REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Haut-Rhin
Arrondissement de Ribeauvillé

COMMUNE
de
MITTELWIHR

F 68630 – Route du Vin
Tél. 03 89 47 90 23

CONSEIL MUNICIPAL
DU 3 NOVEMBRE 2026
SEANCE ORDINAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
N ° 20261103-03

NOMBRE DE CONSEILLERS	
Elus :	15
En fonction :	15
Présent(s) :	13
Absent(s) :	2
Excusé(s) :	2
Représenté(s) :	2

LISTE DE PRESENCE

Alain KLEINDIENST	Présent
Philippe SCHEIDECKER	Représenté
Fanny OSTER	Présente
Jean-Michel HERRSCHER	Présent
MAULER Aurélie	Présente
DUBERTRAND Eric	Présent
BALTZINGER-VONESCH Béatrice	Présente
JESSEL Eric	Présent
AUER Inès	Représentée
STAEHLE Alban	Présent
HORCHER Lise	Présente
DE NARDIS Julien	Présent
REGIOR Evelyne	Présente
BURGHART Jean-Claude	Présent
RITTER Rachel	Présente

PROCURATION(S)
Philippe SCHEIDECKER donne procuration à Fanny OSTER
Inès AUER donne procuration à Rachel RTTER

SECRETAIRE DE SEANCE : Fanny OSTER

DATE DE LA CONVOCATION DEMATERIALISEE : 29 OCTOBRE 2026

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

3 – <u>Approbation du Plan Local d'Urbanisme</u>

Jean-Michel HERRSCHER, adjoint au maire, rappelle le déroulement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2015. Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées ont été définis dans cette même délibération ;

- Une concertation associant les habitants, les associations et toutes personnes concernées a été menée jusqu'au stade du PLU arrêté, selon les modalités prévues dans la délibération de prescription, à savoir :

o Tenue des documents d'élaboration du projet de PLU à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ;

o Tenue d'un registre à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits ;

o Mise en ligne des documents d'élaboration du projet de PLU sur le site internet de la commune jusqu'au dossier de PLU arrêté mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

o Organisation de réunions publiques les 11 octobre 2024, 29 août 2025 et 29 octobre 2025 qui ont permis d'exposer le contexte local et règlementaire du PLU, la procédure d'élaboration, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement du PLU, notamment graphique, les orientations écrites et graphiques (OAP) ; une cinquantaine de personnes étaient présentes. Des échanges ont eu lieu sur les questions suivantes : la notion d'enveloppe urbaine initiale du T1 du SCoT et la possibilité de revoir ce T1, les délais de procédures, la future enquête publique du PLU, les Zones de Non-Traitements agricoles (ZNT) au sein du village, les toitures plates et l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), le site du Bouxhof.
Cette réunion a permis à la population de s'exprimer largement sur le projet et d'obtenir des réponses aux différents points abordés.

Les objectifs initialement fixés en matière de concertation ont été atteints, notamment via l'information du public, la publication de documents d'élaboration du projet de PLU sur le site internet communal, la tenue d'un registre.

Par ailleurs :

- Le débat en conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu le 21 mars 2017, ainsi que le 1er juillet 2025 ;

- Une réunion s'est tenue en mairie le 11 mars 2025 avec les personnes publiques associées ;

- Le Conseil Municipal a réarrêté le projet de PLU par délibération du Conseil municipal en date du 13 janvier 2026, tirant le bilan de la concertation ;

- Les consultations des personnes publiques et organismes prévues par le code de l'urbanisme en vue de recueillir leur avis sur le projet ont été réalisées ;

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

- L'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU a eu lieu en mairie du 23 juin 2026 au 24 juillet 2026 inclus.

