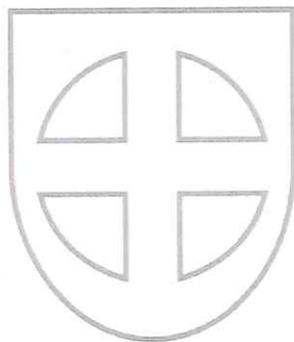


PLAN LOCAL d'URBANISME

APPROUVE



Ville de
Kingersheim

5. Orientations d'aménagement et de programmation

- Ecole du Centre
- Dahlias-Picasso

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du

24 FEV. 2016

Le Maire

Pour le Maire
Maire délégué

Daniel LEGGERI



JANVIER 2016

SOMMAIRE

Préambule.....	2
Orientations d'aménagement – Secteur Ecole du Centre.....	4
Orientations d'Aménagement – Secteur Dahlias-Picasso.....	10

Préambule

Extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

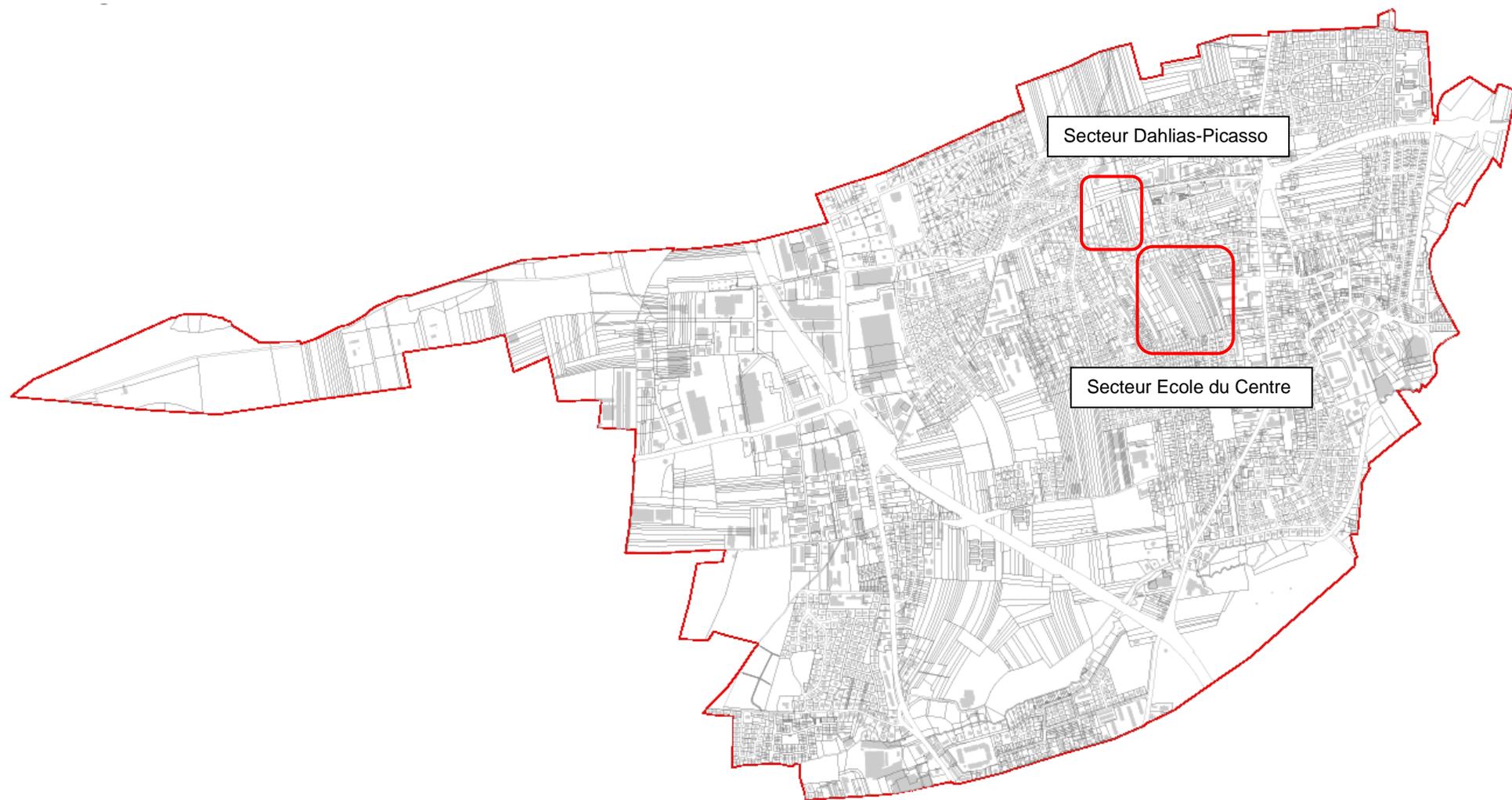
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **2 secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Localisation des secteurs à projet



Orientations d'aménagement – Secteur Ecole du centre

Situation

Le secteur de l'Ecole du Centre comporte environ 5,4 hectares, à proximité immédiate de la rue du Faubourg de Mulhouse, et de ses équipements publics (école, maison de l'Enfance).

Le secteur est composé de terrains non bâtis. La **partie centrale** du secteur se compose d'arrières de parcelles arborées faisant parti des propriétés donnant sur la rue de Richwiller ou la rue du Noyer.

Ces arbres pourront participer au pré-verdissement du secteur, en fonction des orientations retenues.

Une conduite d'assainissement se situe au nord, qu'il conviendra d'intégrer au projet.

Principes d'aménagement

PHASE 1

Ce secteur a vocation à accueillir une **résidence sénior** occupant une surface d'environ 1 ha, et une **réserve foncière** destinée à un équipement public.

La desserte de l'opération se fera depuis la rue du Noyer, avec une amorce le long de la résidence sénior. Cette amorce sera calibrée à 9m pour permettre une continuité de la desserte du secteur, et se calera sur la conduite d'assainissement existante.

PHASE 2

La desserte du projet de la phase 2 se fera en créant une voirie structurante qui aura une largeur de 9m pour rejoindre la rue du Noyer et la rue des Ecoles, et desservira les équipements (résidence sénior et équipements publics à venir).

Une seconde amorce de voie structurante d'une largeur de 6,50m reliera le parc urbain dédié au nouveau quartier (avec une aire de retournement en son extrémité) et la rue de l'Ecole.

PHASE 3

La desserte du projet de la phase 3 se fera en créant une voirie structurante qui aura une largeur de 6,50m pour rejoindre l'impasse des Pavillons (avant de rejoindre la rue de Richwiller), avec une aire de retournement au niveau du parc urbain. Le secteur concerné est dédié à un habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire au sud, et habitat individuel au nord), adapté à l'environnement existant.

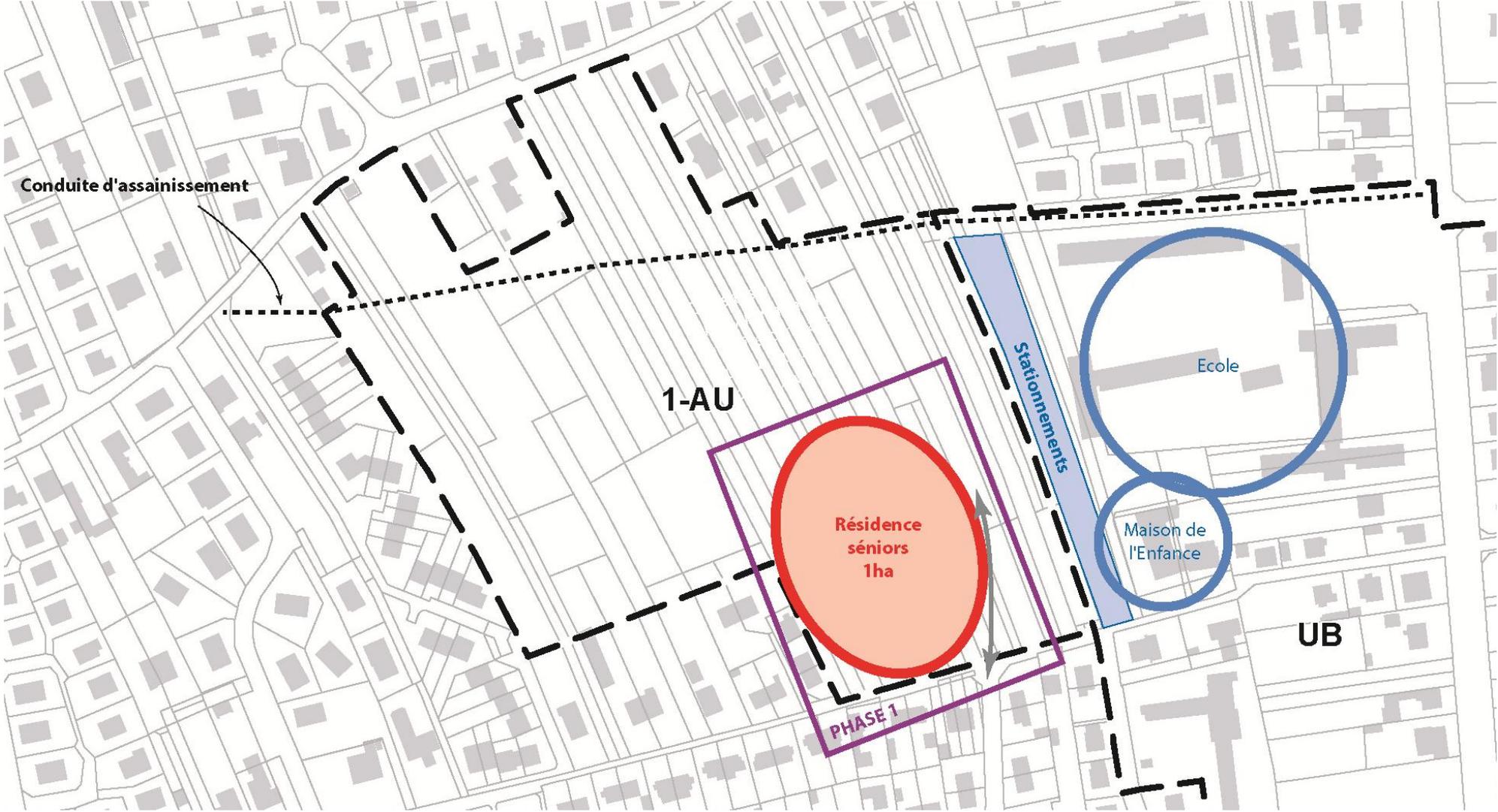
Une liaison piétonne viendra relier le quartier pour accéder au parc urbain et favoriser les déplacements doux.

Ce nouveau quartier sera dédié à un **habitat dense, de l'ordre de 33 logements à l'hectare**, permettant d'accueillir environ 130 logements, dont 1/3 de logements sociaux.

Vue aérienne – Etat existant



Schéma d'organisation par phasage – Phase 1



Détail de la phase 1 :

Cette phase prévue dans le plan d'occupation des sols permet de visualiser une organisation future sur laquelle le reste de l'aménagement pourra se greffer.

Il s'agit d'un ensemble de logements à destination des séniors qui intègre un restaurant et l'ensemble des services nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

La voie à créer sera commune aux deux phases en accès sur la rue du Noyer.



