Ville de Riedisheim

RIEDISHEIM

Département du Haut-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

2b – Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par DCM du 28/09/2013

PLU modifié par DCM du 19/05/2016

Le Maire,
Hubert NEMETT

MAIRIE DE RIEDISHEIM HAUT-RHIN

Sommaire

PREAMBULE 4

SECTEURS CONCERNES..... 5

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 7

SECTEUR DE LA FRICHE DU SUPER U ET DE LA RUE DE LA MARNE 8

SECTEUR DE LA RUE DES BOSQUETS 12

SECTEUR DE LA RUE DES BICHES ET DE LA RUE DES MERLES 15

SECTEUR DE L'ANCIENNE FERME AVICOLE AU RIESTHAL 18

SECTEUR DE LA RUE DES MIMOSAS AU RIESTHAL 19

SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER.....20

PREAMBULE

Le présent document est établi conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Celui-ci stipule :

> « ***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 orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent aux secteurs mentionnés ci-après. **Les principes d'aménagement édictés s'opposent aux Zones d'Aménagement Concerté, aux permis d'aménager et aux permis de construire sur ces secteurs en termes de compatibilité** (et non de conformité). **Elles ne se substituent pas au règlement** mais lui sont complémentaires.

Le rapport de compatibilité des orientations d'aménagement est moins strict que le rapport de conformité avec lequel s'applique le règlement. **La compatibilité tient au fait de ne pas être en contradiction avec un principe énoncé et de ne pas compromettre ce principe.**
Les orientations d'aménagement sont donc à respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

SECTEURS CONCERNES

La commune de Riedisheim souhaite autant que possible poursuivre son développement urbain en limitant et en maîtrisant l'urbanisation des espaces naturels et agricoles situés en franges urbaines.

Six importants sites de développement urbain ont été identifiés et représentent l'essentiel du potentiel de développement et notamment de production de logements :

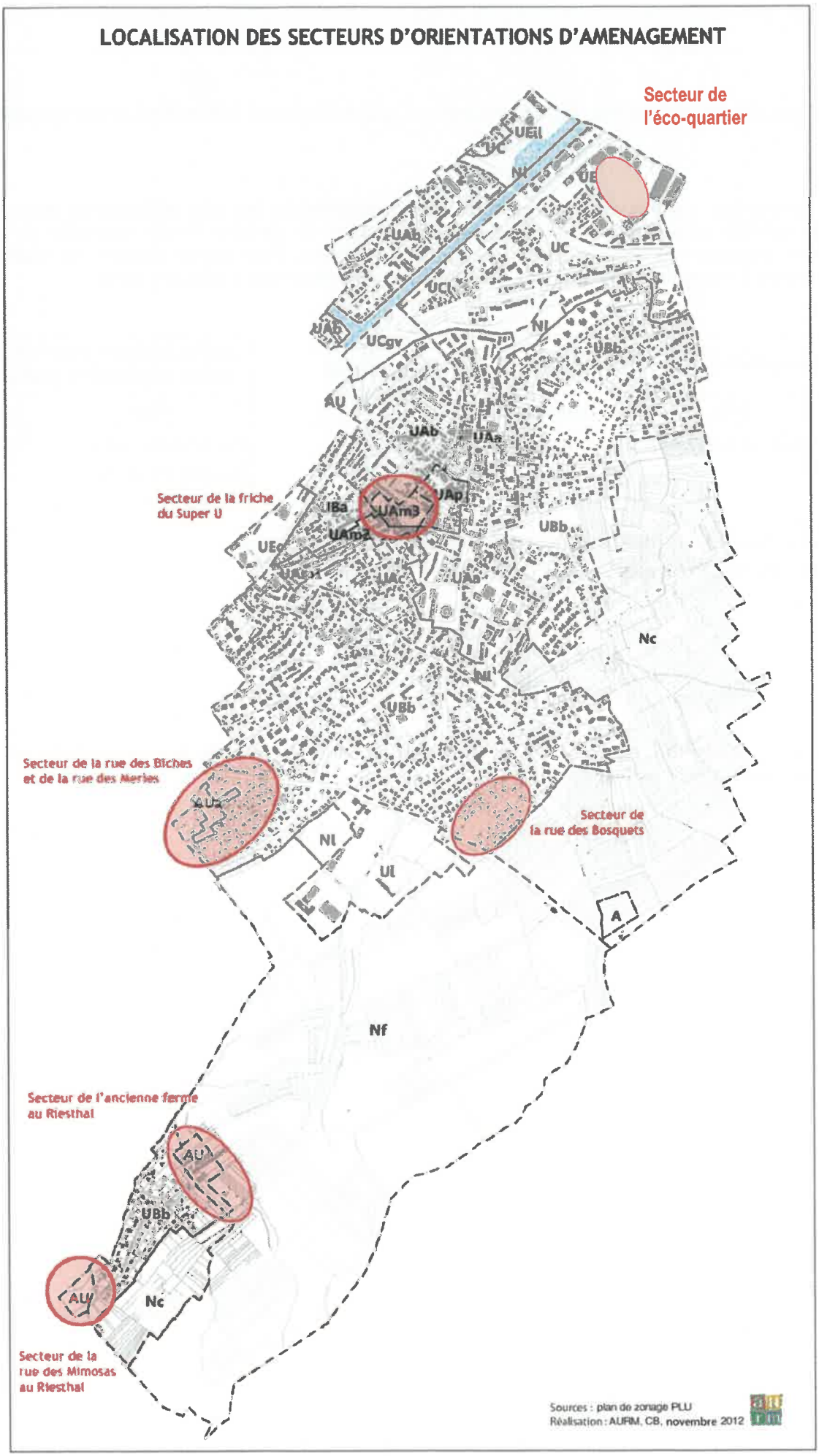
- Le secteur de la friche du Super U et de la rue de la Marne ;
- Le secteur de la rue des Biches et de la rue des Merles ;
- Le secteur de la rue des Bosquets ;
- Le secteur de l'ancienne ferme du Riesthal ;
- Le secteur de la rue des Mimosas au Riesthal ;
- Le secteur de l'Eco-quartier situé dans la zone industrielle.

Site	Type de zone	Vocation du site	Surface urbanisable effective (en ha)
Secteur de la friche du Super U et de la rue de la Marne	UAm3	habitat, commerces et services	1 ha
Le secteur de la rue des Biches et de la rue des Merles	AUa	dominante d'habitat	1,5 ha
Le secteur de la rue des Bosquets	UBb	dominante d'habitat	0,8 ha
Le secteur de l'ancienne ferme du Riesthal	AU	dominante d'habitat	2,1 ha
Le secteur de la rue des Mimosas au Riesthal	AU	dominante d'habitat	1 ha
Le secteur de l'Eco-quartier	UCe1	habitat, commerces et services	3,5 ha
TOTAL potentiel urbanisable effectif			**9.9 ha**

NOTA BENE : Les deux secteurs d'extension situés au Riesthal sont classés AU et ne peuvent être rendus effectivement constructibles que suite à une modification du PLU. Par leur contribution au potentiel de développement résidentiel futur, **les sites d'extension au Riesthal sont intégrés au présent document au travers de l'échéancier mais ils ne feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation détaillées qu'au moment de leur ouverture à l'urbanisation.**

Un autre site, correspondant aux abords du centre de tri postal, est classé AU au plan de zonage avec en outre un emplacement réservé sur toute son emprise. Ce site étant voué à des équipements liés à l'activité ferroviaire, il n'a pas été comptabilisé parmi le potentiel de développement urbain classique dans le tableau ci-dessus.

LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES D'EXTENSION

Afin de prioriser, pour le développement de l'offre résidentielle, les sites déjà inscrits dans le tissu urbain existant ainsi que les sites d'extension présentant un contexte urbain favorable (proximité services, équipements, commerces et transports en commun), **l'échéancier suivant est établi pour l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension résidentielle désignées AUa et AU.**

Secteurs d'urbanisation future AU		**Temporalité de l'urbanisation**	**Autres secteurs pour lesquels même temporalité souhaitée**	
Site	**Zonage**		**Site**	**Zonage**
Rues des Biches et des Merles	AUa	Dans le tissu urbain A urbaniser en priorité	Friche du Super U Rue des Bosquets Eco-quartier	UAm3 UBb UCe1
Ancienne ferme du Riesthal Rue des Mimosas au Riesthal	AU AU	Quartier très excentré dans un contexte paysager sensible A urbaniser dans un 2ème temps en raison de voies de desserte existantes insuffisantes		

NOTA BENE : le secteur AU du centre de tri postal, en raison de vocation non résidentielle, n'est pas concerné par cet échéancier.

SECTEUR DE LA FRICHE DU SUPER U

1) Le site

Il est situé en plein centre ville de Riedisheim et domine celui-ci en raison de la topographie (point le plus haut du centre ville).

Il se trouve par ailleurs à l'intersection de la principale rue commerçante structurante, la rue de Mulhouse, et d'une rue faisant la connexion avec le centre historique et l'autre voie structurante du centre ville, à savoir la rue du Maréchal Foch prolongée par la rue du Général de Gaulle.

Il s'agit d'un secteur à très fort potentiel urbain, en raison de :

- sa situation centrale dans la ville,
- sa proximité avec Mulhouse et notamment la gare centrale (rapidement accessible),
- la très grande proximité des équipements, commerces et services,
- une bonne desserte en transport en commun (bus), et un projet en réflexion de desserte par un transport en commun en site propre (tramway ou autre),
- d'une forte dynamique foncière (friche commerciale mutable, terrains en vente ... sur du foncier de taille significative).

Superficie du périmètre d'application des orientations	Contexte urbain et foncier	Zonage
2 ha	Terrains déjà construits au sein du tissu urbain ➔ Densification et renouvellement urbain	UAm3

2) Les enjeux d'aménagement

En raison de son fort potentiel urbain, le secteur de la friche du Super U est destiné à :

- **être densifié** en vue d'une optimisation d'un foncier à forte valeur ajoutée,
- **accueillir une mixité de fonctions urbaines** (notamment logements, commerces et services),
- **renforcer et augmenter l'offre de logements, notamment l'offre en logements aidés,**
- **être soigné en termes d'insertion urbaine** (position urbaine dominante, covisibilité avec l'architecture du centre historique (ensemble patrimonial du Cité Hof, église, ancien théâtre),
- **présenter une belle qualité urbaine et architecturale et paysagère**, en lien avec la trame des espaces publics,
- **être très bien accessible et perméable.**

3) Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

<u>Vocation et fonctions :</u> de la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale

Le secteur doit conserver la diversité d'occupations et de fonctions urbaines qui le caractérise : logements, activités de commerce et de service voire tertiaire ou artisanat ou autres.

En particulier, le site en friche occupé anciennement uniquement par l'ancien supermarché (délocalisé) doit pouvoir accueillir **une offre de logements significative** en centre-ville sous forme d'immeubles collectifs de type urbain, tout en maintenant une part de surface à vocation commerciale.
La disparition du supermarché doit être compensée par d'autres **surfaces de commerces ou de services, notamment à destination des personnes habitant ou travaillant sur Riedisheim**, dans la continuité de l'offre et de la rue de Mulhouse, de la rue de la Paix et de la rue Foch. A l'image de ces rues commerçantes du centre-ville, les nouvelles surfaces commerciales sur le site doivent s'intégrer dans une architecture urbaine dense, où les locaux prennent prioritairement place aux premiers niveaux des immeubles (rez-de-chaussée notamment).

Comme ailleurs dans la commune - mais plus encore sur ce site très bien situé et proche des transports en commun, des commerces et des équipements publics - **une offre de logements aidés** est attendue pour pallier une partie du manque de logements adaptés à loyers maîtrisés à Riedisheim. Cette offre doit être répartie au sein de chaque opération de construction (cas d'opération mixte public/privé) et peut également faire l'objet d'opérations spécifiques (résidences sociales). Ces opérations s'adressant en particulier à des familles avec enfants pourront alors profiter de la proximité des écoles et de l'aire de jeux de la rue de Champagne en plus de celle des commerces et des transports en commun.

Desserte, déplacements et stationnement : une grande place aux circulations douces

En raison d'une trame viaire existante déjà bien dense pour desservir les constructions, **aucune nouvelle voie publique supplémentaire ouverte à la circulation automobile n'est envisagée.** Les espaces circulés par les véhicules motorisés créés n'auront qu'une vocation d'accès aux opérations (bâtiments et parkings) et devront répondre aux principes suivants :

- une circulation privilégiée et sécurisée des cycles, piétons et des enfants,
- un aménagement paysager de ces espaces ou de leurs abords.

En raison du contexte de centre ville et de ses aménités (transports en commun, densité de commerces, services et équipements), les circulations dites douces (marche, deux-roues, trottinette...) doivent être nettement favorisées. Afin de compléter et renforcer la trame existante de cheminements et raccourcis piétons du centre ville, le site doit être perméable par des liaisons piétonnes traversantes. **Quatre cheminements piétons supplémentaires (voire cyclables) sont à prévoir :**

- une liaison entre la rue du Maréchal Foch et la rue de Verdun, pour créer une continuité piétonne entre le cheminement du Cité Hof et la rue de la Meuse,
- une liaison entre la rue de Verdun et la rue de Mulhouse à proximité du carrefour (rue de Mulhouse/rue Foch),
- un chemin connectant ces deux liaisons et coïncidant avec la perspective urbaine à préserver entre l'ancien théâtre et l'église (cf. paragraphe suivant),
- une liaison entre la rue de Verdun et la rue Pasteur, pour permettre notamment de rejoindre l'école Pasteur en empruntant le moins possible les voies circulées.

Le stationnement privé pour les résidents ou pour la clientèle des commerces et services, conforme aux normes minimales du règlement de la zone, doit être réalisé en dehors de l'espace public, c'est-à-dire sur le terrain d'assise de la construction ou de l'opération.
Afin d'optimiser le foncier pour la création de logements ou d'activités et pour la réalisation d'espaces végétalisés, **le stationnement des voitures doit être prioritairement intégré aux constructions (en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en parking silo).** Les places de stationnement en aérien doivent être nettement minoritaires.
Pour compléter l'offre de stationnement privé (notamment commercial) et pour augmenter les capacités de stationnement public en centre-ville (notamment évènements au Cité Hof), **un minimum d'une trentaine de places de stationnement est à réserver au niveau du site.** Ces places de stationnement peuvent prendre la forme d'un espace spécifique sur propriété privée en sous-sol et/ou en aérien dans le cadre d'un accord spécifique entre la commune et le(s) propriétaire(s).

