

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



Ville de
Kingersheim

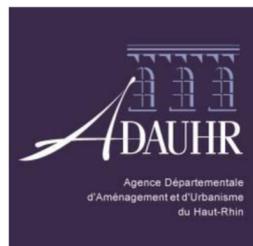
1. Note de présentation

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

1.	Contexte et objet de la modification	2
2.	Le contenu de la modification	7
2.1	Les sites à projets et les principes de leur aménagement	7
2.2	Les autres motifs de modifications du PLU	11
2.3	Les modifications du document d'urbanisme	13
3.	Les autres modifications du dossier de PLU	18
4.	Les mises à jour du dossier de PLU	19
3.	Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	20
4.	Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	22
	Les servitudes d'utilité publique	22
	Le Schéma de Cohérence territoriale	23
	PLH	24
	SDAGE et SAGE	24
	PPRI	24
	SRCE	25
	PCAET et SRCAE	27
	Plan Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin	28
	Les prescriptions nationales et particulières	28
5.	Procédure adoptée	30

1. Contexte et objet de la modification

Chronologie

Par délibération du 24 février 2016, le Conseil Municipal de KINGERSHEIM a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur de la Ville et des orientations d'aménagement et d'urbanisme traduites dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.

Parmi les orientations relatives au développement urbain, le PLU a prévu des dispositions permettant une gestion cohérente des espaces disponibles dans la nappe urbaine.

Pour rappel, le classement proposé par le PLU pour ces sites en zone 2-AU, répondait à plusieurs enjeux identifiés :

- un enjeu en matière de développement démographique et résidentiel de la ville eu égard au potentiel foncier qu'elles représentent ;
- un enjeu en terme de mixité sociale puisque le potentiel foncier de ces deux sites permet de s'engager encore plus fortement pour atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat pour Kingersheim ;
- la réalisation des objectifs en terme de logements locatifs aidés ;
- un enjeu de mixité urbaine, grâce à l'élargissement de la typologie des logements et de la densité qu'il est possible d'y exiger ;
- un enjeu paysager en matière de traitement urbain pour les abords de la rue de Guebwiller, par suppression d'une friche industrielle inesthétique ;
- Pour la friche AMECO, un enjeu de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, puisqu'il s'agit de réutiliser des espaces déjà artificialisés délaissés par l'activité industrielle ;
- Pour le quartier Vert Village-Rue de Hirschau, une participation à la diversification de l'habitat et une réflexion d'ensemble sur la fonction ultérieure de la RD55.

Le développement attendu de la ville sur ces espaces évite de consommer des terrains à vocation naturelle, des terres agricoles ou des espaces verts.

La Ville de Kingersheim a concrétisé, par délibération du Conseil Municipal, l'engagement d'une procédure de modification du PLU afin de mobiliser les potentiels du PLU selon un phasage cohérent, calé sur les besoins.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Kingersheim et précise les orientations définies par le PLU pour ces deux sites stratégiques.

Plusieurs autres adaptations du PLU, en particulier sur des points de règlement sont prévues, ainsi que des précisions ou compléments.

Choix de la procédure

Le champ de la procédure de modification est défini par l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Conformément à cet article, lorsque le projet de modification d'un P.L.U. porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (ou plusieurs zones), une délibération motivée de la commune doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cette délibération du Conseil municipal est intervenue le 16 novembre 2016.

Les points qui font l'objet du présent dossier de modification respectent également les conditions apportées par la loi SRU : ne pas réduire une protection en faveur des espaces agricoles ou naturels.

Ils respectent aussi les dispositions mises en place par le Scot de la Région Mulhousienne.

RAPPEL DES BESOINS IDENTIFIES PAR LE PLU APPROUVE

Calcul théorique des besoins foncier pour le logement

A partir de 2013 et jusqu'en 2020

En partant des perspectives du PLH, 100 nouvelles résidences chaque année (objectif minimal à atteindre), le PLU a estimé la superficie des terrains à bâtir qu'il faudrait mobiliser à l'horizon du SCoT et du PLH (2020) et au-delà (2030).

Ces besoins ont été estimés selon deux hypothèses :

Hypothèse 1 : une proportion très réduite de logements individuels

Type d'habitat	Proportion	Nombre	Surface terrain théorique nécessaire par logement (m ²)	Besoins (m ²)
Collectif	50%	350	150	525000
Intermédiaire	40%	280	400	112000
Individuel	10%	70	500	35000
Total attendu en 2020	100%	700		199500

Hypothèse 2 : un équilibre de l'offre dans les nouveaux projets.

Type d'habitat	Proportion (%)	Nombre	Surface de terrain théorique nécessaire par logement (m ²)	Besoins (m ²)
Collectif	40%	280	150	42000
Intermédiaire	30%	210	400	84000
Individuel	30%	210	500	84000
Total attendu en 2020	100%	700		210000

On constate que les besoins fonciers (une vingtaine d'hectares) varie peu d'une hypothèse à l'autre -à peine plus d'un hectare d'écart- et que dans les deux hypothèses, la production d'une densité d'environ 35 logements à l'hectare est tout à fait en phase avec les objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espace annoncés.

A partir de 2020 et jusqu'en 2030

Après cette période pendant laquelle on estime possible la création de 700 logements (ce qui permettrait de rester en croissance démographique tout en subissant la diminution de la taille des ménages et le maintien d'une vacance

comparable à celle des périodes récentes), un nouveau rythme de croissance peut être imaginé.

Hypothèse retenue : un rythme d'environ 50 logements nouveau chaque année, soit 500 logements en tout sur la période suivante de 10 ans.

*Besoins supplémentaires estimés par le PLU pour la période 2020 et 2030 :
500 logements*

Type d'habitat	Proportion (%)	Nombre de logements	Surface terrain théorique nécessaire par logement (m ²)	Besoins (m ²)
Collectif	50%	250	150	37500
Intermédiaire	40%	200	400	80000
Individuel	10%	50	500	25000
Total 2020-2030	100%	500		142500

Dans cette hypothèse il faudrait donc mobiliser un peu plus de 14 hectares de terrain pour assurer ce rythme de construction.

RAPPEL DES OPERATIONS ENGAGEES ET DU POTENTIEL A MOBILISER

Le tissu urbanisé de Kingersheim, occupé très majoritairement par de l'habitat résidentiel pavillonnaire, ne laisse guère de dents creuses isolées. Quelques rares parcelles ou parties de propriétés bâties peuvent encore recevoir une construction de la taille d'un logement. Les unités foncières de taille suffisante pour être redécoupées en plusieurs lots constructibles sont rares et dispersées.

Ainsi, les opportunités individuelles sont très réduites et ne peuvent pas jouer de rôle dans le rythme de la production de logements, encore moins pour la densification.

C'est pourquoi la Ville, à travers son PLU s'est engagée dans une démarche particulièrement volontariste en faveur de la mobilisation des zones d'urbanisation future, afin que les projets qui s'y développent correspondent aux véritables besoins de sa politique d'aménagement, et respectent en tout points les axes fixés par le PADD.

Opérations engagées, processus en cours à partir de 2013 :

- Site TIVAL 2, 160 logements en résorption de friche industrielle sur une surface réduite, dans le prolongement de la ZAC TIVAL 1, aux portes d'Illzach.
- Stade Buck, domaine Zeller, une cinquantaine de logements sur l'ancien stade
- Résidence Séniors avec Services à l'arrière de l'école du centre, pour 126 logements sur une superficie approximative d'1 hectare. Construction en cours en 2016.
- Rue Renoir, un ensemble collectif de 20 logements aidés sur un délaissé.
- zone entre la rue Debussy et la rue du Dahlia : 58 logements
- zone derrière l'école du Centre (complément à la résidence Seniors avec maintien d'un espace vert non bâti) : 80 à 100 logements possibles

- D'ici 2020, on estime que la production totale de logements neufs pourrait avoisiner les 500. Cette offre permettra de loger 1200 personnes à raison de 2,4 personnes par ménage. La période en cours permet donc de s'engager dans la stabilisation de la démographie et de maintenir un capital-jeunesse pour l'avenir. Elle permet également de poursuivre les efforts pour atteindre objectifs du SCoT et du PLH grâce à une production de nombreux logements sociaux.

