

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

RIQUEWIHR



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification n°3 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 approuvée le 4 février 2025



Octobre 2025

SOMMAIRE

1. Contexte de la présente procédure.....	3
2. Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA4	
2.1. Contexte	4
2.2. Dispositions modificatives.....	7
3. Adaptation des normes de stationnement en zone UA	13
3.1. Contexte	13
3.2. Dispositions modificatives.....	14
4. Adaptation du secteur 1-AUb – Pfaffenbrunnen : évolution des activités autorisées, des règles de construction et des orientations d'aménagement.....	15
4.1. Contexte	15
4.2. Dispositions modificatives.....	16
5. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement.....	24
5.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihr	24
5.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement	33
6. Tableau de surface.....	34
7. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	35
8. Contenu du dossier.....	35

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
- Modification n°2 approuvée le 04/02/2025

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 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 suivants :

- Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA ;
- Adaptation des normes de stationnement en zone UA
- Adaptation du secteur 1-AUb – Pfaffenbrunnen : évolution des activités autorisées, des règles de construction et des orientations d'aménagement.

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.

2. Règlements 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 20^e 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.



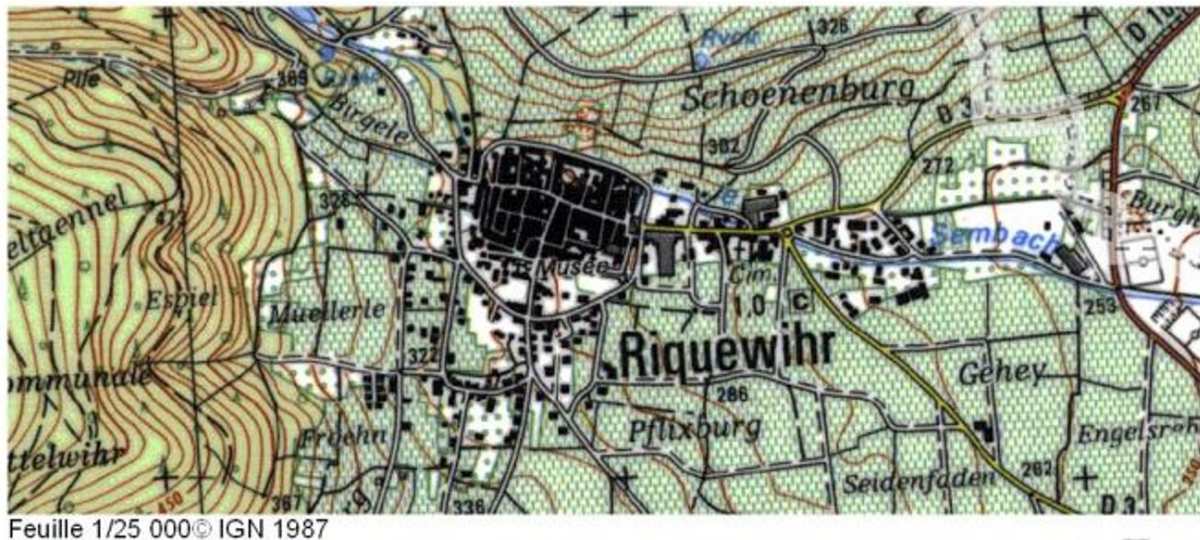
Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin

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

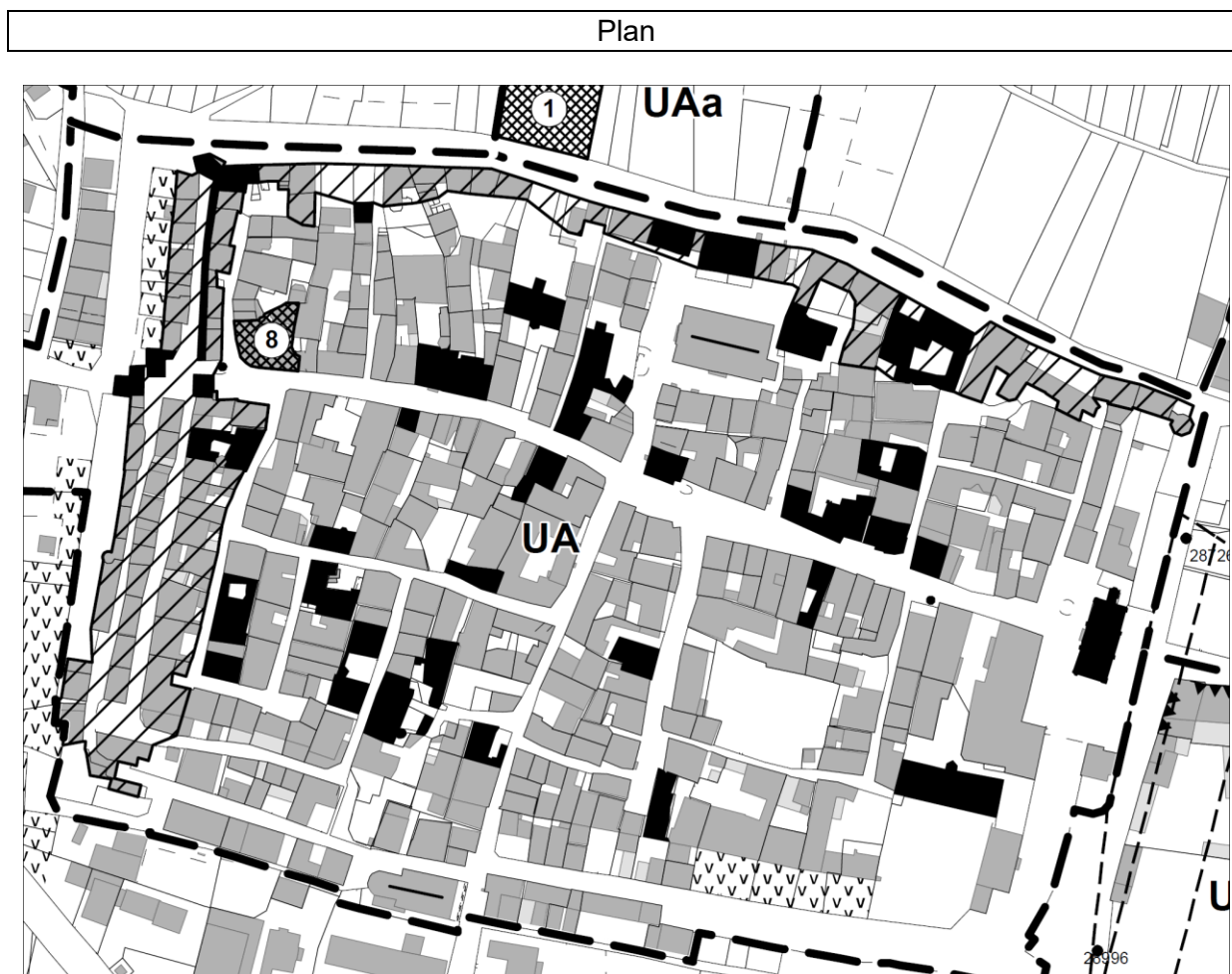
Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine, de préservation de la forme urbaine d'origine et de maintenir l'essentiel de l'empreinte médiévale traduite par le patrimoine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



Dans ces parties de la zone UA il apparaît nécessaire d'interdire la création de nouveaux accès pour les commerces, restaurants et hébergements hôteliers, ainsi que de nouvelles devantures commerciales sur les remparts.

