

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°3*



**Riquewihr**

## 3.d - Orientations d'aménagement et de programmation

### Historique des procédures :

- PLU approuvé le 02/04/2019
- Modification n°1 approuvée le 24/01/2023
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 24/01/2023
- Modification n°2 approuvée le 04/02/2025



Octobre 2025



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
QUATRE TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP : .....	4
I. LE SECTEUR DU MANDLE.....	5
II. LE SECTEUR 1-AUB DU PFAFFENBRUNNEN.....	10
III. LE SECTEUR DES JARDINS DU PFAFFENBRUNNEN .....	15
IV. LA ZONE AU LIEU-DIT ZIEGELSCHUEUR .....	16
V. LA ZONE UF.....	17

Les changements liés à la modification n°3 apparaissent **surlignés en jaune** dans le texte.



## 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.

## I. LE SECTEUR du Mandlé

### A. Présentation

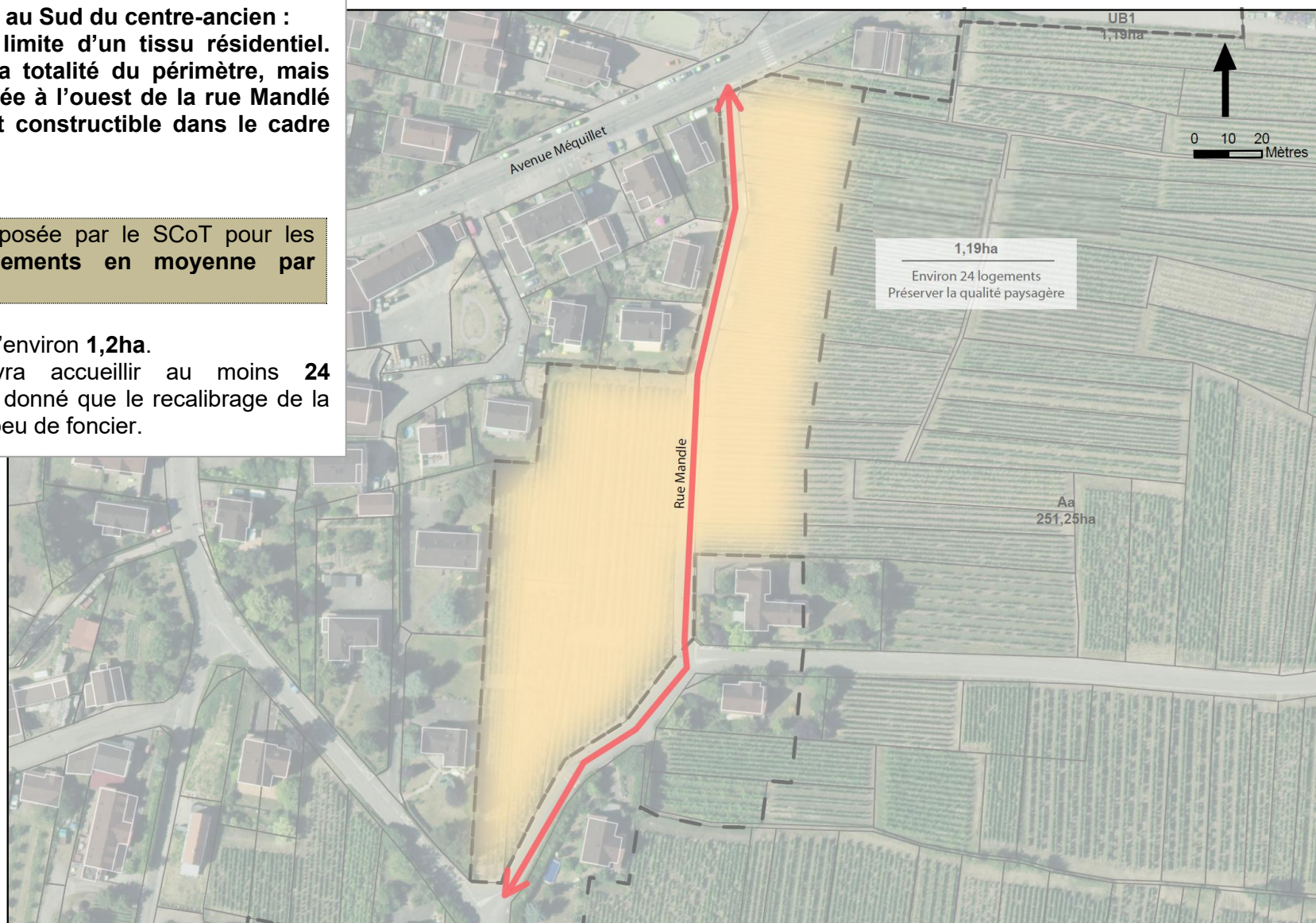
Le secteur se situe au Sud du centre-ancien : il est disposé en limite d'un tissu résidentiel. L'OAP porte sur la totalité du périmètre, mais seule la partie située à l'ouest de la rue Mandlé est immédiatement constructible dans le cadre de ce PLU.

