



Commune de Ruelisheim

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE RUELISHEIM

Etabli conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur  
au 1er janvier 2016

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2018.

Le Maire

Francis DUSSOURD

### Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

### Agence de Colmar

52 rue du Prunier  
68000 COLMAR - FRANCE  
Tél : 03 89 41 23 74

**Siège social**  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**Agence de Colmar**  
52 rue du Prunier  
68000 COLMAR - FRANCE  
Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page : A-2/20
0			OTE - Fabienne OBERLE F.O.			
LD						

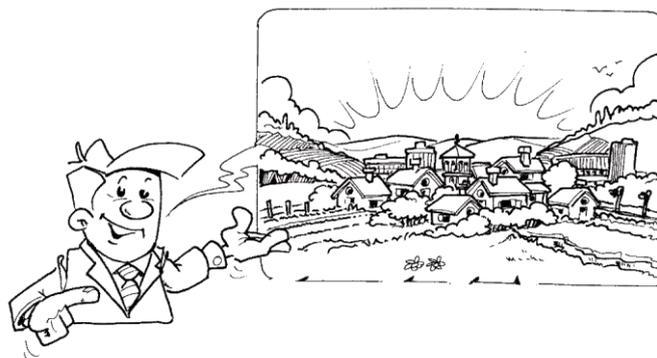
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

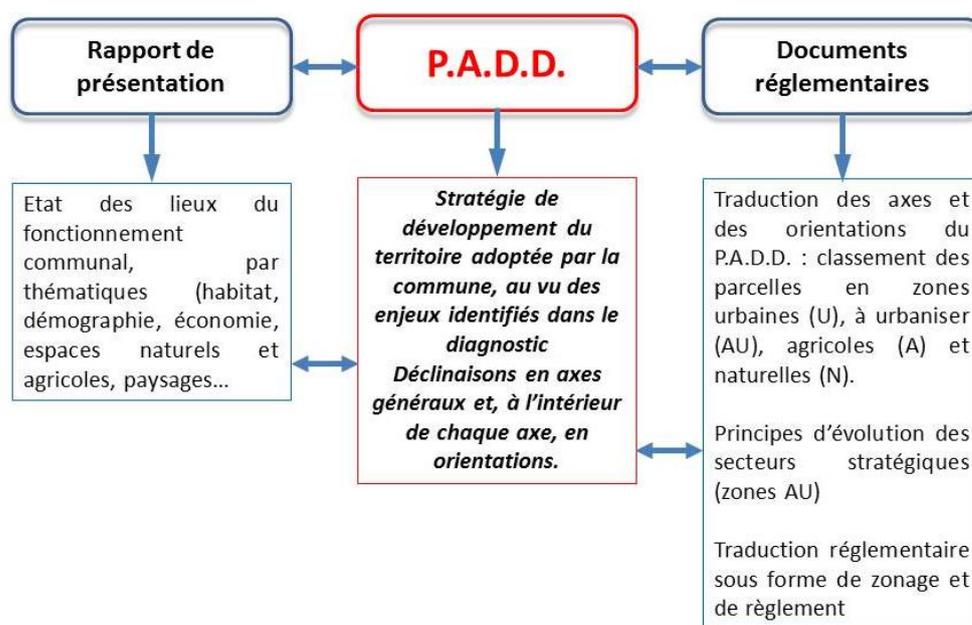


Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village  
voulons-nous  
habiter  
et transmettre  
à nos enfants ?

Si le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...), il constitue cependant un cadre de référence au sein du P.L.U., l'ensemble des pièces du P.L.U. étant organisées en cohérence avec ce dernier.



L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :

- les orientations générales des politiques
  - d'aménagement ;
  - d'équipement ;
  - d'urbanisme ;
  - de paysage ;
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant
  - l'habitat ;
  - les transports et les déplacements ;
  - les réseaux d'énergie ;
  - le développement des communications numériques ;
  - l'équipement commercial ;
  - le développement économique
  - et les loisirs ;retenues pour l'ensemble de la commune.
- **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les objectifs de développement retenus par les élus de Ruelisheim s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes et orientations suivants :

**A Assurer la redynamisation du village, pour préserver ces équipements**

Orientation 1. S'inscrire dans une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants pour un meilleur équilibre des classes d'âge