La commune de Riquewihr, désireuse de préserver et de mettre en valeur son patrimoine historique, entend réglementer le commerce (y compris les devantures), 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 de suppression du 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 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 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

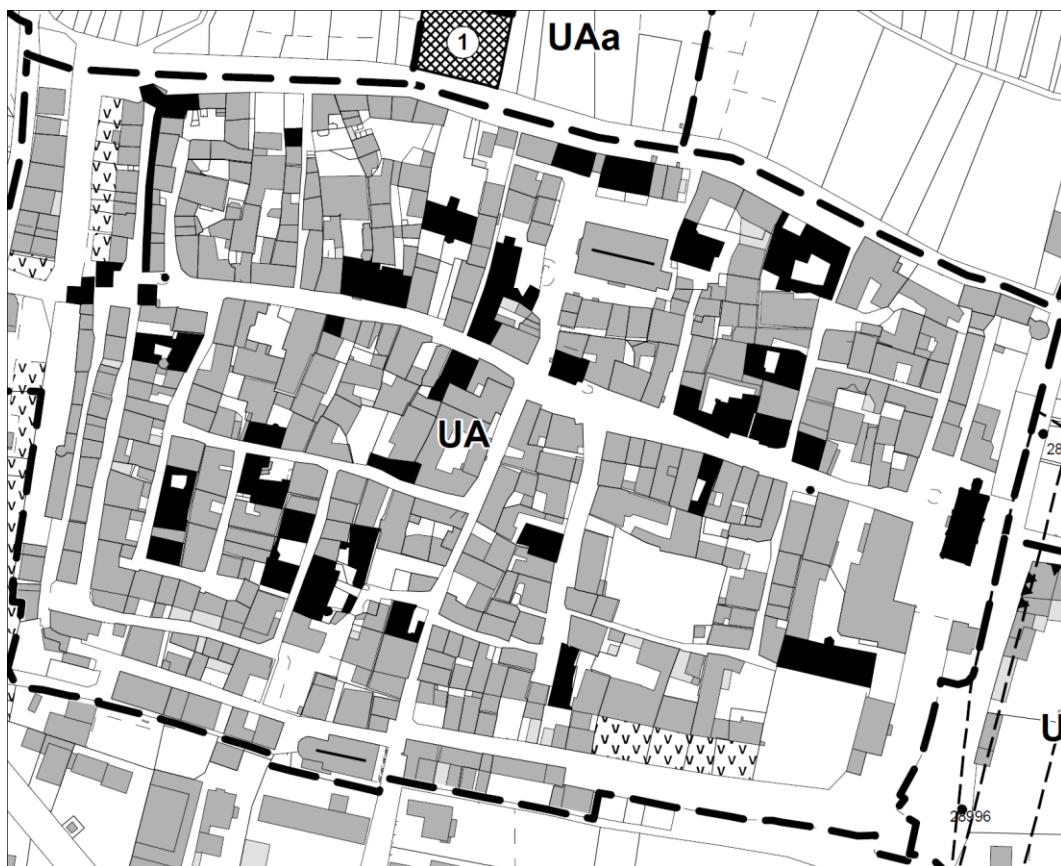
Les dispositions du règlement écrit sont complétées en rouge dans le texte (page 11 du document 3.c.).

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

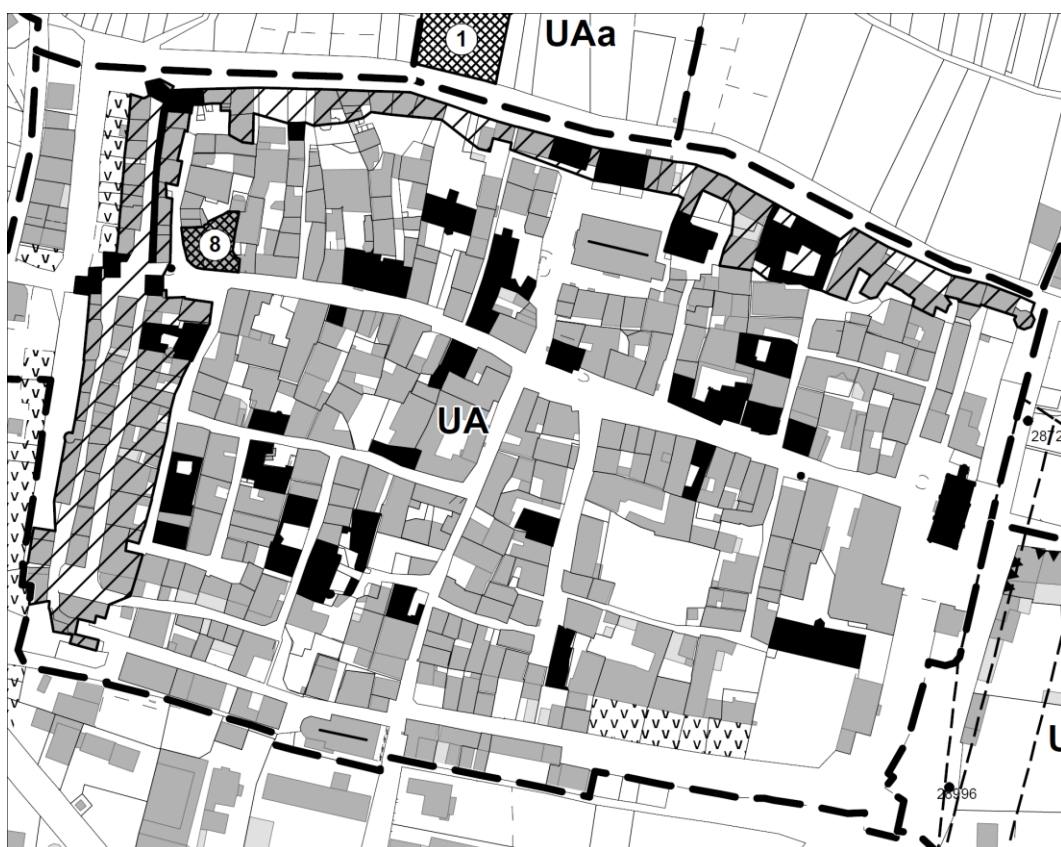
Sont admis, sauf dans le secteur UAa :

- 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 depuis les rues suivantes : rue du Steckgraben, rue des Casernes et rue dite Sebastopol ;
 - de ne pas créer de nouvelles devantures commerciales sur les remparts.

