Ville de Riedisheim

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2013

Le Maire,

Monique KARR

RIEDISHEIM

aurm

agence d'urbanisme de la région mulhousienne

PLU de Riedisheim

2a - P.A.D.D.

Sommaire

PREAMBULE 5

1. ASSURER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION DIVERSIFIEE DANS UNE VILLE DYNAMIQUE 5

1.1 CROITRE EN RENFORÇANT LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE 6
1.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET ADAPTEE, COMBINEE A UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES AJUSTEE 6
1.3 CREER DE LA MIXITE RESIDENTIELLE ET VEILLER A LA QUALITE URBAINE 7

2. RENFORCER LA CENTRALITE ET LES GRANDS AXES DE COMPOSITION 9

2.1 CONTENIR ET DENSIFIER LA VILLE 10
2.2 AFFIRMER DES REPERES ET DES AXES DE COMPOSITION URBAINE FORTS 13
2.3 RENDRE LES ENTREES DE VILLE LISIBLES 13
2.4 VALORISER LES ESPACES PUBLICS ET LES ELEMENTS DE PATRIMOINE 13

3. MAITRISER LA CIRCULATION AUTOMOBILE PAR LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS 14

3.1 MAILLER LES RESEAUX POUR LES MODES DOUX 15
3.2 ANTICIPER POUR OPTIMISER LA CREATION D'UN FUTUR AXE DE TRANSPORT EN COMMUN 16
3.3 REGULER LA PLACE DE LA VOITURE DANS LA VILLE 16

4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU TISSU ECONOMIQUE ET DES SERVICES 17

4.1 ENCADRER LA RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITES 18
4.2 FAVORISER L'ACCUEIL D'ENTREPRISES DANS LE TISSU URBAIN "BANALISE" 18
4.3 PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE 19
4.4 CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS 20

5. PROTEGER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LES MILIEUX SENSIBLES 20

5.1 PERENNISER LE PAYSAGE NATUREL DES COLLINES 21
5.2 PRESERVER, RENFORCER ET RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES 21
5.3 MAILLER LES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS 22
5.4 VALORISER LE PATRIMOINE BATI 22
5.5 ENCADRER LES RISQUES ET LES NUISANCES 23

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS 25

Préambule

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du Plan local d'Urbanisme de Riedisheim a été rédigé conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme, issu de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi dite « Grenelle II »), qui stipule que :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
>
> *Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
>
> *Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD est au cœur du projet urbain de la commune à l'horizon 2020. Il constitue le «document-cadre» du PLU, avec lequel les autres pièces doivent être en cohérence.

Ce PADD comprend une série de cinq orientations de portée générale pour lesquelles sont énoncés, d'une part, les objectifs de la commune, d'autre part les moyens d'action envisagés dans le cadre du P.L.U. Les orientations font, pour la plupart, l'objet d'une représentation graphique schématique sur la carte de synthèse page suivante.

Le document a été rédigé autant que possible dans une écriture "grand public" pour être compris par l'ensemble de la population. Les quelques notions techniques utilisées sont expliquées en bas de page.

Les orientations ci-après, retenues par la commune, sont déclinées dans les pièces du PLU et deviennent opposables aux tiers au travers :

- des orientations d'aménagement particulières sur certains secteurs identifiés,
- du règlement graphique (plans de zonage et plans des éléments protégés),
- du règlement écrit (14 articles par zone).

1. Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique

Riedisheim se caractérise par la nette prédominance d'une population vieillissante et par une part de logement social conventionné encore insuffisante à ce jour. La commune souhaite pour l'avenir enrayer le phénomène de vieillissement de sa population et honorer les objectifs de mixité sociale qui s'imposent à une ville de sa taille du fait de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à travers les orientations suivantes.

1.1 Croître en renforçant la mixité sociale et générationnelle

La commune retient l'hypothèse, indispensable pour son avenir, d'un accroissement démographique plus soutenu (de l'ordre de 3%) avec une stabilisation de la population jeune et de la population active, un maintien de la part actuelle des plus de 60 ans et une prise en compte de la précarisation de la société. Elle fait le pari d'une nouvelle dynamique démographique tablant sur une population d'un peu plus de 12600 habitants à l'horizon 2020.

Perspectives d'évolution de la population à l'horizon 2020 (projections à titre indicatif illustrant l'hypothèse retenue de renforcement de la mixité sociale et générationnelle)

	1999	*2008*	*Evolution en part 1999-2008*	*Perspectives évolution 2008-2020*	*Perspectives 2020 (valeur arrondie)*	*Evolution 2008-2020 (valeur arrondie)*	*Rythme annuel*
Population municipale légale en nombre d'habitants							
Totale	12101	12 236	1,1%	3%	12 630	400	33
-15 ans	2055	2 036	-1%	0%	2 030	0	0
15 à 59 ans	7269	7 004	-3,6%	0%	7 000	0	0
60 à 74 ans	1877	1 846	1,7%	5%	1950	100	8
+ de 75 ans	900	1 350	50%	23%	1 650	300	25

Vers une population plus dynamique, forte d'une croissance significative et d'un vieillissement freiné.

Commentaire : Entre 1999 à 2008, ce sont 284 jeunes habitants et actifs (265 adultes de moins de 60 ans et 19 enfants) que la population municipale a perdu.
L'objectif de la commune est une augmentation de 400 habitants correspondant essentiellement à un gain de population de moins de 60 ans pour rééquilibrer la démographie municipale. Il s'agit à l'avenir de permettre aux jeunes et aux familles de pouvoir rester sur Riedisheim ou de pouvoir s'y installer, malgré un coût du foncier important.

1.2 Produire une offre de logements suffisante et adaptée, combinée à une offre en équipements et services ajustée

Le scénario socio-démographique retenu par la commune implique une production soutenue de nouveaux logements de qualité, tenant compte du mouvement de desserrement des ménages[3]. La qualité des logements doit en particulier passer par une meilleure performance énergétique (bâtiments BBC[1], HQE[2]…) pour ne pas reproduire le travers des logements construits en masse entre 1948 et 1974.

