

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*

## RIQUEWIHR



### 1. Rapport de présentation-2<sup>ème</sup> partie OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

PLU approuvé par Délibération du  
Conseil Municipal du 02 avril 2019

Le Maire

Daniel KLACK  
Maire de RIQUEWIHR



Mars 2019



# SOMMAIRE

<b>1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....</b>	<b>5</b>
En matière démographique.....	5
En matière d'habitat.....	6
En matière économique.....	6
En matière d'équipements et d'infrastructures.....	7
<b>2. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.....</b>	<b>9</b>
2.1 Le scénario zéro : Riquewihr sans PLU.....	9
2.2 Choix retenus pour l'établissement du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.....	10
2.3 Justification du PLU.....	13
2.4 Choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation.....	18
2.5 Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement.....	20
<b>Les zones urbaines (zones U).....</b>	<b>22</b>
<b>Les zones naturelles destinées à être urbanisées (zones AU).....</b>	<b>31</b>
<b>La zone agricole (zone A).....</b>	<b>35</b>
<b>La zone naturelle (zone N).....</b>	<b>36</b>
<b>Les sites à réglementation spécifique.....</b>	<b>37</b>
<b>3. Respect des contraintes, servitudes et dispositions légales.....</b>	<b>40</b>
<b>4. Evaluation des incidences du P.L.U. et mesures compensatoires.....</b>	<b>47</b>
4.1 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement.....	47
4.2 Prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.....	54
<b>Le suivi du PLU.....</b>	<b>58</b>



# 1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Après un accroissement régulier de la population jusque dans les années 2000, Riquewihr semble avoir atteint les limites de son attractivité résidentielle. Son développement spatial s'est stabilisé sous la contrainte du vignoble et du paysage, et un certain desserrement se fait sentir, ce qui tend à faire diminuer la population.

Très fortement attractive sur le plan touristique, en toutes saisons, elle doit aujourd'hui parier sur une cohabitation sereine entre les résidents et les visiteurs saisonniers.

La ville doit se préparer à faire face aux nouvelles exigences des habitants, pour équilibrer la composition de sa population : offrir aux jeunes les services et équipements qui les retiendront, offrir aux séniors, de plus en plus nombreux, les moyens d'une fin de vie agréable et digne, diversifier l'offre en logement pour fidéliser les jeunes ménages et espérer ramener sa démographie aux alentours de 1300 habitants.

Pour améliorer ce cadre de vie, la commune s'emploie à mieux organiser la circulation automobile et le stationnement, en améliorant les espaces publics et en hiérarchisant les parkings. Elle doit faire en sorte que le patrimoine historique reste vivant, et s'appuyer sur la qualité de vie que procure un site aussi prestigieux, le vignoble et le paysage du piémont restant les principaux atouts de cette cité.

## En matière démographique

Après un exode massif, la population de Riquewihr n'a cessé d'augmenter au cours des décennies passées jusque dans les années 2000, en raison d'abord d'un apport extérieur (retour au village et desserrement colmarien), puis d'une croissance endogène. On constate toutefois une tendance au plafonnement démographique, voire à un fléchissement (chiffres récents), lié en partie aux faibles disponibilités foncières, mais aussi aux difficultés pour les jeunes de s'installer dans le tissu existant. La fréquentation touristique intense et l'augmentation massive des logements de tourisme qui en est la conséquence diminue très fortement l'offre en logements permanents. Les apports migratoires se tarissent au fil du temps, et le renouvellement des générations n'est pas assuré, ce qui fait craindre la poursuite, voire le renforcement, du vieillissement de la population. Ce phénomène touche surtout le tissu pavillonnaire, mais s'étend également sur le centre médiéval où s'accroît la transformation de logements en hébergements touristiques. De ce fait, les jeunes ménages ne trouvent pas dans la commune le logement qui leur correspond pour s'installer.

Pour sécuriser le renouvellement démographique, les jeunes et les actifs doivent trouver à Riquewihr une diversité de logements adaptée à toutes catégories sociales, aux besoins qui évoluent et à la composition des ménages, ce qui n'est pas le cas pour l'instant.

La limitation globale de la constructibilité, le coût du foncier dans le piémont viticole et la prédominance de la vigne productive limitent les opportunités de construire et de développer des projets urbains. Le potentiel théorique des dents creuses n'est pas sur le marché (on observe une rétention foncière de plus de 80% sur 15 ans), et certaines réserves foncières (celles de l'ancien POS par exemple) ne sont pas toutes suffisamment équipées.

Une nouvelle vision est nécessaire pour stabiliser -voire relancer- la démographie et s'inscrire dans la durée : il faut créer rapidement du logement neuf et faciliter l'installation de nouveaux ménages dans des logements adaptés à leurs besoins. Il faut également maîtriser la transformation des immeubles existants en hébergements de tourisme, sans quoi le nombre de résidences principales sera insuffisant.

## **En matière d'habitat**

L'aspiration majoritaire des français à la maison individuelle ne doit cependant pas faire oublier que ce type d'habitat ne couvre pas tous les besoins, surtout pour les jeunes ménages et les personnes âgées. Le «tout pavillonnaire» ne correspond pas non plus à l'image de Riquewihr que l'on souhaite préserver, et aux préoccupations d'économie de foncier et de préservation des espaces naturels et viticoles.

C'est pourquoi il faut désormais se recentrer sur deux objectifs primordiaux pour l'habitat :

- Utiliser de la façon la plus rationnelle possible les espaces encore disponibles pour la construction dans l'enveloppe urbaine et à sa proximité immédiate, sans gaspillage de terrain, et en offrant une diversité de logements en concordance avec les besoins de la population.
- Utiliser les capacités des volumes existants du tissu bâti, qui sont un réservoir potentiel de logements. Ils ont l'avantage de se situer dans les parties équipées de la ville et leur utilisation rationnelle permet de mieux en assurer l'entretien et la mise en valeur.

Il reste quelques terrains dans les faubourgs, qui pourront être utilisés pour les besoins du développement de l'habitat ; ils devront être aménagés en articulation cohérente avec l'existant, pour ne pas trop perturber le site, et devront constituer des greffes respectueuses de la qualité de vie du voisinage. A l'interface entre village et zone économique, il est possible de dégager un potentiel suffisant pour créer un nouveau quartier correspondant aux besoins identifiés de diversification de l'offre pour les générations futures. D'une superficie d'un hectare environ, le site est idéal pour développer un quartier durable permettant de mettre en place une nouvelle dynamique démographique, d'autant que la collectivité y maîtrise une partie du foncier. Sur les hauteurs des faubourgs, le renforcement progressif des équipements publics permettra de rendre constructibles certaines enclaves et de participer à la diversification de l'offre.

## **En matière économique**

La commune de Riquewihr est le siège d'une zone d'activités économiques située le long de la route des Vins.

Mais c'est surtout le tourisme et la viticulture qui assurent la prospérité économique de la ville. En effet, l'économie viti-vinicole concerne plus de 30 familles d'exploitants et génère de nombreux emplois directs et indirects. La fréquentation touristique fait vivre de nombreux commerçants, les restaurateurs et hôteliers, ainsi que les hébergeurs privés (gîtes, meublés et chambres d'hôtes) qui y trouvent un revenu principal ou complémentaire.

Néanmoins les actifs de Riquewihr sont nombreux à quitter la ville pour travailler, dans les pôles d'emploi proches.

Riquewihr n'a pas vocation à développer des activités industrielles, ni même de consacrer trop d'espace aux activités artisanales. Elle doit toutefois préserver sa zone économique et en assurer son potentiel de mutation et de densification.

Le passage du POS au PLU est également l'occasion de repenser la transformation des quartiers strictement résidentiels afin d'y admettre certaines catégories d'activités non nuisantes ou des équipements de proximité.

Elle doit aussi veiller à pérenniser les services commerces de proximité, qui peuvent garantir attractivité et stabilité résidentielles.

## **En matière d'équipements et d'infrastructures**

La gamme des équipements sportifs et socioculturels est correcte à l'échelle de la commune, certains équipements sont gérés de manière intercommunale ce qui en augmente la pertinence.

Des efforts constants sont à consentir pour satisfaire notamment les besoins des nouveaux arrivants pressentis, des séniors dont on souhaite assurer le parcours résidentiel et des jeunes qu'on veut ancrer durablement sur le territoire.

Il faut noter que les équipements scolaires ont été fortement renforcés dans les dernières années et que la bonne fréquentation de ces structures est un enjeu pour la Ville.

Il est nécessaire de poursuivre les efforts pour des espaces publics qualitatifs et bien accessibles, enjeu essentiel pour une commune aussi attractive sur le plan touristique. Il faut y intégrer une réflexion de fond sur les flux de circulation et le stationnement, qui sont des enjeux essentiels à Riquewihr et dont l'amélioration est gage d'une meilleure cohabitation entre résidents et visiteurs.

Il s'agit également d'assurer le parcours résidentiel garant d'un usage optimisé des équipements existants, en particulier les structures scolaires et périscolaires.



## 2. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.

### 2.1 Le scénario zéro : Riquewihr sans PLU

Le POS de Riquewihr est caduc à partir du 27 mars 2017, et les autorisations d'urbanisme sont désormais soumises à l'application des dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cette application du RNU a, entre autres, les conséquences suivantes :

- **L'application du principe de constructibilité limité** : Les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y a plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).
  - Ce principe de constructibilité limité ne permet pas à Riquewihr de répondre à ses besoins en termes de logements et équipements et complique la réalisation de quartiers durables.
- **La perte de spécificité des zones** : Avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA de l'ancien POS est versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. La protection de toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers n'est plus assurée.
  - L'organisation du territoire communal en zones spécifiques qui s'avère nécessaire au vu du diagnostic territorial n'est plus possible. Or, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins et particularités locales, le développement urbain doit être maîtrisé et organisé, certaines zones d'intérêt naturel, biologique ou paysager doivent être préservées. L'application du RNU peut conduire à un mitage des espaces naturels et agricoles, alors que le PLU cherche, à l'inverse, une meilleure protection de ces espaces. L'application du RNU rend possible les extensions le long des voies (risque d'étalement urbain. Globalement, l'application du règlement national rend impossible le respect des principes fondamentaux de toutes les lois intervenues depuis la loi SRU.
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes pour l'ensemble du territoire français).
  - Riquewihr présente des tissus urbains différenciés par leurs morphologies, qui doivent le rester. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que la ville puisse se développer harmonieusement et garder ses spécificités morphologiques et fonctionnelles. En outre, l'urbanisme de projet étant en partie tributaire de la maîtrise foncière publique, l'absence d'un document d'urbanisme communal complique fortement les acquisitions ou échanges de terrains, et exclut les préemptions utiles.

## **2.2 Choix retenus pour l'établissement du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement**

La ville de Riquewihr doit définir des priorités en matière d'aménagement du territoire communal pour répondre aux enjeux et besoins recensés aux chapitres précédents. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux de forte protection des espaces à caractère environnemental et paysager et de maîtrise du développement urbain dans des limites raisonnables, compatibles avec les atouts touristiques, patrimoniaux et viticoles conjugués. Les orientations d'aménagement sont conçues de manière à inscrire durablement tous les projets dans un équilibre des fonctions de ce joyau médiéval, et en particulier pour une offre en logements diversifiée et adaptée.

### **Asseoir la centralité de la Ville, son dynamisme démographique, économique et touristique. Promouvoir le renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions**

Sur le plan démographique, il faut inverser la tendance au vieillissement de la population, et tenter d'attirer des jeunes ménages dans la Ville, pouvoir proposer un logement aux jeunes qui veulent s'installer à Riquewihr. Pour cela, il faut poursuivre une politique volontariste en faveur d'une diversification de l'offre en logement, alternative au pavillonnaire. C'est possible dans le tissu médiéval par renouvellement urbain, reconversion de locaux anciens, cloisonnement des immeubles en logements, lutte contre la vacance. Mais cela ne suffit pas car de fortes contraintes touchent le centre historique : difficultés de stationnement, inadaptation des immeubles aux besoins, pression touristique, etc... Dans les faubourgs, les opérations sont coûteuses et tributaires de la mise à disposition du foncier par les propriétaires. Il est plus pertinent d'envisager et d'imaginer des projets innovants pour le logement sur des sites bien définis, à condition que celles-ci soient correctement desservies par les réseaux publics, et que les interfaces avec les habitations existantes soient correctement traitées. Pour permettre à chacun, selon ses moyens et ses besoins de se loger à Riquewihr il faut mettre en place dans le PLU les conditions de cette diversification de l'offre en habitat par des conditions d'urbanisation adaptées.

Sur le plan économique, sachant qu'il n'est pas question de créer de nouvelle zone d'activité, il faut alors autoriser les mutations dans les zones existantes et permettre ailleurs une diversification des occupations du sol (les activités non nuisantes ont leur place dans le tissu à dominante d'habitat), et ne pas occulter les besoins de la profession viticole qui évoluent et qui peuvent nécessiter des équipements nouveaux en milieu agricole.

L'économie touristique quant à elle, qui est essentiellement basée sur la qualité architecturale et historique de Riquewihr, ainsi que sur la renommée de ses vins, gagne encore en prospérité. L'accueil touristique doit se faire dans de bonnes conditions et dans le respect de la vie quotidienne des résidents.

La mise à disposition toujours croissante de logements pour l'hébergement temporaire des visiteurs a l'avantage d'entretenir et de valoriser les immeubles, mais réduit en même temps les opportunités d'installation de nouveaux habitants permanents. C'est pourquoi il est nécessaire pour la collectivité de trouver de nouvelles solutions pour loger les Riquewihriens, aussi bien dans de nouvelles opérations que dans le tissu ancien vacant ou en rénovation.

**Maîtriser le développement urbain dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement. Préserver la qualité et la diversité des espaces naturels, garantir une gestion économe de l'espace.**

Le paysage qui environne Riquewihr est en grande partie un terroir viticole. C'est à la fois un outil de travail pour la profession qui élabore les vins d'exception qui font la renommée mondiale de Riquewihr, et aussi un environnement paysager exceptionnel pour les yeux. C'est aussi pour les habitants et riverains, un cadre de vie unique.

Il s'agit donc d'éviter que la nappe urbaine de Riquewihr ne s'étende davantage dans les espaces les plus remarquables, et que les différentes composantes du paysage naturel -mais aussi du paysage urbain- soient respectées. Rappelons que la grande majorité du territoire communal est couvert de forêts, qui elles aussi méritent une préservation, en tant qu'elles constituent un réservoir indispensable pour la faune et la flore, qui sont *a contrario* faiblement présents dans les vignes.

Le PLU, outre les grandes entités boisées et agricoles, va également identifier, protéger ou mettre en valeur des composantes secondaires vectrices de biodiversité (haies, ripisylves, trame verte et bleue, éléments ponctuels formant relai...) ainsi que des cônes de vue sur la ville historique depuis les axes d'approche.

La gestion économe de l'espace va jouer sur la maîtrise de la nappe urbaine, le PLU proposant de réduire l'enveloppe urbanisable par rapport à celle du POS, en densifiant les espaces libres et en valorisant certaines zones en friche.

Le PADD va localiser plusieurs sites à enjeux de développement de l'habitat, dont un seul sur un terrain situé hors de l'enveloppe urbaine : un quadrilatère d'1 hectare entre les zones résidentielles et la zone économique, dans le but de réaliser un quartier innovant.

**Mettre en place les conditions permettant de satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'activités sportives et culturelles, d'équipements publics. Maîtriser et organiser les déplacements et le stationnement.**

Si l'on considère que la nappe urbaine de Riquewihr ne doit pas continuer à grignoter les espaces périphériques qui en constituent l'écrin, il reste peu de potentialités pour moderniser le tissu et l'adapter aux besoins. Pourtant pour mieux vivre à Riquewihr, il faut faciliter le stationnement et le hiérarchiser afin que les Riquewihriens, les commerçants, les visiteurs d'un jour, les vacanciers, y trouvent tous leur compte et puissent se côtoyer sans heurts. Il faut aussi que la commune adapte ses équipements aux besoins des nouvelles générations, celles qui feront le Riquewihr de demain et assureront le renouvellement des générations.

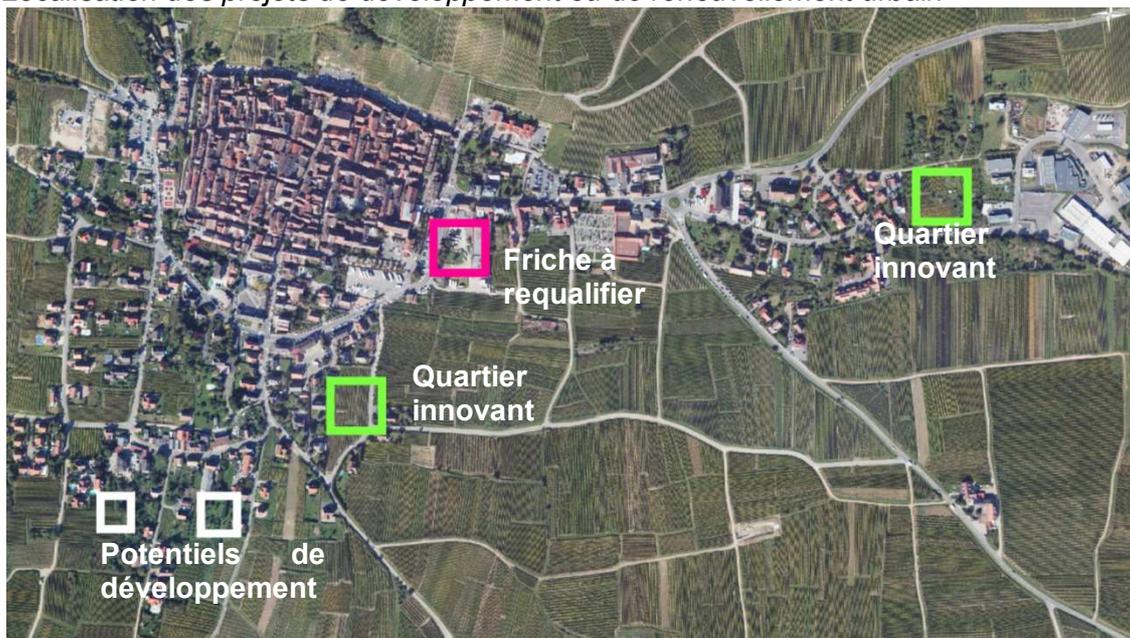
Au vu de la démographie actuelle, la plupart des équipements (scolaires, périscolaires, administratifs, sportifs,...) sont suffisants puisqu'ils ont été calibrés pour une population plus importante.

Des pistes de réflexion sont maintenues pour adapter ou renforcer les équipements culturels ou les aire de stationnement. Des réserves de terrain permettent des acquisitions foncières en ce sens.

Il faudra aussi et surtout faire en sorte que l'aménagement de tous ces espaces se fasse en bonne harmonie avec les quartiers résidentiels proches, et dans le respect du site. Au stade du PADD, les sites à projet sont connus.

La friche viticole située à l'entrée immédiate des portes de la ville en face de l'Hôtel de Ville, et dont la commune s'est rendue propriétaire, est un site idéal pour développer les équipements de proximité, des stationnements et divers services.

### Localisation des projets de développement ou de renouvellement urbain



En ce qui concerne les mobilités, la commune de Riquewihr dispose déjà, de par son attractivité touristique, d'un plan des déplacements et du stationnement qui permet de faciliter les approches à la Ville et d'orienter les visiteurs vers les places de stationnement disponibles, en fonction de leur encombrement (voitures particulières, camping-cars, autocars et bus).

Le PLU va plus loin en proposant des solutions pour fluidifier le trafic, augmenter les possibilités de stationnement et réduire en même temps l'impact négatif des véhicules sur le site et l'environnement. Il permet également de favoriser et d'améliorer les déplacements doux.

Des travaux récents ont déjà permis une mise à niveau de la voirie d'approche et de contournement du cœur de ville, l'espace public est désormais plus lisible et plus sécurisé.

Le PLU réserve plusieurs sites pour la réalisation de nouveaux parkings permettant de compléter l'offre tout en limitant les trafics et l'impact des véhicules autour des remparts (hiérarchisation possible suivant qu'ils soient destinés aux riverains du centre, aux commerçants et hôteliers, aux visiteurs en voiture, aux camping-cars, aux cars).

### Localisation des principaux sites de développement des capacités de stationnement



## 2.3 Justification du PLU

Les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace doivent s'accorder avec ceux du schéma de cohérence territoriale qui prévoit une limitation de la consommation d'espace, en se basant à la fois sur l'analyse des dynamiques démographiques et économiques.

En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Montage Vignoble et Ried s'intéresse à la mise en adéquation de la production de logements avec la croissance démographique à l'horizon 2035. Il fixe un objectif de production de 2800 logements sur l'ensemble du territoire, et 138 au niveau de Riquewihr d'ici 2035.

### Les besoins

Riquewihr compte 1271 habitants en 2007, répartis dans 565 résidences principales.

En 2012, la population a légèrement baissé, et une part de plus en plus grandissante des logements est désormais affectée à l'hébergement temporaire (locations saisonnières). En 2014, la décroissance se confirme. En même temps, la taille des ménages continue à diminuer, du fait de plusieurs facteurs : vieillissement de la population avec maintien dans les résidences existantes, augmentation des personnes seules,....

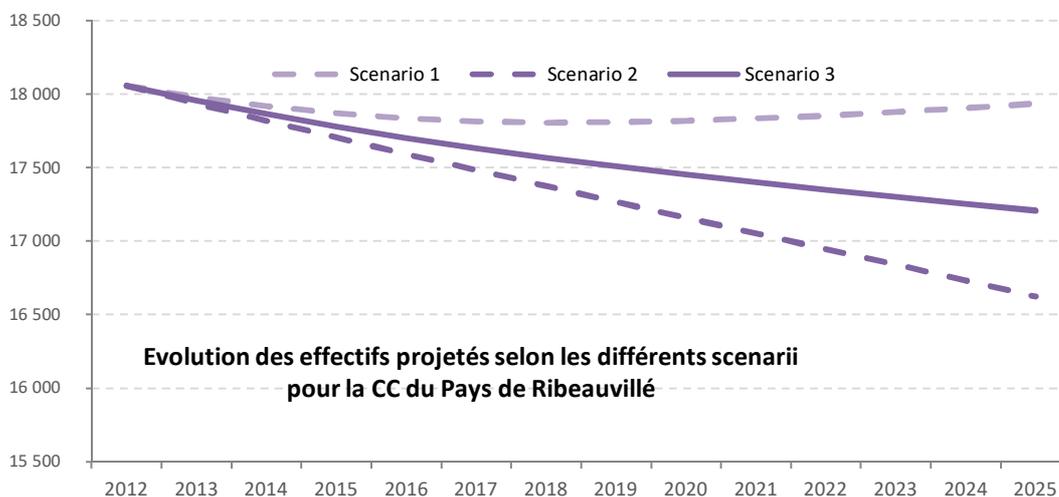
Pour attirer de nouveaux ménages à Riquewihr sur le court et moyen terme, il faut que le nombre de résidences principales augmente, et que leurs caractéristiques s'adaptent pour garantir un parcours résidentiel efficace.

Au niveau élargi du périmètre de la communauté de communes, on constate que la situation n'est pas favorable à une reprise démographique si les tendances passées se poursuivent (projections effectuées jusqu'en 2025) :

scénario 1 : tendances 1999-2007

scénario 2 : tendances 2007-2012

scénario 3 : tendances 1999-2012

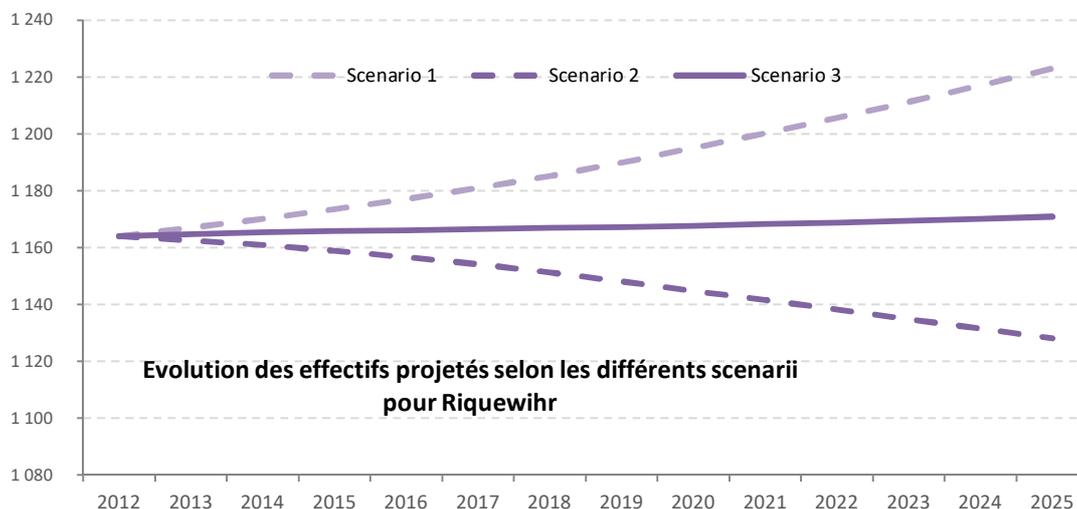


Source : INSEE RP Tableaux détaillés 1999,2007,2012  
INSEE statistiques de l'état civil

Réalisation : ADAUHR 2015 (Version test n°5)

La projection est moins fiable pour la commune de Riquewihr seule car l'effectif est inférieur à 2000 habitants et ne permet pas de conclure, mais elle montre une situation peu favorable sur le court et moyen terme : le scénario 1, le seul à montrer une évolution positive correspond à la tendance de la période courte 1999-2007.

Il est le moins probable car il prolonge les tendances d'une période de migrations positives. Il suppose la création de plusieurs dizaines de logements permanents supplémentaires alors que le foncier disponible se raréfie, que la rétention foncière persiste sur les dents creuses et que la mise sur le marché de logements de tourisme prend de l'essor.



Pour ramener la démographie autour de **1300 habitants** comme cela est souhaité - nombre qui correspond à la capacité des équipements existants et susceptible de stabiliser plus durablement les effectifs- il faudra probablement attirer au moins 200 habitants dans un délai bref tant la situation est préoccupante. En tenant compte de plusieurs facteurs dont le desserrement des ménages, la part des jeunes ménages et la rétention d'une partie des résidences existantes pour l'hébergement touristique, il faudra **se mettre en capacité** de construire une centaine de logements ou davantage pour héberger **à la fois les visiteurs et les nouveaux habitants** d'ici 2025, et probablement davantage suivant l'horizon du SCoT (2035).

### **Le potentiel**

Pour garantir une gestion parcimonieuse de l'espace tout en construisant de nouveaux logements, il s'agit de répartir cette offre de manière satisfaisante sur le plan quantitatif et qualitatif : favoriser la mixité des logements, et équilibrer la production entre extensions urbaines et densification du tissu existant.

### Densification

Analyse du potentiel des zones urbaines du POS en 2016

Intitulé (du POS)	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m <sup>2</sup>	en ha	part en % des vides/zone
UB	38	13231	1,32	0,1%
UC	123	47430	4,74	0,3%
UD	1	714	0,07	0,0%
<b>TOTAL</b>			<b>6,13</b>	

Un peu plus de **6 hectares** de «dents creuses» sont dispersés dans l'enveloppe urbaine.

Pour la densification de ces zones, il faut malheureusement s'attendre à une très forte rétention du foncier du fait que les terrains sont pour beaucoup plantés de vigne et ont parfois fait l'objet d'échanges pour leur exploitation, bloquant pour longtemps l'affectation du sol. Sur les 20 dernières années, nous observons en effet une vingtaine seulement de nouvelles habitations en densification des quartiers résidentiels (extra-muros), soit une par an en moyenne. En outre, les parcelles sont très dispersées ce qui les destine dans de nombreux cas à l'habitat individuel.

Dans l'hypothèse d'une libération de la moitié de ce foncier dispersé (c'est l'hypothèse optimiste du SCoT), on pourrait s'attendre à une cinquantaine le nombre de logements possibles dans ce tissu, mais sans aucune garantie sur le délai de mobilisation et aucun contrôle de la densité bâtie.

En réalité, et cela a été confirmé par l'analyse des dents creuses et du potentiel de rétention foncière (Rapport 1<sup>ère</sup> partie), la mobilisation du foncier est complexe et aléatoire, d'une part en raison de la dispersion du potentiel en zones urbaines qui empêche les réflexions d'ensemble, et d'autre part en raison de la rétention foncière qui dépasse 80% sur les 15 dernières années.

Le tissu U ne présente donc pas de potentiel correspondant aux besoins de la ville dans des délais raisonnables ; l'hypothèse optimiste du SCoT doit être revue largement à la baisse, et si **une vingtaine de logements supplémentaires** sont construits dans la nappe urbaine à l'échéance du SCoT, il n'est pas certain que le nombre de résidences principales disponible augmente dans ce laps de temps.

Il faut chercher d'autres manières de créer rapidement des logements neufs, si l'on veut atteindre l'objectif ambitieux de 1300 habitants.

C'est pourquoi la commune choisit d'agir à plusieurs niveaux :

- inciter à un regroupement des propriétés afin de faciliter le déblocage du foncier sur les potentiels les plus vastes où la collectivité possède des terrains pour participer aux opérations : secteur du Mandlé, rue du Stade. Ces deux sites permettraient de réaliser des opérations d'ensemble avec mixité de logements,
- Promouvoir la création d'un quartier durable dense à dominante d'habitat collectif (rue du Stade) pour diversifier rapidement l'offre immobilière,
- Encourager le regroupement des propriétaires pour faire avancer des projets (Route de Kientzheim) et faciliter le renforcement des équipements
- faciliter le renouvellement urbain sur la friche viticole, pour diverses occupations du sol en particulier les équipements de proximité.

#### En extension à prévoir

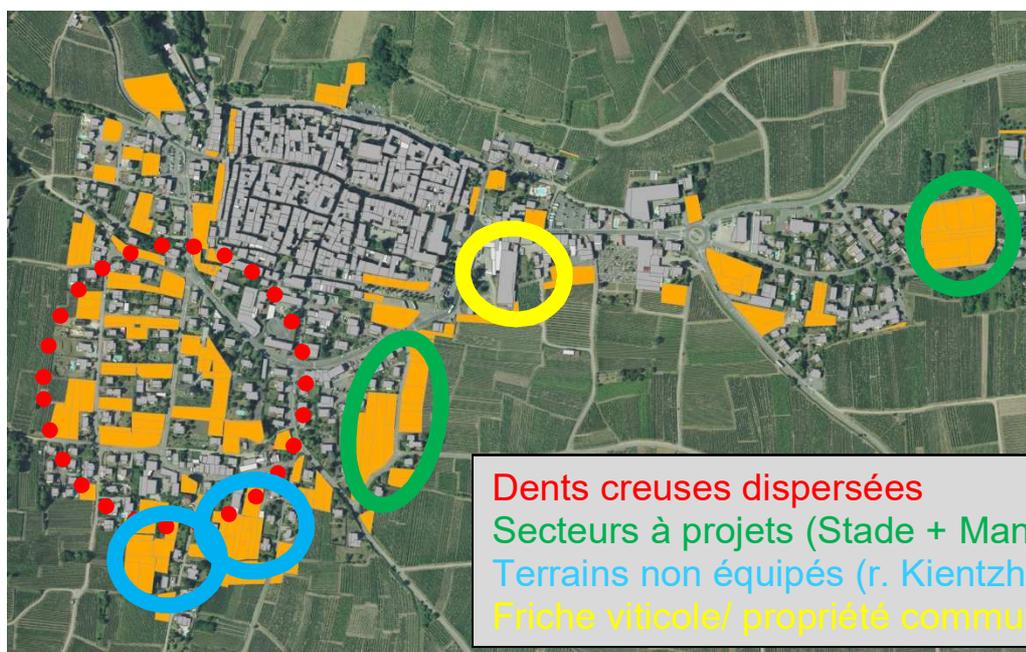
Il faut donc poursuivre les efforts permettant de libérer du foncier hors de l'enveloppe urbaine pour des opérations groupées nécessaires à loger les générations futures qui stabiliseront la démographie.

Certains terrains étaient classés en zone NA « strict » (urbanisation future) au POS car insuffisamment équipés (pas d'accès, pas d'assainissement suffisant). La collectivité choisit d'en reclasser une partie en zone agricole en raison de la présence du vignoble AOC. Pour la partie résiduelle, elle devient partenaire du déblocage de ce foncier en accompagnant le renforcement des réseaux et en proposant un urbanisme de projet.

- Une zone située à la jonction avec la zone économique est retenue pour la création d'un quartier innovant. D'une capacité d'1 hectare environ, elle

permettra de créer une quarantaine logements supplémentaires pouvant loger plusieurs dizaines d'habitants,

- Les abords de la rue Mandlé feront l'objet d'une étude permettant de construire tout en économisant le foncier,
- L'enclave de la rue de Kientzheim sera maintenue comme un potentiel d'extension nécessitant quelques investissements sur le plan de la desserte.
- La friche viticole reste un site de réaménagement urbain sans vocation de logement



#### Récapitulatif des mobilisations à l'échelle du PLU

	Surface approx en ares	Disponibilité (%)	Surface potentielle en ares	Logements estimés
Dents creuses dispersées	600	20 (80% de rétention foncière estimée et retenue)	120	Environ 20
Mandlé	70	100	70	Environ 15
Rue du stade	100	100	100	Environ 40
<b>TOTAL</b>	<b>770</b>			<b>75</b>

#### La partie théoriquement mobilisable à l'échelle de temps du SCoT (2035)

Le SCoT prévoit notamment que les surfaces mobilisables en extension soient limitées à Riquewihr et que la priorité soit donnée à la densification, par rapport à un périmètre de nappe urbaine existante.

Voici les éléments que le projet de SCoT se propose de retenir :

- Une armature urbaine de type village
- 76 logements supplémentaires : à horizon 2035, dont 80% en densification
- Une densité de 25 lgts/ha en densification comme en extension avec un minimum de 20 lgts/ha pour chaque opération (densité appréciée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal)

- L'application de 40% de rétention foncière
- Une recommandation consistant à réserver 20% des logements pour l'habitat social (sans obligation).
- Les extensions devront faire l'objet d'un projet paysager et urbain et une prise en compte de la trame verte et bleue.

La situation critique de Riquewihr qui voit une part de plus en plus importante de son patrimoine résidentiel loué pour le tourisme obligera à faire autrement sur cette période pour construire des résidences principales, c'est pourquoi la commune mise sur une production supérieure en extension. La rétention foncière constatée en zone urbaine étant elle aussi bien supérieure à celle estimée par le SCoT, est un argument supplémentaire à faire valoir.

Au final la production de logements peut rester compatible avec le SCoT sur le plan quantitatif sur la période considérée.

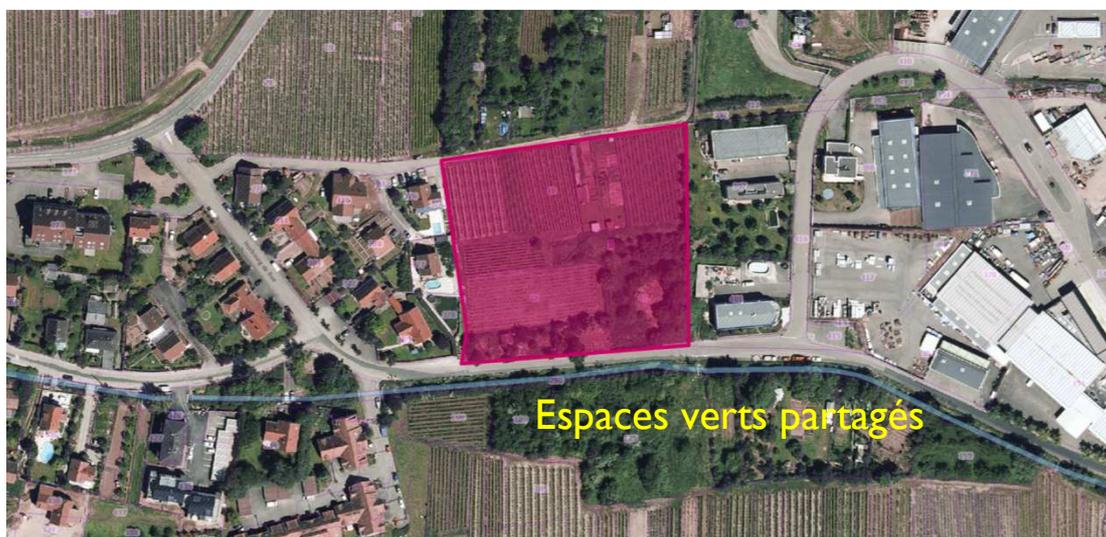
## 2.4 Choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation

### Rue du Stade

Le potentiel foncier retenu au nord de la rue du Stade, entre village et zone économique représente un peu moins d'1 hectare. Il est idéalement situé pour un quartier innovant pouvant répondre rapidement aux besoins de diversification de l'offre en logement de Riquewihr. La commune y possède également plusieurs parcelles.

Le terrain est plat et à l'abri des contraintes, le périmètre est desservi par les réseaux. On peut aisément y construire au moins 40 logements tout en respectant des reculs suffisants par rapport aux zones urbanisées limitrophes. On peut y imposer une palette correspondant aux besoins, avec une dominante de logements collectifs ou intermédiaires.

En face du site, au sud, il est possible de réaliser des jardins et des espaces partagés en lien avec le projet pour le valoriser. Les terrains étant également en grande partie en maîtrise publique de la Ville.



### Rue Mandlé

Le partenariat PLU-SCoT a permis au cours des années passées d'étudier ce site qui présente un enjeu fort pour l'urbanisation à proximité du centre ancien.

Les terrains situés aux abords de la rue Mandlé forment un ensemble de parcelles d'une superficie d'un peu plus d'1 hectare idéalement situé pour un quartier d'habitation complétant la frange du faubourg.

Ce secteur pourrait produire à lui seul, dans une hypothèse favorable, une part importante des unités de logement qui font défaut pour atteindre les objectifs du SCOT.

Les principales conditions de cet aménagement seront les suivantes :

- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive.
- Requalifier la façade urbaine sud-est de Riquewihr en offrant une ligne paysagère sobre réduisant le mitage et compatible avec le vignoble environnant
- Respecter le voisinage résidentiel.



La partie située à l'ouest de la rue sera immédiatement constructible, la commune y possède en partie la maîtrise foncière nécessaire à faciliter l'aménagement. La partie Est restera inconstructible pour préserver momentanément le vignoble, organiser le foncier et affiner le traitement du front urbain.

#### Réserve d'urbanisation route de Kientzheim

La création d'une association foncière urbaine regroupant les propriétaires des parcelles libres aux abords de la route de Kientzheim est un préalable au déblocage foncier de ces terrains qui, inscrits depuis plusieurs décennies dans un potentiel d'urbanisation future, pourront s'ouvrir à l'urbanisation lorsque le niveau d'équipement sera suffisant. Le site se prêterait à une dominante d'habitat de densité moyenne pouvant compléter harmonieusement le quartier résidentiel existant.



#### Autres réserves d'urbanisation

Un autre potentiel de faible emprise est situé en amont de la rue de Montbéliard, mais il est enclavé pour l'instant et les accès méritent d'être améliorés avant toute ouverture à l'urbanisation.

## 2.5 Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux cas peuvent se présenter :

- 1° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- 2° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Les zones urbaines (zones U)

On distingue :

- ♦ **La zone UA**

### ***Délimitation et justification***

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.

### ***Evolution par rapport au POS***

L'analyse urbaine du PLU reprend bien entendu un zonage comparable à celui du POS pour ce qui concerne la partie médiévale, en y incluant les remparts. La protection des parcelles jardinées des abords du rempart est assurée par un classement en « terrains cultivés à protéger », là où le POS avait choisi un classement en zone naturelle. Cela permet d'insister sur le caractère urbain de ces espaces verts. Dans l'ensemble, les règles de prospect et les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont comparables d'un document d'urbanisme à l'autre, restant dans l'intérêt de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine.



### ***Objectifs du règlement***

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,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien. Ainsi, le règlement n'admettra pas les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité d'habitations (industrie, entrepôt,...) et facilitera un usage résidentiel permanent, afin d'éviter la profusion de logements vacants ou certains changements de destination inappropriés de locaux existants.

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services, en exigeant la mise en place d'une aire de retournement au bout des impasses et en adaptant la taille des nouvelles voies aux usages qu'elles devront supporter, en particulier la lutte contre l'incendie.

L'article 4 traitant de la desserte par les réseaux impose partout un branchement sur le réseau public d'eau potable et d'assainissement. Il s'attache également à limiter les réseaux aériens pour des raisons esthétiques.

L'article 5 insiste sur la nécessaire maîtrise de la consommation d'énergie, dans le respect du patrimoine architectural.

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à maintenir, voire renforcer l'effet de densité et de compacité du tissu.

L'article 6 rend obligatoire l'alignement architectural afin de permettre la conservation de l'ordonnancement médiéval du centre. Il permet également de réaliser les extensions des constructions existantes dans le plan de façade afin d'éviter les décrochements et de renforcer l'effet minéral et la densité apparente le long de voies. Il permet en outre la construction en arrière-cour, en admettant des constructions au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport aux voies.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, définies à l'article 7, sont différentes suivant que l'on se trouve en première profondeur par rapport aux espaces publics ou au-delà :

- le long des voies, la construction sur limites latérales est généralement imposée, pour aboutir à un ordre urbain continu ;
- au-delà de 15 mètres, la construction reste possible sur limites, mais les volumes admis sont plus faibles, sauf pour des projets architecturaux communs ou encore à des adossements à des constructions existantes, ce qui permet plusieurs possibilités de construction et favorise la densification.
- La servitude de cour commune reste en tous les cas une solution pour organiser les arrières de propriétés par accord entre voisins.

L'article 8 complète le dispositif en fixant des intervalles entre constructions pour faciliter les déplacements entre immeubles sur une même propriété.

L'emprise au sol (article 9) n'est pas limitée, ce qui offre d'éventuelles possibilités de densification même sur de petites parcelles et favorise les opérations de renouvellement urbain dans un milieu majoritairement minéral.

La hauteur maximale autorisée (article 10) est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées du noyau médiéval. La hauteur proposée -15 mètres au faîtage-, permet de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un ou plusieurs combles, surmontant un sous-sol semi enterré, sachant que les toits plats et à faible pente sont interdits.

Le nombre de niveaux n'est pas limité car un des objectifs est de permettre une occupation optimale des volumes construits, (surtout pour les volumes sous toiture) dans le but d'économiser l'espace.

Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de conserver le cachet et la qualité du patrimoine. La rédaction a été élaborée grâce aux indications du service de l'architecture et du patrimoine, ce qui permet de détailler les différentes thématiques : matériaux, pentes de toitures, couvertures, menuiseries, isolation thermique etc...

Les dispositions de l'article 12 permettent un équilibre satisfaisant entre densification, renouvellement urbain et résolution des problèmes de stationnement. Des dispositions spécifiques s'appliquent lors du changement de destination ou la rénovation de locaux. Rappelons que pour de permettre le renouvellement urbain et le maintien de la vitalité urbaine du centre, des aires publiques de stationnement seront créées aux abords immédiats des remparts (UAa) pour augmenter le potentiel de places disponibles.

L'article 13 n'impose pas de dispositions pour les espaces verts, puisque l'objectif est plutôt d'insister sur le caractère minéral et dense de la vieille Ville. Seules quelques rares parcelles sont à maintenir en terrains cultivés, parcs ou espaces verts, car elles sont une trace de l'histoire médiévale et leur inconstructibilité (qui n'est qu'un renforcement des servitudes relatives à la protection patrimoniale du site) permet une meilleure lecture des plans de façade anciens remarquables ou des perspectives monumentales. Ces espaces constituent également des relais ponctuels de biodiversité.

## ♦ Zone UB

### ***Délimitation et justification***

Cette zone correspond aux extensions hors du mur d'enceinte réalisées à partir du 19<sup>ème</sup> siècle, vers l'est de la Ville.

Les constructions qui bordent le faubourg, le long de la Rue Jacques Preiss entre la porte de la Ville et le carrefour giratoire sont à dominante d'activités et de domaines viticoles volumineux. Plus loin dans le prolongement, des quartiers mixtes plus récents bordent les entrées de l'agglomération et s'articulent sur la rue de Stade L'urbanisation de la zone UB se partage donc principalement entre habitat et activité viticole même si cette dernière s'est réduite récemment. Globalement, le quartier est dense mais reste assez aéré, avec des espaces verts et d'anciens vergers, des friches aussi qui créent des potentiels de mutation.

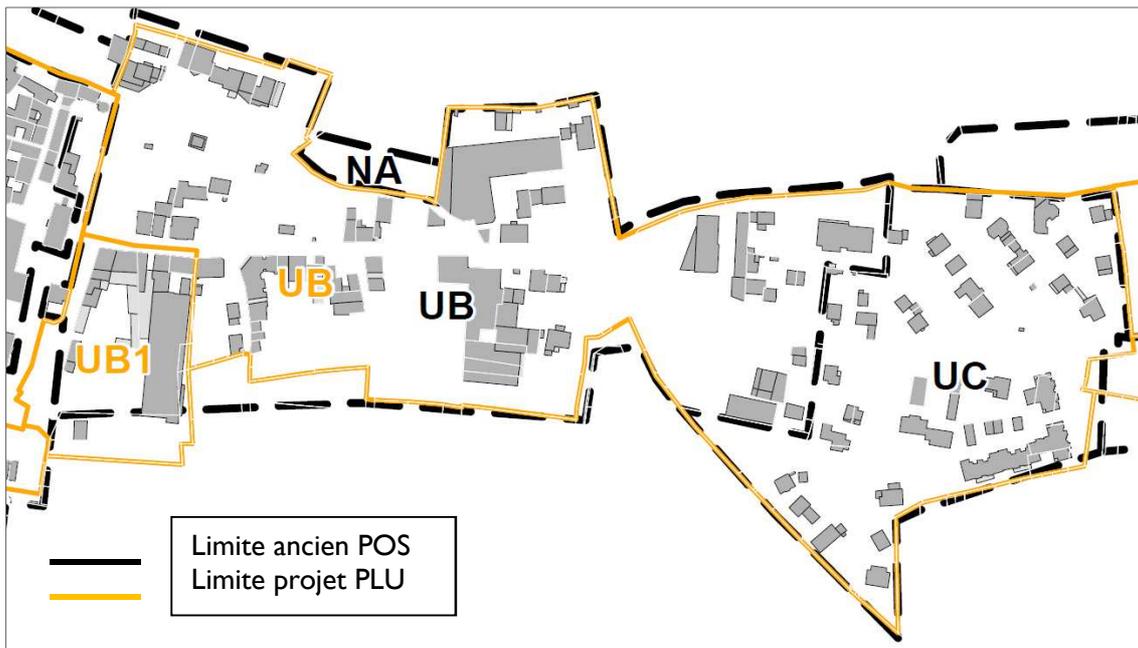
Pour résumer, cette zone se caractérise par une densité du bâti plus faible qu'en UA, la présence d'un tissu hétérogène dans ses formes, volumes et architecture. La mixité des fonctions y est également importante.



### ***Evolution par rapport au POS***

La zone UB du PLU amalgame les zones UB et UC du POS à l'interface entre vieille ville et zone économique. C'est en effet un ensemble assez hétérogène où se mélangent plusieurs époques, types d'activités et formes urbaines et architecturales, des immeubles collectifs (logements locatifs, hôtel) avec des prospects variables.

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



### **Objectifs du règlement**

Les dispositions du PLU visent à améliorer la lisibilité du tissu urbain le long de la rue Jacques Preiss notamment, qui est l'axe d'entrée principal vers la vieille Ville.

Il s'agit avant tout de permettre une variété d'occupations du sol alliant habitat et hébergement, services et structures associatives, équipements et bureaux, sans oublier les activités économiques compatibles avec la proximité des habitations (activités liées à la viticulture par exemple). Les commerces seront de préférence installés dans la zone UB1 et maintenus intra-muros, l'axe de la rue Jacques Preiss n'ayant pas pour vocation de devenir une entrée commerciale.

Le tissu est très hétérogène et les prospects variables d'une parcelle à l'autre, c'est pourquoi le règlement propose un choix entre plusieurs options pour les implantations sur rue et limites séparatives. Par rapport à la rue, le cas général est le recul de 4 mètres. Le long de la rue Jacques Preiss les constructions devront s'établir à l'alignement pour créer un effet minéral dans l'axe.

Par rapport au voisinage, un recul différencié est exigé, en fonction de la hauteur du volume à édifier. Des possibilités d'implantation sur les limites séparatives sont offertes pour différentes situations.

L'article 8 complète le dispositif en fixant des intervalles entre constructions pour faciliter les déplacements entre immeubles sur une même propriété.

L'article 9 propose aussi une emprise élevée (2/3) ce qui permet de limiter le gaspillage de terrain et de densifier les grandes parcelles qui sont pour la plupart déjà bâties, tout en laissant de la place pour le stationnement sur domaine privé.

La hauteur maximale des constructions est calquée sur celle généralement visible sur les immeubles existants, avec une limitation particulière dans le secteur de point de vue représenté au plan de zonage afin de conserver les perspectives patrimoniales sur le bâti ancien.

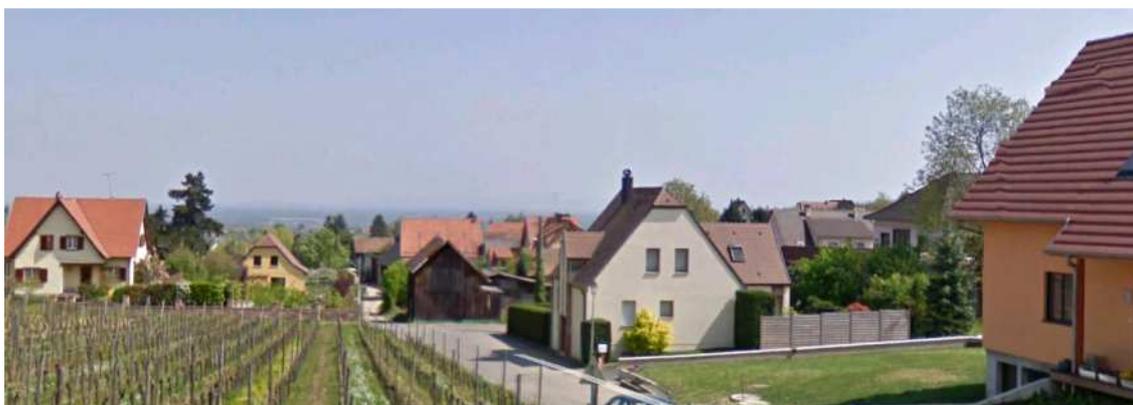
Pour maintenir une proportion d'espaces non imperméabilisés dans cette zone assez dense par ailleurs, il est nécessaire de maintenir globalement 25% au moins d'espaces verts, surface doublée en cas de réalisation d'immeubles collectifs pour garantir un cadre de vie de qualité aux habitants.

## ♦ Zone UC

### ***Délimitation et justification***

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel qui s'est constituée tout au long du 20<sup>ème</sup> siècle sur les coteaux bien exposés et qui se prolonge aujourd'hui par l'intermédiaire du remplissage des zones d'extension qui avaient été prévues par le POS. Le trait urbain majeur réside dans le mode d'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, même si localement les équipements scolaires et le petit quartier de la Tuilerie ont un ordonnancement différent. Ce quartier va d'ailleurs bénéficier d'un zonage spécial avec une densité admise plus élevée.

La zone UC s'étend sur tous les espaces urbanisés situés au Sud de la vieille ville, ainsi que sur les terrains surplombant les remparts, à l'Ouest.



### ***Evolution par rapport au POS***

La zone UC regroupe l'ensemble du bâti récent à dominante pavillonnaire qui s'est développé au sud du noyau au cours des dernières décennies. L'objectif global étant d'améliorer les conditions de la constructibilité dans les dents creuses qui subsistent encore, il n'y a plus lieu de distinguer des sous-espaces aux densités distinctes, sauf autour de la rue des Tuileries pour un îlot bâti ancien sur de petites parcelles.

### ***Objectifs du règlement***

Permettre de conserver le cadre de vie des habitants tout en admettant une densification supérieure à celle imaginée autrefois au temps du POS constitue l'enjeu sur cette zone. Une deuxième ouverture par rapport au POS consiste à admettre dans ce quartier purement résidentiel un certain nombre d'activités compatibles avec le voisinage des habitations en autorisant sous certaines conditions les destinations d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de bureaux.

Toujours en zone urbaine immédiatement constructible, les constructions doivent être desservies par des voies et réseaux publics d'eau et d'assainissement collectifs.

Si par le passé les constructions se sont majoritairement implantées en fort recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'objectif de densification du PLU se traduit par des règles de prospect plus adaptées, afin que les marges de recul ne soient pas systématiquement inconstructibles. De nombreuses possibilités sont offertes pour permettre la construction sur limites de propriétés tout en respectant la tranquillité des voisins.

De même sur une même propriété, une distance minimale de 4 mètres entre les constructions permet d'assurer une proportion d'espaces libres et de circuler sans contraintes entre les bâtiments.

La hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage, ce qui implique que les volumes à bâtir

seront compatible avec le bâti existant dans la zone, majoritairement constitué de pavillons individuels. Bien entendu, les volumes sont soumis à l'appréciation des services en charge de la protection de l'architecture et du patrimoine, en particulier en cas de co-visibilité avec les monuments historiques.

Dans cette zone qui présente encore des parcelles aménageables, il est demandé de respecter une proportion de 25% d'espaces verts afin de garantir la présence de la nature et de la biodiversité dans ces quartiers résidentiels. Les plantations peuvent également servir à minimiser l'impact visuel des constructions au contact de la cité médiévale et des zones agricoles et naturelles.

D'une manière générale, cette zone autorise une diversité du bâti et favorise le remplissage des vides sans bouleversement de la qualité de vie.

Le petit secteur particulier situé rue de la Tuilerie (UCa) n'est pas soumis aux règles d'emprise et d'espaces verts ; afin de ne pas empêcher le renouvellement urbain de ce quartier ancien où le parcellaire est très morcelé.

## ♦ Zone UD

### ***Délimitation et justification***

Cette zone correspond aux équipements de loisirs, de sports et de tourisme qui se situent au-delà de la Route des Vins, en face de la zone économique.

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

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



### ***Evolution par rapport au POS***

C'est l'ancienne zone UF du POS située au pied de la colline de Zellenberg, et qui porte les équipements de loisirs et d'hébergement touristique. Le PLU permet une évolution du site en fonction des besoins identifiés par le SCoT, et participe à la réflexion d'ensemble sur le stationnement périphérique de Riquewihr.

### ***Objectifs du règlement***

Encadrer le devenir de cette zone, en lui conservant sa vocation première de zone sportive et touristique, tout en préservant l'avenir. Pour cela, le règlement autorise sous certaines conditions le développement d'activités culturelles, les aires de stationnement d'intérêt collectif, en plus du renforcement des équipements de loisirs et de sport déjà présents. Le règlement impose un recul important par rapport à la route des Vins et aussi par rapport au fossé qui longe la limite communale, et qui constitue avec sa ripisylve un milieu à préserver en tant que couloir écologique.

Une réserve de terrain à l'extrême sud de la zone permet d'envisager des extensions du parc de stationnements de la ville.

## ♦ La zone UE

### ***Délimitation et justification***

La commune dispose d'une zone économique qui se localise en bordure de la Route des Vins. Elle a été réalisée en deux tranches et avec un cahier des charges contraignant sur le plan de l'aspect, de l'homogénéité et de l'intégration dans le site, avec un recul des constructions et des plantations permettant d'amortir l'impact visuel depuis le domaine public.



### ***Evolution par rapport au POS***

Le PLU circonscrit en zone économique l'ensemble des activités développées à l'aval de la Ville et le long de la Route des Vins. Le zonage UE correspond au regroupement de la zone UE du POS avec le secteur NAE qui correspondait à l'extension future de la zone. Aujourd'hui, l'ensemble du site est bâti, mais des possibilités de densification subsistent.

### ***Objectifs du Règlement***

Il s'agit avant tout de ne pas altérer la qualité d'entrée de ville aux abords de la Route des Vins et de perpétuer des règles volumétriques du tissu d'activité existant.

La zone économique exclut les destinations d'habitat et d'hébergement hôtelier ainsi que le commerce, ces destinations ayant leur place dans le tissu urbain classique.

La zone étant en grande partie occupée, il s'agit surtout de permettre à cet ensemble d'évoluer, c'est pourquoi les changements de destination sont admis, ainsi que les logements de service et locaux de gardiennage, sous conditions.

Le règlement prévoit de limiter la hauteur des constructions afin qu'elles s'intègrent dans le paysage et respectent les vues lointaines sur le vignoble et le bâti de la Ville. Un effort particulier est consenti dans le traitement des espaces libres, afin de conserver ou de renforcer un tissu qualitatif tout en admettant une densification nécessaire à la satisfaction des besoins en matière d'activité économique. Le règlement permet une diversification du tissu économique mais dans le respect du site.

Une zone tampon naturelle est maintenue le long de la route des Vins, permettant d'amortir l'impact visuel des constructions sur le site en entrée d'agglomération.

## Les zones naturelles destinées à être urbanisées (zones AU)

### Délimitation et justification, évolution par rapport au POS

Il s'agit d'une zone destinée à l'avenir à l'urbanisation et qui se compose de quatre sites. Deux sites sont localisés à l'extrême Sud de l'agglomération ; ils sont drainés respectivement par la rue de Montbéliard et la route de Kientzheim, le long desquels l'urbanisation s'est développée au coup par coup.

Ce sont d'anciens secteurs d'urbanisation future du POS à faible densité. La notion de faible densité devra être écartée lors de l'ouverture de ces terrains, sur lesquels une attention particulière devra être portée pour la cohérence d'aménagement, l'articulation avec l'existant et la compatibilité avec le tissu résidentiel proche.

Le potentiel situé à l'extrémité de la rue de Montbéliard n'est pas suffisamment équipé pour être immédiatement constructible, il reste en zone 2-AU dans l'attente du renforcement des réseaux et de la définition d'un projet d'aménagement.

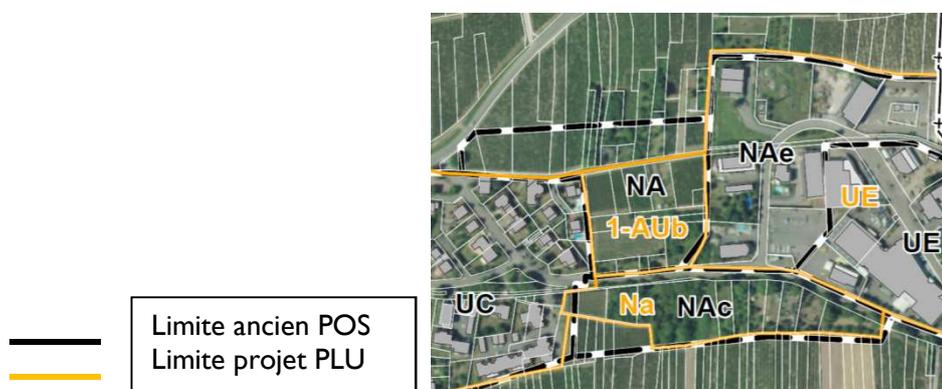
Le potentiel situé route de Kientzheim fait l'objet d'une étude d'ensemble en vue de son urbanisation mais restera en zone 2-AU pour le moment. C'est le cas également d'un ensemble de terrains (une quarantaine d'ares) situés à l'Est de la rue Mandlé, têtes de parcelles de vigne tributaires d'une réorganisation parcellaire et d'une libération du foncier avant ouverture à l'urbanisation.

Deux secteurs **d'urbanisation future 1-AUa et 1-AUb** sont immédiatement constructible sous certaines conditions fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le premier se situe côté ouest de la rue Mandlé, sur la frange des quartiers pavillonnaires et au contact direct du vignoble. Les terrains sont tous plantés de vigne. L'enjeu de ce nouveau quartier est d'apporter la diversification en logement répondant aux besoins de la population tout en préservant une façade urbaine qualitative à proximité immédiate du centre historique.

