

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



Mars 2026

SOMMAIRE

1. Contexte de la procédure	3
2. Règlementation du commerce et des restaurants le long des remparts en zone UA4	
2.1. Contexte et justifications.....	4
2.2. Dispositions modificatives.....	10
3. Adaptation des normes de stationnement en zone UA	14
3.1. Contexte et justifications.....	14
3.2. Dispositions modificatives.....	15
4. Adaptation du secteur 1-AUb – Pfaffenbrunnen : évolution des activités autorisées, des règles de construction et des orientations d'aménagement.....	16
4.1. Contexte et justifications.....	16
4.2. Dispositions modificatives.....	17
5. Mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur une friche viticole en zone UF	22
5.1. Contexte et justifications.....	22
5.2. Dispositions modificatives.....	25
6. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement.....	35
6.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihr	35
6.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement	44
7. Tableau de surface.....	45
8. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	46
9. Contenu du dossier.....	46

1. Contexte de la 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 ;
- Mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur une friche viticole en zone UF.

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 et justifications

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.



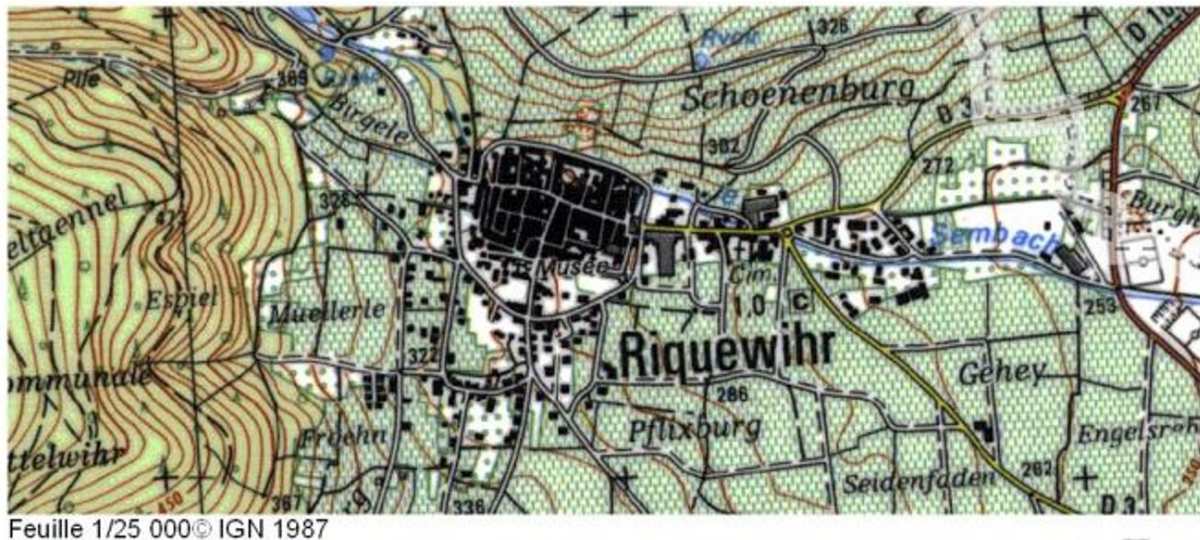
Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin

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

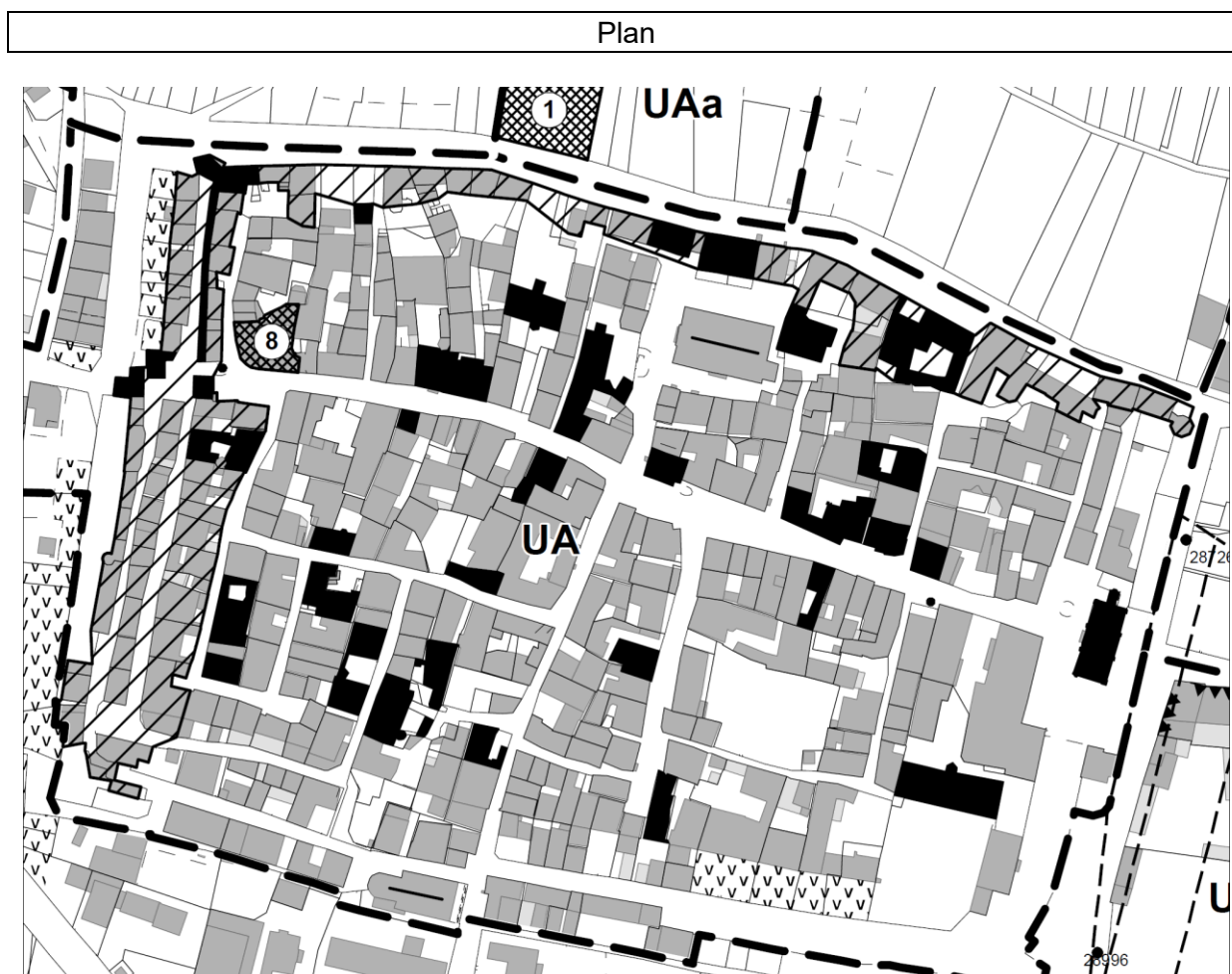
Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine, de préservation de la forme urbaine d'origine et de maintenir l'essentiel de l'empreinte médiévale traduite par le patrimoine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

2.1.5. Modification des dispositions réglementaires

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. Dispositions modificatives

2.2.1. 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.

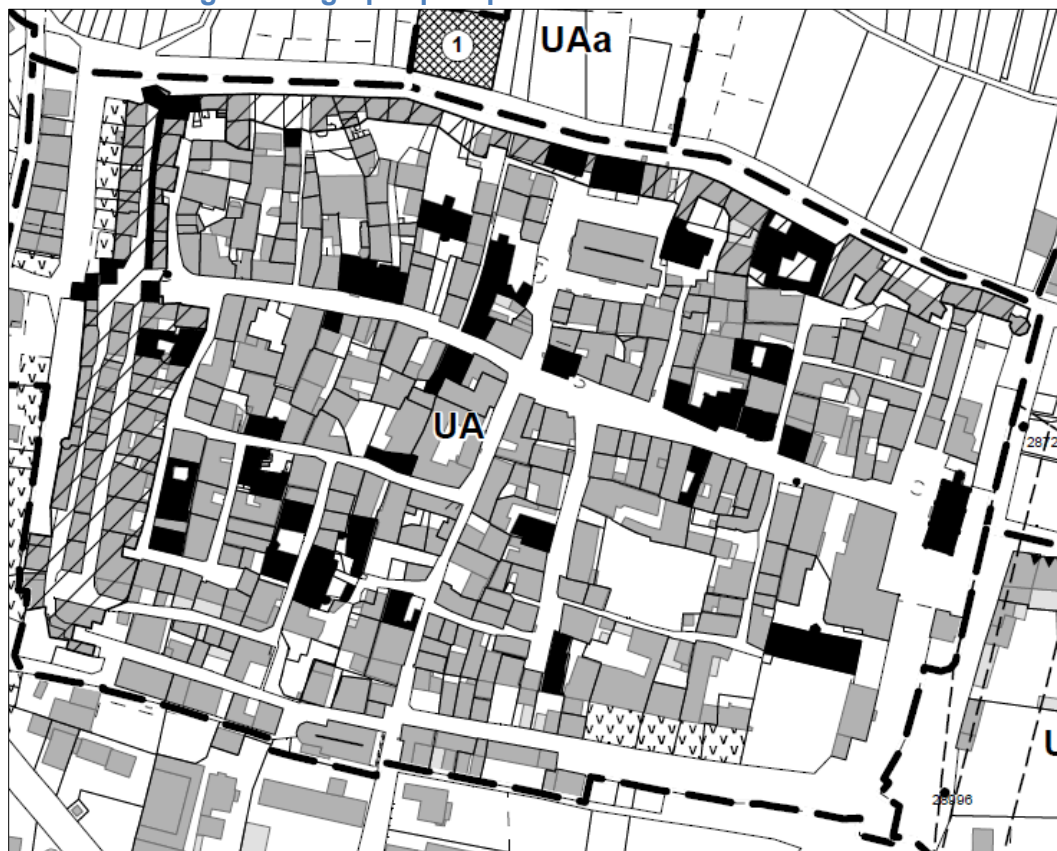
Sont admis, sauf dans le secteur UAa :

- 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.

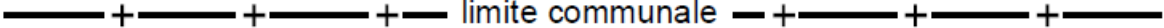
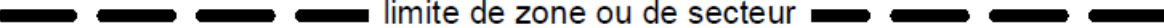
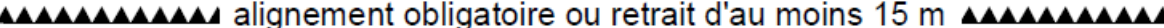









2.2.2. Extrait du règlement graphique avant modification



2.2.3. Extrait du règlement graphique après modification



2.2.4. Légende du règlement graphique avant modification

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
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.	

2.2.5. Légende du règlement graphique après modification

LIMITES

— + — + — + — + — limite communale — + — + — + — + —

— — — — — limite de zone ou de secteur — — — — —

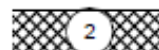
▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲ alignement obligatoire ou retrait d'au moins 15 m ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲ alignement obligatoire ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

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



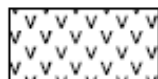
BATIMENT REMARQUABLE



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 et justifications

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé d'ajouter à l'article 12 de la **zone UA** qui régleme les **obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**, la disposition suivante :

« 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 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	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.P. entamée.</p> <p>1 place de stationnement par logement de tourisme.</p> <p><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></p> <p><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></p>
--	--

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

4.1. Contexte et justifications

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 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

2.1. 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.

- 2.2.** 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.

4.2.2. 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. Mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur une friche viticole en zone UF

5.1. Contexte et justifications

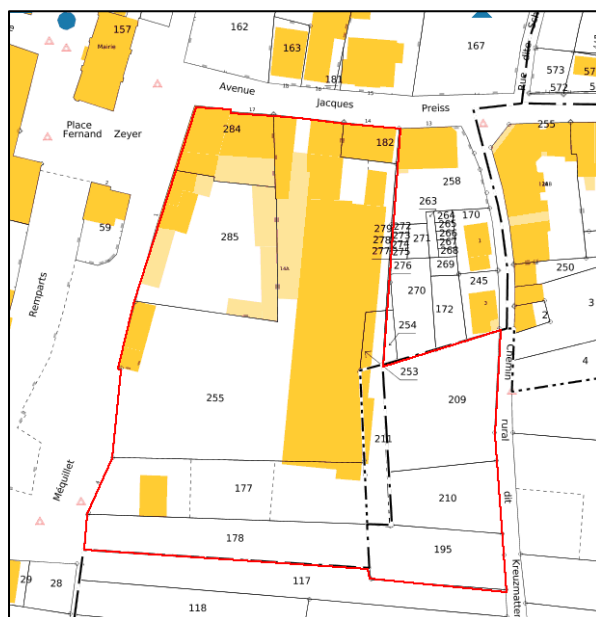
5.1.1. Le projet de renouvellement urbain

La commune souhaite aujourd'hui engager concrètement un projet de renouvellement urbain sur une vaste friche viticole d'environ 1,2 hectares à l'entrée de la cité. Cette ancienne propriété Dopff-Irion, acquise par la collectivité et dépolluée en amont, constitue une opportunité de requalification d'un site aujourd'hui sous-valorisé. La reconversion de cette emprise essentiellement artificialisée permettra notamment d'économiser du foncier naturel, en privilégiant la mobilisation d'un site existant.

Sa localisation, à l'entrée immédiate de la ville et en interface entre le centre historique et les quartiers périphériques, lui confère un fort potentiel de transformation et de structuration urbaine. À terme, le site a vocation à accueillir un nouveau secteur de ville, susceptible d'offrir une diversité de fonctions complémentaires au tissu urbain existant, notamment en matière d'équipements et de stationnement, dans le respect du patrimoine urbain et du paysage viticole environnant.



Localisation du secteur de projet



Localisation du secteur de projet

Le projet envisagé vise ainsi à requalifier cette friche viticole en développant un aménagement d'ensemble structuré et qualitatif, permettant d'accueillir plusieurs fonctions complémentaires. Il prévoit notamment la réalisation d'un tiers-lieu, d'un parking semi-enterré, de locaux destinés aux services techniques municipaux, d'espaces dédiés à des fonctions logistiques du dernier kilomètre, ainsi que des aménagements paysagers et des espaces publics qualitatifs.

Dans ce contexte, le site constitue une opportunité foncière stratégique pour la commune, permettant notamment :

- D'améliorer l'offre de stationnement à proximité du centre ancien, fortement fréquenté ;
- De développer des aménagements paysagers et des espaces publics contribuant à la qualité du cadre de vie ;
- D'accueillir un tiers-lieu et activités de services favorisant la vie locale et l'animation du territoire ;
- De favoriser l'implantation d'équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services municipaux.

Le projet vise à assurer une intégration harmonieuse du futur aménagement dans le tissu urbain existant. L'architecture envisagée s'inscrit dans une démarche contemporaine, sobre et qualitative, attentive à la cohérence avec le contexte urbain et paysager.

L'ensemble du site se situe par ailleurs dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques. À ce titre, le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. L'implantation générale des constructions et leur volumétrie ont ainsi été conçues de manière à préserver les vues depuis les fortifications de Riquewihr et à éviter toute atteinte au paysage patrimonial. Une attention particulière est portée à l'implantation des bâtiments, à leur volumétrie, aux matériaux utilisés ainsi qu'au traitement paysager, afin de garantir une insertion respectueuse dans un environnement bâti et naturel remarquable.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé identifiait déjà ce secteur comme un site potentiel de renouvellement urbain. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'ensemble, la commune a créé une zone spécifique UF, accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant l'organisation et la structuration du site, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPmec) approuvée le 24 janvier 2023.

Toutefois, la concrétisation opérationnelle du projet nécessite aujourd'hui d'ajuster certaines dispositions du règlement de la zone UF ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation. Ces ajustements visent à permettre la diversité des fonctions envisagées tout en garantissant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant et la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

5.1.2. Modification des dispositions réglementaires

Les modifications du règlement de la zone UF, dédiée à l'accueil de ce projet, portent principalement sur :

- Les occupations et utilisations du sol :
 - La destination « entrepôts » est autorisée afin de permettre l'implantation des services techniques et des fonctions logistiques du dernier kilomètre.
- La notion de compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation :
 - Les conditions de desserte, l'emprise au sol et les obligations en matière de stationnement seront compatibles avec les OAP définies pour ce secteur de renouvellement urbain. Ainsi, l'opposabilité de l'OAP à un projet de construction, dans un rapport de compatibilité, suppose qu'il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre l'opération envisagée et les objectifs déclinés dans l'OAP.
- L'introduction d'une souplesse nécessaire à la réalisation du projet, tout en conservant un cadre réglementaire, en matière de :
 - Performances énergétiques et environnementales ; Implantation des constructions ; Hauteur maximale des constructions ; Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

5.1.3. Modification des orientations

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone UF sont également ajustées afin de prendre en compte les caractéristiques du projet.

Les ajustements portent principalement sur :

- La suppression de la mention de l'alignement obligatoire le long de l'avenue Méquillet (également supprimée dans le règlement graphique).
- La suppression de la mention de l'aire de lavage (non comprise dans le projet).
- Les caractéristiques du parking en ouvrage et des stationnements en surface, la capacité de stationnement, ainsi que les conditions de végétalisation.
- La modification des schémas de l'OAP en fonction des ajustements du texte.

5.2. Dispositions modificatives

5.2.1. Règlement écrit de la zone UF modifiée

Les dispositions du règlement écrit sont complétées en rouge dans le texte (pages 38, 39, 40, 41 et 42 du document 3.c.).

CHAPITRE II - ZONE UF

(...)

Articles

UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions à destination industrielle **et** à destination agricole. **et d'entrepôt.**

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, **d'entrepôts**, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations des zones limitrophes, et à condition d'être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.

2.2. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition d'être localisés suivant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.

2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

UF 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 voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La hiérarchie des voies, les sens de circulation et les connexions viaires ~~respecter~~ **devront être compatibles avec** les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier. Aucune sortie nouvelle ne sera admise sur l'avenue Jacques Preiss.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone UF si celles-ci sont définies.

(...)

UF 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, ~~l'utilisation des le recours aux~~ énergies renouvelables ~~peut être envisagé devra être favorisée~~. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

5.2. Performances environnementales

Les projets ~~participeront contribueront~~ par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, ~~isolation par l'extérieur, capteurs solaires,~~ etc...

5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

UF 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies avec autorisation préalable.

Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.

~~Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour l'avenue Jacques Preiss et l'avenue Méquillet, voies le long desquelles les constructions devront s'établir à l'alignement graphique tel que figuré au plan de zonage, ou en retrait d'au moins 15 mètres de cet alignement.~~

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci, excepté pour l'avenue Jacques Preiss, voie le long de laquelle les constructions devront s'établir à l'alignement graphique lorsqu'il figure au plan de zonage.

Les aménagements d'une aire de lavage pour les besoins agricoles pourront être réalisés à l'alignement de la voie publique.

UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.

Cas des implantations par rapport aux limites séparatives créées à l'intérieur de la zone UF

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de ces limites.

Cas des implantations par rapport aux limites séparatives avec les autres zones

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres.
- 7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UF 7.1 et UF 7.2 pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UF 8
 - lorsque les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier fixent d'autres modalités d'implantation.

(...)

UF 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions devra ~~respecter~~ être compatible avec les prescriptions des OAP si elles sont définies. L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation sur la globalité de la zone est de 1900m².

UF 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions ci-dessous sont conditionnées par le ~~respect~~ non-dépassement des hauteurs plafond imposées par le « secteur de point de vue » figurant au plan de zonage.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres au moment de l'approbation du PLU, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et toitures

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les immeubles à destination d'habitation avec toit en pente devront être couverts de tuiles plates.

Les pans de toiture des immeubles donnant sur l'avenue Jacques Preiss devront présenter une pente de toiture comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions à usage de stationnement présentant une toiture plate devront être **partiellement** végétalisées. Cette végétalisation comptera pour moitié dans les surfaces des espaces verts imposés à la zone UF.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Le long de l'avenue Jacques Preiss, une continuité minérale devra être assurée par avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval de Riquewihr. Le rez-de-chaussée pourra comprendre des ouvertures lorsque les constructions ou parties de construction sont à destination commerciale.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. **Toutefois, les matériaux des façades pourront être adaptés en fonction du caractère architectural de l'ouvrage.**

11.4. Clôtures

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

UF 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 d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Les aires de stationnement ~~devront en outre respecter~~ **seront compatibles avec** les prescriptions des OAP, notamment pour ce qui concerne leur localisation, leur capacité et leur spécificité.

