pour réduire au maximum les zones Ub à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui sont aujourd'hui des parcelles de vignes AOC

**Recommandations :**

- 2 au sujet de la prise en compte de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine et à son captage.
- 1 au sujet de la prise en compte des nuisances sonores le long de la Route du Vin.
- 1 au sujet de la prise en compte du phénomène de « sols pollués »
- 1 au sujet de la prise en compte des mesures de préventions de prolifération du moustique Tigre.
- 1 au sujet de la prise en compte de « zones de non traitement » entre les parcelles agricoles et les zones urbanisées.
- 1 pour l'ajout de règles à appliquer aux clôtures dans les secteurs inondables.  
Remarque du commissaire enquêteur : Cette demande pourra être intégrée à la réserve N°1 ci-dessus
- 1 pour exclure les parcelles « AOC » de la zone Ub en périphérie de la tache urbaine.  
Remarque du commissaire enquêteur : Cette demande pourra être intégrée aux 3 réserves N°2 ci-dessus
- 1 pour identifier un « emplacement réservé » pour la création d'une place publique et d'une aire de jeux pour enfants
- 3 au sujet de mise à jour de certains documents.
- 4 au sujet de précisions à apporter dans le règlement écrit

## 4.2 Les observations du public

Aucun élément éventuellement parvenu après clôture n'a été porté à ma connaissance.

Toutes les observations, demandes / réclamations / contre-propositions émises par le public, dans les délais de l'enquête, ont été analysées

### 4.2.1 Analyse quantitative

Les permanences :

| Date                     | Horaires          | Nb visites |
|--------------------------|-------------------|------------|
| Mardi 23 juin 2026       | 10h00 -<br>12h00  | 5          |
| Mardi 07 juillet 2026    | 18h00 -<br>20h00* | 8          |
| Samedi 18 juillet 2026   | 10h00 -<br>12h00  | 2          |
| Vendredi 24 juillet 2026 | 14h00 –<br>16h00  | 0          |

A noter : la permanence du 07/07/2026 a été prolongée d'une heure, car à 20H00 il y avait encore 2 personnes qui attendais leur tour

#### a) **Observations consignées ou agrafé sur le registre d'enquête.**

**Nombre : Huit (8) Observations**

Le dossier a également été consulté par plusieurs personnes qui se sont, parfois, informées oralement auprès du commissaire enquêteur.

#### b) **Lettres et courriers adressés par voie postale ou remis en main propre**

**Nombre : Un (1)**

#### c) **Courriels**

**Nombre : Sept (7)**

Comportant au total **15** remarques, propositions ou questions.

### 4.2.2 Analyse qualitative

#### 4.2.2.1 Synthèse thématique

Les contributions du public peuvent se synthétiser en 6 thèmes :

#### **1) Plusieurs demandes de reclassement de parcelles de « Ub » vers « A », de « A » vers « Ub », de « A » vers « Ab » ou de « A » vers « N »**

- Monsieur FURSTOSS. demande à ce que les parcelles « Ub » à l'ouest du village repassent en « A »
- Madame BERSCHY et Madame FUCHS demandent à ce que les parcelles classées « A » entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof repassent en « Ub » (Voir également la remarque du commissaire enquêteur à ce sujet au chapitre III)
- La famille LUDWIG demande à ce que la parcelle familiale cadastrée N°200 section 15 passe de « A » à « Ub » dans le but d'y construire plusieurs maisons pour des membres de la famille souhaitant revenir vivre dans le village.
- La société View Architecture qui représente Monsieur EDEL demande à ce que la zone « Ab » englobe la totalité de la parcelle « Bouxhof » cadastrée N°109 section 10.
- Alsace Nature propose de passer la zone protégée de la colline des Amandiers de « A » vers « N ».

**2) D'autres, au contraire, argumentent pour que le zonage reste en l'état.**

- a) Monsieur C. PRIETO pour une partie de la zone Sud du village (courriel du 21/07/2026)
- b) Monsieur J. PRIETO pour l'autre partie de la zone Sud du village et pour la partie ouest (oralement à la permanence le 07/07/2026)

**3) Plusieurs demandes de modification ou d'ajout de certaines règles du règlement écrit.**

- a) La société View Architecture qui représente Monsieur EDEL demande à ce que l'emprise maximale au sol des constructions en zone « Ab » passe de 20m2 à 60m2 mini.
- b) Madame AUER demande à ce que la surface maximale des toitures plates en zone « Ub » passe de 20 m2 à 60 m2 minimum.
- c) Alsace Nature demande d'ajouter des règles à la zone « U » pour renforcer la préservation de la nature et de la qualité de l'habitat

**4) Information préventive au sujet des risques phytosanitaire**

Monsieur FURSTOSS propose qu'une information préventive sur les risques phytosanitaires inhérents à la viticulture soit ajoutée au règlement du PLU.

**Nb :** une pétition (hors périmètre de l'enquête publique) sur ce sujet circule dans le village

**5) Classement en « zone protégée »**

- a) Monsieur SCHLUSSEL propose de protéger dans le PLU un arbre remarquable (Sorbier domestique) situé sur la parcelle cadastrée N°154 section 12 (par classement en EBC Espace Boisé Classé par exemple)
- b) Alsace Nature demande de préserver les parties non construites ou non cultivées.

**6) Mise à jour des documents**

- a) Monsieur Furstoss signale que sur les 2 plans de zonage (ech:1500 et 2500, la maison du 14 rue du vignoble n'est pas représentée.
- b) Monsieur Furstoss signale que dans le rapport 1.a, page 128 §5,3 il manque le dernier en date du 23 juillet 2023 pour RGA.
- c) Remarque du commissaire enquêteur. Plusieurs autres incohérences dans le dossier, ont été identifiées par les PPA ou le CE.

**NB :** L'original des demandes formulées sont consultables sur le registre papier, ou dans le dossier papier joint au registre.