La volonté affirmée de maintenir un équilibre des différentes catégories de population nécessite également des besoins en logements spécifiques répondant aux attentes des jeunes actifs, des ménages modestes, des familles et des personnes âgées et plus généralement aux étapes du parcours résidentiel des habitants. Il s'agit notamment pour la commune de mener un bel effort de développement du parc social en misant sur la mixité sociale et urbaine pour éviter le travers de la marginalisation de quartiers et de population. A ce titre, les secteurs urbanisés ne présentant pas ou peu de mixité sont prioritaires pour accueillir des opérations de logement social. Cet objectif porté par la commune répond également aux orientations fixées par des documents de planification intercommunaux que sont le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la région mulhousienne et le PLH (Programme local de l'Habitat) de l'agglomération.

Pour parvenir à ses objectifs, la commune doit par ailleurs veiller à maintenir l'offre en équipements publics et services (notamment ceux à destination de la jeunesse et du troisième âge) qui contribuent grandement à la qualité de vie et à l'attractivité résidentielle. Pour une rationalisation et une optimisation des équipements, il s'agit de jouer la carte de la proximité grâce à une articulation judicieuse avec la question des déplacements et des transports.

Perspectives d'évolution du parc de logements à l'horizon 2020 :

	2007 *(source INSEE)*	***Perspectives 2020***	***Evolution 2007-2020***	***Evolution en part 2007-2020***	***Rythme annuel***	***Bilan fin 2011*** *(source DGI)*	***Perspectives restantes d'ici 2020***	***Rythme annuel (2012-2020)***
Logements								
Résidences principales (dont logements aidés)	*5 661*	*6 361*	*700*	*12%*	*54*	*5 970*	*391 → 400*	*50*
Logements aidés	*741*	*1 272*	*530*	*71%*	*41*	*930*	*342*	*43*
	13%	*loi SRU (20%)*	*7%*			*15,6%*	*4,3%*	
Logements vacants	*556*	*445*	*-111*					
	9,8%	*7%*	*-2,8 %*					

Vers une offre en logements plus importante et plus diversifiée en réponse au parcours résidentiel [4]

[1] Un bâtiment BBC est un Bâtiment Basse Consommation consommant au maximum 65 kWH/m²/an (objectif de performance en Alsace).

[2] Un bâtiment HQE fait l'objet d'une démarche de Haute Qualité Environnementale, limitant significativement les impacts sur l'environnement.

[3] Le desserrement des ménages est un phénomène lié aux jeunes quittant le domicile parental et aux séparations des couples générant une recomposition des familles (personnes seules, familles monoparentales ou au contraire recomposées). Cette décohabitation génère une inflation de la demande de logements.

[4] Le parcours résidentiel correspond aux changements de logement successifs impliqués par les étapes de la vie.

1.3 Créer de la mixité résidentielle et veiller à la qualité urbaine

La commune souhaite favoriser l'installation et la bonne cohabitation des multiples catégories de population par le développement d'un parc résidentiel présentant une diversité de formes d'habitat et des typologies de logements.

La mixité résidentielle passe par :

- une diversification des statuts d'occupation (location, accession sociale à la propriété, propriété),
- des tailles de logements variées,
- des typologies d'habitat (individuel, individuel groupé ou superposé, collectif),
- une bonne répartition et intégration des opérations dans le tissu urbain pour éviter la marginalisation de certains quartiers.

Pour garantir l'attractivité du parc résidentiel, la commune se veut attentive à la qualité urbaine des constructions, aux exigences de composition et d'insertion urbaine et à la trame végétale, tant pour les opérations neuves que pour les opérations de restructuration.

2. Renforcer la centralité et les grands axes de composition

La commune de Riedisheim a pris le parti de ne pas sacrifier son précieux espace naturel des collines au développement urbain. L'évolution de la population souhaitée et la production de logements associée passe donc par une stratégie de construction et de transformation de la ville sur elle-même, à partir d'éléments structurants garants d'un urbanisme durable, cohérent et de qualité.

2.1. Contenir et densifier la ville

La commune fait le choix d'un développement urbain le plus maîtrisé possible et axé sur la mixité résidentielle. La production des logements nécessaires à son objectif démographique est essentiellement basée sur une gradation de l'intensité urbaine au sein du tissu existant, quasiment sans extension urbaine.

Projet urbain	***Objectif socio-démographique***	***Stratégie urbaine***
Une ville contenue et polyforme	Une mixité résidentielle : + 400 logements au total	> Renouvellement urbain et remplissage interstitiel : + 350 logements > Extension urbaine : + 50 logements

