



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Riedisheim Aménagement du Secteur «Roszburg»

RAPPORT FINAL

09/11



SECTEUR DU ROSSBURG : UN «ECO QUARTIER» A VENIR

page 4

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC PRÉALABLE

1.1 - Un quartier à flanc de collines

page 5

1.2 - Un quartier accessible

page 6

1.3 - La proximité d'équipements publics

page 8

1.4 - Un secteur à la frontière entre l'urbain et la «nature»

page 9

1.5 - Un potentiel de développement immédiat

page 10

1.6 - Un écrin végétal à préserver

page 11

1.7 - Aménager un «quartier durable»

page 12

page 13

PARTIE 2 - PROPOSITIONS

2.1 - Principes d'organisation urbaine durable

page 15

2.2 - Eléments de programmation

page 16

2.3 - Schémas d'aménagement

page 17

2.4 - Description du parti d'aménagement

page 18

page 20

PARTIE 3 - DES IDÉES A RETENIR

3.1 - Illustrations des espaces publics

page 22

3.2 - Illustrations du bâti

page 23

3.3 - Des exemples de densité

page 24

page 25

SECTEUR DU ROSSBURG : UN «ECO QUARTIER» A VENIR ...

Le secteur du Rossburg se situe au coeur du ban communal de la commune de Riedisheim sur un versant de colline agricole.



La ville de Riedisheim engage une réflexion sur le renouvellement du quartier du Rossburg.

Quartier construit dans les années 70 par EDF pour ses employés, ce secteur et ses habitations ne répondent actuellement pas aux exigences d'un quartier durable :

- des espaces publics importants sous utilisés,
- des **maisons peu isolées**, véritables «passoires énergétiques»,
- une **plus faible densité** alors que le quartier est à proximité du centre de Riedisheim et en lien direct avec certains équipements publics.

Développer un quartier durable en lien avec un secteur en extension à flanc de collines.

La commune de Riedisheim souhaite développer un projet d'ensemble sur le secteur du Rossburg actuel lié à un nouveau secteur à ouvrir à l'urbanisation.

Elle a sollicité l'Agence pour une étude visant à établir un schéma d'aménagement.

Celui-ci présente des principes qui répondent aux enjeux d'un **urbanisme durable** :

- **Economie du foncier** en urbanisant les espaces libres;
- Construire ou réhabiliter des **bâtiments économes en énergie**;
- Favoriser la **biodiversité** par le maintien et la création de coulées vertes;
- Favoriser les déplacements en **mode doux** (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;
- Repenser la **collecte des déchets** pour éviter une circulation sur l'ensemble du secteur.

Partir d'exemples pour visualiser les potentiels d'aménagement de l'ensemble du secteur.

Après un diagnostic posant les enjeux d'aménagement, un schéma d'aménagement est établi proposant une restructuration du quartier.

Cette proposition est illustrée par des images d'opérations auxquelles le projet fait référence.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC PRÉALABLE

SITUATION
ANALYSE DU FONCTIONNEMENT
ANALYSE DES POTENTIELS
LES INGRÉDIENTS D'UN «QUARTIER DURABLE»

