

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de MODIFICATION

RIQUEWIHR



1. Note de présentation

Projet de modification du PLU

Le Maire



Jun 2022

Sommaire

1^{ère} partie : CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE	3
1. Objet de la procédure	3
2. Choix de la procédure.....	3
2^{ème} partie : LE CONTENU DE LA MODIFICATION	5
1. Modification des conditions d'urbanisation du secteur du Muehle Gueter (anciennement Pfaffenbrunnen).....	5
2. Modification des règles et normes de stationnement	8
2.1. Les ajustements des obligations en matière de stationnement en centre-ville	8
3. Les ajustements relatifs aux clôtures.....	10
4. Modification des conditions d'implantation dans la zone économique	11
3^{ème} partie : Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur	13
4^{ème} partie : Compatibilité avec les normes supra-communales	15
1. Les Servitudes d'Utilité Publique.....	15
2. Le SCoT	15
3 Le PPR "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé	19
4 La charte du Parc Régional des Ballons des Vosges	19
5. La gestion des eaux et des écoulements de surface.....	19
6. Trame verte et bleue	19
7. Les espèces bénéficiant d'un plan d'action ou de protection	20

1^{ère} partie :

CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE

1. Objet de la procédure

La commune de Riquewihr dispose d'un P.L.U. approuvé le 2 avril 2019 par le Conseil Municipal de la ville. Elle a engagé en 2021 une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, afin de rendre possible un aménagement urbain sur une ancienne friche viticole située en entrée de ville, avec pour objectifs principaux d'améliorer l'offre en stationnement pour la ville et de traiter de manière qualitative les abords des remparts.

La commune souhaite aujourd'hui poursuivre l'amélioration progressive de son document d'urbanisme, en adaptant à la marge certains points du règlement et en affinant certaines orientations d'aménagement.

Les ajustements réglementaires écrits et graphiques prévus touchent les zones urbaines existantes, et concernent :

- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement dans la vieille ville, et les possibilités de s'affranchir de leur mis en place dans certaines conditions,
- Des précisions concernant la réglementation des clôtures dans les zones UA et UB,
- Une meilleure prise en compte de certains changements de destination de certains locaux en centre-ville, afin de favoriser le maintien ou la réalisation de logements,
- La modification des conditions d'implantation dans la zone économique.

Les ajustements spécifiques au secteur d'urbanisation future au lieu-dit *Muehle Gueter* touchent les zones urbanisables existantes, et concernent le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation ; ils doivent permettre la réalisation d'un nouveau quartier qualitatif d'habitat à l'interface entre les zones résidentielles et la zone économique.

2. Choix de la procédure

Le champ de la procédure de modification est défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Les points qui font l'objet du présent dossier ont été analysés pour vérifier qu'ils rentrent bien dans ces conditions. Ce sont des points qui touchent à la marge certaines parties du règlement du PLU, et un point plus important qui doit permettre de modifier les orientations d'aménagement et de programmation d'un secteur d'extension à dominante d'habitat.

Ces points de modification entrent dans les conditions apportées par la loi SRU.

Ils ne nécessitent pas une révision du PLU, puisqu'ils respectent les termes du nouvel article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

1° Ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Ils ne » réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Ils n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Ils ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

2^{ème} partie :

LE CONTENU DE LA MODIFICATION

1. Modification des conditions d'urbanisation du secteur du Muehle Gueter (anciennement Pfaffenbrunnen)

Rappel de la situation et des objectifs :

Le potentiel foncier retenu par le PLU est situé au nord de la rue du Stade, entre village et zone économique, et représente un peu moins d'1 hectare. Dans le PLU il a été nommé provisoirement «secteur 1-AUb du Pfaffenbrunnen». Il a été considéré comme idéalement situé pour un quartier d'habitation innovant pouvant répondre rapidement aux besoins de diversification de l'offre en logement de Riquewihr et au manque progressif de logements permanents. La commune y possède alors déjà plusieurs parcelles.

Le terrain est plat et à l'abri des contraintes, le périmètre est desservi par les réseaux.

On peut donc aisément y construire une palette de logements correspondant aux besoins, en privilégiant le logement collectif ou intermédiaire, celui qui permettra d'améliorer le parcours résidentiel des habitants.

En face du site, la ville a éloigné de la pression foncière des jardins, boisements et parcelle agricoles, qui vont participer à l'intégration paysagère des futures construction, et leur garantir un cadre de vie de qualité.



