

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°2*

## RIQUEWIHR



### 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

#### Historique des procédures :

- PLU approuvé le 02/04/2019
- Modification n°1 approuvée le 24/01/2023
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 24/01/2023

Modification n°2

Document de travail



Juillet 2024



# SOMMAIRE

<b>1. Contexte de la présente procédure.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA4</b>	
2.1. Contexte.....	4
2.2. Dispositions modificatives.....	7
<b>3. Normes de stationnement en zone UB .....</b>	<b>13</b>
3.1. Contexte.....	13
3.2. Dispositions modificatives.....	13
<b>4. Création d'un emplacement réservé n°8 en zone UA .....</b>	<b>16</b>
4.1. Contexte.....	16
4.2. Dispositions modificatives.....	17
<b>5. Création d'un emplacement réservé n°9 en zone UB .....</b>	<b>19</b>
5.1. Contexte.....	19
5.2. Dispositions modificatives.....	20
<b>6. Règlementation des aires de stationnement pour camping-cars en zone UD.....</b>	<b>22</b>
6.1. Contexte.....	22
6.2. Dispositions modificatives.....	23
<b>7. Règlementation des antennes-relais en zone agricole.....</b>	<b>24</b>
7.1. Contexte.....	24
7.2. Dispositions modificatives.....	25
<b>8. Typologie des constructions dans le secteur 1-AUb.....</b>	<b>26</b>
8.1. Contexte.....	26
8.2. Dispositions modificatives.....	27
<b>9. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement.....</b>	<b>28</b>
9.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihir .....	28
9.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement .....	37
<b>10. Tableau de surface.....</b>	<b>38</b>
<b>11. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>	<b>39</b>
<b>12. Contenu du dossier.....</b>	<b>39</b>



## 1. Contexte de la présente procédure

La commune de Riquewihr dispose d'un PLU approuvé le 2 avril 2019, qui a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Modification n°1 approuvée le 24/01/2023
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 24/01/2023

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU et d'en justifier les motivations.

Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

Les modifications portent sur les points répartis dans les chapitres suivants :

- Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA
- Normes de stationnement en zone UB
- Création d'un emplacement réservé n°8 en zone UA
- Création d'un emplacement réservé n°9 en zone UB
- Règlementation des aires de stationnement pour camping-cars en zone UD
- Règlementation des antennes-relais en zone agricole
- Typologie des constructions dans le secteur 1-AUb

Ces modifications respectent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente procédure de modification n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire 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.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la présente modification est également l'occasion d'éditer une version unifiée du règlement (graphique et écrit) et des OAP, en tenant compte de l'ensemble des procédures précédentes.

## 2. Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA

### 2.1. Contexte

#### 2.1.1. Les étapes du développement urbain de Riquewihr

Jusqu'au milieu du 20e siècle, la ville de Riquewihr est restée sensiblement confinée à l'intérieur de ses remparts médiévaux. La carte allemande de 1880 nous montre une ville fortifiée entourée de vignes. À l'Est le long de la route, l'espace est consacré aux vergers et jardins, qui s'étendent jusqu'au cimetière.



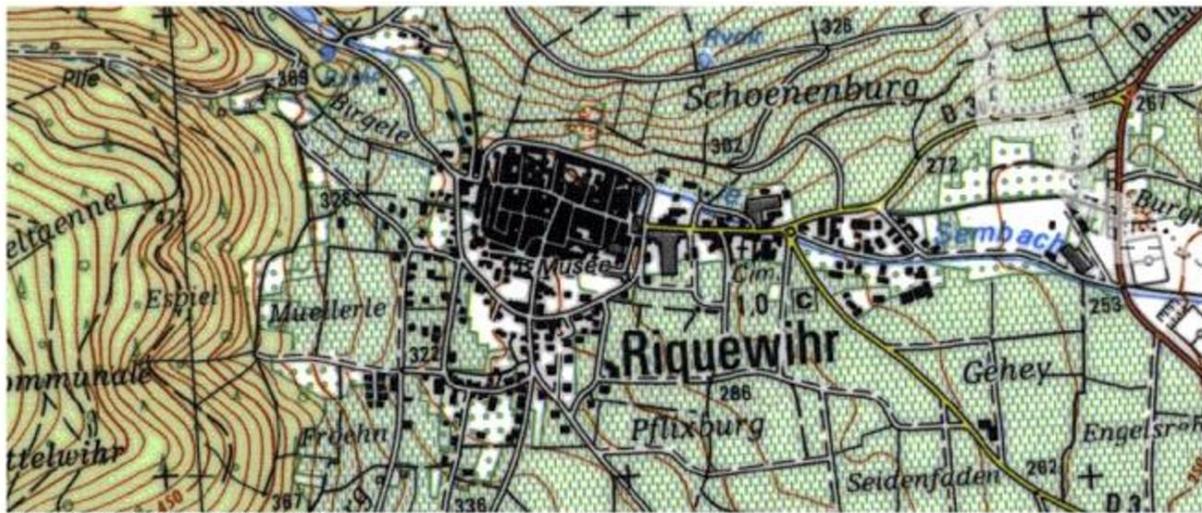
Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin

En 1950, peu de changements : quelques constructions s'isolent dans le vignoble, mais le bâti reste globalement très compact.



Feuille 1/25 000 © IGN 1950

À partir des années 80, les constructions grignotent le vignoble au Sud, sur le piémont et à l'est de la ville en direction de Zellenberg et Beblenheim. D'abord au gré des opportunités foncières et le long des voies progressivement équipées, puis par des opérations de lotissements. Les terres viticoles les plus riches sont cependant épargnées par l'urbanisation qui progresse.



Actuellement, la ville s'organise de la manière suivante :

1. le noyau médiéval,
2. les premières extensions extra-muros, dans le prolongement est du noyau,
3. les extensions pavillonnaires au Sud,
4. un quartier neuf à l'interface entre le village d'origine et la zone d'activités,
5. la zone d'activités,
6. la zone sportive.



### 2.1.2. Le noyau historique

La cité historique, inscrite dans les remparts médiévaux, est caractérisée par un tissu très dense. Les constructions occupent la majorité de l'espace disponible, l'espace public étant réduit aux voies et aux places, avec la rue du Général de Gaulle comme colonne vertébrale.

D'une façon générale, les immeubles d'habitation de Riquewihr sont dans un bon état et convenablement mis en valeur.

Dans les années 80, de nombreux bâtiments étaient dans un état d'entretien ou de conservation médiocre, du fait de leur inoccupation et des nombreuses contraintes architecturales pour les travaux. Depuis, la situation s'est sensiblement améliorée, grâce notamment à l'intervention de la collectivité par des Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat (OPAH) qui ont aidé à la réhabilitation des logements anciens, mais aussi à l'initiative privée, et au soutien de la Société d'Archéologie de Riquewihr.

### 2.1.3. Classement du noyau historique dans le PLU approuvé en 2019 : la zone UA

La zone UA recouvre le centre historique de Riquewihr entouré de remparts. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré, des volumes bâtis importants édifiés en ordre continu à l'alignement de la voie. Exerçant une fonction centrale, outre de l'habitat, elle comprend des services publics, des commerces et des équipements.

L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver l'unité architecturale du lieu, tout en autorisant l'implantation d'une gamme étendue de services et activités. Elle comporte un nombre important d'édifices ou de parties d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Cette zone comprend également deux secteurs UAa, localisés au nord de la Ville et réservés exclusivement à l'amélioration des capacités en stationnement.

### 2.1.4. Objectifs du règlement de la zone UA dans le PLU approuvé en 2019

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine, de préservation de la forme urbaine d'origine et de maintenir l'essentiel de l'empreinte médiévale traduite par le patrimoine architectural et son ordonnancement.