Après cette première période de stabilisation démographique, le maintien d'un rythme soutenu de production de logements permettra de s'inscrire dans un processus de croissance endogène de la population, lorsque la diversité de l'offre correspondra aux besoins de toutes les générations et de tous types de ménages.

La commune de Kingersheim qui est soumise à l'article 55 de la loi SRU doit disposer de 20% de logements sociaux en résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2013, la commune comptait 812 logements sociaux. L'objectif triennal 2011-2013 a été atteint grâce à la construction de 132 logements pour cette période.

L'objectif 2014-2016 fixé à 75 logements supplémentaires a lui aussi été atteint.

Perspectives en deuxième phase –simulation 2020-2030

(production de logements estimée en 2014 inscrite dans le PLU approuvé) :

	logements	Surfaces en hectares
Vert Village	200	4,4
Friche AMECO	180?	5,7
Espaces résiduels	120?	Environ 4 ha
TOTAL	Environ 500	Environ 14 ha

2. Le contenu de la modification

2.1 Les sites à projets et les principes de leur aménagement

SITE 1 : LA FRICHE INDUSTRIELLE

L'environnement du site 1 au cours du temps

Le terrain d'opération est situé à l'entrée sud de Kingersheim, au contact du ban de Mulhouse.

En 1930, le bassin potassique vit au rythme de ses 18 cités minières et de sa vingtaine de puits. Sur fond de crise économique, les machines de manutention Ameco, usine créée en 1932, font leur apparition sur les carreaux Théodore et Amélie I. Basée au cœur des MDPA, à Kingersheim, l'entreprise métallurgique AMECO se développe.



Dans les années 50, comme le montre le cliché aérien qui suit, cette partie du territoire était en pleine mutation : industrialisation de l'agglomération mulhousienne, grands projets d'infrastructure, activité intense de la construction.

L'exploitation des matériaux des gravières par les entreprises du BTP, qui se fixent à proximité de la ressource aboutit à une conurbation avec Mulhouse.

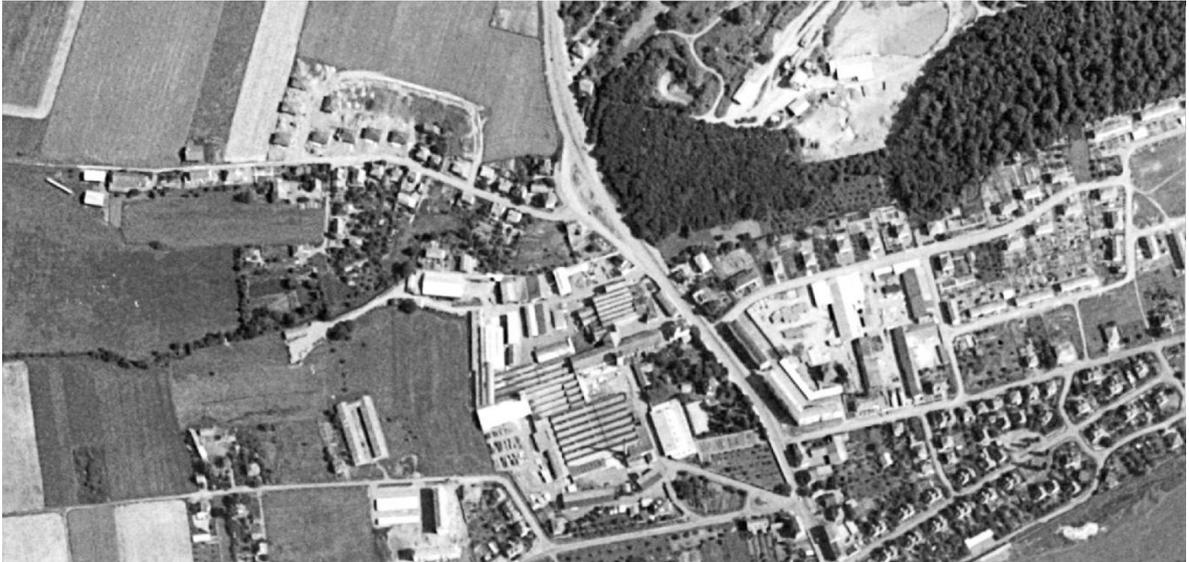


Photo aérienne 1956 (source : infogéo68)

Jusqu'à 800 salariés travaillent dans l'usine jusqu'à dans les années 70 où la crise de rentabilité ronge les mines alsaciennes et leurs activités parallèles. L'usine de Kingersheim fait faillite, et par la suite l'entreprise se délocalise en adaptant sa production, laissant à Kingersheim un site en friche.

Après le développement urbain de la Strueth et la fermeture de l'usine AMECO, le paysage se transforme complètement, les sites industriels délaissés laissent place à des friches, peu à peu concurrencées par l'habitat sous la pression du desserrement de Mulhouse.



Photo aérienne 1997 (source : infogéo68)

Aujourd'hui le contexte a profondément changé :

- les gravières autrefois hostiles et nuisantes sont devenues des poumons verts accessibles aux promeneurs et des lieux de détente aménagés pour les habitants, au cœur de la cité,
- le cours sinueux du Dollerbaechlein bordé d'arbres, est désormais un fil conducteur de la nature en ville et de la biodiversité,

- le tissu urbain majoritairement résidentiel se complète par des opérations plus en phase avec le développement durable et la mixité fonctionnelle, où la « nature en ville » prend de l'importance.



Le contexte en 2015

Le projet d'aménagement s'inscrit dans un processus d'ensemble destiné à compléter l'urbanisation de la ville et à mettre en œuvre sa politique de diversification de l'offre immobilière en faveur du vivre ensemble intergénérationnel.

Pour le site 1 AMECO, il s'agit de résorber une partie importante de la friche industrielle pour y réaliser des logements et des équipements de proximité, et d'améliorer les relations entre les quartiers. Il s'agit également de renforcer la qualité environnementale des lieux en agissant sur la continuité écologique du Dollerbaechlein et en créant de nouveaux espaces verts.

SITE 2 : L'ENCLAVE DU VERT VILLAGE-HIRSCHAU

Ces terrains autrefois agricoles sont désormais entourés de constructions et bordés au nord par un axe routier structurant qui dessert Kingersheim depuis l'autoroute.

Le site d'une capacité d'un peu plus de 4 hectares représentera à terme la continuité logique du développement des quartiers résidentiels, avec une prise en compte des nouvelles dispositions des lois Grenelle et ALUR en faveur d'une diversité de l'offre en habitat et une maîtrise de la consommation d'espace.

L'urbanisation peut se développer par tranches successives, avec la nécessité en fin d'aménagement de déboucher par une voirie sécurisée sur l'axe structurant (RD55).



2.2 Les autres motifs de modifications du PLU

Permis de démolir en zones agricoles et naturelles

Dans les zone A et N, il s'agit de compléter à l'article 2 : les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Il s'agit d'un oubli, cette précision existe dans l'ensemble des autres zones du PLU.

Reculs en zone UE

Zone UE : modification de la rédaction de l'article 7 : H/2 minimum 4 mètres et non pas H=L. Ces dispositions figuraient dans le document d'urbanisme précédent, il s'agit d'une erreur dans le PLU.