#### 4.2.2.2 Grille d'analyse des contributions du public

**Le fichier Excel complet d'analyse des contributions, incluant le nom des auteurs, figure en annexe 5**

| ELABORATION DU PLU DE MITTELWIHR                            |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mémoire en réponse et commentaires du commissaire enquêteur |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Contribution du public                                      |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N°                                                          | Observation                                                                                                                                                                                     | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                       | Analyse du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C1                                                          | Demande de reclassement de certaines zones en "A" au lieu de "Ub" pour cause de risque retrait-gonflement dû à un terrain argileux                                                              | Le risque de retrait-gonflement des argiles n'empêche pas de construire, il implique de prendre des précautions lors de la construction des bâtiments.                                                                                                     | De plus, l'information de l'état des risques incluant le risque "retrait-gonflement argile" est obligatoire en cas de vente d'une parcelle. La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C2                                                          | Demande d'ajouter au PLU une information relative aux risques phytosanitaires dû au traitement des vignes à proximité des habitations.                                                          | Des informations peuvent être ajoutées dans la partie diagnostic du PLU, dans la limite de leur disponibilité et fiabilité.                                                                                                                                | Après échanges avec l'ARS : Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'utilisation des produits phytosanitaires. L'évaluation environnementale et le rapport de présentation peuvent identifier effectivement les enjeux liés à la proximité entre zones d'habitation et espaces agricoles/viticoles, voire recommander certains aménagements : recul des cultures, haies anti dérive, répartition du bâti vis-à-vis des zones cultivées...                                                                                                    |
| C3                                                          | Souhaite des explications de la raison de classement de sa parcelle en zone A en centre de village entourée d'habitations                                                                       | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                         | Les raisons sont données au §9 de l'Analyse 1.b. en Page. 24, mais celles-ci relèvent plus de raisons économiques que techniques ou écologiques. A noter tout de même que l'INAO, la DDT et la Chambre d'Agriculture militent pour "protéger" ces parcelles de grandes surfaces de vignoble AOC intra urbaine. Néanmoins, ces "dents creuses AOC" devraient être mobilisées en priorité par rapport aux zones AOC en dehors de l'enveloppe urbaine. Je pense que la Mairie devrait compléter son argumentaire sur ce choix de zonage en "A" |
| C4                                                          | Demande à ce que la parcelle familiale entre dans la Zone Ub car elle et son frère ont un projet de construction. Cette parcelle est en zone A dans ce projet de PLU, à la limite de la zone Ub | Contraire aux demandes des PPA de réduire la zone UB.                                                                                                                                                                                                      | L'objectif est, effectivement, de réduire au maximum la zone Ub, et même de tendre vers 0. Si le besoin de mobiliser des parcelles en zones "extra urbaine" est nécessaire, la mairie arbitre en fonction des possibilités techniques, des contraintes environnementales et des projets individuels. Cela me semble pertinent.                                                                                                                                                                                                              |
| C5                                                          | Souhaite que les futurs acquéreurs de terrains en zone Ub, soient informés sur la nature argileuse de ces terrains.                                                                             | Informations qui peuvent être données à l'occasion des certificats d'urbanisme et des ventes. Une carte des niveaux de risques de retrait-gonflement des argiles dans la commune figure dans le rapport de présentation du PLU, dans la partie diagnostic. | L'information de l'état des risques incluant le risque "retrait-gonflement argile" est obligatoire en cas de vente d'une parcelle. La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| N°  | Observation                                                                                                                                                                                                                                                     | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                          | Analyse du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C6  | Demande à ce que la route de sortie du village jusqu'au croisement avec la route venant de la place DE ROLLE soit aménagée pour permettre le retournement des bus et des camions                                                                                | La commune note la demande qui ne relève pas forcément du PLU.                                                                                                                                                                                                | Hors périmètre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C7  | Demande à ce que le chemin vicinal à l'entrée du village en provenance de Riquewihr soit mise en zone 30 km/h                                                                                                                                                   | La commune note la demande qui ne relève pas du PLU.                                                                                                                                                                                                          | Hors périmètre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C8  | Demande à ce que la commune fasse respecter le sens interdit de ce chemin vicinal. EN particulier en périodes de vendanges et de marché de Noel.                                                                                                                | La commune note la demande qui ne relève pas du PLU.                                                                                                                                                                                                          | Hors périmètre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C9  | Renseignement sur le classement de sa parcelle dans le projet du PLU, + renseignements sur les documents du PLU et l'accès pour les consulter                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C10 | Demande des précisions sur le réel besoin foncier au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.                                                                                                                                                                      | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                            | La surface mobilisée de 77 ares en dehors de l'enveloppe urbaine est bien supérieure aux besoins identifiés de 12 ares. Il faudra, inévitablement, réduire ces surfaces.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C11 | Demande des précisions sur la façon dont les zones passées en "Ub" au-delà de l'enveloppe urbaine ont été sélectionnées.                                                                                                                                        | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                            | Oralement, pendant nos échanges, la Mairie dit avoir privilégié les zones où elle est confiante sur l'achèvement d'un projet à moyen terme. Argument, de mon point de vue, recevable pour ne pas "mobiliser" inutilement des surfaces sur lesquelles il n'y aura pas de projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C12 | La Ste View Architecture représente Monsieur B. EDEL. Demande à ce que la totalité de la parcelle du "BOUXHOF" entourée d'un mur de pierre soit classée en zone Ab. Dans le projet, seul une partie de cette parcelle est en zone Ab, l'autre partie en Zone A. | Le STECAL Ab doit être de taille et de capacité limitée. Une extension de cette ampleur requiererait un nouvel avis de la CDPENAF, de la MRAe, et de la chambre d'agriculture (qui serait probablement négatif compte tenu de son avis sur le projet actuel). | Après échanges avec la Mairie, l'INAO, la Chambre d'Agriculture et la DDT sur ce sujet : La difficulté, ici, est l'équilibre entre la volonté de développement commercial et touristique qui peut garantir une forme de conservation de ce patrimoine, tout en évitant les nuisances pour les exploitations voisines (circulation automobile, parkings "sauvages" zone de non traitement...) et en maintenant l'activité viticole AOC dans la zone. Le zonage ainsi que les règles associées de ce STECAL ont été faite spécialement pour un projet qui ne semble pas encore très abouti. Mon ressenti, après discussions et visite des lieux : Je ne pense pas qu'il soit opportun de modifier la règle des 20m2 d'emprise au sol de nouveaux équipements. En revanche, si la totalité du site garde son aspect viticole et naturel, il peut être envisageable d'étendre la zone Ab pour autoriser, par exemple, un parking végétalisé ou un espace jardin, détente. La Mairie devra étudier cela avec les PPA si un projet concret et abouti existe. |
| C13 | Le projet de règlement limite l'emprise au sol de bâtiments ou équipements à 20m2 en zone « Ab ». La sté View Architecture demande soit de supprimer cette restriction, soit de l'augmenter à 60m2 minimum.                                                     | Contraire à la demande de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture. Mais la rédaction de l'article 1.2.A concernant le secteur Ab peut être clarifiée.                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| N°  | Observation                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Analyse du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C14 | Demande à ce qu'un arbre "remarquable", en l'occurrence un CORMIER (Sorbier Domestique) d'une circonférence de 3m (considéré comme exceptionnel) soit protégé dans le PLU par classement en EBC (Espace Boisé Classé) par exemple                                                | Classement possible de l'arbre au titre d'une protection du code de l'urbanisme (article L151-23 : identification de l'arbre sur le plan de zonage et règlement écrit correspondant).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pour avoir visité les lieux, c'est effectivement un très bel arbre... comme beaucoup d'autres beaux arbres. Ceci dit, ils se font de plus en plus rares, et avoir un tel spécimen sur son ban communal est une fierté. Je pense que si ça n'apporte aucune contrainte ni préjudice au propriétaire, il ne faut pas se priver de le classer et le protéger. "En Alsace, à Marmoutier, un cormier de 250 ans, 14 m de haut et 3,3 m de circonférence a été classé arbre remarquable national en 2016." (source Wikipédia). Celui de Mittelwihr ne doit pas en être loin                |
| C15 | Renseignement sur le classement de sa parcelle dans le projet du PLU                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C16 | Renseignement sur le classement de plusieurs parcelles dans le projet du PLU                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C17 | Renseignement sur le classement de plusieurs parcelles dans le projet du PLU                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C18 | S'inquiète du maintien de sa parcelle en zone Ub (actuellement dans le projet) au vu des remarques de plusieurs PPA. Il souhaitait argumenter sur le bienfondé de ce besoin.                                                                                                     | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | La parcelle en question est l'une des 3 mobilisée hors périmètre urbain (T1). La surface mobilisée de 77 ares en dehors de l'enveloppe urbaine est bien supérieure aux besoins identifiés de 12 ares. Il faudra, inévitablement, réduire ces surfaces. L'arbitrage devra être fait par la Mairie en fonction de critères qu'ils devront partager.                                                                                                                                                                                                                                    |
| C19 | En cours d'achat d'une parcelle classée Ub dans le projet du PLU. Le règlement en zone Ub prévoit une surface maximale de 30m2 de toiture plate et uniquement sur les surfaces annexe. Mme. AUER demande soit de supprimer ces clauses, soit d'augmenter la surface à 60m2 mini. | La règle limitant les toitures à faible pente à 30 m² et les réservant aux constructions annexes participe aux objectifs poursuivis par le PLU en matière d'insertion architecturale et paysagère. Elle vise à préserver les caractéristiques du tissu urbain de la zone UB, composé majoritairement de constructions à toitures en pente, et à assurer une cohérence des formes bâties sur l'ensemble de la commune. La suppression ou l'assouplissement de cette disposition modifierait l'équilibre général du règlement et de toute la zone UB (plus de 20 ha) sans qu'il soit démontré que la règle proposée par le PLU arrêté est inadaptée ou fait obstacle à la réalisation des objectifs du PLU. Les impacts de cette modification devraient par ailleurs être réévalués dans l'évaluation environnementale du PLU. De plus il est délicat de modifier une règle aussi conséquente et qui | Une des orientations du PADD est de préserver le patrimoine naturel et urbain contribuant à la qualité paysagère de la commune. La règle de la limitation des surfaces de toitures plates s'inscrit dans cette orientation. L'impact sur le paysage n'est certainement pas la même en fonction de la parcelle concernée, mais, il faudrait soit définir une règle au cas par cas (ce qui n'est pas réaliste) soit modifier la règle pour l'ensemble du secteur Ub, (ce qui est contraire à l'orientation du PADD). Je rejoins la mairie en proposant de ne pas modifier cette règle. |
| C20 | Demande des précisions sur la façon dont les parcelles passées en "A" au cœur du village ont été sélectionnées.                                                                                                                                                                  | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ce point est un des 2 points de crispation de ce projet (questions C3, C20, C22). Il est important que la Mairie clarifie les raisons qui l'ont poussée à classer cette zone en "A", et uniquement celle-ci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C21 | Demande si un projet immobilier a été déposé en mairie sur l'une ou plusieurs des parcelles passées en "Ub" au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle                                                                                                                              | Un certificat d'urbanisme a été demandé sur le secteur rue de l'école. Il a été jugé comme non réalisable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De mon point de vue, cette question est hors PLU, car liée à un projet individuel. Seul la Mairie peut répondre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| N°  | Observation                                                                                                                                                                                                                                     | Réponse de la Mairie                                                                                                                                                                                                                                                       | Analyse du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C22 | Demande la reclassification en Ub de la zone en "A" au milieu d'une zone déjà urbanisée.                                                                                                                                                        | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                                         | Même commentaire qu'à la question C3                                                                                                                                                                                                                                             |
| C23 | Sur les 2 plans de zonage (ech:1500 et 2500, la maison du 14 rue du vignoble n'est pas représentée.                                                                                                                                             | Le fond de plan cadastral utilisé est fourni par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFip) La commune n'a pas la compétence pour le mettre à jour. Mais le fait que la construction située en zone U n'apparaisse pas sur le plan n'a aucun impact dans le PLU. | Effectivement, cette construction n'apparaît pas sur les plans de zonages, contrairement à tous les autres. Mais, effectivement, cela n'a aucune incidence sur le projet. Cela fait partie des différentes mises à jour documentaires à effectuer.                               |
| C24 | Dans le rapport 1.a, on ne retrouve plus le schéma régional air énergie (SRCAE). A-t-il été remplacé.                                                                                                                                           | Les mentions au SRCAE subsistent dans le rapport 1a.                                                                                                                                                                                                                       | Le SRCAE est désormais intégré dans le SRADET. Ce projet assure la compatibilité avec le SRADET et le SCoT.                                                                                                                                                                      |
| C25 | Dans le rapport 1.a, page 128 §5,3 il manque le dernier en date du 23 juillet 2023 pour RGA.                                                                                                                                                    | La tableau des catastrophes naturelles peut être complété.                                                                                                                                                                                                                 | Cela fait partie des différentes mises à jour documentaires à effectuer                                                                                                                                                                                                          |
| C26 | Demande, en argumentant, à ce que sa parcelle soit maintenue en zone "Ub", comme le prévoit le projet, en cas de réduction des surfaces d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine comme le demande la chambre d'agriculture, l'INAO et la DDT. | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites avant l'approbation du PLU.                                                                                                                                              | Même commentaire qu'à la question C18                                                                                                                                                                                                                                            |
| C27 | Préserver les parties non construites ou non cultivées comme la partie du Mont de Sigolsheim.                                                                                                                                                   | Les espaces naturels comme le Mont de Sigolsheim sont classés en zone naturelle, les espaces agricoles sont protégés en zone A. Mais des adaptations peuvent être faites avant l'approbation du PLU,                                                                       | Certaines zones de la partie du Mont Sigolsheim sont déjà identifiées comme "réservoir de biodiversité" et classées en "N" (voir OAP), mais il peut, effectivement, être opportun d'étudier la possibilité d'étendre ces zones.                                                  |
| C28 | Pourquoi ne pas passer la colline des Amandiers en "N"                                                                                                                                                                                          | La protection au titre de l'article L151-23 est plus forte et plus adaptée au type de milieu.                                                                                                                                                                              | Après avoir visité les lieux, je rejoins la Mairie sur le fait qu'il est plus adapté de classer cette zone d'arbres et de parcelles de vignes (difficilement séparables) en "A" et identifiée clairement en "zone protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme" |
| C29 | Emet un doute sur la surface mobilisée au vu du nombre de logements à construire                                                                                                                                                                | Des explications complémentaires peuvent être apportées et/ou des adaptations peuvent être faites.                                                                                                                                                                         | Même commentaire que la question C10                                                                                                                                                                                                                                             |
| C30 | Ajouter des règles dans la zone "U" pour renforcer la préservation de la nature et la qualité de l'habitat.                                                                                                                                     | Des règles sur les toitures, hauteurs, reculs, clôtures, volet paysager, sont incluses dans le PLU.                                                                                                                                                                        | Des règles pour garantir l'intégration paysagère sont effectivement déjà incluses dans le règlement écrit. Peut être serait-il intéressant d'y ajouter, pour certains secteurs, une surface ou un % de surface mini d'espace vert lors d'un projet.                              |