Emprise de la zone à aménager



Vue depuis le chemin rural au Nord, au loin la colline de Zellenberg

Ces terrains sont de longue date pressentis pour une urbanisation future, le POS en son temps les avait déjà classés en zone AU « strict » (c'est-à-dire inconstructibles dans l'attente d'un projet), mais la destination précise n'était alors pas définie, puisque la zone économique n'avait pas encore atteint son plein rendement.

Le PLU a orienté le choix vers l'habitation, en accord avec les orientations du SCoT et les besoins identifiés aussi bien pour l'habitat que pour les activités économiques.

Pour encadrer l'évolution foncière, une orientation d'aménagement et de programmation a été dessinée pour le PLU, en concertation avec les acteurs du territoire et les propriétaires, avec les conditions suivantes :

- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive, notamment pour les jeunes ménages, en privilégiant le collectif et en économisant le foncier,
- Produire une densité de logements d'au moins 40 unités, répondant aux exigences du SCoT tout en épargnant le vignoble productif,
- Inscrire le projet dans un environnement vert, en s'appuyant sur la présence du Sembach et des jardins existant à proximité immédiate du site à bâtir,
- Favoriser des volumes et des implantations économes en énergie,
- Respecter des reculs par rapport aux quartiers résidentiels existants et à la zone économique,
- Ménager un corridor écologique nord-sud à travers le projet, soit le long de la zone économique soit ailleurs sur le site.

Plusieurs versions d'aménagement ont été étudiées puis intégrées à l'OAP, afin de laisser aux aménageurs et constructeurs une certaine souplesse, en particulier concernant la localisation des immeubles de logements collectifs, tantôt vers la zone économique, tantôt vers la rue.

Les modifications

Ces principes fondamentaux ne sont pas remis en question aujourd'hui, ce qui montre bien que pour l'essentiel, cette étude en amont de tout projet concret a été faite sérieusement. Cependant, certaines thématiques étudiées plus finement par la suite (bouclages viaires, typologie des logements, densité, aspect des immeubles, etc...) nécessitent de reprendre certains éléments de l'OAP et du règlement. La destination des terrains tels que souhaitée par la ville, à savoir un usage presque exclusif pour l'habitat, reste la même.

Voici les principes retenus pour la modification :

