Communauté de communes de HANAU-LA PETITE PIERRE Le 30 décembre 2025,

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du centre-ville de Bouxwiller

AVIS

de monsieur Jean-Thierry DAUMONT, commissaire enquêteur

Références : - décision du vice-président du Tribunal administratif de Strasbourg de nomination du commissaire enquêteur n°E25000102/67 en date du 12 septembre 2025.

- arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique unique préalable aux approbations : de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de Hanau ; de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de la Petite Pierre ; du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Bouxwiller (SPR), du 3 octobre 2025.

Economie générale du projet

1 / Généralités

L'enquête publique unique porte sur la création d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Bouxwiller.

La commune appartient à la Communauté de communes Hanau-La Petite Pierre, Bas-Rhin, Collectivité Européenne d'Alsace, qui est issue de la fusion des communautés de communes du Pays de Hanau et du Pays de La Petite Pierre en 2017.

La communauté de communes Hanau-La Petite Pierre a hérité des PLUI des deux anciennes communautés de communes. La commune de Bouxwiller est couverte ainsi du Plan Local d'Urbanisme du Pays du Hanau.

La commune relève aussi du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saverne Plaine et Plateau approuvé le 22 novembre 2011, qui lui-même s'inscrit dans la logique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand Est**.** SCoT en cours de révision lors de l'enquête publique.

La ville de Bouxwiller, chef-lieu de la communauté de communes, présente un patrimoine caractéristique avec dix-huit immeubles protégés au titre des monuments historiques et son centre ancien qui est aussi protégé au titre de Site Inscrit depuis 1968.

La commune s'inscrit dans le dispositif « Petite ville de demain » qui se traduit par la mise en place d'une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires signée le 30 novembre 2023. Elle est mise en œuvre par un Périmètre Délimité des Abords PDA et par une politique de l'habitat et de renouvellement urbain spécifique sur le SPR par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU).

2 / Motivations de la mise en place du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Bouxwiller (SPR)

Un diagnostic a été réalisé pour l'élaboration du plan. Ainsi, il a été constaté la fermeture de plusieurs commerces au profit de la périphérie, des logements vacants et d'autres en mauvais état, du fait de la paupérisation du centre-ville. Par ailleurs, l'entretien du bâti historique est hétérogène, bien assuré dans la Grand-Rue, il l'est moins dans le reste du bourg. A ce constat s'ajoute une certaine complexité foncière en raison de la conception des immeubles. Il est apparu qu'il a été fait usage de techniques inadaptées pour la rénovation du bâti ancien. L'étude souligne une certaine déstructuration du tissu urbain, notamment en ce qui concerne l'usage des vides laissés par les ruines et l'utilisation des dents creuses.

Les habitants de la commune sont dans l'attente de règles explicites pour à la fois rénover le bâti ancien, stimuler l'activité économique, obtenir une meilleure prise en compte de la problématique des parkings tout en ayant l'opportunité de jouir du confort et de l'usage des technologies contemporaines.

Par une délibération du 5 novembre 2020, le conseil municipal a estimé le besoin de disposer d'un outil juridique pour mieux gérer le patrimoine de la commune. A cet effet, la commune a souhaité la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Classement réalisé le 24 juillet 2023. Le PVAP est le document de gestion du SPR.

Le PVAP vise à pérenniser les qualités architecturales, urbaines et paysagères du SPR, à préserver et valoriser les immeubles et éléments remarquables, et à maintenir les qualités architecturales des façades commerciales.

Concomitamment, il a pour objectif de permettre une évolution contrôlée du bâti ancien pour répondre aux modes de vie contemporains (luminosité, rénovation thermique, mise en œuvre adaptée d'énergies renouvelables) et pour permettre une restauration du patrimoine remarquable avec des matériaux adaptés.

Par ailleurs, il veille à la dédensification de certains ilots sur-bâtis.

Enfin, le plan vise à la préservation des espaces libres les plus remarquables, des fossés vestiges du château comme ceinture verte remarquable, des parcs et jardins, des clôtures et portails ainsi que des abris de jardin.

Avis motivé

Monsieur le Président de la Communauté de communes,

Conformément à l'arrêté de référence, l'enquête publique unique s'est tenue du lundi 27 octobre 2025 au lundi 15 novembre 2025.

Au vu des observations rendues par les diverses autorités qui ont été sollicitées sur ce dossier, des réponses apportées aux questions posées dans le procès-verbal d'enquête qui vous a été transmis et de mes propres analyses sur le projet, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis ci-dessous.