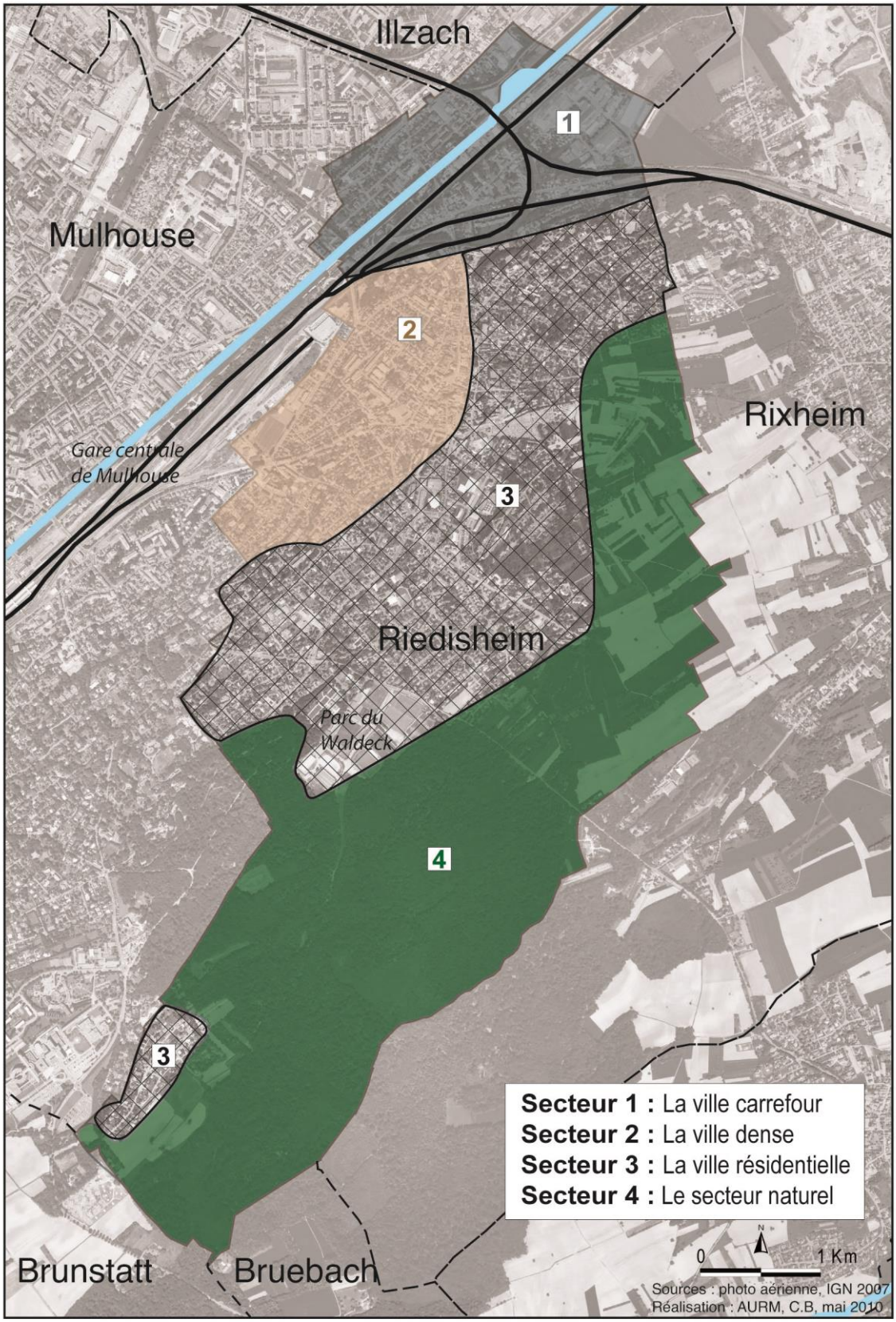
Les perspectives de logements et leur répartition entre densification (renouvellement urbain et remplissage interstitiel) et extension vont dans le sens des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne (SCoT) ; elles sont même légèrement plus ambitieuses, notamment quant à la limitation de la consommation d'espaces agricoles. En 20 ans, les zones naturelles et agricoles n'ont pas été urbanisées.

Le tissu urbain de la commune étant contrasté de par sa composition, son niveau de densité, sa topographie et son accessibilité, quatre secteurs ont été identifiés (cf. carte ci-contre) :

- la « ville carrefour », en limite nord au-delà du chemin de fer (1),
- la « ville dense », en continuité de Mulhouse (2),
- la « ville résidentielle », tissu hétérogène incluant le Riesthal (3),
- le secteur naturel, regroupant les terres agricoles et boisées des collines (4).

Les moyens à mettre en œuvre pour contenir et densifier la ville sont donc établis par secteur, selon les enjeux propres à ceux-ci.

Un tissu urbain contrasté : des secteurs aux enjeux différents



La « ville carrefour » (1) :

Ce secteur isolé du reste de la commune par un ensemble d'infrastructures peu franchissables (canal, voies ferrées, routes), est davantage rattaché dans son fonctionnement et sa composition urbaine aux quartiers limitrophes de Mulhouse et d'Illzach Modenheim.

De plus, l'urbanisation de ce bout de ville est contrainte par la présence de la zone d'activités et des risques technologiques associés (activités SEVESO bas), par les nuisances liées aux différents trafics. Plusieurs orientations du SCoT (projets d'infrastructure, « pénétrante verte »[1], niveau de densité minimal) conditionnent aussi le devenir de ce secteur.

Dans ce contexte urbain particulier et complexe, la commune entend mettre en œuvre une densité adaptée par sous-secteur, selon le niveau de contraintes qu'il supporte :

- là où une densité supérieure est justifiée et possible (peu de contraintes ou contrainte très ciblée ou contrainte levée) : densification des terrains bâtis sous-occupés et remplissage interstitiel de certaines dents creuses bien identifiées,
- là où un maintien du niveau de densité est souhaitable : travail sur la qualité urbaine.

La « ville dense » (2) :

Ce secteur est celui qui présente actuellement le plus fort niveau de densité bâtie. Par ailleurs, il regroupe une majorité d'équipements et services publics et le cœur du réseau de transports en commun actuel et projeté.

Dans ce contexte urbain très favorable, la commune fait le choix logique de la mise en œuvre d'une densité affirmée, basée sur une gradation de l'intensité urbaine au sein du tissu existant et calée sur les axes forts de composition urbaine (cf. paragraphe 2.3). Cette stratégie passe par les actions suivantes :

- poursuite du renouvellement urbain engagé dans le centre ancien par des opérations de démolition-reconstruction,
- remplissage interstitiel de certaines dents creuses bien identifiées,
- densification des terrains bâtis sous-occupés,
- réhabilitation des logements anciens ou vacants,
- pondération et atténuation de la densité par la préservation d'espaces de respiration (espaces publics ou privés à usage collectif, secteurs patrimoniaux à sauvegarder …) et par un travail sur la qualité urbaine (esthétique, traitement des espaces publics, urbanisme végétal).

---

[1] Les pénétrantes vertes prolongent les espaces naturels protégés jusqu'au cœur des espaces urbanisés sous la forme d'espaces naturels, de grands alignements d'arbres et d'espaces plantés ou végétalisés et de jardins. Elles s'appuient dans certains cas sur le réseau hydrographique et composent une trame végétale traversant l'espace urbain. (Source : SCoT de la région mulhousienne _ Document d'Orientations Générales, décembre 2007, p.11).

La « ville résidentielle » (3) :

Il couvre la plus grande partie du territoire urbanisé et comprend les zones d'extensions successives des années 1950 à 1990. Il se caractérise par un tissu essentiellement résidentiel, moins structuré que la ville dense et beaucoup plus aéré.
Ce secteur est, par opposition aux deux autres, en interaction directe avec les espaces agricoles et naturels, posant la question importante et incontournable des franges urbaines et de la transition ville-nature.