Espaces publics et espaces privés : pour une ambiance urbaine et paysagère de qualité

Le secteur et ses abords sont déjà très fréquentés et le seront davantage du fait du nombre de futurs logements et des voiries et cheminements supplémentaires créés.
Les espaces publics existants (voiries) et les futurs espaces accessibles au public (rues, chemins, places, délaissés ...) doivent présenter **une qualité de traitements et d'usages** participant à la qualité du paysage urbain et du cadre de vie quotidien. Les dimensions et proportions de ces espaces, les revêtements, le mobilier et les plantations y contribuent en premier lieu.

Il s'agit aussi de veiller à **un rapport harmonieux entre espaces privés et espace public** grâce :

- à un aménagement des espaces de recul par rapport aux voies et chemins et un aménagement des abords des constructions, aussi végétaux et soignés que possible, qui valorisent tant les espaces privés eux-mêmes que les espaces publics sur lesquels ils donnent ;
- à un traitement qualitatif des façades et des toitures donnant sur l'espace public, à travers les volumétries, le rythme et le positionnement des éléments de façade, le choix et la mise en œuvre des matériaux ou encore les détails architecturaux (modénatures, grilles ...).

<u>Prescriptions et recommandations environnementales :</u> un impact environnemental moindre et un agrément d'habiter

De par sa situation urbaine très favorable à la densité, il faut être particulièrement vigilant sur ce secteur à l'imperméabilisation des sols et à la réduction des espaces verts qui en sont des effets dommageables. Il s'agit de prendre des mesures pour limiter l'impact environnemental tant sur la ressource en eau, que sur la biodiversité ou encore la qualité de l'air (absorption des gaz à effet de serre).

L'objectif est aussi paysager pour que ce secteur par l'aménagement des espaces extérieurs et/ou de certaines parties des constructions contribue pleinement à ce que le centre ville soit agréable à fréquenter et/ou à habiter, et ce malgré une densité bâtie certaine.

Afin de limiter et compenser l'imperméabilisation des sols mais aussi pour créer un agrément en contrepartie de la densité, les opérations de constructions doivent autant que possible :

- maintenir des espaces en pleine terre si possible avec plantations (arbres, arbustes, fleurs) ;
- créer/aménager d'autres espaces végétalisés (pelouses, terrasses, toiture, façades, clôtures...) ;
- végétaliser les aires de stationnement (plantations d'arbres, de terre-pleins, dalles gazon, dalle de parking souterrain ...) ;
- utiliser des revêtements perméables pour les cheminements/accès piétons et si possible pour certains accès voitures.

<u>Insertion urbaine :</u> allier densité et qualité de vie, patrimoine et architecture contemporaine

Le site étant situé en plein centre ville, au carrefour de rues très fréquentées et en covisibilté avec plusieurs éléments de patrimoine (Cité Hof, église Saint-Afre), **un souci tout particulier doit être porté à l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.**

L'implantation et la hauteur des nouvelles constructions doit permettre de dégager un volume d'espace permettant de préserver ou créer les points de vue suivants :

- un cône de vue depuis le haut de la rue de Mulhouse offrant une perspective large sur l'ensemble patrimonial du Cité Hof (zone non aedificandi) ;
- un lien visuel entre l'ancien théâtre (façade arrière) et le clocher de l'église.

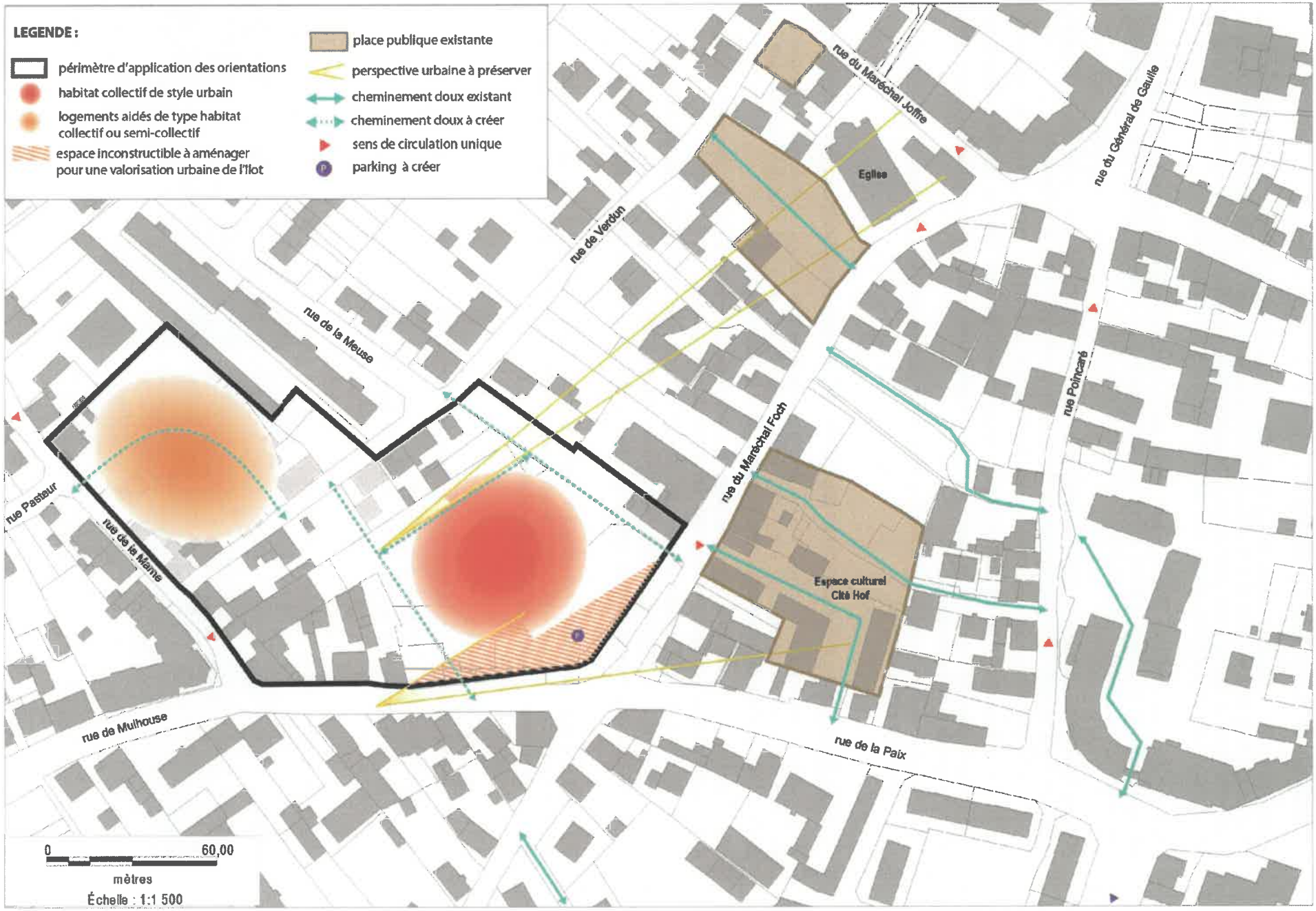
Occupant une place urbaine privilégiée à l'angle de rues majeures, en léger surplomb du centre ville, les constructions donnant sur le carrefour rue de Mulhouse/rue Foch devront présenter un front urbain affirmé, harmonieux et de qualité en jouant sur :

- les volumétries,
- le dessin des façades,
- des ruptures ou décrochements de façades pour éviter l'effet rigide et homogène,
- le dessin et la volumétrie des toitures,
- l'aménagement des marges de recul et de la zone non aedificandi.

