

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU HAUT RHIN

**MAIRIE
DE
RICHWILLER**



3. d - OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

MODIFICATION n°2

Portée à connaissance du Public le
11 juillet 2017

Approuvé le 10 juillet 2017

Le Maire

Vincent HAGENBACH

Juillet 2017

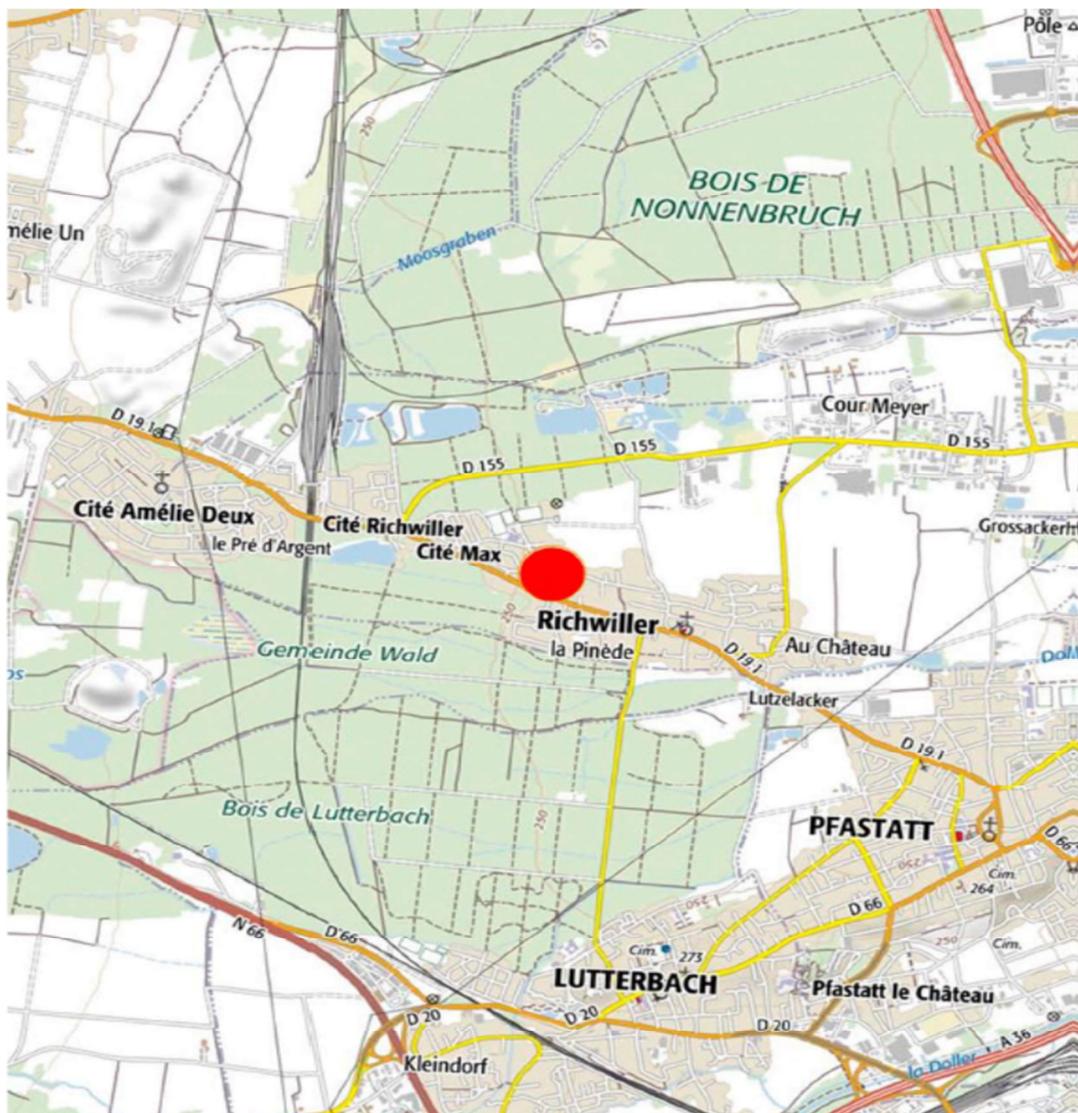
SOMMAIRE

1.Projet Schaefferacker	3
2.Contexte	4
3.Accessibilité du site	5
4.Site projet	6
5.Dispositions PLU en Vigueur	7
6.Le Projet.....	8

1. Projet « Schaefferracker »

L'ouverture à l'urbanisation de la zone prévue par la modification du PLU est justifiée par les motifs suivants :

La zone « Schaefferracker » est située au Nord de la commune d'une surface d'environ 3,5 hectares, cette zone est bordée à l'ouest par la zone d'activités sportives, au sud par un quartier d'habitat résidentiel diffus et à l'Est par un EHPAD. Au nord, le secteur est inscrit dans le SCOT de la région Mulhousienne. La Zone s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble depuis la rue de la forêt et des accès facilités sur la rue des Genêts. Ce projet répond aux besoins de mixité et aux attentes en matière de services et d'accès ainsi qu'à l'inscription intergénérationnelle sociale et architecturale du secteur concerné dans son ensemble. Son ouverture à l'urbanisation, est justifiée, par le devoir de mixité sociale et par les exigences en matière de logements aidés, sur une surface de 3,5 hectares.



