

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*



## Riquewihr

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

- Rue Mandlé (1-AUa et 2-AU)
- Pfaffenbrunnen (1-AUb rue du Stade)
- Ziegelscheuer (2-AU route de Kientzheim)

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal du 02 avril 2019

Le Maire

Daniel KLACK  
Maire de RIQUEWIHR



Mars 2019

**Préambule.....**

**Quatre terminologies au cœur des OAP : .....**

**I. LE SECTEUR du Mandlé .....**

**II. LE SECTEUR 1-AUb du Pfaffenbrunnen .....**

**III. LE SECTEUR des jardins du Pfaffenbrunnen.....**

**IV. LA ZONE au lieu-dit Ziegelscheuer .....**

## 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

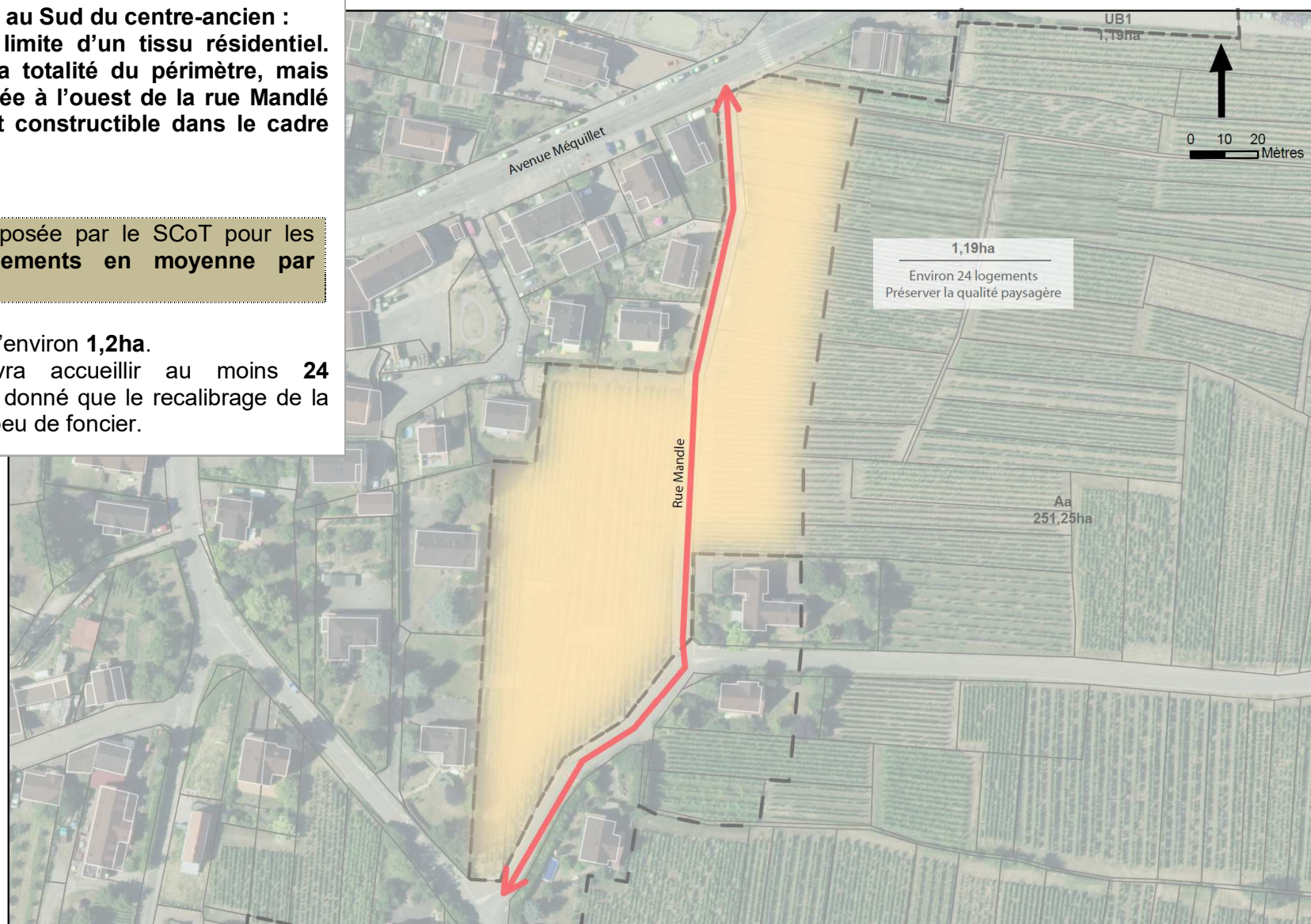
### A. Présentation

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 :