PARTIE 2 : PROPOSITIONS

PRINCIPES D'ORGANISATION URBAINE DURABLE
SCHEMA D'AMÉNAGEMENT

PHASE 3 : REFERENTIEL DE PROJETS SIMILAIRES

ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT

PARTIE 1- Diagnostic préalable

PARTIE 2 - Propositions

PARTIE 3 - Des idées à retenir

Annexes

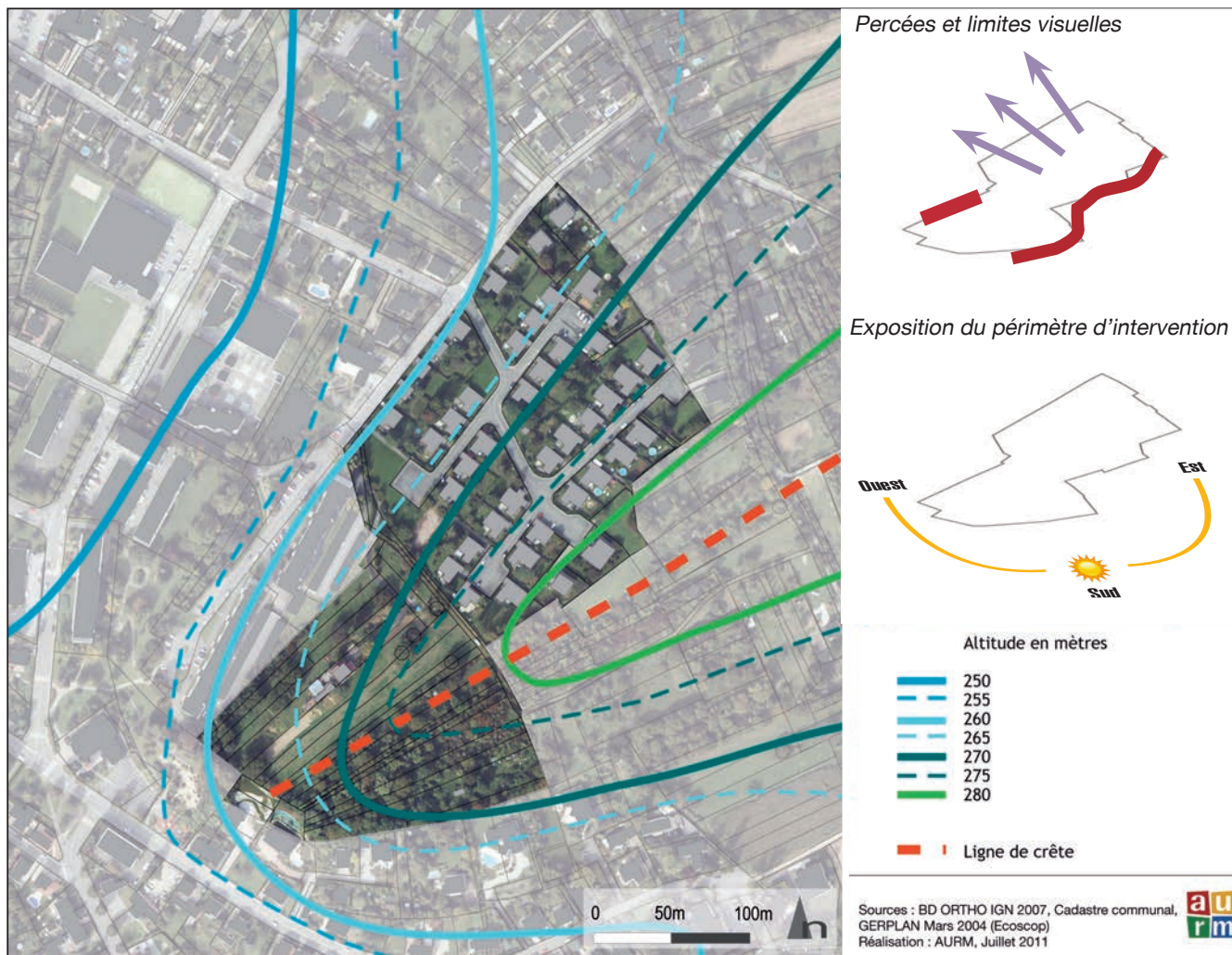
1.1 - UN QUARTIER À FLANC DE COLLINES

Un quartier aux multiples atouts liés à sa situation géographique.

Situé en limite de la zone urbanisée, sur un versant de colline exposé au nord ouest, ce secteur présente des **atouts** importants que ce soit au niveau de l'implantation, des perspectives visuelles ainsi que de son potentiel paysager.

De par son fort dénivelé, des contraintes d'aménagement sont à prendre en compte notamment en termes d'écoulement des eaux de ruissellement et des risques de coulées de boue. Il est également important de concilier organisation urbaine avec apport énergétique solaire, bien que le versant ne soit pas le plus ensoleillé.

L'organisation urbaine devra également prendre en compte les percées visuelles qui sont limitées en partie sud-est par la végétation abondante et à l'ouest par des immeubles d'habitation.



Le quartier se situe sur un secteur en fort dénivelé. La pente présente un atout pour l'organisation urbaine du quartier.



1- Depuis un point haut de la rue du Rossburg, vue vers les Vosges au loin et en avant plan, les toits de Riedisheim.

2- Les immeubles en contrebas du secteur AUa ferment l'espace visuel.



3- Entrée depuis la rue du Beau site par la rue du Rossburg,



4- Voiries de desserte du quartier surdimensionnées.

5- Les trottoirs étroits utilisés pour le stationnement.



6- Cheminement piéton à travers les parcelles fermées par des haies compactes.



Localisation des prises de vues

7- Les pavillons sont limités en hauteur et pour certains sont insérés dans la pente.



1.2 - UN QUARTIER ACCESSIBLE

Une desserte voiture directe et de nombreux cheminements modes doux à relier...

Pour développer le quartier doit être relié correctement aux voiries et cheminements modes doux existants.