Schéma d'organisation par phasage – Phase 2

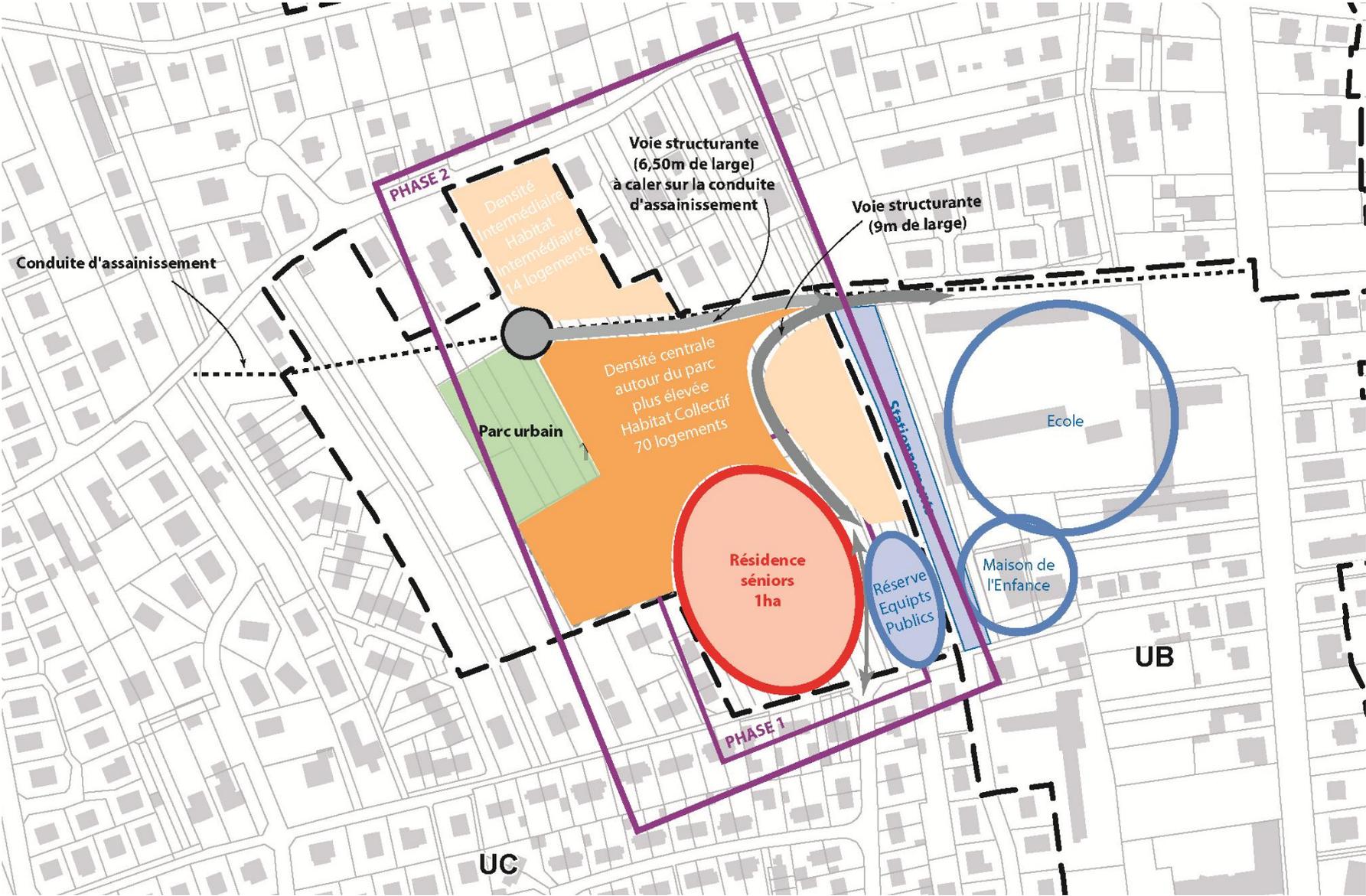
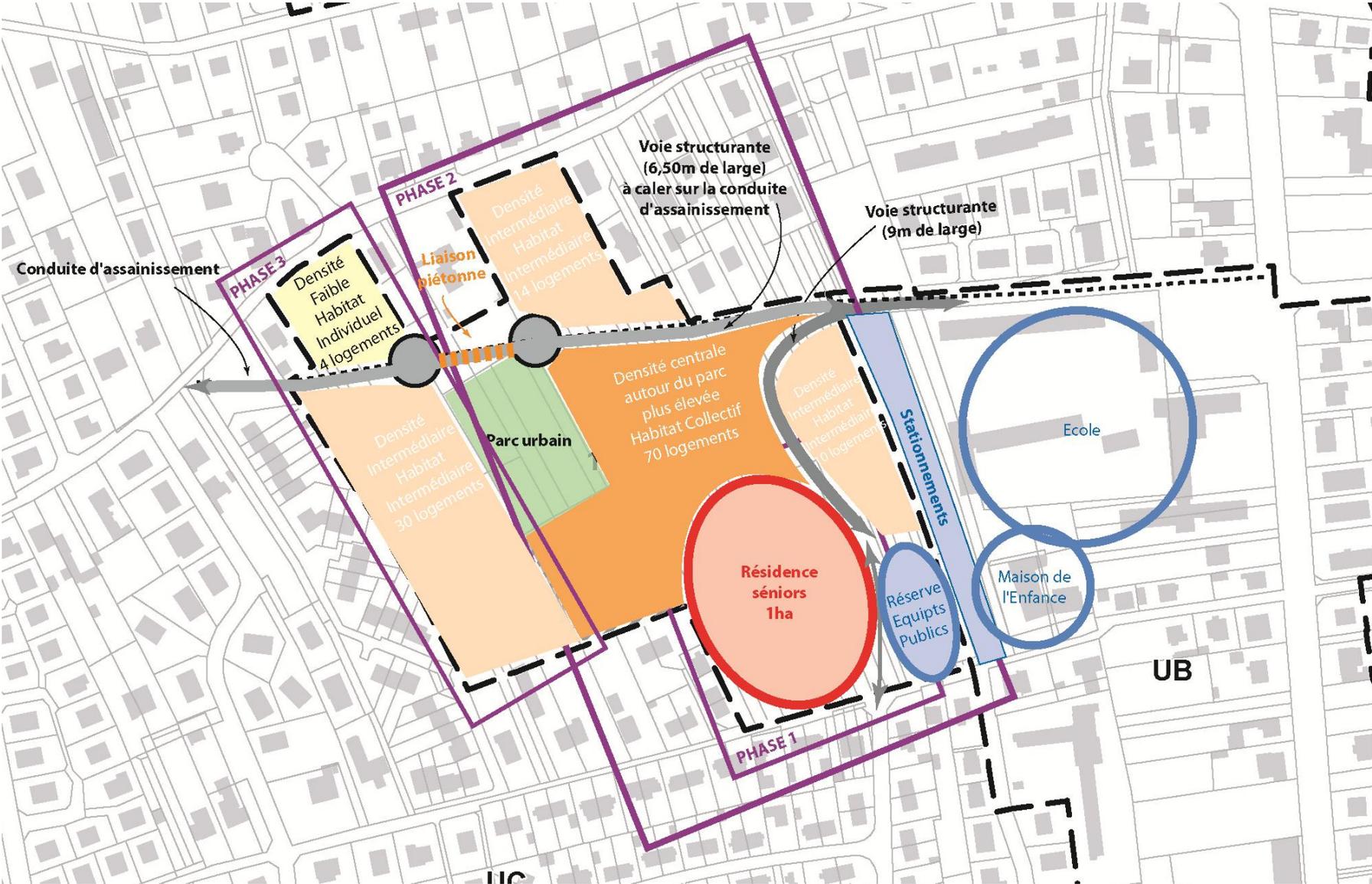


Schéma d'organisation par phasage – Phase 3



Orientations d'Aménagement – Secteur Dahlias-Picasso

Situation

Le secteur Dahlias-Picasso comporte environ 1,3 hectare, à et se situe entre le quartier dense Picasso et un environnement de maisons individuelles, au sud de la rue Claude Debussy.

Principes d'aménagement

La logique de développement du quartier Picasso, entraîne une logique de **continuité entre le quartier Picasso et la rue Debussy au nord**, par une voie de desserte structurante qui déboucherait sur un **carrefour aménagé** sur la rue du Dahlia avec la rue Botticelli.

L'organisation du quartier se fera ensuite en interne par une ou des **cours urbaines**, en fonction des programmes d'opérations qui seront aménagés.

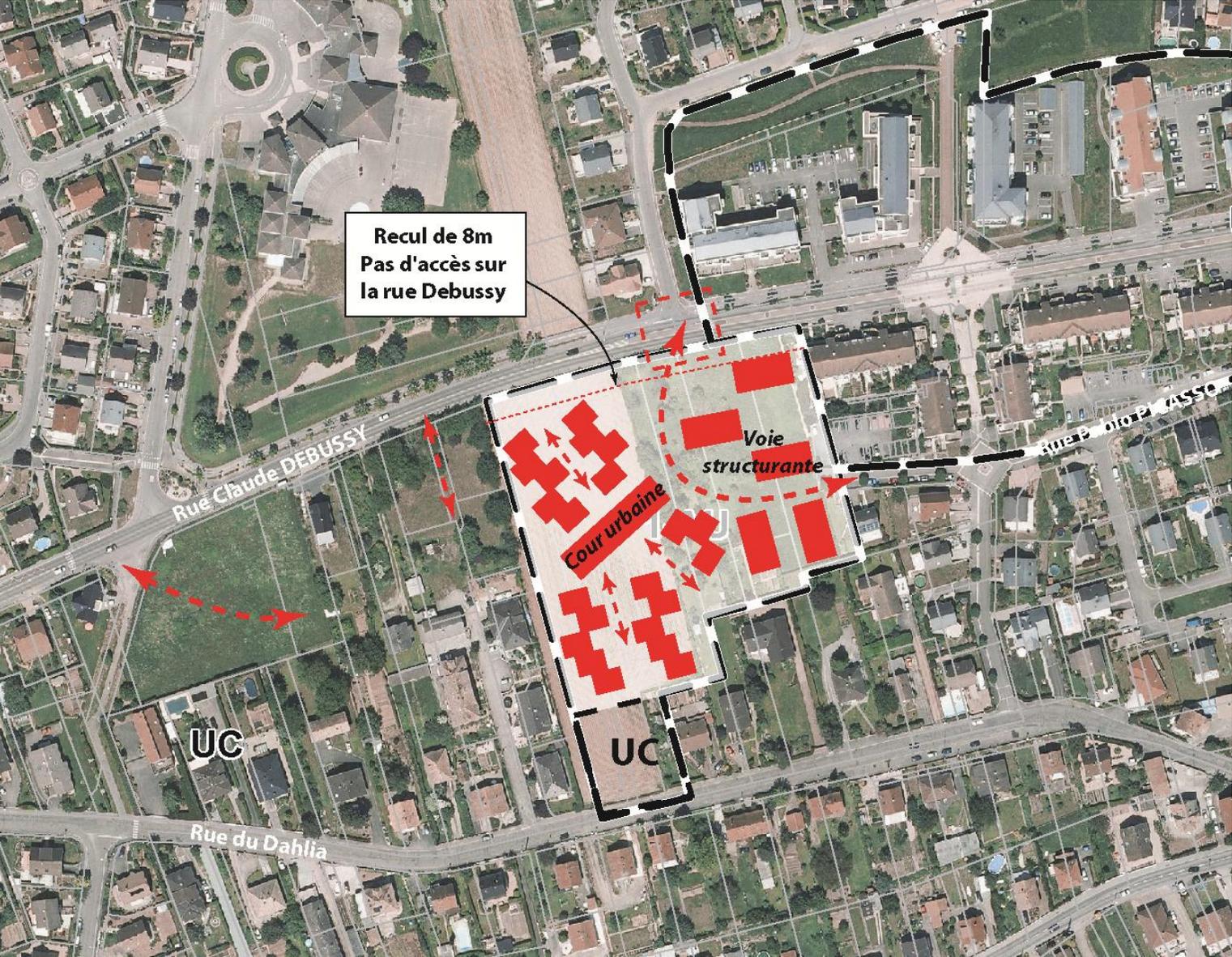
Un recul de 8m est à respecter par rapport à la rue Debussy, et aucune sortie hormis le débouché de la voie structurante ne sera permis.

La partie sud connectée à la rue du Dahlia est déjà desservie en terme de réseau, et les parcelles sur une profondeur de 25 à 30m sont déjà urbanisables. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces parcelles pourraient être reversés en secteur UC.

Densités

Dans la logique de la poursuite d'une diversification de l'offre, il est nécessaire de réduire la part de l'habitat individuel dans ce secteur, afin de respecter les objectifs de densité de logements avec un minimum de 35 logements à l'hectare.

Schéma d'organisation



PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



Ville de
Kingersheim

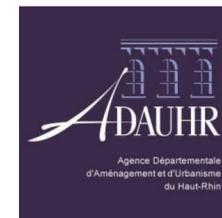
4. Orientations d'aménagement et de programmation

- Site friche AMECO
- Vert village-Rue de Hirschau

Modification N°1 du P.L.U. approuvée par
délibération du Conseil Municipal du : **28 juin 2017**



Pour le Maire
l'Adjoint Délégué
Le Maire
Daniel Leggeri



AVRIL 2017

SOMMAIRE

Préambule.....	2
Orientations d'aménagement : Secteur friche industrielle AMECO.....	5
Orientations d'aménagement – Secteur VERT VILLAGE.....	16

