

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1



Riquewihr

3. - Orientations d'aménagement et de programmation du secteur1-AUb

MODIFICATION DU PLU

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 24/01/2023

Riquewihr, le 26 janvier 2023

Le Maire



Daniel KLACK
Maire de RIQUEWIHR



Janvier 2023

Préambule

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Prescriptions :

Elles s'appliquent dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

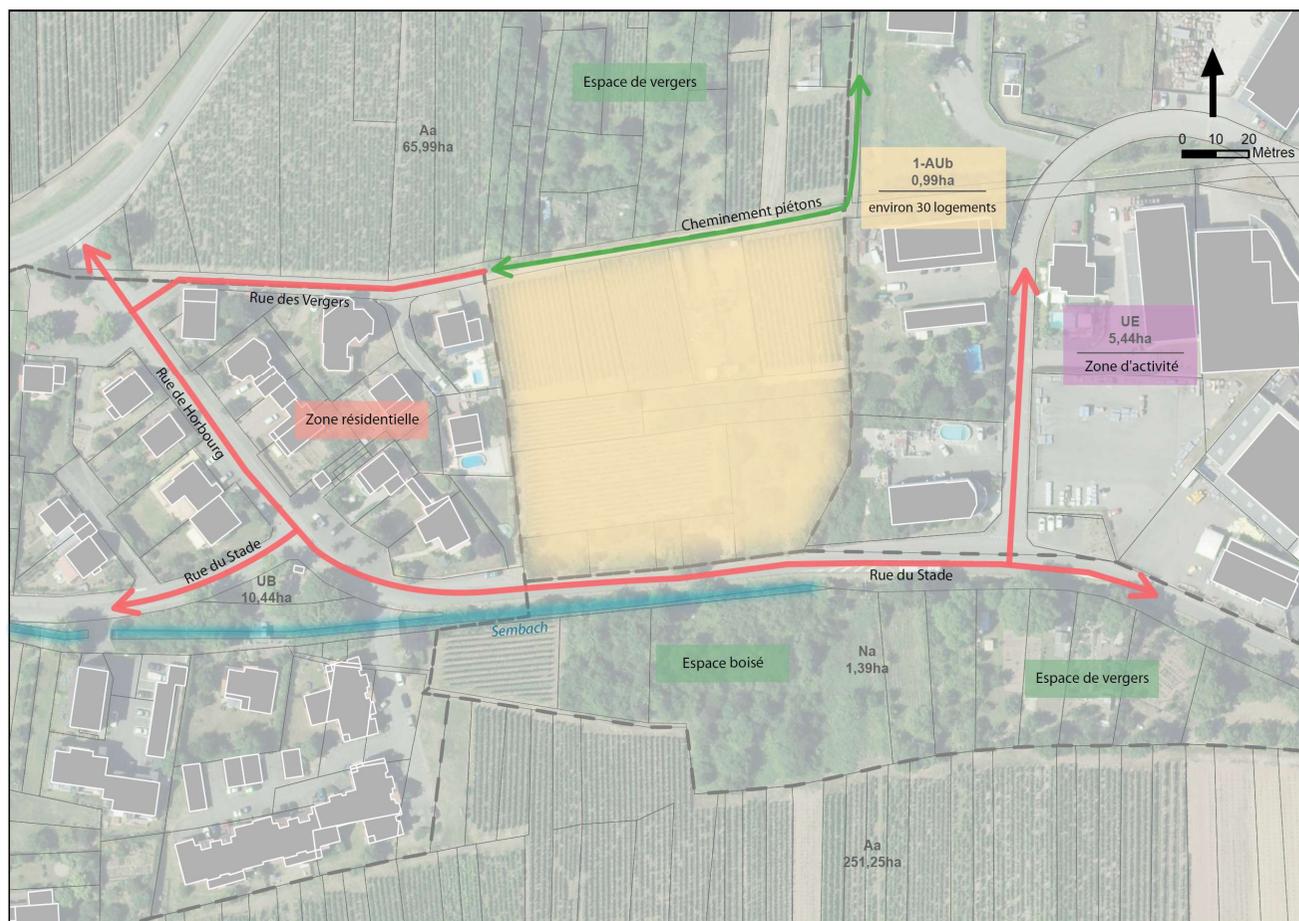
Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

I. LE SECTEUR 1-AUb

A. Présentation

Le secteur 1-AUb se situe à l'Est du village, disposé en limite du tissu pavillonnaire et proche du tissu économique. Il se développe sur une superficie d'environ 0,99 hectares.