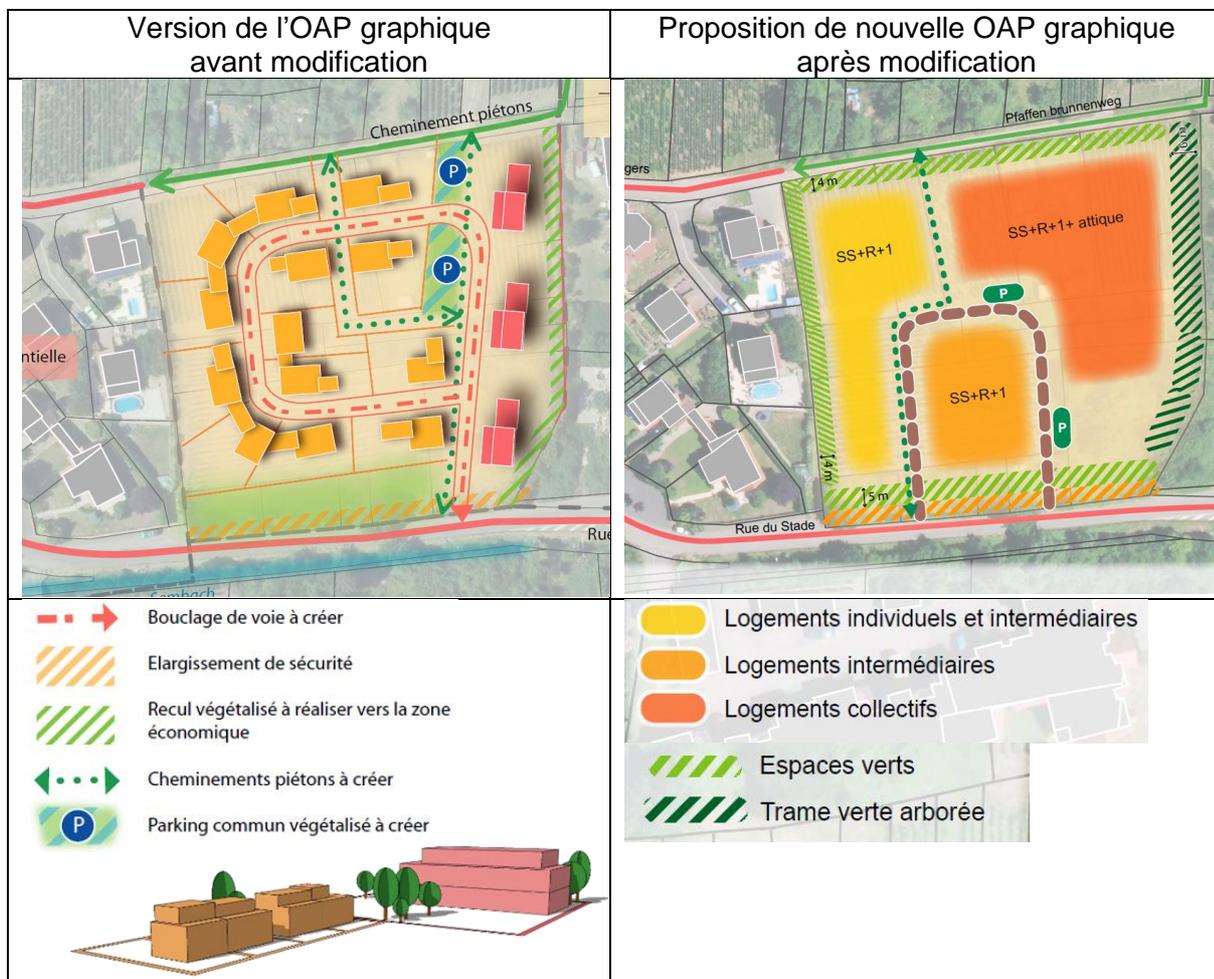
- Maintien de l'obligation des toitures plates pour les immeubles, mais une végétalisation systématique des toits, afin d'augmenter la part des espaces verts et d'amortir l'impact visuel des toitures plates depuis les points de vue dominant la commune.
- Palette plus large pour l'offre en logements, avec quelques maisons individuelles pour augmenter la mixité.
- 2 places de stationnement perméables au moins pour chaque logement en immeuble collectif ; les maisons individuelles et maisons accolées devront comporter 2 places perméables ainsi qu'un garage. Le site devra comporter des parkings visiteurs perméables d'une capacité totale de 10 places au moins.
- La voirie principale du site devra être en bouclage, éventuellement en sens unique pour économiser des surfaces de voirie et permettre la circulation des piétons vers la rue du Stade qui devra être élargie pour sécuriser le trajet des piétons et des cycles.
- Un cheminement piéton Nord-Sud devra permettre d'accéder à la rue des Vergers et au réseau de chemins existant.
- Une trame verte devra être plantée (ou maintenue) entre le site et la zone économique sur une largeur au moins égale à 6 mètres ; En front de rue du stade, mise en place d'espaces verts sur une profondeur d'au moins 5 mètres. Au contact des zones périphériques, un traitement en espaces verts devra être réalisé sur 4 mètres de profondeur au moins. Tous ces espaces verts devront comporter des arbres ou arbustes.

- Les immeubles collectifs devront respecter une hauteur maximale de 11 mètres. Un minimum de 35 logements devra être produit sur le site, avec une typologie variée comprenant habitat individuel, intermédiaire et collectif.
- Les façades des immeubles devront présenter un traitement bois sur 1/3 au moins de la surface. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour l'arrosage.

Ces principes sont, suivant le cas, intégrés dans le règlement écrit ou dans les prescriptions de l'OAP.



La rue point d'appui du projet, nécessitant un élargissement avec mise en sécurité des piétons au droit de la zone à aménager



2. Modification des règles et normes de stationnement

C'est comme souvent, à l'instruction des demandes d'urbanisme que des questions se posent, en particulier sur une thématique très complexe à Riquewihr, celle des normes de stationnement et de la façon dont un fait évoluer la ville (en particulier un centre ancien très dense) par rapport à ce paramètre.

Plusieurs phénomènes ont nourri la réflexion, et des modifications du règlement peuvent améliorer certaines choses pour le bien de tous.

2.1. Les ajustements des obligations en matière de stationnement en centre-ville

On remarque que les normes de stationnement s'appliquent à de nombreux cas, mais que certains travaux ou aménagements échappent aux obligations de réaliser des places de stationnement, alors qu'ils sont susceptibles d'attirer de nouveaux véhicules dans le centre qui est déjà passablement contraint.

La rédaction du règlement de l'article UA12 relatif à cette question est complétée afin que tous travaux soient concernés par l'application de ces normes. En même temps, des précisions sont données par rapport à l'application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme qui traite des possibilités alternatives à la réalisation sur site des places de stationnement. Cette nouvelle disposition qui propose d'autres solutions pour le parking s'inscrit dans une politique globale communale d'amélioration des conditions de circulation et de stationnement intra-muros et sur la périphérie du noyau médiéval.

