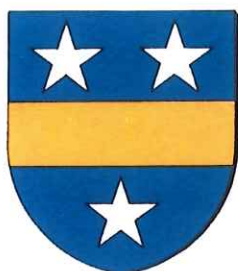


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*approuvé*



## RICHWILLER

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

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 décembre 2012

Le Maire



Décembre 2012

## Avant-propos

### Article R 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

Les choix d'aménagement pour la commune de RICHWILLER sont principalement orientés vers la protection des espaces et le ménagement du territoire afin de garantir aux habitants un cadre de vie de qualité.

La volonté politique exprimée vise à ne pas poursuivre l'urbanisation dans les mêmes conditions que par le passé, en insistant sur le besoin de réduire la consommation d'espace et de diversifier l'offre en logement.

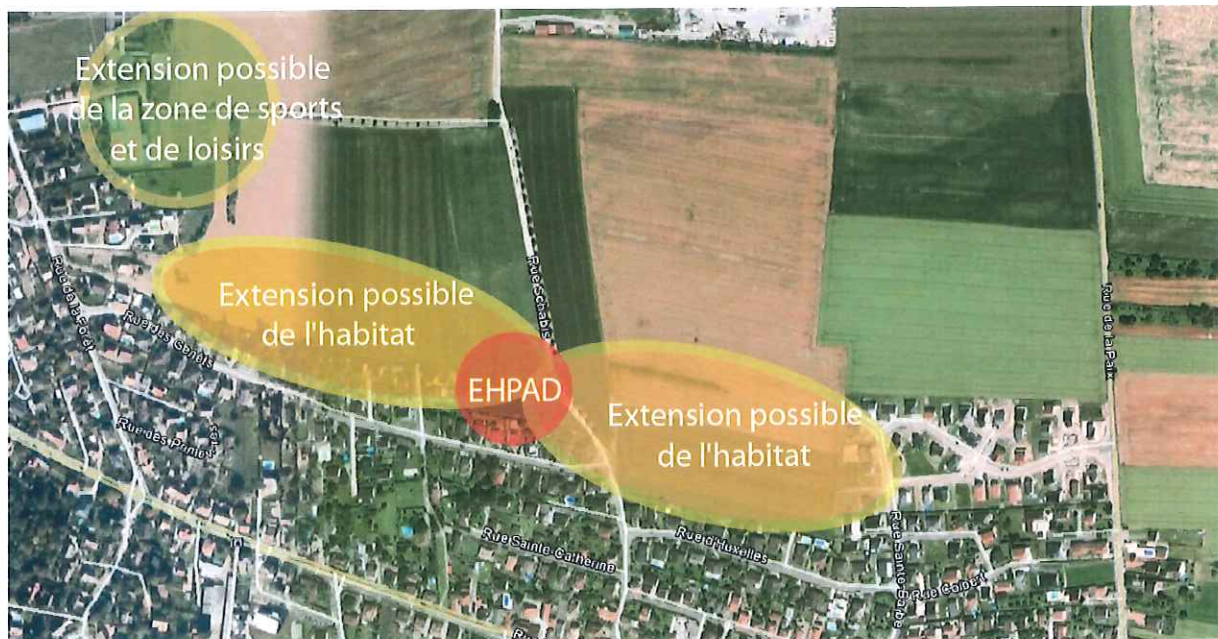
Il existe pour cela un certain nombre de projets phares qui vont permettre de mettre en œuvre cette politique, et qui doivent être encadrés par le document d'urbanisme. Dans certains secteurs à enjeux forts, cet encadrement peut prendre la forme d'orientations détaillées de l'aménagement.

## La création d'un quartier mixte et intergénérationnel, articulé sur un EHPAD en cours de réalisation

La commune souhaite s'impliquer dans l'amélioration de l'accueil des nouvelles populations, en agissant sur la diversification de l'offre immobilière, surtout en direction des séniors et des jeunes générations dont la présence dans la commune est indispensable pour lui garantir une dynamique démographique.

### Le choix du site retenu

Le site choisi pour un aménagement à court et moyen terme se localise dans le prolongement nord de l'agglomération.



L'EHPAD est la pierre angulaire du développement urbain du quartier

En gestation depuis 2007, l'EHPAD de 85 lits pourrait voir le jour prochainement. La première pierre a été posée symboliquement fin 2011.