#### Compatibilité :

Caractéristique imposée par le SCoT pour les villages : **25 logements en moyenne par hectare**

Superficie totale d'environ **1,2ha**.

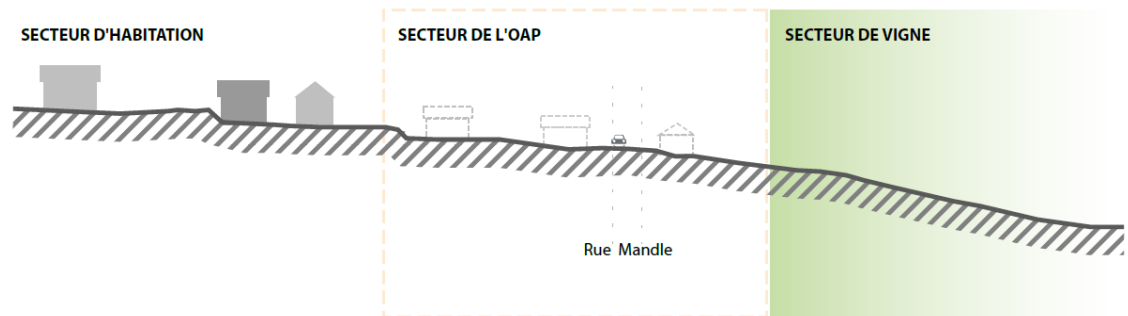
Ce secteur devra accueillir au moins **24 logements**, étant donné que le recalibrage de la rue nécessite un peu de foncier.





## PRESERVER LES VUES VERS LE VILLAGE ET DEPUIS LE VILLAGE.

L'OAP a été pensée en respectant **les vues dominantes** des riverains vers le vignoble ainsi que les perspectives vers le village. Elle permet de compléter le front urbain tout en préservant **les caractéristiques historiques, morphologiques et paysagères** du site.





## B. Schéma de principe





## C. Principes généraux d'aménagement

Dessin illustratif d'aménagement et de répartition possible des logements sachant que d'autres solutions sont envisageables :



### Vocation du secteur

#### Prescriptions :

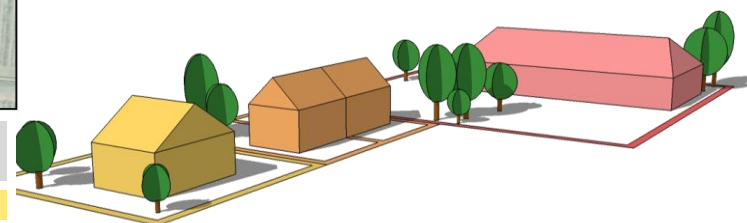
La vocation principale de ce secteur est l'habitat, avec une minorité d'habitations individuelles.

#### Préconisations :

- Afin de répondre aux besoins de tous, et atteindre les objectifs du SCoT une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire.
- Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.

Le tableau suivant présente une programmation d'habitat qui permettrait de répondre à la demande, tout en apportant une mixité de logement.

*Dessin illustratif d'aménagement et de répartition des logements :*



Type d'habitat	Nombre de logements	Nombre de parcelles	Surface moyenne des parcelles
Maisons individuelles	6	6	5 ares
Habitat intermédiaire	10	5	8 ares
Petit collectif	8	1	10 ares
Total	24	14	6 ares

## ***Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire***

### **Prescriptions :**

- L'ensemble de l'aménagement doit être relié à la rue Mandlé (directement ou par l'intermédiaire d'une voirie, ou impasse) afin de desservir toutes les parcelles.
- Le stationnement des véhicules est interdit le long de la rue Mandlé en 1-AUa.

### **Préconisations :**

- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- La rue Mandlé est l'axe principal du quartier et doit permettre les déplacements motorisés quotidiens des habitants.
- Toutes les voies doivent être pensées pour les modes de déplacements doux (piétons et cycles).

## ***Principe d'adaptation à qualité urbaine paysagère et architecturale***

### **Prescriptions :**

- Les toitures des bâtiments devront être adaptées au site.
- Les bâtiments comporteront au maximum deux niveaux : RDC+ combles, éventuellement sur sous-sol surélevé.

### **Préconisations :**

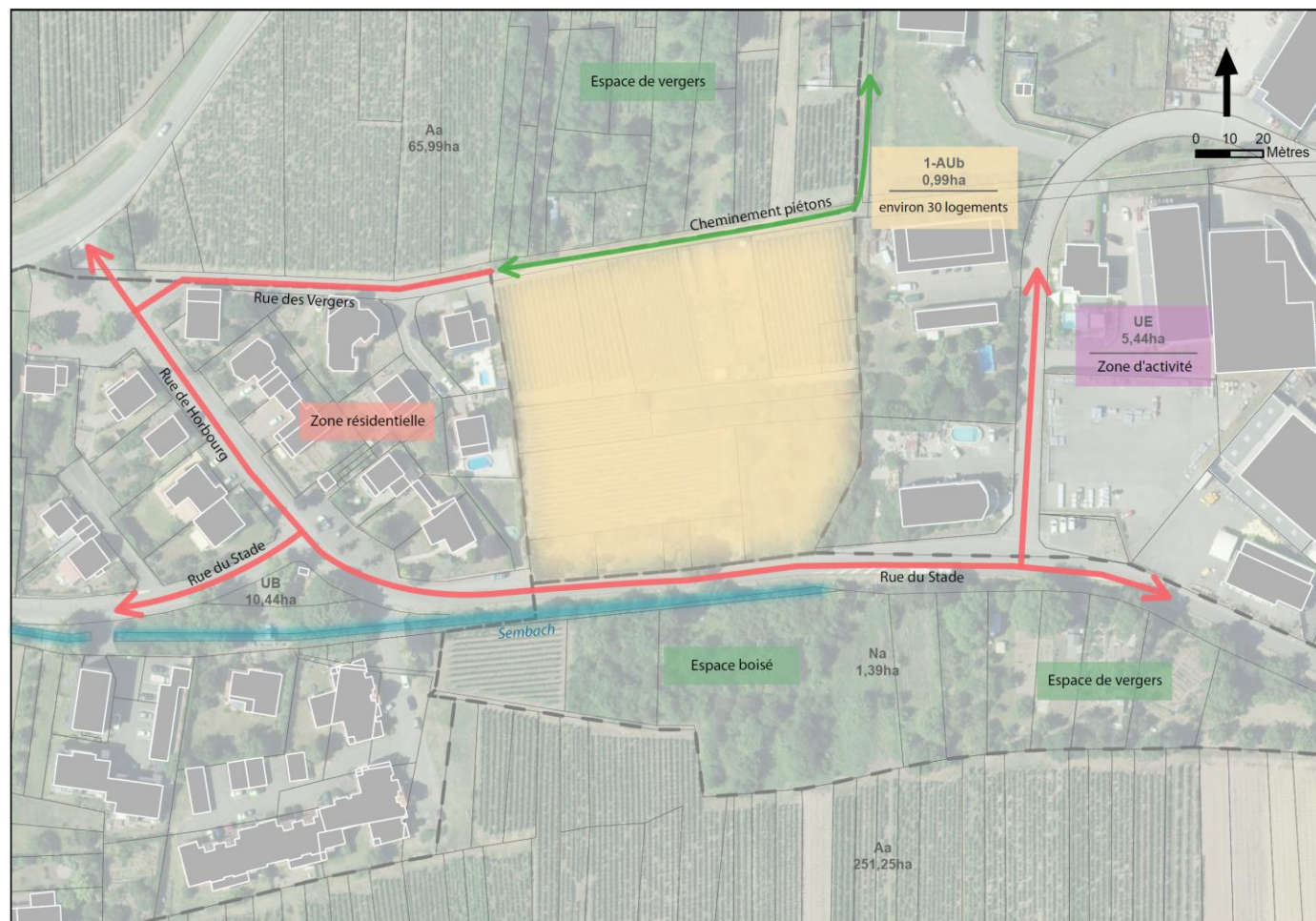
- Prévoir un traitement paysagé vers le secteur des vignes à l'Est pour une protection contre les traitements phytosanitaires.
- Prévoir un traitement paysagé vis-à-vis des habitations existantes pour barrière visuelle.
- Adapter l'aménagement et les constructions au profil du terrain.
- Eviter les effets de masques et d'ombres inopportuns.
- Implanter les constructions de manière à préserver des vues depuis les constructions du village vers le vignoble et la plaine.

## II. LE SECTEUR 1-AUb du Pfaffenbrunnen

### 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 et des collectifs à usage d'habitation.
- Les immeubles collectifs seront implantés à l'écart des quartiers pavillonnaires limitrophes. La mixité de logements devra être compatible avec celle du schéma des principes généraux d'aménagement figuré ci-après.
- Les logements auront au maximum 2 niveaux habitables, les immeubles collectifs pourront atteindre 3 niveaux habitables, avec un niveau supérieur en attique.
- Les constructions seront à toits plats. Les toitures, à l'exception des garages ou annexes de faible emprise, seront végétalisés.
- En complément de sa vocation principale d'habitat, le secteur pourra accueillir des activités de service relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de manière ponctuelle et intégrée.





## ***Principe de 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 planté 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 comporteront chacune 3 places dont un garage. Toutes les places en surface devront être perméables.