Orientation 2. Favoriser un développement de l'habitat équilibré entre renouvellement urbain et extensions du village

2.1. Valoriser le potentiel foncier existant dans l'enveloppe urbaine

2.2. Dans le respect du caractère rural de Ruelisheim

Orientation 3. Rester dans la continuité de l'urbanisation actuelle en favorisant la centralité du village

Orientation 4. Permettre un parcours résidentiel complet dans la commune

**B Maintenir et encourager le développement local sur le territoire**

Orientation 1. Valoriser la zone artisanale

Orientation 2. Maintenir la mixité des fonctions dans la zone bâtie

Orientation 3. Conforter et renforcer les équipements existants

Orientation 4. Encourager la pérennisation des activités agricoles

Orientation 5. Renforcer la desserte numérique

**C Améliorer le fonctionnement territorial**

Orientation 1. Maintenir la qualité des entrées de ville et la structure urbaine de Ruelisheim

Orientation 2. Engager une réflexion sur la réalisation de bouclages et d'un schéma de circulation permettant de relier l'habitat aux équipements et services de la commune

Orientation 3. Prendre en compte les besoins en stationnement, en particulier sur les espaces privatifs lors de la création de logements

## **D Valoriser la qualité des sites et des paysages**

Orientation 1. Garantir l'insertion paysagère du village dans son environnement

- 1.1. Assurer l'insertion du bâti dans le tissu urbain existant dans le respect de ses caractéristiques
- 1.2. Préserver l'insertion de Ruelisheim dans son environnement

Orientation 2. Valoriser les espaces agricoles

## **E Préserver les qualités environnementales du territoire**

Orientation 1. Limiter la réduction d'espaces agricoles et naturels

Orientation 2. Permettre les constructions écologiques et favorables aux économies d'énergie

Orientation 3. Préserver les espaces boisés

Orientation 4. Préserver le fonctionnement écologique et la richesse écologique du territoire

- 4.1. Préserver et améliorer les continuités écologiques,
- 4.2. Limiter les projets d'aménagement à proximité des secteurs naturels sensibles, en particulier le long de l'III

Orientation 5. Prendre en compte la risque d'Inondation dans les perspectives d'évolution du village

# A Assurer la redynamisation du village, pour préserver ces équipements

---

## Orientation 1. S'INSCRIRE DANS UNE POLITIQUE VOLONTARISTE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS POUR UN MEILLEUR EQUILIBRE DES CLASSES D'AGE

---

L'attractivité de Ruelisheim évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles disponibles.

Toutefois, Ruelisheim connaît depuis les années 1990 une baisse de sa population, liée à plusieurs facteurs, et plus particulièrement au desserrement des ménages, à l'allongement de la durée de vie et à l'absence d'offre de logements, en dehors des parcelles vendues au coup par coup par des propriétaires privés.

La commune souhaite inverser la tendance en s'inscrivant dans une dynamique ambitieuse d'accueil de nouveaux habitants, adaptée à sa taille et à l'existence de nombreux équipements, dimensionnés pour une population de 3 000 habitants.

En effet, dans les années 1990/2000, Ruelisheim comptait près de 2 700 habitants, et disposait alors d'un niveau d'équipements publics adaptés à cette configuration.

Or, aujourd'hui, la perte démographique liée à un solde devenu négatif, a engendré la fermeture de plusieurs classes, faute de renouvellement des générations.

C'est pourquoi, à l'horizon 2035, elle souhaite permettre la création d'environ 110 logements nouveaux sur le territoire communal, favorisant ainsi l'arrivée de 200 à 250 personnes supplémentaires (sur la base de 2.3 personnes par logement).

A ces logements nécessaires pour assurer la croissance démographique, il conviendra d'ajouter :

- ceux liés au desserrement des ménages (environ 90 unités)
- et ceux nécessaires au renouvellement du parc (environ 20 unités).

De fait, pour répondre aux besoins ainsi exprimés, la commune s'inscrit dans un objectif fort de création de 220 logements environ à l'échelle du présent PLU.

## Orientation 2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSIONS DU VILLAGE

Cette offre nouvelle de logements sera assurée de façon équilibrée :

- au sein du tissu urbain existant
  - en mobilisant, au mieux, les espaces non bâtis situés dans l'enveloppe du village,
  - en facilitant les possibilités d'évolution du bâti existant par des dispositions réglementaires adaptées,
- dans des secteurs d'extension dont les principes d'urbanisation permettent d'assurer une diversité d'habitat.

### 2.1. VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Cette offre nouvelle de logements sera recherchée en priorité au sein du tissu urbain existant en mobilisant, au mieux, le potentiel de renouvellement urbain.

Il s'agit, en effet, de permettre le comblement des dents creuses existantes au sein de la zone bâtie, des terrains « en devenir » de dimensions importantes étant localisés à l'intérieur du village.

Outre ces grandes emprises disponibles au nord du village et à l'ouest, le tissu bâti comporte des dents creuses constituant de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, ces terrains étant déjà desservis par les réseaux.

Ainsi, les éléments du diagnostic ont mis en évidence un potentiel de renouvellement urbain permettant la réalisation d'une soixantaine de logements à l'intérieur du village. Pour la commune, il s'agit de valoriser :

- les terrains non bâtis, directement en contact avec les viabilités (voirie, réseaux),
- les mutations/changements de propriétaires liés aux ventes et successions,
- la transformation potentielle de quelques granges en logements,
- ainsi que, dans une moindre mesure, la transformation de logements vacants en résidence principale.

## **2.2. DANS LE RESPECT DU CARACTERE RURAL DE RUELISHEIM**

La mobilisation du « gisement de foncier » existant à l'intérieur du village se fera anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation,
- les besoins en stationnement,
- le paysage urbain,
- le cadre de vie des quartiers existants

afin de préserver le caractère rural du village.

## **Orientation 3. RESTER DANS LA CONTINUE DE L'URBANISATION ACTUELLE EN FAVORISANT LA CENTRALITE DU VILLAGE**

---

En cohérence avec la volonté de privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines qui seront envisagées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- Connecter le ou les secteurs de développement au réseau viaire existant ;
- Créer des cheminements piétons et cycles sécurisés afin de pouvoir rejoindre la partie centrale du village, en particulier les écoles et la mairie ;
- Permettre le développement de constructions nouvelles en arrière de parcelles bâties, en anticipant les problèmes de desserte et de fonctionnement (servitudes de passage, cours communes, etc...).

## **Orientation 4. PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET DANS LA COMMUNE**

---

Afin de permettre le maintien de la diversité de la population, notamment en classes d'âge et de formes de ménages, la commune souhaite favoriser la création de typologies diversifiées de logements, à savoir :

- Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques (vieillessement de la population, denserement des ménages) ;
- Proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter ;
- Renforcer l'offre locative ;
- Encourager la diversification des tailles de logements ;
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes.



Ces objectifs de diversification devront être atteints au travers :

- d'une répartition équilibrée des logements entre habitat collectif, habitat intermédiaire<sup>1</sup> et habitat individuel ;
- d'une densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'aménagement groupé, qu'il s'agisse de comblement de dents creuses d'un seul tenant ou d'extension urbaine.



*Exemple d'organisation d'une opération de logements portant sur la création de 20 logements sur une superficie de un hectare*

<sup>1</sup> L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

## **B Maintenir et encourager le développement local sur le territoire**

---

### **Orientation 1. VALORISER LA ZONE ARTISANALE**

---

Implantée à la limite nord-ouest du territoire communal, la zone artisanale dispose encore de quelques opportunités foncières, que la commune entend valoriser.

Toutefois, la zone présente une vocation double, liée à la présence d'habitations correspondant aux logements des artisans implantés ou à celui des dirigeants des entreprises. Cette relative mixité constitue pour la commune un point susceptible de renforcer l'attractivité de cette zone.

C'est pourquoi elle s'inscrit dans la préservation de cette double vocation, tout en limitant l'habitat aux seuls besoins des entreprises.

### **Orientation 2. MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS DANS LA ZONE BATIE**

---

La commune accueille au sein de la zone bâtie des activités, notamment des artisans, commerçants et services de proximité qui doivent pouvoir se développer selon leurs besoins et leurs possibilités.

La commune souhaite permettre le développement de ces activités à condition qu'elles restent compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Cette mixité des fonctions assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les services et les commerces de proximité.

Ces activités sont également encouragées au sein du tissu urbain pour garantir une économie locale et des emplois, et la limitation des déplacements domicile/travail.