Rédaction avant modification :

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*

Rédaction APRES modification :

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **la moitié de** la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*

Article 13 de la zone UC

Préciser les proportions d'espaces verts, en prenant en compte pour partie les stationnements perméables, ainsi que les toitures végétalisées.

Rédaction avant modification :

13.1 Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs

Les espaces libres des habitations, non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts non imperméabilisés. 20% au moins de la superficie de la parcelle devront être végétalisés.

Les toits plats ou à très faible pente des immeubles d'habitation pourront être végétalisés.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

Rédaction APRES modification :

13.1 Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs

Les espaces libres des habitations, non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts non imperméabilisés. 20% au moins de la superficie de la parcelle devront être végétalisés, la moitié au moins par des plantations en pleine terre.

Les autres surfaces d'espaces verts pourront être réalisées soit en toiture végétalisée, soit en parkings non imperméabilisés ou autres types d'éco-aménagements.

Les toits plats ou à très faible pente des immeubles d'habitation pourront être végétalisés.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Il a été mis en évidence par la Commission pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées qu'une disposition en faveur des personnes handicapées qui figurait dans l'ancien document d'urbanisme, n'a pas été reprise dans le PLU. Cet oubli a des conséquences importantes puisqu'elle empêche ou complique pour les constructions existantes l'installation d'aménagements spécifiques aux personnes à mobilité réduite au niveau des limites de propriété.

Il est proposé de rajouter le texte suivant à l'article 7 dans les zones UA, UB, UC et AU afin de réparer cet oubli.

« Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 7 ci-dessous. »

2.3 Les modifications du document d'urbanisme

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU APPROUVE POUR LES ZONES 2-AU

Délimitation et fonction des zones 2-AU

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé

« Plusieurs zones 2-AU sont localisées sur le ban de Kingersheim ; ce sont des espaces mal desservis ou comportant des contraintes telles qu'elles ne peuvent être mobilisées immédiatement.

*La plus importante est la **friche industrielle AMECO (5,7ha)**, située à l'interface entre Kingersheim et Mulhouse, et son pendant de l'autre côté du boulevard. Ces terrains sont idéalement situés pour un traitement mixte, un complément d'urbanisation qualitative articulé sur les quartiers existants et valorisé par la présence du Dollerbaechlein, une diffluence de la Doller qui constitue pour la ville un fil vert et bleu de grande importance.*

*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 viaire 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.*

.....

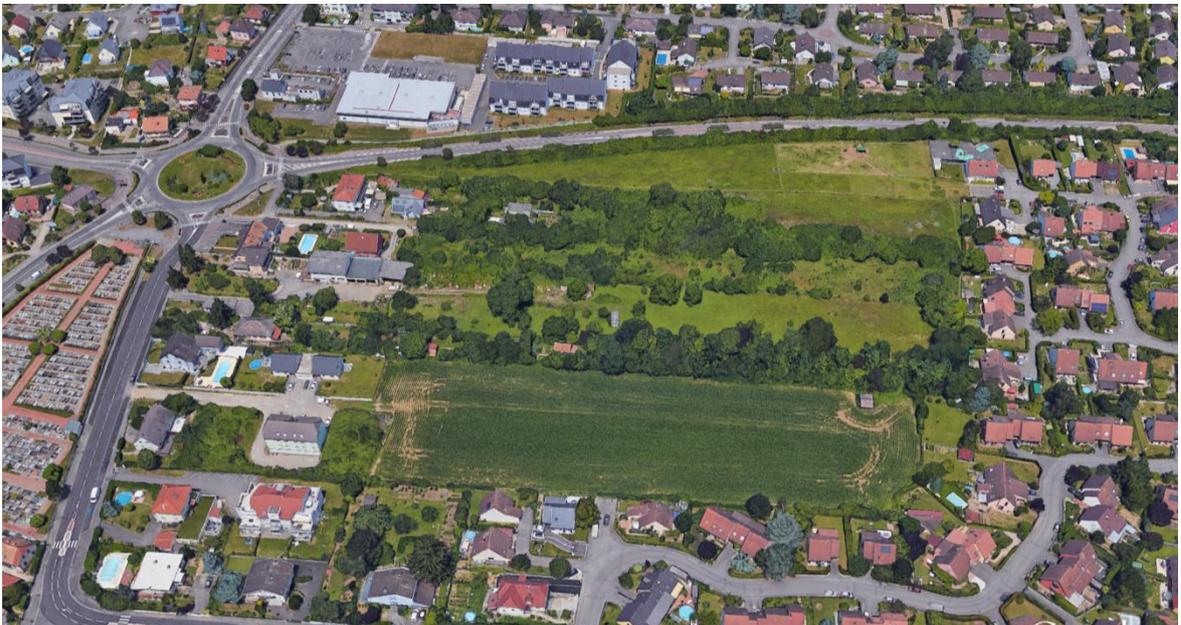
Ces espaces étaient déjà classés en secteurs d'urbanisation future dans le POS.

***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 urbaine actuelle, 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.*

***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 propose 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.*



Vue de la friche AMECO et de l'ensemble du site bâti en bordure de la rue de Guebwiller.



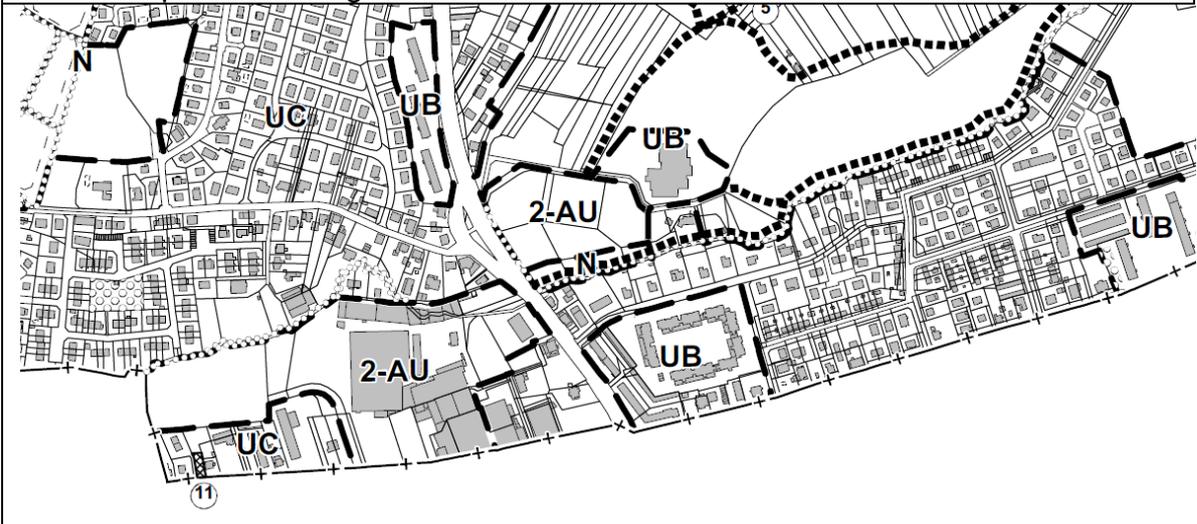
Vue de l'enclave du Vert village, qui a perdu peu à peu sa vocation agricole. La réussite de son aménagement est conditionnée par la création d'un accès sur le réseau routier principal (RD55 au nord) et par une articulation satisfaisante avec les quartiers existants.