Extrait PLU approuvé :

UA 12: Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales suivantes :

Habitation, incluant le logement temporaire et l'hébergement touristique	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de S.P. entamée. 1 place de stationnement par logement de tourisme. <i>En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement.</i>
Artisanat	40% de la Surface de plancher, minimum 1 place
Commerces, bureaux, hébergement hôtelier, restaurants	60% de la Surface de plancher, minimum 2 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres constructions et installations	- salles de spectacles et de réunions : 1pl/10 personnes - équipements médicaux : 40 % S.P - équipements scolaires et périscolaires : 2pl/10 personnes - cultes : 1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, installations ouverte au public: 1 pl/10 personnes

Proposition de rédaction nouvelle :

UA 12: Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

*Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux **ou tous types de travaux**, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins **nouveaux issus de ces** opérations et selon les normes minimales suivantes :*

Tableau des normes : sans changement

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, ces aires peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. La notion de proximité est fixée à une distance de 300 mètres maximum à pied du terrain d'assiette du projet, lui-même situé en zone UA.

3. Les ajustements relatifs aux clôtures

Plusieurs points posent problème en ce qui concerne l'aspect des clôtures dans le PLU :

- En centre-ville (zone UA), les rédacteurs successifs et leurs conseillers se sont tellement focalisés sur les matériaux, toitures, ouvertures, menuiseries, portails, devantures et autres points concernant l'aspect extérieur des constructions, qu'aucun élément concernant les clôtures n'a été réglementé. S'il semble évident que l'ordonnancement des constructions, presque exclusivement à l'alignement des voies, empêche la réalisation d'une clôture, on ne peut raisonnablement oublier de traiter les quelques rares cas où une clôture pourrait être nécessaire. C'est pourquoi il est proposé, en s'inspirant des conditions fixées dans les faubourgs denses, de compléter la rédaction du règlement sur le chapitre des clôtures.
- En zone périphérique UC, dans laquelle les constructions sont majoritairement reculées des limites séparatives de propriété et du domaine public, il convient également de fixer des règles de hauteur maximale, la rédaction actuelle de l'article 11 s'étant uniquement inspirée de la rédaction classique du Code de l'Urbanisme pour l'aspect extérieur, sans détail pour les clôtures.

Rédaction proposée pour UA :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, et 1m80 sur rue, sauf pour des raisons de sécurité des établissements ou pour raison patrimoniale. Les clôtures à claire-voie côté rue sont interdites, une continuité minérale le long du domaine public devra être assurée, qui devra être compatible avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval. Toutefois un mur plein, éventuellement percé d'un porche, d'aspect compatible avec le tissu environnant pourra être exigé lorsqu'il s'agira de prolonger un alignement architectural ou de préserver le caractère des immeubles des propriétés concernées.

Rédaction proposée pour UC :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, et 1m80 sur rue, sauf pour des raisons de sécurité des établissements.

4. Modification des conditions d'implantation dans la zone économique

La zone économique de Riquewihr lors de sa création dans les années 90, a fait l'objet d'une intéressante et remarquable étude pour l'époque, qui a permis de préserver à l'avant côté route des vins, un recul suffisant des constructions pour y aménager un espace naturel amortissant les constructions. La société Costral s'est implantée dans ce concept qualitatif. Par la suite la zone s'est remplie à l'arrière suivant un modèle moins contraignant, ayant abouti à une mixité d'occupation. Les documents d'urbanisme successifs ont été moins regardants sur la qualité urbaine globale de la zone, s'adaptant aux évolutions des demandes plutôt que de figer certains principes.

En particulier, le manque de vigilance sur les destinations admises a rendu complexe la cohabitation sur le site.

Afin de mieux contrôler l'évolution de cette zone, et afin que le potentiel foncier qu'elle représente garde sa vocation initiale de zone économique, plusieurs points sont à affiner :

- la limitation des logements,
- l'interdiction des destinations incompatibles,
- la pérennisation des emplois et des structures viables.

Le règlement de la zone UE est revu de la manière suivante :

Extrait avant modification :

- 2.1. Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer de manière satisfaisante dans le site et de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

Extrait après modification :

- 2.1. Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie, **d'exploitation agricole ou forestière ou** d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer de manière satisfaisante dans le site et de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

Extrait avant modification :

- 2.3. Les logements de service ou locaux de gardiennage s'ils sont indispensables à l'activité du site, à raison d'un au maximum par établissement, sans possibilité d'extension ²de ne pas comprendre d'annexe.