2.2.3. Extrait du règlement graphique avant modification

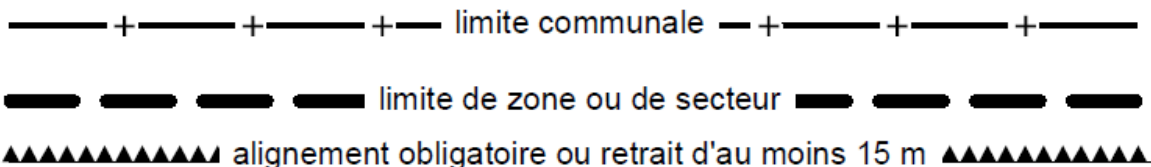


2.2.4. Extrait du règlement graphique après modification

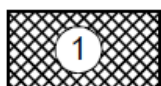


2.2.5. Légende du règlement graphique complétée

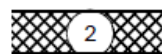
LIMITES



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. Adaptation des normes de stationnement en zone UA

3.1. Contexte

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé d'ajouter la disposition suivante au règlement de la zone UA :

« En cas de création de logement dans une construction existante, sans qu'il soit créé de surface de plancher supplémentaire, il pourra être exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins générés par ce/ces nouveaux logements. »

Cette règle remplace la disposition actuelle suivante : *« Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement. »*.

La nouvelle règle, plus explicite, vise à encadrer les projets de division ou de réhabilitation de logements existants, particulièrement fréquents dans le centre-ville dense et touristique de la commune.

Ces opérations ne créent pas de surface de plancher supplémentaire, néanmoins elles entraînent une augmentation du nombre de ménages et par conséquent, de véhicules.

Or, la capacité de stationnement, déjà limitée dans le centre ancien, ne peut absorber ces besoins supplémentaires sans encadrement.

Conformément au Code de l'urbanisme, le PLU peut imposer des obligations de stationnement proportionnées aux besoins générés par un projet, y compris lorsqu'il s'agit d'une transformation interne sans création de surface.

L'ajout de cette disposition réglementaire vise les objectifs suivants :

- Préserver la qualité du cadre de vie et la fluidité de la circulation dans un centre ancien contraint ;
- Éviter la saturation du stationnement sur la voie publique, aggravée en période touristique ;
- Assurer la cohérence entre l'évolution du parc de logements et les capacités locales d'accueil ;
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant tout en maintenant un équilibre urbain.

L'emploi du terme « il pourra être exigé » laisse à la commune la possibilité d'apprécier au cas par cas les besoins réels, selon :

- la localisation du projet ;
- la typologie des logements créés ;
- ou la présence d'alternatives de mobilité (transports collectifs, stationnement mutualisé, etc.).

Cette disposition, juridiquement fondée et adaptée au contexte local, permet de maîtriser les effets de la densification du bâti existant dans un centre urbain touristique.

Elle garantit un équilibre entre attractivité, production de logements et qualité de vie pour les habitants et les visiteurs.

3.2. Dispositions modificatives

3.2.1. Extraits du règlement écrit avant modification

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

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

Habitation, incluant le logement temporaire et l'hébergement touristique	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de S.P. entamée. 1 place de stationnement par logement de tourisme. <i>En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement.</i>
--	--

3.2.2. Extraits du règlement écrit de la zone UA modifiée

Les dispositions du règlement écrit sont complétées en rouge dans le texte (page 16 document 3.c.).

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

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

Habitation, incluant le logement temporaire et l'hébergement touristique	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de S.P. entamée. 1 place de stationnement par logement de tourisme. <i>En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement.</i> <i>En cas de création de logement dans une construction existante, sans qu'il soit créé de surface de plancher supplémentaire, il pourra être exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins générés par ce/ces nouveaux logements.</i>
--	--

4. Adaptation du secteur 1-AUb – Pfaffenbrunnen : évolution des activités autorisées, des règles de construction et des orientations d'aménagement

4.1. Contexte

Le secteur 1-AUb – Pfaffenbrunnen est identifié comme un futur quartier d'habitat durable, dense et qualitatif, destiné à accueillir une mixité de formes urbaines (maisons individuelles et logements collectifs).

Afin de renforcer la mixité fonctionnelle, la sous-destination « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » est admise dans le règlement écrit du secteur 1-AUb (préambule et article 2), ainsi que dans l'OAP correspondante.

L'introduction de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'inscrit dans les objectifs du SCoT visant à promouvoir la mixité fonctionnelle et à limiter les déplacements pendulaires.

L'accueil d'activités de services ne remet pas en cause la vocation résidentielle principale du secteur. En effet, l'ouverture à des activités de services est cohérente avec les principes d'un quartier durable, qui doit accueillir une diversité d'usages permettant un meilleur équilibre entre habitat et services.

Le règlement écrit, ainsi que l'OAP, prévoient un encadrement de cette sous-destination, permettant de maîtriser son insertion via les dispositions réglementaires de la zone 1-AUb (notamment forme urbaine) et les orientations applicables au secteur dans l'OAP (notamment qualité paysagère et architecturale).

Afin d'anticiper les besoins induits par ces nouvelles activités sans nuire à l'équilibre du quartier, des principes de stationnement différenciés sont définis dans le règlement (article 12) et dans l'OAP, en complément des orientations applicables à l'habitat.

Ainsi, pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement des véhicules motorisés correspondra à 60% de la Surface de plancher. Ces normes pourront être adaptées au cas par cas selon la nature du projet. Les places de stationnement seront perméables.

Ces principes viseront à garantir une offre suffisante, en lien avec la fréquentation attendue, sans créer de sur stationnement.

En outre, la qualité paysagère et architecturale de l'ensemble du secteur 1-AUb est renforcée par l'introduction, dans l'article 11 du règlement écrit, du principe de **traitement des façades imposant l'emploi du bois** sur au moins un tiers de la surface totale des façades des constructions principales.

Par ailleurs, le règlement écrit du secteur 1-AUb est complété à l'article 3 et à l'article 11, afin de rappeler le **respect des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), notamment en ce qui concerne :

- la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public (article 3) ;
- l'aspect extérieur des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords (article 11).