Le ZONAGE

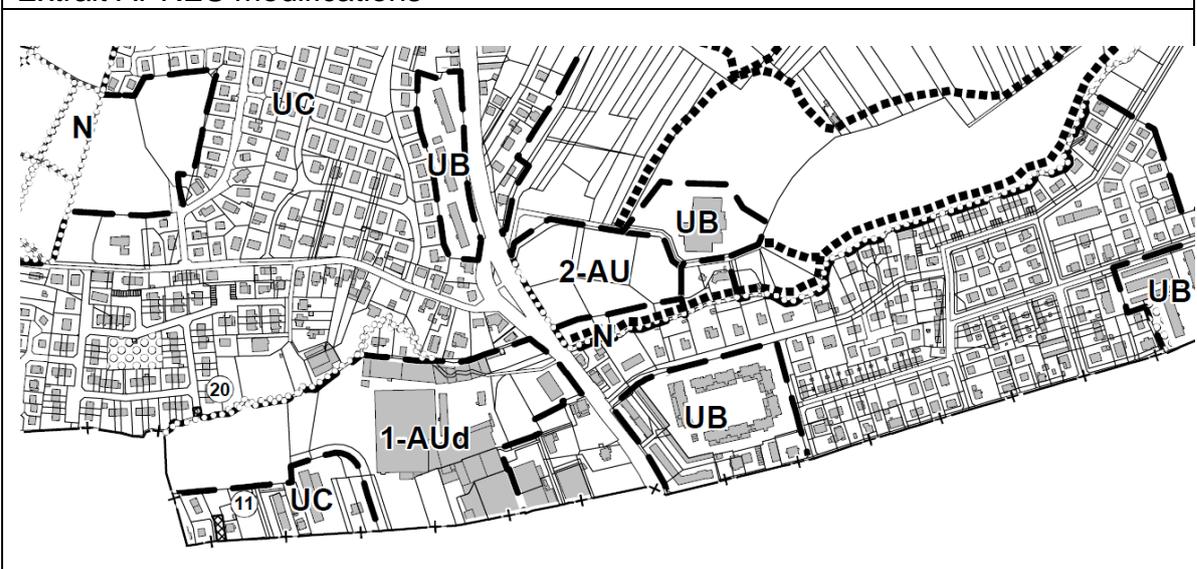
Le zonage PLU est modifié comme suit :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2-AU AMECO par passage en zone 1-AUd immédiatement constructible sous conditions. Création d'un emplacement réservé pour circulation douce entre le nouveau quartier et la zone UC au Nord.

Extrait du plan de zonage AVANT modifications

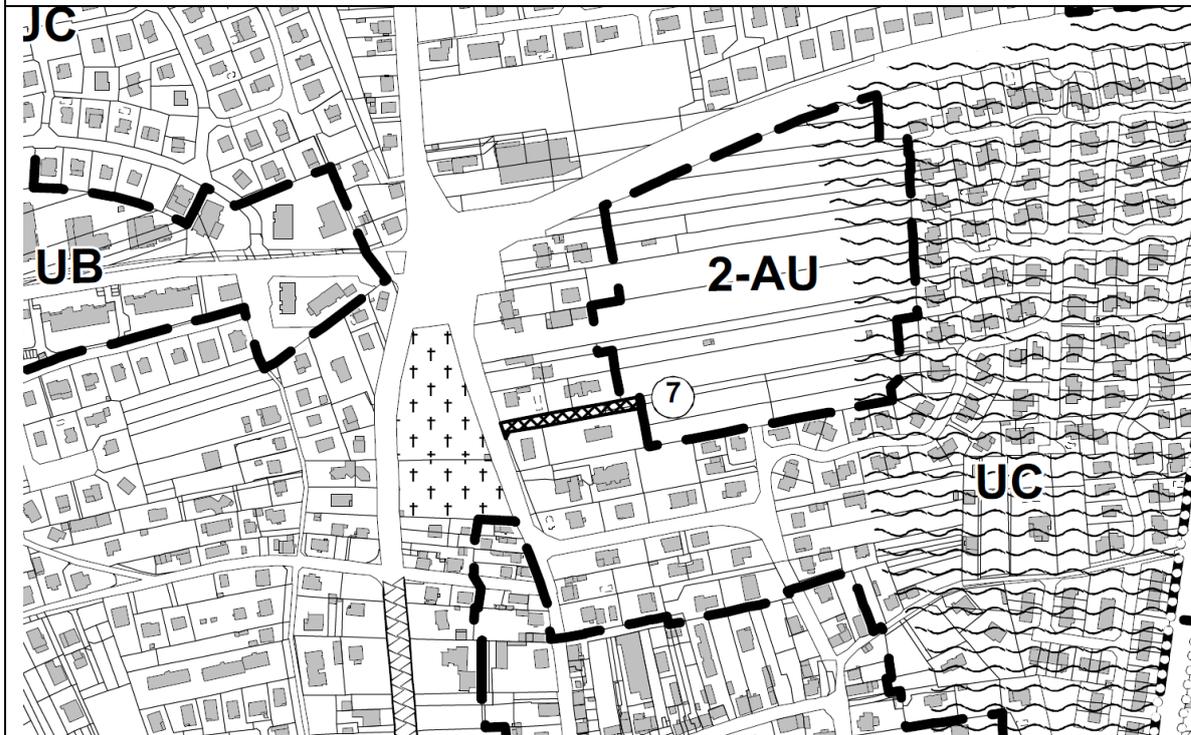


Extrait APRES modifications

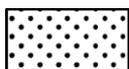
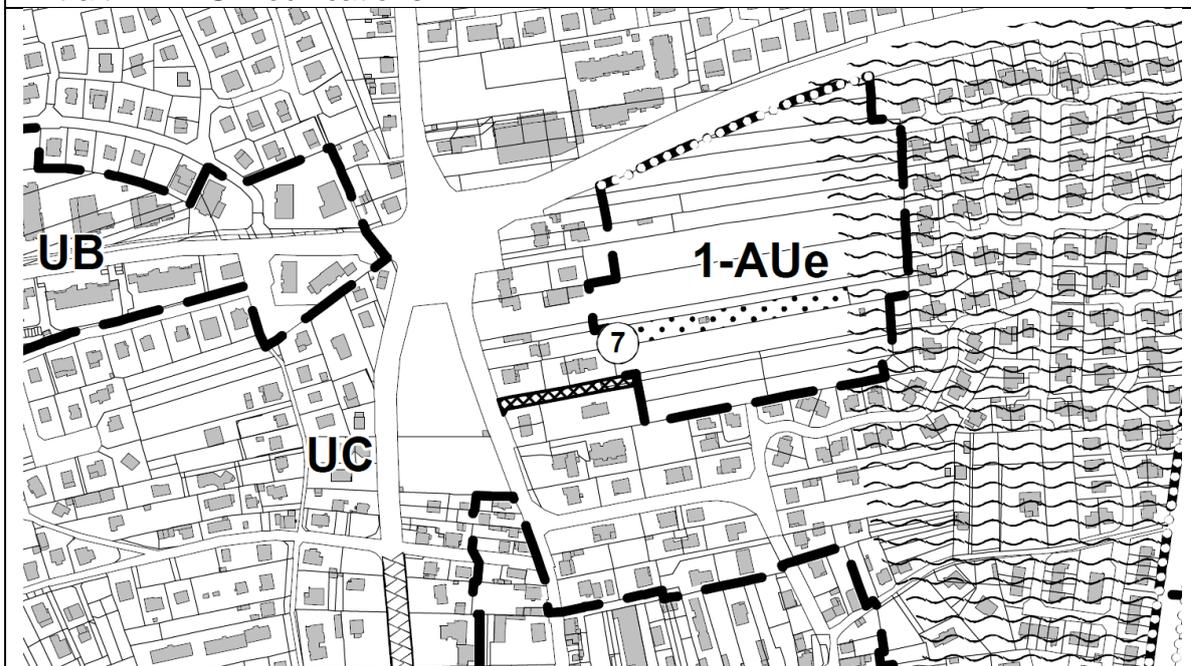


Ouverture à l'urbanisation de la zone 2-AU VERT VILLAGE-HIRSCHAU par passage en zone 1-AUe

Extrait AVANT modifications



Extrait APRES modifications



000000

Espaces classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le REGLEMENT

Pour le secteur de la friche AMECO

Ce secteur est destiné à être urbanisé pour les besoins de l'habitat et de l'hébergement, afin de sécuriser le parcours résidentiel des habitants, sur la base d'un plan d'aménagement cohérent comprenant des orientations particulières détaillées dans un document spécifique du PLU. Les conditions de son aménagement sont définies par le règlement qui exige :

- **que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en particulier en ce qui concerne l'organisation bâtie du site, les accès et circulations, les densités, la répartition de l'offre en logement, la trame verte et bleue, les stationnements,**
- **que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,**
- **que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés.**

Le détail des règles applicables au nouveau quartier figure dans le règlement modifié.