Préambule

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

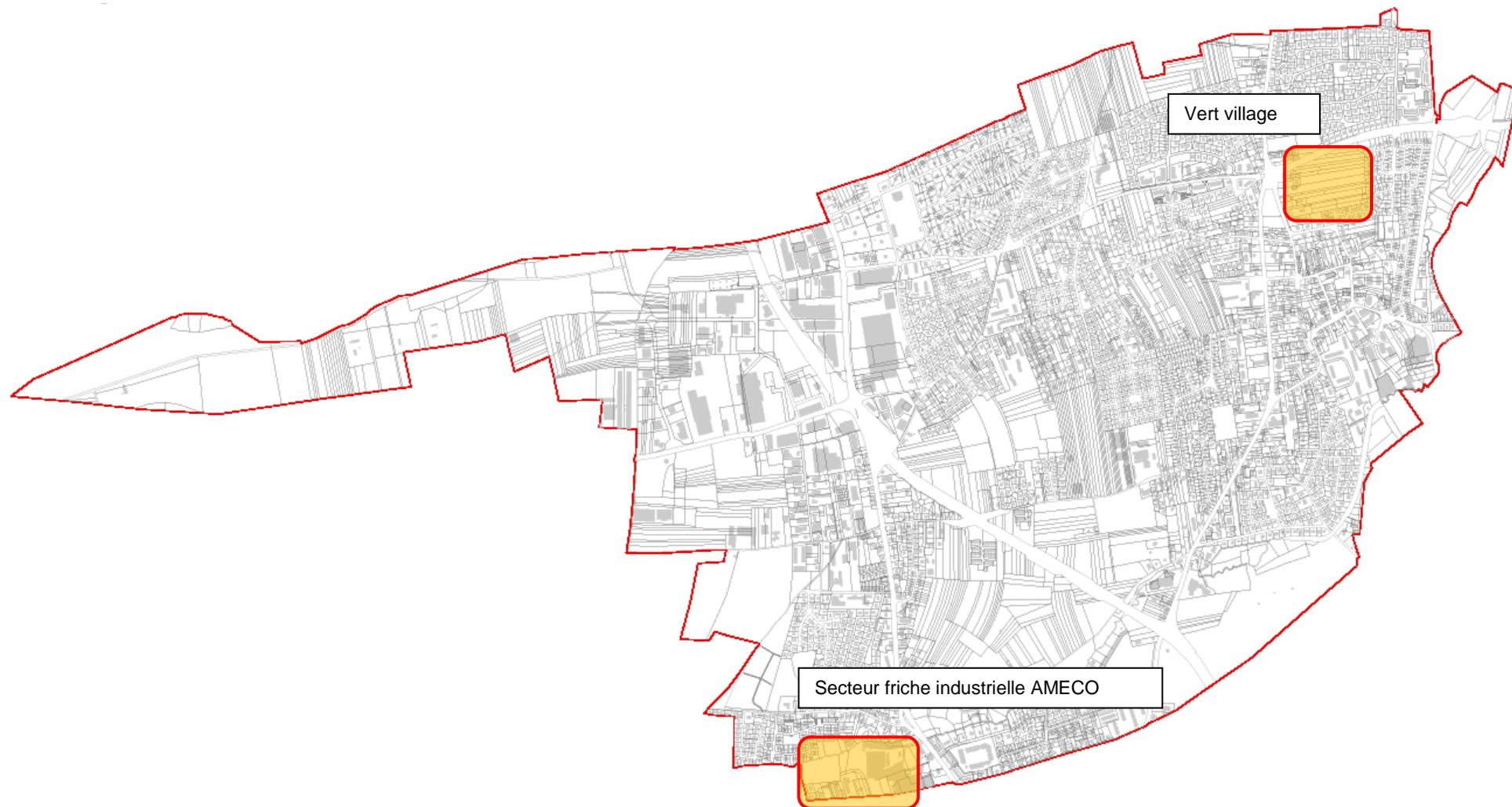
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Localisation des secteurs à projet sur le ban de KINGERSHEIM



Les orientations qui suivent comportent des prescriptions et des préconisations

Les Prescriptions s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Les Préconisations constituent des propositions concrètes et des illustrations pour l'application du PLU.

Orientations d'aménagement : Secteur friche industrielle AMECO

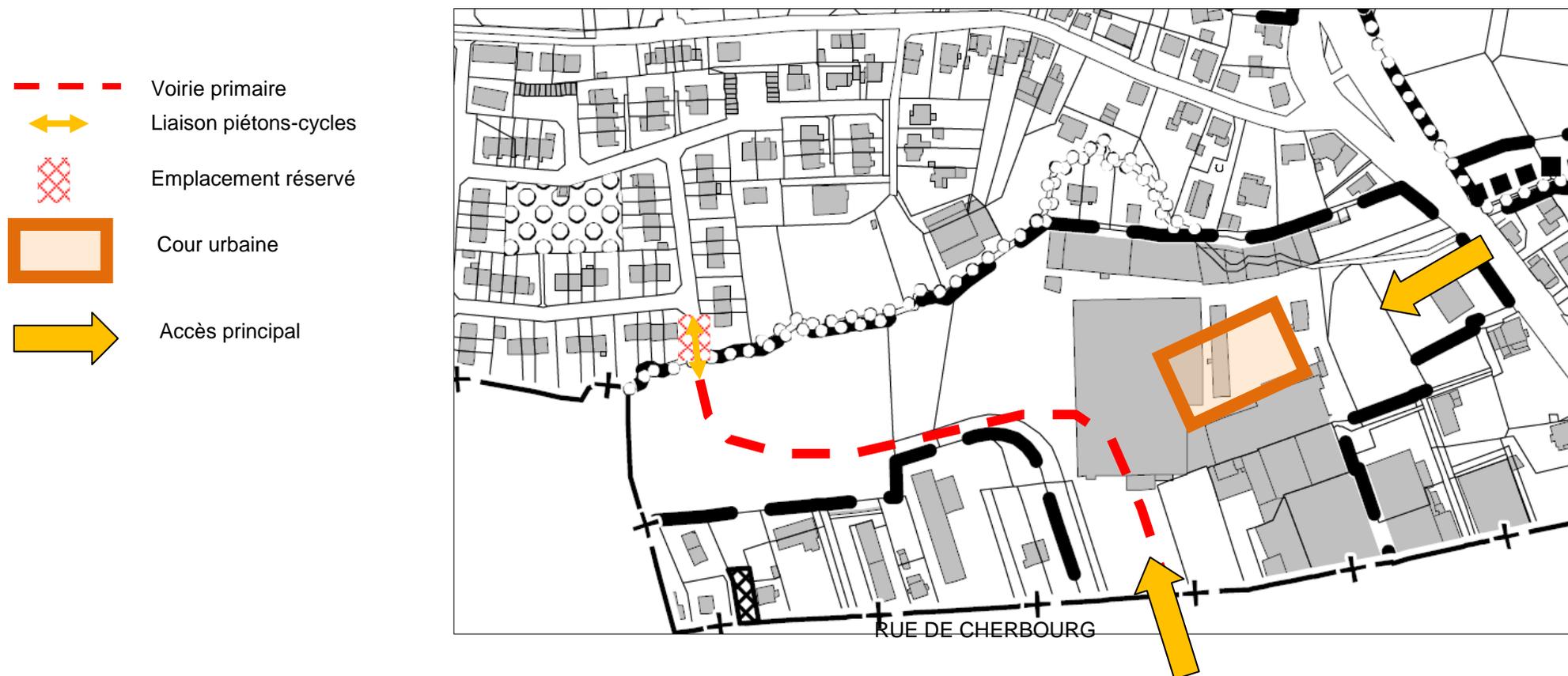
Rappel de la situation initiale

La zone 2-AU « AMECO » a été étudiée de longue date en tant que site stratégique de reconversion d'une friche industrielle. Elle figurait au POS en zone d'urbanisation future NA. En analysant plus finement son organisation, le PLU approuvé a proposé d'adjoindre à un projet d'urbanisme la prise en compte d'une composante majeure du site : le cours du Dollerbaechlein qui borde le site au nord.

1° La hiérarchie des voies et les circulations douces

Prescriptions :

- Une voie principale reliant la rue de Cherbourg aux abords du Dollerbaechlein au nord-ouest du projet, et se prolongeant par une voie piétonne et cyclable en direction de la rue du Drumont et des écoles au-delà du ruisseau
- Un réseau de pistes cyclables et de cheminements à travers le nouveau quartier et les espaces verts
- Une cour urbaine et un trafic apaisé aux abords des immeubles et des commerces.



Préconisations :

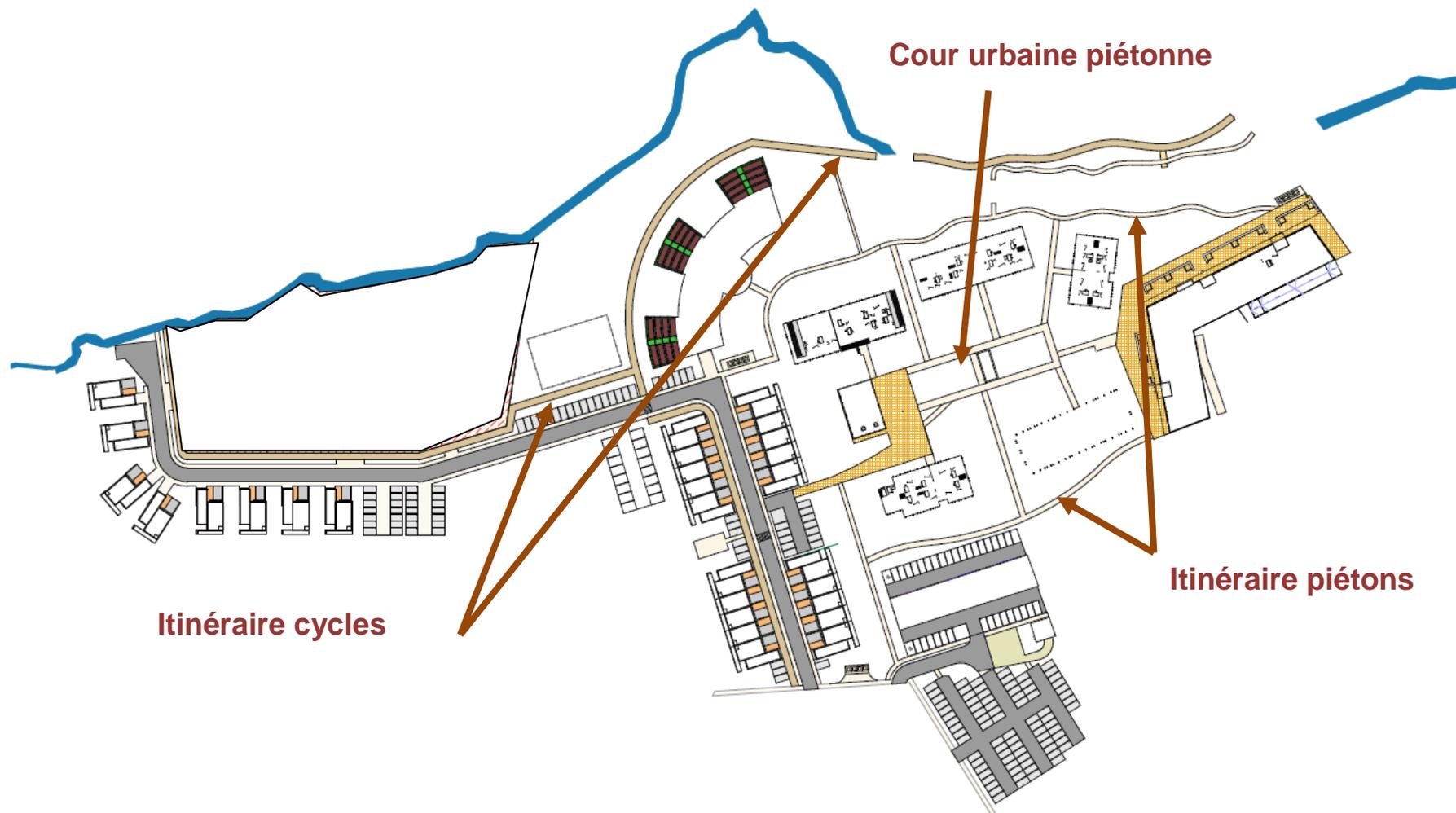
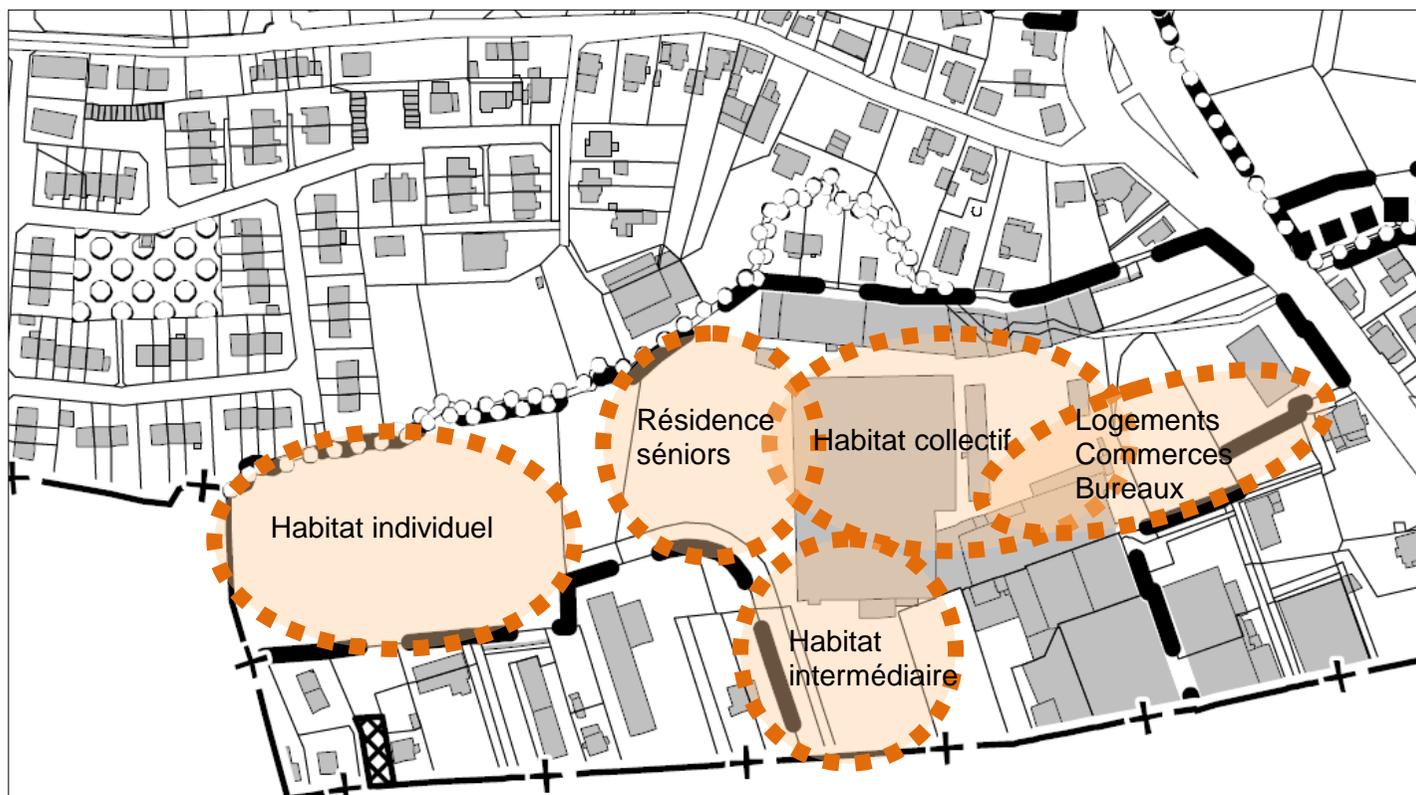