4.2. Dispositions modificatives

4.2.1. Extraits du règlement écrit avant modification

Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

(...)

Le secteur 1-AUb située à l'interface entre l'agglomération et la zone économique est réservé préférentiellement à la création d'un nouveau quartier d'habitation durable, présentant une forte densité, une mixité de logements et une qualité des espaces libres.

Le détail de l'organisation et de l'aménagement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle l'urbanisation devra être compatible.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone secteurs compris sont admis :

- L'édification et la transformation de clôtures,
- Les extensions mesurées des constructions existantes, sans création de logement.
- Les travaux de prévention et de lutte contre les risques d'inondation.

2.2. Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les constructions à destination d'habitation, de service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés et de capacité suffisante pour desservir chaque secteur,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux dimensionné pour l'ensemble de chaque secteur,
- que les constructions, aménagements de toute nature, traitements paysagers et insertion dans le site soient compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU,
- que l'aménagement du secteur 1-AUa soit réalisé en une seule tranche et permette la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 25 logements à l'hectare répartis suivant une typologie compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU et qui concernent à la fois le secteur 1-AUa et la zone 2-AU limitrophe.
- que l'aménagement du secteur 1-AUb soit réalisé en une seule tranche ou par tranches successives permettant la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 35 logements sur l'ensemble du site, chaque tranche devant garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les voiries devront être compatibles avec la hiérarchie et les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. Des élargissements de sécurité devront être prévus le long de la rue du Stade et de la rue Mandlé, en particulier pour améliorer les déplacements piétons.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les toitures principales des constructions admises dans le secteur 1-AUa devront avoir une pente d'au moins 45 degrés.

Dans le secteur 1-AUb, les toitures devront être plates ou à très faibles pentes. Les volumes principaux des immeubles devront être végétalisés.

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

Sauf en 1-AUb :

Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement minimum jusqu'à 50 m² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Les immeubles collectifs devront en outre comprendre 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations et pour les cycles les normes de stationnement applicables sont celles définies en annexe du présent règlement.

Dans le secteur 1-AUb, les normes de stationnement devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.2. Extraits du règlement écrit de la zone AU modifiée

Les dispositions du règlement écrit sont complétées en rouge dans le texte (pages 43, 44 et 47 du document 3.c.).

Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

(...)

*Le secteur 1-AUb située à l'interface entre l'agglomération et la zone économique est réservé préférentiellement à la création d'un nouveau quartier d'habitation durable, présentant une forte densité, une mixité de logements et une qualité des espaces libres. **Le secteur pourra accueillir des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de manière ponctuelle et intégrée.***

Le détail de l'organisation et de l'aménagement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle l'urbanisation devra être compatible.

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

2.2. Dans l'ensemble de la zone secteurs compris sont admis :

- L'édification et la transformation de clôtures,
- Les extensions mesurées des constructions existantes, sans création de logement.
- Les travaux de prévention et de lutte contre les risques d'inondation.

2.2. Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les constructions à destination d'habitation, de service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés et de capacité suffisante pour desservir chaque secteur,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux dimensionné pour l'ensemble de chaque secteur,
- que les constructions, aménagements de toute nature, traitements paysagers et insertion dans le site soient compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU,
- que l'aménagement du secteur 1-AUa soit réalisé en une seule tranche et permette la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 25 logements à l'hectare répartis suivant une typologie compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU et qui concernent à la fois le secteur 1-AUa et la zone 2-AU limitrophe.
- que l'aménagement du secteur 1-AUb soit réalisé en une seule tranche ou par tranches successives permettant la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 35 logements sur l'ensemble du site, chaque tranche devant garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

2.3. Dans le secteur 1-AUb sont admises les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les voiries devront être compatibles avec la hiérarchie et les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. Des élargissements de sécurité devront être prévus le long de la rue du Stade et de la rue Mandlé, en particulier pour améliorer les déplacements piétons.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3. Dans le secteur 1-AUb, la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les toitures principales des constructions admises dans le secteur 1-AUa devront avoir une pente d'au moins 45 degrés.

Dans le secteur 1-AUb, les toitures devront être plates ou à très faibles pentes. Les volumes principaux des immeubles devront être végétalisés.

11.2. Dans le secteur 1-AUb, le traitement des façades devra être en bois sur 1/3 au moins de la surface totale des façades des constructions principales.

11.3. Dans le secteur 1-AUb, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

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

Sauf en 1-AUb :

Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement minimum jusqu'à 50 m² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Les immeubles collectifs devront en outre comprendre 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations et pour les cycles les normes de stationnement applicables sont celles définies en annexe du présent règlement.

Dans le secteur 1-AUb, pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement des véhicules motorisés correspondra à 60% de la Surface de plancher. Ces normes pourront être adaptées au cas par cas selon la nature du projet. Les places de stationnement seront perméables.

Dans le secteur 1-AUb, les normes de stationnement devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.3. Extrait de l'OAP du secteur 1-AUb du Pfaffenbrunnen avant modification

Vocation du secteur et principes d'organisation du site

Prescriptions :

- La vocation principale de ce secteur est l'habitat sous la forme d'un quartier durable dense qualitatif et mixte comportant davantage de logements que le minimum de 25 logements imposé par le SCoT.
- Le site devra comporter des maisons individuelles et des collectifs à usage d'habitation.
- Les immeubles collectifs seront implantés à l'écart des quartiers pavillonnaires limitrophes. La mixité de logements devra être compatible avec celle du schéma des principes généraux d'aménagement figuré ci-après.
- 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.

Principe de stationnements

Prescriptions :

Un ou plusieurs parkings banalisés sont à prévoir pour l'accueil des visiteurs, à raison de 20 places au moins pour l'ensemble du site. Ils devront rester perméables.

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

Préconisations :

Les places pour visiteurs seront de préférence à proximité des immeubles collectifs ou à l'entrée du site. Certaines d'entre elles peuvent également être réalisées le long de la voirie interne du projet.

4.2.4. Extrait de l'OAP du secteur 1-AUb du Pfaffenbrunnen modifiée

Le texte de l'OAP est complété en rouge dans le texte (surligné en jaune dans le document 3.d, pages 11 et 14).

Vocation du secteur et principes d'organisation du site

Prescriptions :

- La vocation principale de ce secteur est l'habitat sous la forme d'un quartier durable dense qualitatif et mixte comportant davantage de logements que le minimum de 25 logements imposé par le SCoT.
- Le site devra comporter des maisons individuelles et des collectifs à usage d'habitation.
- Les immeubles collectifs seront implantés à l'écart des quartiers pavillonnaires limitrophes. La mixité de logements devra être compatible avec celle du schéma des principes généraux d'aménagement figuré ci-après.
- 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 végétalisés.
- En complément de sa vocation principale d'habitat, le secteur pourra accueillir des activités de service relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de manière ponctuelle et intégrée.