## 4.3 Synthèse des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur

### 4.3.1 Procès Verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, ci-dessous, a été réalisé dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête soit le 27/07/2026.

Les 3 tableaux Excel d'analyse des contributions (PPA, Public et questions du commissaire enquêteur) ont été joints en Annexe du PV de synthèse.



Un exemplaire signé par le commissaire enquêteur a été remis en main propre le 27/07/2026 à M. Jean-Michel HERRSCHER, Adjoint au Maire, ainsi qu'une version dématérialisée.

Une lecture commune du PV a été faite, et des explications détaillées ont été donné à cette occasion.

**OBJET :** Remise du Procès-verbal de synthèse et demande de mémoire en réponse.

**RÉFÉRENCES :** Arrêté Municipal n° 21/2026 du 28 mai 2026  
Article R.123-18 du code de l'environnement.

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative à l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de votre municipalité s'est achevée le **vendredi 24 juillet 2026**.

Vous trouverez dans ce procès-verbal de synthèse, le déroulement et le détail de la participation à cette enquête.

Afin de rédiger mon rapport, formuler mes conclusions motivées et exprimer un avis, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir me fournir sous **quinze jours**, un **mémoire en réponse**, écrit, relatif aux observations exprimées, conformément aux dispositions de l'article du Code de l'environnement ci-dessus référencé.

Il s'agit pour vous de produire vos **remarques / précisions** et d'apporter réponses à toutes les **réflexions, observations ou contre-propositions** exprimées :

- D'une part par le public
- D'autre part par les services publics associés
- Enfin à mes propres observations.

Le procès-verbal de synthèse et votre mémoire en réponse seront annexés au rapport d'enquête.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Remise en mains propres du procès-verbal de synthèse**

Le procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur l'Adjoint au Maire le 27/07/2026

L'adjoint au Maire

Jean-Michel HERRSCHER



Le commissaire enquêteur

Christian SUHR



# PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Sur le déroulement de l'enquête publique unique relative à  
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mittelwihr

Et

Demande de mémoire en réponse  
(Cf. Article R.123-18 du code de l'environnement)

## **Rappel sur le déroulement**

### **Références :**

- Décision de désignation N° E26000040 /67 du 13 mai 2026 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, en date du 13 mai 2026, portant désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté municipal N°21/2026 du 28 mai 2026 définissant les conditions et modalités de l'enquête.

**Période d'enquête :** 32 jours, du 23 juin au 24 juillet 2026 inclus.

**Lieu :** Siège de l'enquête en mairie de Mittelwihr (68630), Route du Vin.

### **Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public aux jours et horaires définis par l'arrêté et rappelés ci-dessous :

| Date                     | Horaires      |
|--------------------------|---------------|
| Mardi 23 juin 2026       | 10h00 - 12h00 |
| Mardi 07 juillet 2026    | 18h00 - 20h00 |
| Samedi 18 juillet 2026   | 10h00 - 12h00 |
| Vendredi 24 juillet 2026 | 14h00 – 16h00 |

### **Clôture de l'enquête :**

L'enquête a été close le **Vendredi 24 juillet 2026 à 16h00**, à l'issue de la dernière permanence.

## **Compte rendu succinct de l'enquête et des observations**

### **Le commissaire enquêteur :**

- A participé le 26 mai 2026, en mairie de Mittelwihr en présence de Madame JUNGBLUTH, Secrétaire Générale de Mairie et de M. HERRSCHER, Adjoint au Maire, à une réunion de travail visant particulièrement à l'organisation et aux modalités de conduite de l'enquête. Il lui a été remis à cette occasion les éléments essentiels du dossier.
- A participé le 3 juin 2026, en mairie de Mittelwihr, en présence de M. HERRSCHER, Adjoint au Maire, à une réunion de travail visant particulièrement à la présentation des objectifs municipaux, des modifications principales par rapport à l'actuel POS, NRU et des premières remontées du public faite à la mairie.
- A vérifié l'affichage de l'avis d'enquête publique lors de chaque permanence ou visite sur le territoire communal.
- A vérifié la mise à disposition du public du dossier, complet, au siège de l'enquête, lors de chaque permanence ou visite sur le territoire communal.

Il n'y a pas eu d'incident lors de l'enquête publique.

**Événement notable :** Préalablement à l'enquête publique, la Mairie a organisé une réunion d'information aux citoyens en date du 29/10/2025.

### **OBSERVATIONS du public**

#### **1) Observations consignées ou agrafé sur le registre d'enquête.**

**Nombre : Huit (8) Observations**

Le dossier a également été consulté par plusieurs personnes qui se sont, parfois, informées oralement auprès du commissaire enquêteur.

#### **2) Lettres et courriers adressés par voie postale ou remis en main propre**

**Nombre : Un (1)**

#### **3) Courriels (e-mails)**

**Nombre : Neuf (7)** Comportant au total 15 remarques, propositions ou questions.

Aucun élément éventuellement parvenu après clôture n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur.

Toutes les observations, demandes / réclamations / contre-propositions émises par le public, dans les délais de l'enquête, ont été analysées.



## I. AVIS-OBSERVATIONS-RECOMMANDATIONS émis par les services consultés

Les avis émis par :

- L'Agence Régionale de Santé du Grand Est (ARS)
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du Haut Rhin (CDPENAF)
- La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)
- La Chambre d'agriculture
- Direction Départementale des Territoires du Haut Rhin (DDT)
- L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)
- Le parc naturel régional des ballons des Vosges
- Le syndicat mixte SCoT Montagne Vignoble Ried (SCOT)
- L'Autorité environnementale (MRAe Grand Est)

Sont constitutifs du dossier soumis à l'enquête.