Le changement d'usage que constitue la transformation de cet ancien site industriel en un quartier durable d'habitation, d'hébergement et de commerces, nécessite que soient levées préalablement toutes les réserves techniques, administratives et juridiques, en particulier celles qui concernent la démolition des bâtiments industriels et la dépollution des sols.

Pour le secteur du Vert Village

Ce secteur est destiné à être urbanisé pour compléter et diversifier l'offre en logements. Il comprend des orientations particulières détaillées dans un document spécifique du PLU, et qui ont pour objectif de figer les densités minimales, la typologie des logements, les circulations et les accès au réseau des voies périphérique. Les conditions de son aménagement sont définies par le règlement qui exige notamment :

- **que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,**
- **que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,**
- **qu'en cas d'aménagement par tranches, chaque tranche respecte les conditions du règlement et des OAP,**
- **que l'aménagement, global ou par tranches développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés.**

Le détail des règles applicables au nouveau quartier figure dans le règlement modifié.

Le fonctionnement du nouveau quartier exige que soit réalisé un accès sécurisé sur la RD55 ainsi que sur la rue de Hirschau.

3. Les autres modifications du dossier de PLU

- Elles apportent des précisions et des améliorations dans la zone UC et la zone UE.

UC : précisions concernant le traitement des espaces verts et éco-aménageables : l'article 13 fait désormais la part entre une proportion d'espaces verts en pleine terre et d'autres possibilités de créer des espaces verts.

13.1 Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCs

Les espaces libres des habitations, non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts non imperméabilisés. 20% au moins de la superficie de la parcelle devront être végétalisés, **dont la moitié au moins par des plantations en pleine terre.**

Les autres surfaces d'espaces verts pourront être réalisées soit en toiture végétalisée, soit en parkings non imperméabilisés ou autres types d'éco-aménagements.

UE : reprise de l'article 7 concernant les implantations par rapport aux limites de propriété : diminution des retraits (il s'agissait d'une erreur de rédaction dans le PLU).

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **la moitié de** la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Elles apportent des compléments pour les aménagements nécessaires aux personnes à mobilité réduite dans les zones urbaines et d'urbanisation future (article 7 des zones UA, UB, UC et AU).

Complément de rédaction :

« Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 7 ».

- Dans les zones A et N, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

4. Les mises à jour du dossier de PLU

LES ITINERAIRES DE PROMENADE

Le plan est complété

LES VOIES AUTORISANT DES CLOTURES DE 1m80 MAXIMUM

Le plan est complété et joint au règlement

3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

ENJEUX	INCIDENCES GLOBALES positives	INCIDENCES négatives
Développement démographique et résidentiel	Soutien de la démographie grâce à l'élargissement de la palette d'offre en habitat.	
Mixité sociale	Réduction des inégalités sociales grâce à l'offre en logements aidés et à la diversification adaptée aux besoins de toutes les générations.	
Mixité fonctionnelle	Elargissement de la palette de commerces de proximité, réduction des déplacements.	
Densification urbaine	Réduction de la consommation unitaire d'espace.	
Gestion du trafic et des déplacements	Amélioration de la fluidité du trafic et de la sécurité sur la RD55 et la rue de Hirschau. Déplacements doux favorisés et diminution de l'usage de la voiture pour les courts trajets.	Augmentation du trafic local aux abords de la rue de Guebwiller ainsi que sur la rue de Cherbourg côté Mulhouse.
Traitement paysager, fronts urbains	Démolition des volumes vétustes de la friche AMECO. Suppression de la nuisance visuelle des bâtiments désaffectés. Amélioration de la qualité visuelle du front de rue. Amélioration de la trame verte paysagère.	
Renouvellement urbain et résorption de la friche industrielle	Limitation de la consommation des espaces agricoles productifs et des milieux naturels. Remise en état d'un milieu dégradé.	Réduction du potentiel économique suite au changement de destination du site industriel AMECO.
Cadre de vie et environnement	Renforcement des continuités naturelles grâce à la trame verte et bleue du Dollerbaechlein. Mise en valeur et en accessibilité des espaces verts. Dépollution et remise en état du site. Réduction de l'empreinte écologique des logements neufs. Trames vertes sanctuarisées.	
Convivialité	Partage des espaces et création de lieux de rencontre et d'échange.	

Compensation des incidences négatives

Augmentation du trafic local

Bien entendu, la création d'un nouveau quartier d'habitation aux abords de la rue de Guebwiller va engendrer un trafic lié aux déplacements des habitants de la zone.

La collectivité s'est fortement impliquée dans la négociation avec les aménageurs afin de réduire les déplacements et la présence de la voiture dans les projets, en particulier sur le site AMECO, dans l'objectif de fluidifier le trafic, de sécuriser les déplacements des automobilistes et de respecter la tranquillité des riverains.

Le maillage des pistes cyclables et cheminements piétons peut être enrichi à travers les aménagements du site AMECO, en direction du nord ce qui permet une solution de transport alternative et apaisée, sur les courts trajets notamment en direction des équipements scolaires.

Au Vert-Village, la connexion au réseau des voies primaires permet de fluidifier et de sécuriser le trafic.

La proximité des transports en commun de l'agglomération fait bénéficier aux habitants des nouveaux quartiers d'un contexte particulièrement favorable à l'usage des transports alternatifs à la voiture.

Réduction du potentiel économique

Certes le site AMECO et la zone des gravières étaient autrefois des zones économiques créatrices d'emploi. Mais il y a bien longtemps que ces deux zones industrielles ont perdu de leur importance, rattrapées et phagocytées par l'extension de la nappe urbaine de l'agglomération mulhousienne.