Extrait après modification :

- 2.3. Les logements de service ou locaux de gardiennage s'ils sont indispensables à l'activité du site, à raison d'un au maximum par établissement, sans possibilité d'extension ultérieure, à condition d'être intégré au volume du bâtiment d'activité dont il dépend et de ne pas comprendre d'annexe. **Ils représenteront au maximum le tiers de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont ils dépendent sans dépasser 80m² de surface de plancher.**

Extrait avant modification :

10.1. La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 9 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Extrait après modification :

10.1. La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder **14 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Ces changements visent à favoriser le maintien et le développement de la fonction économique de cette zone, essentielle dans cette partie du territoire très contraint par ailleurs sur le plan de la consommation d'espace, et pour laquelle la compétence est transférée à la communauté de communes du pays de Ribeauvillé.

3^{ème} partie :

Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

	<i>Modification et enjeu</i>	<i>INCIDENCES et MESURES</i>
OAP et règlement du secteur d'extension <i>Muehle Gueter</i>	Légère réduction de la densité de logements sur le site et augmentation de la palette d'offre. Renforcement des protections en faveur des trames biologiques. Diminution de hauteur pour les collectifs, végétalisation obligatoire des toitures, perméabilité des stationnements.	Pas d'incidence particulière sur le plan de l'organisation du projet et de sa fonction. La végétalisation des toits, la récupération des eaux pluviales sur site, les toits végétalisés, la sécurisation des piétons et cycles, le traitement qualitatif imposé pour les façades, sont autant de points qui vont dans le sens du développement durable du quartier. L'insertion dans un encadrement d'espaces verts arborés ajoute intimité, richesse environnementale et favorise la circulation de la biodiversité, la présence de la petite faune.
Normes de stationnement en centre-ville	Double objectif : imposer les normes à tous les travaux, afin d'éviter que certains aménagements dérogent aux obligations alors que le centre-ville ne doit pas être engorgé de véhicules. Possibilités offertes conformément au code de l'urbanisme, de proposer des places plus éloignées, d'autant que la ville prévoit de renforcer l'offre en stationnement extra-muros à cet effet.	Incidence plutôt positive permettant de réduire (en tout cas de ne pas augmenter) le nombre de véhicules stationnant dans le centre, et donc se déplaçant dans les rues que l'on souhaite apaisées pour la tranquillité des habitants et des visiteurs à pied.
Réglementation des clôtures en centre ancien et en zone résidentielle	Il s'agit de compléter le règlement en fixant des hauteurs maximales pour les clôtures et des règles d'aspect.	Pas d'incidence particulière, sauf pour le paysage urbain en bordure du domaine public, incidence positive puisque la règle permet de mieux encadrer les projets avant réalisation.

<p>Règlement de la zone économique UE</p>	<p>Plusieurs points à revoir permettant de réduire les destinations possibles : limitation des logements, interdiction des destinations incompatibles, pérennisation des emplois et des structures viables.</p>	<p>Les zones économiques de la Communauté de Communes ont été dimensionnées et localisées en fonction des besoins spécifiques à chaque territoire. La zone de Riquewihr doit garder son potentiel et ne pas de venir une zone bâtarde, ou la mixité fonctionnelle fait perdre à la zone sa vocation initiale. Les modifications proposées vont dans le sens d'un plus grand contrôle des destinations, il n'y a donc pas d'incidence directe de la modification sur le site mais indirectement une incidence positive pour le respect des enjeux économiques.</p> <p>En augmentant les hauteurs admises sur le site, on permet à l'entreprise phare du site de se maintenir et de se développer, ce qui est sans impact direct sur l'environnement mais tend favorablement à pérenniser les emplois du secteur.</p>
---	---	---

4^{ème} partie :

Compatibilité avec les normes supra-communales

1. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les points de règlement qui touchent les zones urbaines sont des ajustements à la marge des conditions d'urbanisation ou de constructibilité des terrains.

Qu'il s'agisse des règles pour les clôtures, des normes de stationnement ou encore des hauteurs dans la zone économique, il n'y a pas d'interférence avec les servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal.