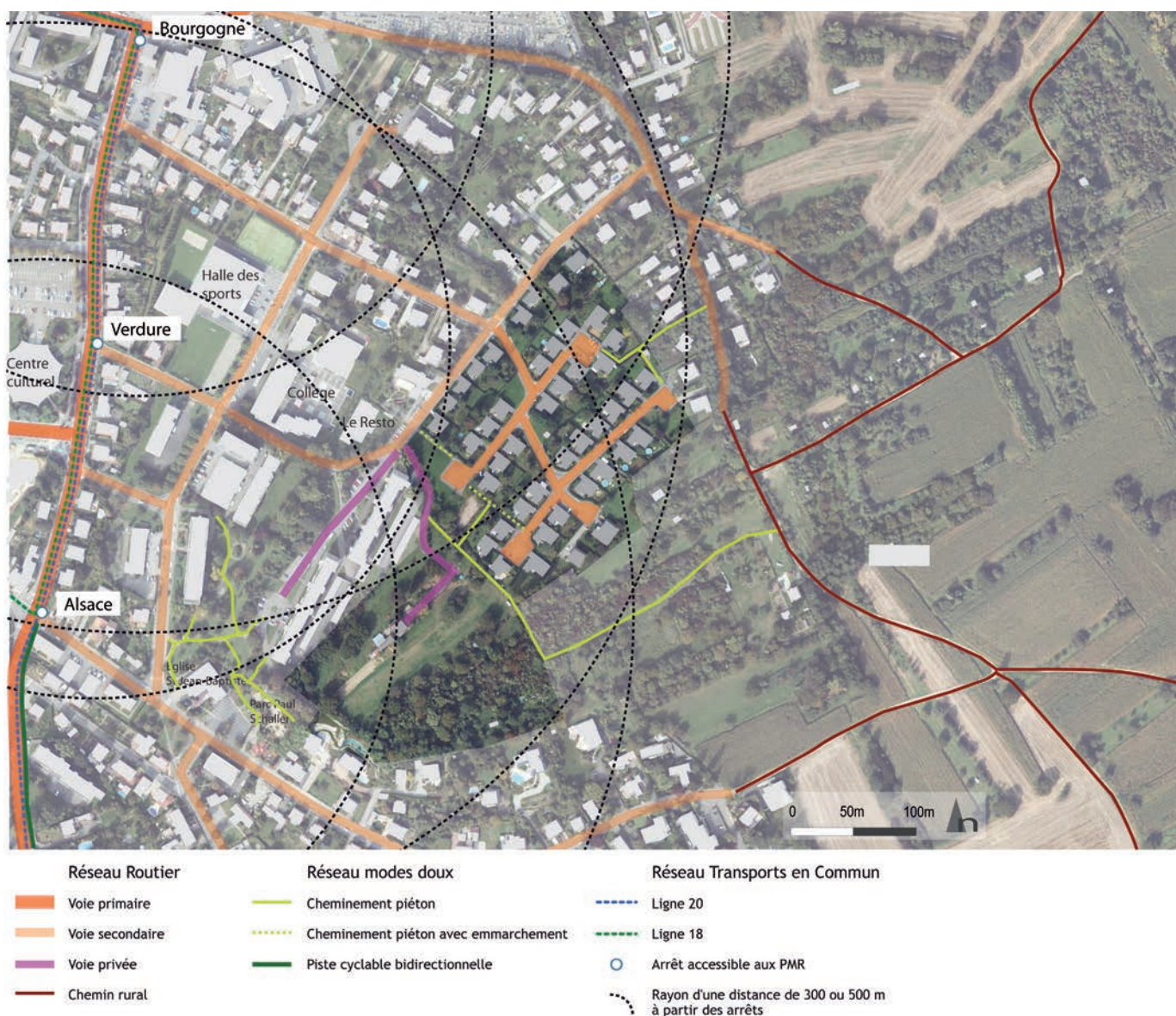
Trois modes de déplacements sont relevés sur ou à proximité du périmètre d'intervention.

- **Véhicules motorisés** : la desserte s'effectue par la rue du Beau site et ensuite la rue du Rossburg. Les voies sont surdimensionnées pour leur utilisation de desserte interne au quartier. Une voie, en partie privée, dessert également le secteur non urbanisé.

- **Modes doux** : plusieurs chemins traversent le quartier qui peuvent être connectés avec d'autres sentiers allant vers les collines.

Il existe une piste cyclable bidirectionnelle dans la rue d'Alsace qui rejoint la plaine sportive.

- **Transports en commun** : deux lignes de bus Soléa (N°20 et N°18) passent à proximité dans la rue d'Alsace. Le site se trouve dans un rayon de 500m à partir de l'arrêt Verdure.



Sources : BD ORTHO IGN 2007, Cadastre communal - Réalisation : AURM, CH, Juin 2011

1.3 - LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Des équipements publics répondant aux besoins multi générationnels...

Un restaurant scolaire (le Resto), un collège, une halle de sport, un centre culturel sont à proximité immédiate du secteur étudié.

Deux groupes scolaires sont relativement proches au nord et au sud, distants de moins de 1 km du centre du quartier.

Les premiers commerces, supermarché et autres sont à quelques rues du quartier, accessibles à pieds ou vélos. La proximité des équipements et commerces est en phase avec la volonté communale de réduire les trajets en voiture.

Répartition des équipements publics et commerces



Sources : BD ORTHO IGN 2007, Cadastre communal - Réalisation : AURM, CH, Juin 2011

1.4 - UN SECTEUR À LA FRONTIÈRE ENTRE L'URBAIN ET LA «NATURE»

Quartier du Roszburg : transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles et forestiers des collines.

Au nord-ouest, le tissu urbain dense se compose d'équipements publics, d'habitations individuelles mais aussi de grands immeubles. Ceux-ci forment une limite visuelle très nette.

Les espaces d'agrément au pied des immeubles créent une respiration «verte», tout en apportant des espaces de jeux pour enfants.

Côté sud-est, les collines se fondent avec la végétation existante sur le site soit jardins privés, soit prairies ou vergers.

Ces franges, que ce soit côté urbain ou côté collines, sont des espaces sensibles nécessitant un traitement adapté.