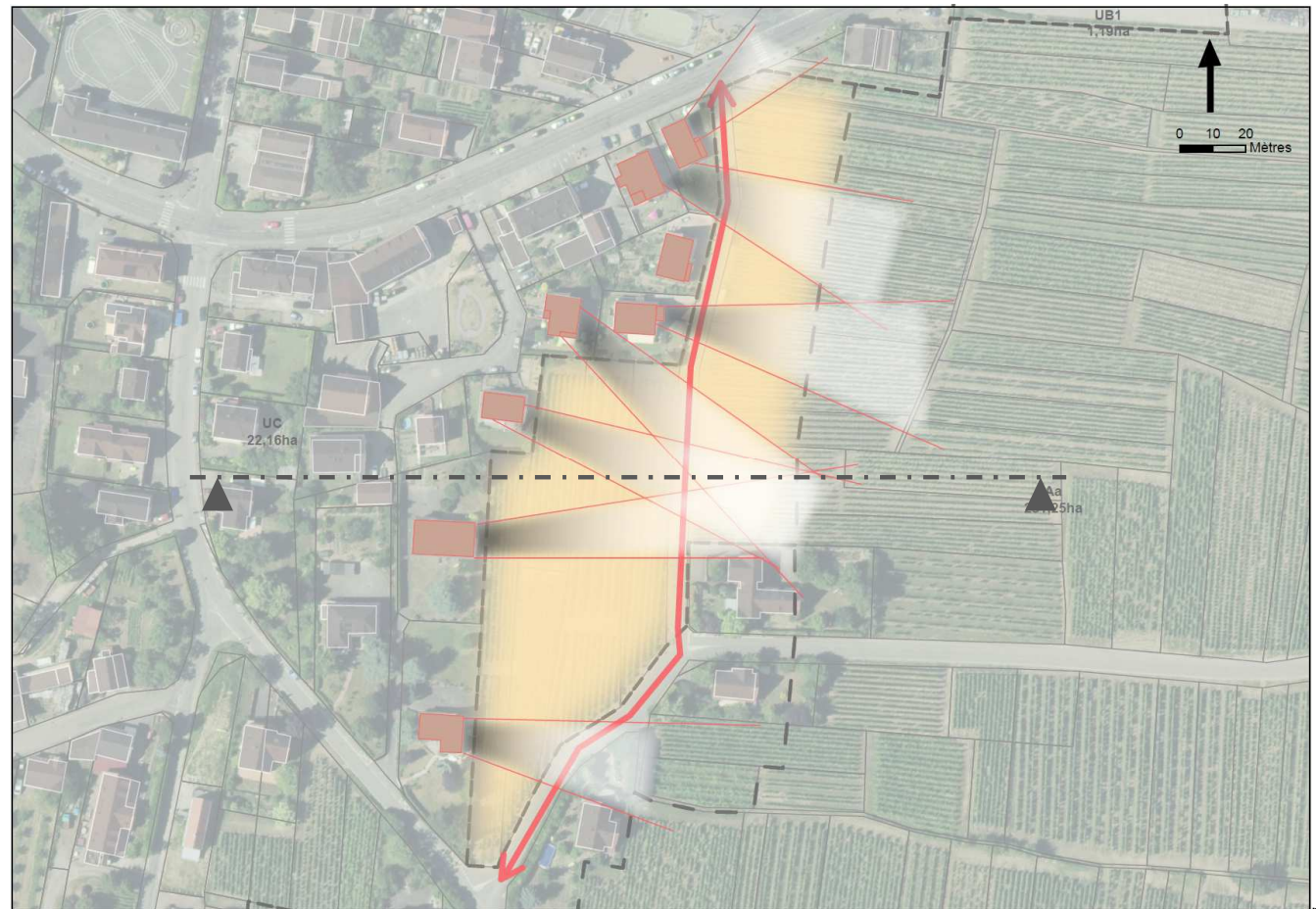
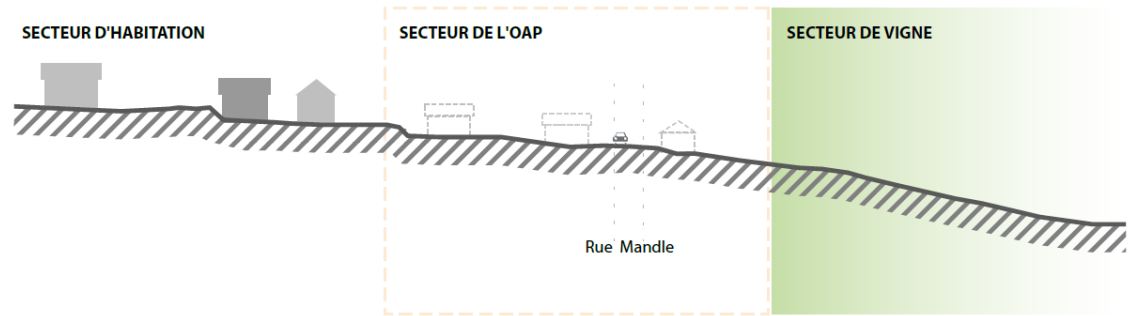
Caractéristique imposée par le SCoT pour les villages : **25 logements en moyenne par hectare**

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 :

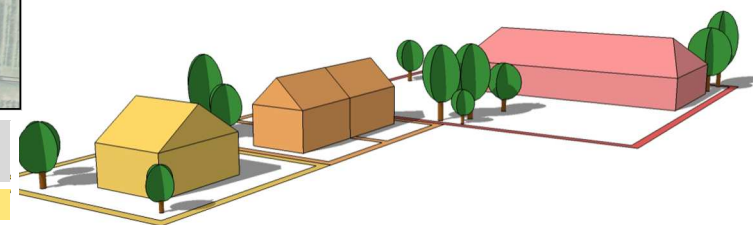
La vocation principale de ce secteur est l'habitat, avec une minorité d'habitations individuelles.