*Voir tableau de synthèse annexe 1.*

**Vous voudrez bien répondre à ces remarques ou recommandations.**

**A noter :** La MRAe n'a pas donné d'avis, car elle n'a pas pu respecter le délai réglementaire.

## II. Tableau de synthèse des observations du public

*Voir tableau de synthèse annexe 2*

Remarque du commissaire enquêteur : La majorité des observations faites relèvent essentiellement d'un intérêt individuel.

Synthèse :

- 1) Plusieurs demandes de reclassement de parcelles de « Ub » vers « A », de « A » vers « Ub », de « A » vers « Ab » ou de « A » vers « N »
  - a) Monsieur FURSTOSS. demande à ce que les parcelles « Ub » à l'ouest du village repassent en « A »
  - b) Madame BERSCHY et Madame FUCHS demandent à ce que les parcelles classées « A » entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof repassent en « Ub » (Voir également la remarque du commissaire enquêteur à ce sujet au chapitre III)
  - c) La famille LUDWIG demande à ce que la parcelle familiale cadastrée N°200 section 15 passe de « A » à « Ub » dans le but d'y construire plusieurs maisons pour des membres de la famille souhaitant revenir vivre dans le village.
  - d) La société View Architecture qui représente Monsieur EDEL demande à ce que la zone « Ab » englobe la totalité de la parcelle « Bouxhof » cadastrée N°109 section 10.
  - e) Alsace Nature propose de passer la zone protégée de la colline des Amandiers de « A » vers « N ».

- 2) D'autres, au contraire, argumentent pour que le zonage reste en l'état.
  - a) Monsieur C. PRIETO pour une partie de la zone Sud du village (courriel du 21/07/2026)
  - b) Monsieur J. PRIETO pour l'autre partie de la zone Sud du village et pour la partie ouest (oralement à la permanence le 07/07/2026)
- 3) Plusieurs demandes de modification ou d'ajout de certaines règles du règlement écrit.
  - a) La société View Architecture qui représente Monsieur EDEL demande à ce que l'emprise maximale au sol des constructions en zone « Ab » passe de 20m2 à 60m2 mini.
  - b) Madame AUER demande à ce que la surface maximale des toitures plates en zone « Ub » passe de 20 m2 à 60 m2 minimum.
  - c) Alsace Nature demande d'ajouter des règles à la zone « U » pour renforcer la préservation de la nature et de la qualité de l'habitat
- 4) Information préventive au sujet des risques phytosanitaire
  - a) Monsieur FURSTOSS propose à ce qu'une information préventive au sujet des risques phytosanitaire inerrant à la viticulture soit ajoutée au règlement du PLU.
- 5) Classement en « zone protégée »
  - a) Monsieur SCHLUSSEL propose de protéger dans le PLU un arbre remarquable (Sorbier domestique) situé sur la parcelle cadastrée N°154 section 12 (par classement en EBC Espace Boisé Classé par exemple)
  - b) Alsace Nature demande de préserver les parties non construites ou non cultivées.
- 6) Mise à jour des documents
  - a) Monsieur Furstoss signale que sur les 2 plans de zonage (ech:1500 et 2500, la maison du 14 rue du vignoble n'est pas représentée.
  - b) Monsieur Furstoss signale que dans le rapport 1.a, page 128 §5,3 il manque le dernier en date du 23 juillet 2023 pour RGA.
  - c) Remarque du commissaire enquêteur. Plusieurs autres incohérences dans le dossier, ont été identifiées par les PPA ou le CE (voir chapitre I et III).

**NB :** L'original des demandes formulées sont consultables sur le registre papier, ou dans le dossier papier joint au registre.

**Vous voudrez bien répondre, ou donner un avis à ces observations.**

### III. REMARQUES ET OBSERVATIONS du commissaire enquêteur

- Le projet, mis à l'enquête publique, a été relativement peu mobilisateur.
- La majorité des observations faites relèvent essentiellement d'un intérêt individuel, mais les questionnements portent également sur le besoin fondé et les critères de choix appliqués pour sélectionner les zones passées en « Ub » en dehors de l'enveloppe urbaine de référence ainsi que la zone passée en « A » à l'intérieur de la zone urbaine de référence.

#### **Synthèse du choix de zonage du projet PLU de Mittelwihr**

1. Scénarios d'accroissement de la population de 2022 – 2035  
(§1.1, page 148 et 151 du rapport 1.a)

|                           | LOGTS | LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION |                     |                      |                |       |
|---------------------------|-------|----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|-------|
|                           |       | Logements renouvellement urbain        |                     |                      | Dents-cr.      | Total |
|                           |       | Logts. vac. remob.                     | Logts. esp. reconv. | Bâti mutable         |                |       |
| Tendance 1<br>2010 - 2022 | 60    | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Tendance 2<br>1982 - 2022 | 68    | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Tendance 3<br>1982 - 1999 | 120   | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Scénario A                | 40    | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Scénario B                | 45    | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Scénario C                | 50    | 0                                      | 0                   | 8                    | 34             | 42    |
| Pers./m <sup>2</sup> .    | 2,15  |                                        |                     | 0,14%<br>taux annuel | 20,0<br>log/ha |       |

Ainsi quel que soit le scénario retenu: on estime que 42 logements sont réalisables au total en densification de l'enveloppe urbaine existante.

|                           | POP                    | LOGTS               | DENSIFICATION           | EXTENSION            |                               |
|---------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
|                           | Taux de variation      | Total logts à créer | Total logts réalisables | Part logts densifiés | Logements compl <sup>és</sup> |
| Tendance 1<br>2010 - 2022 | 0,65%                  | 60                  | 42                      | 71%                  | 17                            |
| Tendance 2<br>1982 - 2022 | 0,78%                  | 68                  | 42                      | 62%                  | 26                            |
| Tendance 3<br>1982 - 1999 | 1,66%                  | 120                 | 42                      | 35%                  | 78                            |
| Scénario A                | 0,28%                  | 40                  | 42                      | 100%                 | 0                             |
| Scénario B                | 0,36%                  | 45                  | 42                      | 94%                  | 3                             |
| Scénario C                | 0,45%                  | 50                  | 42                      | 85%                  | 7                             |
|                           | Pers./m <sup>2</sup> . | 2,15                |                         |                      | 25,0<br>log/ha                |

Ainsi en fonction des scénarios il n'est pas nécessaire de mobiliser de foncier en extension ou selon les scénarios 2 et 3 : quelques dizaines d'ares en extension c'est à dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

**Scénario retenu = B (§1.1, page 151 du rapport 1.a et §13, page 9 du PADD)**

## 2. Nombre de logements à créer, et surface à mobiliser

Scénario retenu = B (§1.2 : page 151 du rapport 1.a et §13 : page 9 du PADD)

Besoin de réalisation de 45 logements :

8 de bâtis mutables

34 de surface mobilisable dans l'enveloppe urbaine

3 en création au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle,

Soit 0.12 ha (1200m<sup>2</sup>) (§1.1, page 151 du rapport 1.a)

### Remarque du Commissaire Enquêteur :

Il y a une incohérence entre ce qui est noté page 151 du rapport 1.a

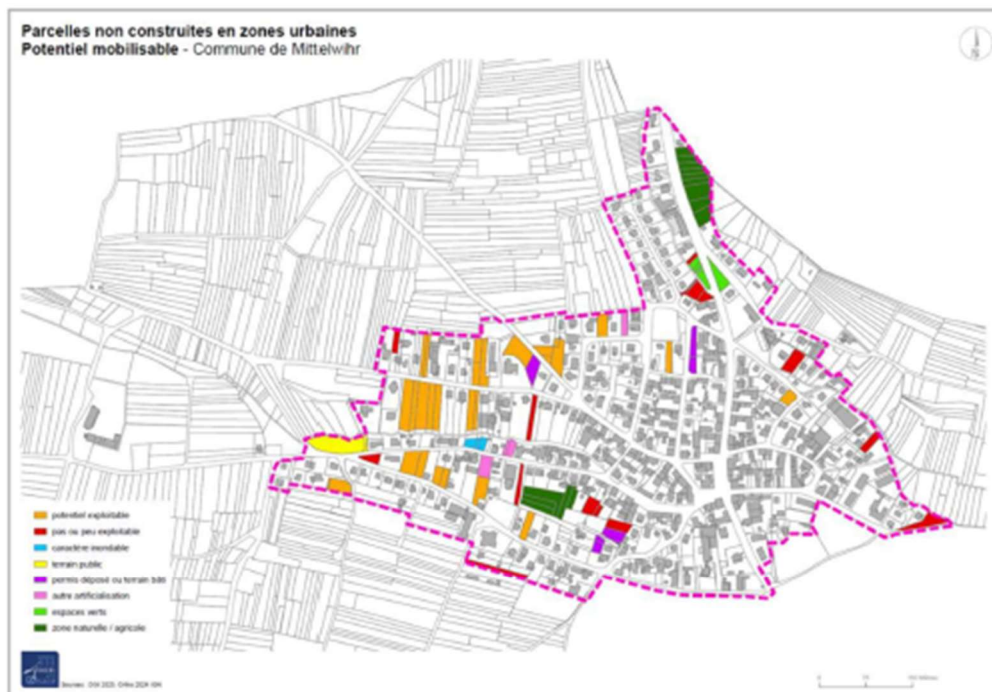
Ainsi en fonction des scénarios il n'est pas nécessaire de mobiliser de foncier en extension ou selon les scénarios 2 et 3 : quelques dizaines d'ares en extension c'est à dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

et en page 9 du PADD

- Sur la période 2012-2021, la consommation totale d'espace observée à l'échelle communale est de 1.5 ha, soit un rythme annuel moyen de 0,17 ha/an.
- Sur la période 2022-2035, la commune réduira fortement sa consommation totale d'espace, puisqu' aucune zone d'extension nouvelle n'est inscrite.

