

PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

RIQUEWIHR



1. Note de présentation

DÉCLARATION DE PROJET

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 24/01/2023

Riquewihr, le 26 janvier 2023

Le Maire



Daniel KLACK
Maire de RIQUEWIHR



Janvier 2023

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 : LA DECLARATION DE PROJET	4
1. Localisation du site concerné	4
2. Présentation du projet	5
2.1. Contenu et objectifs.....	5
2.2. Le cadre de l'opération	6
3. Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur	8
4. Justification de l'intérêt général du projet	9
3^{ème} partie : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.....	10
Introduction.....	10
1. Mise en compatibilité du zonage et du règlement	10
2. Ajout d'orientations particulières d'aménagement.....	11
3. Compatibilité avec les normes supra-communales.....	11
3.1. Les Servitudes d'Utilité Publique	11
3.2. Le SCoT	11
3.3. Le PPR "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé	13
3.4. La charte du Parc Régional des Ballons des Vosges.....	13
3.5. La gestion des eaux et des écoulements de surface	13
3.6. Trame verte et bleue	13
3.7. Les espèces bénéficiant d'un plan d'action ou de protection	14
4. Par suite de l'enquête publique, des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur.....	15
4.1. Rappel du contexte.....	15
4.2. Avis de l'autorité environnementale MRAe	15

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.

La commune souhaite aujourd'hui s'engager plus concrètement dans la réhabilitation d'une vaste friche viticole à l'entrée de la cité, site ayant fait l'objet dans le PLU approuvé d'une première orientation d'aménagement et de programmation qu'il y a lieu d'affiner.

2. Choix de la procédure

Le périmètre retenu pour cette réhabilitation globale est incompatible avec une partie du classement actuel des terrains qui sont situés en zone agricole. Au moment de l'approbation du PLU, ces parcelles agricole ont été grevées d'emplacements réservés, perdant ainsi une partie de leur potentiel productif, mais sans participer pleinement au projet d'aménagement de la friche.

Le projet pour aboutir exige donc, outre des modification du dispositif réglementaire dans les parties déjà urbanisables, un reclassement de quelques parcelles agricoles attenantes.

La procédure de modification ne peut être mise en œuvre car la réduction d'une zone agricole n'entre pas dans le champ de ce type de procédure.

Dès lors qu'il s'agit de permettre un projet que la collectivité considère comme étant d'intérêt général, la mise en compatibilité du P.L.U. par la voie d'une déclaration de projet peut être engagée. Elle est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

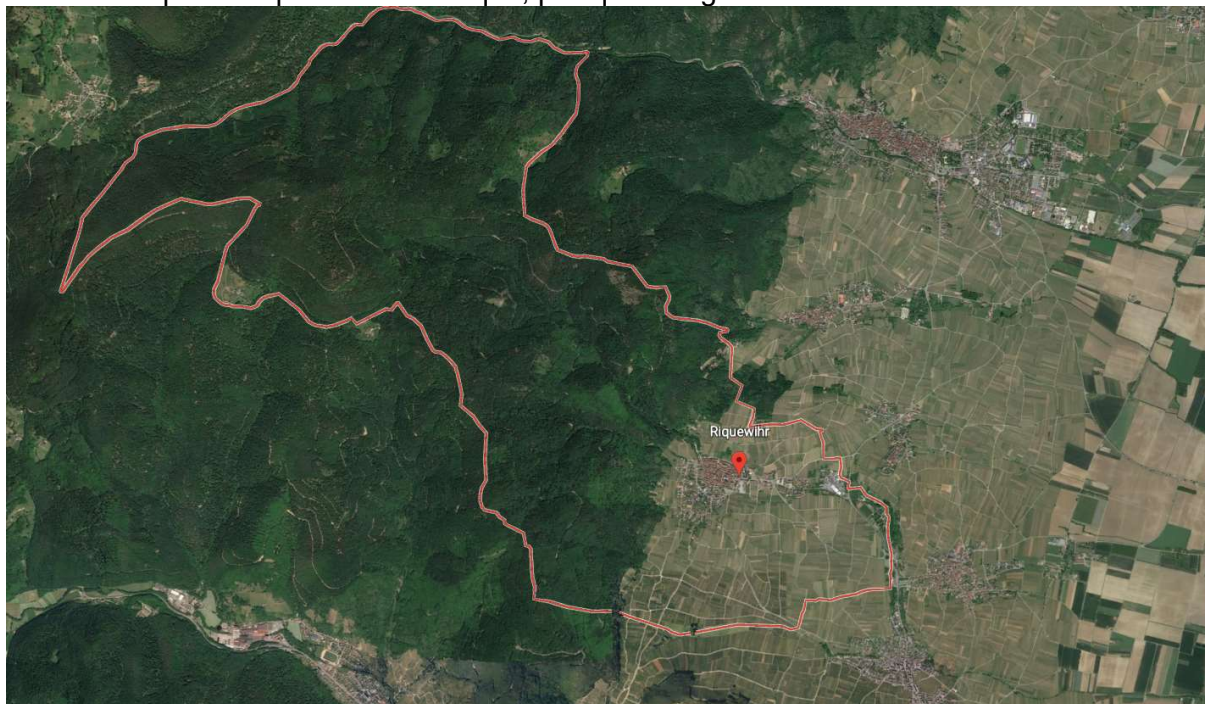
Le caractère d'intérêt général de cette procédure est évident dans notre cas, d'une part en raison de l'immense enjeu que représente le renouvellement urbain sur cette friche, et d'autre part dans le fait que la collectivité en a obtenu la maîtrise foncière grâce à des acquisition successives. La diversification des destinations sur le site, et surtout la possibilité de créer de nombreuses places de stationnement dont la ville a un besoin chronique, sont les deux principaux motifs de recours à cette procédure.

2^{ème} partie :

LA DECLARATION DE PROJET

1. Localisation du site concerné

Le ban de Riquewihr s'étend dans sa grande majorité en forêt, mais c'est l'est viticole qui en constitue la partie la plus emblématique, puisque le vignoble ceinture la cité médiévale.



La friche viticole qui nous intéresse se situe à l'entrée de la ville, exactement à l'endroit par lequel on accède de manière privilégiée dans le noyau médiéval historique.



Voici comment la zone UB1 est décrite dans le rapport de présentation du PLU approuvé :

Un zonage spécifique UB1 est mis en place sur une friche viticole devenue propriété communale. Le site est idéalement placé aux portes de la ville historique et destiné à recevoir des équipements divers, commerces et services, ouvrages de stationnement, dans le cadre d'une réflexion d'aménagement et de valoriser des terrains qui tient compte également des projets d'amélioration de la circulation aux abords des remparts.

Comme le montre cet état comparatif entre deux clichés aériens pris en 2000 et en 2018, des travaux ont déjà été effectués sur le site, par démolition de certains bâtiments et reconversion partielle en parkings provisoires.



2. Présentation du projet

2.1. Contenu et objectifs

Les objectifs d'aménagement de ce site ont été annoncés de longue date, avant même l'approbation du PLU, puisque de nombreuses investigations ont déjà été faites à différents stades pour d'une part, évaluer le potentiel de reconversion, et d'autre part de définir les réels besoins de la collectivité pour assurer son évolution.

Ils ont été déclinés dans un premier temps dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), en particulier pour deux volets : les orientations en faveur de l'amélioration des capacités de stationnement et les objectifs de lutte contre l'étalement urbain qui militent pour la réutilisation prioritaires des terrains déjà artificialisés.