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

**Préconisations :**

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

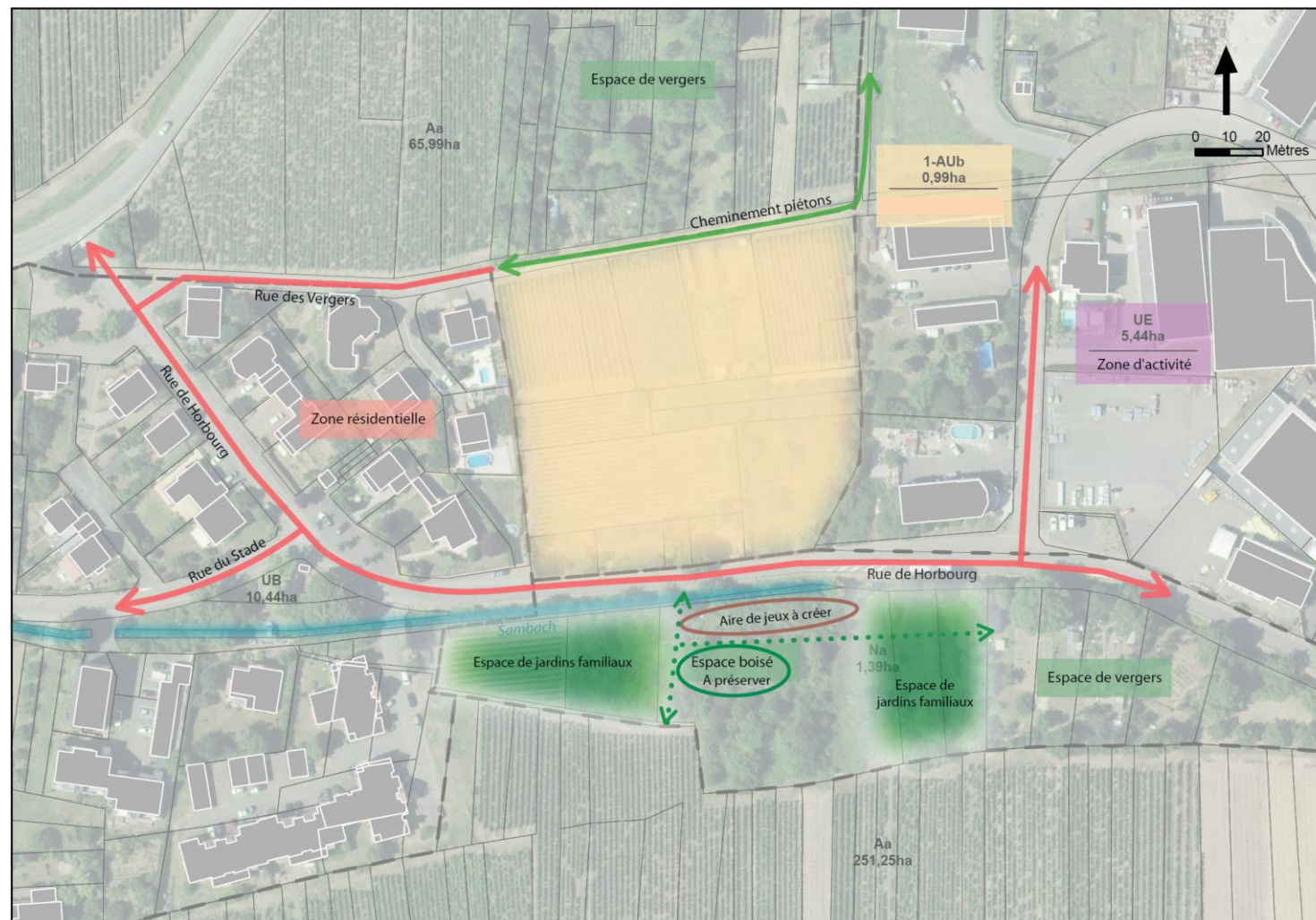


### III. LE SECTEUR des jardins du Pfaffenbrunnen

#### Secteur Na réservé à des aménagements légers de proximité type jardins-vergers communautaires, ou aire de jeu et de détente

Cette séquence présente une superficie d'environ 1,4 hectare et se situe immédiatement en face du futur nouveau quartier d'habitation.

- Le site est constitué actuellement d'une alternance de vignes, de boisements et anciens vergers en recolonisation, ainsi que de la ripisylve du Sembach. Il est envisagé que ce lieu soit entretenu, rendu accessible et approprié par les habitants de Riquewihr et en priorité par les habitants du nouveau quartier durable à créer.
- Ce lieu peut jouer également un rôle social grâce à des jardins partagés, des lieux de rencontre, des aires de jeux et de repos en lien direct avec le village.
- La visibilité et l'accessibilité de ce site sont à améliorer en tenant en compte la qualité paysagère et en mettant en avant sa fonction éducative et récréative. Le site deviendra alors un lieu de promenade et de détente pour l'ensemble des habitants de Riquewihr.
- En même temps, ces terrains en rive droite du Sembach peuvent occasionnellement recevoir des débordements du ruisseau, il faut donc y limiter fortement l'imperméabilisation.