## 3. Choix des zones mobilisables dans l'enveloppe urbaine actuelle. (§9 de l'Analyse 1.b. P. 24)





### Récapitulatif :

| Type de parcelles       | Surface brute en ha | Coefficient | Potentiel de densification en ha |
|-------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|
| Autre artificialisation | 0,15                | 0%          | 0                                |
| Espaces verts           | 0,13                | 0%          | 0                                |
| Permis déposé           | 0,24                | 0%          | 0                                |
| Pas ou peu exploitable  | 0,69                | 10%         | 0,07                             |
| Mobilisable             | 2,26                | 80%         | 1,81                             |
| Terrain public          | 0,22                | 0%          | 0                                |
| Zone naturelle          | 0,76                | 0%          | 0                                |
| <b>Total</b>            | <b>4,44</b>         | <b>/</b>    | <b>1,88</b>                      |

Finalement, le potentiel foncier effectivement mobilisable pour l'habitat s'élève à 1,88 ha.

**Focus sur la zone « A » située entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof.**



- La catégorie « zone naturelle / agricole » (en vert foncé sur le plan)

Cette dernière catégorie regroupe deux espaces de dents creuses mais non classées en zone urbaine dans le PLU.

Le premier cas, illustré ci-dessous, est un îlot central dans le tissu urbain qui a été classé en zone agricole dans le PLU. Plusieurs raisons à cela : l'absence d'accès direct et des réseaux, l'impossibilité de créer un bouclage avec le chemin rural du fait de son étroitesse (moins de 2 mètres de large) obligeant à réaliser une aire de retournement à l'emprise très importante, et enfin par volonté de protéger l'activité viticole.



Cette zone représente une surface totale de 3135 m<sup>2</sup>.

**Question du Commissaire Enquêteur :**

1 - Au vu des raisons techniques invoquées, pourquoi cette zone n'a-t-elle pas été classifiée en « Ub pas ou peu exploitable » et valorisée à 10% en surface mobilisable ?

Les raisons techniques devront être analysées par des spécialistes, mais il semblerait que ce soit plutôt un problème économique que d'infaisabilité technique.

4. Choix des zones mobilisables en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. (en jaune sur le plan ci-dessous)



Questions du Commissaire Enquêteur :

- 2a) Quelle est la surface de chacune des 3 zones mobilisées en dehors du périmètre urbain ?
- 2b) Quels critères ont orientés le choix sur ces 3 zones plutôt que d'autres en périphérie de l'enveloppe urbaine ?

**Vous voudrez bien répondre à ces questionnements.**

Le 27 Juillet 2026

Le commissaire enquêteur

*Christian SUHR*

### 4.3.2 Mémoire en réponse

La commune de MITTELWIHR m'a adressé par courriel le 13 / 08 / 2026 (délai convenu ensemble) un mémoire en réponse sous forme de tableaux Excel, en complétant ceux qui étaient annexés au PV de synthèse.

La commune a choisi de répondre unitairement à chaque question formulée par les PPA, le public et par moi-même, ce qui est appréciable.

**Ces réponses se trouvent** dans la colonne « réponse de la Mairie »

- du chapitre 4.1 pour les PPA,
- du chapitre 4.2.2.2 pour les contributions du public
- du chapitre 4.3.3 pour les questions du commissaire enquêteur

### 4.3.3 Analyse du commissaire enquêteur

Mes analyses et commentaires individuels aux contributions du public sont données dans la colonne « Analyse du commissaire enquêteur » du chapitre 4.2.2.2.

Ci-dessous mes questions du PV de synthèse au maître d'ouvrage, et ses réponses dans son mémoire en réponse.

| ELABORATION DU PLU DE MITTELWIHR   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mémoire en réponse                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |
| Remarques du commissaire enquêteur |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |
| N°                                 | Remarque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Réponse                                                                                                                                                                          |
| R1                                 | En sachant que le scénario "B" d'accroissement démographique a été retenu (page 9 du PADD) Il y a une incohérence entre "Aucune zone nouvelle n'est inscrite" en page 151 du rapport 1.a et "selon le scénario 2 et 3: quelques dizaines d'ares en extension c'est à dire au-delà de l'enveloppe urbaine" en page 9 du PADD | Les pièces du dossier seront harmonisées.                                                                                                                                        |
| R2                                 | Pourquoi la zone « A » située entre la rue des Merles et la rue du Buxhof n'a-t-elle pas été classifiée en « Ub pas ou peu exploitable » et valorisée à 10% en surface mobilisable ?                                                                                                                                        | P.24 de la partie du rapport de présentation concernant le potentiel de densification. Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites. |
| R3                                 | Quelle est la surface de chacune des 3 zones mobilisées en dehors du périmètre urbain ?                                                                                                                                                                                                                                     | UB à l'ouest / T1 : 27,2 ares.<br>UB au sud est / T1 : 50 ares.                                                                                                                  |
| R4                                 | Quels critères ont orientés le choix sur ces 3 zones plutôt que d'autres en périphérie de l'enveloppe urbaine ?                                                                                                                                                                                                             | Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites.                                                                                        |

La Mairie n'a pas répondu clairement par écrit aux questions R2 et R4, néanmoins, nous avons eu quelques échanges directs qui m'ont permis d'insister sur le fait que ces 2 points ont été les points les plus commentés et incompris par le public. Une réponse plus complète doit pouvoir lui être donnée.

# Deuxième Partie Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

## 1. GENERALITES

Ces conclusions et cet avis motivé, rédigés en toute indépendance et impartialité, découlent du rapport présenté en première partie du présent document. L'analyse, plus détaillée, des différentes contributions ainsi que le PV de synthèse et le mémoire en réponse y figurent.

### 1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mittelwihr en application de **l'arrêté N° 21/2026 du 28/05/2026**.

L'enquête publique s'est déroulée du **23/06/2026 au 24/06/2026** inclus.

**Un premier projet de PLU avait déjà été présenté** aux Personnes Publiques Associées en **2021**, mais celui-ci a reçu un avis **défavorable** de plusieurs services en raison, notamment, d'une consommation foncière trop importante en dehors de l'enveloppe urbaine. Ce premier projet avait été abandonné par la Municipalité avant l'étape de l'enquête publique.

Le projet actuel est une révision du premier projet, et ceci est donc la première enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Mittelwihr.

## 2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET

**Les objectifs principaux du projet sont :**

- Modérer la consommation d'espace en fonction de la prévision d'augmentation démographique
- Limiter l'impact d'extension urbaine sur le secteur AOC
- Favoriser la densification des dents creuses présentes au sein de l'enveloppe bâtie actuelle
- Préserver le patrimoine naturel et urbain contribuant à la qualité paysagère de la commune
- Valoriser le paysage identitaire du village en préservant la morphologie de son centre ancien par des règles adaptées
- Prendre en compte la proximité immédiate des terres viticoles
- Être moteur, réfléchir aux possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs à l'échelle intercommunale
- Prendre en compte les risques liés aux coulées de boues et aux inondations.
- Préserver les boisements, haies et bosquets constituant un réservoir de biodiversité
- Préserver le Mandelberg, ses prairies sèches et ses amandiers situés en périphérie nord du village et favoriser les plantations de fruitiers dans le cadre des futures opérations d'aménagement, dans un intérêt paysager et écologique.
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments existants pour la création de logements et le maintien des formes architecturales traditionnelles.
- Maintenir et développer l'activité viticole y compris son aspect commercial



- Permettre l'installation et le développement d'activités compatibles avec le voisinage des habitations en limitant les nuisances
- Favoriser le développement du tourisme local, facteur d'attractivité pour la commune
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue

### 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

**Période d'enquête** : 32 jours, du 23 juin au 24 juillet 2026 inclus.

**Lieu** : Siège de l'enquête en mairie de Mittelwihr (68630), Route du Vin.

#### **Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public aux jours et horaires définis par l'arrêté et rappelés ci-dessous :

| Date                     | Horaires      |
|--------------------------|---------------|
| Mardi 23 juin 2026       | 10h00 - 12h00 |
| Mardi 07 juillet 2026    | 18h00 - 20h00 |
| Samedi 18 juillet 2026   | 10h00 - 12h00 |
| Vendredi 24 juillet 2026 | 14h00 – 16h00 |

#### **Accès au public**

En plus des permanences, le public a eu accès au dossier de l'enquête et au registre papier au siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au dossier complet dématérialisé sur le site internet de la mairie.