## Orientation 3. CONFORTER ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le territoire communal est doté d'un degré d'équipements intéressant qui permet de répondre aux besoins des habitants.

Aussi, la commune souhaite :

- Conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants, en visant notamment la pérennisation des équipements scolaires et sportifs ;
- Créer un site d'accueil pour personnes âgées (de type résidence « seniors »), en contiguïté immédiate du village de Ruelisheim ;
- Développer un espace public à la Place de l'Eglise ;
- Maintenir la qualité des équipements existants pour encourager leur utilisation ;
- Soutenir le tissu associatif local et conforter les équipements qui les accueillent.

## Orientation 4. ENCOURAGER LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole en tant qu'activité économique bénéficie de peu de possibilités d'évolution.

Aussi, la commune souhaite :

- Permettre le maintien des activités agricoles dynamiques ;
- Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- Anticiper les évolutions et les transformations potentielles des structures agricoles.

## Orientation 5. RENFORCER LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune souffre d'une desserte insuffisante en communication numérique, notamment à Ste-Barbe et au niveau de la zone artisanale.

C'est pourquoi elle souhaite renforcer et développer cette desserte, source d'attractivité pour son développement en privilégiant les connexions à très haut débit.

## C Améliorer le fonctionnement territorial

---

### Orientation 1. MAINTENIR LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE ET LA STRUCTURE URBAINE DE RUELISHEIM

---

La zone bâtie de Ruelisheim est dotée d'entrées de ville relativement lisibles et de bonne qualité avec une ouverture progressive entre l'espace agricole et boisé et l'espace bâti.

Elle souhaite préserver cette qualité paysagère en maintenant, notamment, les alignements situés en entrées Nord de la zone artisanale et en entrée ouest (chapelle Notre-Dame du Chêne).

La forme urbaine de la commune est relativement dense, groupée et continue et elle offre encore des possibilités de densification.

La commune souhaite que le développement urbain s'inscrive dans la continuité de cette forme urbaine en respect du fonctionnement actuel.

Par ailleurs, les modalités d'évolution de Ste-Barbe doivent prendre en compte la spécificité urbaine du quartier, et plus particulièrement sa faible densité qui participe pleinement à sa qualité.

### Orientation 2. ENGAGER UNE REFLEXION SUR LA REALISATION DE BOUCLAGES ET D'UN SCHEMA DE CIRCULATION PERMETTANT DE RELIER L'HABITAT AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DE LA COMMUNE

---

La commune de Ruelisheim est dotée d'un réseau viaire dense mais qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie, ou, du moins, des cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics disponibles.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain poursuit les objectifs suivants :

- Développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain ;
- Utiliser l'étude de sécurité des entrées de commune et du réseau viaire traversant (réseau de RD) pour améliorer les aménagements de l'espace

public. Ces aménagements permettront d'apporter une perception du réseau existant comme des rues de village et non comme des « routes » ;

- Mettre en place des bouclages pour pallier les impasses, notamment pour les piétons/cycles ;
- Assurer la continuité des itinéraires cyclables, en particulier la liaison Battenheim/Pulversheim.

### **Orientation 3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LES ESPACES PRIVATIFS LORS DE LA CREATION DE LOGEMENTS**

---

Le développement urbain envisagé sur le territoire communal de Ruelisheim va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune s'inscrit dans une démarche permettant :

- D'optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- De permettre la mutualisation des espaces de parking, lorsque les opérations le permettent ;
- D'intégrer l'enjeu du stationnement lors des opérations d'extension ;
- De prendre en compte les besoins en stationnement liés aux équipements publics.

## D Valoriser la qualité des sites et des paysages

---

### Orientation 1. GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE DU VILLAGE DANS SON ENVIRONNEMENT

---

#### 1.1. ASSURER L'INSERTION DU BATI DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT DANS LE RESPECT DE SES CARACTERISTIQUES

La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone existante. Il s'agit donc de :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu de cité minière à Ste-Barbe ;
- Valoriser les abords de la chapelle Notre-Dame du Chêne, qui constitue l'une des entrées du village (depuis Wittenheim) ;
- Préserver les vues sur l'église ;
- Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, tout en respectant les formes urbaines et architecturales ;
- Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti, et en prenant en compte le paysage vers les Vosges ;
- Mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine ;
- Préserver les espaces de jardins en fond de parcelles, pour maintenir un cadre de vie de qualité.