Une autre zone d'une superficie d'environ 1ha se situe entre les faubourgs et la zone économique, le long de l'axe d'approche secondaire, la rue du stade qui est reliée à la route des Vins. Elle est destinée à la réalisation d'un quartier d'habitat durable répondant aux besoins de diversification de l'offre en logement de la commune. Elle est également constructible immédiatement sous conditions.

Elle se développe sur une emprise réduite en superficie par rapport au potentiel du POS. Elle exclut en effet plusieurs terrains du potentiel NAa, ainsi que l'ancien secteur NAc, dont la vocation nouvelle à dominant d'espaces verts justifie un classement en zone naturelle. Cette nouvelle délimitation permet de réduire la consommation d'espace, en préservant la vigne au nord et les jardins au sud.



### **Objectifs du règlement**

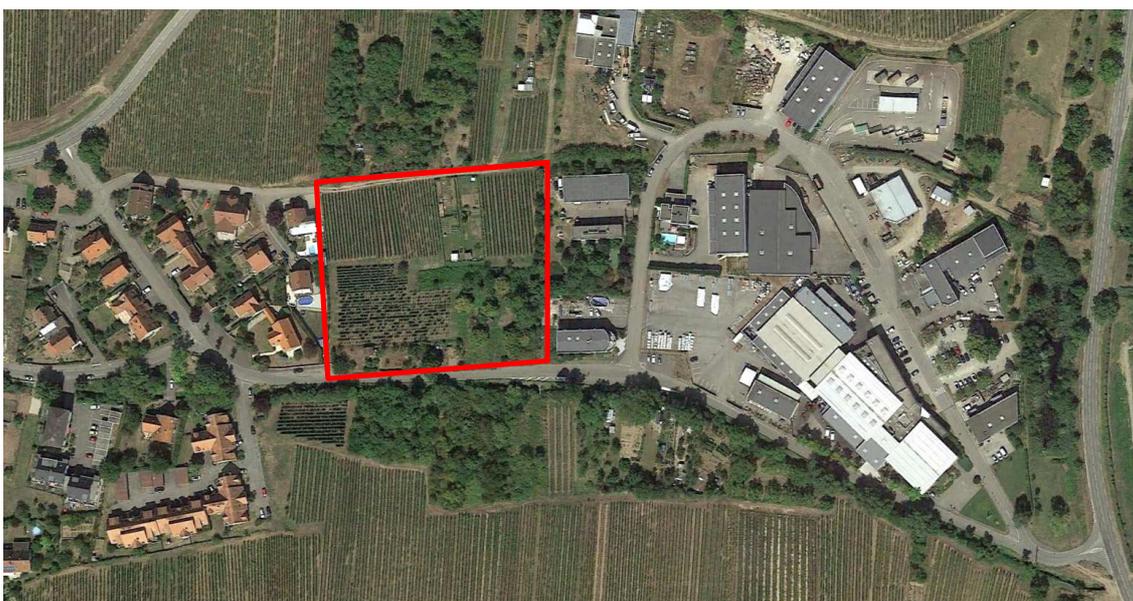
Le règlement fixe les conditions d'aménagement et les destinations de chaque secteur, et détermine les formes urbaines attendues. Il renvoie également aux orientations d'aménagement qui précisent l'organisation interne de chaque site. Il impose une vision d'ensemble de chaque secteur, en fonction des besoins et des contraintes de l'environnement immédiat.

### **Objectifs des orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement et de programmation détaillent les prescriptions, préconisations et recommandations applicables à chaque site à projet :

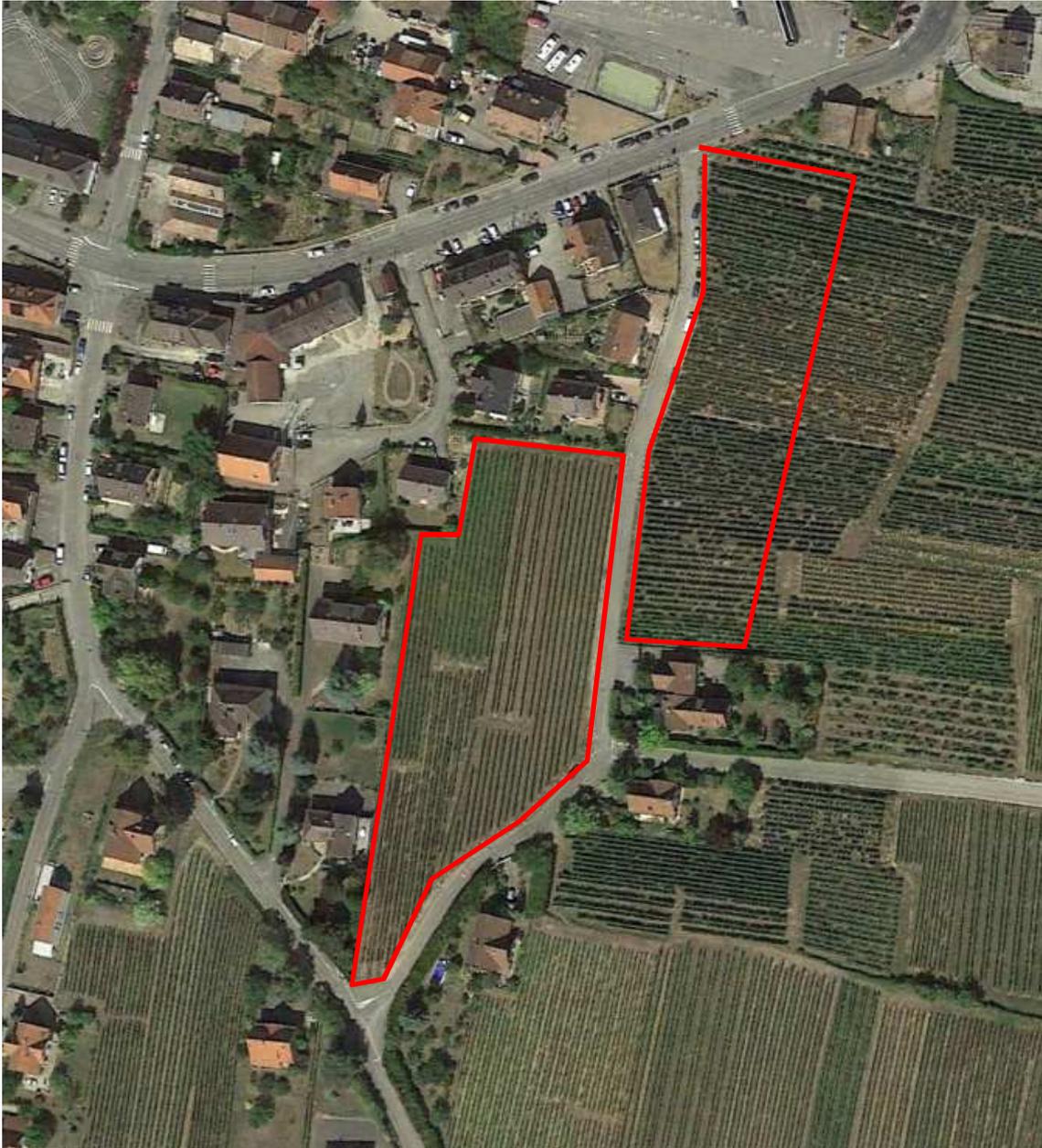
#### Rue du Stade

- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive, notamment pour les jeunes ménages, en privilégiant le collectif et en économisant le foncier,
- Produire une densité de logements d'au moins 40 unités, répondant aux exigences du SCoT tout en épargnant le vignoble productif,
- Inscrire le projet dans un environnement vert, en s'appuyant sur la présence du Sembach et des jardins existant à proximité immédiate du site à bâtir,
- Favoriser des volumes et des implantations économes en énergie
- Respecter des reculs par rapport aux quartiers résidentiels existants et à la zone économique
- Ménager un corridor écologique nord-sud à travers le projet, soit le long de la zone économique soit ailleurs sur le site.



#### Rue Mandlé (la partie Est reste en 2-AU dans le cadre de ce PLU)

- Créer un site d'habitat suivant un projet d'ensemble cohérent dans la continuité du tissu de Riquewihr,
- Apporter une mixité de logements permettant de répondre à la demande sans gêne pour la quiétude des habitants déjà installés dans le quartier,
- Requalifier la façade urbaine sud-est de Riquewihr en offrant une ligne paysagère sobre et un traitement de l'interface avec le vignoble,
- Traiter le linéaire de la rue Mandlé pour sécuriser les déplacements.



Au premier plan, le vignoble des abords de la rue Mandlé, propice à une valorisation urbaine

Route de Kientzheim (qui reste en 2-AU dans le cadre de ce PLU)

- Créer un ensemble immobilier cohérent greffé au tissu pavillonnaire environnant,
- Compléter l'urbanisation en créant un front urbain de faible impact paysager et compatible avec les paysages viticoles proches,
- Respecter le fonctionnement urbain du quartier et la quiétude du voisinage.



La route de Kientzheim qui borde le potentiel d'aménagement d'un quartier d'habitation en position dominante des faubourgs.

## La zone agricole (zone A)

### ***Délimitation et justification***

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres et en particulier celles vouées à l'exploitation viticole. Cette zone est majoritairement composée d'un très vaste secteur Aa, inconstructible en raison de la présence du vignoble qui doit garder une intégrité paysagère. Les terrains classés en zone A, secteur Aa exclu, sont réservés aux besoins stricts des agriculteurs, leurs bâtiments techniques ou leur exploitation. Les pétitionnaires agriculteurs devront respecter certaines conditions (justifier le besoin d'implantation des bâtiments dans la zone, limiter l'impact des constructions, etc.).

Si l'on exclut les secteurs dans lesquels il n'est pas envisagé d'implanter des constructions, on retrouve la zone agricole classique A dans les parties non viticoles du terroir, les écarts et clairières agricoles situées dans la partie montagneuse du ban.

L'objectif du PLU est multiple :

- Préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine, sur la montagne vosgienne et sur le piémont,
- Eviter l'essaimage de constructions en zone productive, dans des secteurs sensibles sur le plan patrimonial et visuel, et dans les écarts,
- Limiter la prolifération de logements dans des zones éloignées insuffisamment équipées,
- Encadrer les projets et accord avec les besoins de la profession sur la base d'un diagnostic agricole.



Vignoble aux abords de la cité, intérêt viticole, paysager, touristique et historique conjugués

### ***Objectifs du règlement***

Le règlement contribue à garantir la pérennité des structures agricoles par le maintien des terres exploitées à l'écart de toute forme de mitage et occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone agricole est en grande partie inconstructible pour tenir compte de la présence de l'Aire AOC du vignoble rendue inconstructible par des contraintes supra-communales (classement en secteur Aa) et un objectif de préservation.

Le règlement propose d'encadrer les projets agricoles et viticoles, afin de limiter le nombre de logements et de réduire l'impact paysager.

Les espaces agricoles de montagne autorisent des constructions liées à une exploitation agricole, à condition notamment d'une bonne intégration dans le paysage.

## La zone naturelle (zone N)

### ***Délimitation et justification***

Cette zone englobe l'essentiel des milieux associés à la trame verte et bleue présente au sein du territoire communal. Elle est essentiellement forestière.

L'intérêt de cette zone s'exprime au plan écologique et paysager, mais aussi sur le plan économique pour ce qui est des massifs forestiers de grand développement qui couvrent une grande partie du ban communal.

La zone comprend un secteur Na sur la rive droite du Sembach à l'aval de l'agglomération, matérialisant un espace vert comprenant des aménagements légers en lien avec le quartier d'habitation qui sera réalisé sur l'autre rive.



### ***Objectifs du règlement***

Préserver l'environnement naturel est le principal enjeu de cette zone. Seules certaines occupations du sol strictement limitées sont admises, comme celles servant la protection de la forêt, à la ressource en eau, ainsi que les ouvrages d'intérêt général et certaines infrastructures.

Le secteur Na de petite taille autorise l'installation d'abris de jardin dont la volumétrie est maîtrisée.

Le maintien du couvert forestier est assuré par l'application des dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres. Ce classement concerne les boisements non soumis au régime forestier.

## Les sites à réglementation spécifique

### Espaces boisés classés et éléments du paysage naturel ou urbain à préserver

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans les "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La commune a retenu d'utiliser cette protection uniquement pour certains boisements qui structurent le paysage ou qui participent au renforcement des corridors écologiques en constituant des relais de biodiversité.

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme quant à eux, permettent d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. A Riquewihr ils sont mis en œuvre pour certains éléments du patrimoine médiéval et pour pérenniser des espaces verts, des jardins et des corridors biologiques.

Le P.L.U. utilise également cette protection pour préserver les abords végétalisés du Sembach qui ont une valeur biologique de continuité naturelle, un intérêt paysager et aussi un rôle hydrologique. Cette ripisylve participe à la trame verte au niveau intercommunal.



La végétation d'accompagnement du Sembach au pied du Sonnenglanz de Beblenheim.

## Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont principalement destinés à compléter et diversifier l'offre en stationnements publics de la commune et à améliorer et apaiser la circulation des résidents et des visiteurs. Deux emplacements sont prévus pour le stationnement, l'un à l'amont du centre historique et l'autre à l'entrée en venant de la Route des Vins.

Un emplacement de grande emprise (N°2) est destiné à réserver un fuseau de terrains en vue de créer un bouclage de voirie accompagné de places de stationnement. Il est prolongé par une réserve de terrains pour le stationnement lié à la zone UB1 (ER N°6) et pouvant être mis partiellement à disposition pour un équipement technique nécessaire à la viticulture.

L'emplacement N°3 permet de sécuriser le profil de la rue Mandlé en lien avec le projet d'aménagement.

Un autre emplacement (N°4) est destiné à désenclaver la zone 2-AU par le passage d'une conduite d'assainissement et/ou un cheminement piéton.

L'emplacement N°5 en entrée de Ville permet de signaler la volonté d'élargir l'éventail des possibilités de stationnement aux abords de la Ville, en particulier dans les périodes de forte affluence (camping-cars).

L'emplacement N°7 doit permettre simultanément de reprofiler les berges du Sembach jusqu'à la RD, et de reconstituer ou compléter la ripisylve qui le borde.

## **Rappel du régime juridique des emplacements réservés**

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

### ❖ Droits et compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de emploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

### ❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

### 3. Respect des contraintes, servitudes et dispositions légales

#### ⇒ Servitudes d'Utilité Publique

##### *Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier A1*

L'ensemble du secteur forestier de Riquewihr est classé en zone naturelle inconstructible. Les forêts soumises bénéficient d'un plan de gestion qui assure le maintien du couvert boisé et de la productivité des bois. Le PLU n'a pas d'incidence sur cette protection.

##### *Servitudes de protection des Monuments Historiques AC1*

Les périmètres de protection autour des monuments historiques concernent le vieux Riquewihr, mais aussi certains édifices plus éloignés (ruines des châteaux de Bilstein et Reichenstein) et à l'est les monuments historiques des communes voisines dont les périmètres débordent sur le ban de Riquewihr. Le PLU prend en compte les recommandations relatives à l'architecture et au patrimoine.

##### *Servitudes de protection des eaux potables AS1*

Plusieurs forages destinés à l'alimentation en eau potable sont présents sur le ban communal, en particulier sur les limites avec les bans de Kaysersberg et Ribeauvillé. Aucun risque de pollution n'est engendré par les dispositions du PLU dans ces périmètres éloignés des enjeux de développement de la ville.

#### ⇒ PPR "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé

Les secteurs à risque se situent sur les parties périphériques de l'agglomération, là où la pente devient forte. La zone la plus touchée se situe au niveau du coteau du Schoenenbourg, qui n'est pas une zone à projet et qui est préservée en zone agricole inconstructible. Le plan de prévention trouvera à s'appliquer en cas de construction sur le pourtour de la zone urbaine où certaines parcelles sont encore localement constructibles. En revanche, les projets de développement plus importants (sites 1-AU) ne sont pas concernés par ce risque.

#### ⇒ Schéma de Cohérence territoriale

Le territoire du SCOT Montagne-Vignoble-Ried a été approuvé à la fin de l'année 2010 pendant les études du PLU et est en cours de révision en 2017.

Dès le démarrage des études du PLU, il a été envisagé de ne pas étendre l'enveloppe urbanisable au-delà de celle qui avait été définie dans le POS, ceci afin de limiter la consommation d'espace, l'étalement urbain, et de permettre de mieux gérer l'évolution de l'urbanisation de la Ville. Cette limitation ne s'oppose pas à la production de logements nécessaires au maintien de la démographie.

La délibération de prescription du PLU a confirmé cette nécessité de rester dans l'enveloppe urbaine existante, quitte à réduire les potentiels au profit d'une utilisation plus vertueuse des zones à projets.

##### Pour assurer une politique active de l'habitat :

Riquewihr se conforme aux exigences du SCOT de limiter les surfaces d'extension destinées à l'habitat et de contenir son évolution urbaine dans la trame du Tzéro. Le PLU permet également d'assurer une répartition satisfaisante entre extensions et densification, avec des orientations particulières sur les secteurs immédiatement constructibles permettant d'atteindre une densité moyenne d'au moins 25 logements à l'hectare dans le potentiel d'extension imparti.

*Enveloppe urbaine de référence du projet de SCoT (DOO version janvier 2017)*



*Pour renforcer la qualité de l'offre en équipement et services aux habitants :*

Le PLU permet de renforcer certains équipements et services, en rapport avec l'évolution des besoins, grâce notamment à l'acquisition récente de la friche viticole en entre de site médiéval et grâce aux réserves de terrains pour le stationnement.

*Pour un soutien stratégique au dynamisme économique :*

Riquewihr doit maintenir son rang au sein de l'armature économique du territoire, sans concurrencer les sites stratégiques retenus par le SCOT. C'est pourquoi le PLU ne prévoit pas de renforcement important de son potentiel, mais reste plutôt sur des objectifs de diversification-mutation de l'existant, tout en insistant sur les possibilités de répartir les activités non nuisantes dans le tissu mixte, à condition d'en respecter la dominante résidentielle.

Pas de projet de développement commercial de niveau intercommunal, mais une prise en compte de la nécessité de conforter le commerce de proximité nécessaire à l'attractivité résidentielle de Riquewihr.

L'économie locale étant en grande partie basée sur la viticulture, le choix de protéger les terres productrices a été primordial. La concertation avec la profession viticole, et agricole au sens plus large a permis aussi de faire la part entre les besoins des uns et des autres.

*Pour un tourisme moteur du dynamisme économique mais respectueux des Riquewihriens :*

Bien entendu, le fleuron du vignoble alsacien met tout en œuvre pour conserver son attractivité touristique, tout en évitant l'asphyxie des résidents. C'est en particulier sur le stationnement et les déplacements que se concentrent les leviers d'action du PLU, afin d'assurer un drainage des flux de circulation et une cohabitation harmonieuse entre résidents et visiteurs. L'afflux touristique se fait tout au long de l'année, et il est d'année en année plus important, ce qui conduit notamment à une évolution de l'offre en hébergement qui pénalise l'habitat permanent. Si le PLU n'est pas l'outil pour réguler l'évolution de la disponibilité des logements, il tente néanmoins d'initier des projets de développement de l'habitat pour ceux qui voudraient rester ou s'installer à Riquewihr.

*Pour une place majeure à l'éco-mobilité :*

Le cœur de Riquewihr se visite à pied, et la limitation de la place de la voiture dans le centre est un atout supplémentaire permettant aux piétons d'être en sécurité sur les espaces publics, et de mieux profiter du patrimoine qui les entoure. La commune n'a pas attendu le SCOT pour réfléchir sérieusement à l'amélioration des déplacements : études de circulation, nouvelle hiérarchie des espaces publics, traitement des itinéraires piétons, etc... A travers le PLU, il a été possible d'aller plus loin en favorisant les parkings de dissuasion, en admettant les silos à voitures, en prévoyant des itinéraires de délestage et en sériant les trafics.

*Pour la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du territoire :*

Le PLU a fait état de la valeur patrimoniale du centre historique, et également de l'écrin dans lequel il se loge, et sans lequel il perd sa cohérence. Le noyau historique fait l'objet de toutes les attentions en dehors de la procédure d'urbanisme ; pour les espaces extra-muros, le PADD garantit la préservation du vignoble, la préservation des forêts, des points de vue remarquables sur la ville, les interfaces entre l'urbain et l'agricole, les abords de la route des Vins et l'aspect de la zone économique.

Les zones d'aménagement d'ensemble qui sont prévues sur la périphérie de la nappe urbaine prennent en compte la notion d'intégration paysagère en proposant des volumes adaptés au voisinage et un traitement de front urbain. Le dispositif permet de greffer en douceur les projets aux quartiers existants.

*Pour une gestion parcimonieuse de l'espace :*

Les surfaces d'urbanisation future retenues pour Riquewihr se montent à 2 hectares environ pour les projets d'ensemble sur les quartiers durables à court et moyen terme (secteurs 1-AUa).

Les réserves foncières restantes sont de faible emprise.

En choisissant de ne pas étendre l'enveloppe urbanisable prévue par le POS (et même de la réduire par endroits), la commune fait donc le choix de concentrer ses efforts sur le remplissage des espaces encore disponibles dans le tissu existant. En imposant une densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare on pourra atteindre les objectifs de stabilisation démographique sans gaspiller l'espace agricole précieux autour du village.

⇒ **La charte du Parc Régional des Ballons des Vosges**

Le PLU en contenant son urbanisation et en protégeant au maximum le vignoble et la forêt permet de conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire, ce qui constitue l'objectif principal de la charte pour Riquewihr.

En tentant d'instaurer une meilleure cohabitation entre résidents et exploitants de la vigne, par une gestion des interfaces entre habitat et vignoble notamment, le PLU participe à respecter les intérêts des uns et des autres.

⇒ **La gestion des eaux et des écoulements de surface**

L'utilisation, la mise en valeur et la protection qualitative et quantitative de la ressource en eau ont fait l'objet tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme de toutes les attentions. Les travaux de sécurisation du cours du Sembach, notamment dans son parcours urbain permettent aujourd'hui de limiter les risques pour les populations riveraines. Le PLU préserve également de toute urbanisation les terrains proches des périmètres de protection de la ressource en eau potable qui se situe sur les hauteurs du ban puisqu'aucun aménagement n'y est prévu.

Les zones boisées accompagnant le Sembach sont préservées de toute artificialisation, et le couvert végétal arboré est pérennisé, ce qui permet de tamponner les écoulements en cas d'orage tout en compensant de dispositif de la trame bleue. Le secteur de jardins Na peut servir de déversoir en cas de besoin, sans risques pour la population.

Des travaux importants ont été réalisés pour diminuer le risque de débordement occasionnel en rive droite du Sembach à l'aval de l'agglomération. Le classement en zone verte et zone de jardins des terrains concernés par ces débordements permet à aussi de tamponner les écoulements de surface à l'amont du rétrécissement que constitue le passage sous la route des vins. Le PLU prévoit d'autoriser des aménagements des berges du cours d'eau en cas de besoins

Le réseau d'eau potable a été mis à neuf (nouveaux diamètres), et les captages ont été mis aux normes et protégés. Les capacités sont désormais de 950 mètres-cubes sur les deux réservoirs. Ces nouvelles dispositions permettent d'assurer la qualité de la ressource et assurent quantitativement la compatibilité avec les besoins et la sécurité incendie, primordiale à Riquewihir.

#### ⇒ **Les schémas régionaux de la forêt**

Le Schéma régional de la gestion sylvicole (SRGS) des forêts privées, approuvé par arrêté ministériel le 1<sup>er</sup> juin 2006, énonce 11 principes pour répondre à une gestion durable des forêts, dont deux peuvent concerner les documents d'urbanisme :

- garantir la pérennité des peuplements forestiers,
- respecter les prescriptions réglementaires, notamment les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du Code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (art. L. 4111-4 du code de l'environnement),

Le schéma régional d'aménagement (SRA) pour les forêts relevant du régime forestier (forêts publiques) a été approuvé par arrêté ministériel le 31 août 2009.

Une des principales orientations est de garantir le maintien de la surface forestière publique dans la plaine d'Alsace afin de protéger le milieu naturel et la biodiversité. Pour préserver les milieux aquatiques et prévenir les risques naturels, le SRA préconise de maintenir l'état boisé des berges des cours d'eau.

Le PLU de Riquewihir est compatible avec ces orientations. La quasi totalité les boisements du territoire communal sont placés en zone naturelle N.

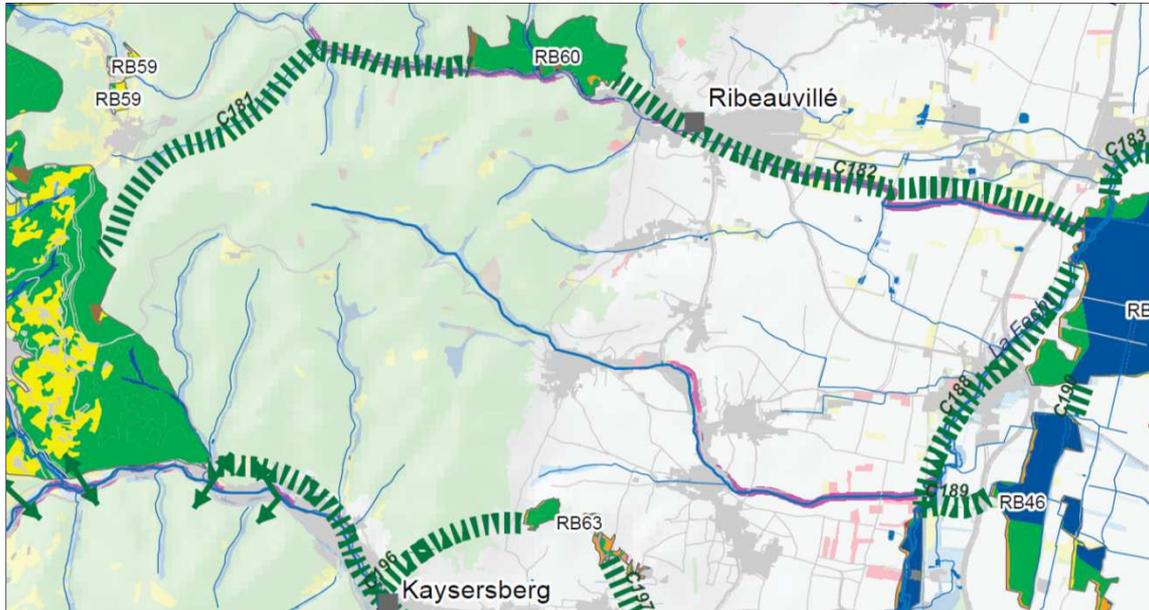
Les périmètres de forêt soumise au régime forestier, qui forment l'essentiel des boisements du ban communal sont tous classés en zone naturelle N interdisant toutes constructions. Certains boisements non soumis participant au couvert boisé de la commune sont classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme afin d'en limiter les atteintes (les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable). En revanche, les boisements qui poussent spontanément dans les écarts et sur l'aire AOC ne sont pas protégés car leur progression ferme les vallons, réduisent l'ensoleillement des parcelles et perturbent la diversité paysagère du piémont.

#### ⇒ **Trame verte et bleue**

Le corridor écologique terrestre régional du SRCE longe la limite nord-ouest du ban communal en plein cœur de la forêt vosgienne. Il n'y a aucun enjeu de développement dans ce secteur, et le corridor n'est pas menacé.

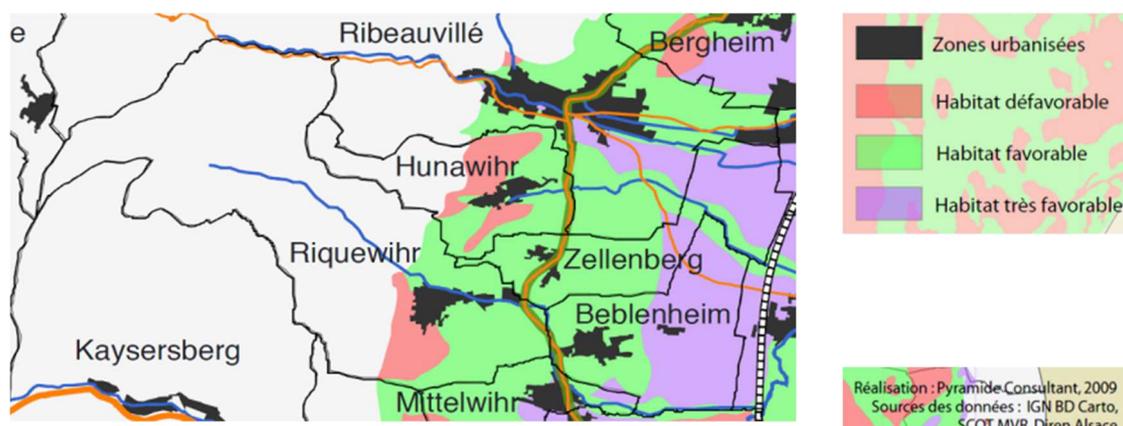
Les travaux du PLU ont permis de localiser les corridors biologiques indispensables au renforcement du maillage de la trame locale sur le piémont viticole et le long du Sembach jusqu'à la plaine. La réflexion menée sur les espaces destinés à des opérations de construction (franges urbaines à densifier et quartier innovant rue du Stade) a pris en compte le besoin de protéger ou renforcer localement la trame verte, ce qui va augmenter la richesse naturelle et compléter les couloirs de circulation de la biodiversité, et compléter le dispositif des sous-trames écologiques existant sur les bans voisins.

*Extrait du SRCE avec les sous-trames écologiques à préserver :*



#### ⇒ Territoires du Grand Hamster d'Alsace

Riquewihr ne se situe pas dans une aire de reconquête ou d'action prioritaire en faveur de cette espèce, mais possède localement des habitats théoriquement favorables sur lesquels les conditions d'une bonne adaptation de l'espèce et de sa reproduction peuvent être garanties.



Les espaces situés dans le prolongement sud de la vieille ville sont des habitats défavorables.