A noter que le siège de l'enquête se trouvait dans une salle indépendante, avec un accès séparé, accessible à tous sur simple demande auprès de l'accueil de la mairie.

#### **Clôture de l'enquête :**

L'enquête a été close le **Vendredi 24 juillet 2026 à 16h00**, à l'issue de la dernière permanence

#### **Observations du public :**

##### **1) Observations consignées ou agrafé sur le registre d'enquête.**

**Nombre : Huit (8) Observations**

Le dossier a également été consulté par plusieurs personnes qui se sont, parfois, informées oralement auprès du commissaire enquêteur.

##### **2) Lettres et courriers adressés par voie postale ou remis en main propre**

**Nombre : Un (1)**

##### **3) Courriels (e-mails)**

**Nombre : Sept (7)** Comportant au total 15 remarques, propositions ou questions.

Aucun élément éventuellement parvenu après clôture n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur. Toutes les contributions émises par le public, dans les délais de l'enquête, ont été analysées.

A noter que le l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Nous avons eu des échanges réguliers et constructifs avec les services de la Mairie avant, pendant et après l'enquête.

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.1 Synthèse des avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Sur 9 PPA sollicités :

- 3 ont donné un **avis favorable** avec **réserves et recommandations** :
  - Chambre d'Agriculture, DDT, INAO
- 3 ont donné un avis favorable avec **recommandations** :
  - CDPENAF, CEA, SCoT
- 1 a donné un **avis favorable** simple :
  - Parc naturel régional des ballons des Vosges
- 1 n'a pas clairement exprimé son avis favorable, mais n'a pas non plus exprimé d'avis défavorable. Je considère donc cet avis comme « **Favorable** » avec **recommandations** :
  - ARS
- 1 n'a pas donné d'avis, ni fait de remarque par faute de temps dans les délais :
  - MRAe

#### Les 5 réserves émises par les 3 PPA :

- 1 pour interdire la construction de niveaux enterrés dans la zone « aléa fort inondation ».

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune est exposée aux risques d'inondation en cas de crue de ses deux cours d'eau et par remontée de la nappe. Il est donc indispensable de prendre des mesures spécifiques lors des constructions. La demande, ici, est d'interdire les constructions enterrées dans ces zones identifiées, ainsi que d'interdire les clôtures pleines afin de faciliter l'écoulement des eaux.

**Ces prescriptions devront être intégrés au plan de zonage et au règlement écrit avant une éventuelle approbation.**

Ceci est un des objectifs du projet : « *Prendre en compte les risques liés aux coulées de boues et aux inondations.* »

- 3 pour réduire la surface « consommée » en dehors de l'enveloppe urbaine.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point constitue la **difficulté majeure de ce projet**. Plusieurs PPA, citoyens, ainsi que moi-même (au travers du PV de synthèse), avons formulé des remarques et soulevé des questions à ce sujet.

Il faut reconnaître qu'il n'est pas toujours facile de suivre le fil conducteur de cette thématique à travers les différents documents du projet. En effet :

Dans l'un d'eux (1a. Rapport de présentation), il est indiqué, après analyse de l'évolution démographique et des possibilités de densification intra-urbaine, qu'il sera nécessaire de mobiliser environ 12 ares en dehors de l'enveloppe urbaine (zone T1 du SCoT).

Dans un autre (2. PADD), il est clairement stipulé : « Aucune zone d'extension nouvelle n'est inscrite ».

Enfin, sur le plan de zonage, trois zones situées hors de l'enveloppe urbaine (Annexe 6), d'une surface totale de 77 ares (surface donnée dans le mémoire en réponse, car n'apparaissant pas clairement dans les documents du projet), sont classées en « Ub ».

**Il sera nécessaire, avant une éventuelle approbation du projet, de mettre en cohérence l'ensemble des documents du projet, d'identifier clairement le besoin réel et de mobiliser la surface juste nécessaire en extension de l'actuelle enveloppe urbaine.**

Ceci est un des objectifs du projet : *« Modérer la consommation d'espace en fonction de la prévision d'augmentation démographique »*

- **1 pour réduire au maximum les zones Ub à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui sont aujourd'hui des parcelles de vignes AOC**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le travail de densification doit éviter la mobilisation de surfaces en dehors de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain. Cela se fait, en partie, en mobilisant les dents creuses.

A Mittelwihr, la grande majorité de ces espaces sont des parcelles de vignes classées en « AOC ». Sur ce point, le projet représente un compromis difficile entre la densification de l'habitat et la préservation du vignoble AOC au sein de l'enveloppe urbaine.

Ce sont 2 des objectifs, presque antagonistes, du projet dont il faut trouver le juste équilibre : *« Favoriser la densification des dents creuses présentes au sein de l'enveloppe bâtie actuelle »*

*« Limiter l'impact d'extension urbaine sur le secteur AOC »*

**Les 16 recommandations :**

- 2 au sujet de la prise en compte de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine et à son captage.
- 1 au sujet de la prise en compte des nuisances sonores le long de la Route du Vin.
- 1 au sujet de la prise en compte du phénomène de « sols pollués »
- 1 au sujet de la prise en compte des mesures de préventions de prolifération du moustique Tigre.
- 1 au sujet de la prise en compte de « zones de non traitement » entre les parcelles agricoles et les zones urbanisées.
- 1 pour l'ajout de règles à appliquer aux clôtures dans les secteurs inondables.  
Remarque du commissaire enquêteur : Cette demande pourra être intégrée à la réserve N°1 ci-dessus
- 1 pour exclure les parcelles « AOC » de la zone Ub en périphérie de la tache urbaine.  
Remarque du commissaire enquêteur : Cette demande pourra être intégrée aux 3 réserves N°2 ci-dessus
- 1 pour identifier un « emplacement réservé » pour la création d'une place publique et d'une aire de jeux pour enfants
- 3 au sujet de mise à jour de certains documents.
- 4 au sujet de précisions à apporter dans le règlement écrit

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

La majorité de ces recommandations portent sur des mises à jour ou de petits ajouts mineurs dans les documents. L'ensemble des recommandations a été analysé par le maître d'ouvrage. Dans son mémoire en réponse, il s'engage à les prendre en compte. Je n'ai aucune raison d'en douter, car **une relecture globale pour mise à jour sera nécessaire avant une éventuelle approbation du projet.**

## 4.2 Synthèse des observations du public

**La majorité des contributions du public relèvent essentiellement d'un intérêt personnel**

Les contributions du public peuvent se synthétiser en 6 thèmes :

**1- Plusieurs demandes de reclassement de parcelles de « Ub » vers « A », de « A » vers « Ub », de « A » vers « Ab » ou de « A » vers « N ».**

Il s'agit des contributions C1, C3, C4, C12, C22 et C28

**Chaque demande a, ou va être étudiée individuellement par la municipalité (voir mémoire en réponse).**

#### **Je tiens à faire un focus particulier sur 2 zones :**

**a) La zone « A » située entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof (Annexe6).**

Cette zone a fait l'objet de plusieurs demandes de reclassement, ainsi que de plusieurs demandes de renseignements y compris par moi-même via le PV de synthèse.

Il s'agit d'une zone de vignoble d'environ 31 ares située au cœur du village, au milieu d'une zone urbanisée.

Elle a été identifiée comme « pas ou peu exploitable » dans le document 1b. « analyse du potentiel de densification ». (Annexe 7).

Les raisons de ce choix sont données dans le rapport 1b (Annexe 7).

De mon point de vue les raisons invoquées relèvent plus de contraintes économiques (cout des aménagements et des réseaux à réaliser) que d'une infaisabilité technique.

Les autres parcelles « Pas ou peu exploitable » de la commune sont restées classées en « Ub », alors que celle-ci est classée en « A ».

J'ai demandé la raison de ce choix via le PV de synthèse, mais la mairie n'a pas vraiment répondu à cette question dans son mémoire en réponse. C'est dommage, car un des objectifs du rapport du commissaire enquêteur, et donc du mémoire en réponse, est d'informer et de fournir au public les réponses aux questions posées lors de l'enquête publique.

Extrait du PV de synthèse :

#### **Question du Commissaire Enquêteur :**

**1 - Au vu des raisons techniques invoquées, pourquoi cette zone n'a-t-elle pas été classifiée en « Ub pas ou peu exploitable » et valorisée à 10% en surface mobilisable ?**

Les raisons techniques devront être analysées par des spécialistes, mais il semblerait que ce soit plutôt un problème économique que d'infaisabilité technique.