Dans ce contexte urbain dominé par les constructions individuelles et confronté à des enjeux paysagers, la commune entend renforcer la densité avec en toile de fond un souci de (re)structuration du tissu. Cela implique :

- le remplissage interstitiel de certaines dents creuses bien identifiées,
- la densification de terrains bâtis sous-occupés,
- l'ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles identifiées en frange de la zone urbaine occupant les collines, de manière à parfaire la limite d'urbanisation pour une meilleure transition ville-nature (objectif : environ 50 logements répartis sur plusieurs sites),
- la valorisation ou l'aménagement d'espaces publics de convivialité et de lieux de rencontre,
- le renforcement de la mixité urbaine (commerces et services de proximité),
- un travail sur la qualité urbaine (traitement des espaces publics, formes urbaines, maillage des voies …),
- un travail sur les franges urbaines sur les secteurs sensibles d'un point de vue paysager (limite espaces privés-espaces naturels, implantation des constructions, aspect extérieur, intégration paysagère …).

Le secteur naturel (4) :

Il regroupe les espaces cultivés et boisés des collines qui surplombent la ville. Les fonctions agricoles et écologiques de ces espaces ainsi que la plus-value paysagère et récréative qu'ils apportent en font un secteur de respiration indispensable à la population locale et celle de toute l'agglomération. Son urbanisation n'est pas envisagée.

La volonté affirmée de la commune de ne pas urbaniser ces espaces, véritable "poumon vert" de la ville, est véritablement au cœur du projet urbain de la commune puisque la préservation du paysage des collines est à la fois la raison et le corollaire de la politique de densification de la ville sur elle-même vers laquelle s'engage la commune.

Les orientations relatives à ce secteur sont développées dans le dernier chapitre du présent document, aux paragraphes 5.1 (pérenniser le paysage naturel des collines) et 5.2 (préserver et renforcer les continuités écologiques).

2.2 Affirmer des repères et des axes de composition urbaine forts

Par la constitution d'une structure urbaine rationnelle et plus fortement marquée, la commune entend optimiser à la fois ses politiques en matière de logements, d'urbanisme, de déplacements et d'équipements.

Il s'agit d'affirmer et de renforcer les axes et lieux de centralité où se focalisent l'ensemble des enjeux et où se trouvent les repères urbains, à savoir :

- le centre ancien ou « cœur de ville », circonscrit par les deux supermarchés (Place Kieny, angle rue d'Alsace/rue de la Paix),
- la rue de Mulhouse, axe commerçant et support de l'extension future de la ligne de transport en commun en site propre (TCSP),
- la rue d'Alsace et la rue Bartholdi, accueillant le centre culturel, la place de Munderkingen et la Poste,
- l'avenue Gustave Dollfus, pour sa localisation stratégique en entrée de ville et à proximité du futur quartier gare de Mulhouse (tertiaire et habitat) et de son nouveau supermarché.

C'est le long de ces axes et autour de ces pôles d'attractivité qui doivent se concentrer les efforts de densification, d'implantation des activités et équipements, d'accessibilité tous modes et d'aménagement des espaces publics.

2.3. Rendre les entrées de ville lisibles

Dans un souci d'affirmation de son identité et de son territoire mais aussi de valorisation paysagère, la commune souhaite travailler à la lisibilité et à la qualité de ses entrées en venant de Mulhouse, d'Illzach et de Rixheim (secteur Entremont), villes avec lesquelles elle est conurbée[1]. Au droit des entrées de ville côtés Mulhouse et Illzach, de grosses infrastructures (chemin de fer et canal) créent en outre une rupture urbaine et paysagère.

Les entrées de ville en venant de l'hôpital Emile Muller de Mulhouse, de Zimmersheim et de Rixheim (rue de Bâle) se situent quant à elle dans un cadre paysager privilégié (massifs boisés, alignement d'arbres, coupure verte agricole). La commune se doit sur ces secteurs de préserver le cadre paysager tout en affirmant une transition urbaine vers le tissu plus dense.

[1] La conurbation est une agglomération de villes initialement séparées par des espaces ruraux dont les banlieues se sont trouvées réunies.

2.4 Valoriser les espaces publics et les éléments de patrimoine

La commune de Riedisheim peut se prévaloir d'un patrimoine architectural et végétal intéressant : une architecture de type alsacien (Cité Hof, alignements remarquables, corps de ferme) et des éléments arborés structurants (arbres isolés, alignements d'arbres). Par leur valeur tant historique qu'esthétique, les éléments de patrimoine architectural ou végétal sont autant de repères qui apportent une plus-value certaine au paysage urbain.

Dans son choix de densification progressive et de poursuite du renouvellement urbain, la commune fait le choix de ne pas sacrifier les éléments de patrimoine majeur qui font son identité. Elle tient donc à assurer la protection et la mise en valeur des éléments identifiés comme tels.

Tout comme les éléments de patrimoine, les espaces publics et privés à usage collectif participent activement à la qualité du cadre de vie des habitants. Ils sont d'autant plus nécessaires dans un contexte de compacité foncière et de densité bâtie accrues où ils jouent le rôle d'espaces de respiration et de lieux de convivialité, en lien étroit avec la trame verte.

Ayant fait ce choix de densification de son tissu urbain, la commune souhaite prendre les mesures et donner les moyens aux aménageurs et particuliers de qualifier ou requalifier les espaces publics et collectifs, à commencer par l'espace de la rue, pour une ville plus agréable et plus conviviale au quotidien.

La place de Munderkingen : un nouvel aménagement à penser en lien avec la restructuration du centre culturel et de loisirs

3. Maîtriser la circulation automobile par les modes de déplacements alternatifs

La question de la place de la voiture recouvre des enjeux à la fois environnementaux (réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances sonores), urbanistiques (accessibilité, qualité urbaine, économie du foncier) et sécuritaires (circulation fluidifiée et apaisée). L'amélioration de la qualité de vie dépend entre autres de la maîtrise de la circulation automobile.

3.1 Mailler les réseaux pour les modes doux

Le centre ancien bénéficie d'une trame urbaine assez bien maillée qui favorise et facilite les modes doux[1] (piétons notamment). La ville plus récente, et en particulier les extensions sous forme de lotissements à flanc et en pied des collines, est en revanche bien moins structurée en raison d'un maillage de la voirie en rupture avec le principe de continuité et d'un manque de perméabilité des îlots pour les circulations douces.

