

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Du 18 Novembre 2024 au 02 décembre 2024

Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de RIQUEWIHR

**Rapport - Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur**

**1 - Rapport**

I - Généralités concernant l'enquête

Cadre et Objet de l'Enquête Publique  
Cadre juridique et réglementaire

II - Présentation générale du projet

III – Composition du dossier

IV - Organisation et déroulement de l'enquête

V – Observations et Avis

**2 - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**



## GLOSSAIRE

C.E. : Code de l'Environnement

CE : Commissaire Enquêtrice

C.U. : Code de l'Urbanisme

DDT : Direction départementale des territoires

ER : Emplacements réservés

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

PLU – Plan Local d'Urbanisme

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PPA : Personnes publiques associées

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SPR : Site Patrimonial Remarquable



**Rue du Steckgraben – Une zone des remparts nord**

## Mission et Décision de désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E24000103/67 du 05/11/2024, le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Mme Yvette BAUMANN, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Riquewihr

### ***I – Généralités concernant l'enquête***

#### *Le cadre et l'objet de l'enquête*

La Commune de Riquewihr qui compte 1 061 habitants en 2023 dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 Avril 2019.

Le 24 janvier 2023 la Commune de Riquewihr a approuvé une 1<sup>ère</sup> modification de son PLU.

Conformément aux engagements qui n'avaient pu être traités au moment de l'élaboration du PLU un nouveau projet de modification n° 2 a été mis en œuvre. Cette procédure de droit commun permettra de faire évoluer le PLU.

L'enquête publique pour le projet de modification n° 2 du PLU porte sur les points suivants :

1. Evolution des règlements écrit et graphique
2. Evolution des emplacements réservés (ER)
3. Evolution des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet à toute personne intéressée de prendre connaissance du dossier et de recueillir les observations sur le projet présenté.

Le projet de modification n° 2 ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance et n'ouvre pas une nouvelle zone à urbaniser.

La présente modification sera aussi l'occasion d'éditer une nouvelle version unifiée du règlement (écrit et graphique) ainsi que des OAP en tenant compte des procédures précédentes.

## Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

- L'Arrêté n° 305/2024 du 24 octobre 2024 et 317/2024 du 7 novembre 2024 de la Commune fixe l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU

- L'Enquête Publique est organisée en application et sur le fondement des articles suivants :

- L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 du Code de l'Environnement,
- R 153-8 à R 153-10 – L 153-19 et L 153-20 du Code de l'Urbanisme.

Elle a été réduite à 15 jours sachant que le projet ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale vu qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la présente modification à évaluation environnementale (Article L 123-9 du CE et Ord. N° 2016-1060 du 03/08/2016)

- Communication pour avis du dossier d'enquête publique aux personnes publiques associées ou consultées.

## **II - Présentation générale du projet**

Le projet de modification n° 2 du PLU de la Commune constitue une démarche qui part d'un constat par suite de l'approbation de son PLU et de son bilan. Ce projet s'appuie sur l'ambition de la Commune de Riquewihr :

- D'assurer un développement équilibré et raisonné,
- De préserver le site inscrit en zone UA,
- De s'adapter au contexte essentiellement touristique et local.
- De renforcer son attractivité,
- Dans le cadre de l'élaboration du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La présente modification est également mise en œuvre afin de procéder à des mises à jour du document d'urbanisme (Règlement et OAP).

### **1) Evolution des règlements écrit et graphique :**

**Réglementation en zone urbaine « UA »** le long des remparts et relative au centre historique ajout d'une obligation pour les commerces, restaurants et hébergements hôteliers situés en bordure ouest de la zone UA - il est interdit de créer de nouveaux accès

carrossables depuis les rues du Steckgraben, des Casernes et de Sébastopol :

- La Commune tient à préserver et mettre en valeur son patrimoine historique afin de règlementer le commerce, restaurants et hébergements hôteliers au sein de ses remparts.
- La zone « UA » recouvre le centre historique de Riquewihr entouré de remparts. Elle se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré. Elle exerce une fonction centrale et comprend outre l'habitat, des commerces, services publics et équipements. Elle comprend un nombre important d'édifices ou de parties d'immeubles classés ou inscrits.
- Les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine, de préserver de la forme urbaine d'origine et d'éviter la profusion de logements vacants ou de changements de destination inappropriés.
- La modification ne concerne pas la totalité de la zone UA mais que le secteur hachuré du plan ci-dessous.