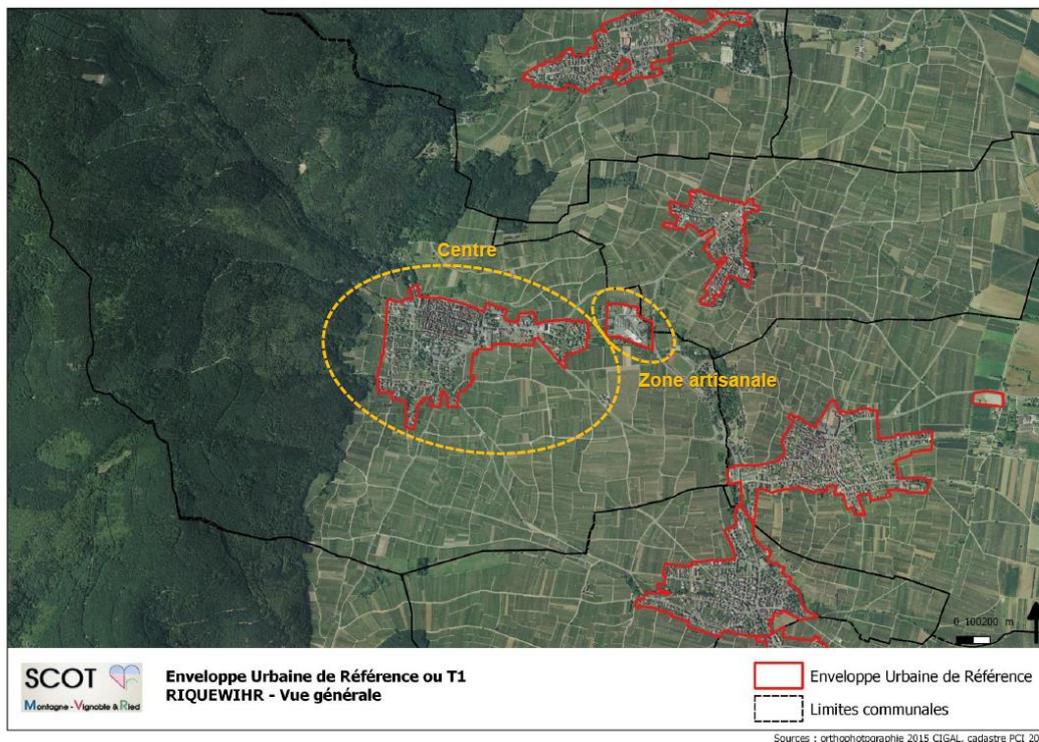
Les modifications du règlement et plus particulièrement des orientations d'aménagement et de programmation du futur quartier d'habitation au lieu-dit *Muehle Gueter* vont réduire un peu la densité bâtie, simplifier les prescriptions et renforcer les trames vertes à l'intérieur du périmètre, sans incidence nouvelle ou incompatibilité vis-à-vis des servitudes.

Le PLU approuvé prend déjà en compte les recommandations relatives à l'architecture et au patrimoine, aussi bien à l'intérieur des périmètres de monuments historiques qu'à l'extérieur de ceux-ci.

Le P.L.U. tel que modifié ne s'oppose donc pas à l'application des servitudes d'utilité publique.

2. Le SCoT

Au moment de l'approbation du PLU par le Conseil Municipal, la ville de Riquewihr était concernée par le SCOT Montagne-Vignoble-Ried approuvé à la fin de l'année 2010 et en cours de révision en 2017. Le nouveau SCoT est approuvé en 2019. Le secteur faisant l'objet des modifications d'OAP se situe exactement à la jonction des deux enveloppes urbaines de référence retenues par le DOO :



La ville avait fait, dans le cadre du SCoT précédent, le choix de privilégier les renouvellement urbain et de concentrer ses efforts sur la mobilisation du potentiel d'extension du lieu-dit *Muehle Gueter*, avec l'aval du Syndicat du SCoT et des autres partenaires associés, afin de permettre une diversification de l'habitat et une augmentation de l'offre immobilière.

Le nouveau SCoT a affiné ses prescriptions dans le domaine du logement et de la consommation d'espace, en l'adaptant à chaque commune. Les grands principes qui étaient appliqués à la zone de Riquewihr sont restés comparables, et les quelques adaptations des orientations d'aménagement et du règlement du PLU respectent ces principes.

Voici un rappel des prescriptions du SCoT qui peuvent concerner le secteur d'aménagement de Riquewihr. A la lecture de la nouvelle OAP, on voit bien que la modification du PLU apporte les améliorations attendues par le document supra-communal :

P19 - PRESCRIPTION RELATIVE A LA REPARTITION DES LOGEMENTS NOUVEAUX ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSIONS D'URBANISATION

La mise en œuvre de la politique d'urbanisation du territoire du SCoT s'inscrit selon les deux orientations majeures suivantes :

- Promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants (résidentiel, économique, équipements...);
- Privilégier les modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants ce qui, par des formes et des programmes adaptés, permet d'assurer des objectifs de compacité.