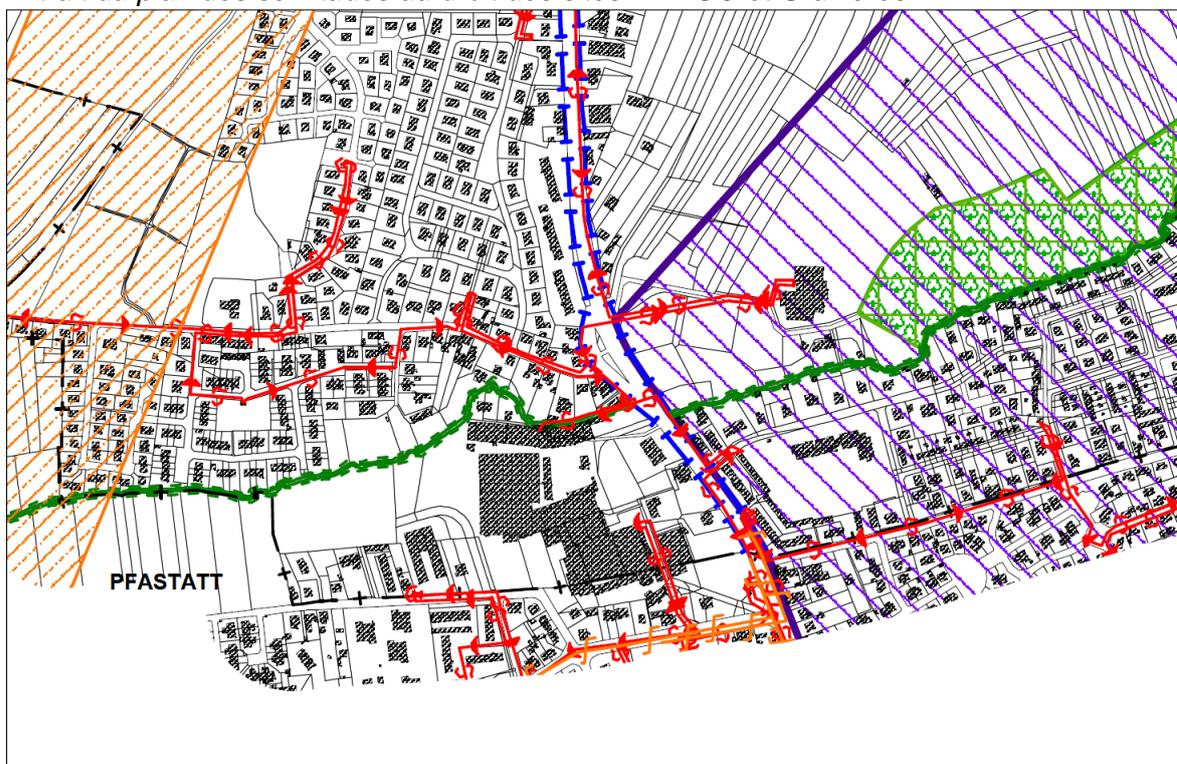
Aujourd'hui de nouvelles solutions sont imaginées par le document d'urbanisme pour assurer une mutation progressive du tissu industriel et commercial vers un tissu mixte plus en phase avec les besoins des populations locales, en adéquation avec les axes politiques définis pour la ville durable par le PADD.

Les nouveaux quartiers d'habitation renforcent l'attractivité globale de la Ville et l'embellissent, grâce à des aménagements qualitatifs mettant le cadre de vie au cœur des projets.

4. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

Extrait du plan des servitudes au droit des sites AMECO et Gravières



	A 4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux	Direction Départementale des Territoires - Loi "Risque" du 30.07.2003		I 4 Lignes électriques - Lignes moyenne tension - Lignes haute tension	E.R.D.F. - G.R.D.F. Alsace 2, Rue de Ill 68110 ILLZACH - Loi du 15.06.1906 - Arrêté du 13.02.1970
	A 7 Forêts de protection	Direction Régionale de l'Office National des Forêts Code forestier: Art.L.411-1 à L.413-1 R.411-1 à R.413-4 Décret du 10.02.2004		PT 2 Transmissions radioélectriques - Obstacles	France-Télécom - URR Alsace Service SOVTEL 1, RUE René Laennec BP n°9011 SCHILTIGHEIM 67012 STRASBOURG - Décret n° 62-274 du 12.03.1962 - Décret du 07.03.1979 - Décret du 02.05.1985
	AS1 Protection des eaux potables Protection rapprochée Protection éloignée	Agence Régionale de la Santé d'Alsace Cité administrative Gaujot 14 rue du Maréchal Juin 67084 STRASBOURG Cédex - Code de la Santé Publique: Art. L. 1321-1 à L. 1321-3 et R. 1321-1 à R. 1321-66 - Arrêté Préfectoral du 01.02.1985		EL 7 Alignement	Direction Départementale des Territoires - R.N. : Décret n° 62-1245 du 20.10.1962 - R.D. : Décret n° 61-231 du 06.03.1961 - Voies communales : Décret n° 64-262 du 14.03.1964 - RD 20: Plan d'alignement approuvé le 04.12.1930 et 30.05.1931 - RD 430: Plan d'alignement approuvé le 28.09.1938
				PT 3 Câbles téléphoniques	France-Télécom Unité Régionale de Réseau d'Alsace Service Sotitel 1, rue René Laennec BP n°9011 SCHILTIGHEIM 67012 STRASBOURG Cédex - Décret n° 62-273 du 12.03.1962 - Cable FT1

La modification du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal. Néanmoins certaines contraintes s'appliqueront aux aménagements, afin de respecter ces servitudes.

Les terrains riverains du cours du Dollerbaechlein sont concernés par une servitude pour l'entretien du cours d'eau.

Les terrains à l'est de la rue de Guebwiller sont situés en périmètre de protection des captages d'eau potable.

La rue de Guebwiller est frappée d'alignement.

Il est rappelé que des câbles électriques moyenne tension et téléphoniques sont enterrés dans la rue de Guebwiller.

Les terrains du Vert Village ne sont pas directement soumis à des servitudes d'urbanisme contraignantes, à l'exception du risque de rupture de digue de l'Ill (voir plus loin le chapitre relatif au PPRI).

Extrait du plan des servitudes au droit du site Vert Village



Le Schéma de Cohérence territorial

En ce qui concerne le SCOT de la région mulhousienne, le projet de PLU, qui se préoccupe fortement d'offrir un cadre de vie plus agréable et de répondre aux besoins de développement urbain, permet à Kingersheim, comme cela est attendu, d'être à la fois un centre urbain à renforcer et une couronne verte et urbaine. La modification du PLU s'inscrit dans la poursuite des objectifs annoncés et les concrétise sur les sites à projets.

En effet, et plus concrètement, la modification du PLU :

- permet, comme le demande le SCOT, la construction de logements neufs suivant un rythme soutenu;
- favorise des formes d'habitat alternatives au mode pavillonnaire en proposant des orientations précises et durables sur les quartiers neufs ;
- améliore l'équilibre social de l'habitat, notamment par la construction de logements locatifs sociaux et de différents types d'hébergement pour les seniors;
- poursuit et renforce la politique en faveur des déplacements alternatifs en proposant de nouvelles solutions pour le piétons, les cycles et en incitant à l'usage des transports en commun ;

- s'inscrit dans les stratégies de mutation du tissu industriel en friche ;
- participe à la mise en valeur des entrées de ville et des abords des grands axes qui traversent l'agglomération, notamment le long de la RD55 et de la rue de Guebwiller;
- protège et renforce les coupures naturelles et les corridors écologiques du SCoT, en particulier la trame verte et bleue du Dollerbaechlein dont la continuité est localement rétablie.

PLH

La réflexion du SCoT est enrichie au niveau de l'agglomération par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLU remplit son objectif dans le domaine de l'habitat et du logement, car il permet d'assurer le rythme de production de résidences principales et de logements sociaux nécessaire au parcours résidentiel sur l'agglomération, grâce aux orientations mises en place sur les intervalles disponibles. Pour le PLH en cours jusqu'en 2017, l'objectif « souhaitable » de 39 logements par an peut être approché. Les opérations immobilières que la modification du PLU permet d'engager vont permettre de poursuivre de manière satisfaisante la politique pour le logement pour tous.

SDAGE et SAGE

Au cours de l'élaboration du PLU, les dispositions du SDAGE Rhin-Meuse, outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau ont été prises en compte. En particulier, les eaux souterraines affleurant au niveau des plans d'eau qui constituent le milieu aquatique aux abords de l'agglomération sont fortement protégés par un environnement naturel et des mesures de limitation forte de l'urbanisation. Le PLU a également bien pris en compte les zones humides répertoriées en les protégeant en zone naturelle inconstructible.