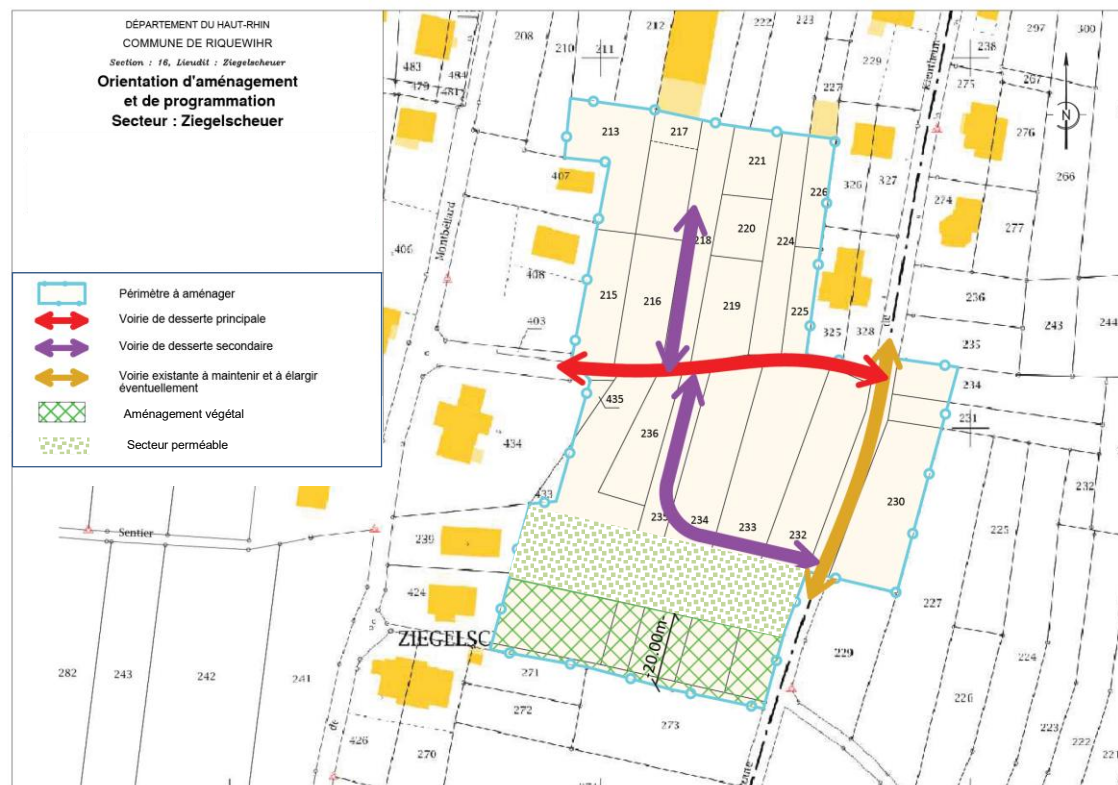
## IV. LA ZONE au lieu-dit Ziegelscheuer

Ce secteur est pour l'instant fermé à l'urbanisation (2-AU) car les conditions de sa desserte en réseaux n'est pas assurée. Il est destiné à recevoir un ensemble d'habitations permettant de compléter l'urbanisation dans le prolongement de la rue de Kientzheim au sud. Le site présente une superficie utile d'environ 1hectare. Une partie de l'aménagement sera consacrée à la création ou au maintien d'espaces verts ou non bâtis permettant d'une part de créer une zone tampon entre les habitations nouvelles et le vignoble et d'autre part pour respecter le voisinage des habitations existantes.

Le site est drainé par la rue de Kientzheim et les voiries internes sont bouclées sur la rue de Montbéliard.

Les principes d'aménagement seront affinés au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, notamment au vu du bilan des autres réalisations admises par le PLU au moment de cette ouverture.

### Schéma de principe provisoire de l'aménagement

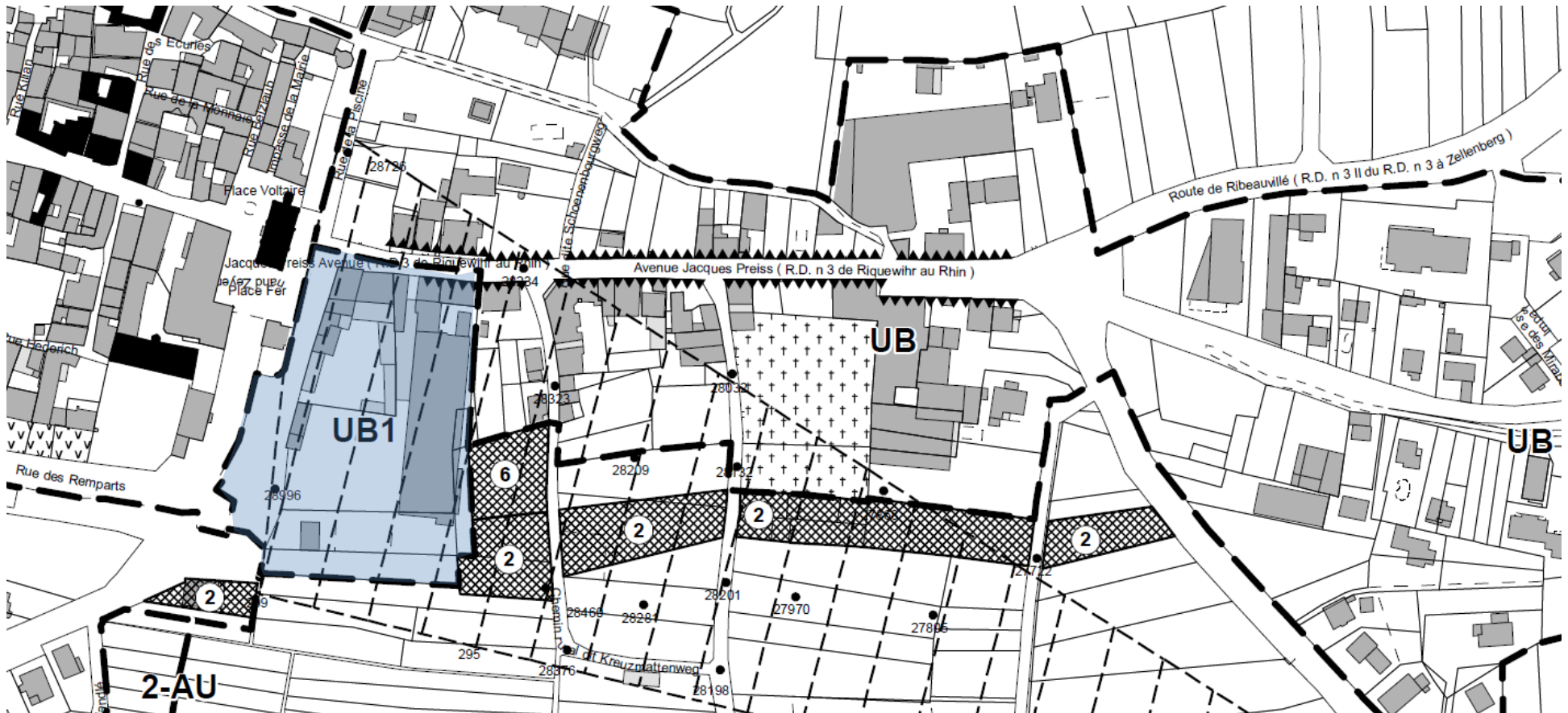




## V. La zone UF

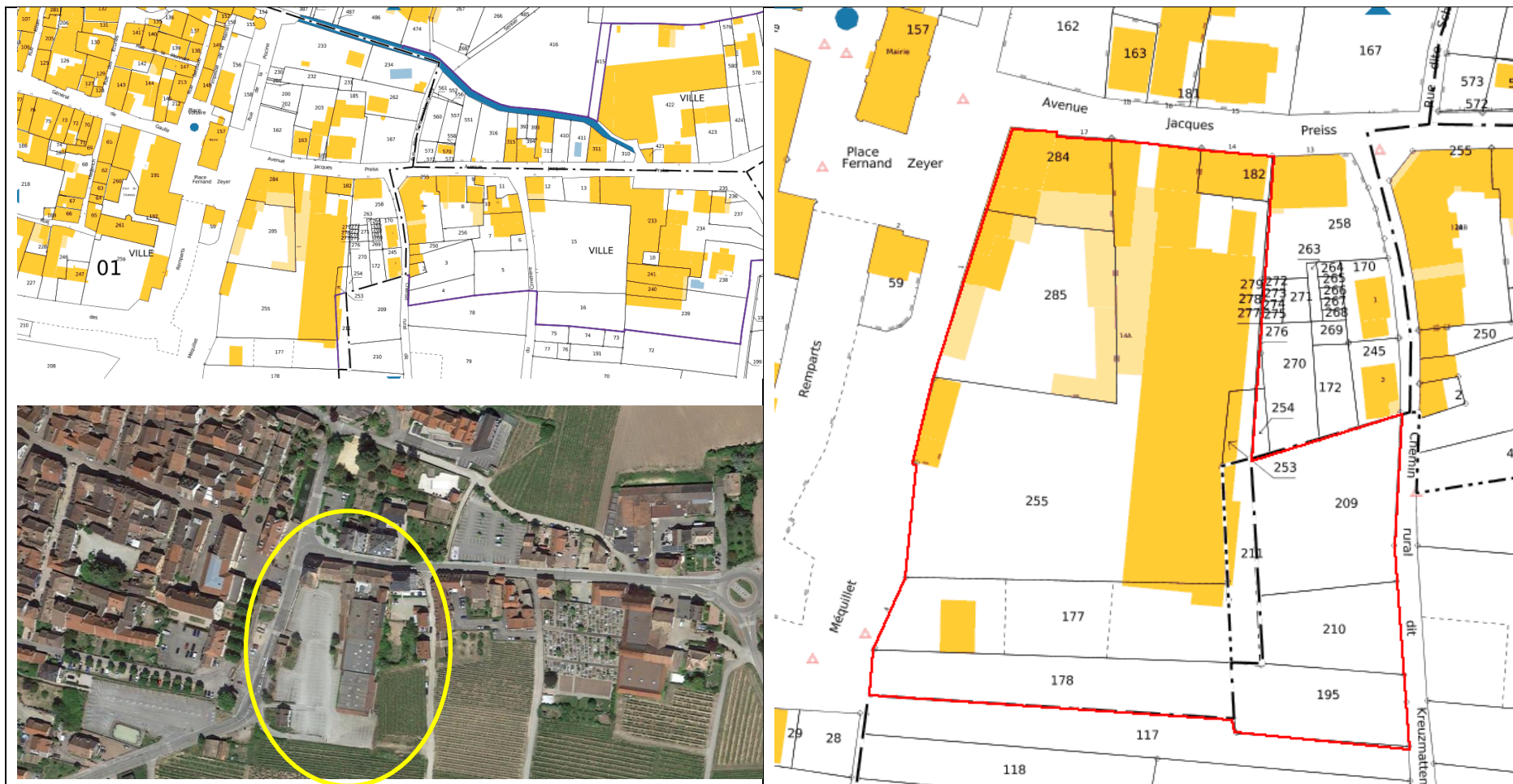
## A. Présentation

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.







## 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 les visiteurs que pour certains résidents ou professionnels qui occupent la cité médiévale. La majorité de ces places doit être réalisée en souterrain, afin de préserver au sol des emprises pour les autres destinations, qui sont multiples : logements, stockages, commerces, locaux associatifs ou tiers-lieux, équipements publics et équipements techniques.