Illustration : E.U.R.L. d'Architecture – Philippe PREVOT

2° L'organisation des constructions principales, la densité bâtie et la mixité

Prescriptions :

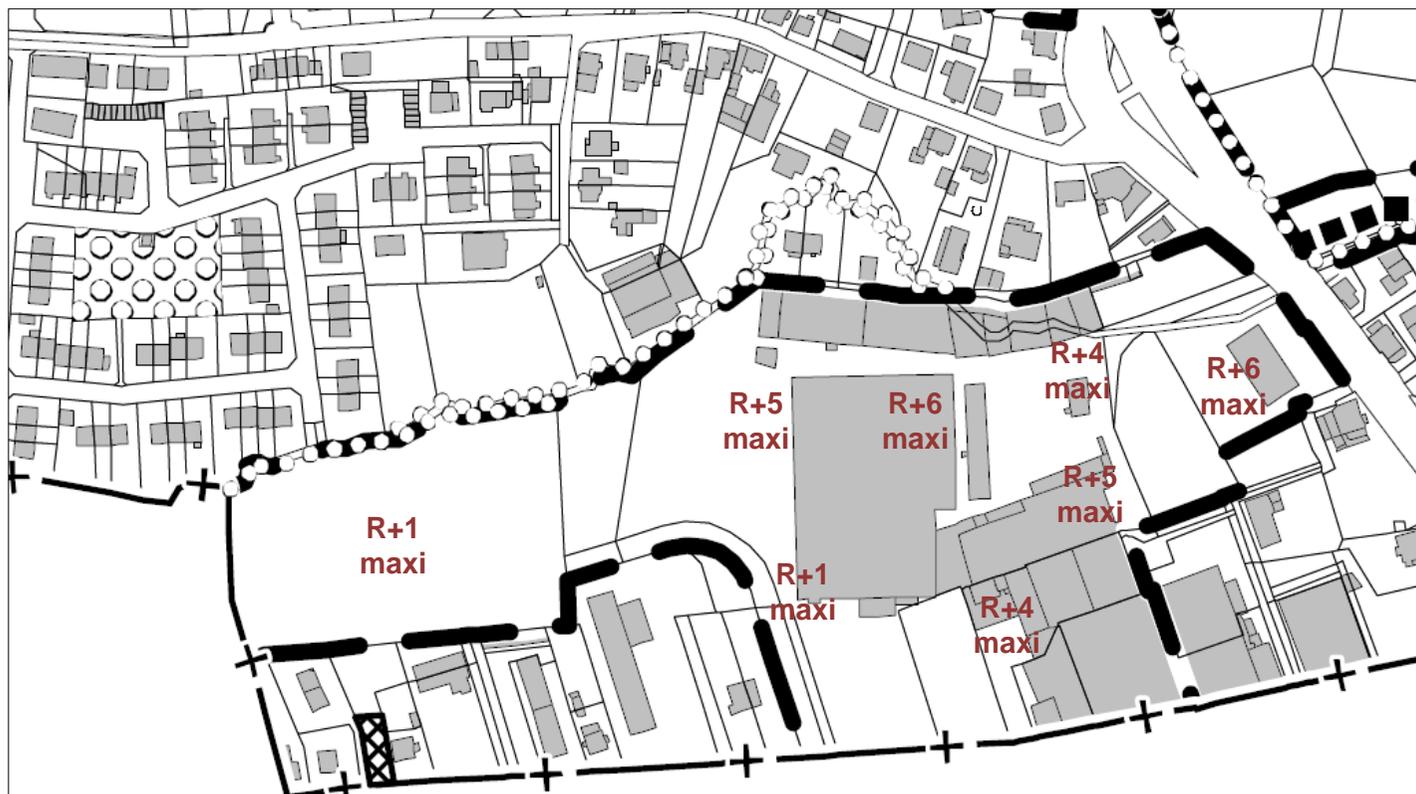
- La construction de logements, de commerces, et d'une résidence seniors à caractère social, avec une répartition équilibrée entre collectifs, intermédiaires et individuels. Le secteur de logements et commerces pourra comprendre des bureaux
- Une densité globale d'au moins 60 logements à l'hectare
- Une mixité sociale traduite par une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux



3° La volumétrie des constructions

Prescriptions :

- 2 niveaux maxi pour les maisons individuelles et l'habitat intermédiaire
- 6 niveaux maxi pour la résidence seniors
- Niveaux variable pour les collectifs avec un maximum de 7 niveaux



Préconisations relatives à la typologie et à la volumétrie des constructions :

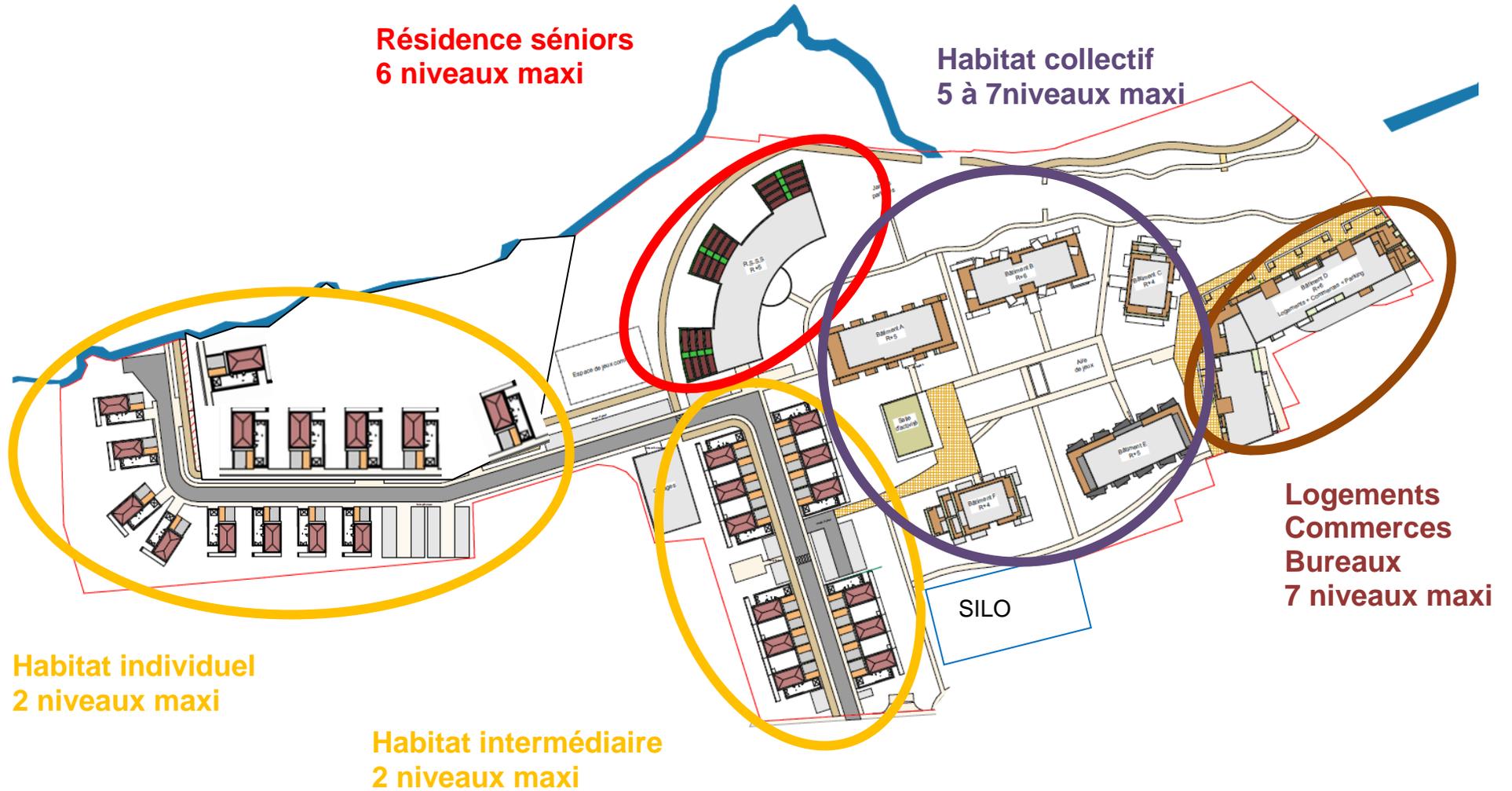
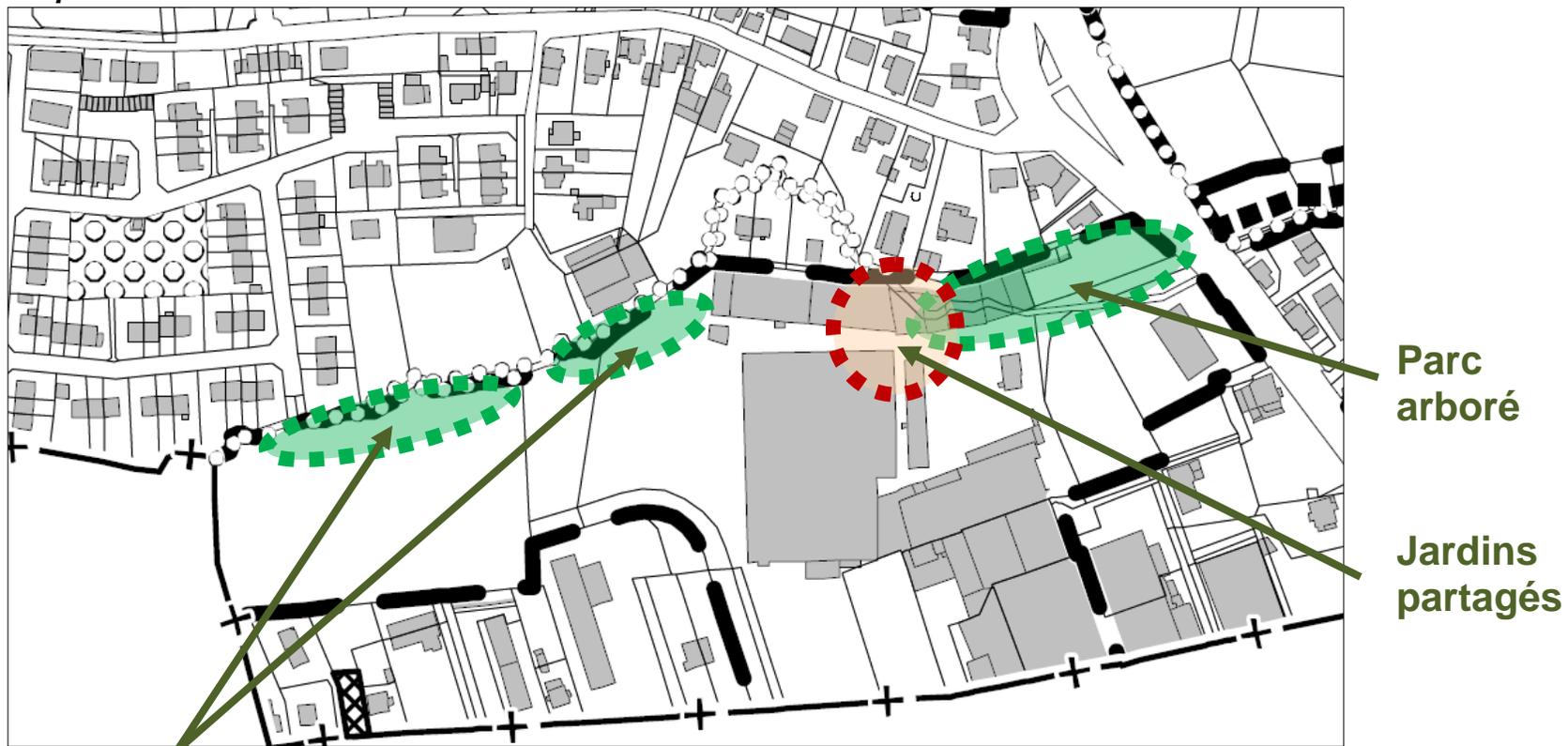


Illustration : E.U.R.L. d'Architecture – Philippe PREVOT

4° La qualité environnementale et les espaces verts

Prescriptions :

- Au moins 25 000 m² d'espaces verts
- Au moins 25% des espaces éco-aménagés
- Un parc aux abords du Dollerbaechlein, et une ripisylve structurée
- Des jardins partagés
- Un ratio d'espaces non bâtis d'au moins 75%.



Ripisylve
à développer

Préconisations relatives à la localisation et à la proportion d'espaces verts ou éco-aménagés



Illustration : E.U.R.L. d'Architecture – Philippe PREVOT

4° Les équipements à valeur sociale et récréative

Prescriptions :

- Un espace dédié aux jardins partagés
- Une salle culturelle et festive au cœur du projet
- Une cour urbaine publique en lien avec la salle
- Des espaces de jeux communs

Préconisations

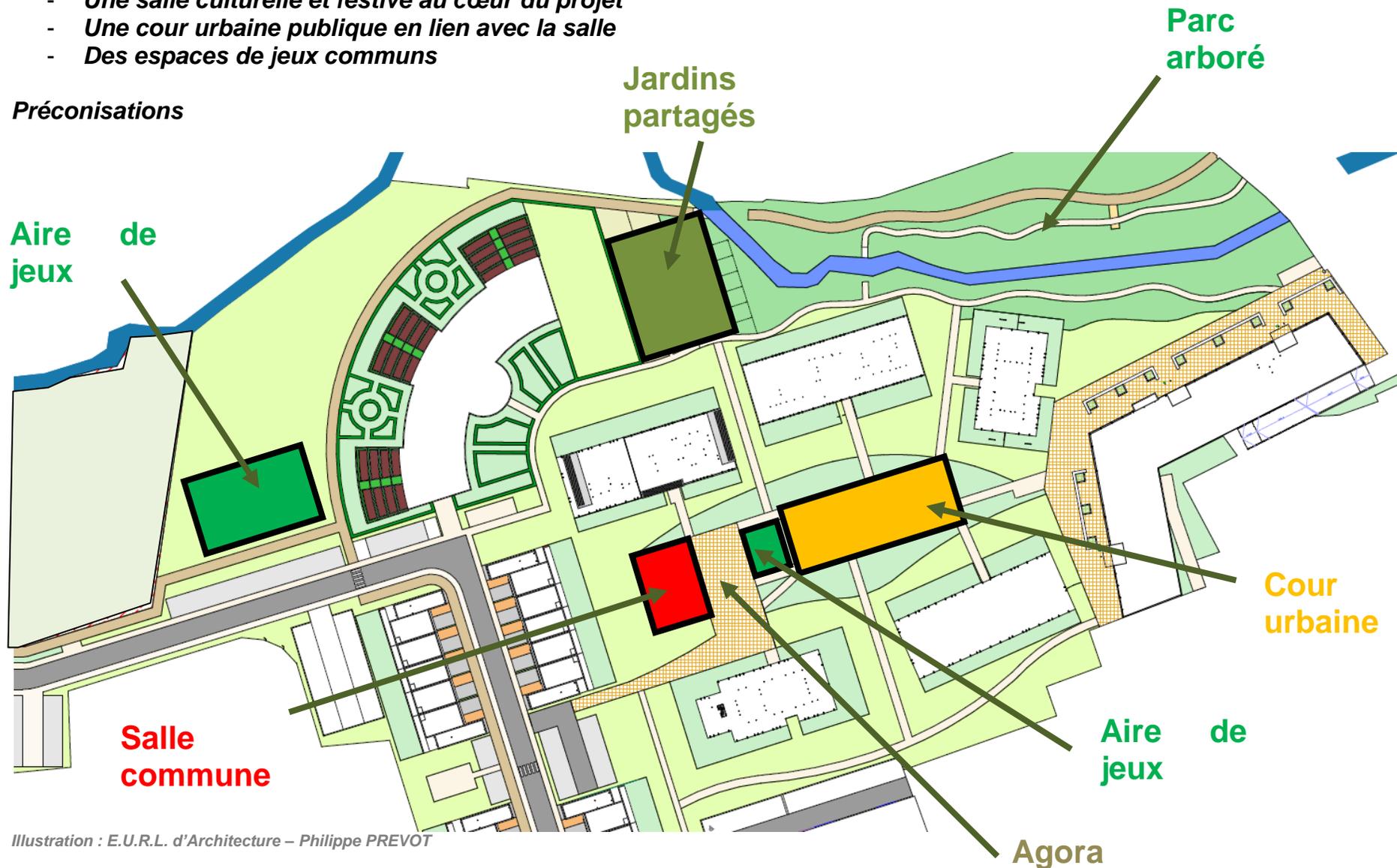
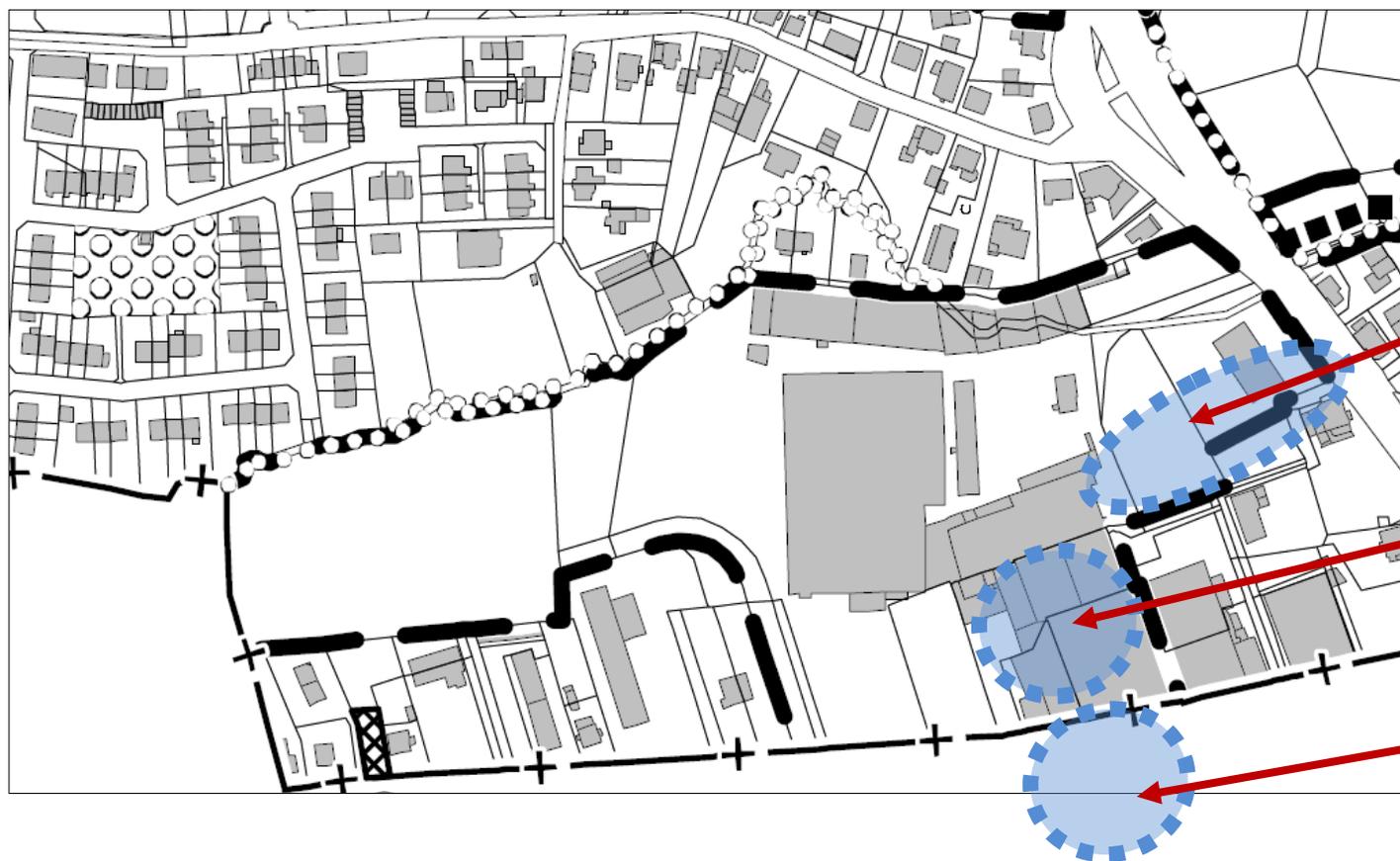


Illustration : E.U.R.L. d'Architecture – Philippe PREVOT

5° Les besoins en matière de stationnement

Prescriptions :

- 2 place de stationnement au moins par maison individuelle
- Un ou plusieurs parkings en ouvrage sur le site, d'une capacité d'au moins 300 places au total
- Au moins 40 places pour les habitants de la résidence séniors, et autant pour les visiteurs
- 1 place par tranche de 25m² de surface commerciale ou bureau, avec un minimum de 40 places



Stationnement en silo,
au moins 120 places,
dont :

- Mini 40 places
pour commerces-bureaux
- Mini 80 places
pour logements

Au moins 1 place par
logement

Parking silo
Mini 300 places

Parking aérien
(à Mulhouse)
Mini 80 places

Préconisations relatives à la localisation, la capacité, la qualité et la densité des stationnements collectifs sur le site

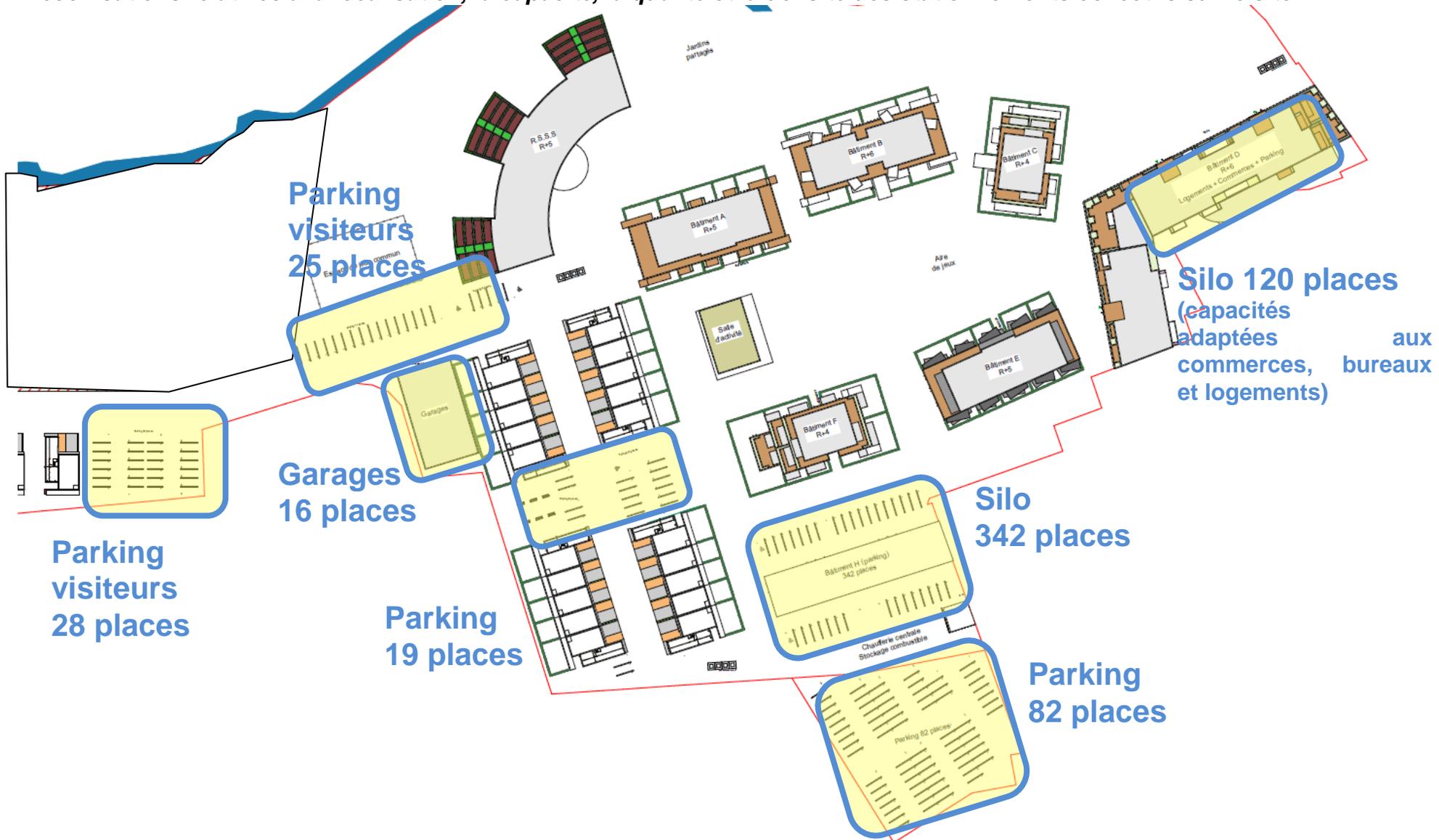


Illustration : E.U.R.L. d'Architecture – Philippe PREVOT

Orientations d'aménagement – Secteur VERT VILLAGE

RAPPEL de la situation

La zone 2-AU du **Vert Village** (4,4ha) est un vaste quadrilatère imbriqué entre les lotissements existants et la RD55 à l'entrée est de la Ville. Son urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un bouclage viare efficace et d'une bonne articulation avec les quartiers résidentiels. Mais il sera surtout important de bien étudier la sécurisation des accès à la voirie primaire et à la fluidité du trafic, car cette entrée de ville peut momentanément être encombrée.