La vue sur le Cité Hof depuis la rue de Mulhouse

La vue sur le clocher de l'église

P.L.U. de Riedisheim : Orientations d'aménagement et de programmation
SECTEUR DE LA FRICHE DU SUPER U ET DE LA RUE DE LA MARNE



SECTEUR DE LA RUE DES BOSQUETS

1) Le site

Il s'agit d'un quartier résidentiel, presque entièrement pavillonnaire, situé en entrée de ville en venant du village de Zimmersheim. Il présente une assez grande enclave non bâtie, viabilisée et cernée de voies de desserte mais qui n'a pu s'urbaniser pour cause de rétention foncière.

Ce secteur, du fait de cette ''dent creuse'', présente un bon potentiel urbain, en raison de :

- sa configuration foncière,
- sa configuration parcellaire et topographique (un rectangle bien proportionné et de relief plan),
- son niveau d'équipement et de desserte (terrain viabilisé et cerné de voie de desserte),
- la grande proximité d'équipements publics (écoles Mermoz et Bartholdi et plaine sportive),
- sa bonne accessibilité routière (liaison aisée vers l'agglomération et notamment Mulhouse) et sa desserte par 2 lignes de bus.

Superficie du périmètre d'application des orientations	Contexte urbain et foncier	Zonage
5,5 ha	Dent creuse (0, 8 ha) au sein d'un tissu pavillonnaire ➔ Densification	UBb

2) Les enjeux d'aménagement

En raison du potentiel urbain qu'il représente à court ou moyen terme et de sa configuration urbaine, le secteur de la rue des Bosquets présente les enjeux suivants :

- **densifier** en vue d'une optimisation d'un foncier propice,
- renforcer et **diversifier l'offre de logements** sur le secteur,
- penser **une desserte optimale et sécurisée,**
- **préserver la qualité de l'entrée de ville,**
- travailler à **une greffe urbaine avec le tissu urbain environnant.**

3) Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

Foncier : une ''dent creuse'' à optimiser

La grande enclave non bâtie et viabilisée qui représente l'essentiel du potentiel du secteur de la rue des Bosquets est composée de quelques grandes parcelles de 0,67 ha et d'une étroite bande de terrain attenante longeant deux immeubles collectifs, soit au total **0,8 ha de terrain bien configuré à optimiser.**

Afin de ne pas gaspiller ce potentiel foncier précieux, les implantations résidentielles doivent se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble présentant un plan masse cohérent **et** des lots ne dépassant pas 7 ares dans le cas d'une construction individuelle.

Dans le lotissement existant, un lot non construit desservi par la rue des Bosquets reste également disponible pour la construction d'une maison individuelle.

Vocation et fonctions : une offre résidentielle à renforcer et diversifier

L'opération d'ensemble doit permettre l'implantation d'habitat collectif (petites résidences et/ou habitat individuel superposé ...) **mais aussi compléter l'offre d'habitat individuel** (maisons isolées ou jumelées). Afin de bien s'articuler au tissu existant, **l'habitat collectif est implanté au voisinage des deux résidences existantes.**

Desserte, déplacements et stationnement : une logique de desserte optimale

En raison d'une trame viaire existante déjà dense, seule **une voie supplémentaire ouverte à la circulation automobile est envisagée** pour desservir les futures constructions sur l'unité foncière non bâtie. Elle répond aux principes suivants :

- une voie en bouclage entre les deux amorces de voie débouchant sur la rue des Bosquets (cf. orientation graphique page suivante),
- une voie à double sens de circulation, d'une largeur maximale de 8 mètres (trottoirs compris),
- une voie favorisant une circulation privilégiée et sécurisée des cycles, piétons et des enfants (ex : trottoir, configuration de rue de type zone 30 ...),
- une voie végétalisée et/ou plantée d'arbres pour un agrément de la rue.

D'autres voies internes complémentaires à celle-ci peuvent être réalisées, notamment pour desservir les terrains côté route de Zimmersheim.

Aucune voie ou accès ne peut déboucher sur la rue de Zimmersheim (route départementale) pour des raisons de sécurité (circulation importante et piste cyclable) et du fait de la pré-existence d'un accès juste à côté par la rue des Bosquets.

La desserte du secteur est renforcée par la **création de deux liaisons piétonnes et cyclables** permettant de faire **un lien direct SO- NE- entre la rue de Zimmersheim et la rue du Sundgau.**

Espaces publics : un espace commun pour une greffe urbaine

Dans un souci d'offrir un espace collectif dans un secteur amené à se densifier mais aussi dans un souci de greffe urbaine entre les nouvelles constructions et le lotissement existant, **un espace végétalisé d'usage public ou collectif est à penser et aménager sur l'unité foncière.**

Il s'adresse à l'ensemble des nouveaux résidents et riverains **avec une vocation d'agrément.** Il peut s'agir d'un espace vert aménagé où se poser et se rencontrer, ou encore d'un espace de jeux (enfants, terrain de pétanque...) ou encore d'un espace cultivé.
Une emprise peut également y être réservée pour des places de stationnement banalisées.

Paysage : une entrée de ville de qualité à préserver

L'entrée de ville côté Zimmersheim présente encore une belle qualité paysagère que les autres entrées de ville sur la commune ont perdu. Cette qualité est due à la **présence d'une végétation arborée assez dense le long de la route départementale** (talus boisés, forêt côté gauche, végétation des jardins privatifs).

Afin de **pérenniser cette ambiance végétale**, il est demandé **d'aménager l'arrière des terrains donnant sur la rue de Zimmersheim de façon à créer un front paysager arboré.**

P.L.U. de Riedisheim : Orientations d'aménagement et de programmation
SECTEUR RUE DES BOSQUETS

N

0 50
mètres

périmètre d'application

DES ESPACES LUDIQUES ET PAYSAGERS :

espaces dédiés aux sports

front paysager à créer en entrée de ville

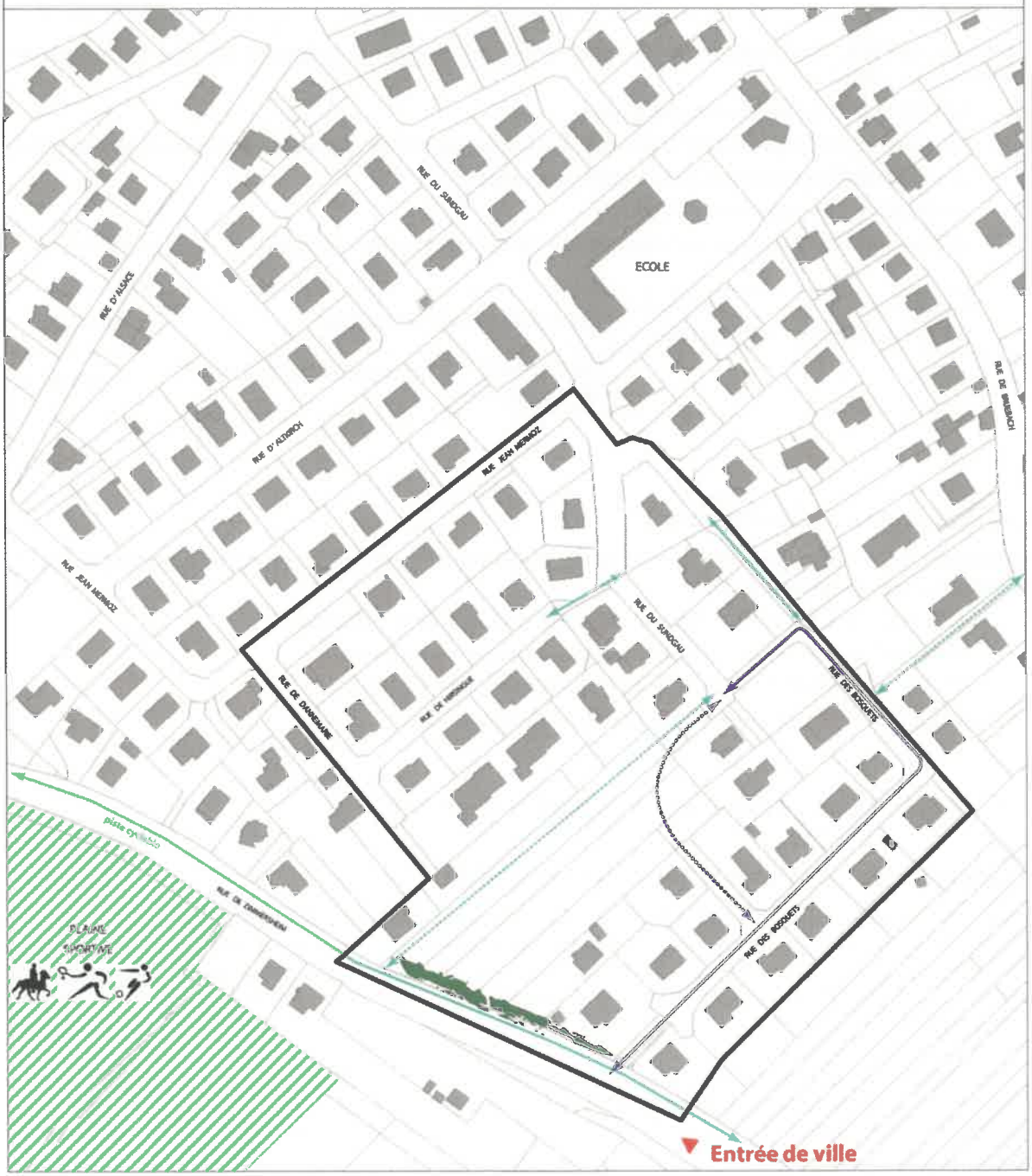
DES LIAISONS BIEN PENSEES :

cheminement piéton ou cyclable existant

cheminement piéton et cyclable à créer

voirie de desserte existante

voirie de desserte à créer



SECTEUR DE LA RUE DES BICHES ET DE LA RUE DES MERLES

1) Le site

Il s'agit d'un quartier résidentiel, presque entièrement pavillonnaire, situé en périphérie de la commune, côté Rebberg à proximité du zoo de Mulhouse. Il présente une grande enclave non bâtie au cœur de l'îlot formé par les rues de la Biche et de Zimmersheim et par l'allée des Ecureuils. Ces espaces non bâtis et non viabilisés sont occupés par quelques arbres fruitiers et jardins et correspondent pour majorité à des fonds de propriétés peu utilisés.

Ce secteur ne s'est pas urbanisé sous le régime du POS en raison, d'une part, d'un phénomène de rétention foncière et, d'autre part, d'un règlement obligeant à un projet sur l'ensemble de la zone d'extension.

Ce secteur, du fait d'un règlement du PLU moins contraignant, présente un bon potentiel urbain intéressant, en raison de :

- Son foncier important sous-exploité,
- son cadre environnant (cœur d'îlot calme à la fois proche de Mulhouse, des collines et de la forêt),
- sa configuration topographique (relief assez plat),
- sa desserte par deux lignes de bus,
- la proximité de quelques commerces (au carrefour des rues Bartholdi et de Zimmersheim).

Superficie du périmètre d'application des orientations	Contexte urbain et foncier	Zonage
3,6 ha	Dent creuse (1,5 ha) au sein du tissu urbain ➔ Densification	UBb et AUa

2) Les enjeux d'aménagement

En raison du potentiel urbain qu'il représente à moyen ou long terme et de son contexte urbain, le secteur présente les enjeux suivants :

- **désenclaver l'ensemble des terrains par une desserte efficace,**
- **densifier** en vue d'une optimisation d'un foncier sous-utilisé,
- renforcer et **diversifier l'offre de logements** sur le secteur,
- **préserver un espace paysager** en cœur de quartier.

3) Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

Foncier : des terrains non bâtis ou sous-utilisés

Hormis les terrains accessibles et viabilisés donnant sur l'allée des Ecureuils, l'essentiel du foncier disponible correspond à **des unités foncières enclavées de taille et de propriétaires privés différents.** En outre, certaines parcelles correspondent à des fonds de propriété dépendant d'un propriétaire occupant avec une maison déjà implantée sur le terrain. L'ensemble du foncier disponible représente 1,5 à 2 hectares.

Afin d'optimiser et de valoriser le plus possible de foncier, **une redistribution du parcellaire est à prévoir. Une réflexion commune dans l'intérêt général des propriétaires est nécessaire pour aboutir à un découpage parcellaire rationalisé et à un plan masse cohérent.**

Vocation et fonctions : une offre résidentielle à renforcer et diversifier

L'opération d'ensemble doit **permettre l'implantation d'habitat collectif et semi-collectif** (petites résidences, habitat individuel superposé ...) mais aussi **compléter l'offre d'habitat individuel** (maisons isolées, jumelées ou groupées).

Pour une bonne articulation avec le tissu résidentiel existant et en raison d'unités foncières de petite taille, **les terrains situés à l'arrière des maisons implantées rue des Merles et allée des Ecureuils sont destinés à l'accueil d'autres constructions individuelles** (isolées ou jumelées). A contrario, en raison d'unités foncières plus grandes, **les terrains situés en limite communale et à l'arrière des constructions implantées sur la rue de Zimmersheim sont propices à l'implantation d'un habitat plus dense** (collectif ou semi-collectif de type habitat individuel superposé ou groupé). **Un terrain est voué spécialement à de l'habitat collectif aidé**, à savoir celui situé en vis-à-vis du seul immeuble collectif du quartier, à l'extrémité de la rue de la Biche.

Desserte, déplacements et stationnement : une desserte efficace et bien connectée

Afin de désenclaver les terrains situés en cœur d'îlot, **une voie de desserte supplémentaire, ouverte sur tout ou partie pour la circulation automobile, est à créer**. Elle répond aux principes suivants :

- une voie orientée nord-est/sud-ouest comme la rue des Merles et la rue des Biches,
- une voie connectée à la fois à la rue de Zimmersheim et à l'allée des Ecureuils (cf. orientation graphique page suivante),
- une voie empruntant le tracé actuel de la voie privée débouchant sur l'allée des Ecureuils,
- une voie à double sens de circulation, d'une largeur maximale de 8 mètres (trottoir(s) compris) sur ses portions ouvertes à la circulation automobile,
- une voie favorisant une circulation privilégiée et sécurisée des cycles, piétons et des enfants,
- une voie végétalisée et/ou plantée d'arbres pour un agrément de la rue.

Un bouclage routier est à créer entre la rue des Merles en impasse et la rue des Biches au niveau de l'intersection avec la rue des Geais (cf. orientation graphique page suivante).

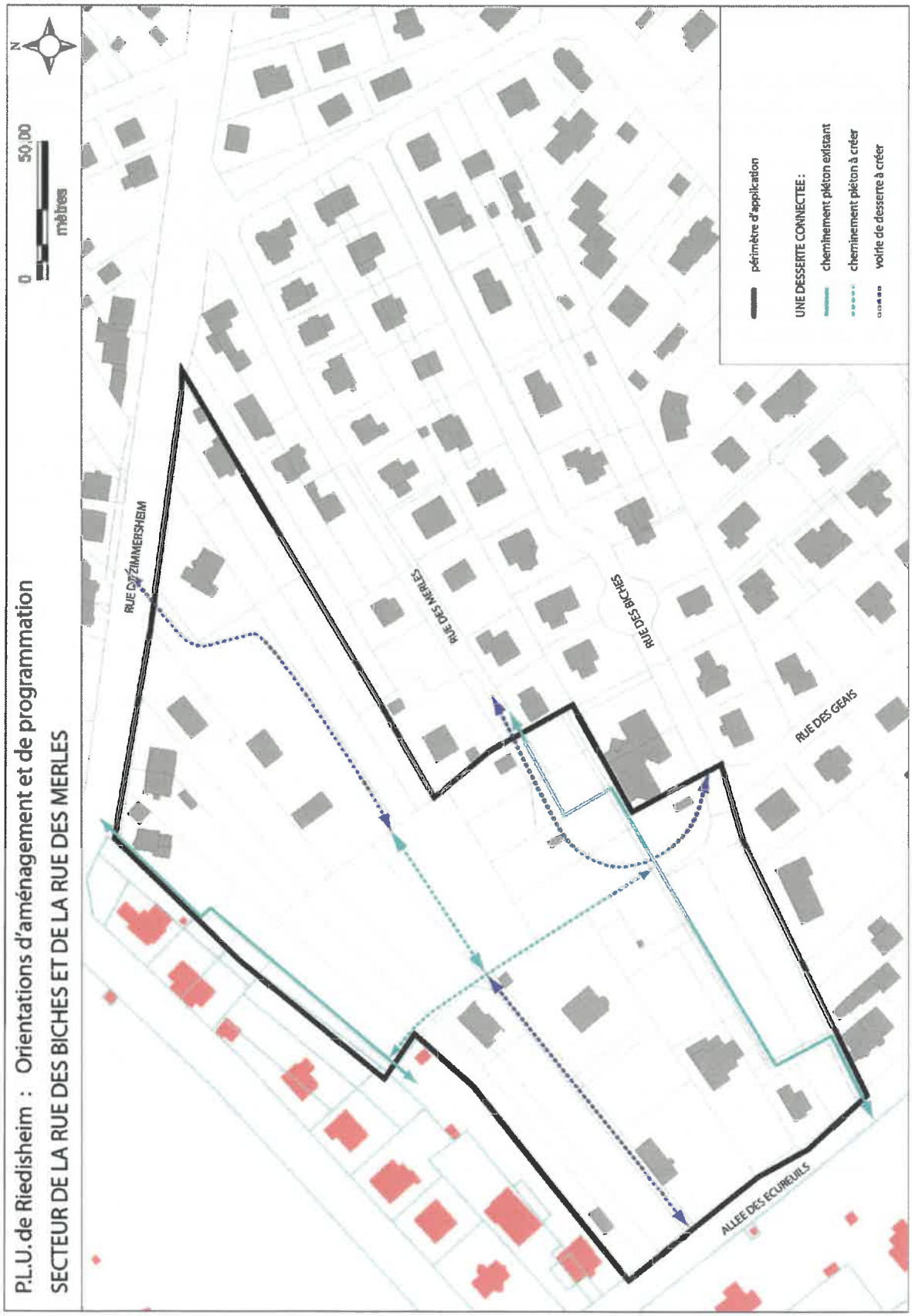
Pour compléter la trame de cheminement doux, **une liaison piétonne supplémentaire est à créer** pour connecter, non seulement les deux chemins piétons existants, mais aussi les deux voies routières évoquées précédemment.

Les espaces de circulation doivent s'accompagner d'un aménagement végétalisé (arbres, arbustes, vivaces, pelouse, dalles-gazons...) pour un agrément de l'espace public et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Paysage et espaces publics : des espaces publics et collectifs paysagers

Dans un souci de maintenir une trame verte et une ambiance paysagère sur un secteur d'anciens vergers, **une qualité paysagère certaine des espaces privés comme des espaces collectifs et publics est à mettre en œuvre.**

La préservation d'arbres existants en bonne santé est encouragée quand elle est compatible avec les projets de constructions et de voiries programmés. Par ailleurs, comme l'exige le règlement du PLU, **tout arbre abattu doit être remplacé par une plantation nouvelle sur la parcelle.** Pour rester dans l'esprit du lieu actuel, **les essences locales et notamment les fruitiers sont à privilégier.**


P.L.U. de Riedisheim : Orientations d'aménagement et de programmation
SECTEUR DE LA RUE DES BICHES ET DE LA RUE DES MERLES
0
50,00
mètres
N
RUE DE ZIMMERSHEIM
RUE DES MERLES
RUE DES BICHES
RUE DES GEAIS
ALLEE DES ECUREUILS
périmètre d'application
UNE DESSERTE CONNECTEE :
cheminement piéton existant
cheminement piéton à créer
voirie de desserte à créer

SECTEUR DE L'ANCIENNE FERME AVICOLE AU RIESTHAL

1) Le site

Il se trouve dans un écart urbanisé de la commune de Riedisheim, dénommé le Riesthal : ce quartier résidentiel majoritairement pavillonnaire, à cheval sur les bans communaux de Riedisheim et Mulhouse, s'est développé entre le site de l'hôpital Emile Muller de Mulhouse et le massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald. Il n'est accessible que par deux rues étroites très en pente, le chemin des Bûcherons et la rue des Mimosas.

Le secteur dit «de l'ancienne ferme » se trouve en limite nord-est du quartier du Riesthal, entre l'arrière des dernières maisons et la lisière forestière. Dans ce secteur se trouve encore un ensemble de hangars agricoles désaffectés qui abritaient une activité avicole. Ces hangars de taille importante et très inesthétiques sont aujourd'hui voués à la démolition.

Ce secteur, du fait de la fin définitive de l'activité avicole, présente un potentiel urbain intéressant, en raison de :

- sa configuration foncière (grandes emprises, propriétaires peu nombreux),
- sa configuration parcellaire (parcelles rectangulaires bien proportionnées),
- une desserte à moitié esquissée et existante (chemin privé de largeur correcte),
- son cadre de vie très attractif (écart calme dans un écrin de verdure).

Superficie du périmètre d'application des orientations	Contexte urbain et foncier	Zonage
2,4 ha	Terrains enclavés et friche agricole ➔ Densification et renouvellement urbain Terrains non bâtis en frange urbaine ➔ Extension urbaine	AU

2) Les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les enjeux d'aménagement

Ce secteur représente un potentiel de développement urbain à moyen ou long terme. Il n'est pas constructible dans le présent PLU en raison de l'**insuffisance des deux voies de desserte du Riesthal pour un tel développement urbain.**

Quand une solution satisfaisante sera trouvée pour pallier les problèmes de desserte (élargissement du Chemin des Bûcherons sur ban communal de Mulhouse et/ou second accès par la forêt au nord de la zone sur ban communal de Mulhouse), **la situation sera optimale pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU.** A cette occasion, des orientations d'aménagement et de programmation détaillées seront rédigées pour répondre aux enjeux suivants :

- désenclaver l'ensemble des terrains par une desserte efficace,
- densifier et valoriser un foncier attractif,
- renforcer et diversifier l'offre de logements sur le secteur,
- préserver la qualité du cadre de vie.

SECTEUR DE LA RUE DES MIMOSAS AU RIESTHAL

1) Le site

Comme le secteur précédent, il se trouve dans l'écart urbanisé de la commune de Riedisheim, dénommé le Riesthal : un quartier résidentiel majoritairement pavillonnaire, à cheval sur les bans communaux de Riedisheim et Mulhouse, qui s'est développé entre le site de l'hôpital Emile Muller de Mulhouse et le massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald. Il n'est accessible que par deux rues étroites très en pente, le chemin des Bûcherons et la rue des Mimosas. Malgré un emplacement réservé inscrit au plan de zonage sur le bas de la rue des Mimosas, les trois-quarts de cette rue en partie haute sont situés sur le ban communal de Mulhouse et ils ne font jusqu'à aujourd'hui l'objet d'aucun projet d'élargissement.

Le secteur de la rue des Mimosas se trouve à l'extrémité sud-ouest du quartier du Riesthal, au niveau du grand virage serré formé par la fin de la rue de Dietwiller et le début de la rue des Mimosas. Il ne s'est pas urbanisé sous le régime du POS en raison, d'une part, d'une partie classée en non constructible (côté sud de la rue de Dietwiller) et, d'autre part, d'un règlement obligeant à un projet sur l'ensemble de la zone d'extension (côté ouest de la rue des Mimosas).

Ce secteur présente un potentiel urbain intéressant, en raison de :

- sa configuration foncière (grandes emprises, propriétaires peu nombreux),
- sa configuration parcellaire (parcelles rectangulaires bien proportionnées),
- son niveau d'équipement (préexistence des réseaux au droit des parcelles,
- son cadre de vie très attractif (écart calme dans un écrin de verdure).

Superficie du périmètre d'application des orientations	Contexte urbain et foncier	Zonage
1,3 ha	Terrains non bâtis en frange urbaine ➔ Extension urbaine	AU

2) Les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les enjeux d'aménagement

Ce secteur représente un potentiel de développement urbain à moyen ou long terme. Il n'est pas constructible dans le présent PLU en raison de la largeur insuffisante des deux voies de desserte du Riesthal, notamment de la rue des Mimosas, voie d'accès direct très étroite et encaissée.

Quand une solution satisfaisante sera trouvée pour pallier ce problème de desserte (élargissement de la rue des Mimosas et/ou second accès par la rue de Folgensbourg, route départementale sur ban communal de Brunstatt), **la situation sera optimale pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU**. A cette occasion, des orientations d'aménagement et de programmation détaillées seront rédigées pour répondre aux enjeux suivants :

- optimiser et valoriser un foncier équipé et attractif,
- renforcer et diversifier l'offre de logements sur le secteur,
- améliorer et sécuriser la desserte,
- préserver la qualité du cadre de vie.

SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER

1) Le site

Il est situé à l'extrémité nord-est du ban communal, en aval du canal, entre la rue de la Hardt et la rue de Bâle, entouré par différentes lignes ferroviaires et des terrains agricoles.

En déclin depuis plusieurs années, la zone d'activités est peu compatible avec un tissu résidentiel. Le renouvellement urbain de l'ensemble permettrait d'utiliser au mieux le foncier urbanisé. Plusieurs parcelles sont d'ores et déjà mutables, d'autres le seront à court ou moyen terme. Ces mutations permettront de créer un réel quartier résidentiel à proximité d'infrastructures routières existantes et des voies ferrées. Cet inconvénient actuel pourrait à l'avenir être un atout pour la création d'un arrêt tram-train. L'objectif de la commune est de concevoir un éco-quartier, adapté au site et à son environnement bâti.

Le secteur UCe1 englobe un îlot de parcelles issues de la zone d'activités, limitrophe d'une zone résidentielle. S'y trouvent actuellement quelques entreprises tertiaires, commerciales ou de petit artisanat et par ailleurs des entreprises fermées générant des friches industrielles.

Le périmètre d'attente de projet inscrit au PLU a permis de figer l'urbanisation de ce secteur en vue de réfléchir à un projet d'ensemble de quartier durable de type éco-quartier à vocation mixte (habitat, loisirs, tertiaires, commerce, hôtellerie, petit artisanat, etc.).

L'aménagement de ce nouveau quartier prendra en compte les nuisances liées à la circulation et aux activités proches restantes. Il répondra aux besoins de la commune en offrant une palette de logements innovants. L'activité sera maintenue voire développée à condition que les usages soient compatibles avec un secteur résidentiel.

Superficie du périmètre d'applications des orientations	Contexte urbain et foncier	zonage
3,5 ha	Reconversion urbaine de la zone d'activités	UCe1

2) Les enjeux d'un urbanisme durable

- Economiser le foncier en urbanisant les friches,
- Construire des bâtiments économes en énergie,
- Favoriser la biodiversité par la création de coulées vertes,
- Favoriser les déplacements en modes actifs (cyclistes et piétons) par des cheminements plus adaptés,
- Diminuer l'emprise de la voiture sur l'espace public mais aussi dans son utilisation au sein du quartier,
- Développer une gestion alternative des eaux pluviales si nécessaire,
- Repenser la collecte des déchets pour favoriser le tri et limiter les déplacements.

3) Les enjeux d'aménagement

En raison du potentiel urbain qu'il représente à court terme et à plus long terme et de son contexte urbain, le secteur présente les enjeux suivants :

- Résorption des friches en développant une zone urbanisée qualitative de type résidentiel et répondant aux critères de la Haute Qualité Environnementale,
- Amélioration des emprises publiques,
- Développement de liaisons douces piétons-cycles,
- Optimisation du foncier sous-utilisé,
- Renforcement et diversification de l'offre de logements sur le secteur,
- Réduction de l'impact visuel des bâtiments, traitement des franges urbaines,
- Réponse à une mixité de fonctions urbaines (logements, commerces, services),
- Confortation de ce site en espace attractif offrant un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants.
- Présentation d'une belle qualité urbaine, architecturale et paysagère.

A long terme, développement d'un quartier résidentiel « mixte » :

- Réduction des activités industrielles sur le site,
- Traitement des interfaces habitat/activité et site SEVESO/secteur résidentiel.

4) Les principes d'aménagement à mettre en œuvre permettant d'atteindre l'objectif d'un quartier durable -

Foncier :

L'ensemble du foncier disponible représente une surface approchée de 3.5 ha. Afin de ne pas gaspiller ce potentiel foncier, il est souhaité de mixer les typologies de constructions en leur associant des espaces verts extérieurs privatifs ou collectifs.

Vocation et fonctions :

Globalement, à l'échelle du secteur, la répartition concernant l'occupation des sols devra se faire de manière équilibrée et harmonieuse entre les logements et les activités.
Ces orientations d'aménagement ne remettent pas en cause le fonctionnement des entreprises actuellement présentes sur le secteur, qui seront maintenues tant qu'elles seront en activité.
Les types de logements devront être définis dans leur morphologie, leur place dans le quartier et la proportion de chaque type en fonction des besoins qu'il y aura lieu de définir.
Les besoins sociaux et commerciaux seront également à définir et à quantifier dans le cadre des projets. Cela permettra de leur trouver des emplacements judicieux.
Les aménageurs proposeront un cadre méthodologique pour mettre en œuvre des démarches de développement durable à l'échelle du quartier avec un panorama thématique des bonnes pratiques (gestion du sol, aménagement des espaces publics, gestion de l'eau et des déchets, énergie, déplacements, etc.).
Ce qui est recherché à travers la notion de quartier durable c'est la conciliation des objectifs de diversité sociale, de performances environnementales et de développement d'une économie plurielle et responsable.
Dans le cas de l'éco-quartier, il y aura lieu de s'attacher surtout à privilégier une urbanisation compacte et innovante dans un quartier en pleine restructuration urbaine.

Desserte, déplacement et stationnement :

Le projet s'appuiera sur la structure viaire existante avec la volonté de créer des fronts bâtis le long des axes de desserte, rue de la Hardt, rue du Commerce et rue de l'Industrie.

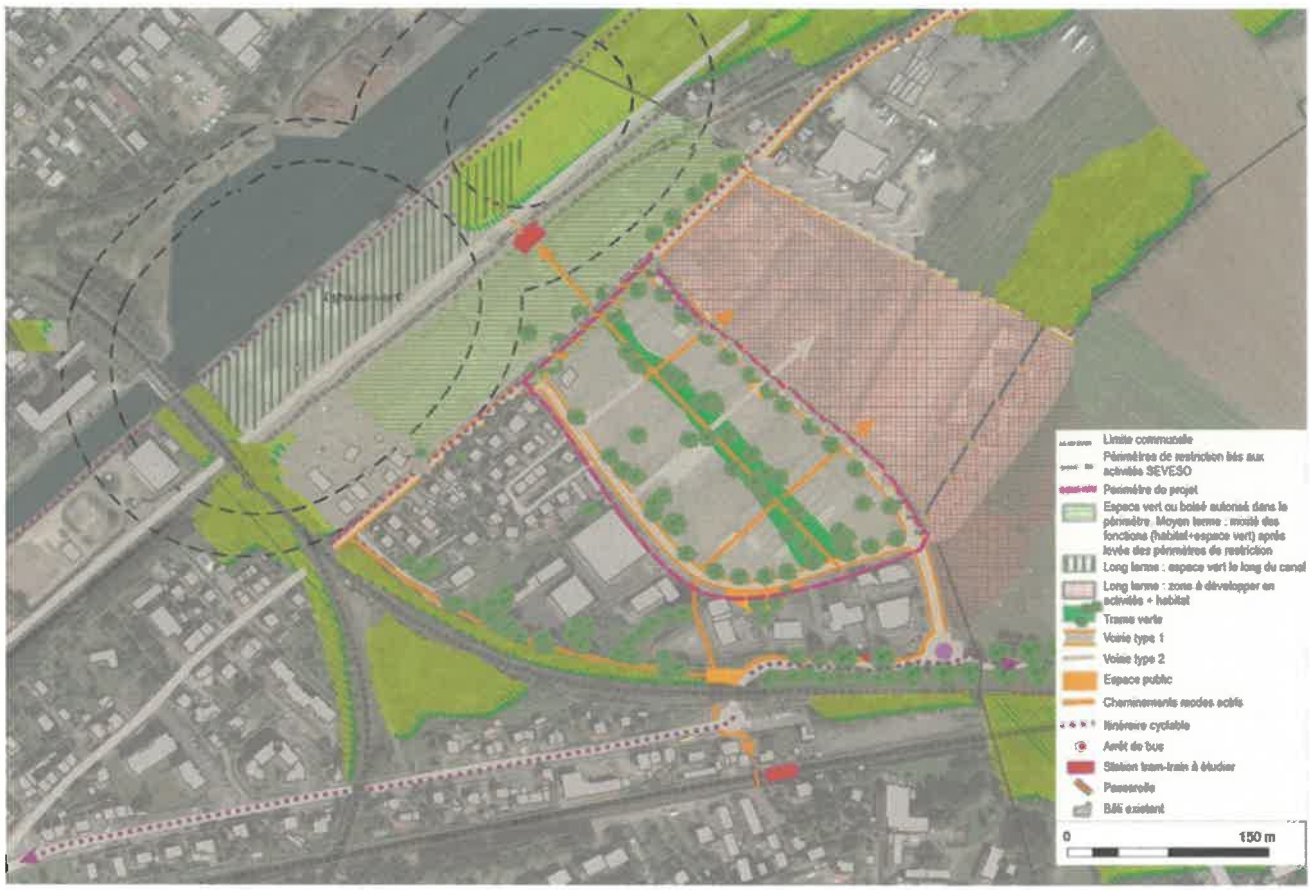
La pénétration dans le quartier pourra être réalisée uniquement pour les accès aux parkings et aux immeubles, en préservant la mixité des fonctions.
Les voies publiques accessibles aux véhicules sont à différencier des voies pour piétons et cyclistes et seront en lien avec les autres quartiers et lignes de transports collectifs existantes et à venir.
Des aires de stationnement seront organisées en entrées d'îlots ou regroupées sous forme de poches de stationnement à partir desquelles une desserte piétonne s'effectuera pour chaque logement, réduisant l'impact de la voiture sur l'ensemble du secteur.
La limitation de l'emploi de la voiture particulière sera favorisée par l'incitation à l'utilisation des modes actifs de déplacements et l'usage des transports collectifs.
Concernant l'aménagement, la composition devra permettre de maximiser les apports solaires dans les bâtiments tant pour les logements que pour les bureaux et/ou commerces.

Espaces publics :

L'espace public, dégagé de toutes circulations automobiles, en plus de permettre l'accès aux habitations, commerces et équipements, pourra être conçu comme un espace de vie et de rencontre.
Des espaces végétalisés d'usage public ou collectif sont à penser et à aménager sur l'unité foncière.

Paysages :

Il y a lieu de prévoir un développement d'une trame verte sur laquelle s'appuiera l'organisation urbaine. La trame verte est le support de lieux de convivialité reliés par des circulations modes actifs, liens avec les différents quartiers voisins.

Les espaces de circulation doivent s'accompagner d'un aménagement végétalisé (arbres, arbustes, vivaces, pelouse, dalles-gazons...) pour un agrément de l'espace public et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER