

PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet / Mise en compatibilité



Riquewihr

3.d - Orientations d'aménagement et de programmation de la zone UF

Déclaration de projet valant mise en compatibilité
du PLU

Le Maire



Octobre 2021

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.

Quatre terminologies au cœur des OAP :

Présentation :

Eléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

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.

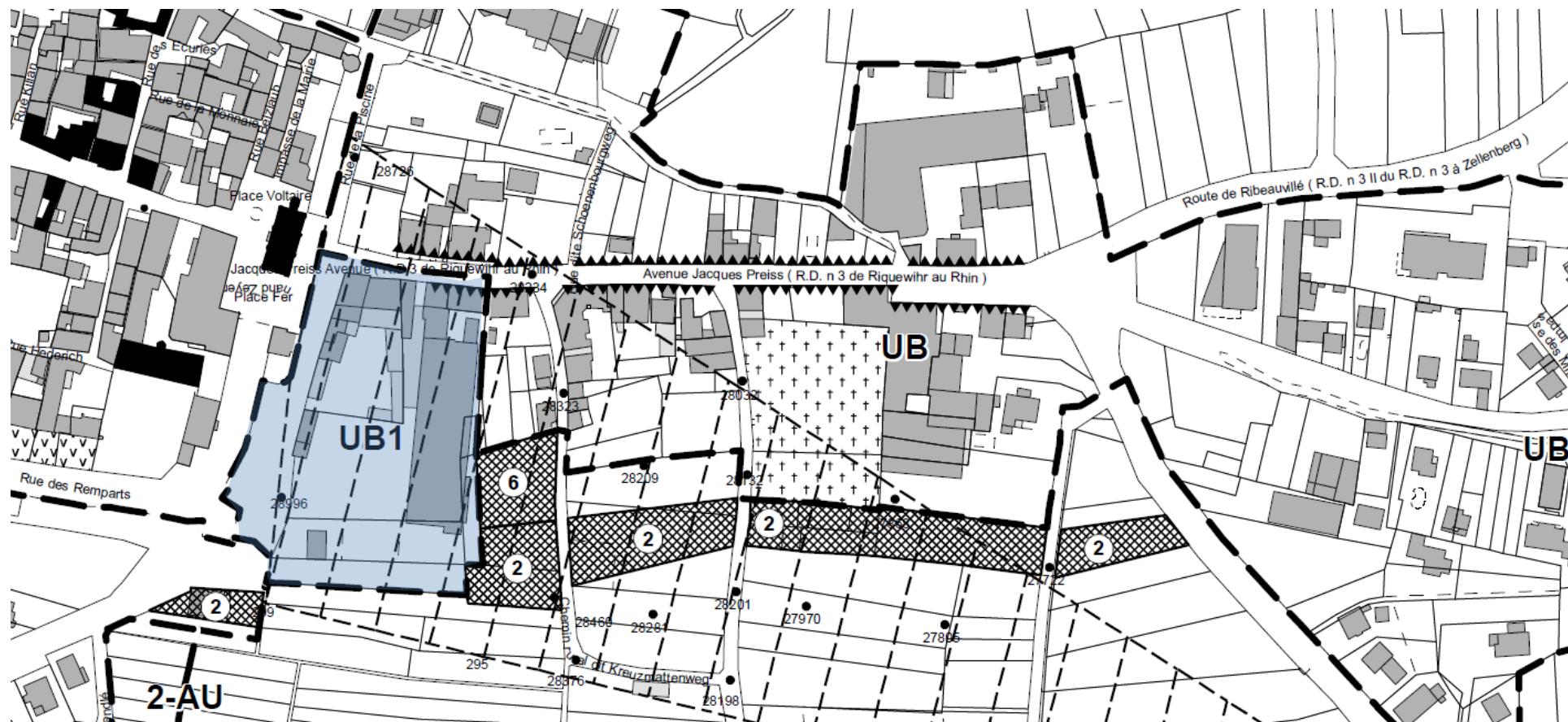
Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

La zone UF

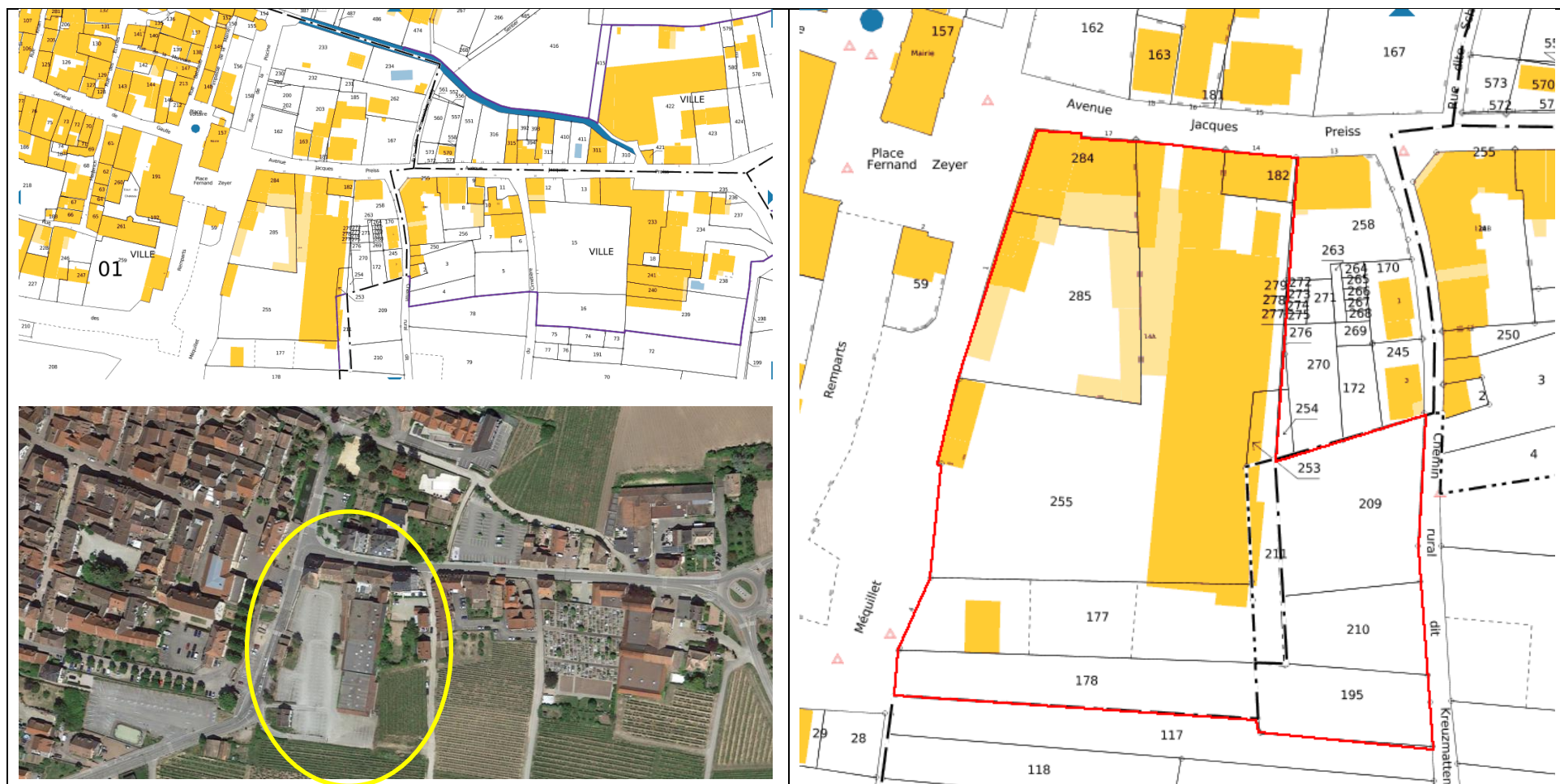
A. Présentation

La friche viticole destinée à être réaménagée se situe à l'entrée de la ville historique de Riquewihr, au pied des remparts. La zone a été classée UB1 au PLU approuvé, en attente d'investigations plus poussées permettant d'affiner les conditions de son aménagement.



Au fil du temps et des investigations, un périmètre légèrement différent a été retenu. Il permet d'inclure dans le projet, suite à l'évolution des acquisitions foncières par la ville de Riquewihr, de plusieurs parcelles de vigne qui avaient été inscrites en emplacement réservé au bénéfice de la collectivité, pour des aménagements et équipements publics.

Le site retenu présente une superficie de 1,2 ha environ, à l'angle de deux voies principales de Riquewihr, l'avenue Jacques Preiss et l'avenue Méquillet.



NOUVEAU PERIMETRE UF APRES MODIFICATION DU ZONAGE



B. Principes généraux d'aménagement

Vocations du secteur

Prescriptions :

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

Compatibilité :

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

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

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



Préconisations :

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

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

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



Principes de desserte et de raccordement à la trame viaire

Prescriptions :

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

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

Principe de stationnements

Prescriptions :

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

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

Déplacements doux

Préconisations :

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

Prescriptions relatives aux circulations



Principe de qualité urbaine et architecturale

Prescriptions :

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

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

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

Préconisations :

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

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

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

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

Prescriptions architecturales

-  Alignement architectural
-  Sens de faîtage
-  Paroi de séparation



Principe de qualité paysagère et environnementale

Prescriptions :

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

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

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

Préconisations :

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

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