Typologie urbaine



Côté urbain	Côté "nature"	Accessibilité
Zone densément urbanisée	Zone naturelle	Réseau viaire
Equipement public	Limite entre le secteur à urbaniser et la zone naturelle	Cheminement piéton
limite entre le secteur à urbaniser et la zone urbanisée	Parc Public	Accès
Grands ensembles		

Sources : BD ORTHO IGN 2007, Cadastre communal - Réalisation : AURM, CH, Juin 2011

1.5 - UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT IMMÉDIAT

Un déploiement du quartier possible par phase successive.

Le développement urbain du quartier pourrait se faire par phase successive selon la disponibilité des terrains.

Les espaces de prairie et de boisement constituent un potentiel de développement **immédiat** de 2,5 ha, moyennant un classement adapté dans le document d'urbanisme (actuellement inscrit comme une zone **AUa** du PLU en cours d'élaboration).

Le quartier a un potentiel 0,5 ha également correspondant aux espaces non bâtis.

Le renouvellement de l'ensemble du quartier est un potentiel de développement à **plus long terme**.

Les disponibilités foncières à court terme et à long terme.



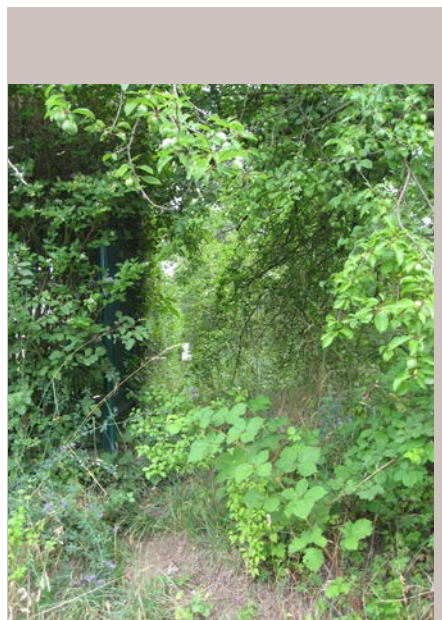
1.6 - UN ÉCRIN VÉGÉTAL À PRÉSERVER

Une structure végétale très présente dans laquelle s'inscrit le quartier...

L'ensemble végétal est une structure prépondérante, sur laquelle peut se poser le projet d'aménagement. Elle est composée d'arbres remarquables, de prairies et vergers, d'un réseau de haies aux abords des chemins ou encore de jardins familiaux en friche.

La qualité végétale n'est pas homogène mais l'ensemble donne l'image d'un quartier verdoyant où se dissimulent les pavillons.

Cette structure est également le point d'appui d'une trame verte à développer sur le site.

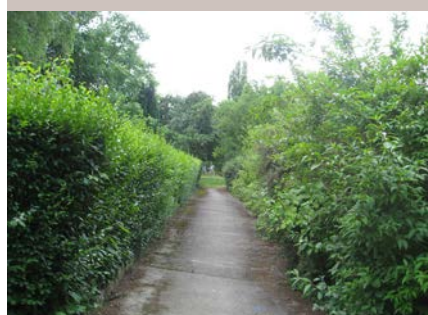


Jardin familial en friche en limite du secteur.

Secteur non construit : prairie et verger



Haies délimitant les parcelles privées



1.7 - AMENAGER UN «QUARTIER DURABLE»

Construire un projet cohérent et innovant : quels sont les enjeux ?

Dans la perspective de créer un «quartier durable», les enjeux sur le secteur se posent en termes :

- d'accessibilité tous modes,
- de développement urbain plus dense pour accueillir plus de logements,
- d'accueil de plusieurs fonctionnalités,
- de création d'espaces publics - lieux de convivialité - rencontre,
- d'insertion urbaine et paysagère,
- de préservation du caractère boisé et agricole du secteur.