L'ambition de la commune est donc d'améliorer le maillage des voiries existantes et futures, pour faciliter la mobilité des habitants et encourager la pratique des modes doux pour les trajets du quotidien et de loisirs. Cela passe par les actions suivantes :

- (re)configurer la voirie pour minimiser la place de la voiture au profit des autres modes de déplacements et d'un accompagnement végétal,
- créer des continuités et des liaisons inter-quartiers,
- limiter le nombre de voies en impasses,
- poursuivre la création de voies apaisées [2] (zones 30, zones de rencontre …)
- poursuivre l'aménagement de voies cyclables sécurisées et d'aires de stationnement pour les deux roues malgré les spécificités liées aux dénivellations du ban communal,
- rationnaliser le maillage piétons-cycles pour une convergence vers les grands axes de composition et les équipements,
- connecter le maillage piétons-cycles aux principaux cheminements de loisirs (collines, forêt, canal, eurovéloroute …).

Venelle piétonne entre la rue des Alliés et la mairie

Piste cyclable sécurisée, avenue Gustave Dollfus

[1] Les modes doux correspondent à des modes de transport non motorisés et non polluants (piétons, vélos, rollers, trottinettes…) offrant une alternative à la voiture pour les déplacements de courte distance.

[2] Les voies apaisées favorisent les modes doux par l'interdiction ou la restriction de la circulation automobile.

3.2 Anticiper pour optimiser la création d'un futur axe de transport en commun en site propre (TCSP)[1]

La possibilité d'extension du réseau de TCSP à long terme par la création d'une ligne « gare centrale de Mulhouse/Riedisheim » est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne. Selon les hypothèses actuelles, elle desservirait soit l'entrée de ville (secteur de "la Wanne"), soit le centre (via la rue de Mulhouse et la rue des Alliés).

Dans cette perspective, la commune prend le parti d'inscrire son projet de développement dans la logique urbaine de renforcement de la densité de logements, de services, et d'activités, le long des axes de transport en commun. En anticipant ainsi sur l'entérinement du projet d'extension et son tracé, la commune participe activement à rendre le projet viable et rentable. S'il se réalise, le TCSP sera source de confort pour les habitants et source d'animation et d'attractivité renforcée pour la ville. Dans l'hypothèse où le projet serait abandonné, la pertinence de ce parti d'aménagement ne sera pas remise en question, puisqu'il répond par ailleurs à l'orientation 2.2 énoncée précédemment, à savoir « affirmer des repères et des axes de composition urbaine forts ».

Pour favoriser l'usage d'un TCSP par un maximum d'habitants, y compris ceux qui ne résident pas à proximité de la ligne, il faut également jouer la carte de la multimodalité [2]. Des points et lieux de connexion entre la ligne de TCSP et les autres modes de déplacements sont à prévoir et à aménager : chemins cyclo-pédestres rejoignant les stations, parking-relais pour les vélos voire pour les voitures. Les délaissés ferroviaires sur le secteur de "la Wanne" notamment pourrait accueillir une plateforme multimodale dans le prolongement du quartier gare de Mulhouse. Les accès à ces terrains étant situés sur Riedisheim, la commune veillera à ne pas compromettre la faisabilité d'une telle plateforme d'échanges.

3.3 Réguler la place de la voiture dans la ville

Restreindre l'usage et la place de la voiture dans la ville répond un triple enjeu à la fois environnemental, urbanistique et sécuritaire.

Les actions à mener dans le cadre des orientations 3.1 et 3.2 y contribuent en premier lieu. En outre, la commune se doit de bien gérer la question du stationnement automobile en :

- ajustant les besoins en stationnement sur l'espace public suivant sa vocation (résidentiel, scolaire, activités commerciales et administratives, sports et loisirs) et suivant la qualité et l'efficacité du maillage piétons-cycles et de la desserte en transport en commun,
- favorisant l'autopartage [3] et le covoiturage,
- encourageant quand c'est possible la réalisation de parking en sous-sol ou la mutualisation d'aires de stationnement,
- veillant à la qualité du traitement des aires de stationnement pour une bonne intégration paysagère et urbaine de celles-ci.

---

[1] Un transport en commun en site propre (TCSP) emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé sur toute la longueur de la ligne ou sur les portions les plus encombrées.

[2] La multimodalité est la combinaison de plusieurs modes de transport pour effectuer un déplacement.

[3] L'autopartage est la mise à disposition de plusieurs personnes, entreprises ou structures de véhicules. Des places sont alors réservées sur voirie ou sur parking pour le stationnement des véhicules.

3.4 Intégrer les projets d'infrastructures supra-communaux

Au projet d'extension du réseau de transport en commun en site propre, plusieurs projets liés aux infrastructures routières et ferroviaires, concernant le territoire de la commune, viennent compléter la liste des projets inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne (SCoT).

Les projets routiers : la voie Sud.

Trois tronçons sont déjà en service (le dernier depuis mars 2011). La voie Sud s'arrête à ce jour à Riedisheim au niveau du rond-point de Modenheim. Les travaux se poursuivront avec l'aménagement, au-dessus des voies ferrées, du carrefour entre les RD 66, RD 56 III et la rue de Modenheim.

L'extension de la « voie Sud » vers Ile Napoléon a fait l'objet d'une étude spécifique et reste encore au stade de projet. Néanmoins, la commune préservera dans le PLU la possibilité de réaliser ce nouveau tronçon, si besoin par la réserve d'emprise foncière.