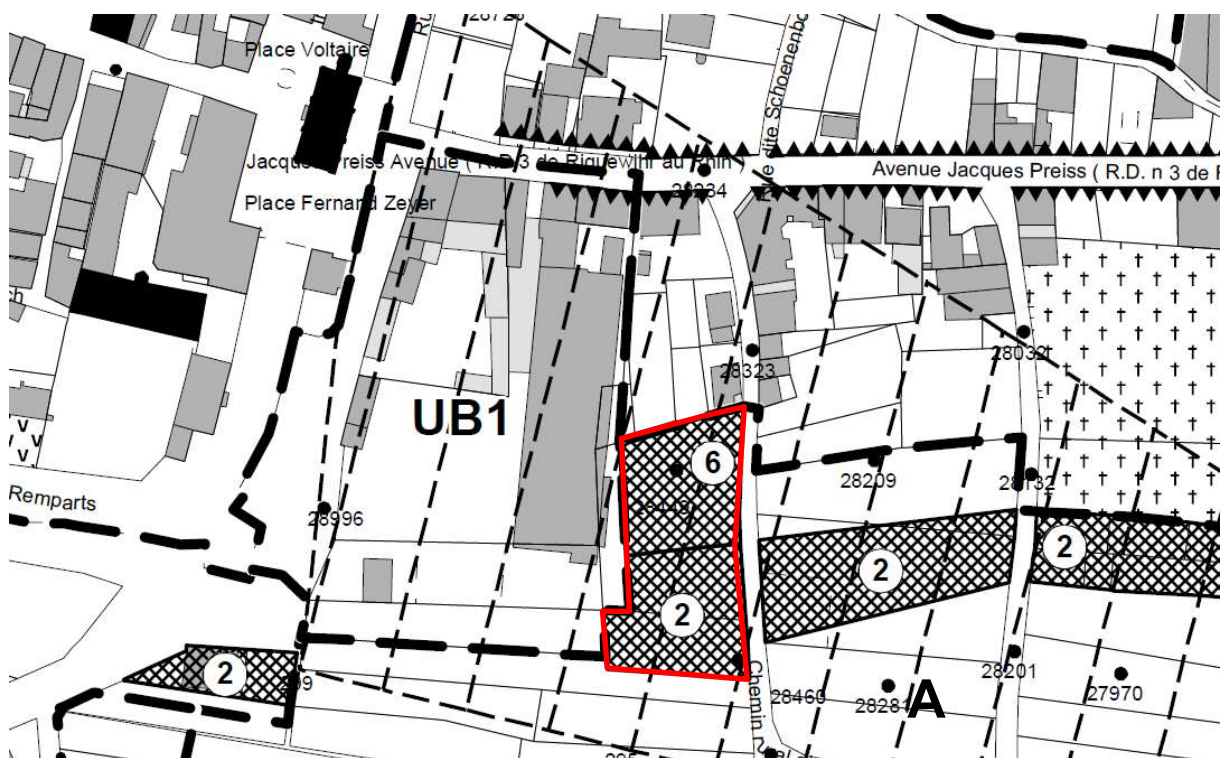
Plusieurs bureaux d'étude ont travaillé successivement sur le sujet de la reconversion de cette friche, la mise en commun de leurs réflexions a permis à la ville de mieux comprendre les enjeux de son développement et d'affiner son projet politique pour l'avenir.

La superficie disponible n'est pas énorme, à peine plus d'1 hectare, mais il est possible d'y faire cohabiter plusieurs fonctions, la principale souhaitée et indispensable restant le stationnement. Il est prévu d'y développer également des commerces et des bureaux, des équipements publics et techniques et des logements.

2.2. Le cadre de l'opération

Le périmètre de la friche tel qu'il a été défini au départ lorsque le PLU a été mis en place a été classé dans une zone spéciale UB1 au règlement adapté. Un emplacement réservé N°6 a été retenu pour réaliser des places de stationnement et une éventuelle aire de lavage pour les besoins de la profession viticole. Une partie de l'emplacement réservé N°2, destiné à réaliser à long terme un barreau routier de délestage, jouxte la zone UB1.

A la suite de l'analyse des différentes études et à la confrontation des points de vue, il est apparu que les quelques parcelles concernées par ces emplacements réservés pouvaient de manière logique faire partie de l'aménagement global de la friche.



Le présent dossier qui va encadrer la destination des terrains situés à l'intérieur de la zone UB1, propose d'inclure les parcelles de la zone A (périmètre ci-dessus) dans la nouvelle zone, renommée UF pour la distinguer de la zone UB existante. C'est pour cette raison, le fait de reclasser quelques parcelles d'une zone agricole en zone urbaine, que la procédure appliquée est une Déclaration de Projet et non une simple modification du PLU.