PARTIE 1 - *Diagnostic préalable*

PARTIE 2 - *Propositions*

PARTIE 3 - *Des idées à retenir*

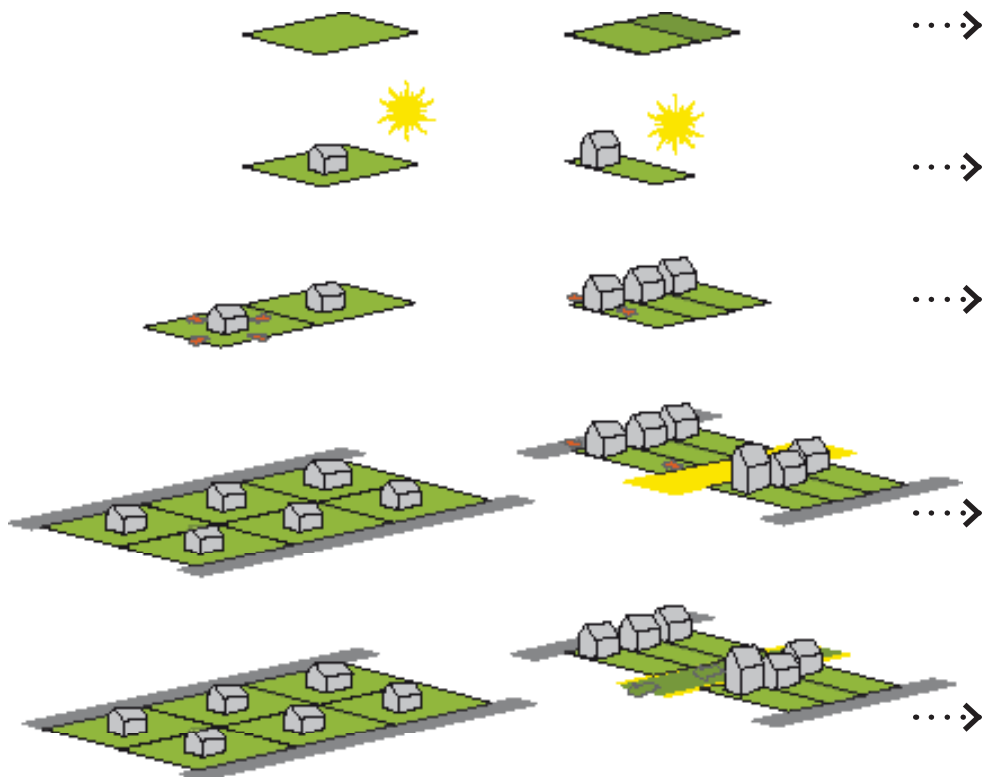
Annexes

2.1- PRINCIPES D'ORGANISATION URBAINE DURABLE

En préalable à la recomposition de la structure du quartier Rossburg, le schéma ci-dessous décrit l'adaptation de l'organisation urbaine en réponse aux principes d'un quartier durable dont le premier sera de tirer parti du

potentiel existant. Ces principes font également l'objet de réflexions de m2A visant à créer un référentiel aménagement durable (voir encart à droite).

Organisation parcellaire actuelle . . . ➔ Adapter et adopter un nouvelle organisation parcellaire



... ➔ Réduire la taille des parcelles.

... ➔ Privilégier et optimiser les apports solaires par l'implantation et l'orientation de la parcelle et du bâtiment.

... ➔ **Les - du Rossburg** : adossé à la colline il ne bénéficie pas d'une orientation optimale.

... ➔ Favoriser la compacité de la forme urbaine en implantant des maisons mitoyennes.

... ➔ **Les + du Rossburg** : le dénivelé peut inciter à des formes urbaines différentes comme des maisons superposées.

... ➔ Renforcer les déplacements modes doux : différencier les voies publiques accessibles aux véhicules des voies pour piétons et cyclistes.

... ➔ **Les + du Rossburg** : la structure existante est réutilisée moyennant une réduction des emprises au profit des piétons et cyclistes.

... ➔ Permettre les continuités écologiques en intégrant des «coulées vertes» dans l'organisation parcellaire.

... ➔ **Les + du Rossburg** : ces coulées peuvent accueillir également un système paysager de récupération des eaux pluviales.

Comment inscrire ce projet dans la politique d'agglomération ...

Dans le cadre de l'évaluation du plan climat, un groupe de travail composé de plusieurs services de la m2A, de l'Ademe, l'Alme et l'AURM élabore un **référentiel aménagement durable**.

Ce référentiel est une liste descriptive de critères, de valeurs nécessaires pour atteindre un niveau de qualité attendu par le Plan Climat dont les thèmes abordés sont :

- Connexion à la ville
- Participation au développement équilibré du territoire
- Biodiversité
- Gestion économe des ressources
- Convivialité pour les piétons
- Des bâtiments sobres et sains
- Des bâtiments à vivre ensemble
- Des bâtiments durables
- La prise en compte des utilisateurs et la maîtrise d'usage

Un référentiel pour quelle finalité ?

Labelliser les opérations « Plan Climat », et par ce biais :

- Faire connaître ces opérations, leur plus-value Plan Climat comme gage de qualité
- Valoriser l'action des maîtres d'ouvrage inscrits dans la démarche
- Valoriser le projet
- Développer l'attractivité de l'agglomération

2.2- ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Les objectifs fixés par la commune.

- ⇒ Créer un «quartier durable» sur le secteur du Roszburg avec des bâtiments plus économes en énergie.
- ⇒ Offrir une palette de logements répondant aux objectifs du PLH de m2A mais aussi répondre particulièrement aux besoins des jeunes ménages.
- ⇒ Développer un réseau de circulations douces vers les autres quartiers et vers les réseaux de sentiers de randonnée.
- ⇒ Développer une trame verte connectée aux espaces naturels à proximité.

Les réponses apportées.

Ce nouveau quartier se greffe aux structures végétales et viaires existantes. Il propose des opérations multiples permettant d'avoir une palette diverse d'offre de logements (petits collectifs, habitat en bandes, ou encore des maisons jumelées ou superposées). Le projet met l'accent sur la volonté de créer des fronts bâtis le long des axes de desserte afin de créer "des rues ou venelles" selon les cas.

Une attention particulière sera également apportée à l'orientation du projet afin d'optimiser les apports

solaires dans les habitations, bien que l'exposition du versant concerné ne soit pas idéale.

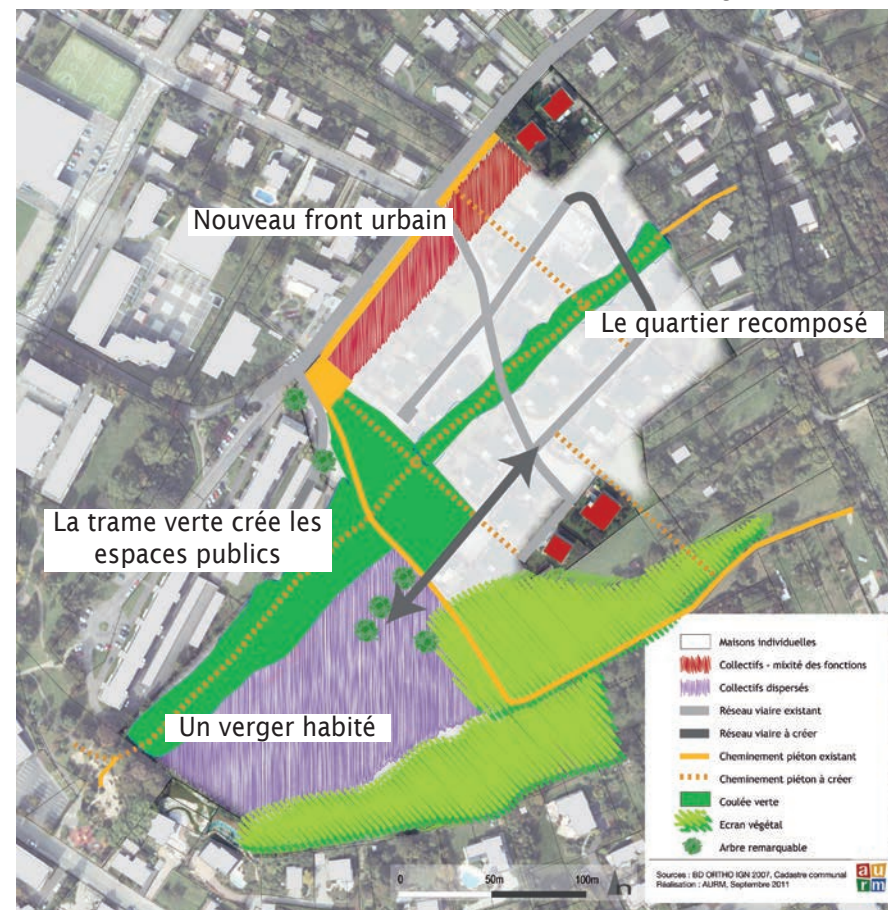
L'écran végétal est mis en valeur et développé par la création d'une trame verte structurante support de lieux de convivialité.

Cette opération importante doit rester discrète dans le paysage, notamment à travers l'implantation (qui suit les dénivelés), et la forme (les toits terrasses permettent aux bâtiments d'être bas).

Deux scénarii d'aménagement sont proposés. Le premier porte sur une restructuration complète du secteur, le deuxième adapte le développement du quartier par une densification partielle.

Les deux s'organisent autour de la structure viaire existante et développe une trame verte structurante.

Organisation urbaine.



Les objectifs de développement traduits en terme de programmation et d'aménagement de l'ensemble du secteur.

2.3- SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 1 - UN QUARTIER QUI SE RE COMPOSE...

Surfaces disponibles et nombre de logements et/ou locaux

Front urbain

Immeubles commerces, services et habitat rue du Beau site:

Superficie secteur : 0,37 ha
Nombre de logements + locaux : 40
Densité : 108 logements/ha

Le quartier recomposé

Maisons en bande et maisons accolées

Superficie secteur : 2,5 ha
Nombre de logements possible : 66
Densité : 26,4 logements/ha

Un verger habité

Immeubles collectifs

Superficie secteur : 1,40 ha
Nombre de logements possible : 70
Densité : 46 logements/ha

Trame verte

Superficie : 1,40 ha

Plan masse



Plan masse



SCÉNARIO 2 - UN QUARTIER QUI SE DENSIFIE..

Surfaces disponibles et nombre de logements et/ou locaux

Front urbain
Immeubles commerces, services et habitat rue du Beau site:

Superficie secteur : 0,37 ha
Nombre de logements + locaux : 40
Densité : 108 logements/ha

Le quartier recomposé
Maisons existantes + maisons en bande ou accolées

Superficie secteur : 2,5 ha
Nombre de logements possible : 53
Densité : 21 logements/ha

Un verger habité
Immeubles collectifs

Superficie secteur : 1,40 ha
Nombre de logements possible : 70
Densité : 46 logements/ha

Trame verte

Superficie : 1,40 ha

2.4- DESCRIPTION DU PARTI D'AMENAGEMENT

⇒ Paysage et environnement

Le développement urbain adoptera des principes d'aménagement répondant aux objectifs paysagers et environnementaux :

- Réduction de la consommation foncière
- Insertion paysagère : aménagement des limites du secteur réaménagé
- Assainissement alternatif au réseau existant: utilisation de noues végétalisées
- Apport solaire : orientation des bâtiments
- ...

⇒ Améliorer le réseau viaire existant et développer des alternatives aux déplacements tout voiture.

Véhicules motorisés

Le réseau viaire nécessaire s'appuie sur l'existant avec un accès principal par la rue du Rossburg depuis la rue du Beau Site.

Les voies internes desservent les habitations par des voies à usage limité.

Modes doux

Le réseau de circulations douces est renforcé par des circuits annexes et les traversées sont sécurisées.

Transports en commun

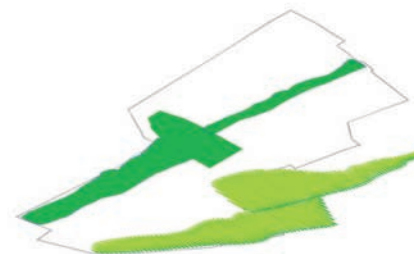
Le cheminement d'accès aux arrêts de bus sont sécurisés, voire renforcés, par des aménagements adéquats.

Il peut être envisagé de dévier le trajet des bus afin d'être plus proche des arrêts.

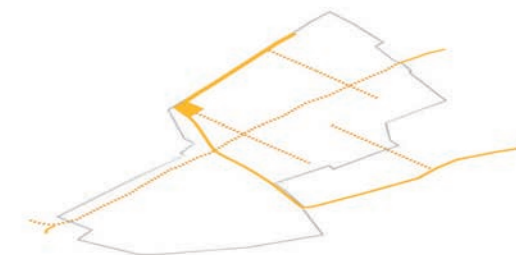
⇒ Renforcer de la composante végétale

La composition urbaine s'organise autour d'une trame verte structurante dont les objectifs sont de constituer :

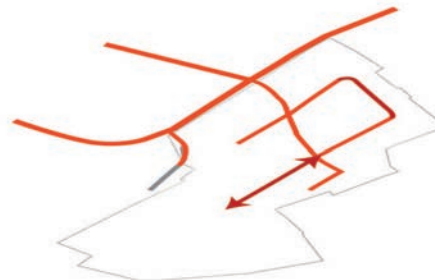
- le support du réseau mode doux;
- le support de lieux de convivialité : espace de promenade, de jeux de jardins partagés,...
- un espace de transition entre l'espace naturel et/ou agricole et les espaces urbanisés;
- le support d'un réseau d'assainissement dit alternatif si nécessaire (une étude technique devra apporter des éléments de faisabilité) ;
- le support et le garant de la biodiversité.



Trame verte structurante



Réseau modes doux



Structure viaire

⇒ Logements

Actuellement, il existe 44 logements sur le secteur. L'objectif de la commune est de doubler ce nombre.

Pour cela la densité de logements à l'hectare variera entre 12 logements/ha (densité actuelle) et le triple selon les sous-secteurs.

Front urbain (rue du Beau Site) : Il est envisagé de créer des collectifs (R+1) pouvant accueillir des locaux tertiaires (bureaux, services médicaux, ...);

Le quartier recomposé : la continuité avec les maisons individuelles est assurée par un développement de maisons soit en bande soit superposées. La nouvelle composition permet de «resserrer» les constructions au profit de coulées vertes.

Un verger habité :

le secteur en extension est dédié à de l'habitat collectif disséminé dans un verger reconstitué. Cette option permet ainsi de répondre aux besoins en logements.



⇒ Espaces publics

Entrée piétonne du quartier

Cet espace permet de créer une transition entre le futur quartier et le secteur nouvellement aménagé.



Circulations et stationnements

Les voies existantes sont réduites pour atteindre un largeur de circulation de 5 m. Les autres voiries seront plus étroites.

Des aires de stationnement sont organisées en entrée d'îlots, réduisant l'impact de la voiture sur l'ensemble du secteur. Le nombre de places de stationnement est limité à 1 par logement.



Trame verte

Une continuité d'espace publics constitués de prairies, cheminements forment des coulées vertes reliées aux espaces naturels à proximité du secteur. Ces espaces peuvent être également le support de noues, renforçant l'assainissement existant.



PARTIE 1 - Diagnostic préalable

PARTIE 2 - Propositions

PARTIE 3 - Des idées à retenir

3.1- ILLUSTRATIONS DES ESPACES PUBLICS

Variation autour du stationnement



Wolfurt (A) : Le stationnement de cette opération de 7 maisons est relégué en périphérie du quartier avec un abri couvert pour les vélos.



Wolfurt (A) : Quartier plus dense d'habitat collectif où le stationnement est rassemblé en un endroit.



Freiburg (D) : Les pieds d'immeubles accueillent du stationnement dissimulé sous la végétation abondante.



Langenegg (A) : Le tout enrobé n'est pas nécessaire. Le stationnement avec des matériaux alternatifs, permettant l'infiltration des eaux, est envisageable.

Variation autour de la coulée verte



Breda (NL) : coulée verte

Variation autour des rues et venelles aménagées



Freiburg (D) : "Spielestrasse" interdiction de mettre une clôture ou muret en limite de propriété. Cela permet d'avoir des espaces privés ouverts sur la voie participant à l'agrément paysager de celle-ci.



Chalon-sur-Saône (F) : Venelle ou liaison piétonne entre plusieurs rangées de maisons.



Dornach (CH) : voirie sans voiture plantation sur espace public



Breda (NL) : cheminement piéton entre rangées de maisons.