Principe de stationnements

Prescriptions :

Un ou plusieurs parkings banalisés sont à prévoir pour l'accueil des visiteurs, à raison de 20 places au moins pour l'ensemble du site. Ils devront rester perméables.

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

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement des véhicules motorisés correspondra à 60% de la Surface de plancher. Ces normes pourront être adaptées au cas par cas selon la nature du projet.

Les places de stationnement seront perméables.

Préconisations :

Les places pour visiteurs seront de préférence à proximité des immeubles collectifs ou à l'entrée du site. Certaines d'entre elles peuvent également être réalisées le long de la voirie interne du projet.

La légende du schéma d'organisation de l'OAP est modifiée (page 12 du document 3.d.) :

Légende de l'OAP graphique avant la modification n°3 du PLU



Nouvelle légende de l'OAP graphique après la modification n°3 du PLU



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

5.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihr

5.1.1. 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 :

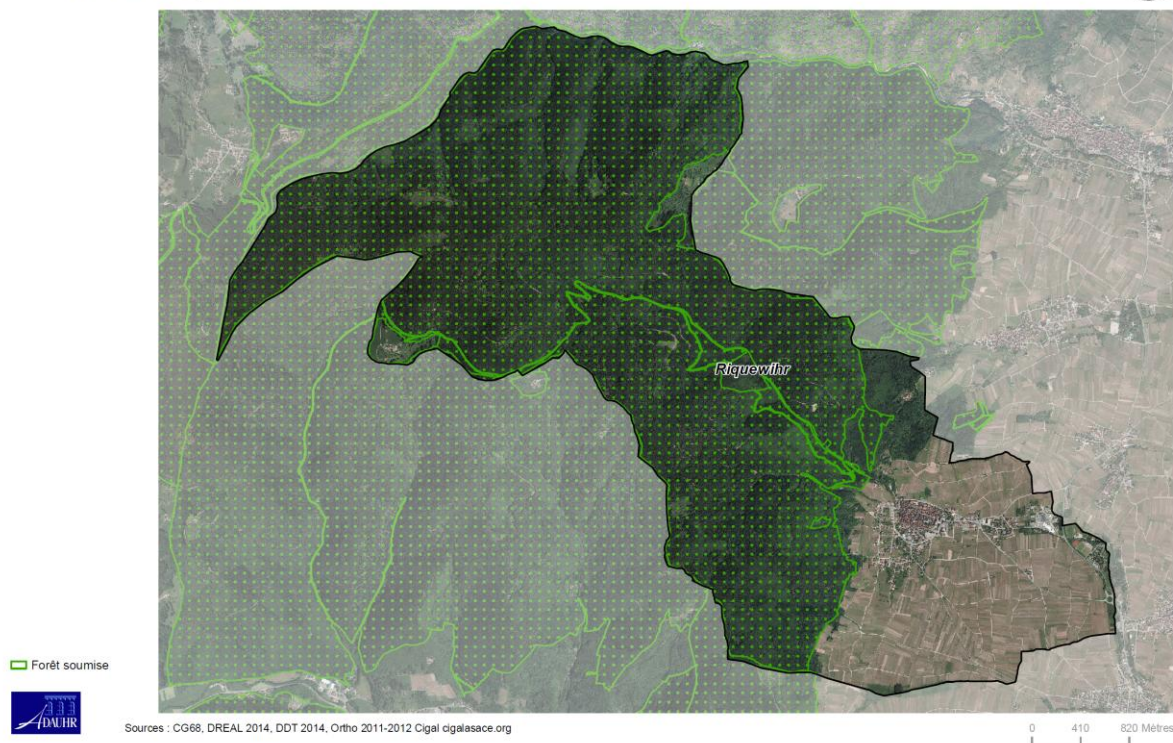
	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-ils ces éléments ?
Forêt soumise	NON
ZNIEFF de type 2	NON
Zones Humides Remarquables	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON
Trame verte et bleue (SRCE/SRADDET)	NON