La zone 2-AU « vert village » correspond à un terrain déjà retenu par le POS comme une réserve d'urbanisation (NA). Le lotissement voisin du « vert village » avait prévu une articulation, mais les formes urbaines actuelles, mixtes et plus denses, nécessitent que soient revues les conditions d'accès aux voies primaires et la part des espaces consacrés à une trame verte urbaine.



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, mixité fonctionnelle et sociale

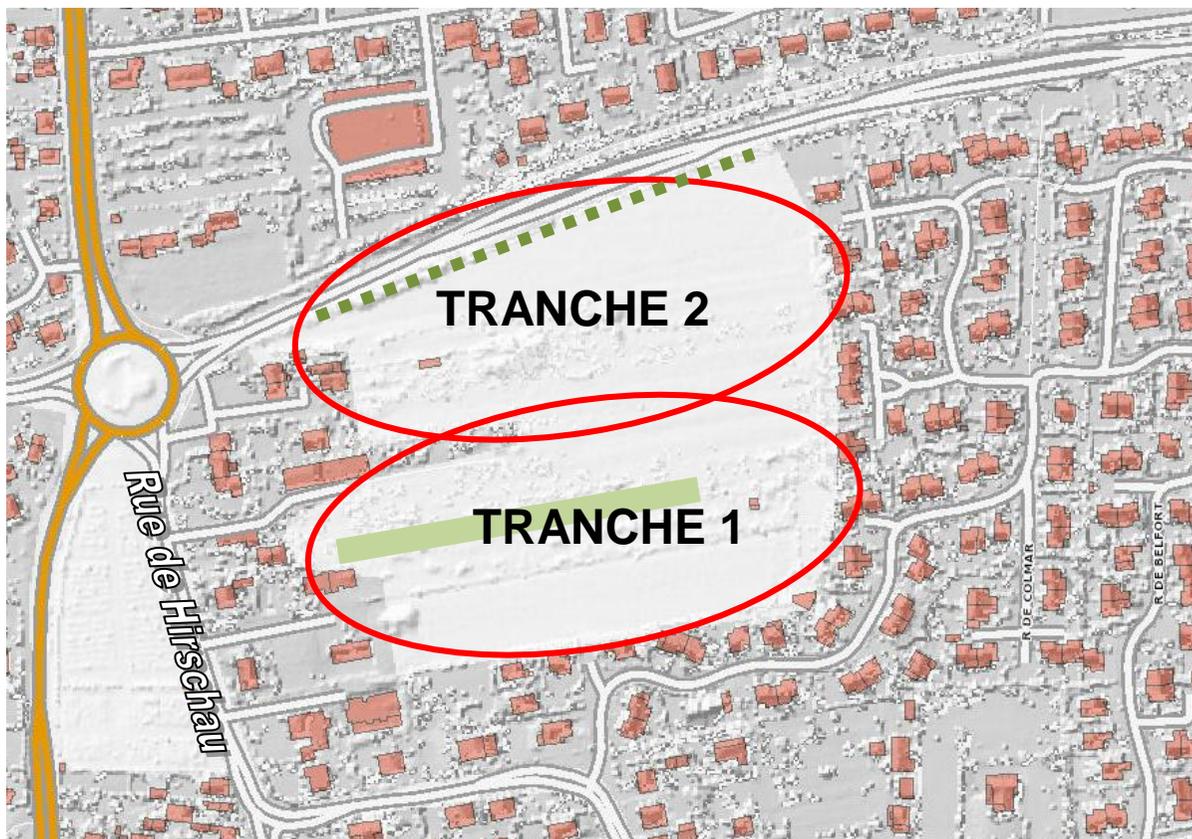
Prescriptions :

Création d'un quartier d'habitat mixte réalisable suivant un schéma global, en une ou deux tranches comportant une densité d'au moins 35 logements par hectare quel que soit la taille de la tranche, et une proportion de 30% au moins de logements locatifs sociaux.

Minimum : 150 logements en tout dont 50 logements locatifs sociaux.

Répartition : le site devra comporter une répartition équilibrée entre maisons individuelles, habitat intermédiaire et logements collectifs.

Il comportera également une trame verte à l'emplacement d'un espace arboré existant à maintenir et entretenir, ainsi que des plantations le long des voiries au nord du site.



Volumétrie :

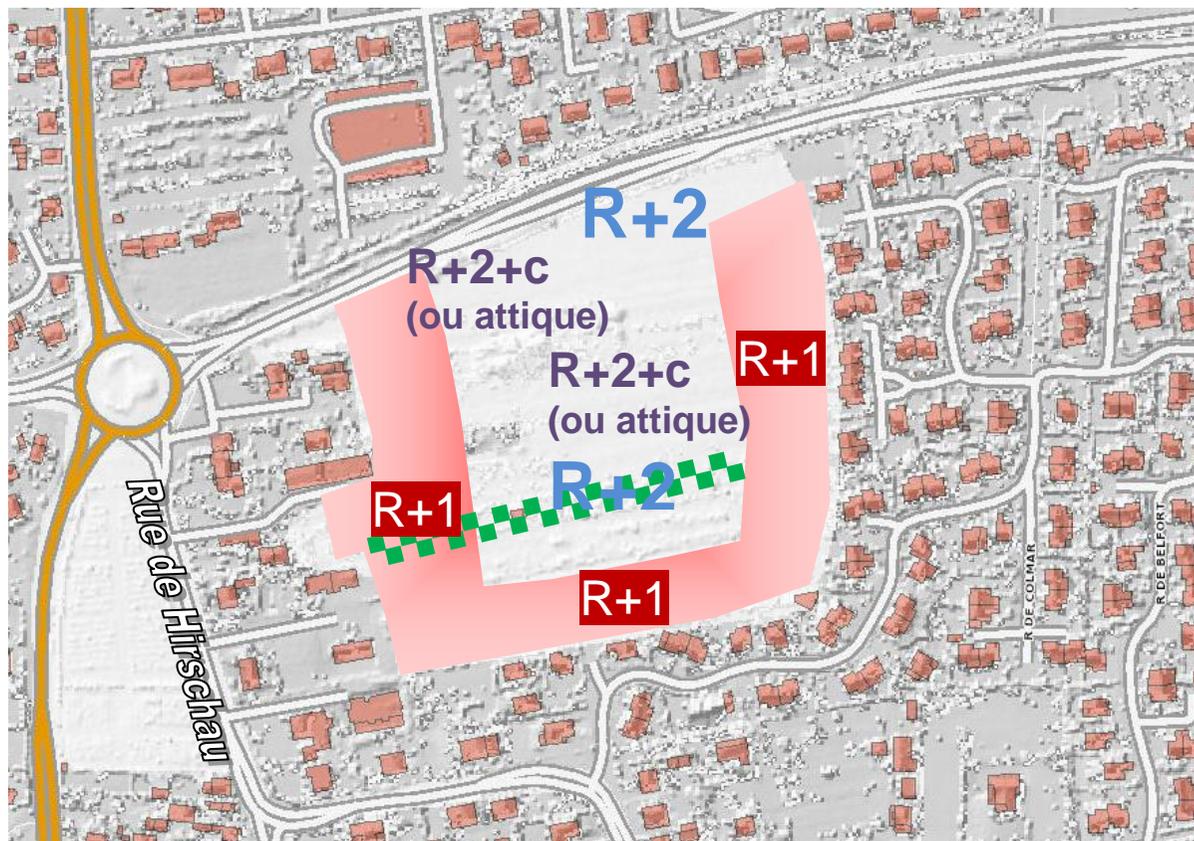
il s'agit de réaliser des constructions de faible hauteur au contact des habitations existantes (quartier du Vert Village et le long de la rue de Hirschau), d'une hauteur de deux niveaux maxi.

Des immeubles plus hauts, comportant au maximum 4 niveaux pourront être construits localement s'ils sont éloignés des autres habitations conformément au règlement.

Le dernier niveau pourra être traité en comble sous toiture ou en toiture plate de type attique à condition que ce dernier niveau soit reculé d'au moins 1m50 par rapport aux façades des niveaux inférieurs.



Trame verte



3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Un recul devra être respecté par rapport aux bruits de la circulation automobile sur la RD55, les marges de recul par rapport à cet axe devront être traitées en espaces verts ou circulations douces.

L'ensemble du projet devra comporter une trame verte comme figurée au plan ci-dessus et respecter la réglementation relative au risque d'inondation.

4° Les besoins en matière de stationnement

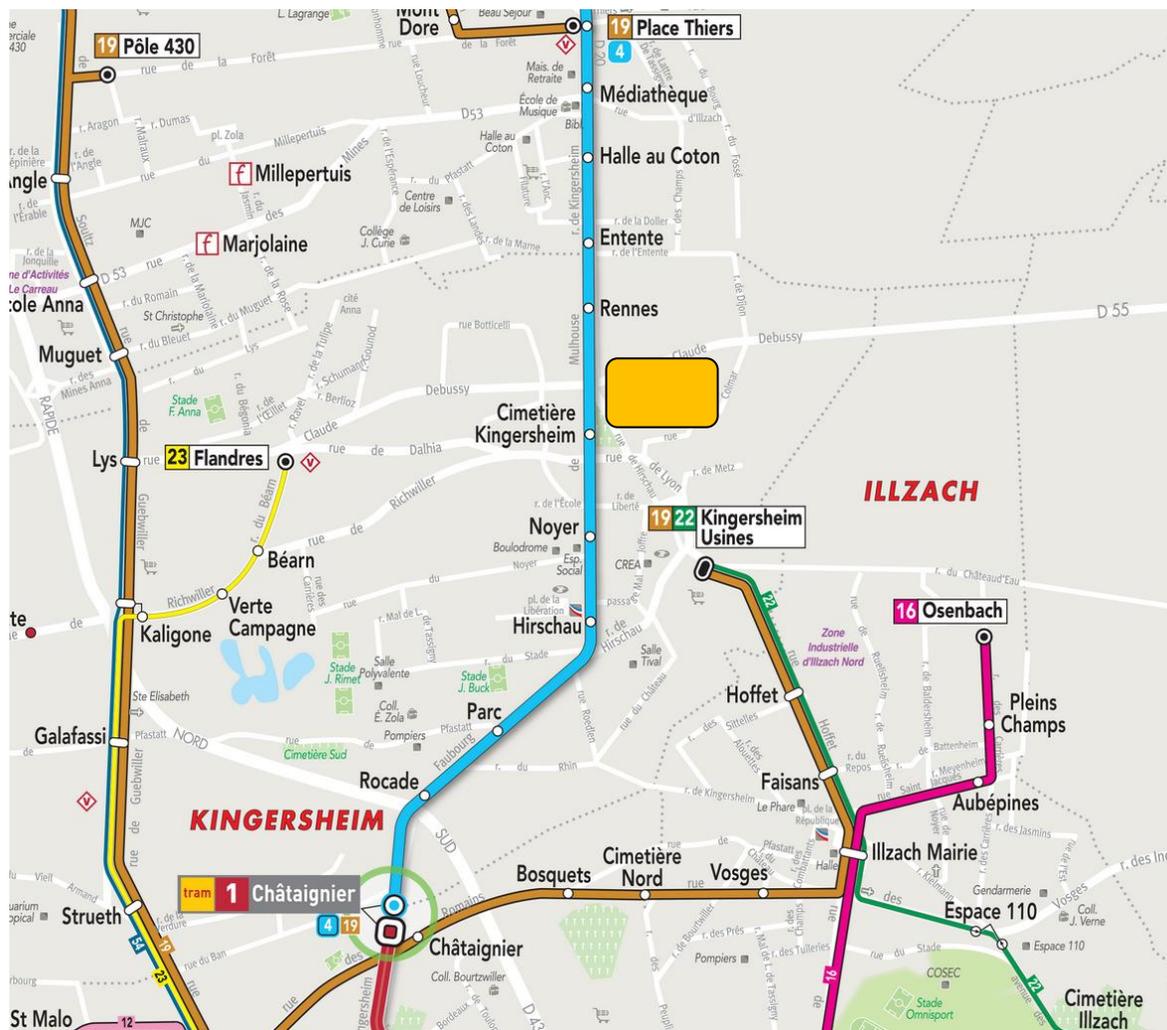
Les normes de stationnement du PLU s'appliquent. (voir règlement).