Les espaces considérés comme habitats favorables se situent pour l'essentiel dans la zone classée agricole inconstructible du vignoble, ce qui est compatible avec les conditions d'adaptation de l'espèce, bien que l'occupation du sol par la vigne ne convient pas véritablement à l'animal. Dans la zone sportive et à sa périphérie, le PLU garantit

les continuités naturelles suffisantes à l'adaptation éventuelle de cet animal. Les règles du PLU et les destinations proposées ne sont pas incompatibles avec l'installation de l'espèce.

#### ⇒ **Les espèces bénéficiant d'un plan d'action ou de protection**

Actuellement certaines espèces d'oiseaux, de batraciens sont particulièrement suivies car leurs effectifs sont faibles ou leur population menacée. Chez les Batraciens, le Sonneur à ventre jaune et le Crapaud vert sont concernés par la protection, mais pas présents à Riquewihr où le milieu naturel ne leur est pas favorable.

La pie-grièche grise, espèce migratrice partielle, pourrait être vue à Riquewihr car elle affectionne les milieux riches en arbres fruitiers et les lisières de recolonisation. Ces milieux favorables ne sont guère menacés à Riquewihr par le projet d'aménagement, sauf sur une petite partie de la zone 1-AU rue du Stade, où un projet immobilier pourrait temporairement impacter l'oiseau, ce dernier trouvant rapidement d'autres sites plus favorables sur les versants du piémont. Il n'y a donc pas d'impact sur l'espèce.

La pie-grièche à tête rousse est une espèce thermophile pouvant être présente de la fin du printemps jusqu'à l'été. Elle ne niche plus en Alsace, mais le PLU ne va pas à l'encontre de son redéploiement sur site.

Le Lézard vert est l'espèce de reptile autochtone la plus rare et la plus menacée sur notre territoire (espèce « En Danger » d'après la dernière Liste Rouge des espèces de reptiles menacés en Alsace). Inféodée aux collines sous-vosgiennes, cette espèce pourrait être présente dans certaines parties du vignoble où elle peut trouver un habitat favorable. Le PLU qui protège fortement le vignoble n'a pas d'incidence négative sur le développement de cette espèce.

Bien entendu, les espèces animales et végétales relatées dans le diagnostic du PLU et qui sont potentiellement présentes sur les zones périphériques du village ou sur les bords voisins (le Grand Tétras, les rapaces nocturnes notamment) conservent les milieux refuges qu'ils habitent.



## **4. Evaluation des incidences du P.L.U. et mesures compensatoires**

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la commune vise d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement et du patrimoine sous ses différentes formes. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver confortée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.

Par rapport au POS, l'accent est mis sur la nécessité d'envisager une diversification de l'offre en logement sur un territoire où les terrains permettant la construction sont rares, surtout en raison de la rétention foncière exercée par la profession viticole qui a besoin des vignes.

Il est donc primordial que les quelques espaces localisés pour l'extension de Riquewihr ne soient pas gaspillés, et que des projets en rapport avec les besoins puissent y voir le jour.

Le PLU se veut également plus proche des préoccupations des habitants pour leur cadre de vie, et s'emploie à adapter les règles de constructions afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre anciens et nouveaux habitants de la cité.

L'accent est mis également sur l'amélioration du trafic, du stationnement et de la desserte touristique de la Ville afin que touristes et résidents puissent y trouver leur compte.

### **4.1 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

#### **Les zones agricoles, les forêts et les espaces naturels sensibles**

Le PLU s'attache à garantir un maximum d'espaces naturels et de terrains agricoles de valeur productive ou paysagère sur le ban de Riquewihr, qui est rappelons-le très majoritairement boisé. D'une manière générale, le prélèvement supplémentaire d'espaces naturels au profit de l'urbanisation est minime, tous les secteurs à enjeux se situent dans l'enveloppe urbaine existante ou à son contact immédiat. Les terres agricoles qui pourront être affectées à l'urbanisation représentent environ 4 hectares.

Le PLU renforce la protection des espaces agricoles en limitant très fortement les possibilités de construire à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Il renforce également les secteurs d'interface entre l'urbain et la forêt, ceci pour rendre plus lisible les unités paysagères et favoriser la lutte contre l'enfrichement.

Grâce à la limitation de la progression de l'urbanisation en direction des espaces sensibles sur le plan de l'environnement et du paysage, ces grandes entités sont donc mieux préservées. La tranquillité des espèces et la richesse des milieux sont préservés par les dispositions du PLU.



Sur le plan de l'économie agricole, les études du PLU ont permis de cerner les besoins de la profession, grâce à une large concertation.

Il n'y a pas de site NATURA 2000 à Riquewihr mais les collines de Sigolsheim-Kientzheim et le Kalblin sont proches du ban communal de Riquewihr.

Le PLU qui ne prévoit aucun aménagement ni aucun développement en montagne ou vers les limites sud de son territoire ne va en rien perturber les milieux et les espèces répertoriés. Aucune incidence notable n'est donc à déplorer à ce sujet.

Orientations d'aménagement	Incidences prévisibles
Protection des zones agricoles [zone A]	Une évolution faible des milieux considérés se limitant à une constructibilité contrainte et maîtrisée pour les candidats agriculteurs en-dehors de l'espace purement consacré à la viticulture. Cela permet également d'assurer une lutte contre l'enfrichement dans les clairières éloignées. Incidence globalement positive.
Définition d'une zone agricole inconstructible sur les terrains en aire AOC viticole [Secteur Aa]	L'interdiction totale de construire dans les vignes en-dehors des dents creuses de l'urbain permet de garantir les façades patrimoniales, de limiter la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les efforts sur la densification urbaine. L'économie viticole est préservée. Le grand paysage est mis à l'abri du mitage.
Protection des massifs forestiers [zone N + L.113 localement]	Maintien des continuités naturelles à l'échelle intercommunale et respect du couvert boisé. Pérennisation des fonctions écologiques, paysagères et récréatives des massifs forestiers. Participation à la préservation de la trame verte régionale et des corridors biologiques, en particulier les liaisons entre les vallées. Participation au maintien des potentialités des grands sites Natura 2000 proches du ban de Riquewihr. Maintien des possibilités de circulation de la biodiversité, en particulier pour la grande faune et les espèces forestières. Incidence globalement positive.
Protection des jardins des remparts [à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme]	Préservation de la richesse patrimoniale et de la trame historique du cœur médiéval, conservation d'espaces de respiration en milieu fortement minéral. Préservation des vues remarquables sur le secteur de la Porte Haute et des abords des maisons anciennes.
Protection de certaines bandes boisées et végétation d'accompagnement du Sembach [Zones UE et UD]	Maintien et renforcement de la trame verte et des continuités biologiques, diversification paysagère et lutte contre l'érosion des berges. Bonne circulation de la biodiversité le long de la trame bleue.

## Le développement économique

La ville de Riquewihr possède sur son territoire une zone économique en façade de la Route des Vins. Elle accueille les activités qui n'ont leur place ni dans le centre ni dans les quartiers résidentiels.

Le PLU assouplit la mixité fonctionnelle dans le tissu d'habitat classique, à condition que les activités respectent la cadre de vie et la tranquillité des habitants (bureaux, commerces, artisanat).

La friche viticole est une opportunité remarquable en entrée de la ville historique pour améliorer les fonctions urbaines de la Ville en renouvellement urbain.

Sur le plan de l'économie agricole, et viticole en particulier, aucune demande spécifique n'a été enregistrée au cours de l'établissement du PLU pour une éventuelle sortie d'exploitation ou pour l'établissement d'annexes agricoles. La commune prévoit des acquisitions foncières permettant de créer les équipements techniques indispensables à la profession.

Orientations d'aménagement	Incidences prévisibles
Diversification des activités économiques dans la zone spécifiquement dédiée [Zone UE]	Les activités incompatibles avec la proximité des habitations sont interdites, ce qui limite les nuisances de voisinage.
Diversification des activités économiques dans les zones à dominante d'habitat. [Zone UA, mais aussi UB et UC]	Amélioration de la mixité des fonctions dans tous les quartiers. Facilitation de certaines activités (bureaux) dans le tissu résidentiel.
Mesures en faveur du maintien des commerces et des services de proximité dans le centre et à sa périphérie immédiate. [Zone UA, secteur UB1]	Amélioration du lien social, de la vitalité du centre. Augmentation des potentiels pour certains services, équipements de proximité, en particulier sur la friche viticole. Conséquences des nouvelles normes de stationnement sur la qualité de vie des habitants et le traitement des espaces publics. Consolidation de l'attractivité résidentielle et touristique, et simplification des relations entre usagers.

## La structuration de l'urbanisation

D'abord installée à l'intérieur de ses remparts médiévaux, la Ville devenant prospère s'est développée ensuite sur les faubourgs. C'est au cours des dernières décennies que l'attractivité résidentielle a fortement consommé les terrains agricoles, en majorité les vignes du flanc Sud qui ont été entièrement mitées et ont à cet endroit perdu leur cohérence. Entre 1990 et 2010, en 20 ans, ces espaces mités n'ont été densifiés que par une vingtaine d'habitations, un rythme faible dont il faut tenir compte pour l'organisation du développement urbain de la Ville si l'on souhaite soutenir sa démographie.

Aujourd'hui, l'extension de la ville trouve ses limites du fait des contraintes du vignoble et de la nécessité d'adapter le potentiel aux véritables besoins de la commune, pour ne pas reproduire les phénomènes du passé et s'inscrire clairement dans une démarche d'économie d'espace.

Dans le nouveau PLU, les potentiels d'extension et de densification se confondent parfois, car les terrains encore disponibles à l'aménagement sont imbriqués dans la trame urbanisée.

Au sein de l'enveloppe, plusieurs d'hectares sont encore libres : ils sont pour l'essentiel affectés à l'augmentation et à la diversification de l'offre en logement. L'enjeu est de taille, il s'agit de proposer de nouveaux logements permanents, sachant que la pression touristique sans cesse en augmentation ponctionne une partie du parc de logements pour l'hébergement temporaire.

Pour la plupart des dents creuses, les terrains sont potentiellement urbanisables depuis plusieurs décennies car ils sont proches du réseau de voies publiques de la commune, mais sont retenus par leurs propriétaires qui n'éprouvent pas le besoin de vendre ou de construire.

Orientations d'aménagement	Incidences prévisibles
Renforcer la centralité [Zone UA]	Respect des caractéristiques patrimoniales (densité, alignements, architecture) Amélioration du cadre de vie et de l'environnement urbain, meilleure appropriation de l'espace urbain par ses usagers. Pas d'incidence négative pressentie.
Organiser le renouvellement urbain [Zone UA et UB surtout]	Réemploi de volumes existants dans le noyau ancien permettant de conserver la vitalité du centre, l'entretien du patrimoine et sa préservation et de trouver une alternative à l'étalement urbain. Diversification de l'offre en logement et augmentation des capacités résidentielles. Lutte contre la vétusté et la vacance.
Renforcer la mixité urbaine et assouplissement des règles de construction [Ensemble des zones urbaines]	Augmentation de la diversité des fonctions, diversité d'expression architecturale et animation de l'environnement urbain. Possibilité d'adaptation des nouvelles constructions aux dispositions légales en faveur de l'environnement (innovation, performances énergétiques, matériaux, volumes,...).
Conserver plusieurs types de zones urbaines	La distinction entre centre et périphérie permet de ne pas uniformiser la nappe urbaine et de préserver les caractères du noyau médiéval. Le tissu périphérique peut être complété dans le respect du voisinage.

## Le développement et la mutualisation des équipements sportifs et touristiques

Le secteur d'équipements qui borde la Route des Vins présente l'avantage de ne pas brouiller l'ambiance paysagère de Riquewihr-Ville au milieu de son vignoble et de respecter les caractéristiques patrimoniales de la commune voisine de Zellenberg, campée sur son promontoire.

De gestion intercommunale, cet ensemble qui comprend surtout des espaces de plein-air (grand jeux, tennis, terrain de camping) est facilement accessible grâce à la création d'une voirie dédiée parallèle à la route des vins depuis le nouveau giratoire. Cet accès facilité permet d'envisager un renforcement des équipements tout en conservant les composantes essentielles du site et les perspectives sur les cités médiévales et le vignoble.



Options d'aménagement	Incidences prévisibles
<p>Renforcer, moderniser et diversifier l'offre sportive et touristique, augmenter les capacités de stationnement extra-muros [Zone UD, secteur UB1]</p>	<p>Renforcement des liens intercommunaux et mutualisation des équipements. Amélioration des conditions de stationnement en-dehors de la ville grâce à un emplacement réservé, ce qui réduit le trafic en approche et évite le stationnement sauvage le long des voies en période d'affluence. Réduction des déplacements. Adaptation de l'offre touristique. Globalement, l'aspect du site ne va pas être bouleversé. En cas de stationnement aux abords de la route des Vins, l'impact en période de forte affluence pourra être négatif sur le plan visuel, mais compensé par une meilleure sécurité sur les voies d'approche.</p>

## Les extensions urbaines maîtrisées

L'enveloppe d'urbanisation de la ville de Riquewihr comprend, on l'a dit, les espaces bâtis et quelques intervalles qui n'ont pas été urbanisés au cours des 25 années d'application du POS alors qu'ils se trouvent en zone urbaine constructible.

L'essentiel des espaces disponibles est planté de vignes dont la mutation vers l'urbanisation est lente et complexe, et se fait bien souvent au coup par coup.

Le PLU a retenu trois secteurs de développement préférentiel 1-AU pour le développement de projets d'ensemble à destination d'habitation, et une petite réserve foncière qui demande un renforcement des équipements publics préalable à son ouverture à l'urbanisation.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
<p>Organiser le développement urbain [Zone 2-AU et secteurs 1-AU]</p>	<p>Arrêt de la dispersion et du développement extensif de l'habitat faiblement dense et consommateur d'espace. Développement de la ville compatible avec les contraintes du site, demeurant en adéquation avec la capacité des équipements. Structuration de la nappe urbaine par exploitation de potentiels aménageables immédiatement contigus aux zones urbaines, afin de stopper la progression de l'urbain dans les espaces agricoles productifs et la nature. L'ensemble du dispositif est faiblement consommateur d'espaces agricoles et naturels et l'impact est faible sur l'environnement. <u>Route de Kientzheim</u>, la redistribution du parcellaire permet de débloquer des situations foncières anciennes et non satisfaisantes. La forme urbaine proposée rend possible le maintien ou la reconstitution d'un maillage vert entre les habitations.</p>
<p>Créer de nouveaux quartiers correspondant aux besoins en matière de logement [Secteurs 1-AU]</p>	<p>Consommation d'espace, mais en bonne articulation avec l'existant, à proximité du centre. Innovation urbaine par les conditions d'aménagement applicables et les OAP. Attractivité résidentielle et dynamisme démographique. Sécurisation des déplacements doux. <u>Rue du Stade</u>, la réflexion pour un quartier durable consommera 1ha de terres agricoles et naturelles. L'incidence négative de l'urbanisation sera minimisée par une valorisation des espaces verts limitrophes et l'intégration d'une coulée verte. <u>Rue Mandlé</u>, consommation de terres viticoles pour 1ha environ, mais elles sont quasi-incluses dans le mitage résidentiel et leur urbanisation aura un impact faible sur la qualité du site.</p>

<p>Maintenir un cône de vue depuis la route d'approche sur le centre</p>	<p>Eviter la perturbation paysagère et la création de fronts urbains incompatibles avec une lecture qualitative du paysage urbain médiéval et avec son arrière-plan naturel. Reprise dans ce cône de vue, d'une friche viticole pour y implanter un projet urbain qualitatif à l'entrée de la Ville (maîtrise publique). Ceci contribue à améliorer l'aspect du site sans consommer de nouvelles terres productives.</p>
--	--

## Les actions en faveur des mobilités et du stationnement

L'amélioration des déplacements et du stationnement reste l'objectif principal et peut être le plus complexe de ce PLU. Un faisceau de mesures permet d'envisager une amélioration progressive malgré l'augmentation de l'attractivité touristique et l'augmentation de la mobilité des visiteurs.