Extrait du mémoire en réponse :

P.24 de la partie du rapport de présentation concernant le potentiel de densification. Des explications complémentaires peuvent être apportées et des adaptations seront faites.

**A noter** que l'INAO, la DDT et la Chambre d'Agriculture militent pour "protéger" ces parcelles de grandes surfaces de vignoble AOC intra urbaines. Cependant, ces "dents creuses AOC" devraient être mobilisées en priorité par rapport aux zones AOC situées en dehors de l'enveloppe urbaine.

**J'invite la Municipalité à compléter son argumentaire sur ce choix de zonage en "A", et à réétudier l'opportunité d'en classer tout ou partie en « Ub pas ou peu exploitable », afin de ne pas fermer totalement la porte à de futurs projets techniquement et économiquement réalistes dans cette dent creuse. Ceux-ci pourraient éviter une consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine.**

Ceci est un des objectifs du projet : « *Favoriser la densification des dents creuses présentes au sein de l'enveloppe bâtie actuelle* »

**b) La zone « Ab » du STECAL Bouxhof (Annexe 8).**

Cette zone a fait l'objet d'une demande de reclassement, ainsi que d'une demande de modification des règles en vue de réalisation d'un projet à but touristique et commercial (Contribution C12 et C13)

C'est un site protégé au titre des Monuments Historiques entouré d'un mur d'enceinte en pierres, faisant partie du classement.

Dans le projet de PLU, seule la zone bâtie de cet ensemble est classée en « Ab », le reste de la parcelle étant classé en « A ».

Les demandes consistent à étendre la classification « Ab » à l'ensemble de la parcelle et de supprimer ou modifier la règle qui limite à 20 m<sup>2</sup> la surface de plancher de nouveaux bâtiments ou équipements.

Commentaires du commissaire enquêteur après échanges avec la Mairie, l'INAO, la Chambre d'Agriculture et la DDT :

La difficulté, ici, est l'équilibre entre la volonté de développement commercial et touristique qui peut garantir une forme de conservation de ce patrimoine, tout en évitant les nuisances pour les exploitations voisines (circulation automobile, parkings "sauvages" zone de non traitement...) et le maintien de l'activité viticole AOC dans la zone.

Mon ressenti, après discussions et visite des lieux :

Je ne pense pas qu'il soit opportun de modifier la règle des 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol de nouveaux équipements. En revanche, si la totalité du site conserve son aspect viticole et naturel, il peut être envisageable d'étendre la zone Ab sur tout ou partie de la parcelle pour autoriser, par exemple, un parking végétalisé, un espace jardin, de détente, des pieds de vignes pédagogiques...

**J'invite la Municipalité à étudier cette possibilité avec les PPA et le porteur de projet, si un projet concret et abouti existe. Cela pourrait peut-être éviter une modification du PLU à court terme.**

Ceci est un objectif du projet : « *Être moteur, réfléchir aux possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs à l'échelle intercommunale* »

## **2- D'autres, au contraire, argumentent pour que le zonage reste en l'état.**

Il s'agit des contributions C17, C18, C26 et C28

Il s'agit des zones en extension de l'enveloppe urbaine (Annexe 6), qui devront être revues afin de mobiliser la surface juste nécessaire avant une éventuelle approbation du projet

## **3- Plusieurs demandes de modification ou d'ajout de certaines règles du règlement écrit.**

Il s'agit des contributions C13, C19 et C30

Chaque demande a, ou va être étudiée individuellement (voir mémoire en réponse).

## **4- Information préventive au sujet des risques phytosanitaire**

Il s'agit de la contributions C2

Ce point sera pris en compte lors de la relecture du projet, comme stipulé dans le mémoire en réponse.

## **5- Classement en « zone protégée »**

Il s'agit des contributions C14 et C27

Les 2 demandes : protection d'un arbre remarquable et extension de zones naturelles protégées seront prises en compte et étudiées lors de la relecture du projet, comme stipulé dans le mémoire en réponse.

## **6- Mise à jour des documents**

Il s'agit des contributions C23, C25,

Ces points seront pris en compte, dans la mesure du possible lors de la relecture du projet, comme stipulé dans le mémoire en réponse.

# **5 CONCLUSIONS MOTIVEES**

## **5.1 Sur la qualité du dossier**

Un dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui encadre l'aménagement et le développement d'une commune ou d'un territoire. Sa qualité est essentielle pour garantir la cohérence, la légalité et l'efficacité des règles d'urbanisme.

Je considère que le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il était complet, suffisamment explicite, et qu'il contenait les informations nécessaires à sa compréhension, à l'exception des raisons qui ont conduit au classement en zone « A » de la parcelle entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof et aux besoins et motivations du choix de surfaces aussi importante en extension de l'enveloppe urbaine (voir chapitre précédent).

Le dossier soumis à enquête publique est une mise à jour du dossier présenté en 2021. Il subsiste quelques références caduques et quelques incohérences entre les différents documents.

**Il faudra donc procéder à une relecture complète du dossier, effectuer les mises à jour nécessaires pour l'actualiser et rendre les différents documents cohérents entre eux**

**Ainsi, je considère que la qualité du dossier est satisfaisante**

## 5.2 Sur la prise en compte des aspects environnementaux

L'analyse des incidences sur l'environnement a permis de constater que les enjeux étaient pleinement pris en considération, et notamment :

- La protection de la colline du Mandelberg
- La protection et le renforcement des ripisylves
- La protection et le renforcement de la trame Verte et Bleu
- La protection des Zone Naturelles et Forestières (ex : Mont Sigolsheim)
- ...
- 

**Il faudra, toutefois, s'assurer de la frugalité de la consommation d'espace conformément à la règle « d'évitement, de réduction et de compensation » comme stipulé dans l'évaluation environnementale :**

### **11.2. Les mesures de réduction**

La principale mesure de réduction des incidences du PLU réside dans l'obligation de produire 25 logements par hectare, ce qui limite singulièrement la consommation de foncier.

**Ainsi, je considère que les aspects environnementaux ont bien été prises en compte dans ce projet.**

## 5.3 Sur la publicité, l'information, les conditions de participation du public et le déroulement de l'enquête

- J'ai vérifié que la publicité dans les journaux a été faite conformément à la réglementation (Annexe 3)
- J'ai vérifié que l'affichage a été réalisé conformément à la réglementation (Annexe 2)
- J'ai vérifié que tous les documents papier étaient présents au siège de l'enquête
- J'ai vérifié que les documents numériques étaient accessibles sur le site internet de la Mairie.
- L'accueil du public s'est déroulé dans de très bonnes conditions lors de chaque permanence
- Les contributions reçues par courriel à l'adresse de la mairie m'ont été remises rapidement.
- Il n'y a eu aucun incident durant toute la durée de l'enquête

A noter qu'une réunion d'information avait été organisée par la mairie avant et en dehors de l'enquête publique.

**Ainsi, je considère que l'information du public a été réalisée de manière efficace**

#### 5.4 Sur l'appréciation de l'intérêt général et de l'acceptabilité du PLU

Ce projet étant une mise à jour du projet de 2021, et une réunion d'information ayant été organisée par la mairie le 29/10/2025, la population a eu le temps pour que le « bouches à oreilles » fonctionne.

Ensuite, la Mairie a invité tous ceux qui avaient des questions et des remarques à les formuler lors de l'enquête publique.

Mon ressenti est que cette enquête a relativement peu mobilisée, et a suscité peu de contributions (30).

Une grande partie de ces contributions relève essentiellement d'intérêts individuels.

Ces deux points cumulés peuvent être interprétés comme un signe d'acceptation globale.