#### 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
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>6 ares</b>



## ***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.
- Éviter 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

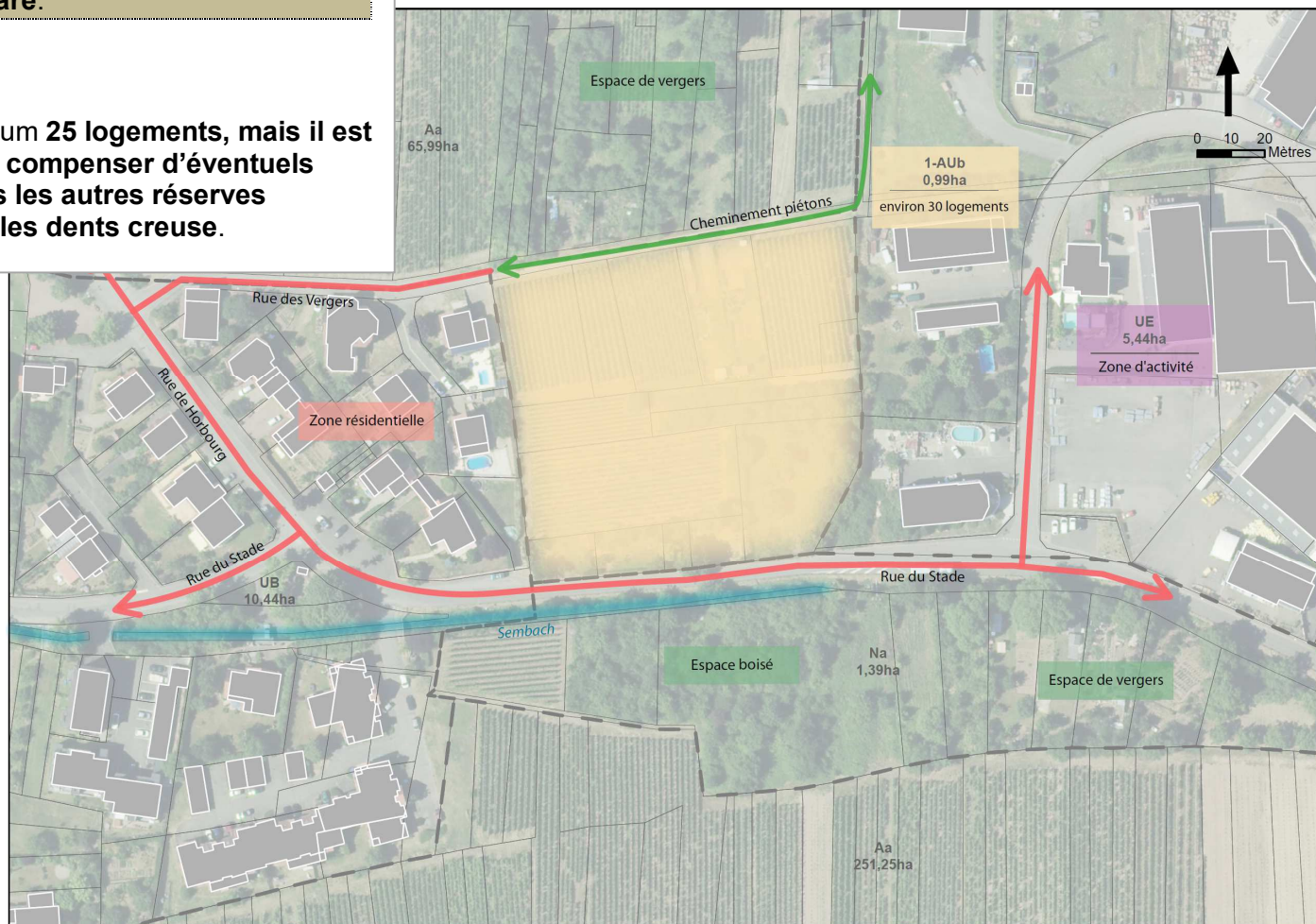
Le secteur 1-AUb se situe à l'Est du village, disposé en limite du tissu pavillonnaire et proche du tissu économique.