Le secteur doit accueillir au minimum 25 logements, mais il est prévu de le densifier davantage pour compenser d'éventuels écarts par rapport à la moyenne dans les autres réserves foncières à mobiliser ainsi que dans les dents creuse



B. Orientations d'aménagement

Vocation du secteur et principes d'organisation du site

Prescriptions :

- La vocation principale de ce secteur est l'habitat sous la forme d'un quartier durable dense qualitatif et mixte comportant davantage de logements que le minimum de 25 logements imposé par le SCoT.
- Le site devra comporter des maisons individuelles, des habitations intermédiaires et des collectifs à usage d'habitation.
- Les immeubles collectifs seront implantés à l'écart des quartiers pavillonnaires limitrophes. La mixité de logements devra être compatible avec celle du schéma des principes généraux d'aménagement figuré ci-après.
- Les logements auront au maximum 2 niveaux habitables, les immeubles collectifs pourront atteindre 3 niveaux habitables, avec un niveau supérieur en attique.
- Les constructions seront à toits plats. Les toitures, à l'exception des garages ou annexes de faible emprise, seront végétalisés.



Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

Prescriptions :

- Les accès et le réseau viaire interne doivent être calibrés pour les déplacements quotidiens des riverains, excluant le transit.
- Le traitement de la voirie doit tenir compte des déplacements des piétons et des cycles.
- Un bouclage interne est à prévoir afin que les circulations soient fluides.
- La rue du Stade devra bénéficier d'un élargissement, d'un aménagement de sécurité pour les piétons et les cycles.

Préconisations :

- Un sens unique diminuerait l'emprise nécessaire pour la voirie de bouclage interne.
- La voirie interne pourra être traitée en zone 20 partagée voitures-piétons, comportant localement un caniveau central.
- Une signalisation devra permettre de sécuriser la traversée de la voie publique en direction du secteur de jardin lié au projet et situé de l'autre côté du Ruisseau du Sembach.

Principe d'adaptation à qualité urbaine paysagère et architecturale

Prescriptions :

- Les bâtiments ne dépasseront pas 3 niveaux habitables, éventuellement sur un sous-sol surélevé.
- Les constructions seront à toits plats. Les toitures, à l'exception des garages ou annexes ou éléments de volume de faible emprise, seront végétalisés.
- Les bâtiments doivent être implantés dans une logique durable, c'est-à-dire avec des matériaux durables, une réduction de la consommation d'énergie, une bonne isolation phonique.
- Un traitement végétalisé est à réaliser le long des constructions existantes de la zone économique à l'Est, sous la forme d'une trame verte arborée permettant la circulation de la biodiversité. Cette trame aura une largeur minimale de 6 mètres.
- Un espace vert d'une largeur de 5 mètres au moins devra être maintenu ou reconstitué le long de la voirie publique (rue du Stade), après élargissement. Il sera plantés d'arbres ou arbustes.
- Des espaces verts, sur une profondeur de 4 mètres au moins devront être mise en place sur le pourtour du site, au contact des zones habitées et du Pfaffenbrunnenweg au Nord (il s'agit de constituer une bande arbustive créant un écran végétal par rapport aux propriétés voisines).
- Une proportion de 20% de chaque unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Le traitement des façades devra être en bois sur 1/3 au moins de la surface totale des façades des immeubles afin d'amortir leur impact visuel dans l'environnement.

Préconisations :

- La récupération des eaux pluviales à la parcelle pourra comprendre le stockage pour l'arrosage des jardins.
- Les bâtiments seront implantés de façon à permettre un bon ensoleillement des logements.
- Les espaces verts imposés en limite de propriété ou du domaine public pourront être privés.
- Les toitures pourront comporter des dispositifs photovoltaïques, ne comptant pas dans les règles de hauteur.

Principe de stationnements

Prescriptions :

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

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

Préconisations :

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