Mulhouse (F) : noue végétalisée dans le Parc



Breda (NL) : noue végétalisée

3.2 - ILLUSTRATIONS DU BÂTI

Opérations composées d'immeubles collectifs et maisons individuelles

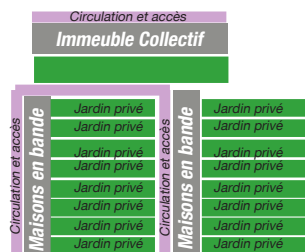


Chalon-sur-Saône (F) ZAC Saint-Jean des Jardins : première tranche de 5 ha dont le programme immobilier est de 180 logements HQE soit 36 lgts/ha. Les terrains n'excèdent pas 275 m². Des maisons accolées (1) côtoient de petits collectifs (2).



Biel-Benken (CH) : cet ensemble résidentiel de 40 logements se compose de trois barres individuelles accolées (1) et un immeuble collectif (2), qui se confondent dans un ensemble cohérent inséré dans le paysage environnant.

Chaque maison individuelle a son jardin privé et l'accès se fait par une voie interdite aux véhicules (3).

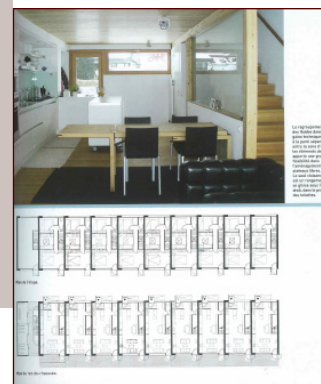


Habitat intermédiaire au label Passivhaus



Wolfurt (A) : Deux résidences similaires côte à côte. Ces immeubles de trois niveaux (1) comprennent chacun un atelier ou bureau de 65 m² et 4 logements de 130m² (divisible en 2 selon l'évolution de la famille) dont trois ont un jardin privatif. Un parking souterrain de 14 places est glissé entre les immeubles (2).

Des maisons en bande avec le label Passivhaus



Dorbirn (A) : opération de neuf logements mitoyens sur deux niveaux très compacts (1) répondant aux exigences du label Passivhaus soit 15 kwh/m² par an pour le chauffage.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont alimentés par une chaudière aux granulés de bois combinée à des capteurs solaires.

Les voitures sont stationnées en limite de l'opération (2).

Image extraite du livre «L'architecture écologique du Vorarlberg» éditions du Moniteur - auteur Dominique Gauzin-Müller

3.3- DES EXEMPLES DE DENSITÉ

Illustrations issues du guide publié par le CERTU : «Pour un habitat dense individualisé» 2009

Des maisons superposées



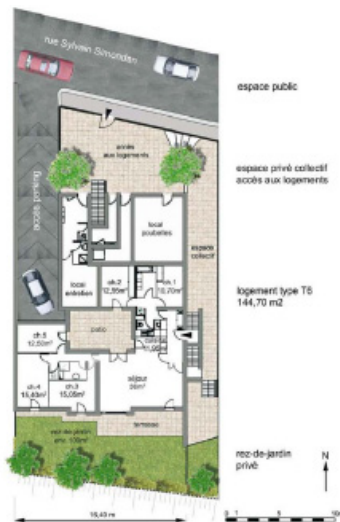
Lyon (F- 69) - La cité E. Herriot : Les bâtiments sont adaptés à la pente. Chaque pièce du logement est en contact direct avec un espace extérieur privé : rez-de-jardin, terrasse plantée ou patio. Le décalage entre les bâtiments préserve les occupants des vis-à-vis et s'ouvre vers le paysage.

Densité 70 log/ha



Densité 116 log/ha

Stains (F- 93) - Parc Ilonia : Opération importante de renouvellement urbain de 184 maisons superposées en première phase. L'organisation urbaine a privilégié les espaces publics sous différentes formes et tailles. L'organisation autour d'une cour collective privée d'un ensemble de logements leur assure tranquillité et intimité. Ceux-ci ont chacun un accès indépendant et une terrasse ou un jardin.



Une mixité des formes pour une diversité de logements



Densité 110 log/ha

Servon-sur-Vilaine (F- 35) - Les Vignes : Cette opération présente une richesse urbaine et une diversité des espaces publics au service de la densité. Structurée autour d'une trame d'espaces publics qui assure les continuités urbaines avec le centre, la ZAC accueille 109 logements sur 7 îlots ainsi que 4 entités commerciales.

Les formes d'habitat rencontrées sont des petits collectifs, des maisons superposées, des maisons groupées et individuelles. Des espaces extérieurs privatifs ou jardins individuels sont au coeur de chaque îlot. Le réseau de venelles permet une circulation modes doux sécurisée sur l'ensemble de l'opération.



Des maisons groupées : nouvelle image de l'habitat pavillonnaire

Courty (F- 77) - Résidence Frassati : Opération de 13 maisons de ville en bois.

Les maisons sont mitoyennes. Le parcellaire en lanières a été privilégié, des murs délimitent les jardins. Chaque maison bénéficie de deux jardins privatifs et donc d'un double accès. Les jardins arrière prolongent le jardin public qui assure les continuités paysagères et le lien inter-quartiers.



Densité 42 log/ha