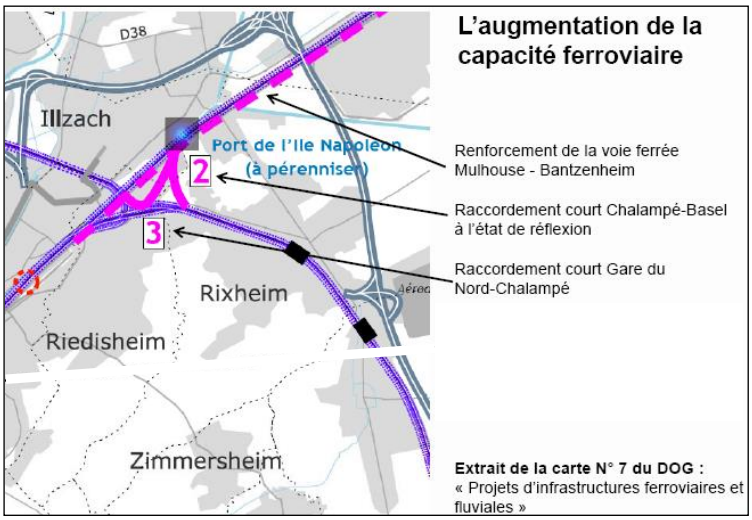
Les projets ferroviaires :

En tant que nœud ferroviaire de l'agglomération mulhousienne, la commune de Riedisheim est concernée par l'éventualité des projets ferroviaires fret et voyageurs suivants, évoqués dans le document d'orientations du SCoT :

- renforcement de la capacité de la voie unique ferrée entre Mulhouse et Chalampé par son doublement (projet prioritaire),
- ligne tram-train Mulhouse-Rixheim-Habsheim par la réalisation d'une 3ème voie le long des voies existantes,
- raccordement court Gare du nord / Chalampé,
- raccordement court Chalampé / Bâle (à l'état de réflexion, à priori hors territoire de Riedisheim mais impact mineur possible).

Là aussi, la commune préservera dans le PLU la possibilité de réaliser ces aménagements ferroviaires.

Carte des projets d'infrastructures ferroviaires *(source : SCoT de la Région Mulhousienne)*



Des projets dépassant l'intérêt communal, pour une augmentation de la capacité ferroviaire.

4. Accompagner l'évolution du tissu économique et des services

Riedisheim ne possède pas un tissu économique très développé. La commune ne compte qu'une unique zone d'activités à vocation industrielle et artisanale, actuellement en perte de vitesse. La vitalité économique de la commune tient surtout au tissu de petites et très petites entreprises qui créent de l'économie résidentielle[1].

4.1 Encadrer la restructuration de la zone d'activités

La zone d'activités située en limite nord de la commune est à ce jour l'unique secteur ouvert aux activités industrielles "lourdes" et artisanales. Bien que peu mise à profit, sa localisation géographique privilégiée (proximité du canal et du port Ile Napoléon, nœud ferroviaire, prolongement voie Sud) en font une zone intéressante à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Etant donné l'absence d'autre foncier approprié disponible ou ouvrable à l'urbanisation et d'autre part les atouts évidents dont bénéficie ce secteur, la commune entend conserver une vocation d'activités sur une partie de la zone et aller vers une restructuration réussie de son unique zone d'activités.

Il s'agit dans un premier temps de régler les dysfonctionnements mis à jour en termes de désaffection, de voirie, d'implantation et d'aspect extérieur pour une plus grande qualité urbaine et par conséquent une meilleure attractivité, en :

- réglementant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords,
- structurant et qualifiant la voirie,
- qualifiant et valorisant l'entrée de la zone (qui est une entrée de ville),
- aménageant l'interface avec les habitations et les espaces agricoles attenants,
- optimisant mieux le potentiel foncier sous-utilisé.

Dans une vision prospective à moyen terme, il est aussi intéressant d'anticiper une revalorisation économique des berges du canal et l'implantation éventuelle à proximité immédiate, sur Illzach et Rixheim, d'une future zone économique d'intérêt communautaire connectée au fluvial et/ou au fer. Le cas échéant, la zone d'activités de Riedisheim pourra en tirer grand profit dans le cadre de sa requalification si son urbanisation et ses orientations d'aménagement laissent la porte ouverte à un développement concerté favorable et à un urbanisme plus durable.

[1] L'économie résidentielle regroupe les activités servant les besoins des populations locales permanentes et de passage.

Mais, sur le constat d'un foncier important sous-utilisé et peu optimisé, la commune souhaite d'ores et déjà anticiper la levée du risque SEVESO et s'orienter dès à présent vers une mutation d'une partie de la zone d'activités vers d'autres fonctions urbaines : équipements sportifs et de loisirs, habitat, hébergement hôtelier.

Il s'agira d'encadrer cette mutation pour gérer la cohabitation d'activités artisanales et industrielles avec des activités plus urbaines et résidentielles.

4.2 Favoriser l'accueil d'entreprises dans le tissu urbain "banalisé"

Forte du constat de l'augmentation significative des petites et très petites entreprises et du poids grandissant de l'économie résidentielle, la commune souhaite faciliter et inciter l'implantation de petites entreprises, notamment à vocation de services à la population, au sein du tissu urbanisé existant et notamment dans les secteurs les plus densément peuplés.
Il s'agit en particulier de conforter une trame commerciale diversifiée en s'appuyant sur le principe de proximité et en favorisant l'implantation de petits commerces de détail et/ou de services dans les secteurs périphériques moins pourvus. La commune ambitionne également de renforcer l'offre en équipement hôtelier sur le ban communal.
Cette orientation répond à un objectif de dynamisation du tissu économique tout en s'inscrivant dans la logique de mixité fonctionnelle poursuivie par la commune.

4.3 Préserver l'activité agricole

Bien que d'un profil très urbain, la commune peut encore se prévaloir de la présence de deux exploitations agricoles sur son territoire, dont une en plein cœur de la ville. Deux types d'agriculture marquent le territoire des collines : le maraîchage et la culture intensive céréalière (maïs et blé). Consciente de la plus-value économique et paysagère apportée par l'agriculture dans un contexte de plus en plus urbanisé, la commune affirme sa volonté d'agir pour le maintien de l'activité agricole en privilégiant une agriculture respectueuse de l'environnement axée sur le maintien des terres en prairies, sur la préservation des prés-vergers et sur le développement du maraîchage. Pour cela, elle veut veiller à :

- protéger les terres agricoles exploitées sur le ban communal,
- maintenir un accès aux chemins ruraux permettant d'une part d'accéder aux terrains exploités sur la commune et sur les communes environnantes et d'autre part de rejoindre les cheminements pédestres existants et à créer,
- autoriser les sorties d'exploitations nécessaires,
- permettre la transformation et/ou construction des bâtiments nécessaires à la survie des exploitations (y compris activités de diversification agricole),
- trouver le juste équilibre dans le cas de conflits d'intérêts avec le contexte urbain (habitation, circulation) ou avec l'environnement (érosion des sols, biodiversité),
- mettre en place une agriculture vivrière naturelle dans le respect de la biodiversité.