En réduisant les trajets et les engorgements autour de la Ville, on améliore le cadre général de la vie des habitants, et on participe aussi à la réduction des déplacements inutiles à la recherche d'un parking.



Options d'aménagement	Incidences prévisibles
<p>L'amélioration des infrastructures de transport et actions en faveur du stationnement extra-muros. [emplacements réservés et/ou secteurs UAa]</p>	<p>Amélioration de la fluidité du trafic. Amélioration de la pertinence des circulations autour du centre pour les visiteurs. Diminution des déplacements aléatoires à la recherche d'une place de parking, et diminution des dangers et nuisances pour les piétons (écoliers, visiteurs, résidents) Diminution du bruit et des pollutions par les véhicules. Hiérarchisation des trafics. Diminution de la pollution visuelle par les bus et camping-cars à proximité du centre. Augmentation de l'efficacité des trajets autour de l'enceinte.</p>

## 4.2 Prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

### Les zones urbanisées à dominante d'habitat

La qualité de l'environnement urbain de Riquewihr est exceptionnelle. Le PLU joue un rôle essentiel dans le maintien ou la création de volumes bâtis : les règles d'implantation notamment influent sur la forme urbaine car elles induisent une mise en scène du bâti par le jeu des alignements ou des reculs imposés.

D'une manière générale, la volumétrie des constructions, telle qu'elle est encadrée par le règlement, permet de donner une densité différente à chacune des zones urbaines, en fonction de leur histoire et de leur usage ce qui permet d'accroître la lisibilité de l'ensemble tout en préservant la mixité des fonctions : maintien d'un tissu dense dans le centre, harmonisation des volumes en tissu périphérique à dominante résidentielle, cohabitation entre différentes fonctions urbaines dans les faubourgs. Ces identités variées ne doivent pas être homogénéisées, et c'est pourquoi les règles de prospect qui s'appliquent à chaque zone sont différentes.

- **Dans le noyau ancien** (zone UA), la préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain et du patrimoine relèvent de l'observation des prescriptions réglementaires, mais aussi et surtout de l'application de dispositions architecturales particulières (maintien des alignements, protection des bâtiments remarquables, respect des volumes remarquables). La préservation se concrétise par l'attention portée au maintien de certains espaces de respiration intra-muros et au traitement qualitatif des abords des remparts, mais il s'agit surtout de maintenir les ordonnancements de l'époque médiévale qui font l'attrait historique des lieux, et de conserver les éléments remarquables du patrimoine.
- **Le tissu urbain UB** qui concerne les faubourgs est un tissu mixte où se côtoient habitat, commerces, activité viticole. La diversité des volumes, des styles et des époques rend ce tissu hétérogène mais vivant. C'est un espace de transition entre le paysage viticole ouvert et la Ville historique. Deux séquences s'y distinguent sur le plan de l'organisation : la première, incluse entre les deux routes départementales est à dominante d'habitat récent à fort taux d'espaces verts ; la seconde se développe de part et d'autre de la rue Jacques Preiss en un tissu hétérogène fait de domaines viticoles, d'équipements publics et de diverses activités et logements. Au contact du noyau historique se trouve l'ancienne friche viticole acquise par la commune et où peut s'exercer une reconversion urbaine pluri-fonctionnelle admettant le commerce.

Sur le tronçon de la rue Jacques Preiss, la commune crée un dispositif réglementaire permettant de marquer l'axe jusqu'à l'Hôtel de Ville par des alignements obligatoires.

Ailleurs densification est encouragée localement sur les quelques vides encore disponibles, mais elle est maîtrisée par le maintien d'un taux d'espaces verts sur immeubles collectifs, et la limitation de la hauteur dans un cône de vue.

Les transferts progressifs du trafic touristique et du stationnement sur les voiries de délestage et des emprises publiques inscrites dans la planification urbaine, ainsi que les efforts de la collectivité pour mieux organiser le stationnement autour de la ville, sont susceptibles d'améliorer dans le futur la qualité de l'espace public. Il pourra alors être plus apaisé pour les riverains et les visiteurs

- **Dans la zone UC** qui concerne un bon tiers de la surface urbanisée à dominante d'habitat, la fonction résidentielle a peu à peu supplanté la vigne. Si l'on peut déplorer une forte consommation d'espace viticole sur ces espaces au cours des quelques décennies passées, il s'agit aujourd'hui de gérer la densification dans le respect d'un cadre de vie particulier. Les parcelles encore disponibles sont imbriquées dans le tissu des maisons. Pour certaines parcelles plantées de vigne et urbanisables depuis 50 ans, on peut penser que la probabilité de mutation est faible, tant la valeur de la vigne est importante. Ailleurs, le règlement propose surtout de respecter les reculs qui dominant dans le quartier, sans rejeter la mixité de logement, ni même une mixité fonctionnelle garante de la tranquillité des habitants. On y autorise l'adossement des immeubles, les projets architecturaux élaborés en communs, les alignements architecturaux, pour favoriser l'émergence de projets. On propose que certaines constructions se rapprochent des espaces publics pour limiter le gaspillage de terrain. On y conserve une proportion de 50% d'espaces libres, ce qui permet un bon équilibre entre bâti et non bâti et la possibilité d'arborer ou de cultiver les jardins. Le recours possible à des architectures plus audacieuses, s'éloignant de la maison à toiture à 45 degrés permet d'offrir d'autres possibilités d'intégration paysagère des volumes, surtout sur les pentes.

### **Les zones urbanisées à dominante d'activités**

D'une manière générale, le fait que les zones d'activités fassent l'objet d'une séparation spatiale par rapport aux habitations permet de circonscrire les nuisances qu'elles génèrent sur des parties bien définies du territoire communal et facilite le traitement des interfaces avec les zones résidentielles qu'elles jouxtent.

Le cas de Riquewihr est particulier puisque la ville ne possède qu'une seule zone économique, dont la conception urbaine globale et l'affectation ne sont pas de nature à créer des conflits insurmontables de voisinage. L'ensemble est homogène sur le plan de la volumétrie, du traitement, des matériaux. Les hauteurs faibles et le traitement paysager des abords en font un site relativement discret par rapport au patrimoine qu'elle côtoie et au paysage dans lequel elle s'insère.

Il est important que le cahier des charges défini pour cette zone reste respecté et prolongé par des règles d'urbanisme adaptées. Le PLU élargit quelque peu les possibilités d'occuper le site, mais sans y augmenter les taux de nuisances.

Enfin, le règlement de la zone s'attache à conserver un ensemble cohérent et homogène sur le plan de la volumétrie, matériaux et hauteurs des bâtiments, ce qui garantit le maintien d'une bonne intégration dans le site, et permet ainsi de préserver les vues préférentielles sur la Ville depuis les axes d'approche.

### **Les zones de développement de l'habitat**

Le P.L.U. prévoit plusieurs zones de développement urbain en contiguïté des zones urbanisées, le potentiel étant pour l'essentiel ouvert immédiatement à la construction afin de résorber dans les meilleurs délais les déficits en logements permanents.

Les sites retenus font l'objet de règles d'urbanisme adaptées au contexte local et aux besoins en logements identifiés par la commune et le SCoT pour le court et moyen terme. Chaque site comporte une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe des prescriptions de densité et des préconisations pour un aménagement qualitatif.

- ✓ Le nouveau quartier pressenti sur la rue Mandlé a fait l'objet de plusieurs études

successives pour éviter de gaspiller les terres viticoles. Proches du centre et bien desservies par les réseaux publics, les constructions qui s'y édifieront constitueront le nouveau front urbain du faubourg.

- ✓ Le quartier durable à dominante d'habitat mixte et collectif attendu rue du Stade doit permettre de diversifier l'offre d'habitat dans un secteur à faible impact environnemental et dans un cadre de verdure proche des équipements de proximité. Il se situe à proximité de la trame verte et bleue du Sembach qui est préservée et qui se prolonge sur les espaces verts du secteur Na à usage de jardins.
- ✓ Le secteur situé route de Kientzheim représente un ensemble de parcelles privées plus ou moins enclavées dans un tissu d'habitations peu dense. Le PLU intègre une réflexion de redistribution foncière permettant de minimiser la perte de terrain, une gestion économe des linéaires de voiries et un traitement des interfaces avec le vignoble. Un renforcement des réseaux reste à faire avant l'ouverture à l'urbanisation.

## **La zone de tourisme et de loisirs UD**

Séparée de l'agglomération par la Route des Vins, elle a vocation à être remise à niveau pour s'adapter aux besoins de visiteurs, des sportifs et des associations. Le site, au pied de la colline emblématique de Zellenberg doit rester peu construit et réservé à des équipements ou infrastructures sportives, festives ou culturelles, c'est pourquoi l'emprise au sol globale est réduite. Des dispositions de protection sont prises pour respecter la coulée verte et bleue et ne pas s'opposer aux phénomènes hydrologiques liés au Sembach qui borde la zone.

## **Les zones agricoles**

Le renforcement de la protection des zones à vocation agricole et viticole en particulier constitue un objectif majeur du P.L.U. Il s'agit de réduire les potentiels issus de l'ancien POS et d'en préserver la vocation première (AOC vignoble)

Dans la zone agricole non viticole, qui concerne les écarts et quelques terrains sur le coteau, les mesures réglementaires visent à limiter au maximum la constructibilité pour les non agriculteurs. Dans la zone viticole, les occupations et utilisations du sol sont fortement limitées. Cette zone a pour vocation de rester à l'abri du mitage, pour des raisons économiques et paysagères.

## **Les zones forestières**

Les deux tiers environ du ban communal sont occupés par les boisements, dont une grande partie correspond à des forêts soumises au régime forestier qui peuplent les versants.

La contribution paysagère et écologique des massifs forestiers est protégée par des dispositions supra-communales. Une partie des forêts est classée au titre de l'article L.113 du Code de l'Urbanisme afin d'en interdire le défrichement et d'en surveiller la gestion : ce sont les massifs homogènes qui prolongent la forêt soumise jusqu'au vignoble. Le Plu s'attache à respecter les zones de production du vignoble AOC, et ne sur-protège donc pas les boisements taillis ou fourrés de recolonisation qui empiètent et se propagent sur le vignoble, mais ces espaces sont totalement inconstructibles.

## **Les autres zones naturelles**

Outre les zones forestières, le P.L.U. protège la coulée verte et bleue du Sembach qui serpente à l'aval de l'agglomération jusqu'à la route des Vins. Il protège aussi quelques jardins et espaces verts bordant les remparts.

## **La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**

La commune prend à bras le corps la problématique des déplacements en proposant un certain nombre de leviers d'action en faveur de la limitation des déplacements motorisés :

- Amélioration et sécurisation des itinéraires piétons,
- Mise en place d'un dispositif réglementaire complet en faveur du stationnement,
- maîtrise de la place de la voiture sur le domaine public, en particulier dans le centre et à proximité des commerces,
- Mixité fonctionnelle des tissus urbains afin de permettre à certaines activités de s'exercer à proximité immédiate du lieu de résidence,
- Limitation des extensions urbaines à des vides existants de l'enveloppe et à quelques terrains périphériques,
- mutualisation des déplacements des visiteurs de la ville grâce au train touristique
- meilleure gestion des itinéraires pour les cars de tourisme et les camping-cars,
- mise en place progressive, par des acquisitions foncières, de parkings de délestage et d'aires de stationnement spécialisées,
- développement du transport collectif à la demande,
- amélioration des circulations piétonnes aux abords des remparts et sur les trajets entre le centre-ville et les aires de stationnement.

## **La préservation de la qualité de l'air**

L'apport de nouvelles populations à Riquewihr et l'augmentation des déplacements ne sont pas sans effet sur la qualité de l'air à Riquewihr où l'automobile reste la principale responsable de la pollution de l'air par les hydrocarbures, en raison notamment de la forte fréquentation touristique.

Toutefois, la maîtrise de l'étalement urbain permet de réduire les déplacements automobiles des résidents et apporter une petite contribution à l'environnement. Le maintien de la compacité du tissu limite les déplacements courts en voiture.

Les mesures en faveur de la réduction et de la sécurisation des trajets à pieds pour les petits déplacements (scolaires, commerces de proximité, équipements et services publics) permettent elles aussi de limiter l'usage de la voiture sur de petits trajets, particulièrement impactants sur la qualité de l'air.

Une politique très volontariste pour réduire le trafic aux abords de la ville historique est mise en place. Elle permet de mieux sérier les trafics et de proposer aux visiteurs des itinéraires plus courts et plus cohérents, diminuant ainsi la pollution automobile en phase d'approche ou d'hésitation de l'automobiliste. En améliorant progressivement l'offre en stationnement en périphérie, le PLU favorise également la diminution des pollutions liées aux véhicules motorisés des visiteurs.

## Le suivi du PLU

La mise en place d'une veille et d'un bilan des réalisations et incidences sur l'environnement des aménagements programmés par le PLU est indispensable pour gérer durablement l'évolution de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est élaboré fera l'objet d'une analyse régulière des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'offre en logement, la mixité d'habitat et la densité de l'urbanisation, même si le délai de mobilisation des terrains des différentes zones d'urbanisation future est incertain.

Compte tenu de la situation particulière de Riquewihr et de la difficulté à mobiliser le foncier, il semble raisonnable d'analyser tous les 3 ans l'effet de l'application du nouveau PLU en lien avec les données démographiques disponibles et sur la base du nombre de résidences principales.

Le suivi par rapport à l'environnement doit être établi au regard des indicateurs disponibles pour chaque thématique. Voici les plus pertinents :

Thème	Sous-thème	Indicateur
Milieu naturel	Espaces protégés	Surfaces en N
	Fonctionnement écologique	Linéaires de ripisylves, zones vertes
	Milieus forestiers	Surfaces boisées
Espaces agricoles	Surfaces exploitées	Evolution de la SAU
	Exploitations	Evolution, part de vigne
Eau		Qualité du Sembach
Paysage et patrimoine	Patrimoine bâti	Immeubles protégés et valorisation architecturale
	Patrimoine naturel	Coupures vertes et fronts urbains
Gestion de l'espace	Typologie des milieux	Occupation du sol
	Artificialisation	Consommation foncière sur période donnée
	Densité de population	Nombre d'habitants par rapport aux surfaces urbanisées
Energie, risques pollution	Qualité de l'air	Particules fines et ozone
	Déplacements doux	Linéaires de pistes cyclables ou cheminements piétons sécurisés
	Trafic automobile	Données du trafic sur les routes départementales aux abords de la ville.