Jean-Michel HERRSCHER informe les conseillers que le code de l'urbanisme (article L153-21) permet de modifier, à l'issue de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme pour tenir compte des avis des personnes consultées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En ce qui concerne les remarques de personnes publiques associées, Jean-Michel HERRSCHER présente les avis émis par les différents organismes associés et consultés sur le projet de PLU :

L'**Etat** (DDT68) **salue l'intégration de plusieurs demandes effectuées dans les réserves de l'avis défavorable sur le premier projet de PLU qui avait été arrêté le 6 juillet 2021** et de l'observation du 7 mai 2025, permettant ainsi de consolider juridiquement le projet **(suppression de la zone à urbaniser, diminution des perspectives démographiques, protection des éléments naturels).**

L'Etat émet **un avis favorable assorti de deux réserves** sur le projet de PLU :

Les 2 réserves portent sur les points suivants :

- conforter le PLU quant au respect de l'objectif de modération de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et ajuster les extensions projetées au besoin identifié : la commune y donne suite en reclassant des ENAF en zone agricole (voir document graphique et rapport de présentation).

- interdire, dans le règlement les niveaux enterrées dans la zone « aléa fort inondation par remontée de nappes » : la commune y donne suite en interdisant les niveaux enterrés (et clôtures pleines) dans le règlement des zones UA et UB.

L'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté met principalement en avant des observations générales relatives à la gestion parcimonieuse de l'espace, aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière, à la préservation des terres viticoles AOC, à la prise en compte des risques naturels et à la complétude de l'évaluation environnementale.

Modifications apportées au PLU :

- *Document graphique et rapport de présentation : un peu moins d'1 ha (0,93 ha) d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en zone urbaine UB sont reclassés en zone agricole A, dont 100 % d'espaces AOC.*
- *Règlement graphique : la trame des zones inondables de l'Atlas des zones inondables (AZI) est reportée dans le document 3c règlement graphique (A4) créé à cet effet.*
- *Règlement écrit : aux articles UA 1.11 et UB 1.9, les niveaux enterrés des constructions et sous-sols - ainsi que les clôtures pleines - sont interdits dans les secteurs exposés au risque d'inondation. Les articles UA 2.7 et UB 2.7 sont modifiés pour interdire les clôtures pleines.*
- *PADD : la mention de la place publique et de l'aire de jeux sont supprimés car ces équipements sont réalisés.*
- *Rapport de présentation : ajout des pièces 1 c Rapport EE-résumé non technique et 1c Rapport EE Annexe2-expertise ZH.*

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

La Collectivité européenne d'Alsace indique que :

La pièce intitulée 1c rapport mentionne en dernière page une annexe 2 dénommée étude zone humide et étude sur les capacités d'assainissement avec l'indication « voir dossier spécifique ». 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 retenu. La CeA indique qu'il conviendrait de retirer cette annexe 2 et de corriger la page 54 du 1c rapport en notant la référence à cette étude caduque.

Modifications apportées au PLU :

- *A la demande de l'Etat (cf. avis DDT 68, annexe technique p. 8), cette annexe « Expertise Zone humide » est ajoutée au dossier.*

La Chambre d'Agriculture d'Alsace, dans son avis, indique en conclusion :

Sur la limitation de l'étalement urbain pour l'habitat, les élus de la chambre d'agriculture **sont favorables** aux orientations du PLU arrêté sur cette thématique, sous réserve que la commune revoit à la baisse la surface des 2 extensions programmées en zone urbaine.

Sur la prise en compte des besoins viticoles dans le PLU arrêté, les élus de la chambre d'agriculture considèrent une prise en compte global du développement de l'activité viticole dans le document d'urbanisme présenté et émettent **un avis favorable sur cette thématique.**

Modifications apportées au PLU :

- *Document graphique et rapport de présentation : un peu moins d'1 ha d'ENAF en zone urbaine UB sont reclassés en zone agricole A, dont 100 % d'espaces AOC.*

Sur la mise en place de la trame verte et bleue dans le PLU, les élus de la chambre d'agriculture d'Alsace y sont favorables, sous réserve que la protection paysagère localisée sur la zone du Mandelberg soit située uniquement sur la zone à amandiers et non sur les terrains plantés en vignes et protégés par la zone AOC grand cru.

La localisation de la zone des amandiers a ainsi été revue avec la Chambre d'Agriculture en réunion du 22 septembre 2026.

Modifications apportées au PLU :

- *Documents graphiques : modification de la localisation de la protection du Mandelberg au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.*

Au regard des futures contraintes pour l'exploitation des vignes situées aux abords du domaine du Bouxhof, la Chambre d'Agriculture demande un encadrement strict de la reconversion en domaine hôtelier sans qu'il y ait des préjudices pour les exploitants possédant des vignes à proximité du site.

Modifications apportées au PLU :

- *Règlement écrit :*

En secteur Ab : Les sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques et équipements ***et stationnement*** *liés et strictement nécessaires ne seront admis qu'à* ***condition de ne pas entrainer de gêne pour l'exercice de l'activité viticole environnante.***

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

*En secteur Ab : Seules les **extensions des bâtiments existants** sont admises, à condition de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU **sur l'ensemble du bâti du secteur.***
En secteur Aa : l'aire de lavage est explicitement admise dans le règlement écrit.

L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) indique que « la commune a défini sa zone urbaine UB au-delà du T1, 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. **L'INAO demande à la commune de redéfinir les contours de la zone UB en cohérence avec la définition du T1 du SCoT.**
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. »

Modifications apportées au PLU :
- *Document graphique et rapport de présentation : un peu moins d'1 ha d'ENAF en zone urbaine UB sont reclassés en zone agricole A, dont 100 % d'espaces en AOC.*

A noter que des projets font l'objet de déclaration préalable ou demande d'autorisation d'urbanisme sur le secteur situé entre la Route des vins et la rue de l'école. Pour cette raison, ce secteur ne peut être reclassé en zone agricole A (0,3 ha).

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un **avis obligatoire favorable** avec une recommandation sur le projet de PLU en ce qu'il délimite un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) et qu'il autorise dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants « repérés sur le règlement graphique ». La commission émet une autre recommandation : le règlement pour la zone Ab relatif à la condition d'autorisation des extensions ou nouvelles constructions devra être modifié comme suit : « ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation sur l'ensemble du bâti du secteur ».

Modifications apportées au PLU :
- *Règlement écrit : en zone A : pour les habitations isolées matérialisées au règlement graphique, l'aménagement, l'adaptation, la réfection des constructions existantes repérées sur le règlement graphique sans changement de destination, ainsi que les extensions ou annexes sont limitées à 20 m² de surface de plancher (ce point concerne 3 bâtiments repérés).*
- *Par ailleurs dans le secteur Ab, les extensions des bâtiments existants ne peuvent pas dépasser 20m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU sur l'ensemble du bâti du secteur.*

Le Syndicat mixte du SCoT Montagne Vignoble et Ried a émis un **avis favorable assorti d'observations** sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) :
Le Syndicat relève que les orientations générales du projet de PLU s'inscrivent dans celles du SCoT approuvé le 6 mars 2019 et que ses principaux objectifs et prescriptions sont globalement repris.
Il formule toutefois plusieurs observations appelant des ajustements du dossier :
- **Gestion économe de l'espace :** harmoniser les pièces du PLU afin de tenir compte de la suppression de la zone d'extension urbaine initialement prévue dans le projet arrêté en 2021, certaines références à ce secteur subsistant notamment dans le PADD.

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

- **Scénario démographique :** mettre en cohérence les objectifs chiffrés figurant dans le PADD et dans l'évaluation environnementale.
- **Densification des dents creuses :** préciser les modalités de mise en œuvre des prescriptions du SCoT, qui fixent une densité brute moyenne de 25 logements par hectare pour l'urbanisation nouvelle et une densité minimale de 20 logements par hectare pour les tènements fonciers disponibles de plus de 30 ares. Le Syndicat préconise d'identifier ces secteurs et de définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant le nombre de logements à réaliser.
- **Trame verte et bleue :** mieux prendre en compte l'étude de déclinaison communale de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre de la révision du SCoT et transmise en 2018.
- **Actualisation des données du SCoT :** corriger les références cartographiques du diagnostic relatives à la trame verte et bleue et au paysage, en remplaçant les cartes du SCoT de 2010 par celles du SCoT approuvé en 2019.

Modifications apportées au PLU :
- *PADD : le document est corrigé et la référence au secteur d'extension est supprimée.*
- *Observation relative aux dents creuses : le seul tènement supérieur à 30 ares rue du Vignoble est reclassée en zone A.*

En ce qui concerne les remarques à l'enquête publique :

Les principales remarques à l'enquête ont porté sur :
- des demandes de reclassement de zone UB en zone A ou demande de précisions ;
- la zone agricole A au sein du village ;
- le secteur Ab (STECAL) sur le site du Bouxhof ;
- des demandes de maintien de parcelles en zone UB ;
- une demande de reclassement en zone UB d'une parcelle familiale classée en zone A ;
- des demandes de classement de sites (Amandiers ou forêt de Sigolsheim) en zone naturelle ;
- des adaptations réglementaires ;
- des demandes hors PLU ou demande de renseignements.

Le commissaire enquêteur a rendu un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, assorti de deux réserves et trois recommandations :

Réserves :
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.

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

Réserve 1 :
Les zones à risque d'inondation ont été ré étudiées.

Modifications apportées au PLU :
- *Règlement graphique : la trame des zones inondables de l'Atlas des zones inondables (AZI) est reportée dans le document 3c règlement graphique (A4) créé à cet effet.*
- *Règlement écrit : les niveaux enterrés des constructions et sous-sols -ainsi que les clôtures pleines- seront interdits dans les secteurs exposés au risque d'inondation en zones UA et UB.*

Réserve 2 :
Un examen exhaustif rigoureux des secteurs U en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) a été mené pour ne mobiliser que le juste nécessaire.

Modification apportée au PLU
- *Document graphique et rapport de présentation : un peu moins d'1 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en zone urbaine UB sont reclassés en zone agricole A, dont 100 % d'espaces en AOC.*

Recommandation 1 :
Une relecture complète du dossier a été effectuée pour actualisation, mise en cohérence des pièces et prise en compte des avis PPA le cas échéant.

Modifications apportées au PLU :
- *Le rapport de présentation est complété en plusieurs points, en particulier avec l'ajout du paragraphe 6 relatif à la prise en compte des avis des PPA et résultats de l'enquête publique.*

Recommandation 2 : la question du classement de la zone agricole A à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été étudié avec une grande attention. Une réunion avec la chambre d'agriculture a notamment eu lieu le 22 septembre 2026. Il s'agit de préserver ce secteur peu accessible, situé en aire AOC non artificialisée et en ENAF.

Modifications apportées au PLU :
- *Document graphique : la zone agricole A à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est maintenue et légèrement agrandie au sud (une parcelle en zone UB reclassée en zone A).*

Recommandation 3 : la question de la délimitation du secteur Ab du Bouxhof, qui constitue un STECAL, a été étudiée avec une grande attention. Dans le cadre des avis des PPA (notamment Etat et Chambre d'Agriculture) et de la CDPENAF, il ne peut être donné suite aux requêtes du porteur de projet. La délimitation actuelle du site est maintenue et l'emprise d'une extension dans le secteur n'est pas augmentée.

Il s'agit maintenant pour le conseil municipal d'approuver le PLU.

Le maire propose en conséquence au Conseil Municipal d'approuver le Plan local d'Urbanisme intégrant les modifications présentées ci-dessus.

REÇU EN PREFECTURE
le 06/11/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-216802090-20261103-2026110303-

COMMUNE DE MITTELWIHR

Le Conseil Municipal,

VU le code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-21 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 janvier 2026 tirant le bilan de la concertation et réarrêtant le projet de PLU ;

VU l'arrêté municipal du 28 mai 2026 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 juin 2026 au 24 juillet 2026 inclus à la mairie de MITTELWIHR ;

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Entendu l'exposé du maire rendant compte au Conseil Municipal des modifications qu'il y a lieu d'apporter au PLU pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- Dit que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de MITTELWIHR aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Dit que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Pour :	11	Contre :	0	Abstentions(s) :	4

Pour extrait conforme,
Mittelwihr, le 3 novembre 2026

Le Maire,
Alain KLEINDIENST