Rempart Nord et Ouest du noyau médiéval

- **En zone urbaine « UB »** hors des remparts historiques ajout d'une norme minimale de stationnement pour les restaurants, celle-ci correspondant à 2 places de stationnement minimum à prévoir pour chaque restaurant :  
L'urbanisation en zone « UB » se partage principalement entre habitat et activité viticole. Le quartier reste assez aéré avec espaces verts et anciens vergers et des friches. Les normes inscrites dans le PLU approuvé apparaissent insuffisantes pour répondre aux besoins générés par les restaurants.

Pour éviter le report de stationnement sur l'espace public le présent projet revoit à la hausse les obligations minimales imposées aux restaurants.

- **En zone urbaine « UD »** relative aux équipements de loisirs et tourisme, clarification de la destination de la zone afin d'y autoriser les travaux d'aménagement du camping existant ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement pour camping-cars :  
Cette zone comporte deux terrains de football, des terrains de tennis, un camping intercommunal et des 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. Ces parcelles très accessibles pourraient être utilisées pour augmenter les capacités de stationnement. La réglementation en zone « UD » mérite donc d'être clarifiée en y aménageant des aires de stationnement pour camping-cars.

Zone UD



- **En zone agricole « A »** : Ajout d'une limitation de hauteur (10 m) pour édification éventuelle d'une antenne relais au Bilsteintal :  
L'article 2.1 du règlement de la zone « A » autorise sans conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le massif boisé qui surplombe Riquewihr est très compact et homogène. Il offre un cadre naturel, précieux et harmonieux. L'installation non encadrée d'antennes-relais pourrait nuire à cette qualité paysagère. En limitant la hauteur (10m) d'une éventuelle installation d'antenne-relais, la Commune entend réduire l'impact visuel de cette installation.

## 2) Evolution des emplacements réservés :

Création d'un emplacement réservé n° 8 en zone « UA » et création d'un emplacement réservé n° 9 en zone « UB » :

- **Concernant l'ER n° 8** : Par suite d'un incendie en plein centre historique en 2014 les parcelles sinistrées sont restées en friche. La commune souhaite y inscrire un emplacement réservé à son bénéfice afin d'y aménager un équipement public. Situé en

face d'un édifice emblématique, l'emplacement revêt une importance stratégique et une telle opération contribuerait à l'amélioration du paysage.

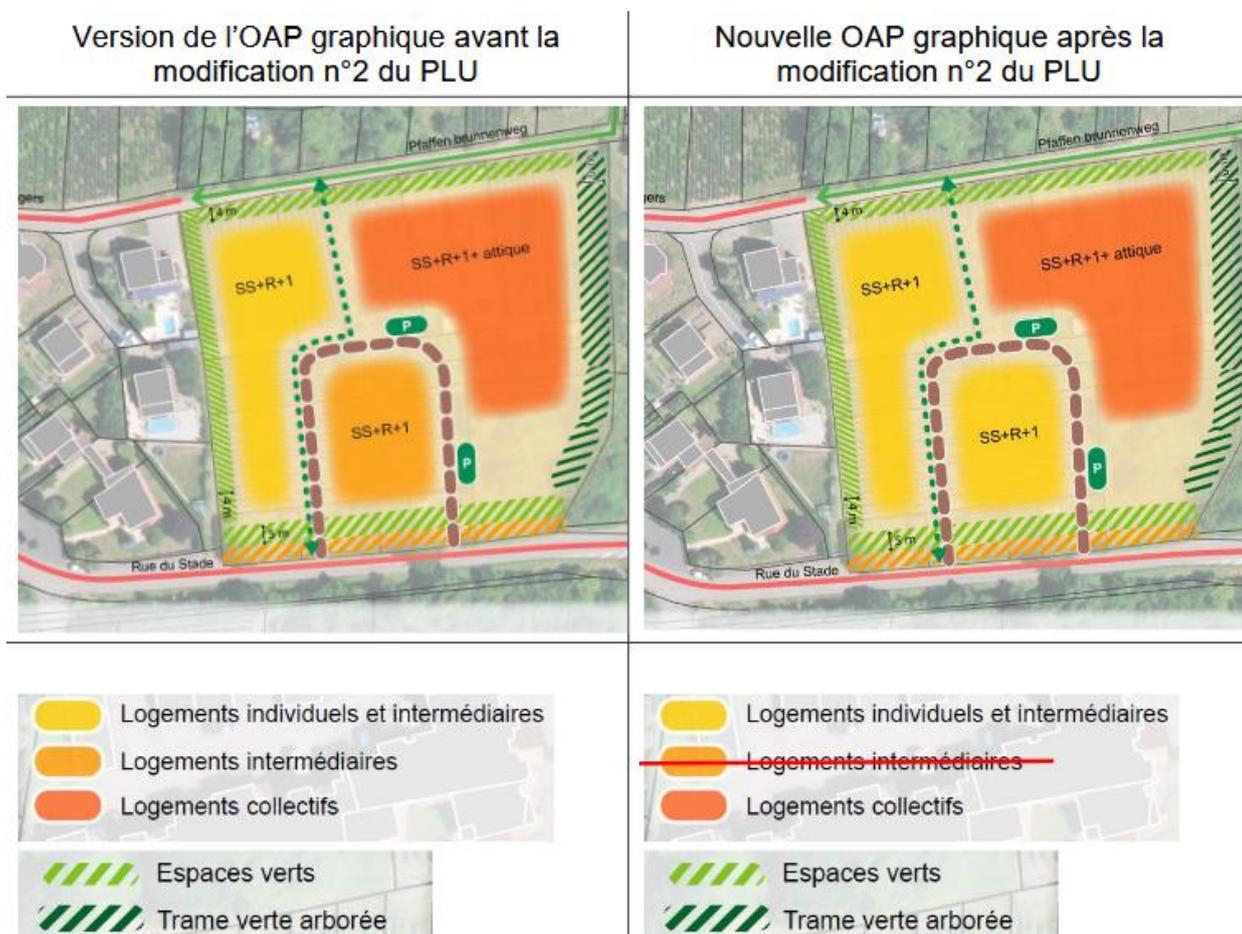
- Concernant l'ER n° 9 : Afin de mieux organiser le plan de circulation et de gérer les flux de véhicules la Commune souhaite créer un emplacement réservé sur un parking privé. La stratégie de gestion des circulations vise à canaliser les flux touristiques en dehors du centre historique afin de réduire les nuisances liées à la circulation et au stationnement en cœur de ville. Ce projet répond à une volonté de gestion raisonnée et durable en accord avec les objectifs de préservation du cadre de vie et de développement touristique harmonieux de Riquewihir.

### 3) Evolution des Orientations et de Programmation (OAP) :

Modification de la typologie des constructions dans le secteur « 1 Aub - Zone du Pfaffenbrunnen » :

Une 1<sup>ère</sup> modification du PLU comprenait une refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une nouvelle modification apparaît nécessaire après concertation avec la Commune et le porteur du projet de l'opération d'ensemble. Le projet finalisé ne comprendra plus de logements intermédiaires mais uniquement des logements individuels et collectifs.

En termes de densité et selon les objectifs le présent projet reste inchangé et demeure compatible avec les orientations du SCOT.



## **Environnement et Incidences :**

● La commune de Riquewihr est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement à savoir :

- Forêt soumise,
- ZNIEFF de type 2,
- Zones Humides remarquables,
- Zones potentiellement humides CIGAL,
- Trame Verte et Bleue.

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

● La Commune de Riquewihr est concernée par différents risques et nuisances à savoir :

- Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses,
- Phénomène de retrait gonflement des argiles,
- Transport de matières dangereuse,
- Risque sismique,
- Risque de mouvements de terrain,
- Risque radon,
- Risque pollution des sols.

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

En conclusion les modifications purement règlementaires de la présente procédure ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

### ***III - Composition du dossier d'enquête***

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté n° 2024/305 du 24/10/2024 et 317 du 07/11/2024 mettant le projet de modification n° 2 du PLUi à l'enquête publique,
- La décision du Tribunal Administratif désignant Mme Yvette Baumann, Commissaire Enquêtrice,
- Le registre d'enquête publique côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice
- Un dossier élaboré par l'agence « ADAUHR » comprenant :
  - 1- Une note de présentation
  - 3.a Le plan de zonage Echelle 1/2000
  - 3.b Le plan de zonage Echelle 1/10000
  - 3.c Le Règlement modifié
  - 3.d Les Orientations d'aménagement et de programmation.

- L'Avis de la MRAE par suite de la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n° 2 du PLU.
- Les avis du Préfet de la Région Grand-Est - Service de l'UDAP, de la Chambre d'Agriculture, du Syndicat Mixte pour le SCOT Montagne-Vignoble-Ried, de la Chambre des Métiers d'Alsace, de la CCI Eurométropole, de la CEA et de la Région Grand-Est.

#### **IV - Organisation et déroulement de l'enquête**

Le 22 octobre 2024 un premier contact a été entrepris au siège de la Commune de Riquewihr avec M. le Maire et Mme GANTER Directrice des Services en charge du dossier de modification du PLU n° 2 pour évoquer les conditions d'organisation de l'enquête et pour obtenir communication du dossier.

Par la suite les modalités d'organisation de l'enquête ont été faites selon plusieurs échanges de courriels dans le cadre de la préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et de la fixation des lieux et de durées des permanences.

En application de l'arrêté n° 2024/305 et 2024/317, l'enquête s'est déroulée durant 15 jours consécutifs au siège de la Commune de Riquewihr du 18 novembre au 02 décembre 2024 aux jours et heures d'ouverture au public.

#### **Permanences :**

- *Au siège de la Commune de Riquewihr :*
  - Le 18 novembre 2024 de 15 H à 17 H
  - Le 21 novembre 2024 de 16 H à 18 H
  - Le 02 décembre 2024 de 10 H à 12 H

Le dossier d'enquête publique était également disponible et consultable en version papier en Mairie, sur le site internet de la Commune ainsi que sur un poste informatique au siège de l'enquête.

Les observations pouvaient être déposées sur le registre papier au siège de l'enquête de la Commune de Riquewihr où ont eu lieu les permanences ou envoyées par courrier au siège de l'enquête, ou par courriel à l'adresse : [mairie@riquewihr.fr](mailto:mairie@riquewihr.fr) à l'attention de la Commissaire Enquêtrice

**Visite des lieux :** La commissaire enquêtrice a visité les différents alentours concernés par l'enquête afin de s'imprégner de la configuration des lieux.

## Publicité :

La publicité a été effectuée dans les journaux locaux habilités à recevoir des annonces légales et conformément à la législation en vigueur, à savoir :

- Par voie de presse dans 2 journaux régionaux (Rubrique des Annonces légales),
  - Les Dernières Nouvelles d'Alsace, éditions du 01/11/2024 et du 19/11/2024,
  - L'Alsace, éditions du 01/11/2024 et du 19/11/2024,
- Par affichage de l'arrêté, de l'affichage réglementaire sur le portail d'entrée de la Mairie et d'un affichage supplémentaire dans la partie haute du noyau médiéval de la Commune près du Dolder.
- Sur le site internet de la Commune de Riquewihr : <https://riquewihr.fr>

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément aux dispositions de l'arrêté. Le CE souligne également les bonnes conditions matérielles mises à disposition. L'enquête a été close le 2 décembre à 17 Heures.

La fréquentation des permanences était très faible toute la durée de l'enquête mais certains publics reçus étaient très intéressés par le contenu du projet. Il est vrai que ce projet était de portée limitée et découlait de la prise en compte du constat faisant suite à l'approbation du PLU.

## **V - Avis et Observations**

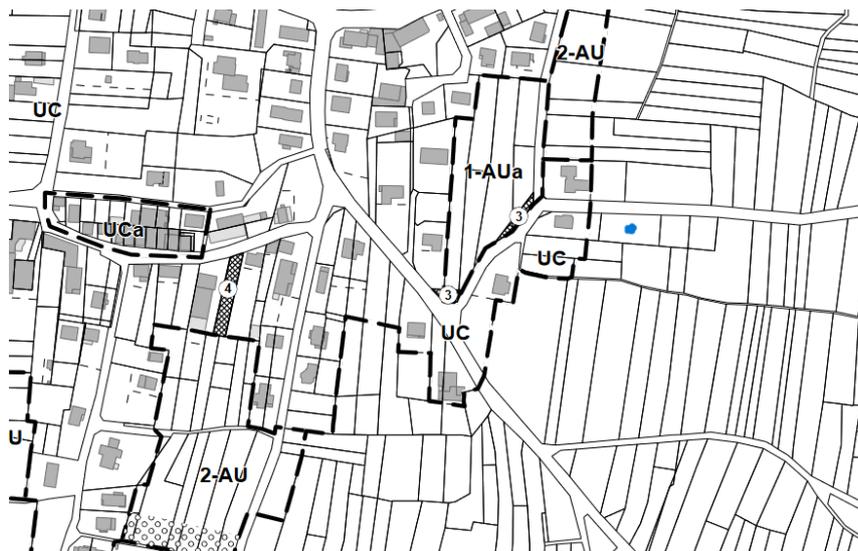
### ***1 - Courriers reçus :***

- **Courrier n° 1** (non pris en compte) Concerne une demande du propriétaire pour que sa parcelle soit intégrée dans la zone « U » à urbaniser.

### **Réponse de la commune**

La parcelle en question est située en zone agricole Aa. La procédure de modification engagée ne permet pas de réduire la protection des zones agricoles. De plus cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux.

---



Réponse de la Commissaire Enquêtrice (CE) : La demande de la requérante est hors enquête

- **Courrier n° 2** : Rappel de la même demande ci-dessus et non pris en compte  
La parcelle [142](#) est située en zone « A » agricole non constructible
  
- **Courrier n° 3 : XXXXXXXX** : L'observation porte essentiellement sur le « Point 8 »  
Typologie des constructions dans le secteur 1 AUb et concernant la modification de  
l'OAP au lieu-dit « Pfaffenbrunnen ». L'Association relève et demande :

- XXXXXXXXX revient donc sur un point déjà cité dans la modification n° 1 et insiste sur le fait de limiter l'artificialisation des sols, et qu'il s'agit en revanche d'optimiser l'usage des espaces naturels,
- De n'autoriser que des immeubles collectifs au lieu-dit « Pfaffenbrunnen » bien plus économe du foncier,
- Favoriser le développement des corridors écologiques ce que demande le SCOT,
- Poursuivre la typologie paysagère marquante de villages compacts,
- Préserver le caractère historique de la Commune par un bâti dense,
- Reconnaître la 1<sup>ère</sup> importance du voisinage immédiat de l'intégrité de la nature pour les habitants et leurs visiteurs.

### Réponse de la commune

La commune n'est pas favorable au recours unique aux immeubles collectifs. Au contraire, la diversité architecturale apportée par une mixité des formes entre individuel et collectif bénéficiera au paysage urbain.

Concernant l'emprise au sol des constructions, l'article 9 la limite à 50% de la superficie du terrain. De plus, l'article 13 impose 20% d'espaces verts en pleine terre. Ainsi, au-delà de l'OAP, le règlement du PLU édicte des dispositions de limitation de l'artificialisation des sols.

En effet, rappelons que l'OAP impose au projet la mise en place d'espaces verts tout autour de son périmètre, avec notamment une trame verte arborée à l'Est.

### Réponse de la Commissaire Enquêtrice :

La Commune s'est engagée lors de l'élaboration de son PLU de maîtriser l'artificialisation des sols et d'optimiser l'usage des espaces naturels, de même en ce qui concerne la préservation du caractère historique de la Commune et de l'intégrité de la nature pour les habitants et visiteurs. Cela est bien pris en compte au vu de la Loi Climat et Résilience.

Par ailleurs pour faciliter la mixité la CE (Commissaire Enquêtrice) juge que la typologie des constructions est prise en compte malgré la suppression de logements intermédiaires.

Autoriser que des immeubles collectifs dans une cité médiévale telle que Riquewihr aurait un impact plutôt négatif.

La CE est en accord avec la Commune.

## **2 - Observations au registre : N° 1 à 5**

### Observations émises lors de la 1<sup>ère</sup> permanence :

**N° 1 :** Prise de connaissance du dossier d'enquête et de renseignements par un requérant

**8 : N° 2 :** M. XXXXXXX demande des questions sur la création de l'emplacement réservé n°  
- A qui profiterait ce projet et ses conséquences pécuniaires pour la Ville ?

- Concernant la réglementation des commerces et restaurants le long des remparts en zone « UA » : le requérant demande quelles seront les conséquences sur les commerces existants.

## Réponse de la Commune :

### Concernant l'emplacement réservé n° 8

- Les parcelles concernées par cet emplacement réservé ont été sinistrées lors d'un incendie déclaré le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ces parcelles sont depuis restées en friche.
  - La commune a pris connaissance du dépôt d'un PC pour reconstruire une habitation. La survenue de ce projet incite la commune à repenser la réglementation urbaine de ces parcelles.

Concernant les nouvelles dispositions de réglementation du commerce et des restaurants dans les remparts :

- Les nouvelles dispositions concernant la réglementation des commerces et des restaurants dans les remparts seront clarifiées afin d'interdire totalement d'ouvrir les remparts pour y implanter des commerces et restaurants. Les établissements existants ne sont pas concernés tant qu'ils ne prévoient pas de nouvelles ouvertures sur les remparts.

## Réponse de la Commissaire Enquêtrice :

- Un emplacement réservé est un outil qui permet à la Collectivité de se réserver le droit d'acquérir un bien en vue de réaliser un projet d'intérêt collectif. Ce droit ne peut se faire qu'au moment de la vente. C'est une forme de préemption.  
Sur le site officiel de la Ville de Riquewihr – Partie « URBANISME » un rappel du régime juridique des « ER » est explicité dans le rapport de présentation sous PLU – RP2 – APP - Liste des pièces jointes - Page 39.
- Pour les commerces et restaurants : Les nouvelles dispositions d'interdire la création de nouveaux accès le long des remparts, rue du Steckgraben, rue de Sébastopol et rue des Casernes semblent pertinentes afin de réguler au mieux les flux de visiteurs et pour assurer la tranquillité des riverains.

## Observations émises lors de la 2<sup>ème</sup> permanence

N° 3 : Mme XXXXXXXXXX demande des explications complémentaires concernant la réglementation des commerces et restaurants le long des remparts.

- Quel sera l'impact sur le projet du restaurant « Grognard » et « Trapet »,
- Sur la limitation des accès commerciaux,
- Quel genre d'équipement public est prévu dans le cadre de la création de l'ER n° 8,
- Pour quel motif les logements intermédiaires ont été retirés ?

Concernant la nouvelle réglementation des commerces et restaurants dans les remparts :

- Les nouvelles dispositions concernant la réglementation des commerces et des restaurants dans les remparts seront clarifiées afin d'interdire totalement d'ouvrir les remparts pour y implanter des commerces et restaurants.
- Il s'agit à la fois de préserver le patrimoine architectural majeur que constituent les remparts et de préserver le cadre de vie des habitants).

*Concernant l'emplacement réservé n°8 : Prière de se reporter à la réponse de la commune à l'observation de M. Denis BAUER qui traite du même point.*

Réponse de la Commissaire Enquêtrice : Pour les 3 premiers points la requérante se référera à la réponse sous le n° 2 des observations reçues.

Concernant les logements intermédiaires : la CE précise que l'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : par accès individualisée aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

La CE relève également que la vocation principale de ce secteur « Pfaffenbrunnen » est l'habitat sous la forme d'un quartier dense, durable, qualitatif et mixte comportant davantage de logements que le minimum de 25 logements/à l'Ha imposé par le SCoT. La 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Riquewihr a fixé le nombre de logements à réaliser sur ce secteur à 35 logements minimum.

### Observations émises lors de la 3<sup>ème</sup> permanence

N° 4 : Un groupe de 3 personnes : Les propriétaires sont contre la création de l'ER n°8 pour plusieurs motifs :

- Par suite d'un sinistre en Janvier 2014 le propriétaire de cette parcelle a déposé un permis de construire fin Septembre 2024 mais refusé par la Collectivité,
- Un nouveau permis a été déposé le 26/11/2024 pour reconstruire à l'identique alors que le projet de création d'emplacement réservé (ER) doit servir à un intérêt public ou de faire une galerie marchande pour la Commune ; les requérants précisent par ailleurs que le projet de construction a obtenu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France et en rappelant que la hauteur de la construction sera, selon l'ABF, identique à l'existant avant sinistre.
- Les requérants contestent également la réalisation des aires de stationnement dans la rue du général de Gaulle.