#### Compatibilité :

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

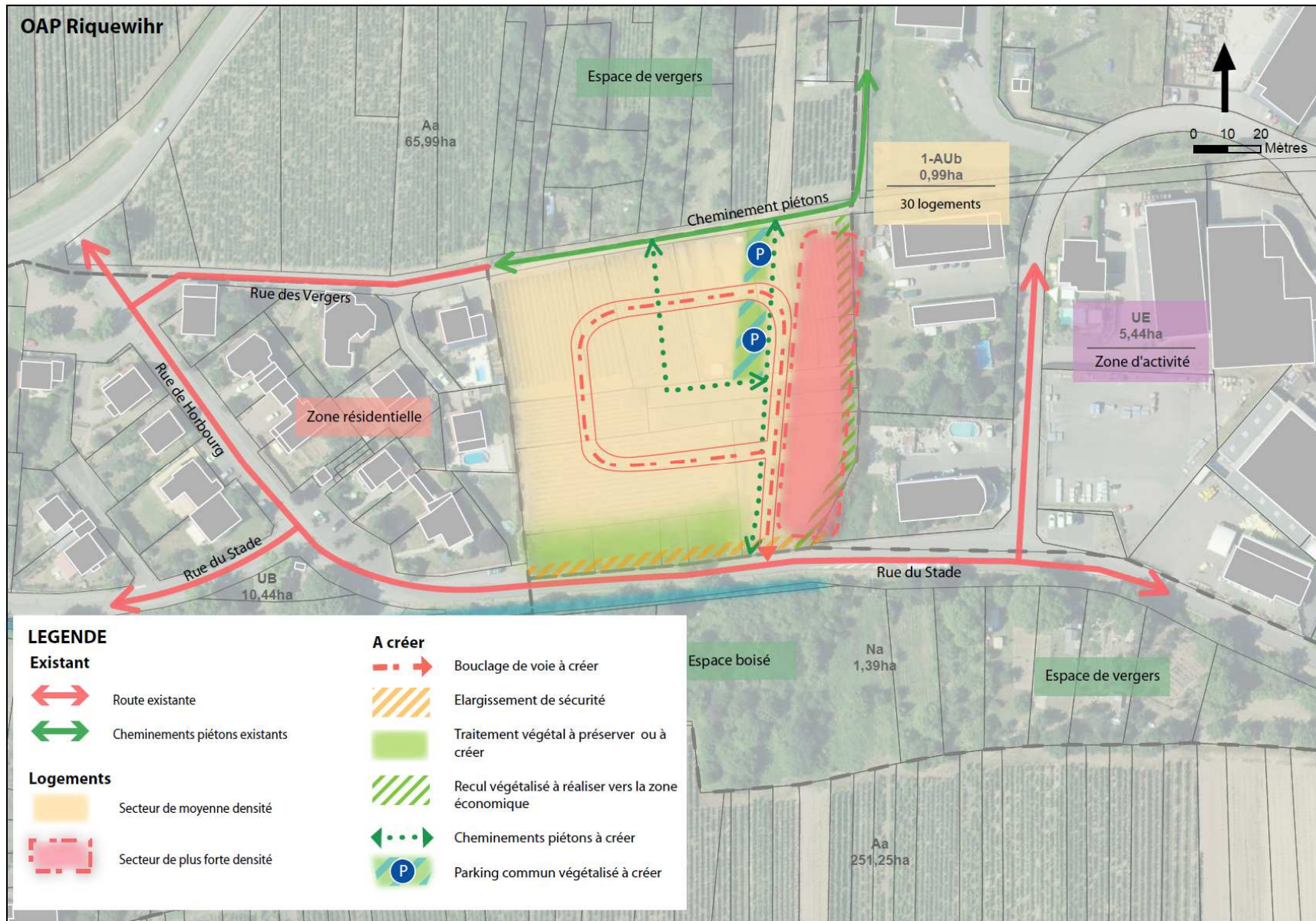
Superficie d'environ **0,99ha**.