2. Contexte

RICHWILLER est identifiée comme faisant partie de la couronne verte et urbaine de Mulhouse. Le SCOT met en évidence un accès au logement de plus en plus difficile.

Les terrains du projet d'extension de la zone constructible sont situés au nord ouest de la commune, entre la rue de la forêt et la rue des genêts et à proximité de la plaine sportive.

La zone est déjà identifiée comme zone à urbaniser dans le PLU en vigueur (zone AU), il ne s'agit ici que d'ouvrir à l'urbanisation en classant la zone en AUa.

Ci-dessous la situation du couloir écologique à conserver située au nord de notre projet



3. Accessibilité du site

DESSERTE AUTOMOBILE

L'accès au site est possible depuis la rue de la forêt et depuis la rue des genêts.

DESSERTE PAR LES MODES DOUX

Le schéma directeur des pistes cyclables se trouve à proximité, puisque l'itinéraire passe par la rue des genêts et la rue de la Forêt. A 300 m se trouve un arrêt au tram, l'accès se fait à travers un cheminement piéton via l'arboretum et la rue Principale

DESSERTE PAR LES RESEAUX

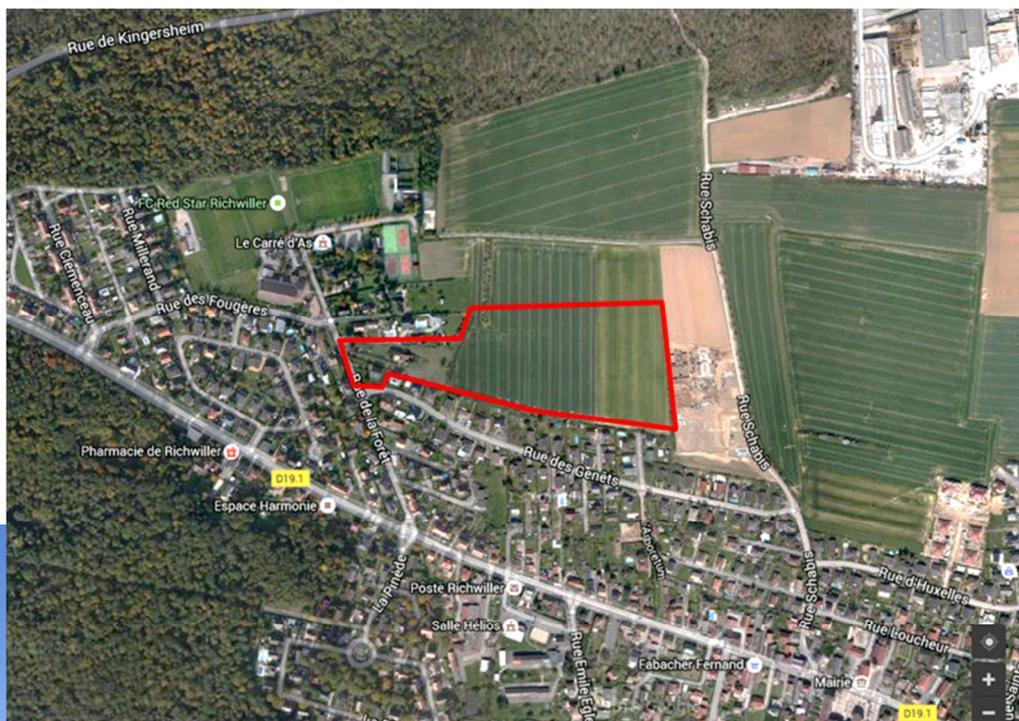
Les réseaux en place, notamment l'assainissement et l'eau potable permettent un développement de la zone.



4. Site de Projet

Le site de projet d'un peu plus de 3,5 hectares, est un espace plan bordé par plusieurs types d'occupations :

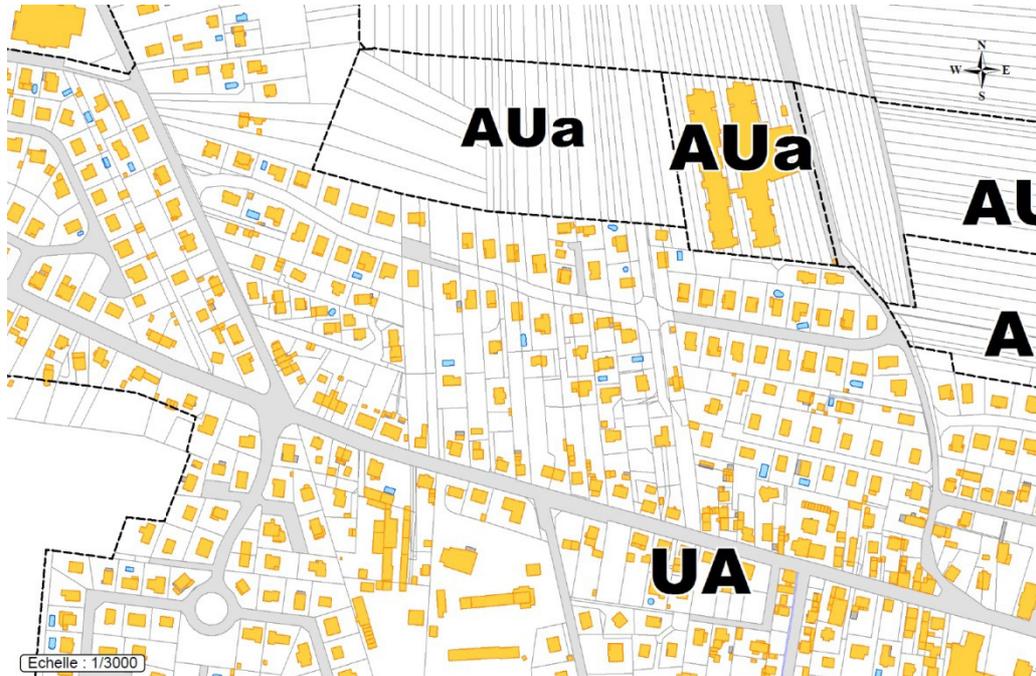
- à l'ouest et au sud par les quartiers résidentiels de type pavillonnaires
- Au nord, par la plaine sportive et les terrains agricoles
- A l'est par l'EPHAD



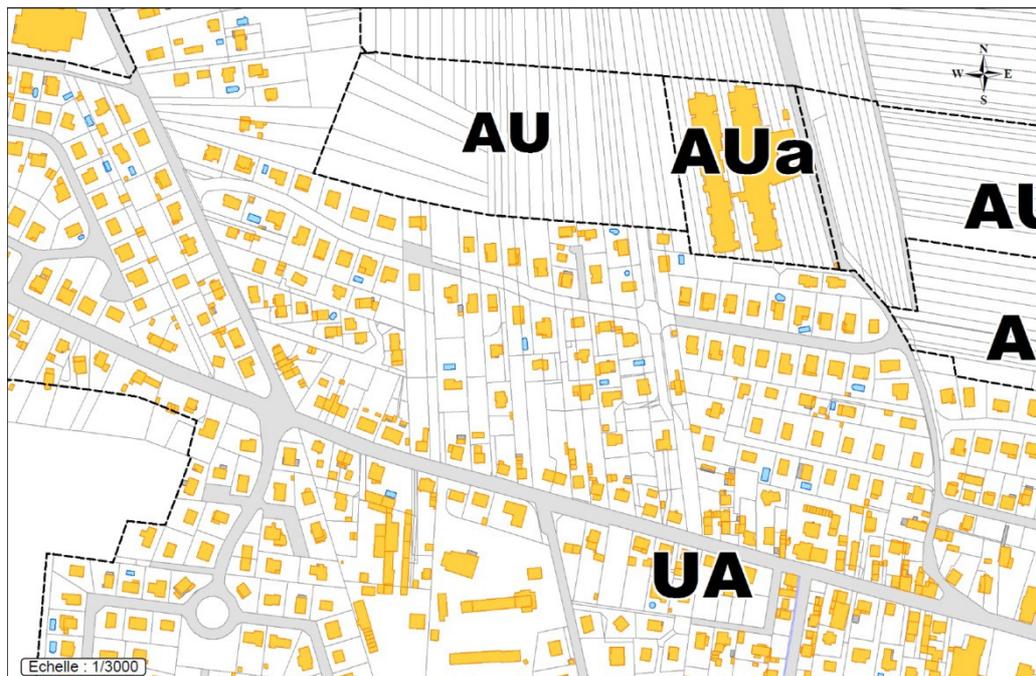
5. Disposition PLU en Vigueur

Les terrains objet de la présente modification sont classés en zone AU et deviendront AUa.

Extrait du zonage après modification



Extrait du zonage avant modification



6. Le projet

Sur le plan programmatique, le projet concerne la construction d'une nouvelle zone d'habitat, qui devra être densifiée, et comprenant divers types de logements dont du logement social.

Elle comprendra trois types de construction :

L'habitat collectif : destiné principalement aux primo-accédant, séniors et investisseurs pour les immeubles destinés à l'accession / aux jeunes couples, familles et séniors pour le locatif

L'habitat intermédiaire : de type maisons jumelées ou groupées, il est principalement destiné aux primo accédant pour l'accession et aux jeunes couples pour le locatif

L'habitat individuel : des lots libres à la construction permettant de répondre à la demande de familles voulant construire une maison individuelle

L'implantation des différents types d'habitats, à savoir habitat individuel et groupé en limite sud du projet et habitat collectif au nord, préservera l'équilibre existant et respectera les intérêts des habitants du quartier.

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux pour les immeubles collectifs et 2 niveaux pour l'habitat individuel et groupé.

Densité :

1 ^{er} zone de développement	55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum
2 ^{ème} zone de développement	55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum

Sur le plan des règles de constructibilité, le schéma suivant indique des règles de hauteur (R+C à R+2) ainsi que des typologies de logement.