P26 - PRESCRIPTION RELATIVE A LA DENSITE MINIMALE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans l'objectif d'une consommation parcimonieuse de l'espace, une densité brute minimum de 20 logements par hectare devra être respectée pour chaque tènement⁵ foncier concerné (disponible) dont la taille dépasse 30 ares.

► Condition et qualité des extensions urbaines

Le développement du territoire nécessite un encadrement qualitatif afin de préserver la typicité paysagère et patrimoniale du territoire Montagne, Vignoble et Ried.

L'encadrement des extensions urbaines est primordial. Leur définition témoignera d'un prolongement de la forme urbaine initiale, et d'une maîtrise du droit à bâtir, respectueux de l'idée « habiter en villages » et du rapport avec les espaces naturels.

P25 - PRESCRIPTION RELATIVE A LA DENSITE BRUTE MOYENNE DE L'URBANISATION NOUVELLE, EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

La création des nouveaux logements en densification et au sein des extensions urbaines devra respecter des densités moyennes brutes, définies de la manière suivante :

Niveau d'armature urbaine de la commune	Densité brute moyenne à atteindre en densification et extensions urbaines
Bourgs-centres	30 log./ha.
Autres communes	25 log./ha.
<i>Sauf Illhaeusern et Labaroche</i>	<i>20 log./ha.</i>

Ces densités seront appréciées pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement, à l'échelle de chaque commune.

P27 - PRESCRIPTION RELATIVE AUX PRINCIPES D'URBANISATION DES EXTENSIONS URBAINES

La conception des extensions urbaines, leur capacité à « faire village » en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à être un simple droit à bâtir, et leur capacité à constituer une nouvelle interface avec l'espace naturel en lignée avec les tonalités ambiantes est stratégique et implique des outils spécifiques.

Dans le même esprit, l'idée d'un espace public convivial où prévaut une ambiance de « rue » est primordiale pour atténuer un caractère « routier » trop marqué.

Ainsi, dans les extensions urbaines, l'urbanisation nouvelle doit :

- Privilégier la continuité de la trame urbaine existante et/ou des noyaux villageois existants,
- Etre reliée à la trame urbaine adjacente par des liaisons douces type voies piétonnes et cyclables, voire quand c'est le cas, être desservie par les transports collectifs,
- Assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire, en intégrant des aménagements en faveur de la biodiversité et de la trame verte et bleue,
- Assurer le maintien et la mise en valeur du patrimoine paysager,
- Permettre une accessibilité aisée aux surfaces agricoles localisées à l'arrière des extensions urbaines.

P28 - PRESCRIPTION RELATIVE A L'URBANISATION DES EXTENSIONS URBAINES D'UNE TAILLE SUPERIEURE A 30 ARES

Les extensions urbaines de plus de 30 ares doivent également faire l'objet d'un projet paysager et urbain, inscrit dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans un objectif de *Quartier Durable*, ce projet fixera, par exemple :

- Le traitement de l'interface entre l'espace naturel et le futur espace bâti. Il définira entre autres le concept de limite séparative, de plantation, de création éventuelle de promenade de village ou de chemin de ronde. Les espaces de transition entre les extensions urbaines et les terrains agricoles devront être intégrés dans l'enveloppe urbaine d'extension.
- L'organisation du bâti (alignement, hauteur, orientation des faitages, etc.),
- L'organisation du réseau viaire afin de prolonger la forme urbaine initiale de la commune, par la création de rues et chemins,
- Le profil de la voirie, des espaces publics et l'organisation du stationnement, pour affirmer un caractère de rue où l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) sont au même niveau et renforce une ambiance et animation urbaine.

Chaque projet paysager et urbain d'extension urbaine inscrit au document d'urbanisme local sera traduit de manière opposable, par le biais par exemple d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU de Riquewihr va donc rester également en phase avec le nouveau SCoT, approuvé par le Comité Syndical le 9 mars 2019.

3 Le PPR "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé

Les secteurs à risque se situent sur les parties périphériques de l'agglomération, là où la pente devient forte. La zone la plus touchée se situe au niveau du coteau du Schoenenbourg, qui n'est pas une zone à projet et qui est préservée en zone agricole inconstructible. Le plan de prévention trouvera à s'appliquer en cas de construction sur le pourtour de la zone urbaine où certaines parcelles sont encore localement constructibles. Les zones traitées dans cette modification du PLU ne sont pas concernées par ce risque.

4 La charte du Parc Régional des Ballons des Vosges

Le PLU approuvé, en contenant son urbanisation et en protégeant au maximum le vignoble et la forêt, a prouvé qu'il permettait de conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire, ce qui répond à l'objectif principal de la charte pour Riquewihr.

En tentant d'instaurer une meilleure cohabitation entre résidents et exploitants de la vigne, par une gestion des interfaces entre habitat et vignoble notamment, le PLU approuvé participe à respecter les intérêts des uns et des autres.

La modification du PLU ne remet pas en cause les protections et principes de la Charte. L'urbanisation reste contenue dans les limites initialement définies, et les projets d'aménagement qui sont rendus possibles sont encadrés par un dispositif suffisant pour en assurer la qualité de composition requise.

5. La gestion des eaux et des écoulements de surface

L'utilisation, la mise en valeur et la protection qualitative et quantitative de la ressource en eau ont fait l'objet tout au long de l'élaboration du PLU de toutes les attentions. Les travaux de sécurisation des berges du ruisseau du Sembach, notamment dans son parcours urbain permettent aujourd'hui de limiter les risques pour les populations riveraines.

Les zones boisées accompagnant le Sembach sont préservées de toute artificialisation, et le couvert végétal arboré est pérennisé, ce qui permet de tamponner les écoulements en cas d'orage tout en comptant de dispositif de la trame bleue. Le secteur de jardins Na peut servir de déversoir en cas de besoin, sans risques pour la population.

Des travaux importants ont été réalisés, des terrains naturels ont été préservés pour tamponner d'éventuelles crues occasionnelles.

Le réseau d'eau potable a été mis à neuf (nouveaux diamètres), et les captages ont été mis aux normes et protégés. Les capacités sont désormais de 950 mètres-cubes sur les deux réservoirs. Ces nouvelles dispositions permettent d'assurer la qualité de la ressource et assurent quantitativement la compatibilité avec les besoins et la sécurité et l'augmentation éventuelle de la demande en eau issue de la construction d'un nouveau quartier d'habitation. L'OAP prévoit en outre que les eaux de pluie soient récupérées pour l'arrosage.

6. Trame verte et bleue

Le PLU approuvé a pris en compte le besoin de renforcer localement la trame verte, ce qui va augmenter la richesse naturelle et compléter les couloirs de circulation de la biodiversité, et compléter le dispositif des sous-trames écologiques existant sur les bans voisins.

Les points de détail de la modification du PLU, et particulier les points de règlement qui sont repris, n'ont pas d'impact sur la trame verte et bleu de la commune.

Le secteur concerné par des modifications de l'OAP respecte les trames identifiées, et en particulier la frange arborée qui sépare la zone d'habitation future de la zone économique existante. Ce corridor vert est un élément de cette trame, qui se prolonge vers les rives végétalisées du Sembach. D'autres espaces verts arborés sur le périmètre du secteur sont à créer.

7. Les espèces bénéficiant d'un plan d'action ou de protection

Actuellement certaines espèces d'oiseaux, de batraciens sont particulièrement suivies en Alsace car leurs effectifs sont faibles ou leur population menacée. Chez les Batraciens par exemple, le Sonneur à ventre jaune et le Crapaud vert sont concernés par la protection, mais pas présents à Riquewihr où le milieu naturel ne leur est pas favorable.

La pie-grièche grise, espèce migratrice partielle, pourrait être vue à Riquewihr car elle affectionne les milieux riches en arbres fruitiers et les lisières de recolonisation. Ces milieux favorables sont présents la frange boisée longeant la zone économique et qui est préservée dans l'OAP. Les espaces verts du secteur urbanisable peuvent également contribuer à maintenir la présence de cette espèce à proximité.

Les batraciens trouveront si nécessaire refuge dans les taillis et talus végétalisés des berges du Sembach.

Le Lézard vert est l'espèce de reptile autochtone la plus rare et la plus menacée sur notre territoire (figurant sur la Liste Rouge des espèces de reptiles « en danger » en Alsace). Inféodée aux collines sous-vosgiennes, cette espèce pourrait être présente dans certaines parties du vignoble où elle peut trouver un habitat favorable.

La ponction de quelques ares seulement d'un vaste milieu viticole, au contact de la nappe urbaine, n'a pas d'incidence négative sur le développement de cette espèce qui peut vivre à proximité de l'homme. On peut penser que les lézards affectionneront également les jardins, façades et murets qui seront inévitablement mis en place dans le secteur d'extension urbaine du *Muhle Gueter*.