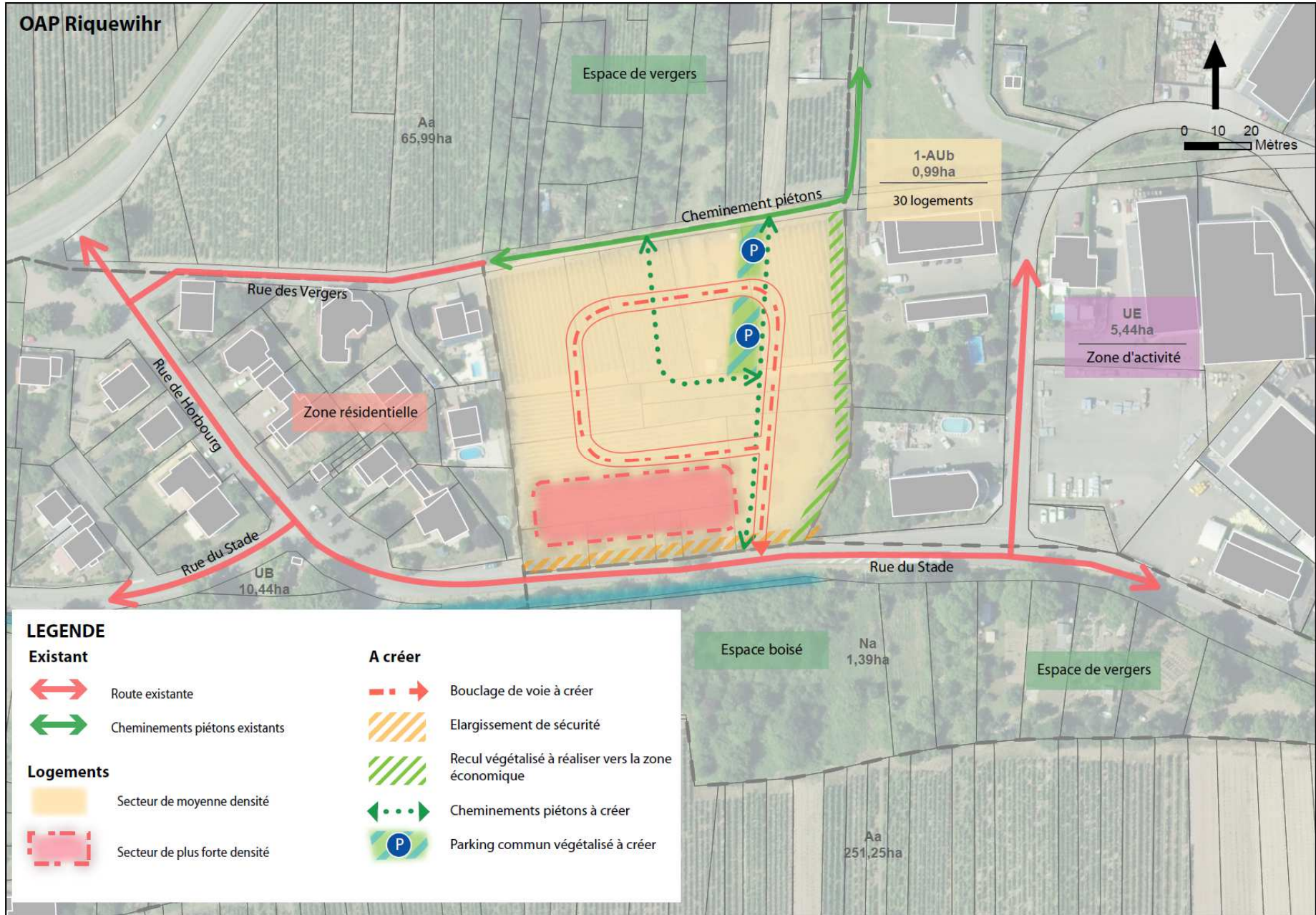
Le secteur doit donc accueillir au minimum **25 logements**, mais il est prévu de le densifier davantage pour compenser d'éventuels écarts par rapport à la moyenne dans les autres réserves foncières à mobiliser ainsi que dans les dents creuse.



# B. Schéma de principe

Version 1





## C. Principes généraux d'aménagement. Version 1

### Typologie

Type d'habitat	Nombre de logements
Habitat intermédiaire	13 à 24
Petit collectif	17 à 20
<b>Total</b>	<b>30 à 44 (mini 40)</b>

Cf : Comptabilité avec le SCoT et la moyenne avec les autres secteurs.