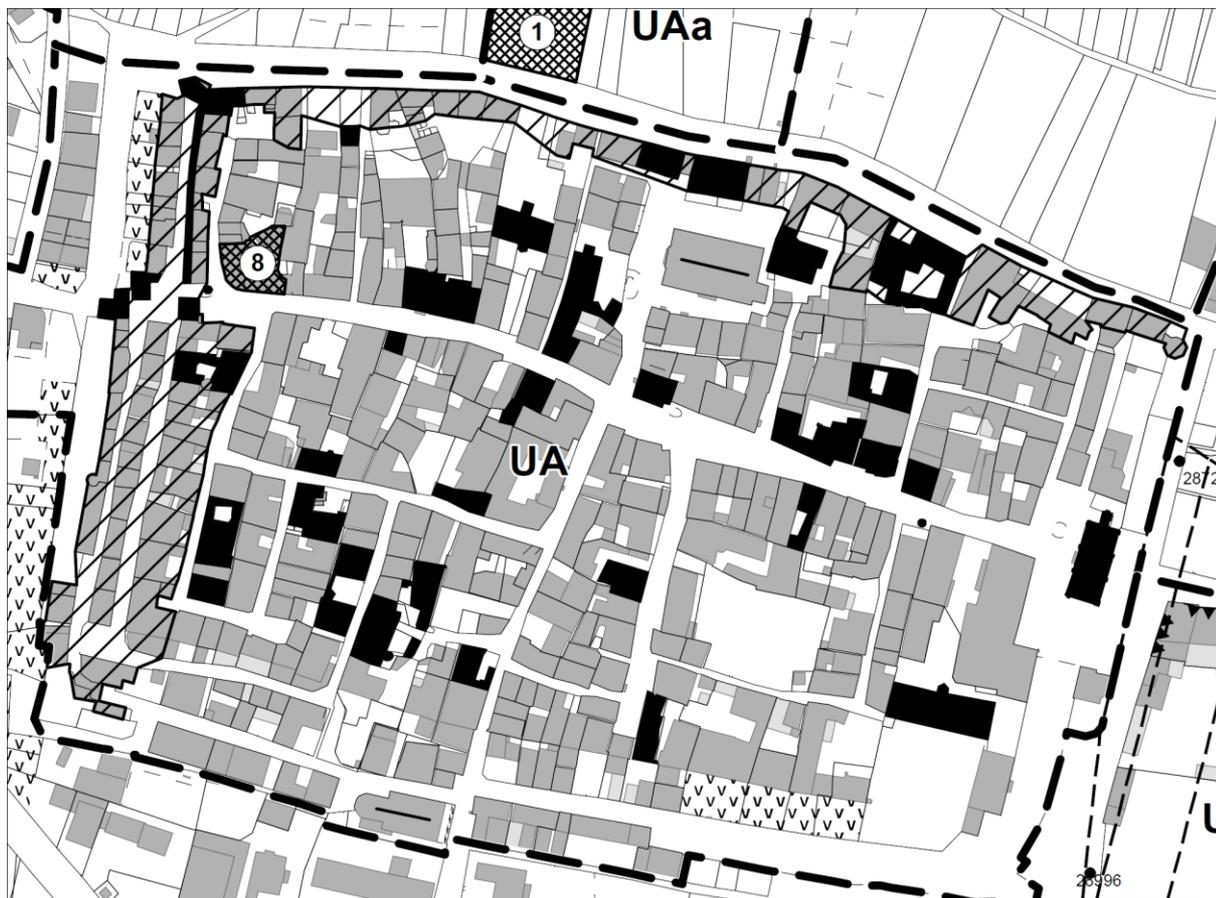
Il s'agit de faire coexister des fonctions multiples (habitat, services publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien. Ainsi, le règlement n'admet pas les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité d'habitations (industrie, entrepôt, etc.) et facilite un usage résidentiel permanent, afin d'éviter la profusion de logements vacants ou certains changements de destination inappropriés de locaux existants.

## 2.2. Dispositions modificatives

Après plus de 5 ans d'application et dans le cadre de l'élaboration du Site Patrimonial Remarque (SPR) et du projet stratégique pour la ville, il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement.

La modification portée par la présente procédure ne concerne pas la totalité de la zone UA, mais les remparts nord (rue du Steckgraben) et ouest (rue des Casernes, rue dite de Sébastopol), comme l'illustre le plan suivant (secteur hachuré) :

Exemple de plan



Dans ces parties de la zone UA il apparaît nécessaire d'interdire la création de nouveaux accès pour les commerces, restaurants et hébergements hôteliers.

La commune de Riquewihr, désireuse de préserver et de mettre en valeur son patrimoine historique, entend réglementer le commerce, restaurants et hébergements hôteliers au sein de ses remparts pour plusieurs raisons essentielles.

Tout d'abord, la multiplication des commerces, restaurants et hébergements hôteliers dans les remparts risque d'altérer le cadre de vie et le caractère authentique du noyau ancien de la ville. Le projet d'enlever le stationnement le long du Steckgraben, côté gauche, vise précisément à valoriser ce rempart historique.

De plus, la circulation accrue et le stationnement des véhicules peuvent nuire à la tranquillité et à la sécurité des riverains, en particulier dans les zones proches des remparts. La commune

souhaite ainsi limiter la création de nouveaux accès carrossables pour des commerces, restaurants et hébergements hôteliers dans les remparts. Cela permettra en outre de renforcer l'attrait touristique de Riquewihr en mettant en valeur ses remparts historiques.

En lien avec le projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR), cette démarche vise à garantir que le cadre architectural et historique de Riquewihr soit respecté et mis en valeur de manière appropriée. La limitation des accès carrossables dans les remparts contribuera à cette mise en valeur, tout en assurant un environnement plus agréable et sécurisé pour les visiteurs et les résidents.

Ainsi, la réglementation des commerces, restaurants et hébergements hôteliers au sein des remparts de Riquewihr s'inscrit dans une vision globale de préservation du patrimoine, de sécurité et de qualité de vie, en harmonie avec les objectifs du SPR et les aspirations de la commune.



*Rempart rue du Steckgraben*



*Rempart rue dite de Sébastopol*

### 2.2.1. Extrait du règlement écrit de la zone UA avant modification

**UA 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont admis, sauf dans le secteur UAa :**

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de service public et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### 2.2.2. Extrait du règlement écrit de la zone UA modifié

**UA 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

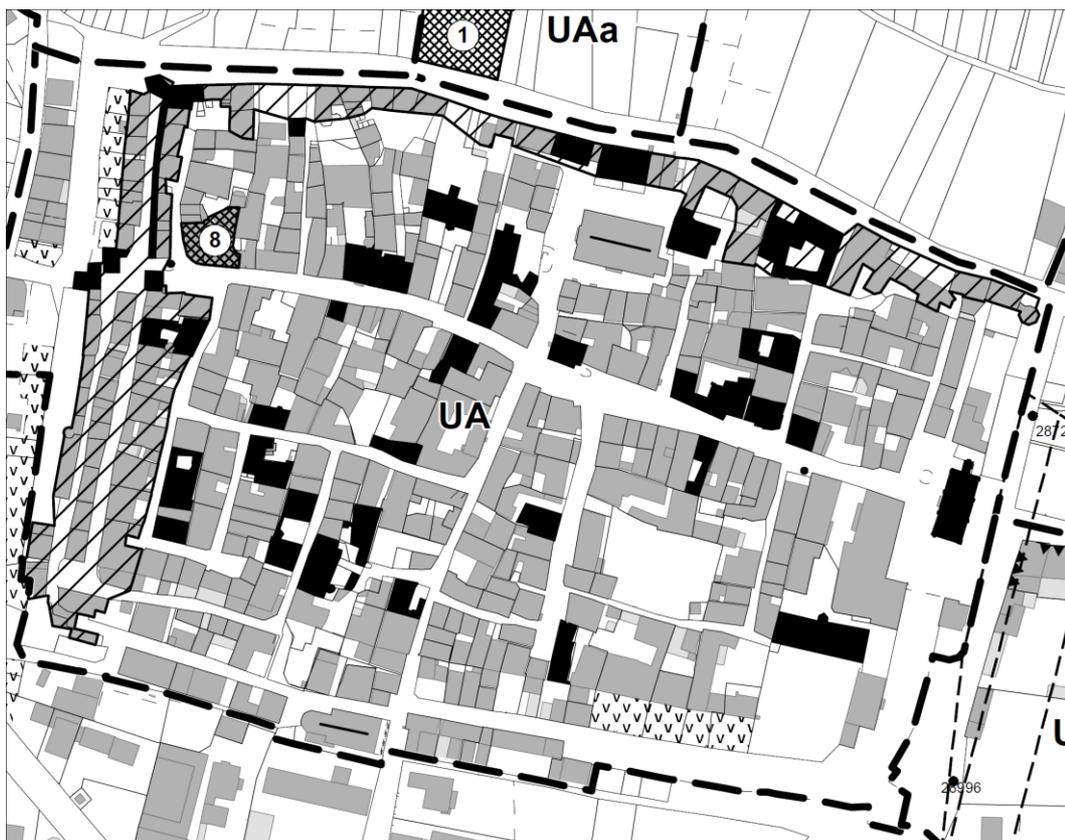
**Sont admis, sauf dans le secteur UAa :**

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de service public et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3. Nonobstant les dispositions des articles 2.1. et 2.2., dans le secteur de « Limitation des accès commerciaux » identifié au règlement graphique, la création de nouveaux commerces, restaurants et hébergements hôteliers sera admise sous condition de ne pas créer de nouveaux accès carrossables depuis les rues suivantes : rue du Steckgraben, rue des Casernes et rue dite Sebastopol.