Alignement des façades de la rue Jacques Preiss qui débouche sur l'hôtel de Ville



La friche vue depuis l'avenue Méquillet



Une vue plongeante sur l'aire de stationnement provisoire depuis le haut du rempart



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

Le site classé en UF regroupe deux environnements bien distincts :

- Une friche viticole transformée récemment en parking aérien d'une part : le site était entièrement urbanisé et comprenant divers bâtiments nécessaires à l'activité viticole, des hangars de stockage et des aires de manœuvres. Une grande partie des constructions a été démolie après une expertise précise permettant d'en estimer à la fois la valeur patrimoniale et la viabilité.

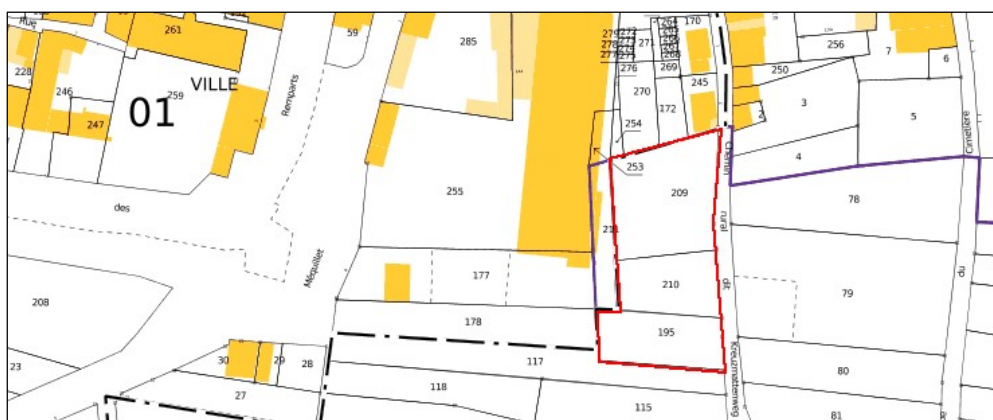
Extrait d'une étude réalisée par l'ADAUHR en 2017
L'emprise des anciennes caves acquises par la ville de Riquewihr, couvre près de 1 ha et reflète les évolutions récentes des grandes exploitations viticoles de la région. L'essentiel du site est occupé par des bâtiments de vinification et de stockage édifiés dans les années 1960 et 1970, en ossature béton armé, comprenant un sous-sol profond (cuvier) et un niveau de plain-pied (embouteillage, ateliers, bureaux).

Ces bâtiments présentent une morphologie de type industriel, adaptée aux activités pour lesquelles ils ont été conçus.

Ils ont été réalisés sans souci de présentation architecturale, à l'exception de l'angle sud-est (quai de chargement, bureaux) qui a été traité en volumes postiches d'expression régionaliste (pans de toitures à forte pente couverts en tuiles plates).

L'ensemble qui a perdu une partie de ses bâtiments au profit de surfaces de parking sans aucune végétation ne présente, sur le plan de l'environnement naturel, aucun intérêt particulier ;

- Quelques parcelles de vigne d'autre part : elles ont fait l'objet, dans le cadre du PLU approuvé, d'une retenue en emplacements réservés au bénéfice de la Ville de Riquewihr, afin de constituer progressivement une réserve foncière pour les besoins du stationnement et des connexions viaires. Les instances agricoles et les propriétaires des terrains concernés ont été avertis en amont du classement qu'à terme ces parcelles perdraient leur vocation productive et que la vigne y serait supprimée. La surface approximative de ces quelques parcelles représente environ 25 ares.





Les vignes sur une surface aussi faible, proche des milieux urbains, des habitations et des routes, et sans lien avec des espaces naturels plus riches, ne présentent pas de réel intérêt faunistique ou floristique. Tout au plus elles constituent un avant-plan végétal temporaire pour le milieu urbain qu'elles jouxtent.

En conclusion, il apparaît que sur le plan de l'environnement strictement naturel l'ensemble du site est très pauvre. La perte de quelques ares de vigne au profit d'un aménagement plus global qui sera agrémenté d'espaces verts et de plantations constitue aussi bien une amélioration de la qualité urbaine du site, qu'une opportunité d'enrichir globalement l'environnement.

4. Justification de l'intérêt général du projet

Par son positionnement géographique, à l'entrée de la ville historique de Riquewihr, il est primordial que le site retrouve un aspect fini et compatible avec la valeur patrimoniale remarquable du joyau. Il s'agit de compléter les fonctions du territoire en saisissant cette opportunité unique de compléter le tissu urbain.

Si une partie des besoins, en particulier ceux liés au stationnement extra-muros, ont été satisfaits grâce aux aménagements provisoires sur le site, il est nécessaire et urgent de compléter l'aménagement en tenant compte de l'évolution progressive de la cité et de ses besoins. Nul doute que la pression touristique, qui est tombée depuis les derniers mois en raison de la crise sanitaire mondiale, se renforcera aux premiers signaux d'apaisement, et que Riquewihr sera à nouveau confrontée aux problèmes récurrents de circulation si rien n'est fait.

Cette zone d'activités, d'équipements et de services répond donc à un intérêt général pour de multiples raisons :

- Offrir encore davantage de places de stationnement, pour les besoins du tourisme mais aussi pour désengorger le centre, les hébergements temporaires et les commerces ;
- Améliorer les conditions de circulation aux abords des remparts et offrir un cadre urbain plus agréable et plus sécurisé au pied des remparts ;
- Concentrer en un même lieu différents services techniques ;
- Attirer d'autres acteurs sur le site, par exemple des commerces de proximité ou des services, étant donné les contraintes trop fortes du noyau médiéval, notamment sur le plan des normes d'accessibilité ;
- Le réaménagement urbain de cette friche est une opportunité unique de fournir à la Ville des disponibilités foncières indispensables à son développement, sans ponction sur des espaces naturels ou agricoles (étant donné que les parcelles de vigne étaient déjà considérées comme « perdues » pour la viticulture du fait qu'elles étaient grevées de deux emplacements réservés).

3^{ème} partie :

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.

Introduction

Afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général, la mise en compatibilité du PLU porte sur les points suivants :

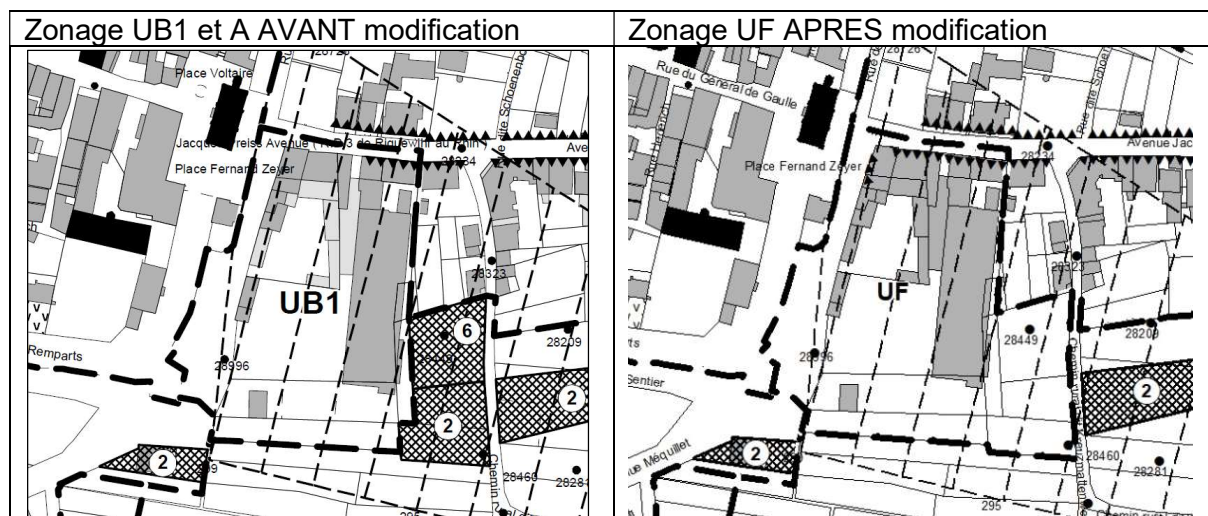
1. Reclassement de parcelles agricoles en zone urbaine,
2. Modification du périmètre de l'opération et reclassement en zone UF au lieu de UB1,
3. Ajout d'une « orientation particulière d'aménagement »,
4. Modification du règlement pour la zone.

Cette mise en compatibilité a pour objet de mettre en cohérence l'ensemble du document d'urbanisme avec le projet d'intérêt général tel qu'il a été étudié.

1. Mise en compatibilité du zonage et du règlement

Le plan est modifié pour intégrer le reclassement du secteur agricole inconstructible A en zone urbaine.

La superficie concernée est de 25 ares environ.



Le périmètre regroupant l'ancienne zone UB1 et les parcelles agricoles retenues vont bénéficier d'un règlement écrit et graphique UF.

Le règlement écrit est calqué sur les premiers éléments de la zone UB1 du PLU approuvé, en y ajoutant des points relatifs à la protection du patrimoine (alignements architecturaux), des données relatives à la surface de plancher maximale à développer pour l'habitat. Mais surtout il trie les occupations et utilisations du sol admises, et renvoyant à l'OAP l'articulation des fonctions sur le site. S'agissant au départ pour la grande majorité des terrains d'une zone déjà urbanisée et classée comme telle au PLU, les modifications réglementaires sont faibles. Il n'y a pas davantage d'artificialisation des terres dans le nouveau projet que dans le PLU approuvé.

2. Ajout d'orientations particulières d'aménagement

La zone UF qui regroupe l'ancienne zone UB1 et une petite partie de la zone agricole A possède maintenant son règlement propre qui tient compte des besoins affichés. Le règlement est complété par une orientation d'aménagement et de programmation qui permet de mieux comprendre comment vont s'articuler les différentes fonctions du site, et la manière dont son accessibilité, sa desserte seront organisés.

3. Compatibilité avec les normes supra-communales

3.1. Les Servitudes d'Utilité Publique

La zone modifiée est concernée par les *servitudes de protection des Monuments Historiques AC1*

Les périmètres de protection autour des monuments historiques concernent le vieux Riquewihr, mais aussi certains édifices plus éloignés (ruines de châteaux) et plus à l'est les monuments historiques des communes voisines dont les périmètres débordent sur le ban de Riquewihr. Le PLU approuvé prend en compte les recommandations relatives à l'architecture et au patrimoine. La nouvelle zone UF est concernée par ce périmètre, comme l'était la zone UB1.

Le P.L.U. tel que modifié ne s'oppose pas à l'application de ces servitudes.

3.2. 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 DOO de ce document classait déjà la friche et une partie des terres viticoles adjacentes dans l'enveloppe urbaine de référence.



La ville a d'emblée fait le choix de concentrer ses efforts pour une utilisation plus vertueuse des zones à projets et pour le renouvellement urbain au gré des opportunités.

Les objectifs généraux du PLU étaient en accord avec les prescriptions et préconisations du SCoT en vigueur et les données provisoires du SCoT en révision en 2017, à savoir :

- Assurer une politique active de l'habitat en limitant les surfaces d'extension dédiées,

- *Renforcer la qualité de l'offre en équipement et services aux habitants, grâce notamment à l'acquisition de terrains sur la friche viticole (celle dont il est question dans ce dossier),*
- *Soutenir le dynamisme économique, en particulier par diversification et mutation de l'existant,*
- *Développer un tourisme respectueux des habitants, en agissant en particulier sur la gestion des flux de circulation autour de la ville historique et en se concentrant sur l'amélioration de l'offre en stationnement, en favorisant l'éco-mobilité, en créant des itinéraires et des parkings de délestage.*

On le voit clairement, le projet de réaménagement de la friche viticole et de ses abords immédiats entre vraiment dans ce cadre, comme cela avait déjà été imaginé aux premières étapes des acquisitions foncières du site par la Ville.

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

L'aménagement de la friche viticole correspond bien à l'évolution des enjeux du document supra-communal :

- l'aménagement s'inscrit dans un périmètre déjà urbanisé ou urbanisable,
- il permet de concrétiser, au moins partiellement, les objectifs de diversification urbaine, de mixité fonctionnelle, de renforcement des équipements,
- il améliore la qualité des paysages urbains et la qualité de la traversée de l'agglomération,
- il améliore la sécurité des usagers, sécurise les trafics,
- il apporte des solutions pour regrouper des équipements techniques,
- il améliore la qualité urbaine du site lui-même et de ses abords.

3.3. 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. La nouvelle zone UF créée n'est pas concernée par ce risque.

3.4. 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 mise en compatibilité du PLU par cette déclaration de projet, est exactement dans la même optique, en contenant l'urbanisation dans les limites définies initialement. La diversification des fonctions du site permet de mieux organiser entre elles occupations et utilisations du sol souhaitées.

3.5. 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.

Le PLU préserve également de toute urbanisation les terrains proches des périmètres de protection de la ressource en eau potable qui se situe sur les hauteurs du ban.

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 compensant 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 suite au nouveau classement UF.

3.6. 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.

Toutefois le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU n'est pas au contact d'une trame verte ou d'un corridor écologique identifié : nous sommes dans un site urbain très artificialisé entouré de vignes.

Tout projet d'aménagement de ce site présentera des espaces verts, qui viendront enrichir localement la trame verte, mais sans lien direct avec les éléments des corridors biologiques trop éloignés. Il est toutefois imaginable que l'enrichissement biologique, induit par la végétation arborée, les plantations nouvelles, l'avifaune et l'entomofaune que les nouveaux milieux vont attirer malgré la présence humaine, participe au réseau de cette trame existante.

3.7. 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 ne sont pas présents dans le périmètre étudié ici. Des plantations d'arbres, des fruitiers par exemple, pourraient l'attirer depuis les zones de vergers périphériques.

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.

4. Par suite de l'enquête publique, des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur

4.1. Rappel du contexte

Une enquête publique portant sur le projet de modification du PLU et sur la déclaration de projet avec mise en conformité du PLU s'est tenue du 29 septembre au 3 novembre 2022 puis a été prolongée jusqu'au 15 novembre.

Concernant la procédure de déclaration de projet avec mise en conformité du PLU, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Par suite de l'enquête publique, des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur, aucune modification n'est portée au dossier.

4.2. Avis de l'autorité environnementale MRAe

L'autorité environnementale a émis les trois recommandations suivantes :

1. Réaliser les études complémentaires demandées [dans le cadre de l'avis sur le PLU de 2019 : d'investigations complémentaires concernant les sols, les gaz du sol ainsi que les eaux souterraines étant donnée la pollution aux hydrocarbures constatée] ainsi que le démantèlement des deux cuves enterrées, comme le préconise l'étude environnementale des sols de 2016.
 - a. Réponse de la commune :
Les études recommandées n'ont pas été réalisées.
La commune fera le nécessaire pour que les cuves évoquées soient évacuées.
2. Inscrire les résultats de ces études complémentaires dans un éventuel plan de gestion puis de reprendre ces éléments dans l'OAP du site de projet ;
 - a. Réponse de la commune :
Les études recommandées n'ont pas été réalisées.
La commune fera le nécessaire pour que les cuves évoquées soient évacuées.
3. Recommandant également de compléter le règlement écrit, avec les obligations concernant le stationnement des vélos et celles liées aux véhicules électriques (articles L.113-12 et R.113-12 et suivants du code de la construction et de l'habitation entrant en vigueur à compter du 1er juillet 2021).
 - a. Réponse de la commune :
Le Plan Local de l'Urbanisme n'a pas vocation à reprendre directement les articles du Code de la construction et de l'habitation.

