

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Modification Simplifiée*

# PFAFFENHEIM



## 2.3 Orientation d'aménagement et de Programmation

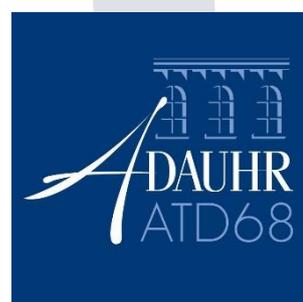
### MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modification simplifiée approuvée par  
Délibération du Conseil Municipal du 7  
septembre 2020.

Le Maire

Le Maire,

Aimé LICHTENBERGER





Les articles L.151-6 et L151-7 (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) et L 123-5 du Code de l'Urbanisme précisent :

### **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 L152- 1 (ancien art L 123-5)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement et de programmation**.

Au P.L.U. est inscrit **DEUX secteurs AUa** :

- à l'Ouest de la rue du Riesling (au nord de la rue du Pinot) d'une superficie de 1.3 ha environ,
- au sud, le long de la rue des Ecoles d'une superficie de 19 ares.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble couvrant l'ensemble du périmètre et respectant les principes d'aménagement schématisés (accès, bouclage, cheminement piéton, traitement paysager).

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec le schéma ci-après qui a pour objectif de guider, orienter et favoriser l'action des futurs acteurs concernés en faveur d'une mise en œuvre concrète du développement durable de ces secteurs.

## LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS



## 1. Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue du Riesling

### Description du secteur

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,3 hectare, est un secteur d'extension au nord-ouest du centre du village. Situé sur la partie en coteau de la commune, en limite de zone urbaine, il forme une limite du village vers les paysages du vignoble du secteur.

La topographie du site est en pente, et notamment l'accès sud, sur la rue du Pinot.

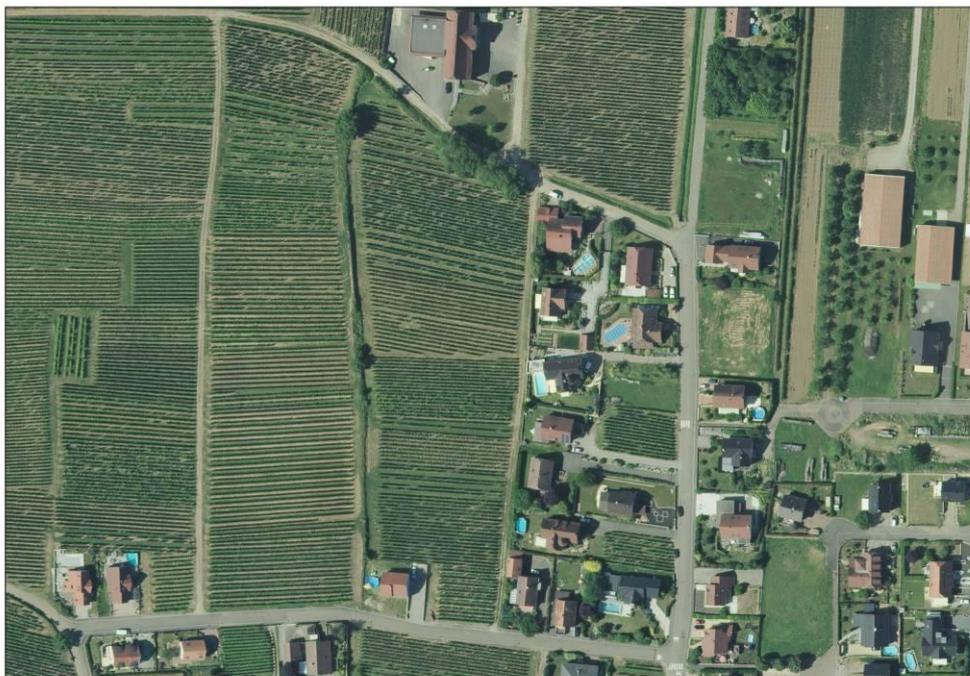
### Orientations

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue du Riesling. L'objectif étant de créer un bouclage depuis l'accès sur la rue du Riesling.

Ce secteur idéalement situé à proximité du centre village, va pouvoir entrer en mutation, en développant un quartier d'habitat mixte respectant la densité imposée par le SCOT de 20 logements/ha. La typologie des logements à construire comprendra 80% de logements individuels au maximum et 20% de logements en intermédiaire-collectifs.

Des possibilités d'accès pour les engins viticoles au droit du secteur AUa devraient être trouvés/conservés.