* *

*

Avis relatif aux mesures envisagées par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du centre-ville de Bouxwiller

Le plan me parait particulièrement justifié. En effet, la commune, par son riche passé historique, détient un patrimoine remarquable (18 immeubles classés, des remparts, un centre-ville ancien, etc.) qui justifie de se doter d'outils visant à le protéger tout en facilitant la vie des citoyens qui y résident. L'enjeu est de ne pas figer un périmètre mais de le faire évoluer, si nécessaire, tout en préservant l'identité architecturale et historique. Par la diffusion de règles explicites, on évite des modifications inadaptées ou défigurantes ainsi que des constructions qui dénatureraient le caractère de l'architecture locale. Cela se traduit notamment par certaines interdictions (plusieurs usages des sols, entrepôts, carrières et stockages, on ne peut transformer en habitation des locaux à usage de service ou de commerce en rez-de-chaussée, etc.).

En outre, conformément aux vœux des habitants et de leurs édiles, l'ensemble des mesures du plan aura pour effet de relancer l'activité économique du centre de la commune, notamment fondée sur le tourisme. Or, il a été constaté la fermeture de plusieurs commerces et une certaine paupérisation du centre-ville. La combinaison de la préservation et de la restauration du bâti ancien, des innovations en termes d'énergie et de confort, de l'accès à certaines subventions et d'une bonne gestion des parkings, est de nature à redynamiser le centre de la commune par le maintien d'activités artisanales et commerciales, ainsi que par le développement du tourisme.

Je suis favorable à la mise en place d'un tel dispositif car il répond à la nécessité de participer à la lutte contre l'effet de serre. Sur la base de ce corpus de règles, les habitants du centre-ville peuvent ainsi légitimement prétendre à disposer du confort et des évolutions d'économie d'énergie aux standards contemporains. La conversion à des énergies moins consommatrices est ainsi favorisée tout en étant encadrée.

Par ailleurs, ces outils réglementaires sont en cohérence avec les autres documents d'urbanisme dont relève la commune tels que le PLUI (centre-ville classé en zone UA et les remparts en UR) et le SCoT du Pays de Saverne Plaine et Plateau : 1.3 « Développer une offre touristique basée sur les valeurs Vosges du Nord en Alsace » ; 2.1 « Renforcer le rôle commercial des centres-villes des pôles urbains du territoire » 3.1b « Qualité environnementale, architecturale et paysagère » ; 5.1 Densifier les centres villes et les espaces de proximité » ; 6.1 « Reconquête des vieux bâtis ou corps de ferme pour accompagner les revitalisations des centres-villes et des cœurs de villages du territoire » ; 6.2 « Stratégie de renouvellement urbain adaptée aux spécificités des espaces » ; 12.1 « Réduire la consommation énergétique sur le territoire ».

De même, le PVAP s'inscrit dans les orientations du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand Est notamment : objectif 28 « Améliorer l'offre touristique en s'appuyant sur nos spécificités » ; objectif 2 « Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti ». Il répond par ailleurs aux objectifs de la Charte du Parc Régional des Vosges du Nord :

mesure 1.2.2 « Protéger les éléments culturels remarquables » et 2.4.1 « Développer un tourisme spécifique Vosges du Nord ».

Le PLUI et le PVAP veillent à une densification urbaine mesurée, à la gestion des parkings et à la préservation d'espaces verts de respiration.

La cohérence des documents d'urbanisme avec le plan, l'amélioration du cadre de vie de la commune, la limpidité des règles applicables pour rénover et innover en ce qui concerne l'usage de nouveaux matériaux et d'énergies renouvelables, facilitent voire incitent les habitants et les investisseurs économiques à s'engager pour la préservation du patrimoine de la commune avec tous les effets positifs que cela peut générer.

Par conséquent, j'émets un avis favorable aux mesures du Plan de Valorisation du Patrimoine de la Commune de Bouxwiller.

* *
*

Avis relatif à l'acceptabilité du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

La population ne s'est pas mobilisée en ce qui concerne le projet de plan. Une personne est venue le consulter lors d'une permanence tout en précisant approuver le projet. Dans une observation plus générale relative au modifications du PLUI du Pays de Hanau, une personne souhaitait que le règlement du PLUI prenne en compte la non-réalisation (ou la mauvaise réalisation) de travaux de préservation du patrimoine ce qui ne pouvait pas être réglementé.

Par ailleurs, les autorités qui se sont exprimées sur le projet de plan, souvent en amont de sa réalisation, l'ont approuvé.

On peut donc considérer que le projet de plan ne soulève ni opposition ni difficulté particulière et qu'il obtient une adhésion des autorités et de la population concernée.

* *
*

Au bilan, j'émets un avis favorable pour la mise en œuvre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Bouxwiller.

Je considère qu'il s'agit d'un outil utile, cohérent et nécessaire pour le développement de la commune tout en préservant sa richesse historique. Ce document d'urbanisme répond aux vœux des habitants, il permet de concilier la préservation du patrimoine ancien de la commune et la mise aux normes contemporaines de l'immobilier du centre-ville ainsi que l'amélioration du cadre de vie.