Le dispositif réglementaire mis en place par la modification du PLU permet de développer aux abords du ruisseau du Dollerbaechlein un accompagnement végétal garantissant un meilleur contrôle du débit du cours d'eau.

L'augmentation des surfaces naturelles aux abords du lit majeur assure une meilleure qualité de l'eau sur le tronçon kingersheimois.

La remise au jour des portions canalisées ou busées au niveau de l'ancien site industriel AMECO améliorera la continuité hydrologique et la qualité paysagère de l'écosystème.

PPRI

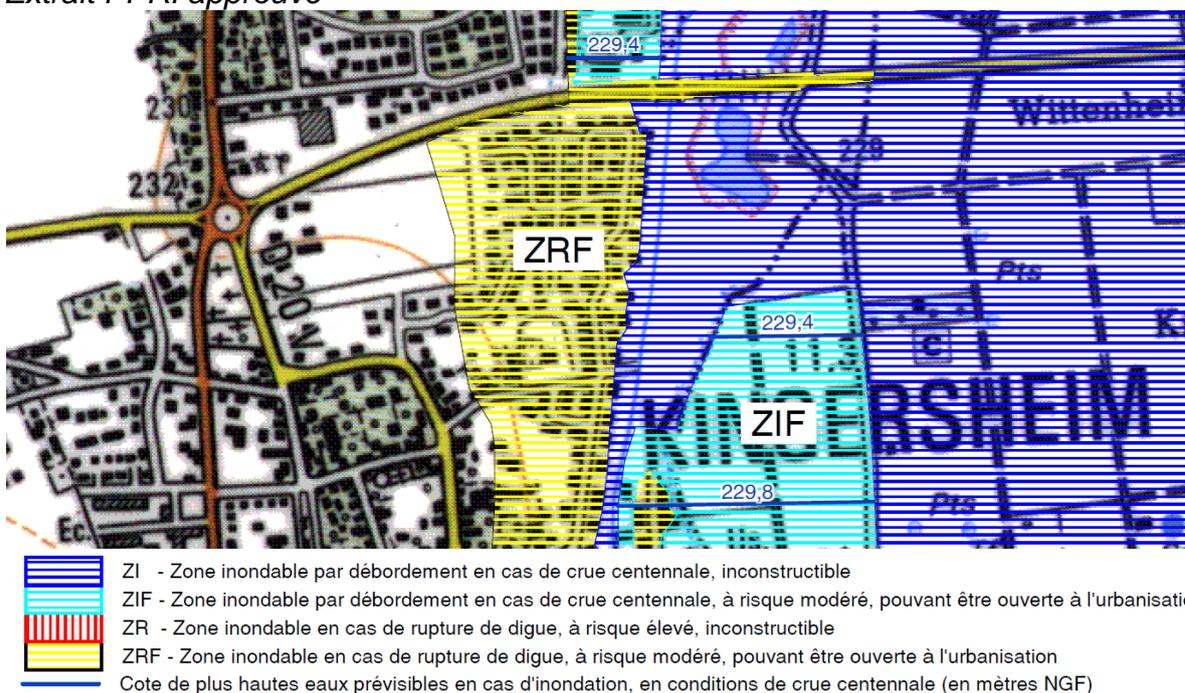
Les zones réglementaires du PPRI de l'III ont été prises en compte sur les plans de zonage et dans le règlement du PLU.

Rappelons toutefois qu'une petite partie du potentiel de la zone du Vert Village est soumise à risque modéré d'inondation en cas de rupture de la digue de l'III, ce qui n'empêche pas la construction mais la soumet à la réglementation du PPRI approuvé.

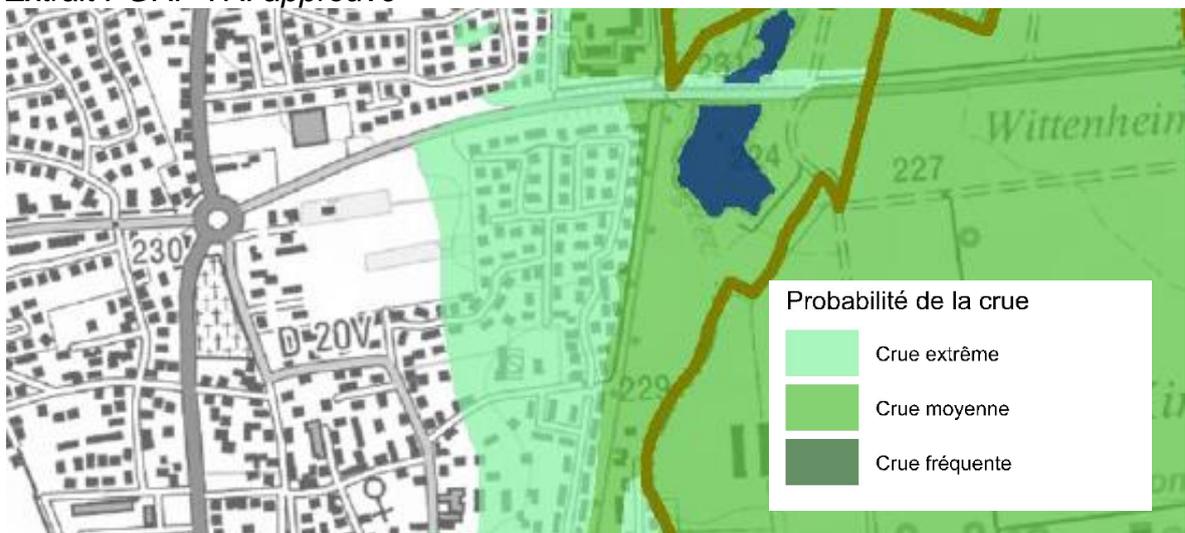
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI 2016-2021) définit un territoire à risque important (TRI) autour de l'agglomération mulhousienne, qui confirme le risque d'inondation en cas de rupture de la digue de l'III sur les mêmes

terrains que ceux délimités par le PPRI au niveau de l'extrême Est de la zone du Vert Village.