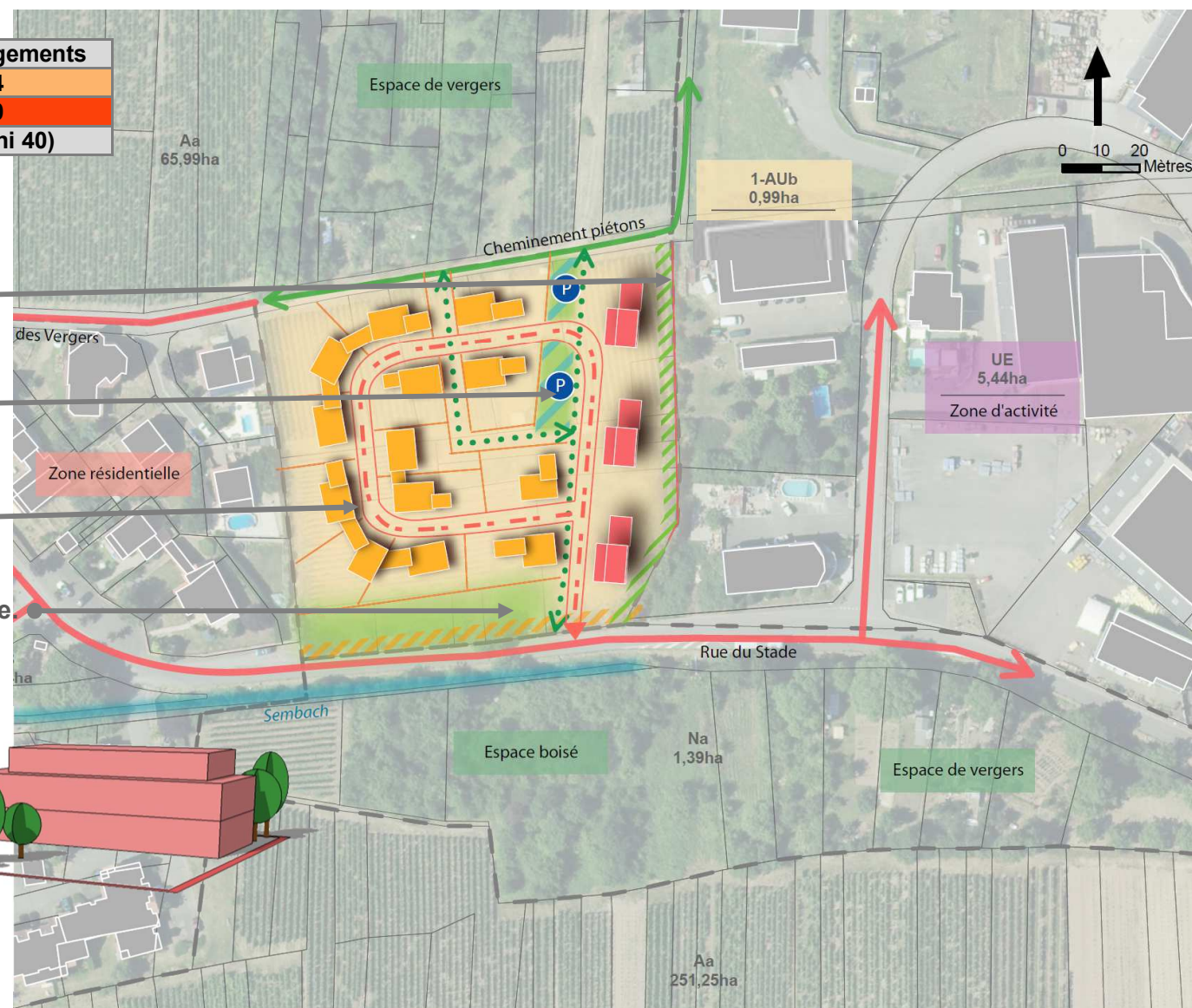
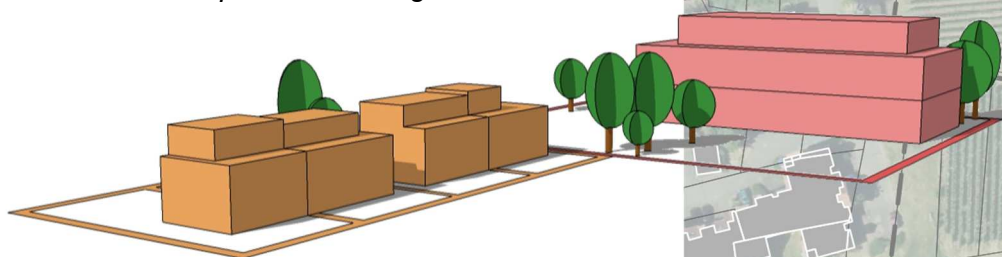
Corridor écologique à maintenir (ou compenser dans l'aménagement).

Stationnement communs.

Bouclage interne de la voirie.

Espaces verts le long de la rue du Stade

Dessin illustratif d'aménagement et de répartition des logements :



## Version 2

### Typologie

Type d'habitat	Nombre de logements
Habitat intermédiaire	15 à 30
Petit collectif	15 à 21
<b>Total</b>	<b>30 à 51 (mini 40)</b>

Cf : Comptabilité avec le SCoT et la moyenne avec les autres secteurs.

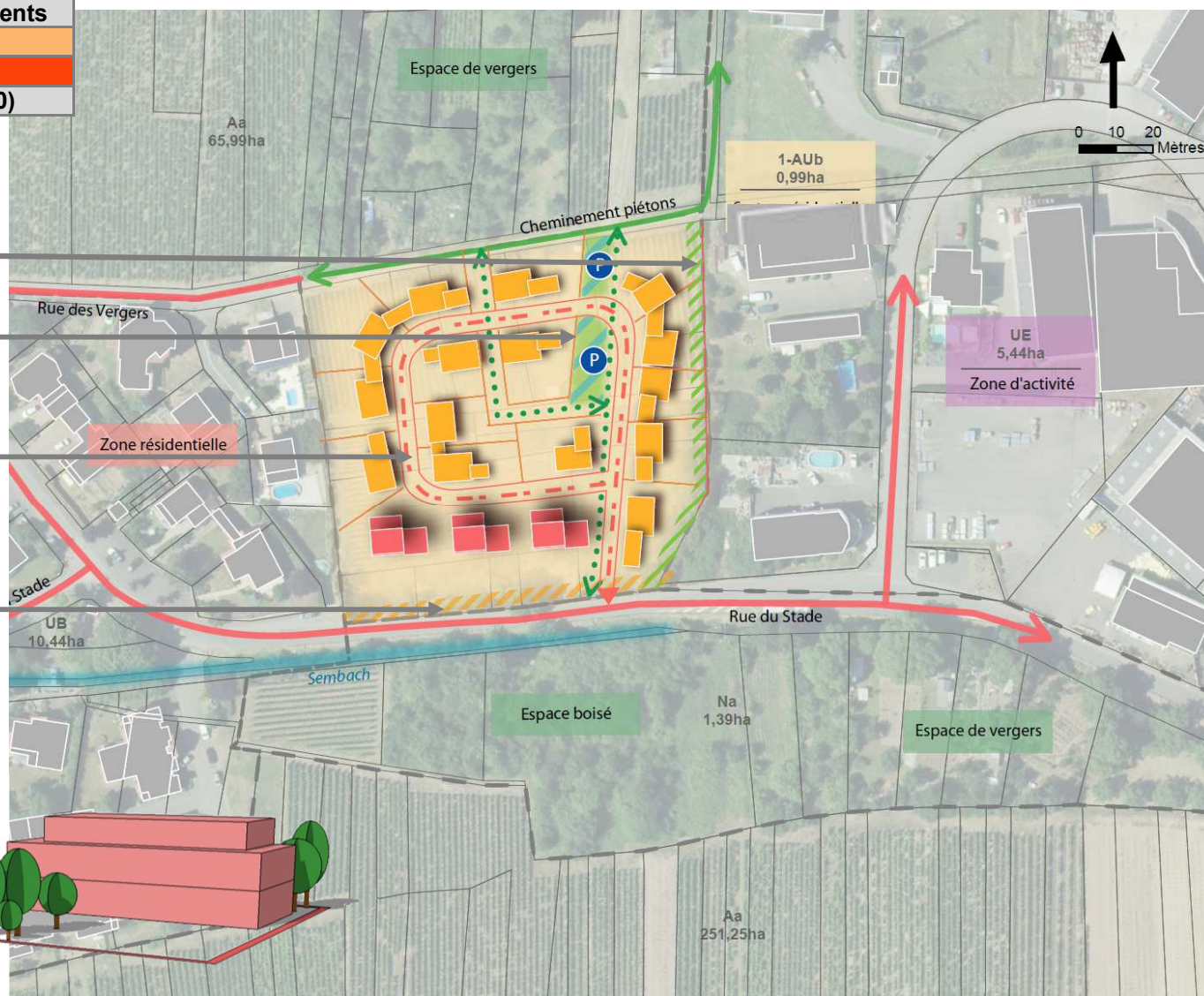
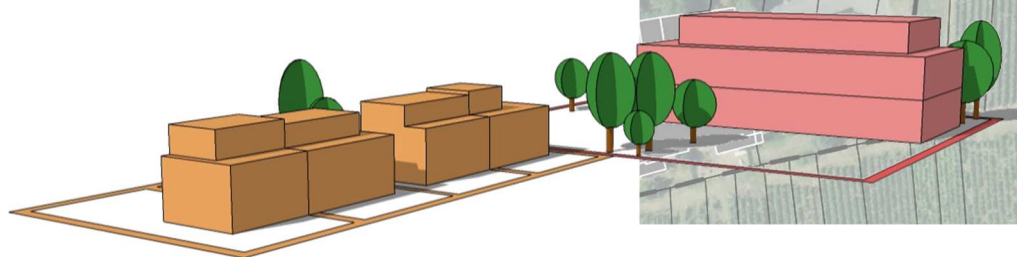
Corridor écologique à maintenir (ou compenser dans l'aménagement).

Stationnement communs.

Bouclage interne de la voirie.

Elargissement de sécurité.

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



## **Vocation du secteur**

### **Prescriptions :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat sous la forme d'un quartier durable dense qualitatif.

### **Compatibilité :**

- Pour atteindre cette densité imposée par le SCoT, il sera nécessaire de présenter une mixité de formes d'habitat.
- De plus la commune a comme souhait de faire un quartier dit «développement durable» pour répondre à cette volonté les petits collectifs et l'habitat intermédiaire sont à privilégier.
- La densité globale recherchée sera d'environ 40 logements sur l'ensemble du site.

### **Préconisations :**

Le secteur d'urbanisation future à aménager est à vocation principale d'habitat pour des logements collectifs et individuels groupés.

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

### **Préconisations :**

- L'accès et le réseau viaire interne doivent être calibrés pour les déplacements quotidiens des riverains, excluant le transit.
- Les axes doivent être pensés pour les modes de déplacements doux (piétons).
- Un bouclage interne est à prévoir afin que les circulations soit fluides. Un sens unique diminuerait l'emprise nécessaire pour la voirie.
- Des ralentissements sont à prévoir sur la rue du Stade, afin d'assurer une protection des piétons et de la circulation vers le nouveau secteur et à proximité du secteur de jardin lié au projet.
- La rue du Stade devra être accompagnée d'un aménagement de sécurité pour les piétons et éventuellement les cycles.

## **Principe de stationnements**

### **Prescriptions :**

Un parking commun pour la zone est à prévoir vers les habitations de plus fortes densité (résidents et visiteurs).

## **Déplacements doux**

### **Prescriptions :**

Des traversées piétonnes sont à prévoir du Nord du secteur (vers les vignes) au Sud du secteur (vers les jardins familiaux).

La traversée piétonne de la rue et du Sembach doit être sécurisée.

### **Préconisations :**

Prévoir des voiries intégrant les circulations douces

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

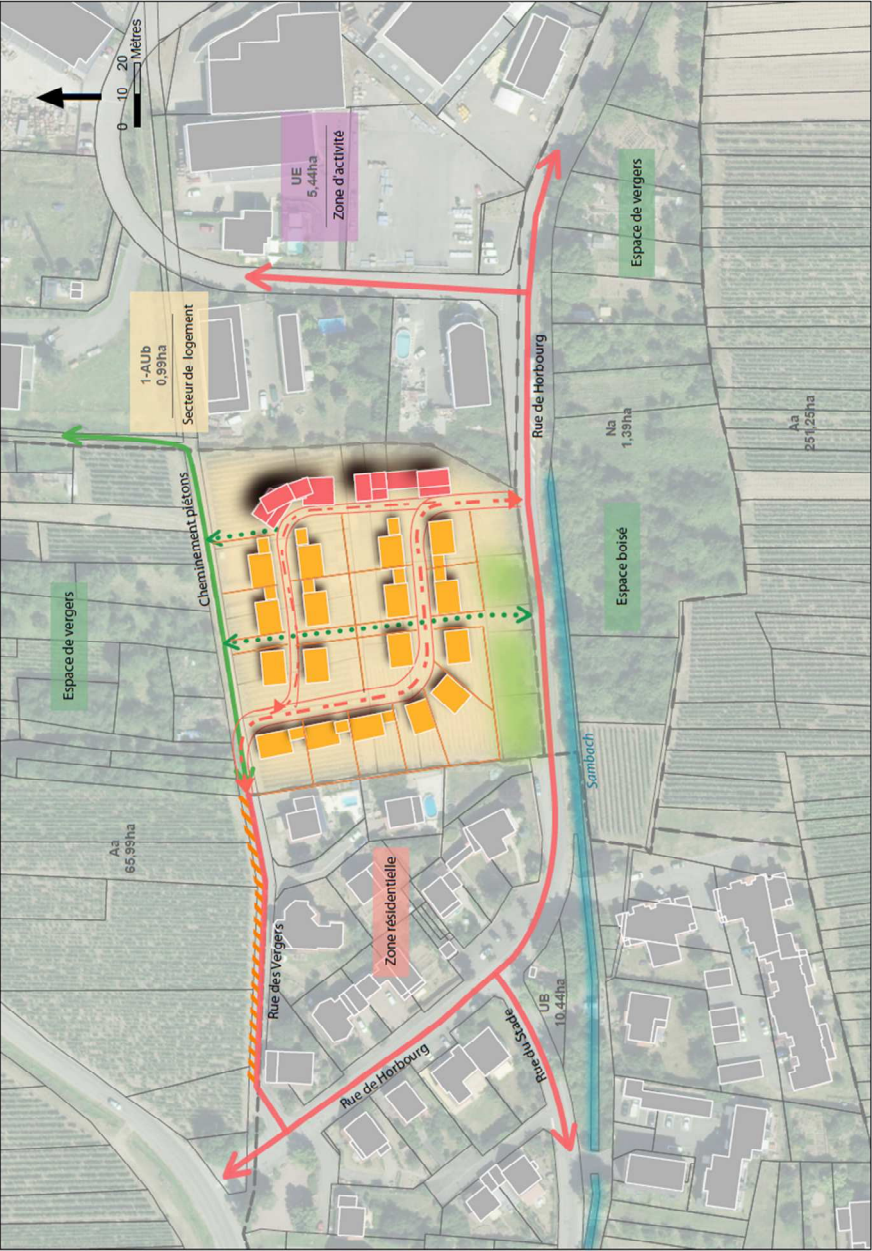
### **Prescriptions :**

- Les bâtiments ne dépasseront pas 3 niveaux habitables.
- Les constructions seront majoritairement à toits plats.
- 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.
- Les bâtiments seront implantés de façon à permettre de dégager des espaces verts ou des jardins afin d'y ouvrir les façades au soleil,
- Le projet devra comporter des aires de stationnement groupées.
- Un traitement végétalisé est à réaliser le long des constructions existantes de la zone économique à l'Est servant de tampon entre les différentes fonctions des différentes zones, et permettant la circulation de la biodiversité. D'autres solutions peuvent être trouvées pour maintenir ou créer un corridor écologique à travers l'aménagement.

### **Préconisations :**

- Des jardins peuvent être maintenus ou récréés en bordure de secteur vers la rue du Stade afin de créer une zone tampon entre les habitations et la rue. D'autres terrains peuvent être choisis pour ces espaces verts. Les toitures végétalisées sont préconisées.
- Les habitations doivent être implantées en respectant les constructions existantes et de manière à garantir l'ensoleillement de chaque logement.
- Récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou en commun.

# Autres exemples d'aménagement possible





### 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 Riquewihl 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 Riquewihl.
- 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.