### Réponse de la Commune

*Concernant l'emplacement réservé n°8 : Prière de se reporter à la réponse de la commune à l'observation de M. Denis BAUER qui traite du même point.*

### Réponse de la Commissaire Enquêtrice :

La CE est en accord avec la réponse de la Commune (cf.Observation n° 2). Elle s'engage à repenser la réglementation urbaine de ces parcelles.

N° 5 : M.XXXXXXXXXXX : le requérant considère que l'observation n° 4 ci-dessus concernant l'ER n°8 est logique et de laisser la façon de faire par le propriétaire.

### Réponse de la Commune

*Concernant l'emplacement réservé n°8 : Prière de se reporter à la réponse de la commune à l'observation de M. Denis BAUER qui traite du même point.*

Réponse de la Commissaire Enquêtrice : La CE s'accorde avec l'analyse de la Commune (voir sous observation au registre n° 2

### **Question de la Commissaire Enquêtrice :**

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai réalisé un état des lieux. J'ai relevé que dans le projet de modification du PLU concernant le 1er point « Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone « UA » qu'il apparaît nécessaire pour préserver le patrimoine de la Commune, d'interdire la création de nouveaux accès carrossables pour les commerces, restaurants et hébergements hôteliers.

Selon la configuration de ces lieux je soulève que le long des remparts cette possibilité ne se présente vraiment pas.

Est-ce également dans le but de supprimer le stationnement le long du Steckgrabben côté gauche ? Lors de mes permanences le public se posait également cette question sur la création de ces accès carrossables et du stationnement.

### Réponse de la commune

La suppression des stationnements en pied de remparts est un objectif à moyen/long termes en lien avec la réhabilitation de la friche viticole.

## Réponses aux avis des PPA Modification du PLU de Riquewihr

---

### Avis de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA)

La CeA relève une remarque de forme (numérotation de la procédure).

Réponse de la commune :

- La commune confirme qu'il s'agit bien de la modification n°2 du PLU. Les documents seront harmonisés en ce sens.

---

### Avis du SCoT Montagne Vignoble Ried

Le SCoT soulève un oubli de correction dans la légende de l'OAP (la mention du terme « intermédiaire » apparaît encore).

Réponse de la commune :

- La commune confirme qu'il s'agit bien d'un oubli. Le terme « intermédiaire » sera supprimé.

---

## Avis de l'UDAP

Concernant : A/ Création d'un emplacement réservé n°9 en zone UB

Réponse de la commune :

- La commune confirme son intention de maintenir la vocation de parking sur l'emplacement réservé n°9 prévu dans le cadre de la modification n°2 du PLU.
- En effet, par sa situation, ce site permet de répondre aux besoins de stationnements en entrée du centre-ville.

Concernant : B/ Urbanisation de la zone 1-AUb du Pfaffenbrunnen

Réponse de la commune :

- La modification n°2 du PLU se limite à la typologie des logements (suppression des logements intermédiaires). Les règles de volumétrie et de toitures demeurent inchangées.
- L'OAP prévoit les modalités suivantes :
  - « Les logements auront au maximum 2 niveaux habitables, les immeubles collectifs pourront atteindre 3 niveaux habitables, avec un niveau supérieur en attique.
  - Les constructions seront à toits plats. Les toitures, à l'exception des garages ou annexes de faible emprise, seront végétalisées. »
- Le secteur en question s'inscrit en continuité directe de la zone d'activités dont la quasi-totalité des bâtiments présente déjà des toitures plates.
- L'aménagement de ce nouveau quartier n'aura aucun impact sur le paysage urbain traditionnel du centre historique et de ses environs.

Concernant : C/ Zone UF (friche viticole, ancienne propriété Dopff-Irion)

Réponse de la commune :

- Ce secteur n'est pas concerné par la présente modification n°2 du PLU.

Le 30 décembre 2024

La Commissaire Enquêtrice,

Yvette BAUMANN