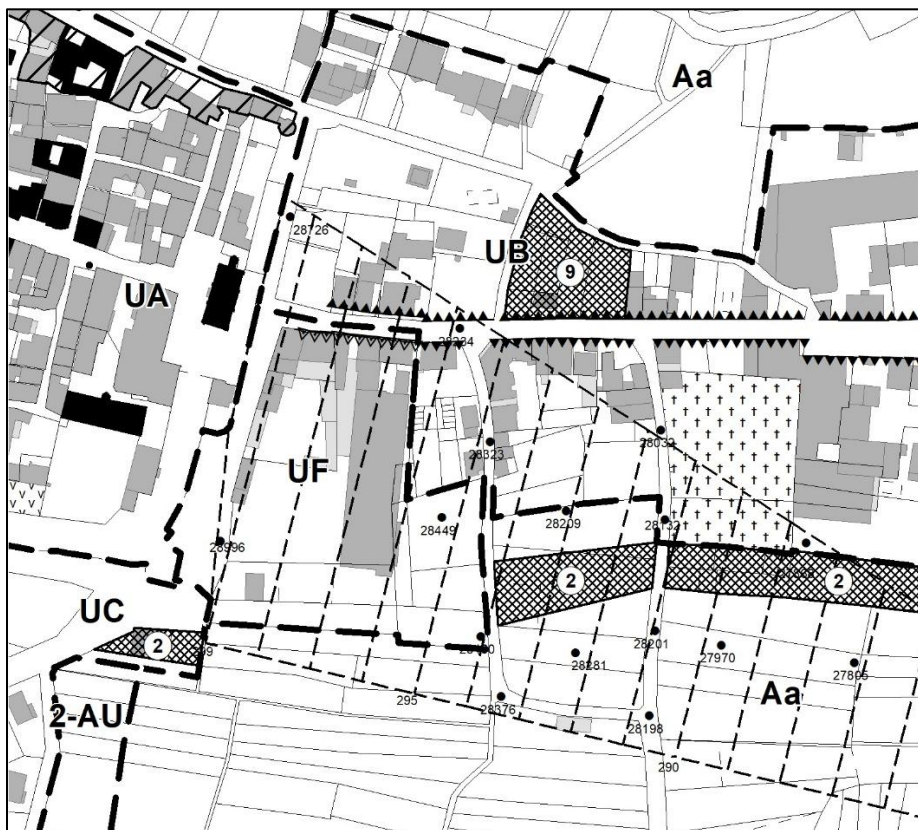
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.


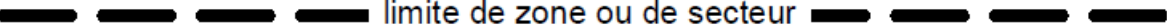
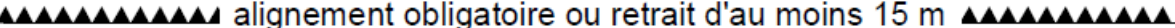









5.2.2. Extrait du règlement graphique avant modification



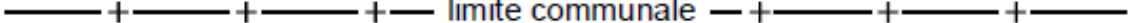













5.2.3. Extrait du règlement graphique après modification



5.2.4. Légende du règlement graphique avant modification

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
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.	

5.2.5. Légende du règlement graphique après modification

LIMITES	
	limite communale
	limite de zone ou de secteur
	alignement obligatoire ou retrait d'au moins 15 m
	alignement obligatoire
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.	

5.2.6. OAP du secteur UF modifiée

Le texte de l'OAP est complété en rouge dans le texte (surligné en jaune dans le document 3.d, pages 20 à 26).

Vocation du secteur

Prescriptions :

La vocation principale de ce secteur est le stationnement, destination prioritaire pour le maintien et le renforcement de la qualité urbaine du site de Riquewihr qui souffre d'une insuffisance chronique de places, aussi bien pour les visiteurs que pour certains résidents ou professionnels qui occupent la cité médiévale. La majorité de ces places doit être réalisée en souterrain, afin de préserver au sol des emprises pour les autres destinations, qui sont multiples : logements, stockages, commerces, locaux associatifs ou tiers-lieux, équipements publics et équipements techniques.

Compatibilité :

La majorité des terrains est classée en zone urbaine dans le PLU approuvé, sans destination figée. Deux grandes parcelles, N° 209 et 210 sont plantées de vignes et ont été classées en emplacements réservés au bénéfice de la ville, dans un double objectif de création d'une aire technique et de participer au développement d'emprises viaires de délestage et de places de stationnement. Ces terrains désormais acquis vont entrer dans le projet d'aménagement du site de la friche viticole, au même titre qu'une petite parcelle bâtie située le long de l'avenue Jacques Preiss. Le long de cet axe d'entrée de ville, le maintien d'un alignement architectural est exigé.

~~Le long de l'avenue Méquillet, un alignement partiel des constructions devra également être respecté aux abords du carrefour avec l'avenue Jacques Preiss.~~

Plus globalement, toute construction devra être établie en dessous du plafond de hauteur défini par un cône de vue inscrit au PLU, et qui fige de longue date les hauteurs admises pour préserver les perspectives depuis l'entrée de ville vers le noyau médiéval.

Préconisations :

Le fonctionnement de cette nouvelle partie de ville implique des réaménagements viaires aux abords du site, afin de faciliter les accès et trier le trafic en fonction des différents usages.

A l'intersection de l'avenue Méquillet et de l'accès principal au site, un rond-point peut être nécessaire pour fluidifier le trafic.

Des espaces verts et aménagements paysagers devront agrémenter le site, ~~et le recours à des toitures végétalisées doit être privilégié sur les parkings couverts.~~ Toutefois, l'ensemble doit rester très minéral pour rester en harmonie avec le noyau ancien très densément bâti.

Principes de desserte et de raccordement à la trame viaire

Prescriptions :

Le projet d'aménagement doit prendre en compte à la fois :

- la modification des conditions de circulation à l'entrée du site médiéval,
- le maintien d'une option à long terme pour une meilleure gestion du trafic de transit aux périodes de forte fréquentation, à travers le vignoble, (matérialisée par l'emplacement réservé N°2),
- le maintien d'un accès réglementé ~~à l'aire de lavage et~~ aux services techniques par la voirie existante connecté à la rue Jacques Preiss, ~~en sens unique,~~
- l'amélioration des chaussées existantes aux abords des remparts, sur le domaine public.

Principe de stationnements

Prescriptions :

La capacité en stationnement de la zone devra être d'au moins ~~400~~ 350 places, dans un ouvrage en majorité enterré comprenant un ou deux niveaux de sous-sol. ~~Le niveau en aérien sera partiellement couvert.~~ Elles comprendront des places pour les PMR.

Des aires de stationnement supplémentaires, aux normes classiques devront être réalisées pour les logements, commerces et services présents dans la zone.