La mairie a acheté ce terrain, situé en plein champ, dans le cadre d'un bail emphytéotique de 50 ans, et le met à disposition du gestionnaire de l'établissement. L'EHPAD sera construit là, dans le prolongement de la rue Schabis, après la dernière rangée de maisons.

Le concepteur a opté pour cinq unités de vie, reliées entre elles de façon à ce que l'établissement trouve sa place dans l'espace pavillonnaire existant. Le projet prévoit une unité Alzheimer de quatorze places et un Pasa, un pôle d'activités et de soins adaptés.



Le parti pris choisi pour cet établissement est une organisation de plain-pied qui va contribuer à donner une dimension humaine aux espaces de vie, permettant une bonne relation avec les espaces extérieurs.

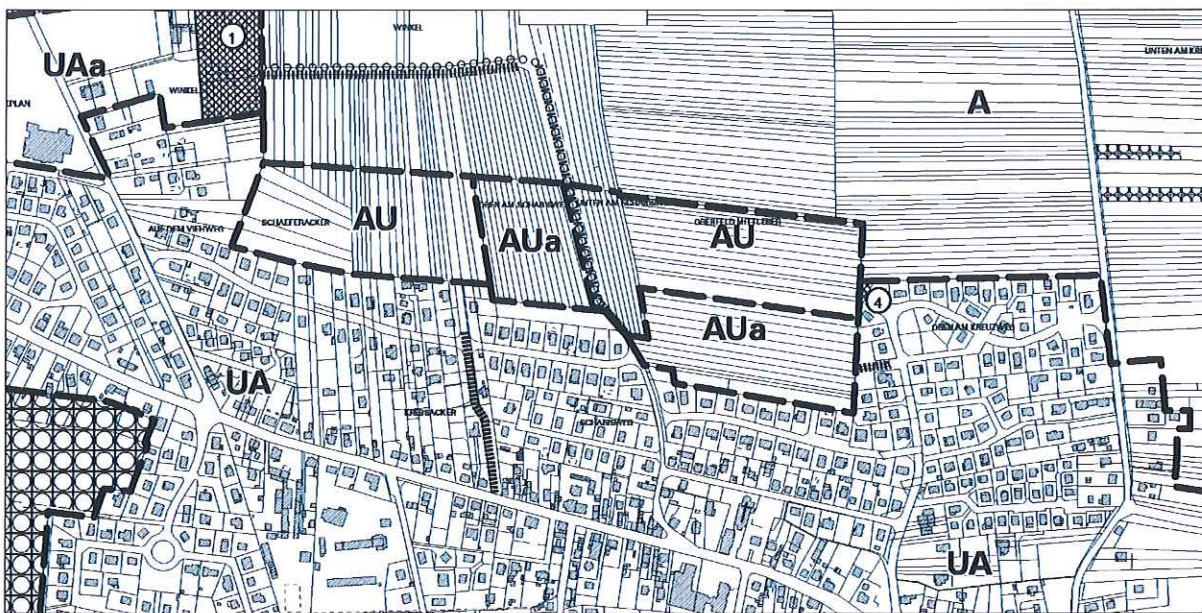


L'urbanisation future des nouveaux quartiers de Richwiller va s'articuler autour de cet EHPAD.