**Ainsi, je considère que le projet de PLU vise bien à satisfaire l'intérêt général des populations et est bien accepté par la population.**



## 6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion, compte tenu de

- L'analyse des observations (Chapitre 5)
- Les conclusions motivées (Chapitre 6)

J'émet un

### **AVIS FAVORABLE**

**Au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de MITTELWIHR**

**AVEC 2 RESERVES et 3 RECOMMANDATIONS**

#### **RESERVES :**

- 1- Matérialiser les zones à risque d'inondation sur le plan de zonage, y interdire les niveaux enterrés ainsi que les clôtures pleines afin de faciliter l'écoulement des eaux.
- 2- Identifier clairement les besoins de mobilisation foncière hors enveloppe urbaine, et ne mobiliser que le juste nécessaire

#### **RECOMMANDATIONS :**

- 1- Procéder à une relecture complète du dossier, effectuer les mises à jour nécessaires pour l'actualiser et rendre les différents documents cohérents entre eux. Intégrer les remarques et recommandations des PPA et du public, lorsqu'elles peuvent l'être.
- 2- Se reposer toutes les questions avec les PPA concernées au sujet du classement de la zone « A » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans tous les cas, préciser les raisons de ce choix de manière plus complète et, éventuellement, en classer une partie en « Ub pas ou peu exploitable »
- 3- Réétudier avec l'INAO, la DDT, la chambre d'agriculture, la CDPENAF et le porteur de projet l'opportunité d'étendre la zone « Ab » sur tout ou partie de la parcelle du Bouxhof

Fait à Colmar le 21/08/2026

Christian SUHR

Commissaire Enquêteur



# ANNEXES

## ANNEXE 1 Photos des sites concernés par une remarque du public

Photos des lieux relatifs aux contributions suivantes :

Contributions C3 – C20 - C22



Contributions C1 – C10 – C29





Contribution C4



Contributions C26 – C18 – C10 – C29

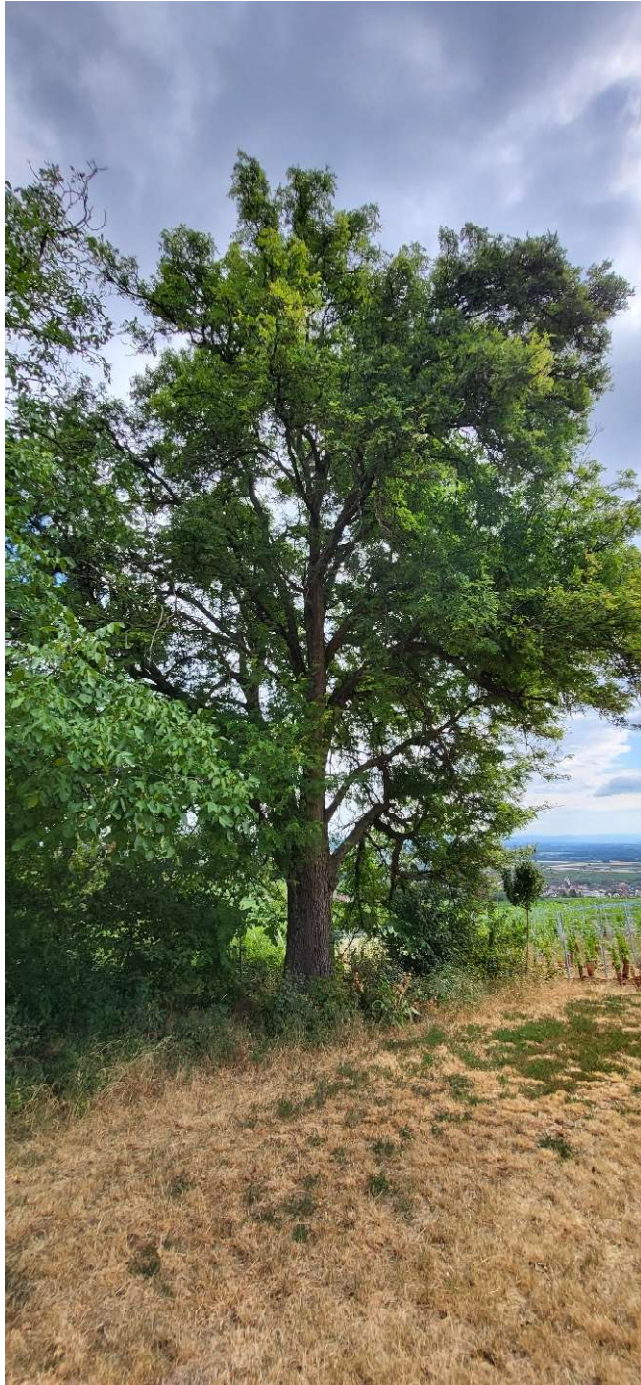








## Contribution C14



## Page 57 / 61



## ANNEXE 4 Tenue d'une réunion publique d'information.

Source : Dernières Nouvelles d'Alsace du 01/11/2025

Mittelwihr

### Le PLU révisé présenté aux habitants

Article réservé aux abonnés

DNA Toute l'actu à partir de **1€ le premier mois**

G.F. – 01 nov. 2025 à 18:34 | mis à jour le 01 nov. 2025 à 19:49 – Temps de lecture : 2 min



Ajoutez-nous à vos favoris



Une cinquantaine d'habitants ont écouté les présentations de Nadine Negre et de Jean-Michel Herrscher relatives au PLU de Mittelwihr. Photo Guy Faivre

## ANNEXE 5 Tableau d'analyse des contributions.



Analyse Memoire en  
Reponse.xlsx

## ANNEXE 6 Zones mobilisées en extension de l'enveloppe urbaine

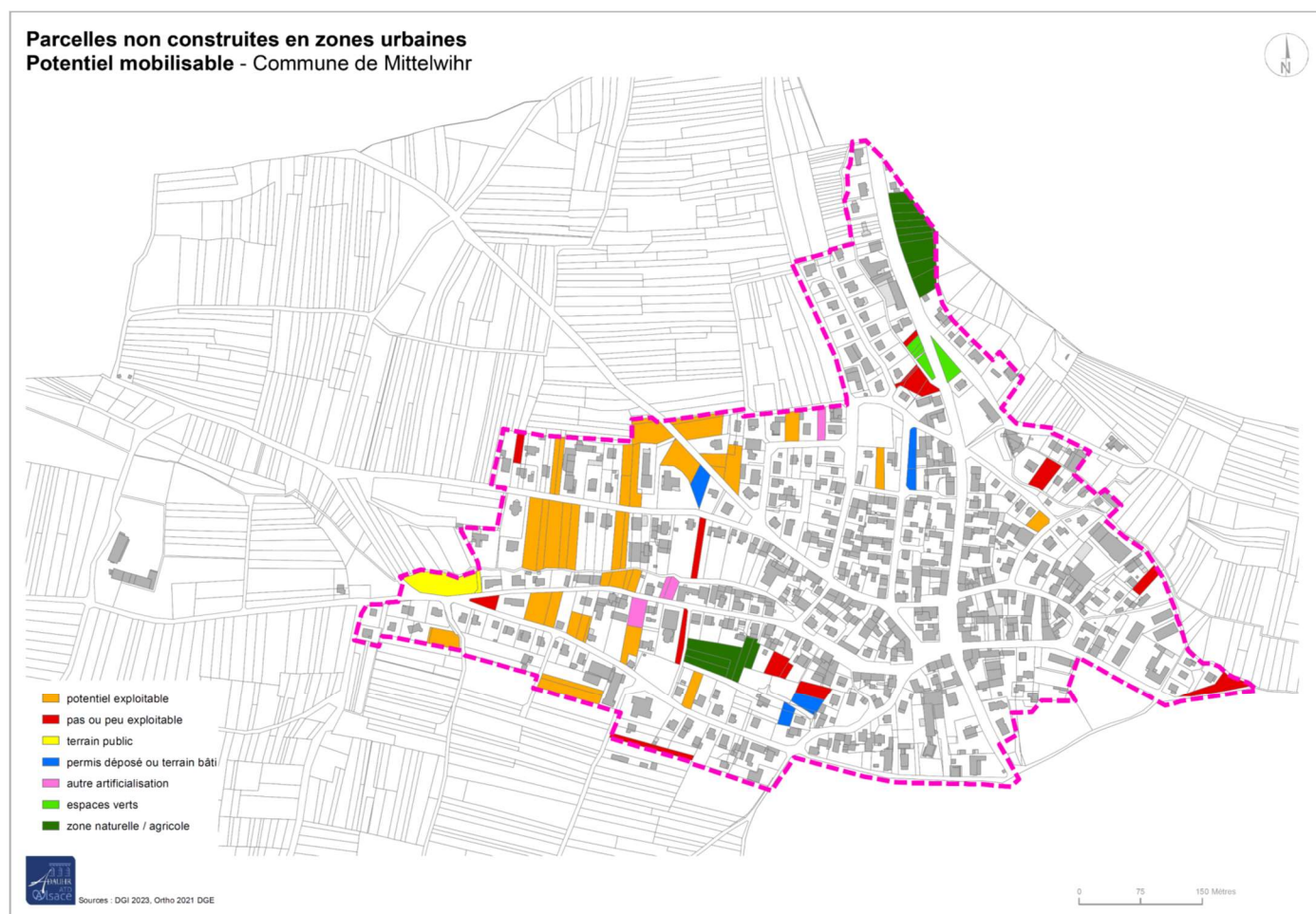


**En jaune : Zones d'extension en dehors de l'enveloppe urbaine**

**En vert : Zone classée « A » au milieu de l'enveloppe urbaine**



## ANNEXE 7 Zone « A » entre la rue des Merles et la rue du Bouxhof



Le premier cas, illustré ci-dessous, est un îlot central dans le tissu urbain qui a été classé en zone agricole dans le PLU. Plusieurs raisons à cela : l'absence d'accès direct et des réseaux, l'impossibilité de créer un bouclage avec le chemin rural du fait de son étroitesse (moins de 2 mètres de large) obligeant à réaliser une aire de retournement à l'emprise très importante, et enfin par volonté de protéger l'activité viticole.





## ANNEXE 8 Site du BOUXHOF