### 2.2.3. Extrait du règlement graphique avant modification



### 2.2.4. Extrait du règlement graphique après modification



## 2.2.5. Légende du règlement graphique complétée

### LIMITES

 limite communale 

 limite de zone ou de secteur 

 alignement obligatoire ou retrait d'au moins 15 m 

### EMPLACEMENTS RESERVES

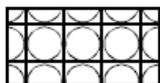


numéro de renvoi à  
la liste des emplacements réservés



### ESPACES BOISES CLASSES

L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



### ELEMENTS CLASSES

au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme



BATIMENT REMARQUABLE



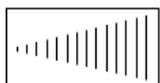
mur à conserver



accompagnement végétal



TERRAIN CULTIVE, JARDIN



Cônes de vue, perspective

(hauteur maxi des constructions au faîtage en mètres/cote NGF



cote altimétrique dans le cône de vue



Limitation des accès commerciaux

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.

## 3. Normes de stationnement en zone UB

### 3.1. Contexte

La zone UB du PLU approuvé en 2019 correspond aux extensions hors des remparts historiques réalisés à partir du 19e siècle, vers l'est de la Ville.

Les constructions qui bordent le faubourg, le long de la Rue Jacques Preiss entre la porte de la Ville et le carrefour giratoire sont à dominante d'activités et de domaines viticoles volumineux. Plus loin dans le prolongement, des quartiers mixtes plus récents bordent les entrées de l'agglomération et s'articulent sur la rue de Stade.

L'urbanisation de la zone UB se partage donc principalement entre habitat et activité viticole même si cette dernière s'est réduite récemment. Globalement, le quartier est dense, mais reste assez aéré, avec des espaces verts et d'anciens vergers, des friches aussi qui créent des potentiels de mutation.

Pour résumer, cette zone se caractérise par une densité du bâti plus faible qu'en UA, la présence d'un tissu hétérogène dans ses formes, volumes et architecture. La mixité des fonctions y est également importante.

### 3.2. Dispositions modificatives

Après plus de 5 ans d'application et le constat d'engorgements suite au nombre croissant de véhicules, il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer les normes minimales de stationnement en zone UB.

En effet, les normes inscrites pour les commerces dans le PLU approuvé apparaissent insuffisantes pour répondre aux besoins générés par les restaurants.

Afin d'éviter le report de stationnement sur l'espace public, la présente modification revoit à la hausse les obligations minimales imposées aux restaurants.

### 3.2.1. Extrait des normes minimales de stationnement avant modification

HABITATION	Sauf en zone AU : Une place minimum jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées (visiteurs) supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier, locations saisonnières	1 place par chambre ou par logement
Bureaux	60% de la Surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m <sup>2</sup> de surface de vente. De 80 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup> de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Médecins, cabinets médicaux	3 places par praticien
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol avec une place au moins
ENTREPOT	10% Emprise au sol avec une place au moins
Artisanat / Industrie	10% Surface de plancher avec une place au moins
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux

### 3.2.2. Extrait des normes minimales de stationnement modifiées

HABITATION	Sauf en zone AU : Une place minimum jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées (visiteurs) supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier, locations saisonnières	1 place par chambre ou par logement
Bureaux	60% de la Surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m <sup>2</sup> de surface de vente. De 80 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup> de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
<b>Restaurants</b>	<b>60% de la Surface de plancher, minimum 2 places</b>
Médecins, cabinets médicaux	3 places par praticien
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol avec une place au moins
ENTREPOT	10% Emprise au sol avec une place au moins
Artisanat / Industrie	10% Surface de plancher avec une place au moins
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux

## 4. Création d'un emplacement réservé n°8 en zone UA

### 4.1. Contexte

Le 1<sup>er</sup> janvier 2014, un incendie s'est déclaré dans la zone UA, en plein centre historique. Depuis, les parcelles sinistrées (n°166 et 167 section 2) sont restées en friche. La commune souhaite y inscrire un emplacement réservé à son bénéfice afin d'y aménager un équipement public.

L'emplacement revêt une haute importance stratégique (entrée Ouest du centre historique, face au Dolder – édifice emblématique de la ville, dans un tissu ancien à haute valeur patrimoniale). Le projet aura vocation à requalifier l'espace en comblant la dent creuse tout en participant au maintien de qualité et de l'intégrité du tissu urbain ancien.

Une telle opération contribuerait à l'amélioration du paysage urbain e la rue du Général-de-Gaulle, en face de la tour du Dolder.

## 4.2. Dispositions modificatives

### 4.2.1. Extrait du règlement graphique avant modification



### 4.2.2. Extrait du règlement graphique après modification



#### 4.2.3. Liste des emplacements réservés mises à jour

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Réserve de terrain pour aire de stationnement public à proximité des remparts	Commune
2	Réserve de terrain pour aménagement de carrefour et création d'une voie de circulation comprenant du stationnement public (plusieurs sites)	Commune
3	Élargissement de sécurité à l'intersection des voies (2 sites rue Mandlé)	Commune
4	Passage pour conduite de réseau public d'assainissement et de désenclavement de la zone 2-AU	Commune
5	Réserve de terrain pour aire de stationnement public	Syndicat intercommunal du parc des sports de Mittelwihr et environs
7	Renforcement et aménagement des berges du Sembach, avec plantations	Commune
<b>8</b>	<b>Aménagement d'un équipement public</b>	<b>Commune</b>

## 5. Création d'un emplacement réservé n°9 en zone UB

### 5.1. Contexte

La commune de Riquewihr souhaite ajouter un emplacement réservé (ER) sur un parking privé en vue de son acquisition et de son aménagement en aire de stationnement publique. Cette initiative s'inscrit pleinement dans la politique communale de gestion du stationnement, qui vise à organiser de manière cohérente et efficace l'ensemble des parkings du territoire.

L'objectif principal est de mieux organiser le plan de circulation et de gérer les flux de véhicules, tant pour les habitants que pour les touristes. En transformant ce parking privé en une aire de stationnement publique, la commune pourra intégrer cette solution de stationnement dans son plan de circulation, avec notamment comme objectif de réduire la dispersion des véhicules touristiques dans le centre-ancien.

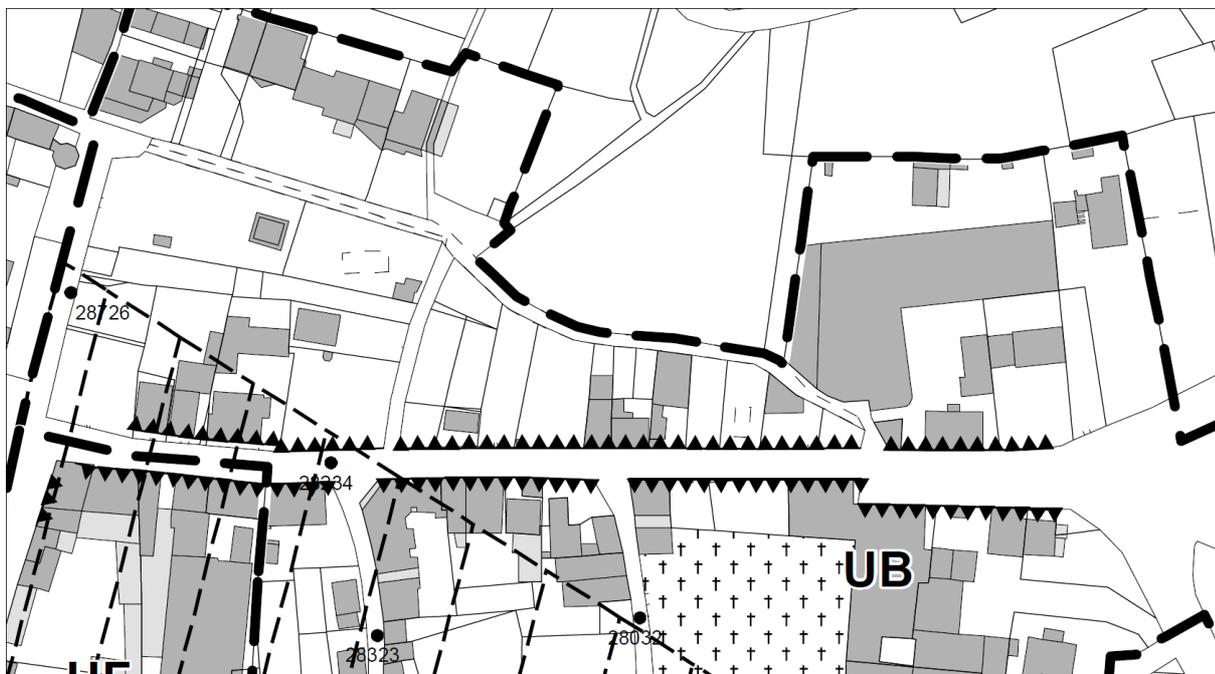
En effet, à l'échelle communale, la stratégie de gestion des circulations vise à canaliser les flux touristiques en dehors du centre historique, préservant ainsi le caractère authentique et paisible du noyau ancien de Riquewihr. En gardant les véhicules des visiteurs à une certaine distance, la ville pourra offrir une meilleure expérience touristique, tout en réduisant les nuisances liées à la circulation et au stationnement en cœur de ville.