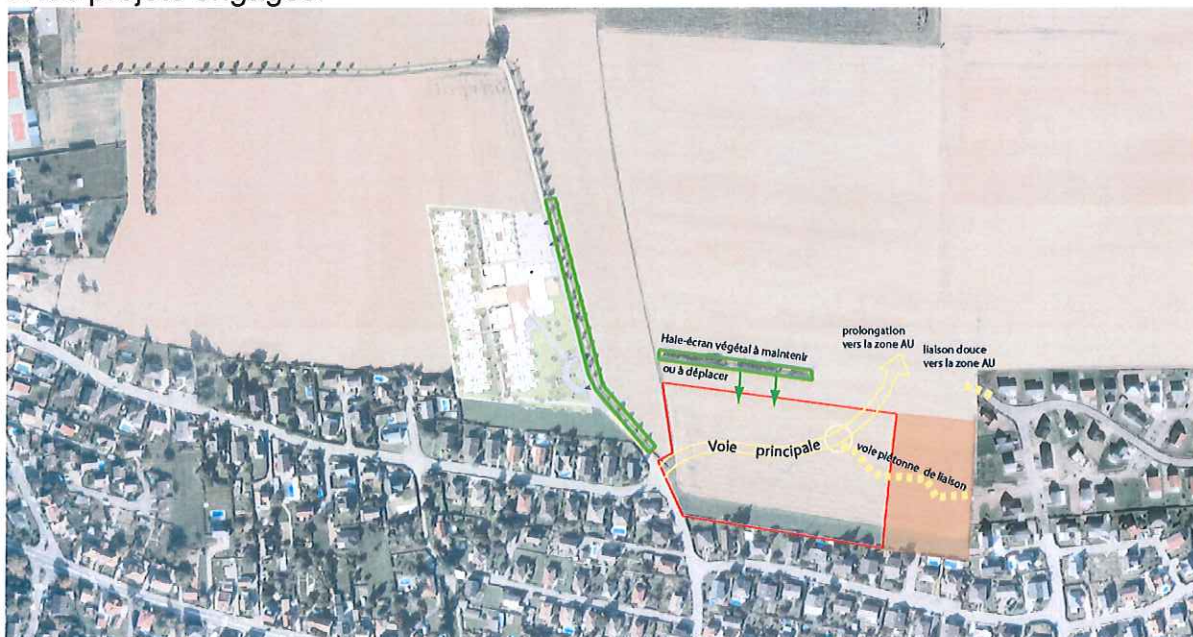
## Le secteur d'urbanisation future AUa

### Le foncier

La commune de Richwiller ne possède pas de foncier dans les secteurs contigus à la zone urbaine, ce qui est pénalisant pour jouer un rôle moteur dans l'aménagement. C'est pourquoi il est important de mettre en place des moyens de contrôler l'évolution de l'urbanisation par des moyens réglementaires. Une partie de ce potentiel est déjà dédié (EHPAD et collectifs des Jardins d'Huxelles). La superficie résiduelle représente plus de 2 hectares.



Un schéma de principe illustre l'articulation du nouveau secteur AUa avec l'existant et les projets engagés.



## Les conditions d'aménagement

Un certain nombre de conditions d'aménagement sont mises en place dans ce périmètre afin d'en sécuriser le devenir, d'assurer la densité et la diversité de logements satisfaisantes :

CONDITION	Détail
Raccordement aux voies existantes	Création d'un accès principal au secteur à partir de la rue du Schabis, d'une largeur de 6 mètres au moins et garantissant également le désenclavement de la zone AU (espace de retournement provisoire en bout de voirie). Un autre accès existe depuis la rue Sainte Barbe.
Conditions de densité	Permettre de faire au moins 35 logements à l'hectare, répartis sur la totalité du site, quelle que soit la taille de la tranche d'urbanisation à partir de 20 ares.
Répartition entre collectif et individuel	Prévoir une répartition satisfaisante entre habitat individuel et tissu mixte, avec une majorité de logements collectifs ou groupés. Permettre de faire au moins 20 logements non individuels à l'hectare, répartis sur la totalité du site, quelle que soit la taille de la tranche d'urbanisation à partir de 20 ares.
Proportion d'espaces verts	Assurer un cadre de vie qualitatif et renforcer les corridors biologiques à l'intérieur du secteur, en prévoyant une proportion suffisante d'espaces verts, et éventuellement un mail planté et arboré concernant toute la zone.
Respect des plantations arborées et des corridors biologiques	Protection des arbres d'alignement le long de la rue du Schabis, par un classement au titre du Code de l'Urbanisme. Maintien de l'écran boisé existant ou déplacement de ce dernier par compensation. Il permet d'assurer la double fonction de relais biologique et d'écran vis-à-vis de la zone industrielle.
Maintien et renforcement des cheminements piétons et/ou cyclables	Assurer une liaison piétonne entre le parc des Poètes et le secteur AUa. Connecter les cheminements piétons à la voie principale du secteur AUa. Assurer une liaison douce entre urbanisation existante et réserves d'urbanisation.
Proportion de logements aidés	Assurer la production de logements aidés à raison de 25% au moins de la totalité de la surface de plancher produite sur le secteur à partir de 500 mètres carrés de surface de plancher.