Extrait PPRI approuvé

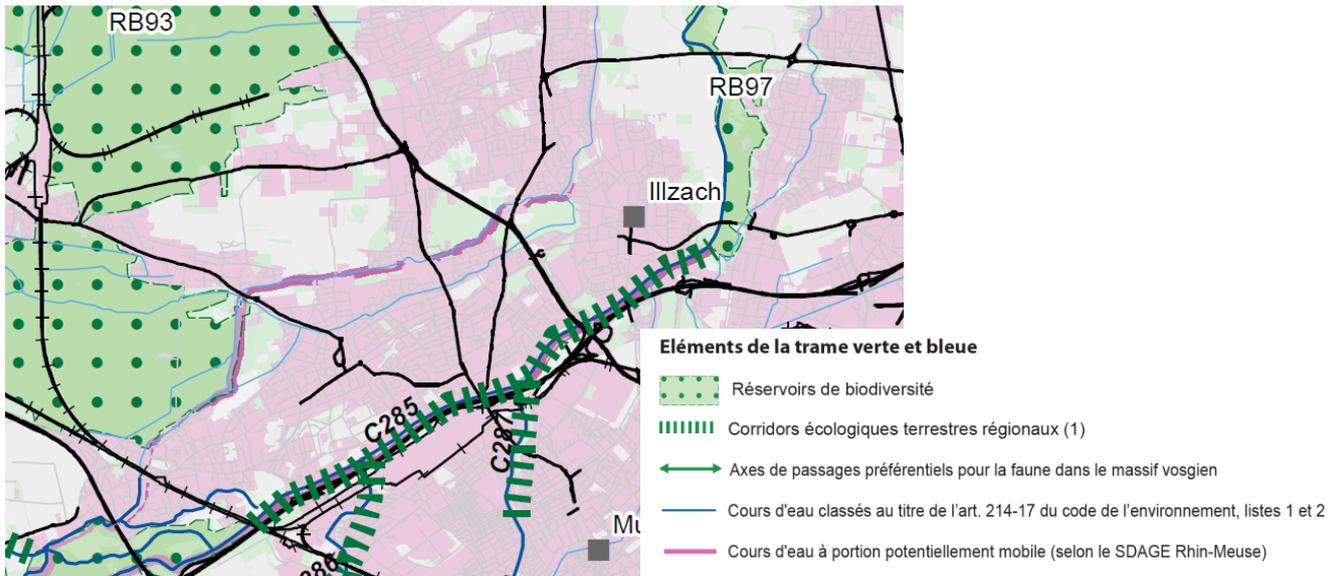


Extrait PGRI- TRI approuvé



SRCE

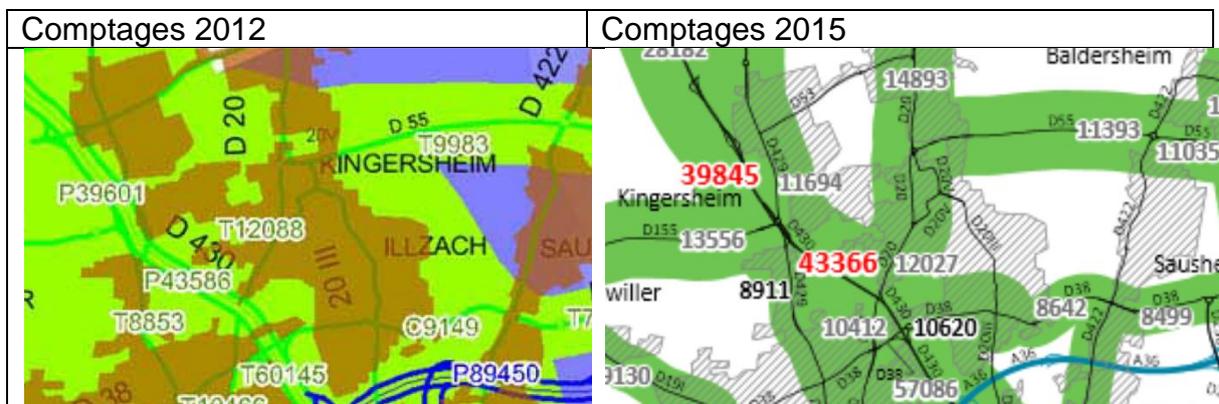
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Alsace identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue), pour favoriser le déplacement des espèces, réduire la fragmentation des habitats, préserver les services rendus par la biodiversité et préparer l'adaptation au changement climatique.



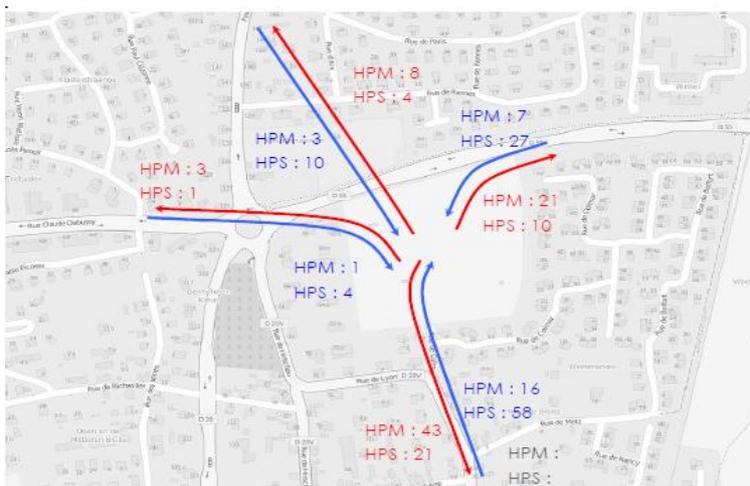
Kingersheim possède deux réservoirs de biodiversité aux extrémités de son ban et la coulée Ill-Doller est le principal corridor permettant de relier les noyaux à travers des sites très urbanisés.

La continuité du Dollerbaechlein, vecteur secondaire de biodiversité sur ce territoire à l'échelle du SRCE, est renforcée par les projets que la procédure de modification favorise.

TRAFIC



Les trafics sont globalement en hausse sur les grands axes qui touchent le territoire communal. Sur le tronçon de la RD55, l'aménagement du quartier du Vert Village-Hirschau qui doit comprendre une connexion à cette route, peut avoir des incidences sur le nombre de véhicules, mais peut aussi grâce à une meilleure répartition de l'ensemble des trafics, en améliorer la fluidité et la sécurité.



L'impact du trafic supplémentaire du nouveau quartier (données bureau BEREST-Vialis été 2016). L'impact du nouveau lotissement est faible par rapport au trafic actuel : sur la RD 55 le trafic est de plus 400 v/h en pointe dans un sens

Le long de la rue de Guebwiller où circulent quotidiennement plus de 8000 véhicules, la transformation progressive de l'axe départementale en boulevard urbain est en cours. Le renforcement de la sécurité des cyclistes, le développement des transports en commun de l'agglomération permettent d'envisager sur le moyen terme une réduction de trafic automobile avec transfert sur les transports alternatifs.

PCAET et SRCAE

La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) renforce le rôle des collectivités territoriales dans la lutte contre le changement climatique, et des décrets récents complètent ces dispositions.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été approuvé le 29 juin 2012. Le plan d'action mis en œuvre au niveau de l'agglomération mulhousienne a été transcrit ensuite dans le PLU de Kingersheim.

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) qui a pour but de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie, est porté par l'intercommunalité. Il porte sur l'ensemble des émissions générées sur le territoire, y compris les émissions de polluants atmosphériques. Il prend en compte le schéma régional et constitue désormais un dispositif opérationnel.

La modification du PLU s'inscrit dans ce dispositif, et permet de réduire l'impact de l'urbanisation sur le climat, et de participer à la réduction de l'empreinte écologique. Les points essentiels qui vont dans ce sens sont la densité urbaine proposée et la prise en compte dans les projets de la qualité environnementale. Sur la friche AMECO un soin tout particulier est apporté à la réduction des émissions de gaz à effet de serre aussi bien au niveau des aménagements du site que de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Plan Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin

Les modifications proposées vont concrétiser les orientations déjà prises dans le PLU afin de mieux respecter encore les recommandations affectées au territoire de l'agglomération mulhousienne :

- développer efficacement l'offre locative sur la 1^{ère} couronne de l'agglomération mulhousienne,
- fournir une offre locative adaptée aux besoins locaux tout en proposant aussi des possibilités d'accession permettant d'assurer un parcours résidentiel sur le long terme,
- densifier le tissu résidentiel à proximité des transports collectifs d'agglomération,
- se préoccuper de l'habitat durable en proposant des orientations d'aménagement innovantes.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 pose clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme et qui ont été renforcés par la loi ALUR le 24 mars 2014.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Cette modification du PLU propose une utilisation optimale des terrains voués à l'urbanisation et réduit de ce fait la consommation potentielle de terres agricoles et naturelles en donnant priorité à la réaffectation d'une friche industrielle.

Elle permet également à Kingersheim de développer un nouveau quartier intergénérationnel, en mettant en œuvre tous les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour une ville plus humaine, plus durable et plus pérenne.

5. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, peuvent faire l'objet d'une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

- Ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, au contraire elle les conforte ;
- Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole productive ou potentiellement productive ou une zone naturelle et forestière identifiée, au contraire ils renforcent certaines protections et complètent la trame verte et bleue;
- Ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, au contraire ils suppriment l'impact négatif d'une friche inesthétique et valorisent des espaces délaissés.