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

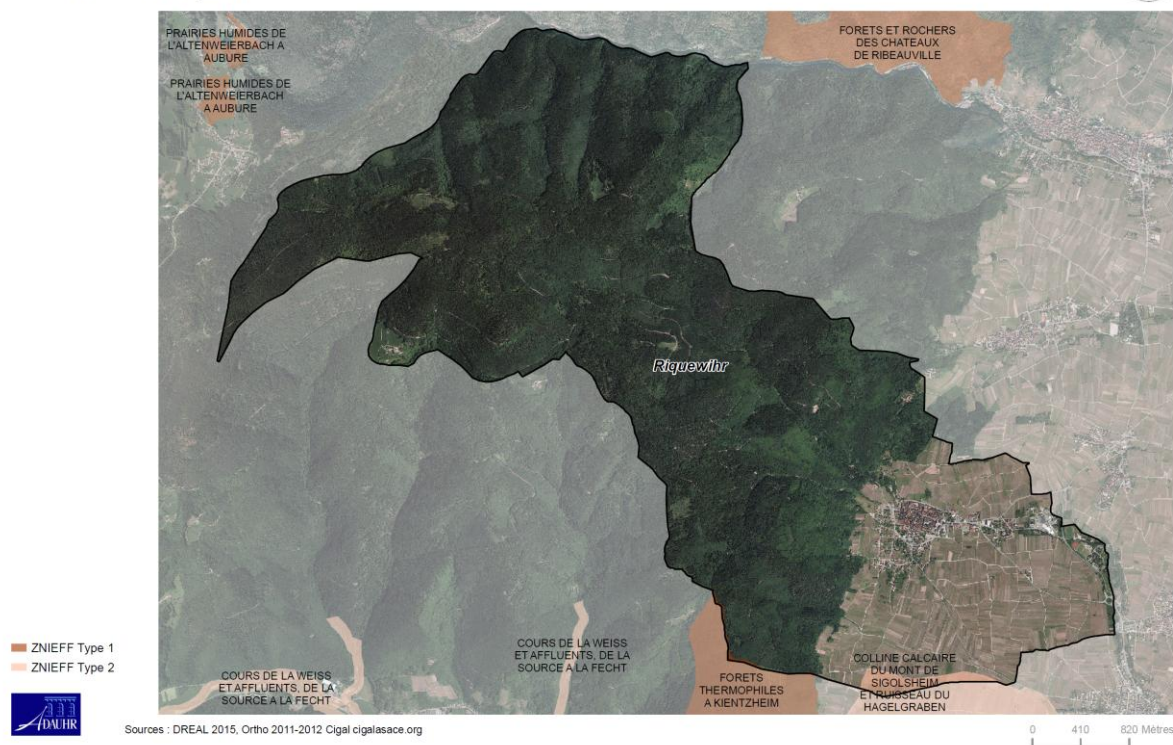
Commune de Riquewihr



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

ZNIEFF modernisées

Commune de Riquewihr



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

Zones humides

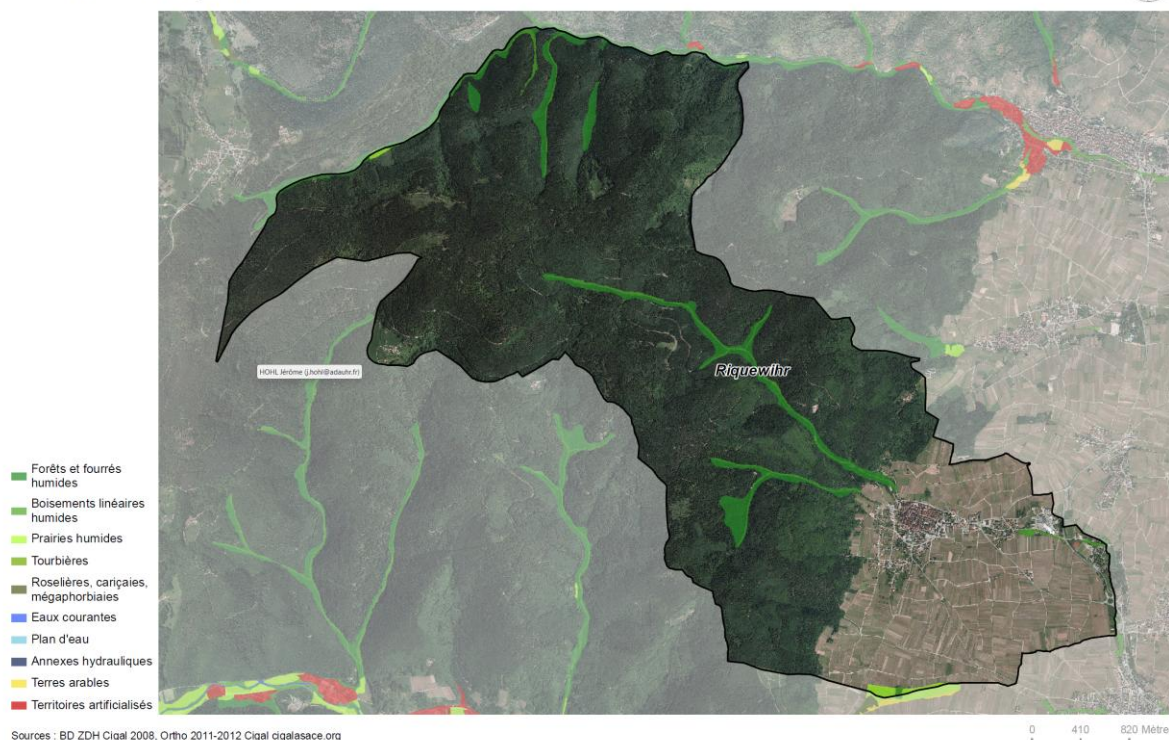
Commune de Riquewihr



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

Zones à dominante humide CIGAL

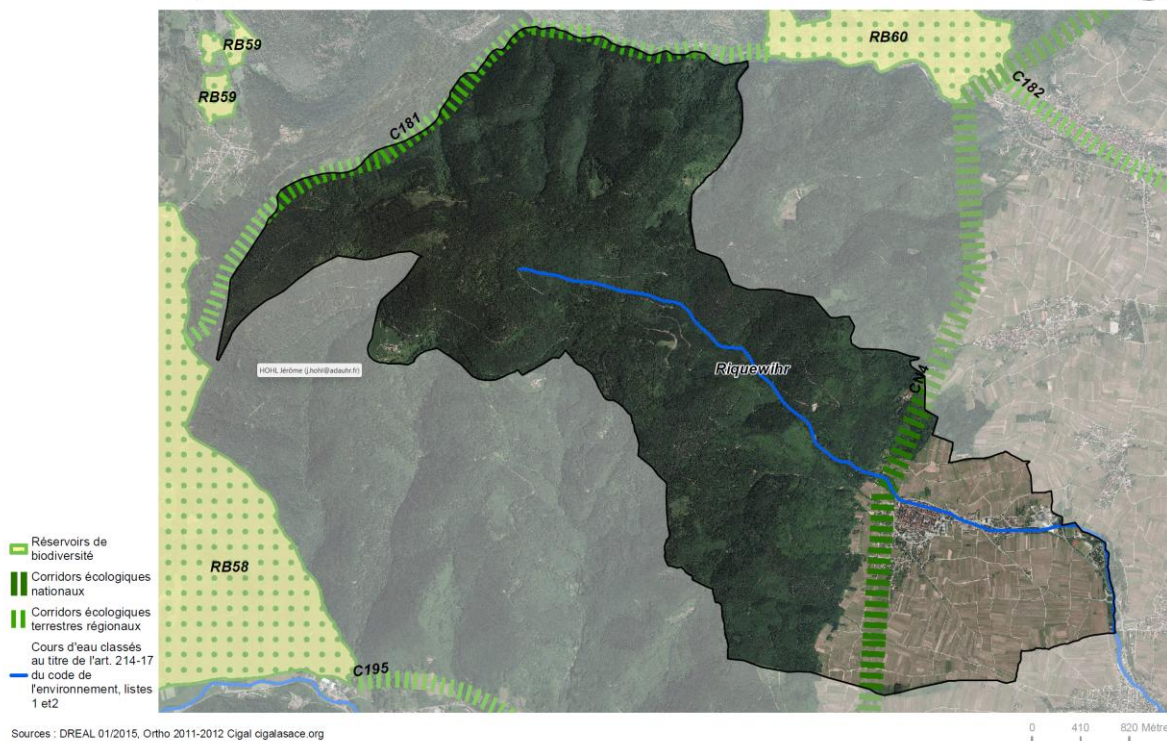
Commune de Riquewihr



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.