5° La desserte par les transports en commun ;

La desserte est assurée par le réseau de transports en commun des lignes Solea.

L'arrêt le plus proche du quartier est celui du cimetière avec un cadencement régulier.

Plus au Sud, le terminus « Kingersheim usines » dessert Boutzwiller et les zones commerciales (Kaligone, Pole430) par la ligne 19, et la ligne 22 permet de se diriger vers le nouveau Bassin à Mulhouse.



Source : infoge068

Modification du P.L.U. de KINGERSHEIM

Orientations d'Aménagement

La ligne 4 (BHNS) à l'arrêt « Cimetière »

Lundi à vendredi en période scolaire																							
4h	5h	6h	7h	8h	9h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	0h	1h		
43t	06t	06	00	04	10	11	11	00	00	11	11	11	11	00	09	02	08	18t	27t				
	23t	22	10	14	25	26	25	11	11	23	23	23	23	12	28	20	43	53t					
	40	38	20	26	41	41	36	24	23	35	35	35	35	26	46	35							
	52t	49	30	40	56	56	48	36	35	47	47	47	48	35									
		41	55					48	47	59	59	59		52									
		48						59															

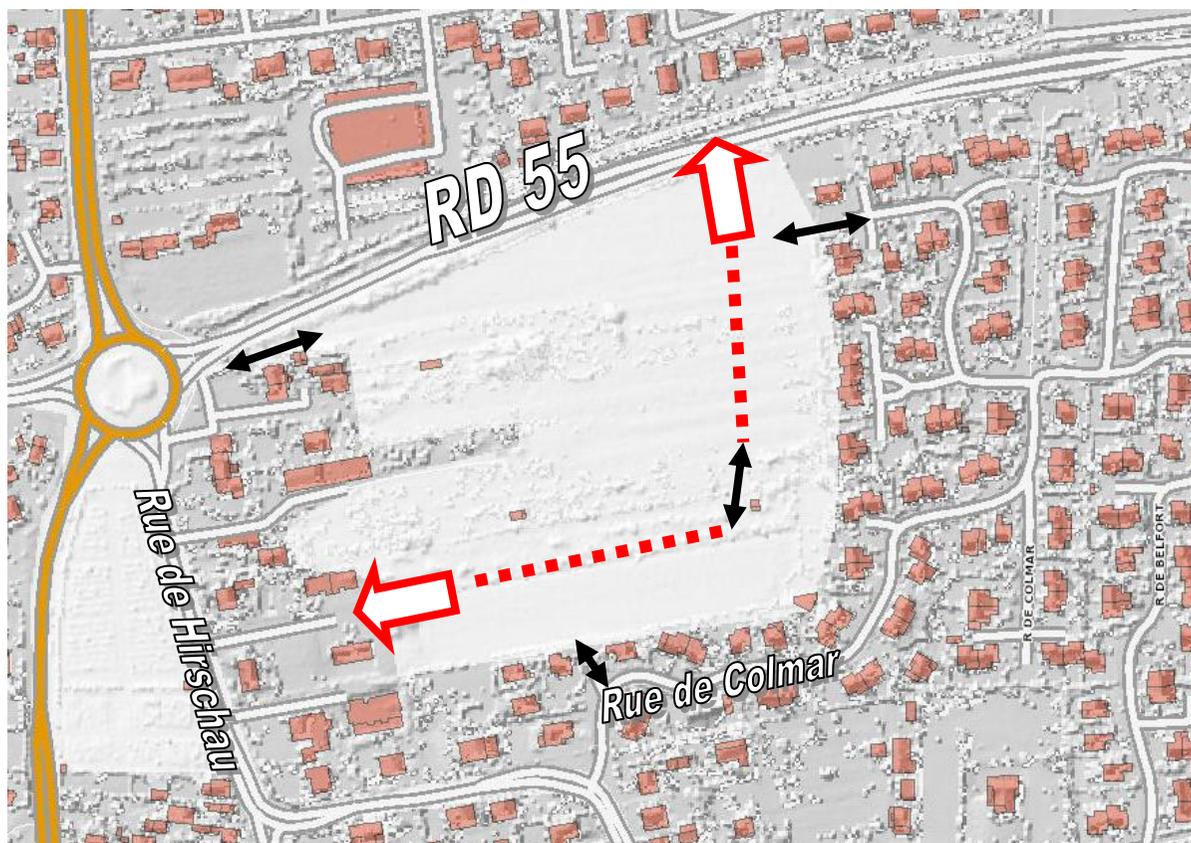
Vacances scolaires et samedi																							
4h	5h	6h	7h	8h	9h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	0h	1h		
43t	06t	06	04	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	09	02	08	18t	27t	02a				
	23t	22	11	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	28	20	43	53t					
	40	34	26	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	46	35							
	52t	48	41	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	57								
		56																					

Dimanche et jours fériés																							
6h	7h	8h	9h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	0h	1h				
	04	05	05	05	04	16	16	16	16	16	16	16	16	16	09	19t	28t						
	35	35	35	35	34	36	36	36	36	36	36	36	36	36	44	54t							
					56	56	56	56	56	56	56	56	56	56									

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site devra être à terme desservi par une voirie primaire débouchant sur la RD55, et comportant un aménagement de sécurité. En cas d'aménagement par tranches, la tranche sud sera drainée par la rue de Hirschau et la tranche Nord par la RD55.

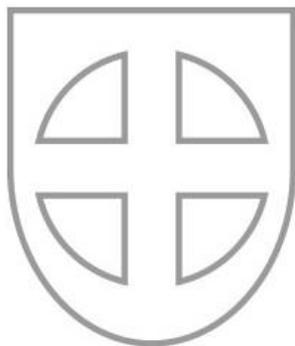
L'accès au sud du site sur la rue de Colmar restera réservé aux piétons et cycles, de même que l'accès au quartier résidentiel du vert-village existant (à l'est).



Source : infogeo68

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



Ville de
Kingersheim

4. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à la friche AMECO

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 28 mars 2022

Le Vice-Président Rémy Neumann



Mars 2022

Préambule

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les orientations qui suivent comportent des prescriptions et des préconisations

Les Prescriptions s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Les Préconisations constituent des propositions concrètes et des illustrations pour l'application du PLU.

Orientations d'aménagement : Secteur friche industrielle AMECO

Rappel de la situation initiale

La zone dite « AMECO » a été étudiée de longue date en tant que site stratégique de reconversion d'une friche industrielle. Elle figurait déjà au POS en zone d'urbanisation future NA.

Plusieurs projets ont été étudiés au fil du temps afin de transformer cette friche industrielle en un nouveau quartier de vie au cœur de la cité de Kingersheim et articulée à la ville de Mulhouse. A différentes époques, les besoins et enjeux de développement ont évolué, mais la création d'un quartier d'habitation est restée l'objectif majeur. Il s'agit d'une part de résorber une friche industrielle, et d'autre part de poursuivre une densification et une diversification de l'offre en habitat dans un cadre de vie de qualité.

En analysant plus finement l'organisation du site, le premier PLU approuvé a proposé d'adjoindre à un projet d'urbanisme la prise en compte d'une composante majeure de l'environnement immédiat : le cours du ruisseau le Dollerbaechlein qui borde le site au nord.

Cette composante s'inscrit dans le processus de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, telles qu'elles figurent dans les directives de l'Etat, reprises dans les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT) et applicables à toutes les échelles territoriales.

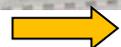
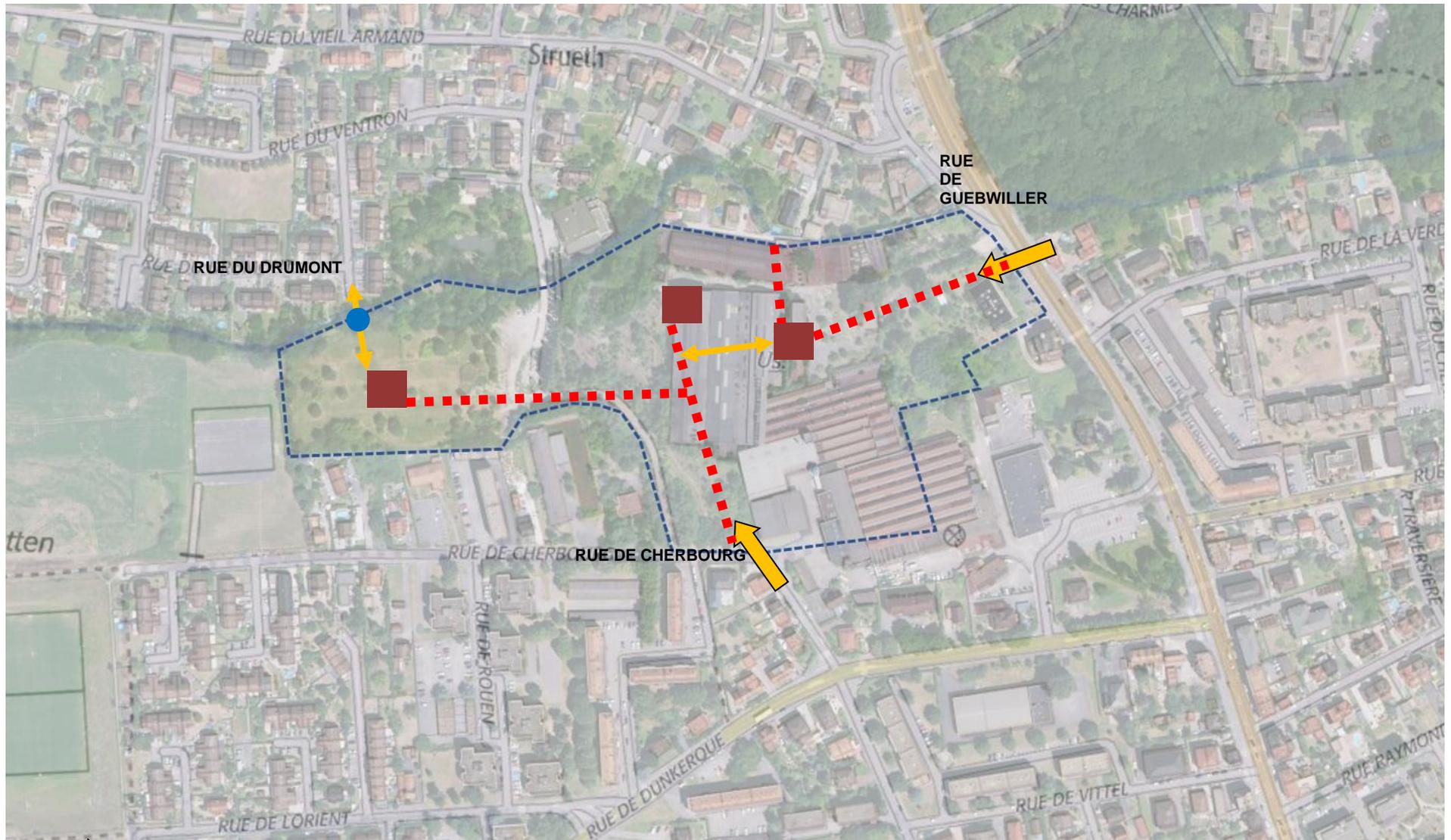
Le PLU a été modifié en 2017 et a ouvert pour la première fois à l'urbanisation la friche AMECO ; le dossier d'urbanisme a été complété par un document fixant les orientations d'aménagement et de programmation du site, sur la base des investigations réalisées à différents stades. Au fil du temps, les paramètres de cette greffe urbaine se sont affinés, et semblent aujourd'hui suffisamment précis pour être intégrés dans le dispositif réglementaire du PLU en évolution. Il faut rappeler qu'entre temps un nouveau SCoT a été approuvé sur l'agglomération mulhousienne, et il convient d'en tenir compte.

Les prescriptions et préconisations qui suivent sont la traduction de ces évolutions récentes et permettent enfin d'imaginer le calendrier d'une reconversion pour ce site urbain dont l'avenir est resté flou pendant plusieurs décennies.