De plus, cette démarche facilitera la gestion des flux des habitants, leur offrant des solutions de stationnement plus accessibles et mieux adaptées à leurs besoins quotidiens. En optimisant l'utilisation des espaces de stationnement disponibles, la commune pourra ainsi améliorer la qualité de vie de ses résidents tout en renforçant l'attractivité touristique de Riquewihr.

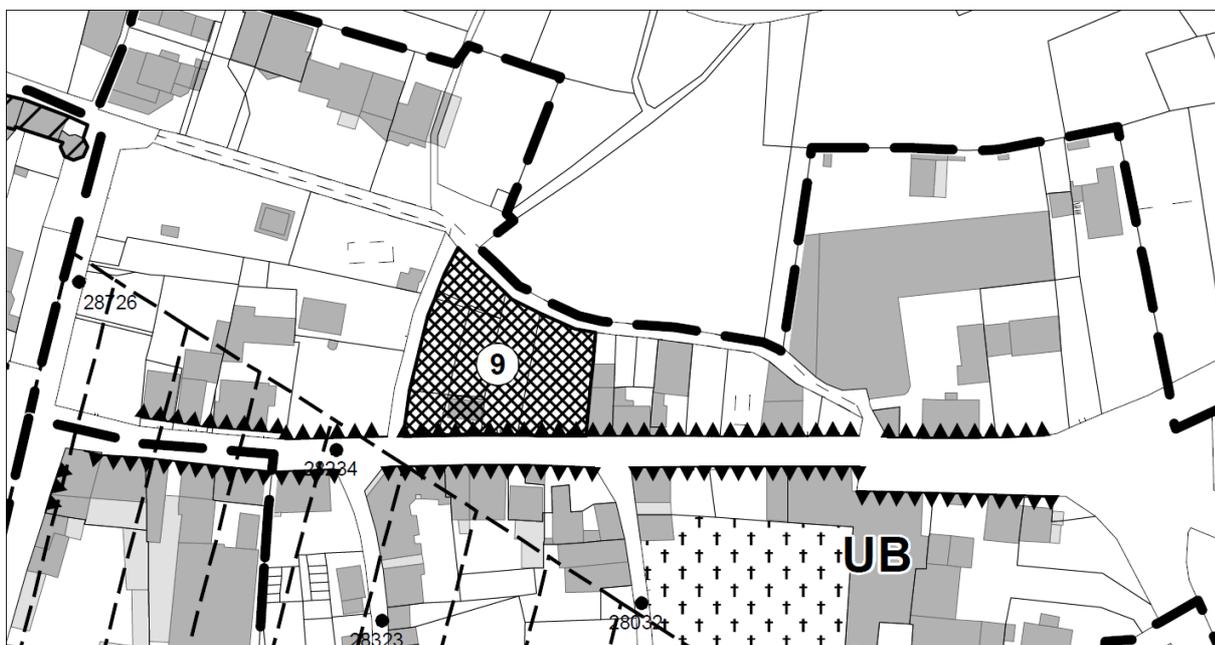
En résumé, l'ajout de cet emplacement réservé pour une aire de stationnement publique répond à une volonté de gestion raisonnée et durable du stationnement et de la circulation, en accord avec les objectifs de préservation du cadre de vie et de développement touristique harmonieux de Riquewihr.

## 5.2. Dispositions modificatives

### 5.2.1. Extrait du règlement graphique avant modification



### 5.2.2. Extrait du règlement graphique après modification



### 5.2.3. Liste des emplacements réservés mises à jour

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Réserve de terrain pour aire de stationnement public à proximité des remparts	Commune
2	Réserve de terrain pour aménagement de carrefour et création d'une voie de circulation comprenant du stationnement public (plusieurs sites)	Commune
3	Élargissement de sécurité à l'intersection des voies (2 sites rue Mandlé)	Commune
4	Passage pour conduite de réseau public d'assainissement et de désenclavement de la zone 2-AU	Commune
5	Réserve de terrain pour aire de stationnement public	Syndicat intercommunal du parc des sports de Mittelwihr et environs
7	Renforcement et aménagement des berges du Sembach, avec plantations	Commune
<b>8</b>	<b>Aménagement d'un équipement public</b>	<b>Commune</b>
<b>9</b>	<b>Aménagement d'une aire de stationnement publique</b>	<b>Commune</b>

## 6. Règlements des aires de stationnement pour camping-cars en zone UD

### 6.1. Contexte

Le PLU comprend une zone UD qui correspond aux équipements de loisirs, de sports et de tourisme situés au-delà de la Route des Vins, en face de la zone économique.

Cette zone UD est située au pied de la colline de Zellenberg. Elle comporte deux terrains de foot, des terrains de tennis, un camping intercommunal et quelques constructions liées à ces équipements.

Cet espace comporte des potentialités de développement et de transformation, afin de s'adapter à l'évolution des besoins en matière d'équipements touristiques, d'accueil et d'activités de plein air. Elle comprend également des parcelles très accessibles depuis la Route des Vins et qui pourraient être utilisées pour augmenter les capacités de stationnement en période d'affluence autour de Riquewihir.



Malgré sa vocation touristique, la réglementation applicable en zone UD mérite d'être clarifiée quant à la possibilité d'y aménager des aires de stationnement pour camping-cars. En effet ; ces équipements correspondent bien au caractère de la zone qui comprend déjà un camping.

## 6.2. Dispositions modificatives

Le règlement écrit de la zone UD est modifié comme suit.

### 6.2.1. Règlement écrit avant modification

#### UD 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à la pratique d'activités sportives et culturelles.

### 6.2.2. Règlement écrit modifié

#### UD 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.2 Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à la pratique d'activités sportives, culturelles, **touristiques et celles liées à la mobilité.**

[...]

#### UD 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

- 2.6. Les travaux d'aménagement du camping existant ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement pour camping-cars.**

## 7. Règlements des antennes-relais en zone agricole

### 7.1. Contexte

Le PLU de Riquewihr délimite une zone agricole afin de poursuivre plusieurs objectifs, notamment « préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine, sur la montagne vosgienne et sur le piémont. »

L'article 2.1. du règlement de la zone agricole autorise sans conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, afin de préserver le paysage du hameau du Bilsteintal, la commune a décidé de modifier le règlement de la zone agricole pour y limiter les antennes-relais à une antenne de 10 mètres de hauteur au maximum.

Le massif boisé qui surplombe Riquewihr est très compact et homogène. Ce paysage est une composante essentielle de l'identité visuelle du territoire, offrant un cadre naturel précieux et harmonieux. La cohésion visuelle du massif boisé est seulement interrompue par quelques clairières d'origine agricole, comme le vallon du Bilsteintal, qui ajoutent à la richesse et à la diversité du paysage.

L'installation non encadrée d'antennes-relais pourrait gravement nuire à cette qualité paysagère unique. En effet, les structures de grande hauteur et de nature industrielle telles que les antennes-relais peuvent introduire des éléments discordants dans ce paysage homogène et naturel, affectant négativement l'esthétique du site et l'expérience visuelle des habitants et des visiteurs.

En limitant la hauteur d'une éventuelle antenne-relais au Bilsteintal à 10 mètres, la commune entend minimiser l'impact visuel de cette installation, tout en permettant la fourniture des services de télécommunication nécessaires. Cette mesure contribue à maintenir la beauté naturelle et la continuité visuelle du paysage, en préservant la typicité de la clairière agricole du Bilsteintal.

Ainsi, cette modification du PLU s'inscrit dans une démarche de protection et de valorisation des paysages, en accord avec les objectifs de développement durable et de préservation du patrimoine naturel de Riquewihr. La commune réaffirme ainsi son engagement à préserver la qualité de vie et l'environnement pour les générations futures, tout en répondant aux besoins contemporains en matière de services publics et d'intérêt collectif.

## 7.2. Dispositions modificatives

### 7.2.1. Règlement écrit avant modification

#### A 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, en particulier les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

#### A 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximum des constructions agricoles, est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant. La hauteur des constructions non agricoles est limitée à 6 mètres.
- 10.2. Les abris à usage agricole admis dans la zone A ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

### 7.2.2. Règlement écrit modifié

#### A 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, en particulier les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

- 2.1.1. Nonobstant les dispositions de l'article 2.1 : dans le secteur du Bilsteintal, une seule antenne-relais sera admise à condition de ne pas excéder 10 mètres de haut.