5.1.2. Vulnérabilité du ban communal de Riquewihr

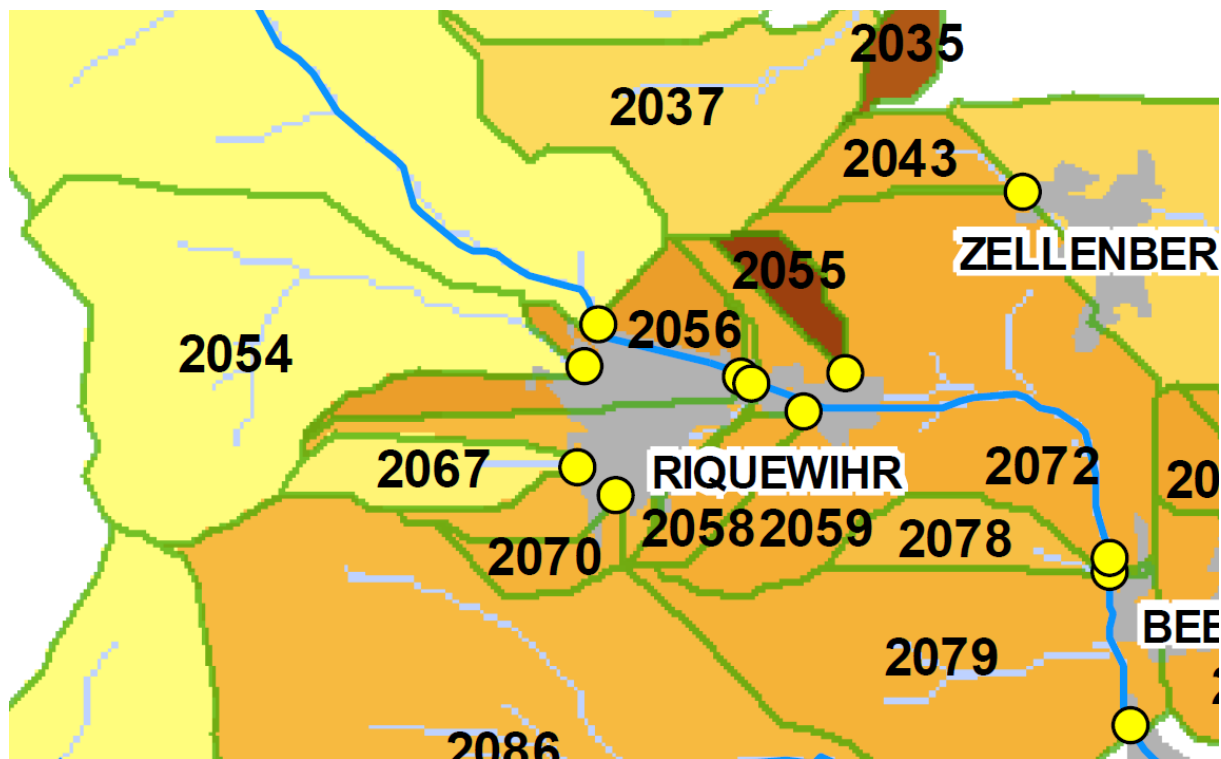
La commune de Riquewihr est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	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 :

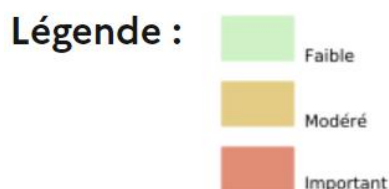
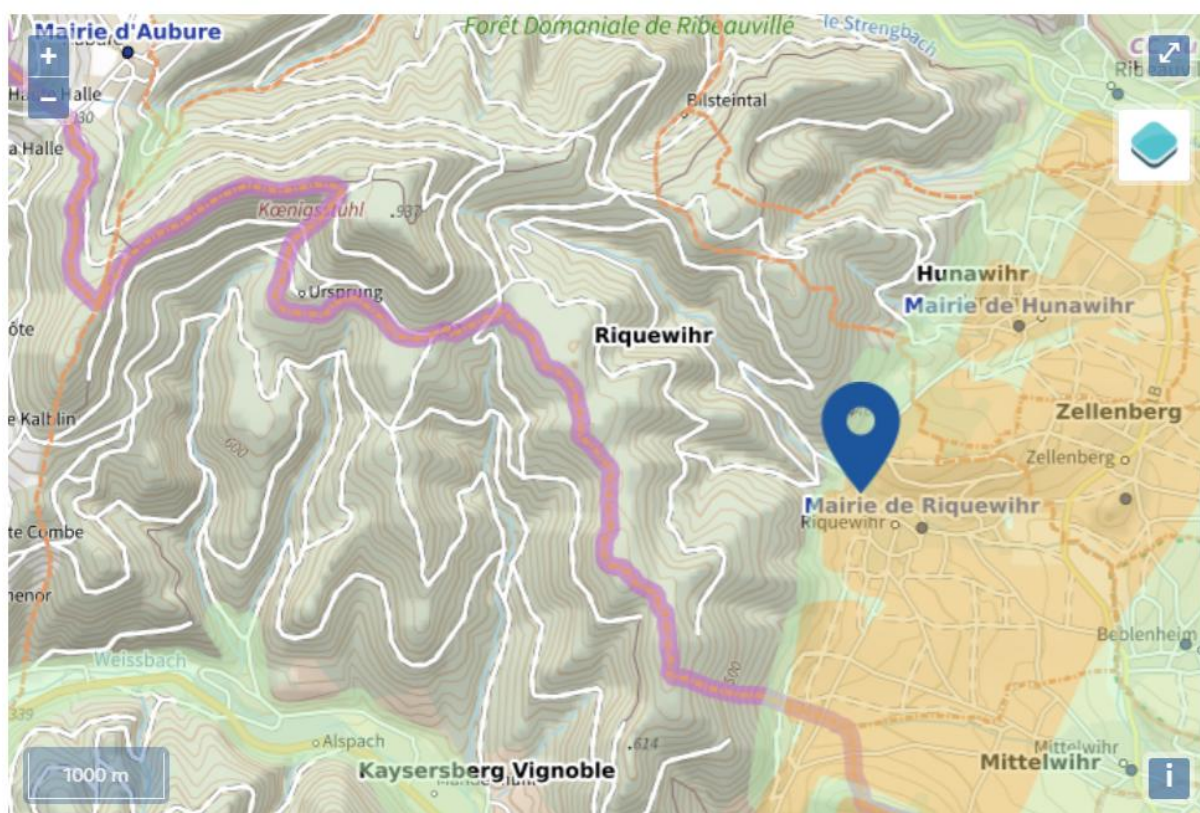
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la vulnérabilité du ban communal de Riquewihr.

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



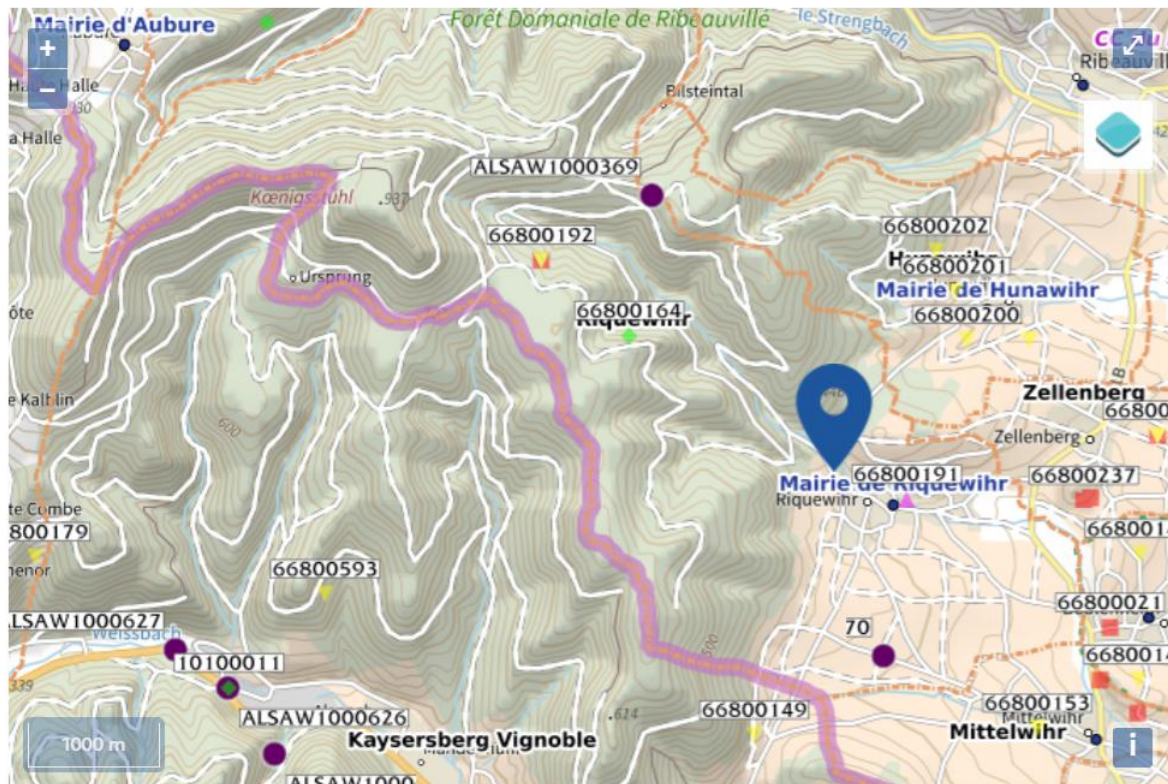
Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux coulées d'eau boueuse.

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.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain

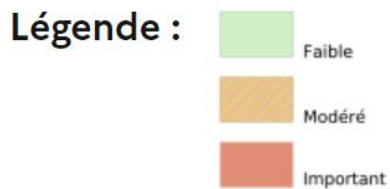
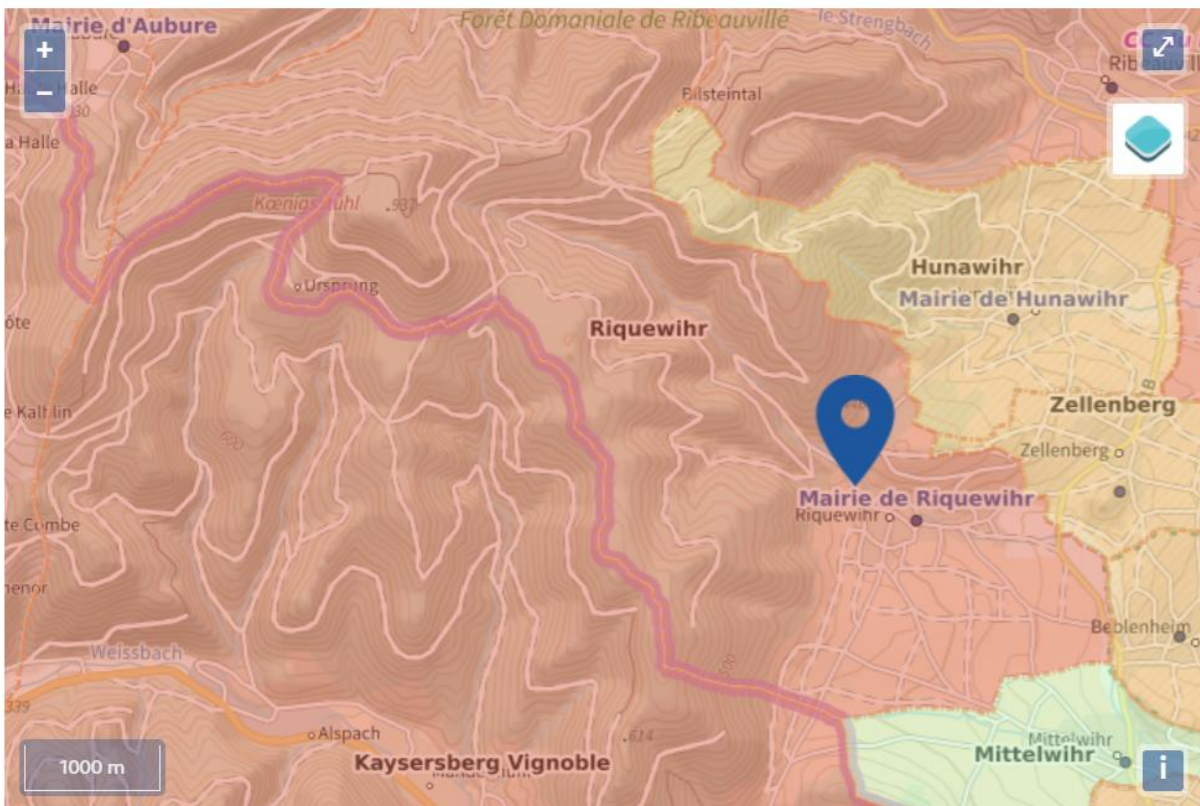


Légende :

- Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique
- Cave Carrière Naturelle Indéterminée Galerie
- Ouvrage Civil Ouvrage militaire Puits Souterrain
- Glissement Eboulement Coulee Effondrement Erosion des berges

Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux risques de mouvements de terrain.

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.

5.2. 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 dans l'OAP du secteur 1-AUb vise à mieux répondre aux besoins de stationnement.

6. 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
Sous-total "U"	9	58,7

1-AUa	1	0,7
1-AUb	1	1,0
2-AU	3	2,0
Sous-total "AU"	5	3,7

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

N	1	1 283,9
Na	1	1,4
Sous-total "N"	2	1 285,3

Total	21	1 702,3
--------------	-----------	----------------

7. 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.

8. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

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