#### **Compatibilité :**

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

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

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



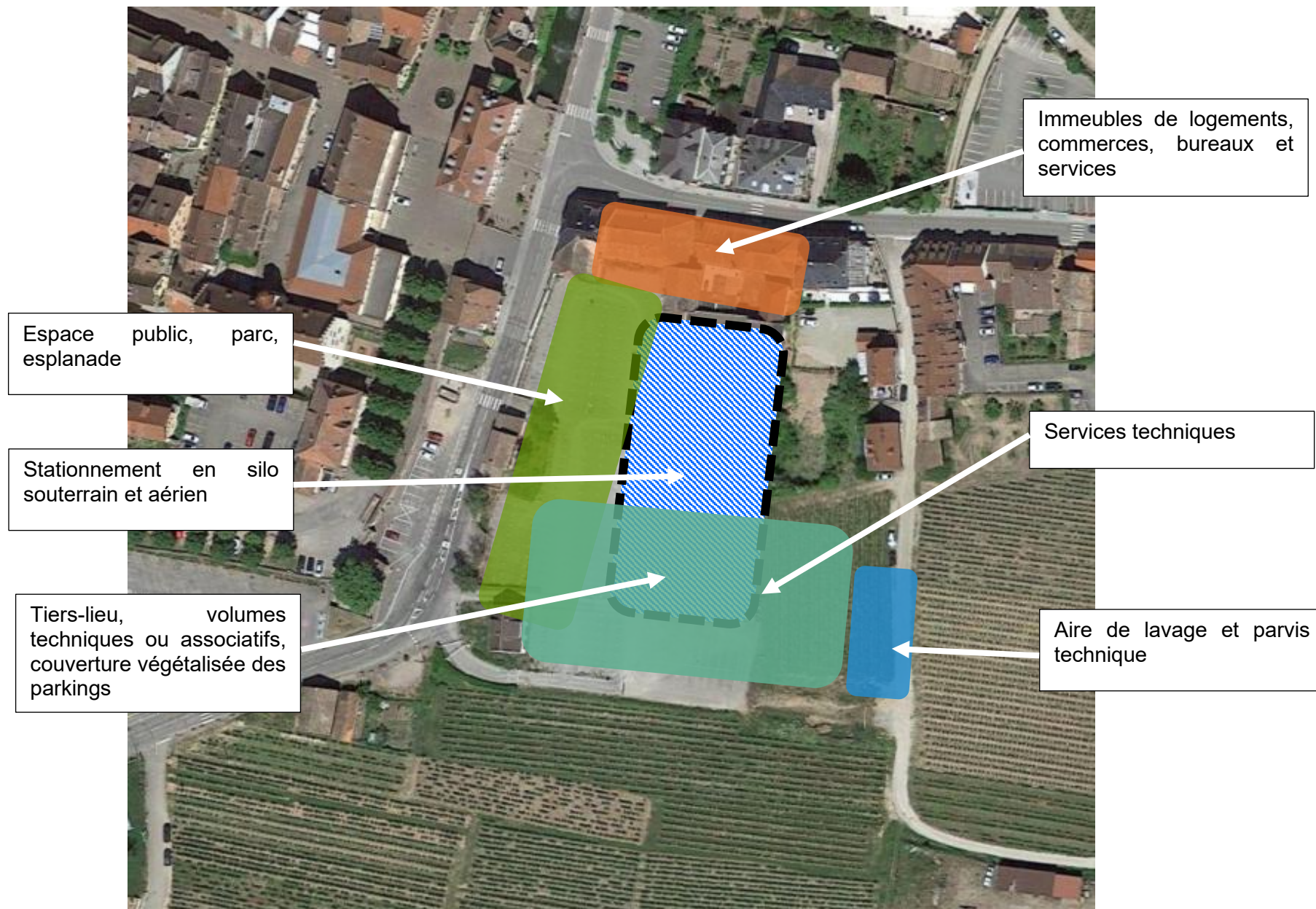
#### **Préconisations :**

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

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

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







## ***Principes de desserte et de raccordement à la trame viaire***

### **Prescriptions :**

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

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

## ***Principe de stationnements***

### **Prescriptions :**

La capacité en stationnement de la zone devra être d'au moins 400 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.

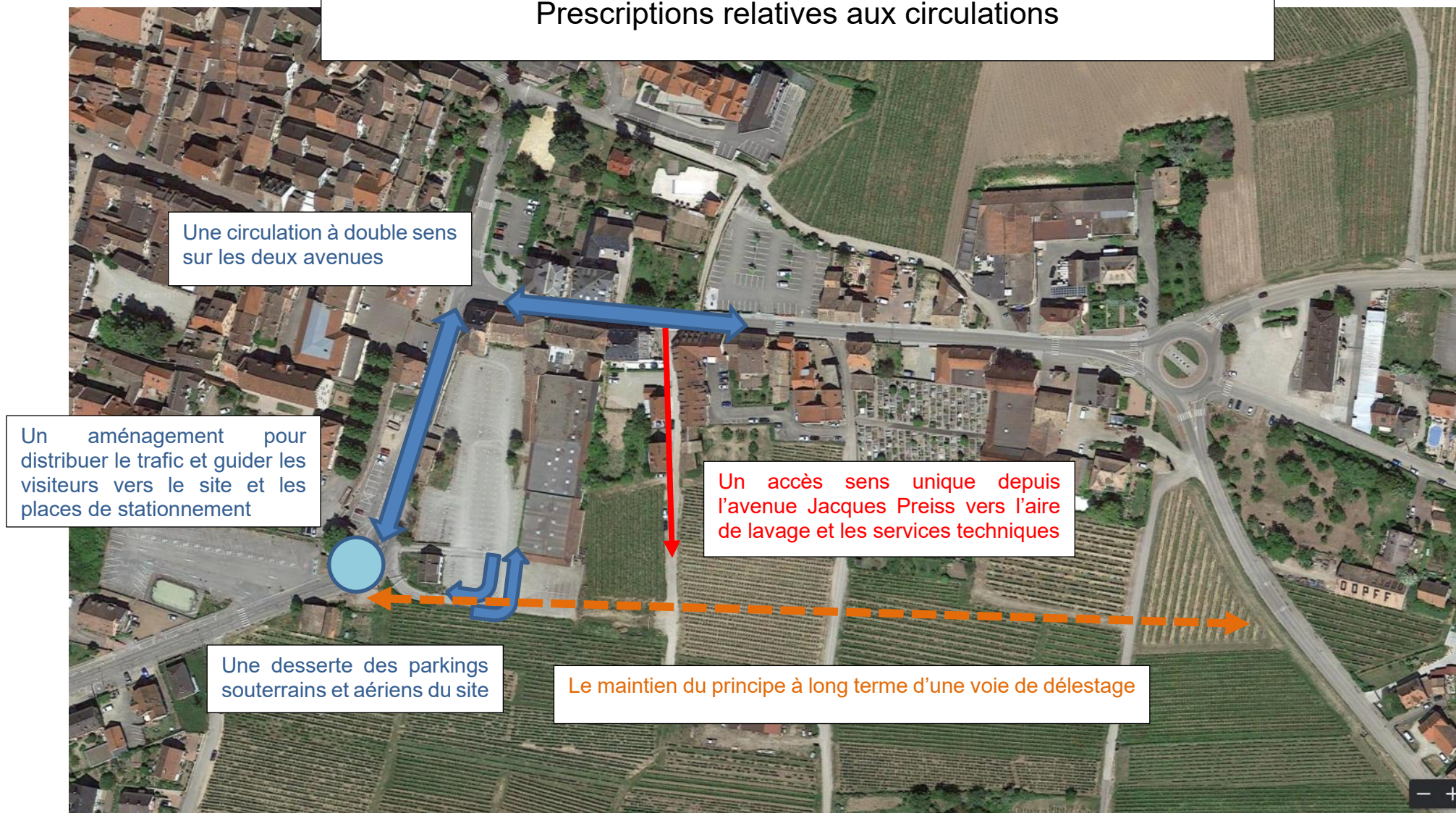
Des aires de stationnement supplémentaires, aux normes classiques devront être réalisées pour les logements, commerces et services présents dans la zone.

## ***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.