Déplacements doux

Préconisations :

La signalétique périphérique pour la sécurisation des piétons dans les traversées de l'avenue Méquillet et de l'avenue Jacques Preiss doit être assurée sur le domaine public. Le site pourra comprendre des places pour les cycles.

Principe de qualité urbaine et architecturale

Prescriptions :

Les bâtiments ne dépasseront pas les hauteurs plafond fixées par le cône de vues inscrit au plan de zonage du PLU.

Les bâtiments donnant sur l'avenue Jacques Preiss devront présenter un faîtage orienté dans le sens de l'avenue ; les pans de toit côté avenue Jacques Preiss auront une pente comprise entre 35 et 45 degrés. Les volumes seront fractionnés dans le sens de la pente et respecteront un alignement architectural.

~~Une paroi devra séparer les aires de stationnement des habitations limitrophes extérieures au projet.~~

Préconisations :

A l'angle des deux avenues, Jacques Preiss et Méquillet, une possibilité doit être maintenue de couper l'angle afin d'améliorer la visibilité et la sécurité des usagers.

Les eaux pluviales claires (toitures, espaces verts, esplanades) devront être de préférence infiltrées sur site.

~~En cas de réalisation d'une aire de lavage du matériel agricole, les eaux souillées devront être contrôlées et traitées avant rejet suivant des dispositifs adaptés.~~

Les eaux des surfaces de parking devront être traitées avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel.

Principe de qualité paysagère et environnementale

Prescriptions :

Un traitement végétalisé est à réaliser dans le cadre d'un aménagement paysager en vis-à-vis des remparts sur le site. La majorité de ces emprises devront être perméables à l'eau.

Les cheminements internes à la zone devront comporter un accompagnement végétal.

Les volumes principaux ~~du projet du parking destinés au stationnement couvert, services techniques et autres équipements~~, tels que localisés sur le plan de répartition des présentes orientations d'aménagement devront présenter une toiture **partiellement** végétalisée lorsque les toitures sont plates ou à faible pente.

Préconisations :

Les abords immédiats des aires de stationnement de surface ~~devront comporter des disposeront~~ d'espaces verts permettant de réduire les îlots de chaleur et de masquer les véhicules.

Les plantations végétales devront comporter préférentiellement des arbustes ou arbres à moyen développement, afin de ne pas altérer les perspectives visuelles sur le rempart et les édifices emblématiques de Riquewihr.

Les trois schémas de l'OAP (vocation, circulation, architecture) sont ajustés en fonction des modifications apportées dans le texte (document 3.d, pages 20 à 26).

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

6.1. Sensibilité du ban communal de Riquewihr

6.1.1. 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 :

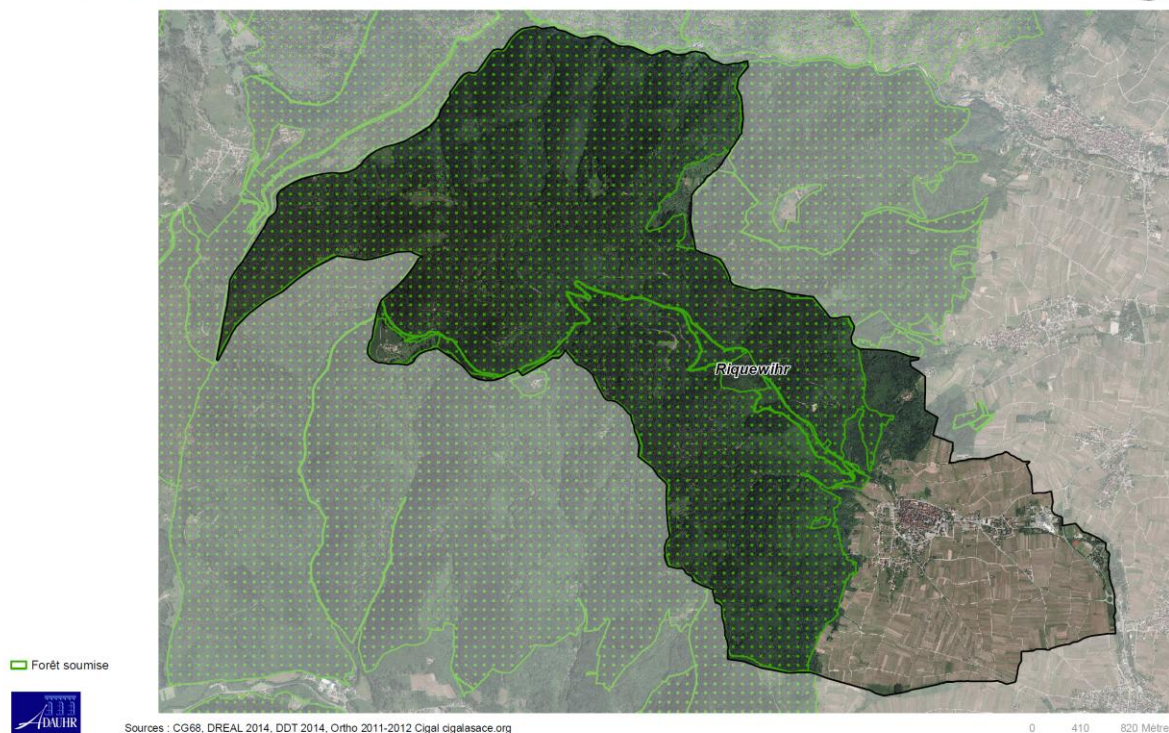
	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-ils ces éléments ?
Forêt soumise	NON
ZNIEFF de type 2	NON
Zones Humides Remarquables	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON
Trame verte et bleue (SRCE/SRADDET)	NON

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

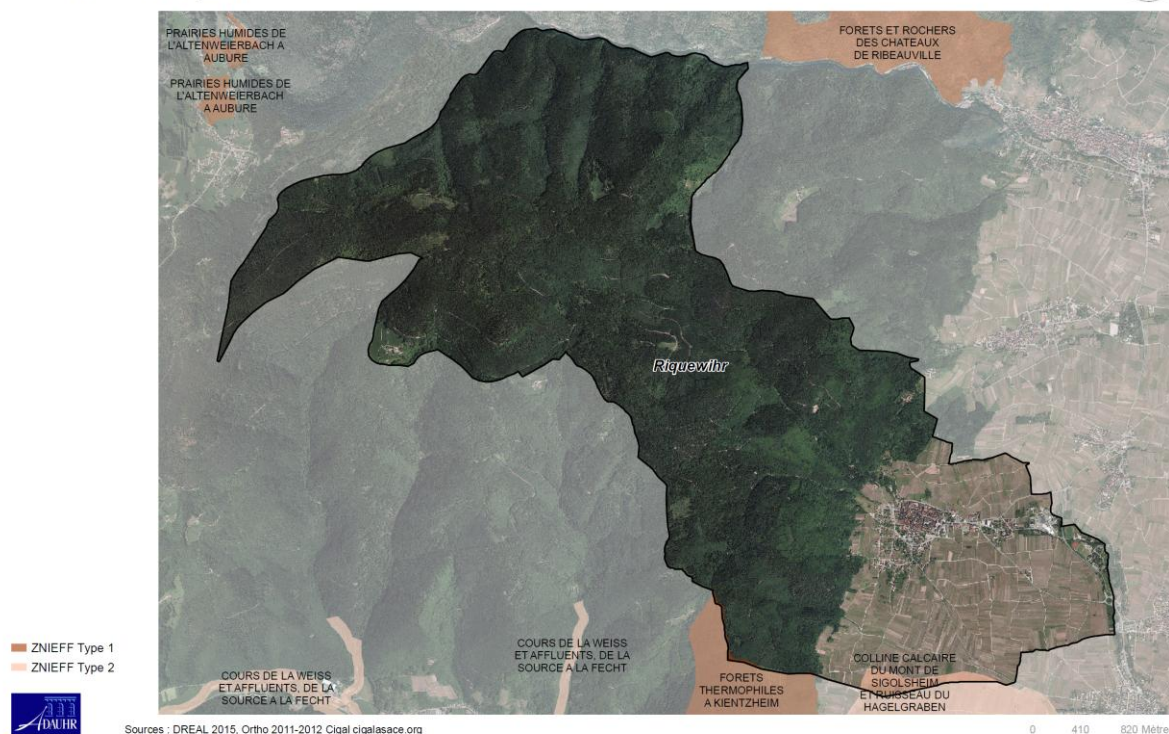
Commune de Riquewihr



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

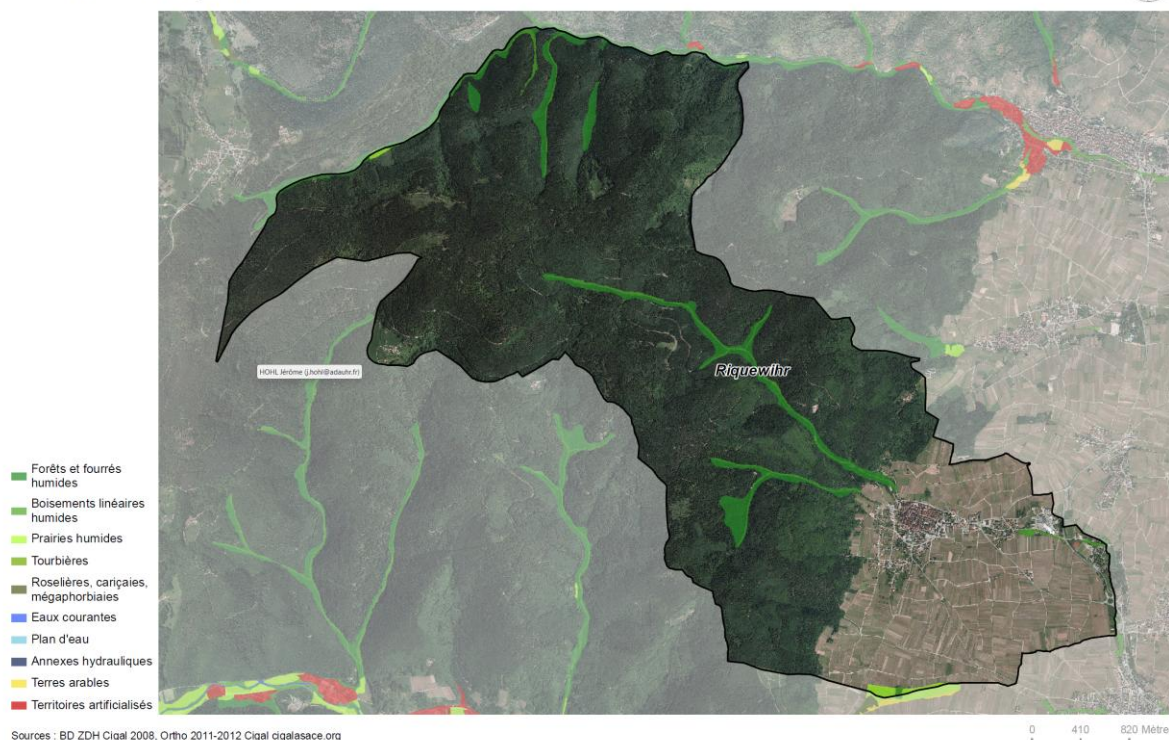
Commune de Riquewihr



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

Zones à dominante humide CIGAL

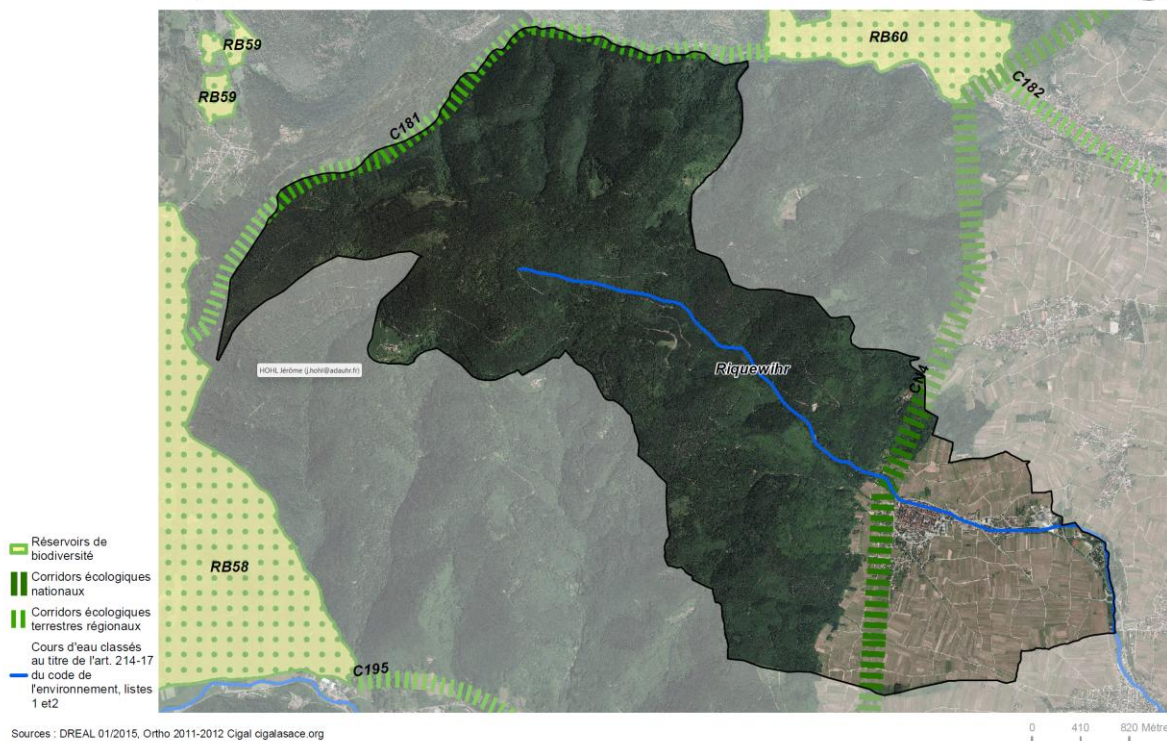
Commune de Riquewihr



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.

6.1.2. Vulnérabilité du ban communal de Riquewihr

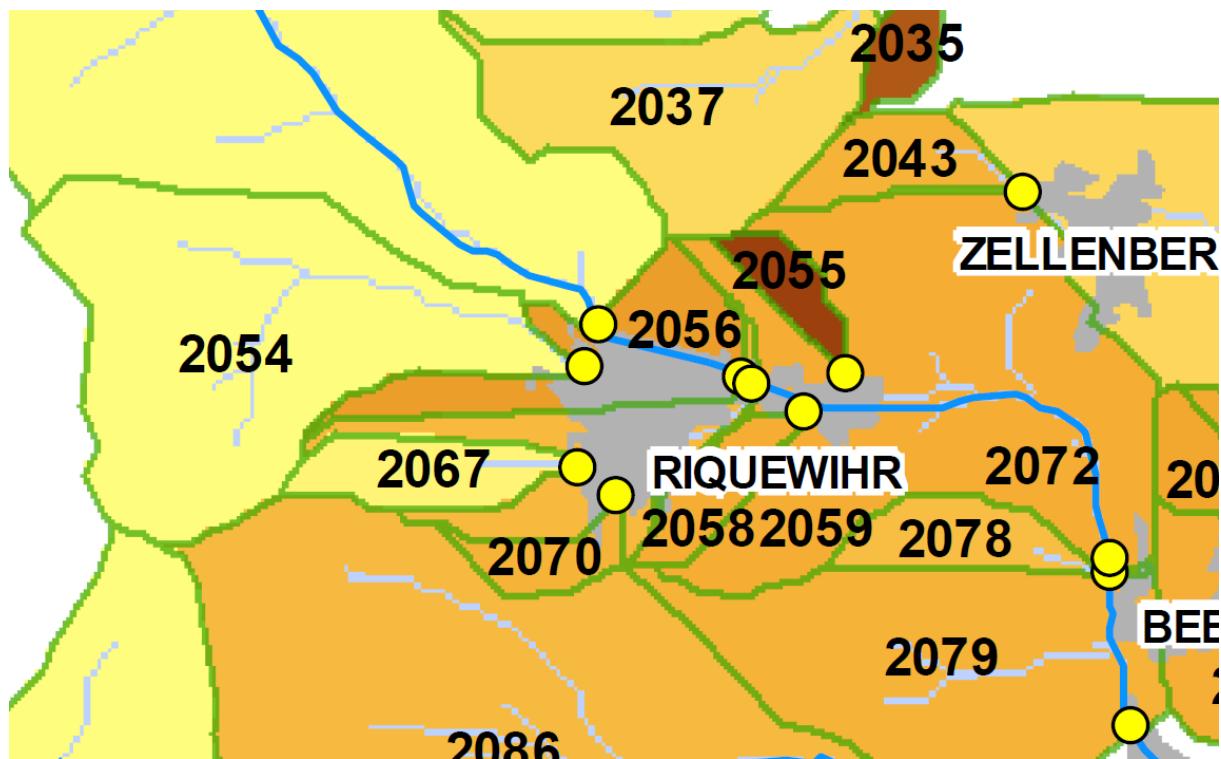
La commune de Riquewihr est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	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 :

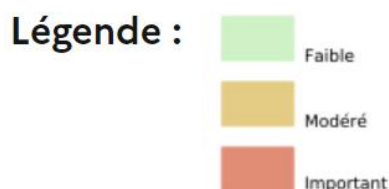
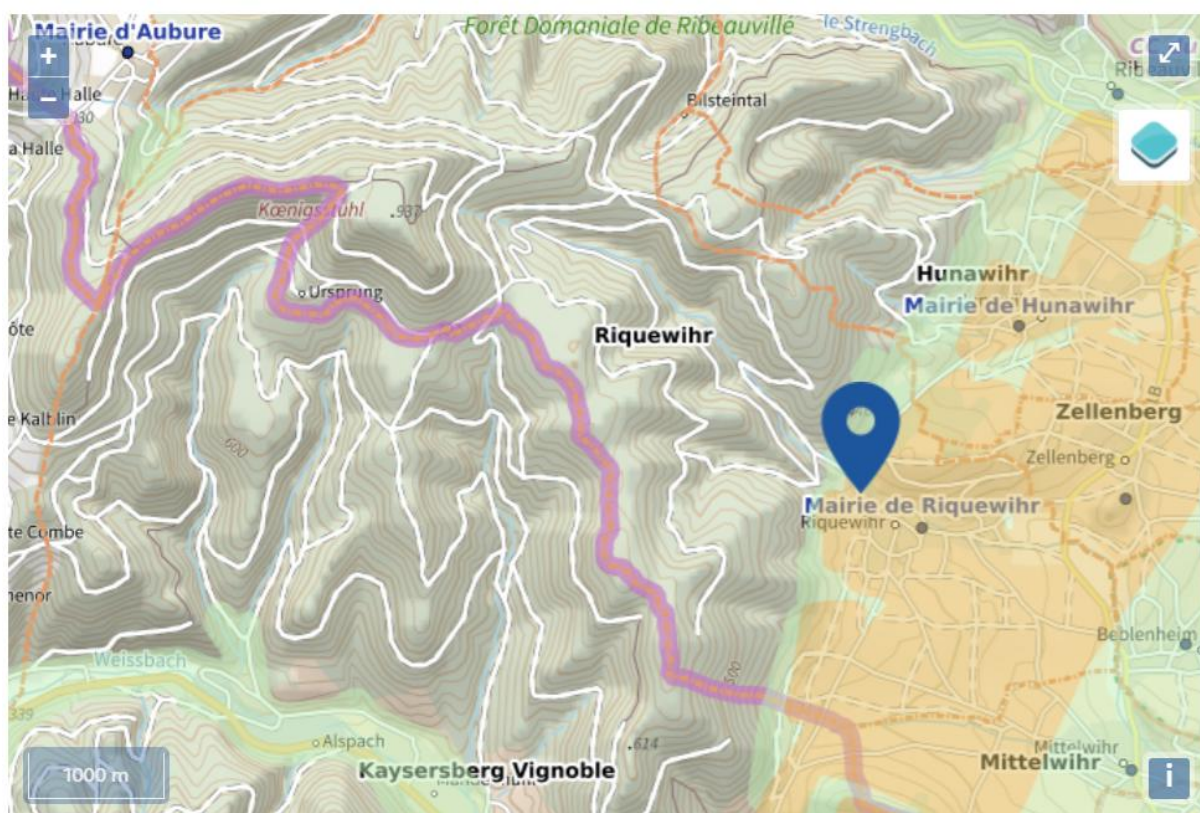
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la vulnérabilité du ban communal de Riquewihr.

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



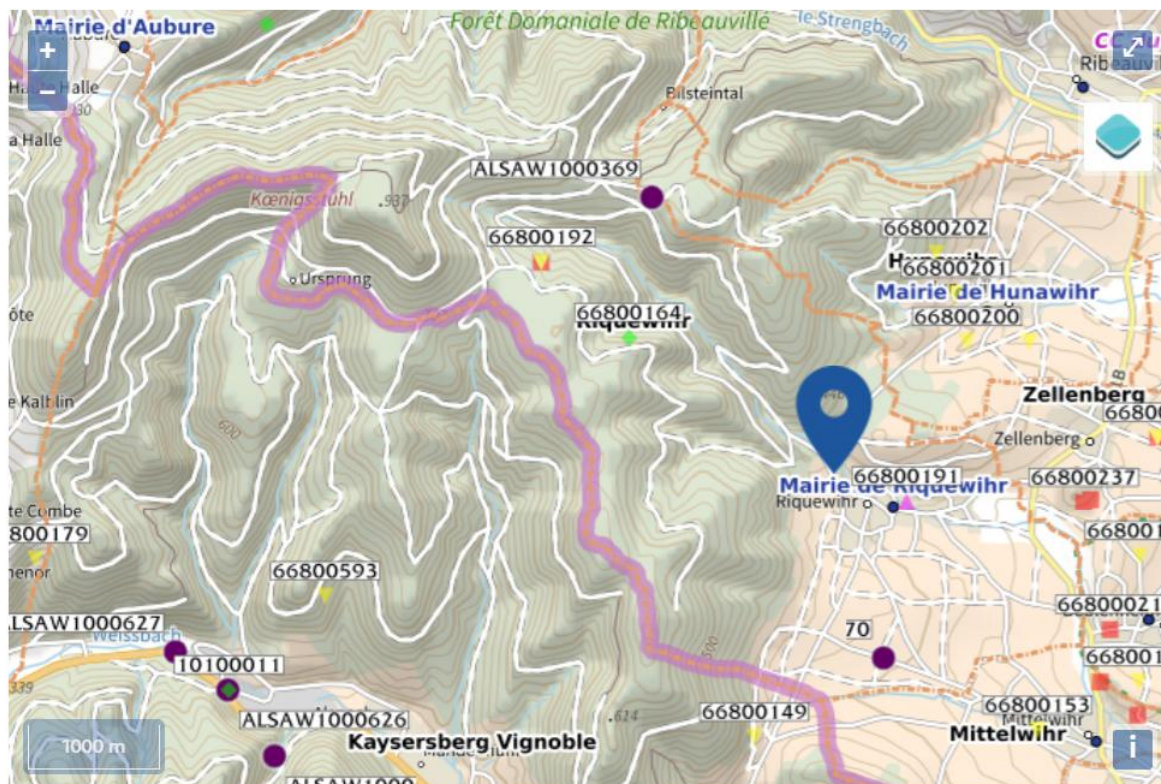
Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux coulées d'eau boueuse.

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

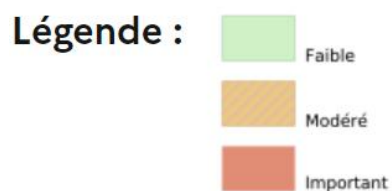
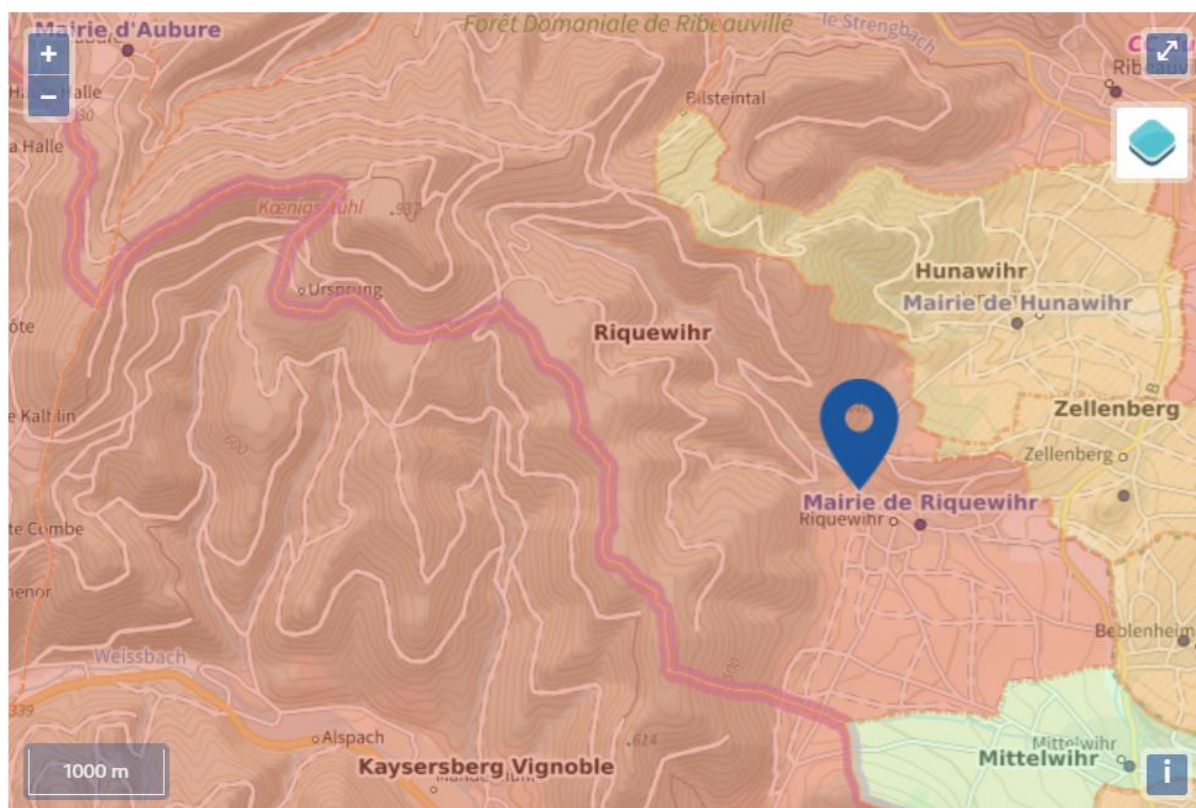
Coulee

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.

6.2. 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 zone UF qui est un secteur de renouvellement urbain comprenant un parking, ainsi que la modification apportée dans l'OAP du secteur 1-AUb, visent à mieux répondre aux besoins de stationnement.

7. 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
--------------	-----------	----------------

8. 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.

9. 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