1° La hiérarchie des voies et les circulations douces

Prescriptions :

- **Une voie principale reliant la rue de Cherbourg aux abords du Dollerbaechlein et se prolongeant vers l'Ouest ;**
- **Une sortie carrossable unique sur la rue de Guebwiller.**
- **Un réseau de pistes cyclables et de cheminements à travers le nouveau quartier.**
- **Une liaison douce stricte entre les quartiers Est et Ouest.**
- **Une liaison douce en direction de la rue du Drumont et des écoles avec franchissement du ruisseau.**
- **Un trafic apaisé aux abords des immeubles et des commerces.**
- **Le rétablissement d'un accès carrossable pour certaines habitations existantes dans le quartier de la Strueth, au Nord du site.**



Accès principal



Voirie carrossable



Placette de retournement



Liaison piétons-cycles

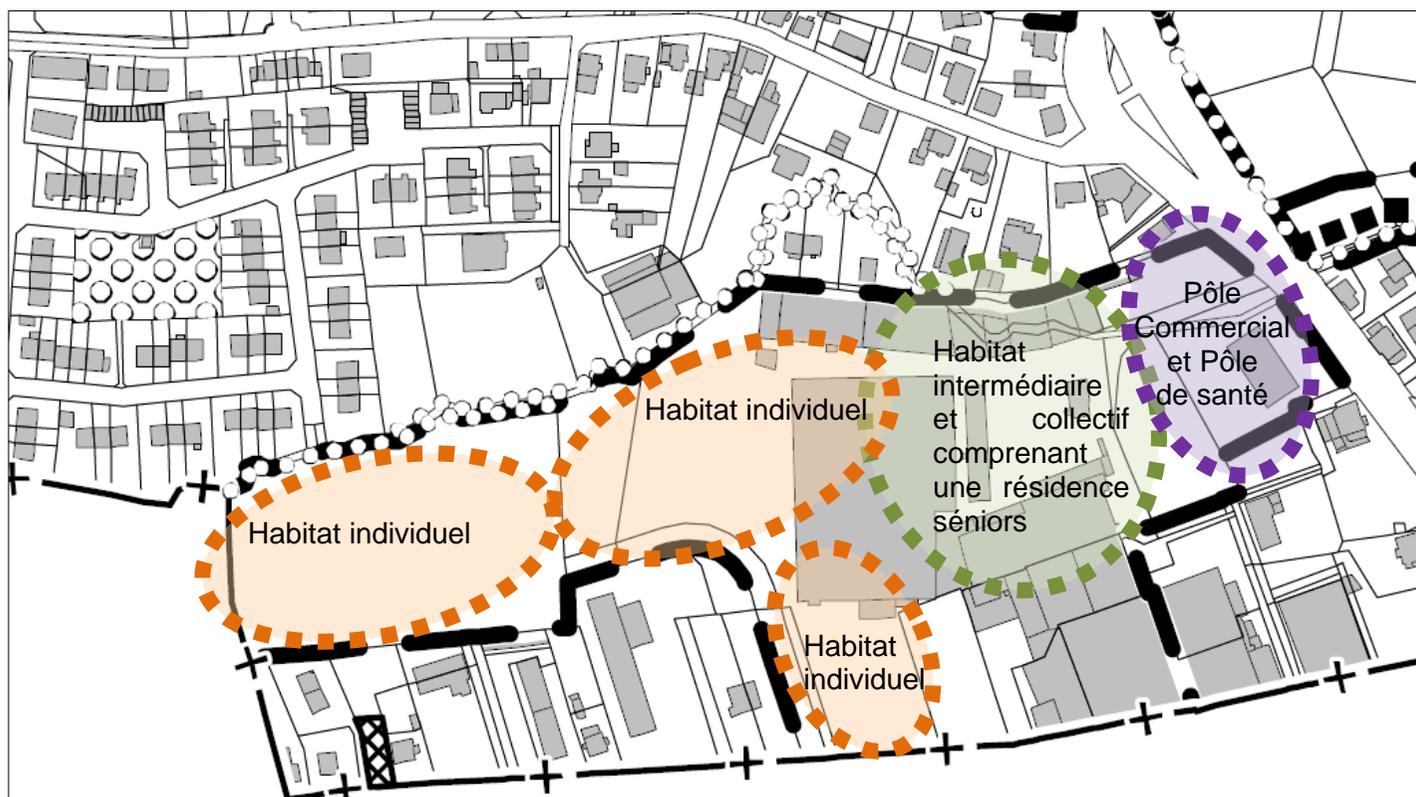


Franchissement piéton-cycles du Dollerbaechlein

2° L'organisation des constructions principales, la densité bâtie et la mixité

Prescriptions :

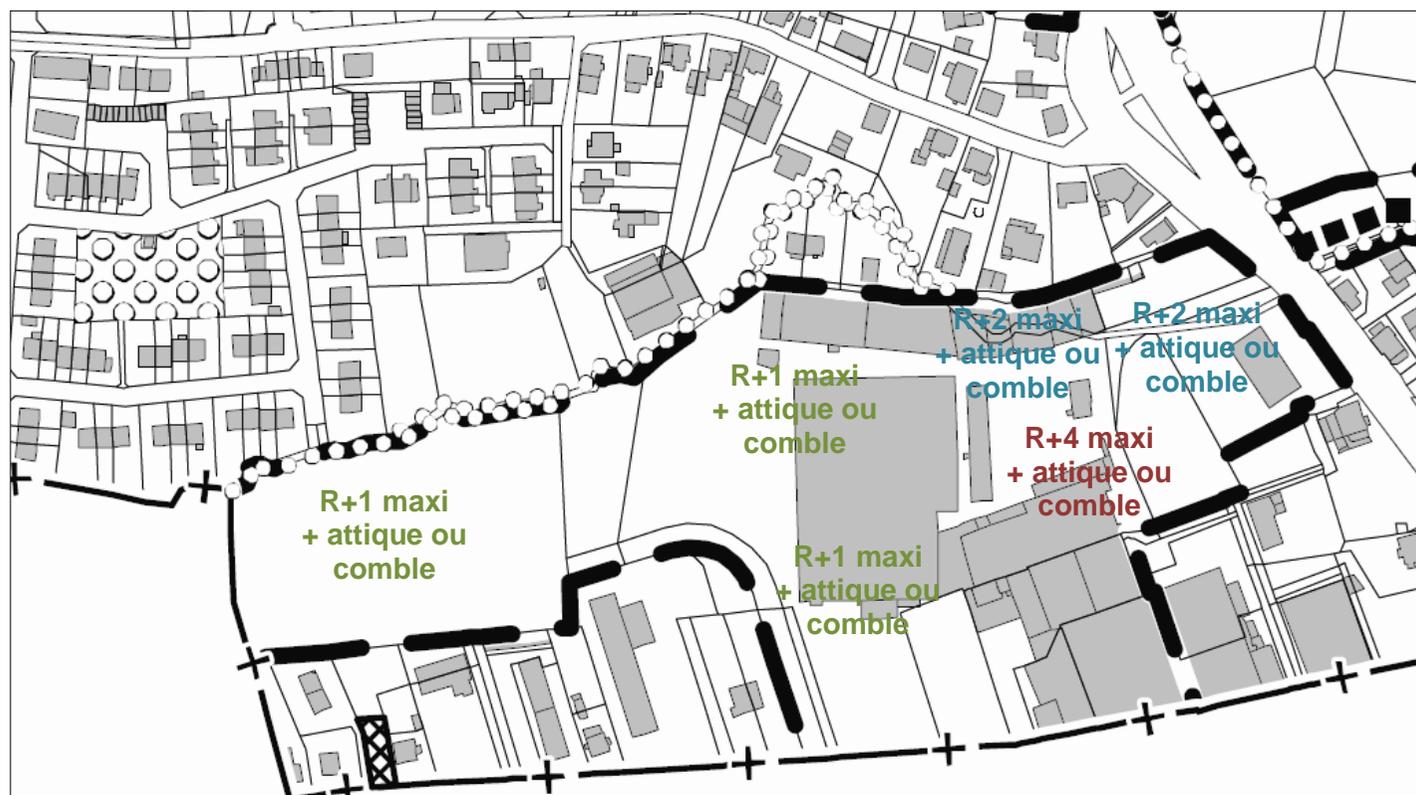
- La construction de logements, avec une répartition équilibrée entre collectifs, intermédiaires et individuels. Les secteurs de logements pourront comprendre des bureaux.
- Une densité globale d'au moins 40 logements à l'hectare pour les terrains consacrés à l'habitat. La réalisation de 148 à 167 logements sur l'ensemble du site.
- Une mixité sociale traduite par une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du site avec un maximum de 33%.
- La construction de commerces en front de rue de Guebwiller, et d'un pôle médical.
- La réservation d'une emprise pour un complément d'habitat intermédiaire et collectif comprenant un hébergement pour séniors.



3° La volumétrie maximale des constructions

Prescriptions :

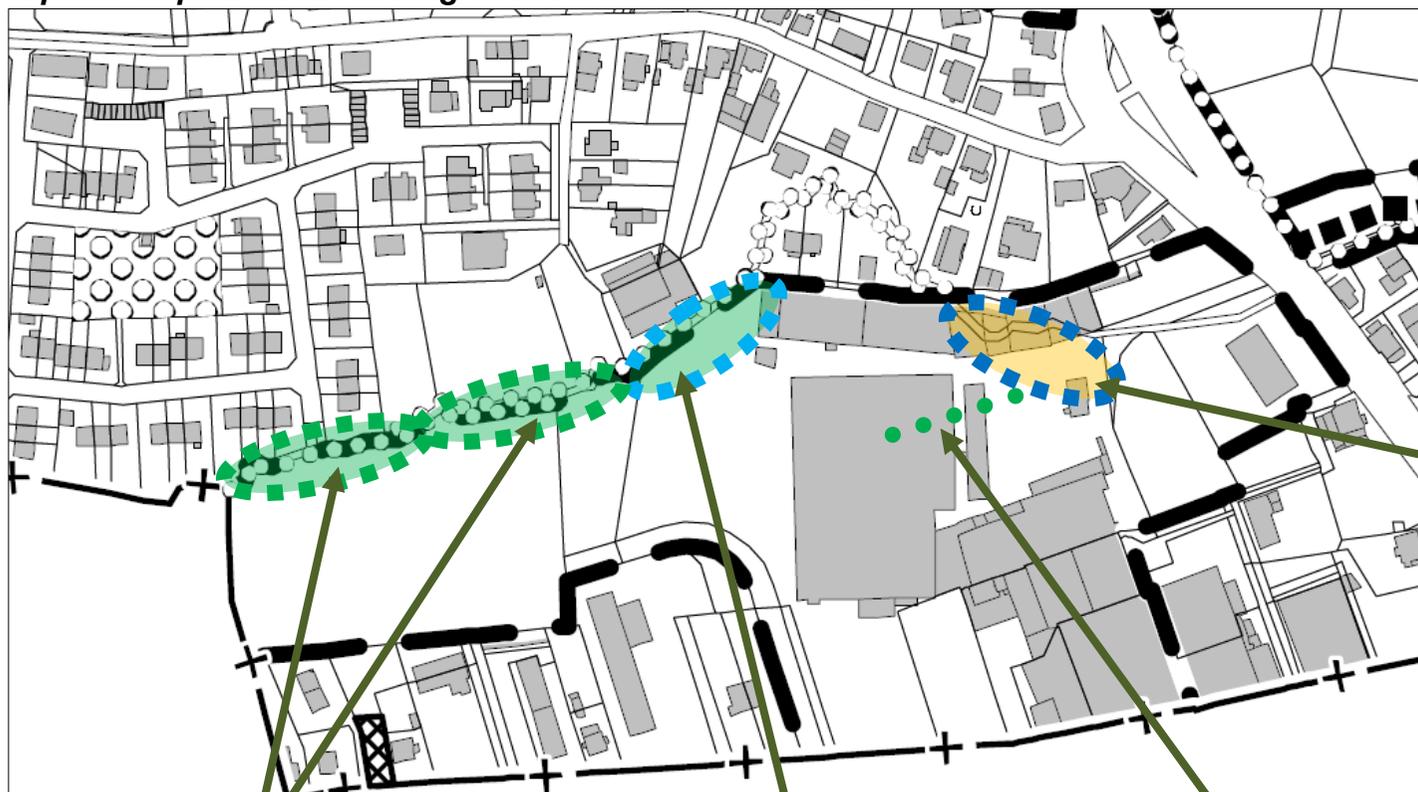
- 3 niveaux maxi pour les maisons individuelles et l'habitat intermédiaire
- 6 niveaux maxi pour les collectifs
- 4 niveaux maxi pour la résidence séniors, les commerces et le pôle médical
- Hauteurs maîtrisées aux abords des habitations existantes
- Niveau supérieur en attique ou comble



4° La qualité environnementale et les espaces verts

Prescriptions :

- Une trame verte le long du Dollerbaechlein, et une ripisylve structurée en bordure du ruisseau
- Un aménagement végétal le long de la voie douce reliant les deux quartiers
- L'interception du cours d'eau pour reconstituer une trame verte agrémentant une aire de convivialité
- La protection de la végétation pionnière le long du cours d'eau
- La mise en place de plantations le long de la voie douce de liaison



Espaces verts à maintenir et développer en bordure immédiate du Dollerbaechlein

Espaces verts pionniers remarquables à protéger ou reconstituer

Plantations à réaliser le long de la voie douce de liaison

création d'une trame verte et bleue avec aire de convivialité

Prescriptions pour l'ensemble du site

- ***Enrichissement de la fonction écologique de la trame verte accompagnant le Dollerbaechlein, par la reconstitution d'un milieu mixte boisé et herbeux pouvant héberger en bordure du cours d'eau les principales espèces intéressantes fréquentant le site avant son aménagement***
- ***Accompagnement végétal et désimperméabilisation des aires de stationnement***
- ***Traitement qualitatif des façades et des espaces verts en bordure de la rue de Guebwiller***
- ***Prise en compte des risques sanitaires par gestion de sols impactés par les pollutions diverses***
- ***Pour les lots consacrés à l'habitat individuel, maintien ou reconstitution d'espaces perméables sur 40% au moins de la superficie du lot, d'espaces verts de pleine terre sur 30% de la superficie du lot.***