#### A 10 : Hauteur maximale des constructions

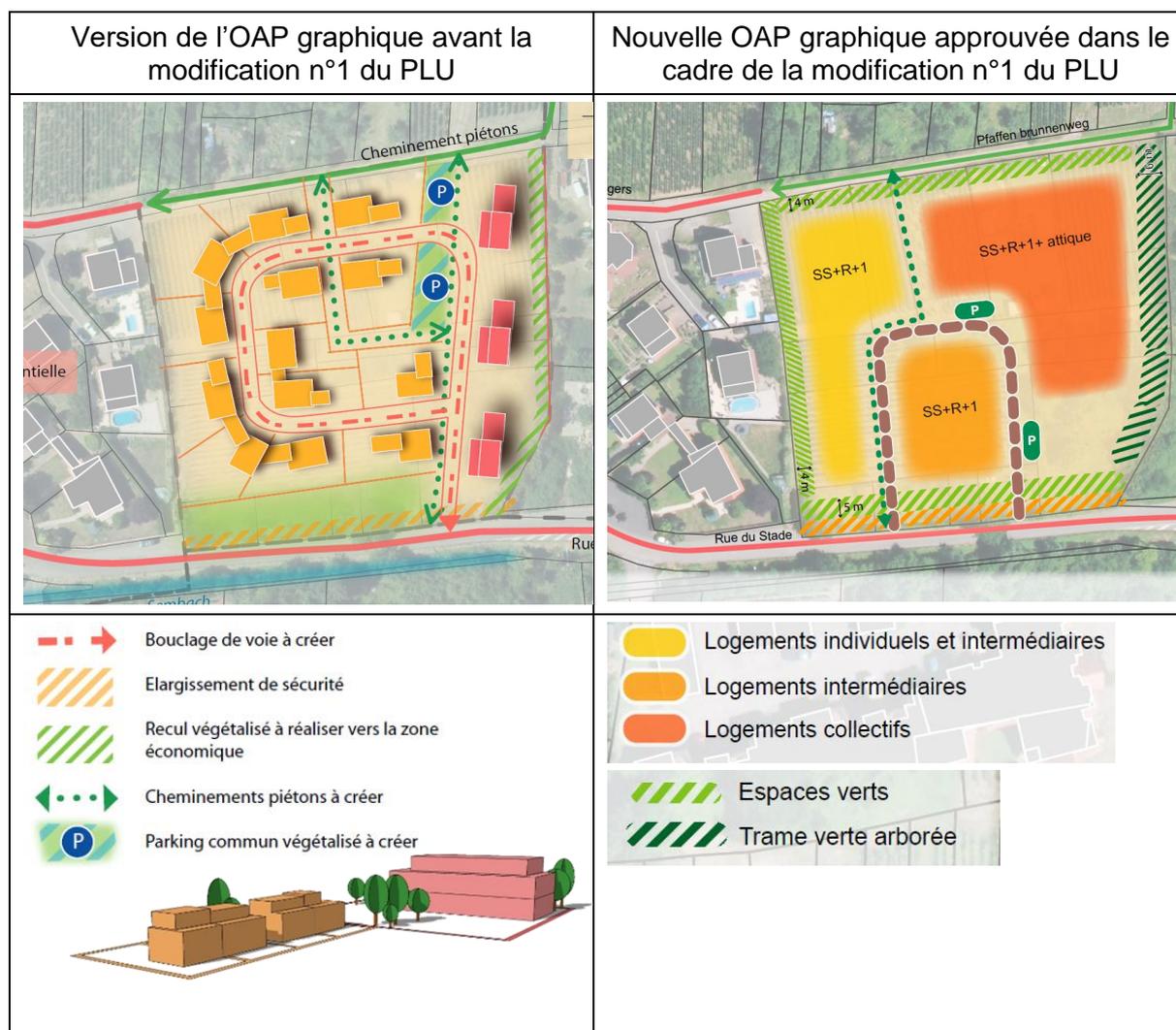
- 10.1. La hauteur maximum des constructions agricoles, est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant. La hauteur des constructions non agricoles est limitée à 6 mètres.
- 10.2. Les abris à usage agricole admis dans la zone A ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 10.3. Dans le secteur du Bilsteintal la hauteur de l'antenne-relais admise ne pourra pas excéder 10 mètres.

## 8. Typologie des constructions dans le secteur 1-AUb

### 8.1. Contexte

La modification n°1 du PLU approuvée le 24/01/2023 comprenait une refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1-AUb situé au nord de la rue du Stade, entre le village et la zone économique.

Dans le cadre de cette procédure de modification, le projet urbain avait été recomposé, comme l'illustrent les schémas suivants :

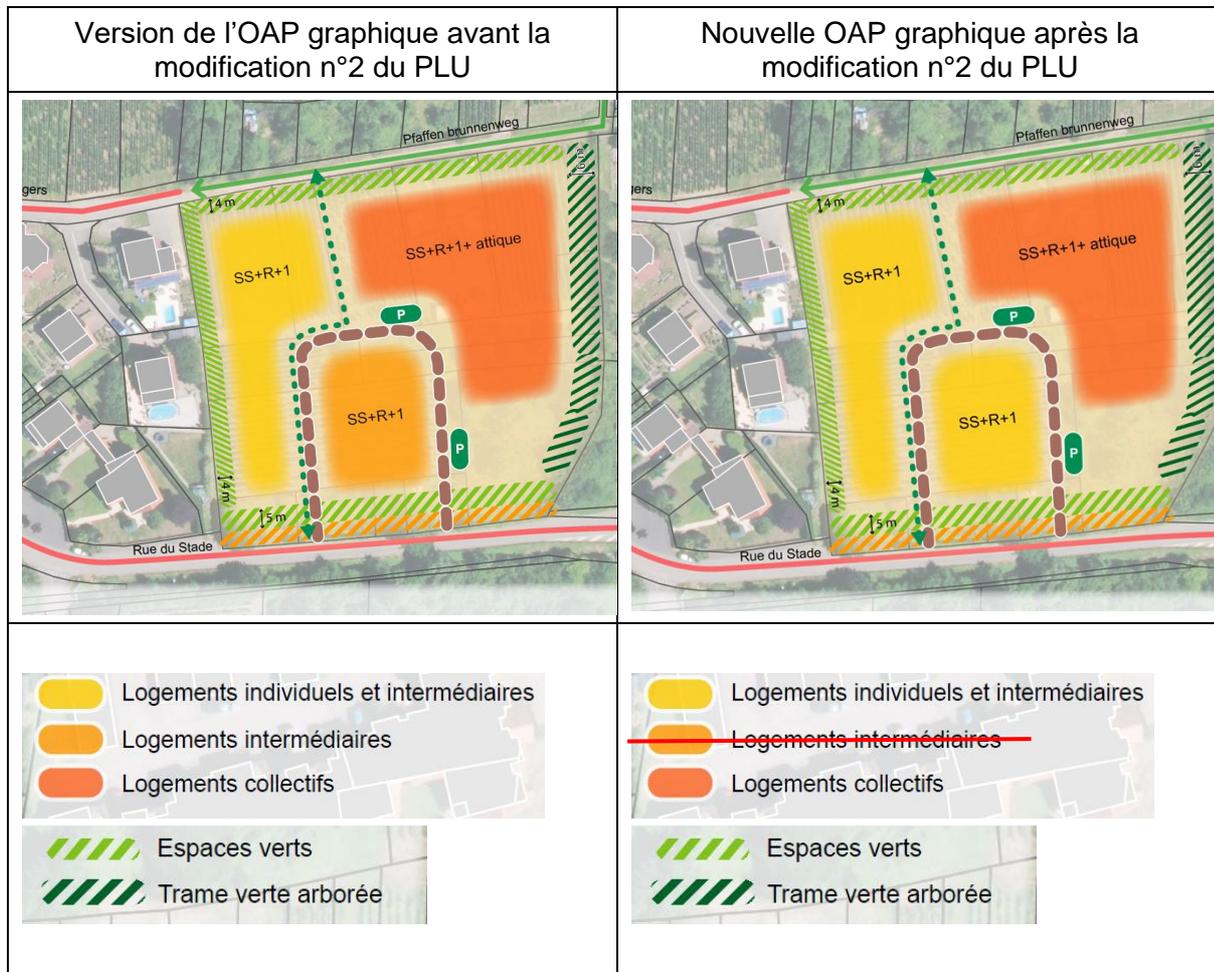


En concertation avec la commune et le porteur de projet, une nouvelle modification apparaît nécessaire. En effet, le projet urbain finalisé ne comprendra plus de logements intermédiaires, mais uniquement des logements individuels et collectifs.

Les objectifs en termes de densité urbaine restent inchangés et demeurent compatibles avec les orientations du SCoT.

## 8.2. Dispositions modificatives

Le schéma d'organisation de l'OAP est modifié (page 12 du document 3.d.) :



De plus, les mentions textuelles concernant les logements intermédiaires sont retirées :

En page 11 :

- Le site devra comporter des maisons individuelles, ~~des habitations intermédiaires~~ et des collectifs à usage d'habitation.

Et en page 14 :

Chaque logement collectif devra comporter au moins deux places de stationnement. Les maisons individuelles ~~et les habitations intermédiaires~~ comporteront chacune 3 places dont un garage. Toutes les places en surface devront être perméables.

## 9. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement

### 9.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihr

#### 9.1.1. Valeur environnementale du ban communal de Riquewihr

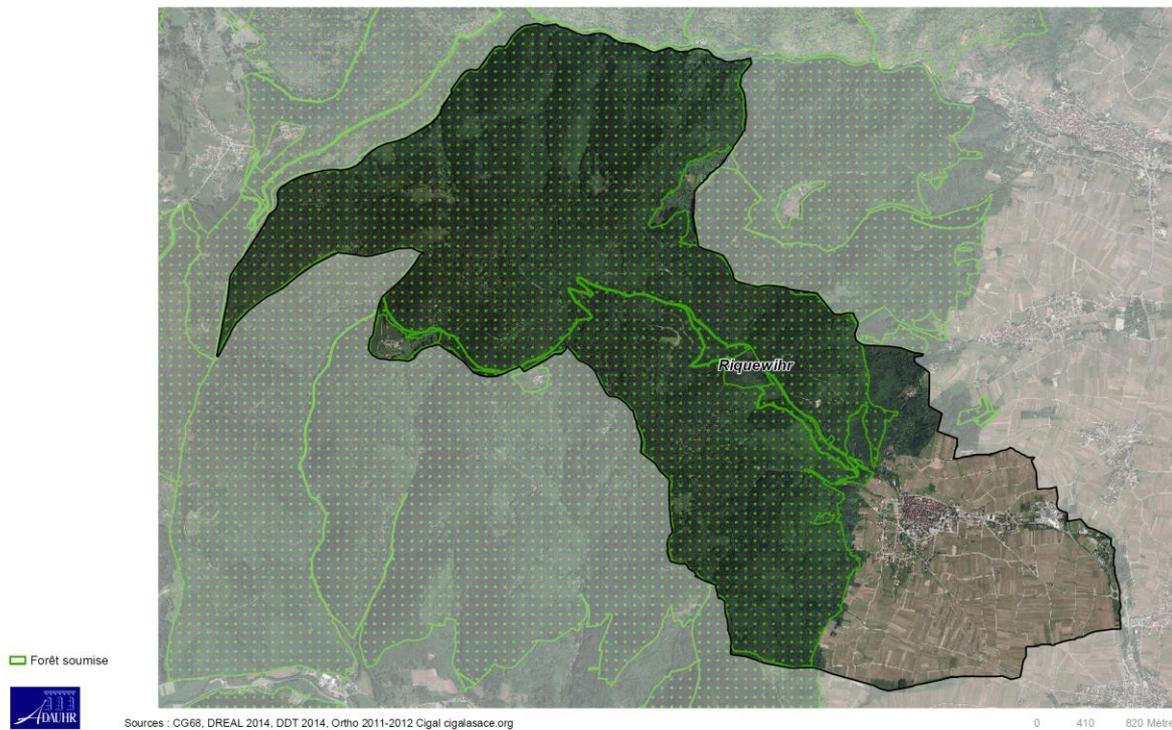
La commune de Riquewihr est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-ils ces éléments ?
Foret soumise	NON
ZNIEFF de type 2	NON
Zones Humides Remarquables	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON
Trame verte et bleue (SRCE/SRADDET)	NON

#### **Conclusion sur la valeur environnementale du ban communal de Riquewihr :**

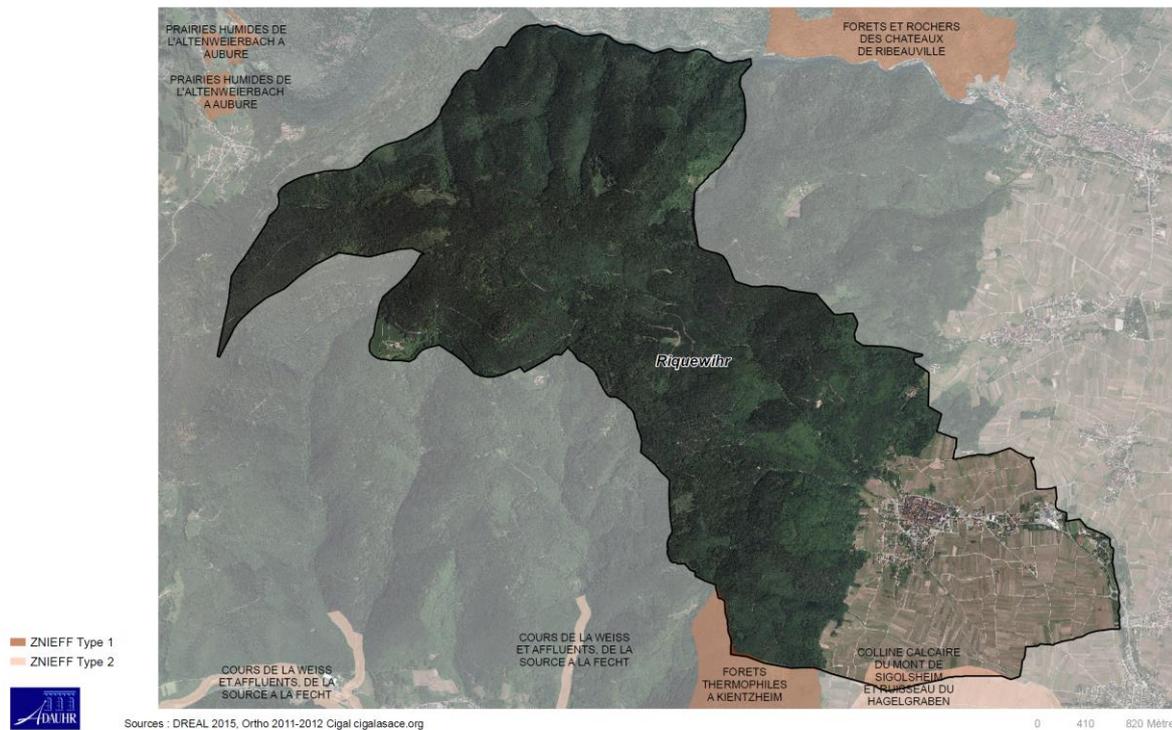
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la valeur environnementale du ban communal de Riquewihr.

**Forêts soumises**  
Commune de Riquewihr



Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les forêts soumises.

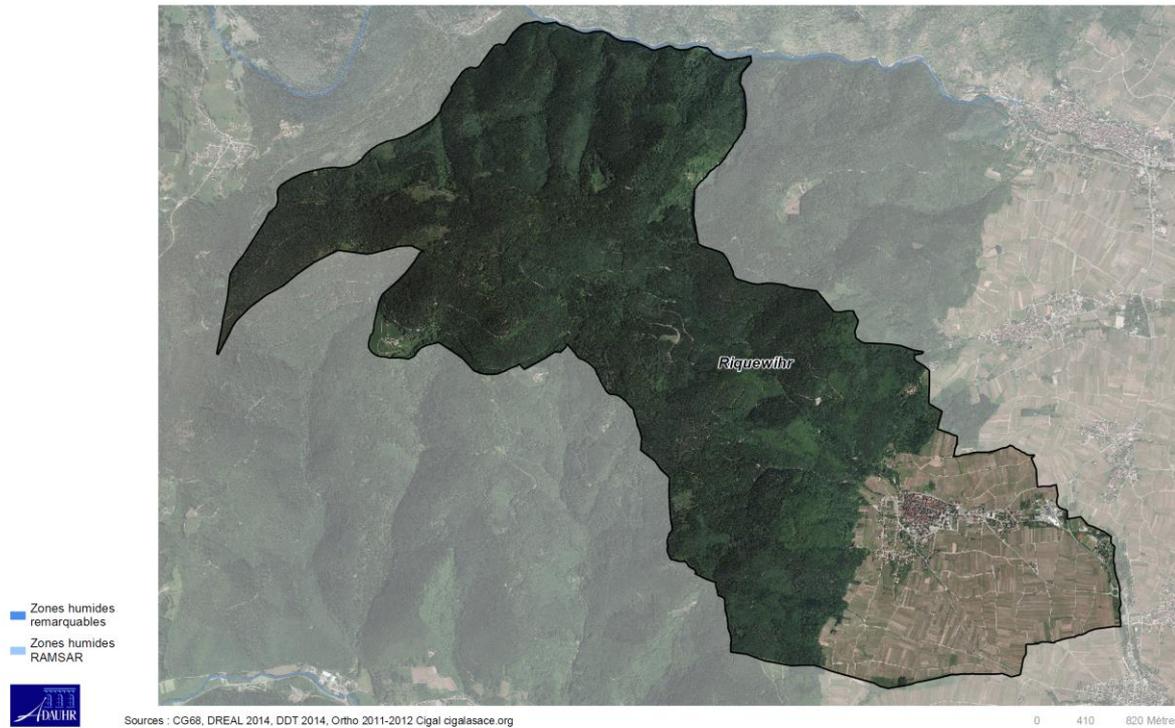
**ZNIEFF modernisées**  
Commune de Riquewihr



Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les ZNIEFF.

## Zones humides

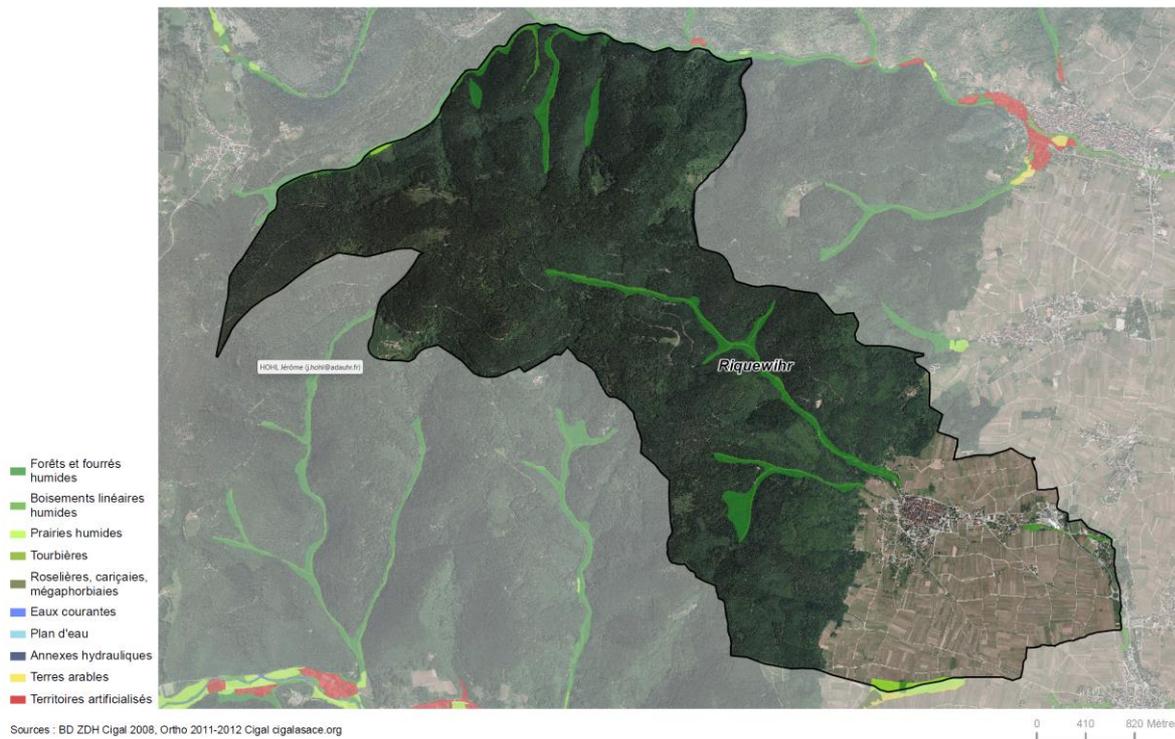
Commune de Riquewihr



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les zones humides remarquables.

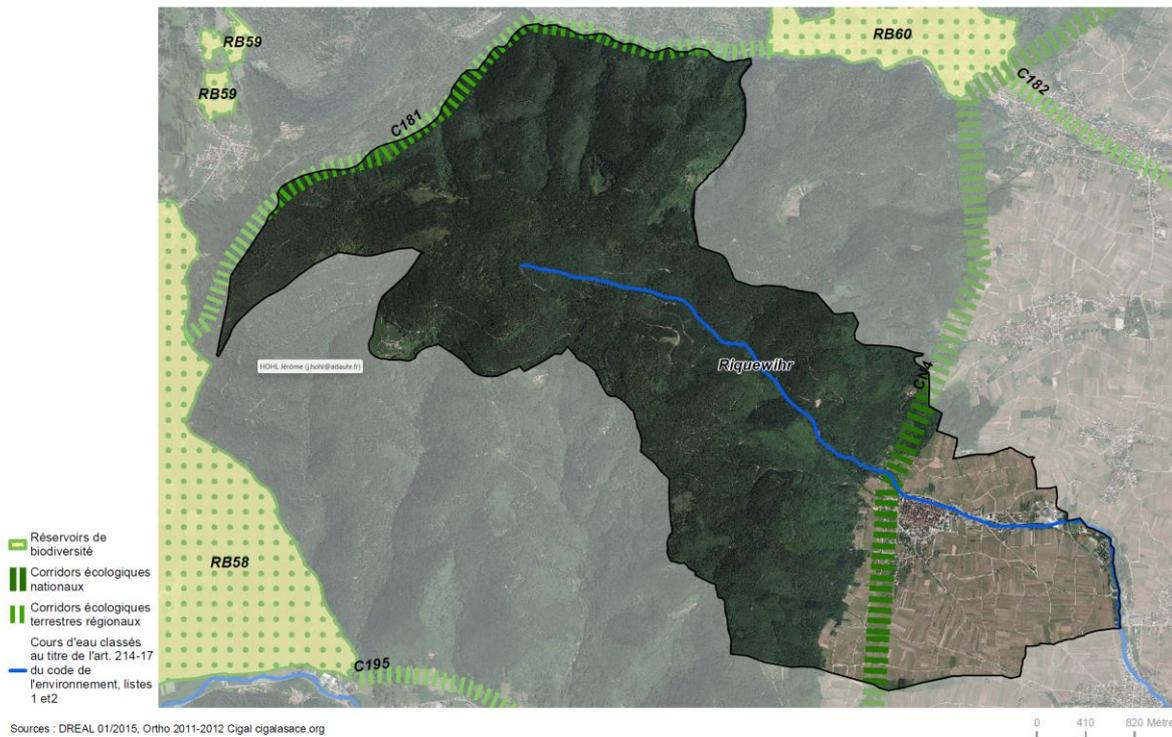
## Zones à dominante humide CIGAL

Commune de Riquewihr



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les zones potentiellement humides CIGAL.

## Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE Commune de Riquewihr



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les éléments de la trame verte et bleue.

### 9.1.2. Vulnérabilité du ban communal de Riquewihr

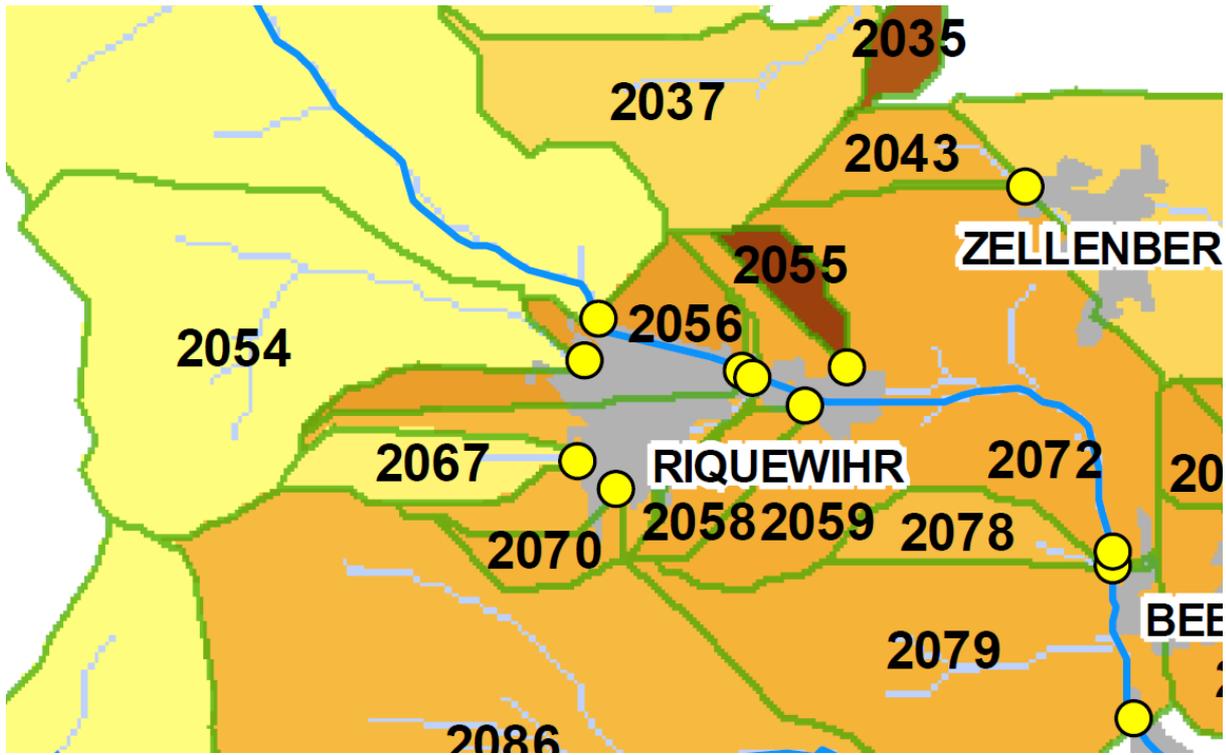
La commune de Riquewihr est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-elles ces éléments ?
Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses (étude INRA-BRGM 2006 / ARAA)	NON
Phénomène de retrait gonflement des argiles	NON
Transport de matière dangereuse	NON
Risque sismique	NON
Risque de mouvements de terrain	NON
Risque radon	NON
Risque pollution des sols	NON

#### **Conclusion sur la vulnérabilité du ban communal de Riquewihr :**

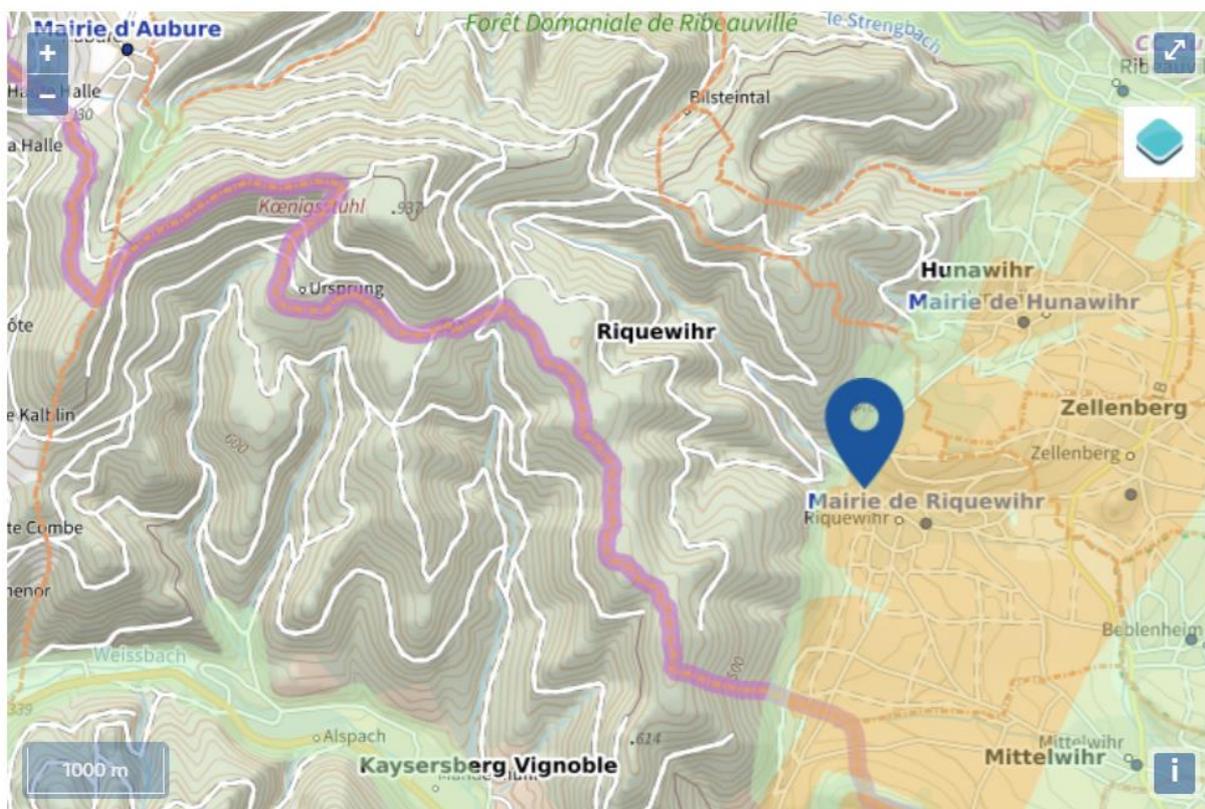
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la vulnérabilité du ban communal de Riquewihr.

Risque de coulées d'eaux boueuses par bassin versant connecté aux zones urbaines



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux coulées d'eau boueuse.

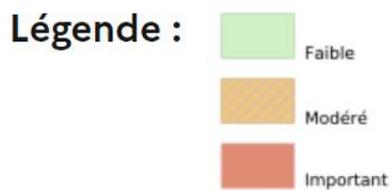
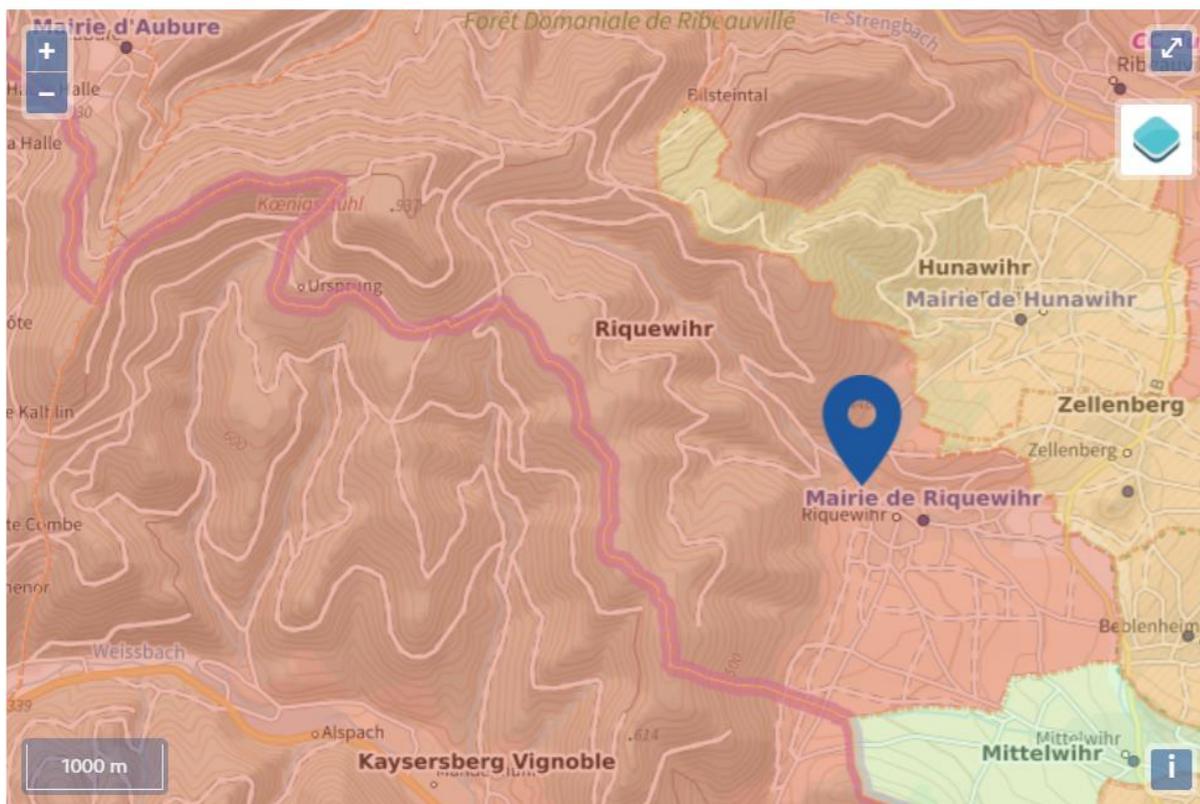
## Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.



## Carte du potentiel radon par commune



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face à l'exposition au radon.

## 9.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

De nature purement réglementaire, les modifications portées par la présente procédure ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En effet, ces modifications :

- Ne conduisent à aucune consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services. Au contraire, la modification apportée en zone UA vise justement à éviter d'éventuelles atteintes au cadre de vie et au caractère du noyau ancien.
- Ne génère pas d'impact supplémentaire important sur les flux de déplacement. Au contraire, la modification apportée en zone UB vise à mieux répondre aux besoins de stationnement.

## 10. Tableau de surface

La présente procédure ne modifie aucune limite de zone ou secteur. Le tableau de surface demeure inchangé :

Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)
--------------	--------	--------------

UA	1	9,2
UAa	2	1,0
UB	1	10,4
UC	1	21,8
UCa	1	0,4
UD	1	9,0
UE	1	5,4
UF	1	1,4
<b>Sous-total "U"</b>	<b>9</b>	<b>58,7</b>

1-AUa	1	0,7
1-AUb	1	1,0
2-AU	3	2,0
<b>Sous-total "AU"</b>	<b>5</b>	<b>3,7</b>

A	3	33,1
Aa	2	321,6
<b>Sous-total "A"</b>	<b>5</b>	<b>354,7</b>

N	1	1 283,9
Na	1	1,4
<b>Sous-total "N"</b>	<b>2</b>	<b>1 285,3</b>

<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>1 702,3</b>
--------------	-----------	----------------

## 11. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

## 12. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
3. Règlement graphique – Extraits du zonage modifié
- 3.a. Règlement graphique – Plan de zonage au 1/2000
- 3.b. Règlement graphique – Plan de zonage au 1/10000
- 3.c. Règlement écrit modifié
- 3.d. Orientations d'aménagement et de programmation

N.B. Les pièces élaborées et/ou modifiées dans le cadre de présente procédure apparaissent en rouge.