Ferme Schaller faisant l'objet d'un projet de sortie d'exploitation

4.4 Conforter l'offre en équipements

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, répondant aux besoins de la population actuelle mais apte également à satisfaire l'essentiel des besoins de la population future escomptée. De la qualité de l'offre en équipements dépend la qualité du cadre de vie quotidien des habitants et l'attractivité résidentielle de la commune. La commune veut donc pouvoir maintenir voire améliorer son offre en équipements, à travers les actions suivantes :

- pérenniser et renforcer le site de la plaine sportive du Waldeck, identifiée comme grand équipement de loisirs de la région Mulhousienne par le SCoT,
- optimiser l'accessibilité aux différents pôles d'équipements (écoles et collèges, plaine sportive, pôle culturel, pôle médical…),
- permettre la transformation et/ou construction des bâtiments nécessaires au renfort des équipements existants,
- assurer une bonne connexion des secteurs économiques, résidentiels et des équipements aux nouvelles technologies de l'information et de la communication,
- anticiper les besoins futurs en nouveaux équipements publics ou privés et privilégier une implantation au plus proche des usagers et/ou des axes majeurs de transport.

Un nouvel équipement : la maison de retraite médicalisée inaugurée en 2009

5. Protéger la qualité du cadre de vie et les milieux sensibles

5.1 Pérenniser le paysage naturel des collines

Les collines agricoles et boisées qui surplombent la ville constituent une grande richesse pour la commune de Riedisheim mais aussi plus généralement pour tout le sud de l'agglomération mulhousienne. En plus de leur valeur agricole, les collines remplissent une fonction à la fois écologique (biodiversité, limitation des risques de ruissellement …) et récréative (lieu de détente et de loisirs).

La prise de conscience de l'enjeu majeur que représente la protection des collines est généralisée et les mesures de sauvegarde déjà bien engagées. Dans le cadre du PLU, la commune s'engage fermement à pérenniser et renforcer leur richesse écologique et à encourager une agriculture respectueuse de l'environnement, en vue d'un projet à venir d'instauration de périmètres de protection qui est porté par Riedisheim et les communes limitrophes.

5.2 Préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques

Trois réservoirs biologiques importants pour la faune sont présents sur le territoire communal : la forêt du Tannenwald-Zuhrenwald, la mosaïque de vergers et prairies qui ponctuent les collines agricoles et la zone de la fontaine Saint-Marc. A une échelle moindre, la trame arborée du tissu urbain constitue également un lieu de vie privilégié pour l'avifaune (oiseaux).

Dans un souci de préservation des espèces animales et plus généralement de la biodiversité, il est nécessaire de maintenir le plus possible de corridors biologiques[1] entre les réservoirs et les habitats de la faune ainsi qu'une bonne perméabilité des milieux traversés. La commune affirme son souhait de préserver la trame végétale, et en particulier la trame arborée, par des mesures de protection. Mais elle entend aussi renforcer et restaurer cette trame là où elle est absente ou encore là où elle présente des discontinuités, un défaut de qualité ou un manque de perméabilité par des mesures de prescription et d'incitation en termes de plantations. Les plantations à réaliser doivent également être protégées pour assurer leur pérennité.

[1] Le corridor biologique est un élément naturel, linéaire ou non, continu ou discontinu, permettant la migration et la dispersion des espèces animales.

5.3 Mailler les espaces publics et paysagers

La commune possède nombre d'espaces publics et espaces paysagers de taille et de configuration diverses qui laissent pénétrer et s'épanouir la nature en ville et qui apportent un minimum de biodiversité en milieu urbain. Ceux-ci constituent aussi et surtout des lieux privilégiés de respiration, de détente et de convivialité pour la population, en particulier dans un contexte urbain dense.

Afin d'en optimiser l'usage et la fréquentation mais aussi de développer l'idée de promenade urbaine, la commune souhaite relever le défi d'une mise en réseau de ses espaces publics et paysagers existants et futurs. Il s'agit pour cela de :

- compléter et parfaire la trame d'espaces publics et paysagers existante,
- préserver ou créer des liaisons piétonnes voire cyclables,
- (re)qualifier les espaces publics et paysagers à travers leur configuration, leur composition et leur traitement.

5.4 Valoriser le patrimoine bâti

Les bâtiments et petits éléments construits présentant une valeur architecturale et/ou un intérêt patrimonial local ou régional (Cité Hof, corps de fermes, calvaires, fontaines …) témoignent de l'histoire de la construction à Riedisheim et participent à l'identité de la ville. Par leur spécificité et leur rareté, ils contribuent également à l'animation du paysage urbain et à la qualité du cadre de vie.

Pour ces raisons, la commune veut préserver les éléments majeurs de son patrimoine et travailler à leur mise en valeur, à travers des projets de reconversion, de réhabilitation, d'aménagement des abords ou de mise en perspective.

5.5 Encadrer les risques et les nuisances

La qualité du cadre de vie des habitants de Riedisheim peut être altérée au quotidien par les nuisances sonores et par la pollution de l'air, liées aux trafics routier et ferroviaire. Pour assurer la réduction de ces nuisances, la commune mise sur :

- l'application des normes d'isolation acoustique pour les constructions concernées,
- le développement des modes de transports alternatifs à la voiture (cf. chapitre 3).

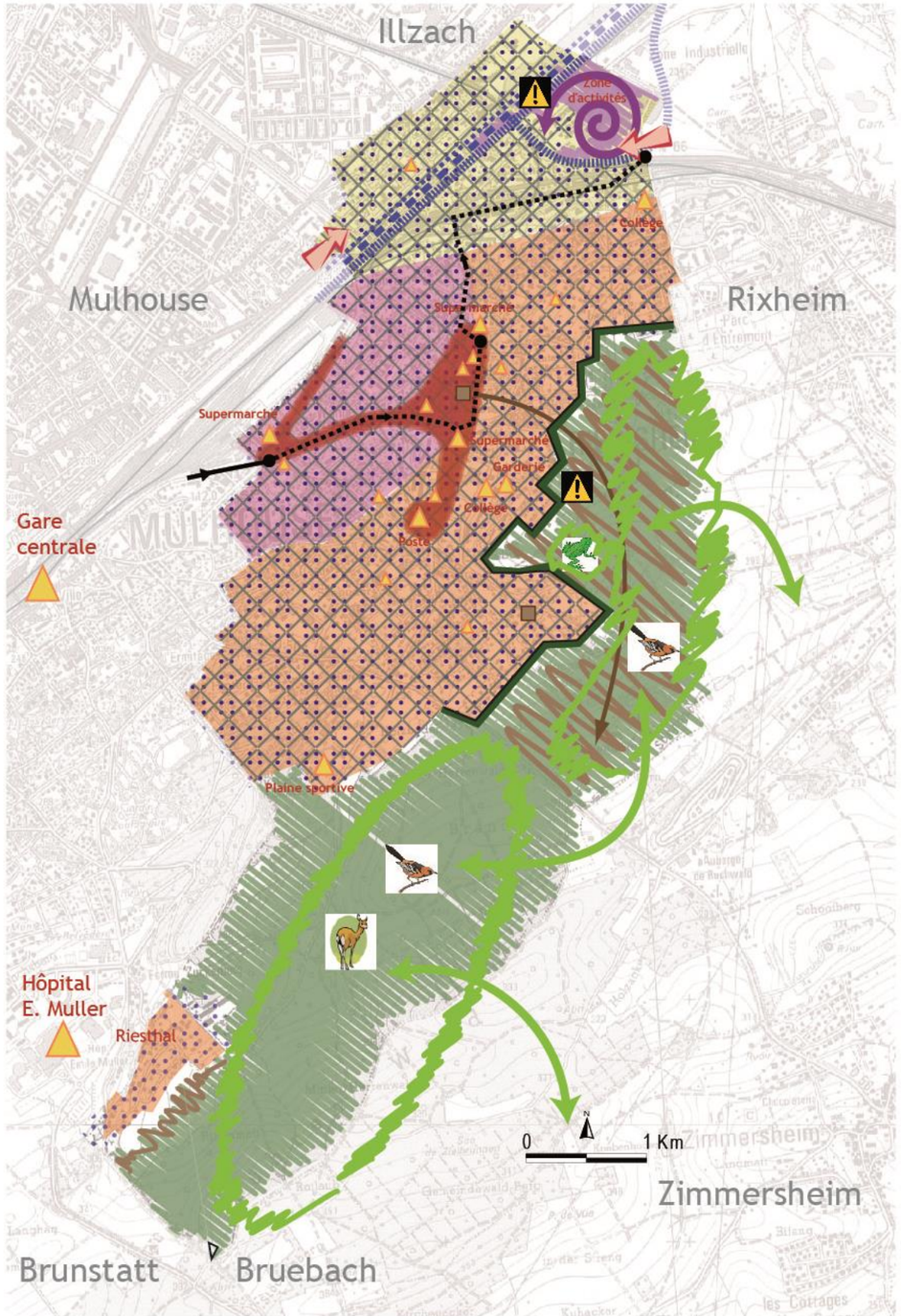
Certains secteurs de la commune (notamment quartiers en limite Nord) sont également soumis à des risques de pollution (anciens sites industriels) et à un risque technologique du fait de la présence de trois sites classés Seveso[1] (deux sur Riedisheim et un sur Illzach). Pour remédier à ce problème de sécurité et de santé publique, la commune s'engage à ne pas augmenter le risque sur ces secteurs en interdisant toute nouvelle installation présentant un risque supplémentaire. En attendant la fermeture ou le transfert de ces activités, il s'agit d'appliquer les dispositions règlementaires de prévention et de protection imposées pour interdire la réalisation de nouveaux logements et l'augmentation de la capacité d'accueil des équipements publics dans les périmètres de protection concernés.

Concernant les risques naturels, la commune a été régulièrement confrontée à des coulées de boues sur les versants des collines sensibles à l'érosion des sols lors de forts épisodes pluvieux. En complément des aménagements et de l'adaptation des pratiques agricoles, la commune entend agir dans le cadre du PLU en :

- limitant l'imperméabilisation des sols,
- maintenant ou restaurant les terres en prairies sur les secteurs les plus pentus,
- protégeant voire en renforçant les éléments paysagers freinant le ruissellement des eaux,
- mettant en œuvre les actions du GERPLAN transposables dans le PLU.

[1] Un site "SEVESO" est une installation industrielle classée en "autorisation avec servitudes" dont l'activité présente un risque important pour les populations alentours, en cas d'accident grave.

Carte de synthèse des orientations



1. Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique

- Croître en renforçant la mixité sociale et générationnelle
- Produire une offre de logements combinée à l'offre en équipements et services
- Créer de la mixité résidentielle et veiller à la qualité urbaine

2. Renforcer la centralité et les grands axes de composition

- "ville carrefour" : maîtriser la densité
- "ville dense" : affirmer la densité
- "secteur résidentiel" : renforcer la densité

Affirmer des repères et des axes de composition forts

Rendre les entrées de ville lisibles

3. Maîtriser la circulation automobile par les modes de déplacement alternatifs

Anticiper la création d'un futur axe de transport en commun

Mailler les réseaux pour les modes doux

Intégrer les projets d'infrastructures supra-communaux :
- projet de ligne tram-train
- extension de la voie Sud
- projets d'infrastructures ferroviaires (doublement voie ferrée et raccordement court)

4. Accompagner l'évolution du tissu économique et des services

Encadrer la restructuration de la zone d'activités

Conforter l'offre en équipements

- Protéger les terres agricoles
- Maintenir l'accès aux chemins ruraux

Autoriser les sorties d'exploitations nécessaires

5. Protéger la qualité du cadre de vie et les milieux sensibles

Pérenniser le paysage naturel des collines

Préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques

Stopper l'urbanisation des collines

Encadrer les risques (technologiques et naturels)

Sources : BD IGN
Réalisation : AURM, C.B, janvier 2012