### *Vue aérienne du site*



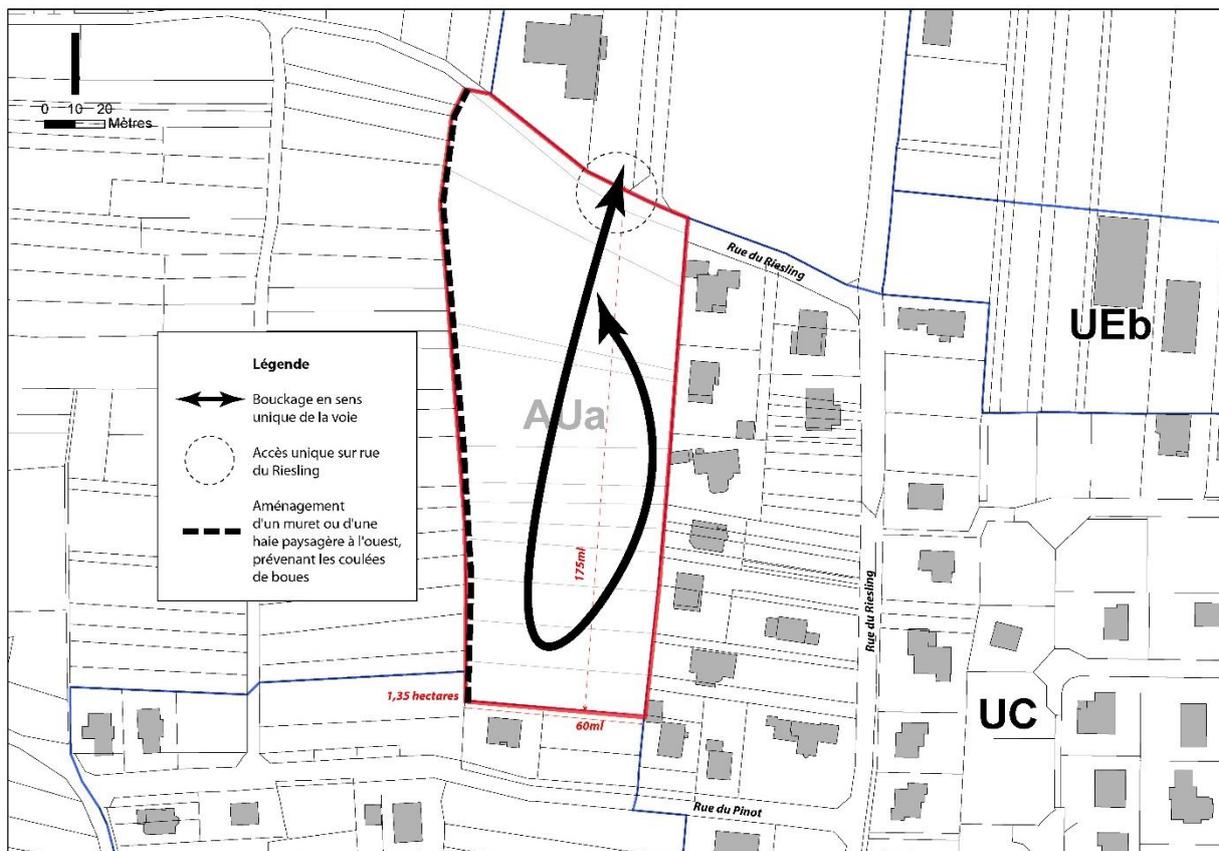
### Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :

- **L'accès principal** au site se fera par la rue du Riesling, et desservira par un système de bouclage, l'ensemble des terrains. Le bouclage sera en sens unique en fonction des parcelles à desservir.
- Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents dans la rue du Riesling. Le raccordement aux réseaux est obligatoire. L'équipement en réseaux interne à l'opération est à la charge des aménageurs/constructeurs.
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les **systèmes de stockage** des déchets devront être mutualisés.
- la **hauteur des bâtiments** est à prévoir dans un volume maximal limité à **12 mètres de hauteur** en tout point de la toiture.
- le bâti proposé, offrira une **qualité architecturale** en rapport avec l'environnement existant.
- La **densité des opérations** à vocation à vocation d'habitat sera au moins égale à 20 logements à l'hectare : soit 80% minimum en logements individuels et 20% minimum en logements collectifs ou intermédiaires.
- L'**urbanisation** du secteur se fera en une tranche opérationnelle en proposant un **schéma d'ensemble de développement couvrant le secteur de 1,3 hectare**.
- **Un muret ou une haie paysagère coté limite Ouest** du secteur AUa devra être réalisée afin de prévenir un risque potentiel de coulée de boues.

### Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

## Principe d'aménagement secteur AUa - rue du Riesling



## 2. Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue des Ecoles

### Description du secteur

Ce secteur d'une superficie **d'environ 19 ares**, est un secteur d'extension au coeur du village, sur un secteur plat.

C'est un secteur de jardins, dont certains sont à l'abandon, irrigué par des sentes piétonnes

L'accès se fera au nord par la rue des Ecoles, afin de garantir la visibilité et la sécurité des futurs usagers avec le carrefour sur la RD.

*Vue aérienne du site*



### Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :

- Emprise projet sur 19 ares. L'**urbanisation** du secteur se fera en une tranche opérationnelle.
- **L'accès au site** se fera par un accès au nord-est du secteur, permettant d'assurer les entrées et sorties des véhicules sur le secteur.
- Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents dans les rues de la Chapelle et de l'Ecole. Le raccordement aux réseaux est obligatoire et l'équipement en réseaux interne à l'opération est à la charge des aménageurs/constructeurs.
- la desserte du site se fera pour bouclage avec espace de retournement en bout d'accès.
- **la qualité architecturale** sera en rapport avec l'environnement existant.
- Au vu de la spécificité de l'emplacement, de la taille du secteur, le projet comportement un minimum de 2 logements (habitat individuel ou groupé).
- **préservation des jardins en front de rue ou espace planté à créer** : les jardins en front de rue de l'Ecole notamment, pourront être conservés ou cette bande sera une transition végétale inspirée de l'idée des jardins, potagers ou bande fruitière ou paysagère.
- préserver la sente piétonne au nord du secteur.

### Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

Principe d'aménagement secteur AUa - rue des Ecoles