#### 1.2. PRESERVER L'INSERTION DE RUELISHEIM DANS SON ENVIRONNEMENT

La qualité paysagère de Ruelisheim est un élément spécifique de cette commune de 2<sup>e</sup> couronne de l'agglomération Mulhousienne. Consciente de cet atout, l'équipe municipale souhaite poursuivre les orientations suivantes dans le cadre de son développement territorial :

- Préserver l'espace boisé au nord-ouest du territoire communal ;
- Intégrer les vues sur les Vosges dans les projets d'urbanisation ;
- Limiter très fortement les évolutions urbaines à l'est de l'III, secteur par ailleurs concerné par le risque d'inondation.

## **Orientation 2. VALORISER LES ESPACES AGRICOLES**

---

Le paysage agricole ouvert du territoire communal présente un intérêt paysager de qualité. Aussi, la commune souhaite, tout en permettant le développement des activités agricoles sur les espaces qui leur sont dédiés.

- Maintenir les espaces agricoles ouverts et propices à la valorisation agricole ;
- Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans des secteurs adaptés aux besoins des exploitations ainsi qu'aux enjeux paysagers et environnementaux ;
- Préserver les vergers en tant qu'élément de la trame verte.

## **E Préserver les qualités environnementales du territoire**

---

### **Orientation 1. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

---

La commune souhaite privilégier un développement harmonieux et économe du foncier en veillant à :

- Inscrire le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle en favorisant la notion de proximité des équipements ;
- S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- Viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension ;
- Limiter la consommation foncière pour l'habitat à moyen et long termes, en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, à environ 3.7 hectares, dont 1.2 ha ne pourront être urbanisés qu'à très long terme (au-delà de l'horizon 2035) ;
- L'objectif du PLU est de modérer la consommation foncière par rapport aux surfaces inscrites dans le POS et non encore urbanisées à ce jour. Ainsi, environ 2 ha de zones UA, UC et NA inscrites dans le POS sont reversées dans les zones naturelles et/ou agricoles du PLU.

### **Orientation 2. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

---

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments en favorisant :

- L'implantation de projets d'urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, ...) ;
- L'éclairage public économe et la gestion adaptée des eaux de ruissellement ;
- L'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant.

## Orientation 3. PRESERVER LES ESPACES BOISES

La commune est particulièrement attachée aux espaces boisés existants, ceux-ci ne représentant qu'une part très limitée de la superficie communale (86 ha environ, soit 12 %).

Ces espaces éloignés de la zone habitée participent grandement à la qualité de vie et au paysage communal.

## Orientation 4. PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

### 4.1. PRESERVER ET AMELIORER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES,

Les espaces naturels de Ruelisheim sont imbriqués dans un vaste espace agricole cultivé.

Le réseau hydrographique constitué de l'Ill, du Dollerbaechlein, et, sur une section très courte à Ruelisheim, du Thurbaechlein est peu développé.

Il représente néanmoins un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale.

Aux abords de la zone urbaine, les espaces non bâtis concernés en bord de l'ill sont de ce fait à pérenniser (présence de cordons arborés denses).

Par ailleurs, les espaces verts publics dans le village, mais aussi à Ste-Barbe et la zone de transition arborée entre les quartiers d'habitation et la zone artisanale ont également un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver le fonctionnement écologique de ces espaces, de même que les espaces permettant les échanges d'un élément de réseau hydrographique à un autre.

### 4.2. LIMITER LES PROJETS D'AMENAGEMENT A PROXIMITE DES SECTEURS NATURELS SENSIBLES, EN PARTICULIER LE LONG DE L'ILL

La commune de Ruelisheim souhaite assurer à tous les habitants, un environnement de qualité, en veillant à la qualité des milieux naturels et en assurant la qualité de l'espace public et du cadre de vie.

C'est dans ce cadre qu'elle inscrit la préservation de la ripisylves de l'ill de constructions ou d'aménagement qui pourraient remettre en cause son existence ou sa bonne qualité.



## **Orientation 5.      PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION DANS LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU VILLAGE**

---

La commune, dans son projet de développement, s'inscrit dans un objectif de préservation des personnes et des biens du risque d'inondation.

Elle entend également :

- encourager la limitation de l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
- favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie ;