

PLAN LOCAL d'URBANISME

APPROUVE



Ville de
Kingersheim

1. Rapport de Présentation

2^{ème} partie :
Objectifs d'aménagement et dispositions du PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



JANVIER 2016

Sommaire

A. Diagnostic résumé et besoins recensés	5
1. L'identification des besoins	5
1.1. Besoins en matière d'environnement, de biodiversité et de développement agricole	5
1.2. Besoins en matière de protection et de valorisation du paysage	6
1.3. Besoins en matière de démographie	7
1.4. Besoins en faveur du logement et de l'équilibre social de l'habitat.....	8
1.5. Besoins en terme d'organisation urbaine et de limitation de la consommation d'espaces	9
1.6. Besoins en faveur de l'emploi, des activités économiques et commerciales et des équipements	10
1.7. Besoins en faveur de la protection des ressources et de la lutte contre les pollutions et les nuisances	11
1.8. Besoin en faveur des déplacements motorisés, des transports alternatifs et des stationnements.....	12
2. Perspectives d'évolution	13
3. Analyse des besoins et tendances	17
3.1 Pour la démographie et le logement	17
3.2 Pour les activités économiques et les équipements.....	23
3.3 Pour l'environnement naturel et la qualité de vie	24
B. Exposé des choix retenus et délimitation des zones	25
1. Choix retenus pour l'établissement du PADD	25
2. Choix retenus pour la délimitation des zones et motifs des règles applicables	31
Les zones urbaines (zones U).....	32
Les zones naturelles destinées à être urbanisées (zones AU).....	43
La zone agricole a (superficie approximative : 24 hectares)	47
La zone naturelle N (superficie approximative : 162 hectares)	48
Les espaces boisés classés L.130-1 du Code de l'Urbanisme.....	50
Les éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme	50
Les emplacements réservés	50
3. Choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation	51

A. Diagnostic résumé et besoins recensés

1. L'identification des besoins

1.1. Besoins en matière d'environnement, de biodiversité et de développement agricole

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Présence de boisements et de zones d'étangs assurant des poumons verts en cœur de ville.</p> <p>Proximité d'espaces boisés périphériques (Nonnenbruch) et d'anciennes gravières renaturées diversifiant la richesse de l'environnement.</p>	<p>Fragilité de l'environnement naturel lié à la progression de l'étalement urbain.</p> <p>Cloisonnement par des infrastructures routières.</p> <p>Absence de coupure verte avec Illzach et Wittenheim (conurbation).</p> <p>Les espaces naturels qui participent au cadre de vie sont pour partie privatifs.</p> <p>Faible proportion d'espaces agricoles.</p> <p>Fortes nuisances du trafic routier aux abords des espaces naturels.</p>	<p>Régression des espaces naturels et agricoles sous l'effet du développement urbain.</p> <p>Réduction progressive des espaces naturels en ville</p>	<p>Préserver les composantes de diversification naturelle. Protéger durablement les espaces à forte valeur écologique.</p> <p>Renforcer la fonction sociale des espaces péri-urbains : plans d'eau, forêts, délaissés...</p> <p>Renforcer les continuités naturelles et les trames vertes urbaines, en particulier celle du Dollerbaechlein.</p> <p>Limitier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Renforcer la présence de la nature en ville et les actions en faveur de la qualité de l'environnement (fleurissement, plantations).</p> <p>Permettre la diversification des pratiques agricoles, favoriser le maraîchage et les circuits courts.</p> <p>Assurer une proportion d'espaces verts dans les grands projets de développement urbain et lors de la reconversion des friches.</p>

1.2. Besoins en matière de protection et de valorisation du paysage

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Préservation de boisements assurant localement des alternances paysagères avec l'urbain.</p> <p>Vues lointaines vers les reliefs.</p> <p>Zones de gravières agrémentées de bosquets.</p>	<p>Forte empreinte des zones d'activité dans le paysage.</p> <p>Paysage urbain très étalé, hétérogène, peu lisible en raison de l'absence de relief.</p> <p>Paysage urbain en nappes juxtaposées.</p> <p>Présence de friches industrielles persistantes.</p> <p>Paysage urbain sans repères.</p> <p>Banalisation des abords des grands axes et des entrées de ville.</p>	<p>Régression des paysages agricoles.</p> <p>Perte de repères en raison de la conurbation et de l'étalement urbain.</p>	<p>Respecter ou améliorer les entrées de ville.</p> <p>Poursuivre le traitement des interfaces entre espaces bâtis et naturels.</p> <p>Améliorer l'insertion du bâti dans le paysage ouvert (plantations, haies, trames vertes)</p> <p>Poursuivre l'intégration des zones commerciales et de leurs vastes aires de stationnement.</p>

1.3. Besoins en matière de démographie

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Progression de la démographie.</p> <p>Population active bien représentée.</p>	<p>Tassement des apports migratoires et stagnation du solde naturel.</p> <p>Manque de jeunes pouvant renouveler la population.</p> <p>Vieillissement progressif de la population faisant apparaître des déséquilibres.</p> <p>Baisse de la taille des ménages (vieillissement, faible natalité, familles mono-parentales).</p> <p>Prédominance de ménages d'1 et 2 personnes.</p>	<p>Vieillissement sensible de la population, avec dédensification des quartiers résidentiels anciens.</p> <p>Réduction conséquente de la taille des ménages.</p> <p>Réduction de la part des enfants et jeunes adultes.</p> <p>Baisse d'attractivité.</p>	<p>Poursuivre les efforts pour rendre la commune attractive pour les jeunes.</p> <p>Fixer les populations actives et les jeunes adultes.</p> <p>Assurer un parcours résidentiel pour les aînés.</p>

1.4. Besoins en faveur du logement et de l'équilibre social de l'habitat

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Parc de logements en forte croissance depuis 1968.</p> <p>Bon niveau de confort des résidences principales.</p> <p>Offre résidentielle qualitative.</p>	<p>Offre inadaptée à l'installation des jeunes. Manque de petits logements.</p> <p>Offre inadaptée au parcours résidentiel des séniors.</p> <p>Parc d'habitat aidé insuffisant. Offre locative insuffisante.</p> <p>Ancienneté d'une partie du parc résidentiel.</p> <p>Sous-occupation du patrimoine de maisons individuelles.</p>	<p>Cloisonnement des quartiers, (faibles relations inter-quartiers).</p> <p>Inadaptation de l'offre en logement aux besoins des tranches déficitaires.</p> <p>Raréfaction des terrains disponibles pour la densification.</p> <p>Augmentation de la vacance dans les logements anciens.</p> <p>Déprise de certains quartiers pavillonnaires.</p> <p>Efforts en cours pour améliorer le parcours résidentiel (résidences séniors)</p>	<p>Augmenter l'offre en logements aidés.</p> <p>Favoriser et inciter la réhabilitation de l'ancien.</p> <p>Adapter l'offre en logement aux nouveaux besoins : ménages d'une seule personne, jeunes couples avec enfant.</p> <p>Favoriser la mixité intergénérationnelle.</p> <p>Favoriser la densification et la centralité, tout en préservant le cadre de vie.</p> <p>Accroître le parc de petits collectifs.</p> <p>Poursuivre l'effort vis-à-vis des personnes âgées, dépendantes et valides.</p> <p>Améliorer l'offre en logement locatif.</p> <p>Mettre en place une politique foncière sur le bâti ancien pour augmenter la mixité, par restauration immobilière et requalification des pavillons anciens.</p> <p>Poursuivre les efforts en matière de logement locatif aidé.</p>

1.5. Besoins en terme d'organisation urbaine et de limitation de la consommation d'espaces

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Traitement qualitatif des espaces publics et des places.</p> <p>Maintien de l'empreinte du passé minier (Cité Anna).</p> <p>Politique ambitieuse d'appropriation de l'espace public par les habitants.</p>	<p>Fort étalement urbain du fait de la prédominance de l'habitat individuel.</p> <p>Peu de traces du village d'origine, absence de particularités architecturales évidente.</p> <p>Centre-village décentré, centralité peu affirmée.</p> <p>Développement en nappes pavillonnaires juxtaposées.</p> <p>Coupure physique avec la Strueth par la RD430.</p> <p>Aspect austère de la zone économique.</p>	<p>Réduction de l'étalement urbain grâce à des opérations mixtes et plus denses.</p> <p>Diversification progressive de l'offre en logement.</p> <p>Axe névralgique (faubourg de Mulhouse) en cours d'animation et de densification.</p> <p>Mutation des zones sportives vers des espaces de convivialité.</p>	<p>Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, en proposant des mesures de densification.</p> <p>Fixer des limites palpables entre les fonctions urbaines incompatibles.</p> <p>Privilégier les opérations d'aménagement qualitatives de type éco-quartier.</p> <p>Bien articuler les nouveaux projets avec les équipements de centralité et les transports collectifs.</p> <p>Requalifier les friches industrielles.</p> <p>Mieux connecter les quartiers.</p> <p>Maintenir l'originalité de la trame bâtie de la cité minière tout en favorisant son habitabilité.</p>

1.6. Besoins en faveur de l'emploi, des activités économiques et commerciales et des équipements

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Pôle mixte d'habitat et d'emploi.</p> <p>Nombreux commerces et services</p> <p>Important tissu industriel et artisanal.</p> <p>Nombreux équipements structurants, culturels et sportifs.</p> <p>Potentiel de diversification économique.</p> <p>Potentiel d'aménagement sur les anciens sites industriels.</p> <p>Bonne accessibilité du territoire.</p> <p>Proximité d'équipements structurants de l'agglomération.</p> <p>Nombreux équipements scolaires.</p> <p>Stabilité du niveau de qualification des actifs.</p>	<p>Importantes migrations pendulaires des actifs.</p> <p>Inadéquation entre l'offre en emploi et les qualifications des habitants.</p> <p>Chômage en nette progression.</p> <p>Appareil commercial de proximité fragilisé par les zones périphériques.</p> <p>Activité agricole en déclin.</p>	<p>Dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs.</p> <p>Augmentation des migrations pendulaires.</p> <p>Diminution de la part des actifs résidents.</p> <p>Augmentation des exigences de la population à l'égard de la diversité des services et équipements de proximité.</p>	<p>Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité.</p> <p>Compléter les équipements en anticipant l'évolution de la démographie.</p> <p>Promouvoir l'emploi grâce à la densification la diversification des zones économiques.</p> <p>Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et organiser la mutation des zones commerciales</p> <p>Maintenir un bon niveau de qualité des espaces et équipements publics.</p> <p>Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports alternatifs.</p>

1.7. Besoins en faveur de la protection des ressources et de la lutte contre les pollutions et les nuisances

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Bonne gestion de la ressource en eau et des effluents.</p> <p>Organisation fonctionnelle de la gestion des déchets.</p>	<p>Trafic et pollutions liés aux zones économiques et au transit automobile.</p> <p>Nuisances sonores et trafic en traversée de commune.</p> <p>Vulnérabilité de la nappe phréatique vis-à-vis des pollutions de surface.</p> <p>Présence de la décharge historique d'ordures ménagères de Mulhouse.</p> <p>Persistance de friches industrielles polluées.</p>	<p>Augmentation de la circulation automobile sous l'effet de l'augmentation et du rallongement des migrations.</p> <p>Augmentation de la pression résidentielle sur les espaces naturels.</p> <p>Pollution induite par la décharge.</p>	<p>Assurer la préservation des zones de captage et des zones humides.</p> <p>Réduire les risques par rapport aux pollutions du sous-sol induites par l'ancienne décharge.</p> <p>Poursuivre les objectifs de qualité de la ressource en eau potable.</p> <p>Respect de la réglementation sismique et surveillance de la pollution industrielle.</p> <p>Politique de réduction et de tri sélectif des déchets.</p> <p>Veiller à la reconversion des friches industrielles et à la réduction des pollutions induites.</p>

1.8. Besoin en faveur des déplacements motorisés, des transports alternatifs et des stationnements

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS
<p>Bonne qualité du réseau routier et des connexions avec les communes voisines.</p> <p>Bonne accessibilité des agglomérations.</p> <p>Réseau cyclable satisfaisant.</p> <p>Bonne accessibilité des grands axes départementaux.</p> <p>Accès aisé aux zones économiques.</p> <p>Proximité du tram de l'agglomération mulhousienne.</p> <p>Desserte locale en transports en commun cadencés (BHNS).</p>	<p>Manque de hiérarchie des voies dans certains quartiers.</p> <p>Forte présence de la voiture sur les espaces publics.</p> <p>Transit important à travers le centre.</p> <p>Encombrements aux heures de pointe.</p> <p>Réseau secondaire localement étroit.</p> <p>Secteurs résidentiels peu desservis en transports collectifs.</p>	<p>Augmentation du trafic automobile induit par l'activité et les déplacements pendulaires.</p> <p>Amélioration progressive des transports en commun et des circulations douces.</p>	<p>Poursuivre la réflexion en faveur des déplacements doux et des liaisons piétonnes.</p> <p>Envisager la mutation de certains grands axes vers des espaces publics plus conviviaux.</p> <p>Améliorer l'aspect et la sécurité de la traversée d'agglomération (Fg de Mulhouse, centre-village).</p> <p>Augmenter l'efficacité et le maillage des transports en commun d'agglomération.</p> <p>Augmenter la poly-centralité qui facilite les déplacements à pied et à vélo.</p> <p>Poursuivre une politique foncière permettant de maîtriser la place de l'automobile dans la ville.</p>

2. Perspectives d'évolution

Kingersheim, de part sa situation géographique et la pression foncière qu'elle a subi au cours des dernières décennies, ne peut envisager son évolution qu'en exploitant au mieux les potentiels dont elle dispose. Ces potentiels sont constitués essentiellement par la densification du tissu urbain existant, par la requalification de sites anciennement occupés par des activités économiques (friche industrielle AMECO, zone des anciennes gravières ou décharges) et par la mutation progressive de sites déjà urbanisés.

Kingersheim veut se donner les moyens de renforcer son attractivité, préserver son cadre de vie et contribuer pleinement à l'équilibre et au dynamisme de l'agglomération mulhousienne. Depuis plusieurs années déjà, l'ensemble des ressources démocratiques de la Ville ont été mobilisées au sein d'un conseil participatif dont les travaux ont pour objectif de bâtir une ville agréable pour aujourd'hui et durable pour les générations futures. Cette approche inédite en France a permis aux différents acteurs d'aboutir à un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui se fixe pour objectif majeur de lutter contre l'étalement urbain et de préserver des zones naturelles, forestières et agricoles.

En matière démographique

Depuis les années 60 et les grandes migrations en direction de la première couronne mulhousienne, Kingersheim a vu sa population doubler. Plus de 1500 habitants supplémentaires à chaque recensement.

A partir des années 90, le solde migratoire se réduit fortement, et l'évolution démographique se tasse, avec une moyenne d'environ 80 habitants supplémentaire chaque année jusqu'en 2012.

A partir des chiffres de 2012, environ 13000 habitants, et selon une évolution tendancielle, la population atteindrait environ 13600 habitants en 2020.

La commune souhaite conserver son pouvoir attractif et faire en sorte que le renouvellement des générations se poursuive.

Toutefois, l'évolution tendancielle peut être infléchie ou faire l'objet de correctifs par le biais notamment de l'intensification de la politique de diversification de l'offre en logement qui a été amorcée depuis plusieurs années sous l'égide de son Plan d'Occupation des Sols.

Les logements vacants sont en diminution, mais il reste autour de 200 logements disponibles à la vente ou à la location en 2015, ce qui traduit une instabilité du marché. Si de potentiel peut être en partie réaffecté, il semble néanmoins qu'il ne corresponde pas systématiquement aux besoins des ménages qui souhaitent s'installer à Kingersheim (vétusté ou inadaptation des locaux, prix surévalué, possibilités de réaménagement offertes par le POS, etc...). Le PLU apportera des solutions pour revaloriser ce patrimoine, mais aussi et surtout pour créer de nouvelles formes d'habitat susceptibles de séduire de nouveaux candidats à la construction, dans un cadre de vie en permanente amélioration.

Enfin, il convient d'inscrire l'évolution démographique dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le SCoT fixe comme objectif à l'horizon 2020 la production de 100 logements neufs chaque année. Cette production est engagée, malgré la crise immobilière, selon un rythme satisfaisant, qui permet d'espérer le maintien d'une croissance démographique

garante du renouvellement générationnel et d'un bon équilibre entre les tranches d'âge.

En matière d'habitat

Les évolutions récentes du marché de l'immobilier montrent que la production majoritaire de maisons individuelles, qui a marqué les villes-couronnes et impacté très lourdement les espaces agricoles et naturels, cède la place à une production à caractère plus urbain où l'habitat intermédiaire et le logement collectif apportent des possibilités de diversification de l'offre en logement.

La ville humaine telle qu'elle est envisagée aujourd'hui et pour demain, doit tenir compte de la rareté du terrain à bâtir et de la nécessité absolue de diversifier l'offre en logement pour répondre à la demande de tous les profils sociologiques, en particulier pour Kingersheim les ménages jeunes en recherche d'un premier logement, les ménages âgés qui songent à quitter un pavillon devenu trop grand après le départ des enfants, et aussi les personnes seules, familles monoparentales, etc...

La production de logements doit permettre de garantir aussi et avant tout la mixité sociale. Cette production doit donc être équilibrée en typologie, répartie de manière équilibrée sur le territoire, et comporter une proportion suffisante de logements locatifs aidés pour les ménages aux revenus modestes. Le programme local de l'habitat a estimé à 100 logements le rythme de production idéal pour l'agglomération pendant la période triennale **et 19 logements sociaux par an entre 2006 et 2020**. Kingersheim peut jouer un rôle important dans ce domaine, principalement sur les projets innovants qu'elle envisage de promouvoir dans ses secteurs d'extension, afin de combler dans un délai court son retard en terme de logements sociaux.

Par chance, le POS en vigueur avait localisé des potentiels, dans les intervalles du tissu existant, permettant de développer cette politique en faveur du logement dans des espaces pertinents, proches des équipements, des réseaux de transports, et garants de la préservation des grands équilibres du territoire.

Les projets qui s'engagent vont permettre de proposer à brève échéance des logements adaptés aux besoins des générations et à leur parcours résidentiel, renforçant ainsi la dimension humaine de la Ville. C'est la raison des opérations de renouvellement urbain déjà engagées sur l'ancien stade J. Buck (écolotissement), sur l'ancien site Point P (habitat collectif) ou sur la friche industrielle Tival (réhabilitation).

Une évolution fondamentale de l'habitat concernera l'amélioration des performances énergétiques et les possibilités d'emploi des énergies renouvelables, ces préoccupations trouveront à s'appliquer non seulement aux programmes neufs mais aussi aux travaux portant sur le bâti ancien.

En matière économique

Les activités présentes dans la zone urbaine sont essentiellement localisées le long des grands axes qui drainent la commune, ainsi que sur le site du Kaligone.

Les perspectives d'évolution de la zone économique du Kaligone s'envisagent suivant deux scénarii :

- à court et moyen terme, le renforcement du tissu existant, par une densification et une diversification des activités. Ce scénario prend acte de l'intérêt de ce pôle économique majeur pour les ménages de l'agglomération et pour l'emploi qu'il induit. L'amélioration de la qualité du site par un meilleur traitement des espaces libres, des plantations doit permettre de conserver au Kaligone sa place dans l'armature

économique de l'agglomération, son attractivité, tout en améliorant son environnement.

- sur une période plus longue, la transformation progressive de cet espace en véritable partie de ville, articulée sur l'habitat et les espaces publics. Ce scénario plus futuriste doit être gardé à l'esprit pour mieux organiser la transition pendant laquelle l'aire du Kaligone restera une zone économique, tout en avertissant les investisseurs des potentialités plus ouvertes du long terme.

Dans le secteur de l'économie agricole, le PLU va pérenniser des espaces, accompagner, encadrer le développement des circuits courts agricoles sur le territoire afin de participer à renforcer la notion d'agriculture urbaine, qui est un élément de la ville durable.

En matière d'équipements généraux et de services

La commune dispose d'un panel d'équipements et de services à la hauteur de ce qui est attendu dans une commune urbaine.

Sur le territoire communal, les équipements et services publics sont répartis dans plusieurs pôles de centralité qui permettent d'avoir par exemple :

- un centre à vocation culturelle, citoyenne et solidaire autour du Créa, de la Maison de la Citoyenneté, des Sheds (association), de l'Espace Tival et de l'Épicerie sociale et solidaire,
- un centre vert avec la création du parc public
- des lieux à vocation sportive et de temps libre (Fernand-Anna, Gounod, Pierre de Coubertin),
- des micro-centralités de proximité situées à l'échelle des quartiers et qui sont dotées d'écoles, de services d'accueil périscolaire ou de petite enfance et de salles de quartiers.

Le maintien de l'attractivité de la commune induit le renforcement de ces équipements au plus près des besoins actuels et futurs de la population.

En matière de transports et de déplacements

Kingersheim bénéficie d'une offre de transports en commun sans cesse grandissante, et qui s'appuie sur le réseau des transports de l'agglomération, en particulier par des bus et le TRAM aux portes de la commune.

La prolongation du réseau par un bus cadencé sur l'axe principal de Kingersheim est un point positif supplémentaire, en fonction depuis l'automne 2013.

Pour les déplacements à pied ou à vélo, Kingersheim dispose d'un potentiel considérable : la majorité des services nécessaires au quotidien des habitants se situe à un moins d'un quart d'heure de trajet, de l'ordre du kilomètre.

Il reste à faire dans ce domaine pour la collectivité, en particulier pour sécuriser les trajets des usagers et rendre les déplacements plus agréables.

On connaît les désagréments que subissent les habitants confrontés au trafic de transit à proximité du centre, et aux difficultés de circulation aux abords du Kaligone, aussi bien sur la pénétrante RD430 que sur l'axe commercial de la RD429, voire sur la RD55. Ces axes structurants du département sont aussi des obstacles aux échanges transversaux et au liaisonnement des quartiers.

Grâce à un arsenal de mesures en faveur de la réduction de la place de l'automobile dans la cité, Kingersheim peut, par petites touches successives, tendre à améliorer l'efficacité des déplacements dans la Ville et une appropriation meilleure de l'espace

public. Elle étudie également les possibilités de transformer la Ville au contact de la RD430 avec des implications sur les caractéristiques de cette pénétrante et sur le traitement qualitatif de ses abords.

Elle s'implique également fortement dans l'enrichissement du maillage des voies douces, piétons et cycles, et par des franchissements sécurisés des obstacles routiers.

3. Analyse des besoins et tendances

3.1 Pour la démographie et le logement

La population de Kingersheim a dépassé les 13000 habitants en 2013 et continue de progresser, selon un rythme néanmoins plus faible qu'au cours des 40 dernières années.

Depuis les années 60 et amplifié dans les années 70 à 90, le desserrement de Mulhouse vers le nord a profité d'une bonne disponibilité foncière, permettant aux familles d'accéder massivement à l'habitat résidentiel pavillonnaire.

Le tassement du phénomène migratoire est apparu à partir des années 90, et l'offre en logement s'est peu à peu diversifiée grâce à des opérations immobilières s'adaptant à la demande des ménages. C'est ainsi qu'au cours des années 2000 à 2006, de nombreux programmes immobiliers à dominante d'habitat collectif se sont concrétisés, avec un pic en 2004.

La diminution progressive et régulière de la taille des ménages est un paramètre très important dont il faut tenir compte dans le calcul des besoins futurs. En effet, une projection réalisée en 2012, sur la base de données démographiques intermédiaires, montre clairement les implications de cette diminution sur la population :

	Population totale	Résidences principales	Taille des ménages	Logements à produire
2012	13 190	5 496	2,40	
	12 641	5 496	2,30	239
	-550			
	12 091	5 496	2,20	500
	-1 099			
	11 542	5 496	2,10	785
	-1 649			

On voit nettement que la simple stabilisation de la population aux alentours de 13000 habitants demande déjà un effort sur l'immobilier.

Cet effort doit être encore plus grand pour maintenir Kingersheim à sa bonne place dans l'armature urbaine de l'agglomération (centre urbain à renforcer identifié par le SCoT), c'est-à-dire envisager une légère progression démographique pour les prochaines années.

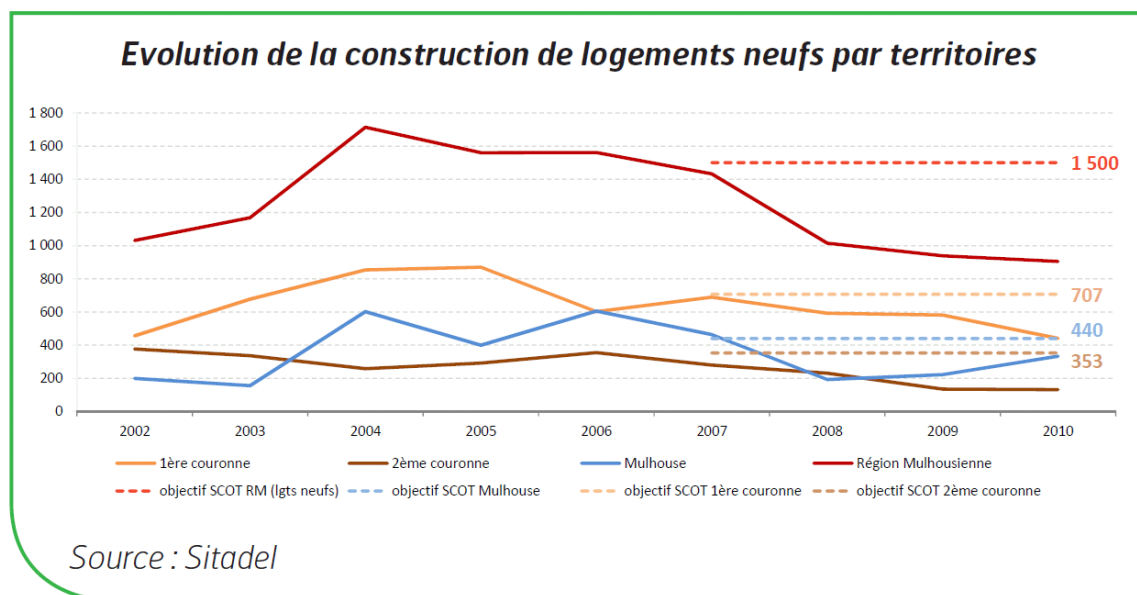
Le PLH préconise de créer une centaine de logements chaque année, sur la période 2010-20. Ce rythme corrobore les objectifs plus anciens du SCoT fixés en 2007.

Pour atteindre les objectifs démographiques, en tentant de diversifier au maximum l'offre en logement attractive, il ne faut pas compter sur un turn-over significatif dans le tissu pavillonnaire, dont on sait qu'il n'est mis sur le marché qu'au compte-goutte et qu'il ne convient pas toujours aux besoins et capacités matérielles des jeunes ménages, ni aux attentes des seniors. C'est pourquoi l'effort doit être principalement

fait en direction des logements intermédiaires et collectifs, avec une part suffisante de logements locatifs.

Il faut cibler prioritairement les tranches d'âge qui font défaut dans la pyramide des âges, à savoir les ménages avec enfants. Cela fait d'ailleurs partie des grands objectifs communaux, dont la mise en œuvre est en cours et s'intensifie.

Les chiffres récents montrent sur l'ensemble de l'agglomération et au-delà, que la crise immobilière qui persiste n'a pas permis au cours des dernières années de remplir les objectifs initiaux. Kingersheim n'échappe pas à la règle. Mais l'alternative à la maison individuelle est toutefois en marche.



Extrait du diagnostic SCoT réalisé en 2012.
Kingersheim se situe dans la première couronne

Des efforts en cours

Grâce à une forte implication en faveur de la diversification de l'offre en logement et la densification, la ville de Kingersheim a su anticiper une éventuelle perte d'attractivité. Par chance, le POS en vigueur comprend déjà des espaces ouverts à l'urbanisation sur lesquels peuvent s'amorcer de nouveaux projets.

C'est ainsi que s'engagent les opérations suivantes :

- Tival II : 160 logements
- Résidence seniors services : 128 logements
- Rue Renoir projet Mulhouse Habitat : 18 logements
- Domaine Zeller sur stade Buck rue du Stade : 54 logements

Ces opérations, **représentant 360 logements**, vont permettre de limiter le tassement de la démographie pour les prochaines années, et de tendre vers le respect les objectifs du Programme Local de l'Habitat sur le plan quantitatif.

Mais à moyen et plus long terme, il faudra se créer d'autres possibilités de construire pour poursuivre cet effort, et garantir une offre qualitative, se préoccupant en priorité des ménages les plus modestes.

Certains programmes ont été revus à la baisse dans un contexte économique difficile, mais la commune entend conserver une attitude ambitieuse en terme de production nouvelles résidences, en misant sur un éventail d'atouts et de potentiels d'attractivité.

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), on peut estimer 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 sont estimés selon deux hypothèses :

- Hypothèse 1 : une proportion très réduite de logements individuels
- Hypothèse 2 : un équilibre de l'offre dans les nouveaux projets.

Besoins estimés hypothèse 1 jusqu'en 2020

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

Dans ce cas il faudrait mobiliser 20 hectares environ

Besoins estimés hypothèse 2 jusqu'en 2020

Type d'habitat	Proportion (%)	Nombre	Surface 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

Dans ce cas il faudrait mobiliser 21 hectares environ

On constate que la consommation d'espace d'une hypothèse à l'autre varie peu. A peine plus d'un hectare d'écart. Dans les deux hypothèses, on peut produire une densité d'environ 35 logements à l'hectare, ce qui est tout à fait en phase avec les objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espace.

A partir de 2020 et jusqu'en 2030

Après cette période de rattrapage qui permet 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.

Besoins supplémentaires estimés hypothèse 1 entre 2020 et 2030

Type d'habitat	Proportion (%)	Nombre	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 ce cas il faudrait donc mobiliser un peu plus de 14 hectares de terrain pour assurer ce rythme de construction. Nous restons alors sur une densité de 35 logements/ha dans ces nouveaux projets.

Potentiel à mobiliser et possibilités de réduire la consommation d'espace

Le potentiel doit se répartir entre **densification** (au sens du remplissage au coup par coup des dents creuses de faible emprise) et **extension** (majoritairement au sens de la mobilisation d'espaces d'urbanisation future déjà inscrits dans le POS et bénéficiant de nouvelles conditions d'aménagement). Le cas échéant, si ces potentiels s'avèrent insuffisants, il sera possible de prévoir à la marge des emprises complémentaires.

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 sont rares et dispersées. Les espaces verts de certains ensembles collectifs (résidence du Château, immeubles le long de la rue de Guebwiller, rue des Châtaigners, etc...) doivent être considérés comme non mobilisables car présentant un intérêt naturel et paysager.

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

Le tissu de l'ancien village quant à lui présente une morphologie différente, plus aérée, où la règle d'urbanisme peut orienter l'aménagement et permettre de libérer des espaces pour la construction. Des simulations d'aménagement ont montré qu'il était possible de construire plusieurs dizaines de logements sur les intervalles dans le centre-village ; encore faudra-t-il respecter son âme et ne pas le banaliser...

Le très court terme, les opérations engagées sous POS

- 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.
- Résidence seniors à l'arrière de l'école du centre, pour 128 logements sur une superficie approximative d'1 hectare.
- Le Domaine Zeller, un ensemble immobilier de 54 logements sur un ancien terrain de foot (emprise moins d'1 hectare).
- Rue Renoir, un ensemble collectif de 18 logements aidés sur un délaissé.

La totalité permet de loger environ **900 personnes** dans les prochaines années, avec une faible consommation d'espace.

Après 2013 et jusqu'en 2020 : première phase de mobilisation foncière sous PLU

Les sites inclus dans le tissu, et qui étaient déjà classés en zone constructible dans le POS, conservent les potentialités en y apportant la mixité et la densité requises.

- zone entre la rue Debussy et la rue du Dahlia : 58 logements envisagés
- zone derrière l'école du Centre (complément à la résidence Seniors avec maintien d'un espace vert non bâti) : 80 à 100 logements possibles

Environ 140 logements supplémentaires sont donc envisageable dans ces espaces, pour une superficie d'environ 4 hectares, soit au moins 35 logements à l'hectare en moyenne.

Après 2020

On peut penser que, par la poursuite d'une politique de fermeté visant à réduire au maximum de nouvelles ponctions sur les zones naturelles et agricole, il sera possible de réaliser les objectifs du SCoT et du PLH pour satisfaire le rythme de la production de logements pour tous.

D'ici 2020, on estime que la production totale de logements neufs pourrait avoisiner 500. Si l'offre est assez diversifiée, elle permettra de loger 1200 personnes à raison de 2,4 personnes par ménage. Cette première période permet de combler les pertes théoriques de population liées au desserrement des ménages dans les logements plus anciens, et de maintenir un capital jeunesse.

Dix ans plus tard, 1200 habitants supplémentaires possibles dans les nouveaux quartiers, dans les 500 logements attendus sur cette période. L'occasion d'entrer dans un nouveau processus dynamique, avec une offre diversifiée permettant une croissance endogène de la population pour de longues années.

La zone derrière le Vert Village permettra à elle seule de créer jusqu'à 200 logements sur un espace de 4 hectares environ.

Le foncier nécessaire pour l'habitat entre 2013 et 2030 serait théoriquement d'environ 34 hectares en se basant sur les surfaces théoriques de logements utilisées habituellement, et en réservant une partie des terrains pour des espaces verts.

Dans la réalité, les surfaces nécessaires seront moindres, car la taille des logements tend à se réduire pour s'adapter à la demande du marché, et la proportion d'espaces verts intra-urbains pourra être augmentée.

On pourra ainsi tendre vers un équilibre démographique et intergénérationnel satisfaisants, tout en apportant dans ce milieu très urbanisé des espaces de respiration, d'échange et de partage.

Perspectives en première phase –simulation 2013-2020 :

	logements	Surfaces en hectares
Debussy-Dahlia	58	1,3
Résidence services séniors	128	1,1
Ecole du centre	100	4,2
Stade Buck Domaine Zeller	54	1,0
TIVAL 2	160	3,9
Rue Renoir	18	0,5
TOTAL	518	12,0

Perspectives en deuxième phase –simulation 2020-2030 :

	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

On voit bien que sur les projets en cours ou prévus sur les prochaines années, une inflexion notable est en cours, permettant de produire près de 35 logements à l'hectare sur les programmes neufs. Cette densité exceptionnelle va permettre de modifier en profondeur l'offre globale en logements pour tous et de réduire sensiblement les ponction sur les espaces agricoles et naturels : Sur un terrain vierge où l'on produisait 10 logements individuels dans le passé, on pourra désormais tripler voire quadrupler cette densité grâce à une diversification de l'offre, une réduction de la voirie, de la taille des parcelles, du recours à du collectif, de la mise en commun des espaces libres, etc.....tout en assurant un cadre de vie de qualité.

Si le rythme de la construction est assez élevé, et à condition de bien penser les orientations d'aménagement pour chaque site, on pourra s'éloigner fortement de la consommation d'espace théorique calculée plus haut, et poursuivre une meilleure gestion du territoire, soucieuse de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Précisons également qu'une partie du potentiel des zones d'extension 2-AU pourra être affecté à des équipements, commerces ou services en complément des logements.

Le volet social du logement

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.

A 1^{er} janvier 2013, la commune comptait 812 logements sociaux locatifs au lieu des 111 exigés par la loi. L'objectif triennal 2011-2013 a été atteint grâce à la construction de 132 logements pour cette période.

L'objectif 2014-2016 a été fixé à 75 logements supplémentaires. Ce nombre pourra être atteint si au moins 1 logement sur 4 est un logement social dans les grandes opérations.

3.2 Pour les activités économiques et les équipements

Kingersheim possède sur son territoire un panel d'équipements de proximité, sportifs, culturels et de loisirs que beaucoup d'autres communes lui envient.

Les efforts en faveur de toutes les tranches de la population ont été faits en ce sens. Elles se poursuivent par la mutation progressive de la plaine des sports Coubertin en un espace de convivialité de grande envergure -le Parc des Gravières- et une translation vers le nord des aires sportives. L'offre a déjà dépassé la demande et permet d'envisager sereinement l'avenir si la population continue à croître. Les besoins à plus long terme se situent plutôt dans la mise à niveau de l'existant que dans la conquête de nouveaux espaces pour les équipements.

Pour les activités économiques, la situation est plus alarmante, et dans un contexte économique difficile, c'est l'ensemble de l'agglomération mulhousienne qui est touché, perdant des centaines d'emplois en 10 ans rien que sur l'économie commerciale.

C'est bien l'avenir des grandes zones commerciales de l'agglomération qui est en jeu, et Kingersheim doit tenir son rang dans ce domaine, en particulier au niveau du Kaligone.

Dans cette vaste zone économique, reliée à celles de Richwiller et Wittenheim, la densité bâtie est assez faible, et des parcelles restent disponibles pour la construction. Certains terrains sont en friche, et les aires de stationnement sont très voraces en foncier. Des actions sont possibles sur ces espaces pour améliorer la qualité urbaine et mieux rentabiliser le foncier.

S'il est complexe d'évaluer les disponibilités foncières sur cette zone en perpétuelle mutation, nous pouvons néanmoins estimer à 5 hectares les terrains qu'il est encore possible de bâtir.



Les emprises non aménagées du secteur du Kaligone en 2013

Ce potentiel ne tient pas compte de la friche de l'Eselacker, ancienne décharge historique de Mulhouse qui du fait de la pollution des sols ne peut être mobilisée complètement pour le développement économique. D'autres espaces, friches économiques qui subsistent entre Kingersheim et Wittenheim, ou bien vers Mulhouse sont plus convoitées et pourront participer à la diversification de l'offre économique en première couronne de l'agglomération. Bien entendu, le tissu des grandes zones

commerciales comme celle du Kaligone est en constante évolution dans le contexte de l'agglomération, et le point d'équilibre n'est pas atteint ; le PLU va se préoccuper de l'avenir de ces zones commerciales et de leurs possibilités de mutation vers des tissus plus humanisés.

Pour les usages locaux et la vie quotidienne dans les quartiers, des espaces supplémentaires devront être réservés, de même que pour la diversification de l'offre commerciale à une échelle plus petite.

3.3 Pour l'environnement naturel et la qualité de vie

Kingersheim affirme sa volonté de poursuivre une politique ambitieuse en faveur des espaces naturels et péri-urbains, actions engagées depuis de longues années, notamment par un acte fort lors de la sanctuarisation de la forêt du Nonnenbruch en forêt de protection.

En dépit de son caractère très urbain, la commune doit bénéficier de la « nature en ville ». Les lieux supports de biodiversité seront maintenus et prolongés à travers la cité, afin que les habitants se les approprient pour mieux les préserver.

Les continuités écologiques, en particulier celle du Dollerbaechlein, seront complétées grâce au renforcement du maillage arboré. Au Kaligone par exemple, et sur certains espaces de grand développement et sites à enjeux, l'enrichissement écologique est souhaité et se concrétisera lors des aménagements (lors de la résorption des friches industrielles par exemple).

Favorisant la « Ville nature », les ensembles naturels les plus importants sont localisés au niveau des anciennes gravières qui se retrouvent aujourd'hui enclavées dans un tissu urbanisé de la nappe urbaine de l'agglomération, et qui doivent être préservés pour les générations futures en tant qu'espaces sanctuaires.

L'avant-scène du poumon vert de Kingersheim sera constituée par le Parc des Gravières, un forum de plusieurs hectares en reconversion d'un milieu autrefois dégradé, et qui a porté pendant de longues années la zone sportive de Kingersheim. Ce lieu symbolique du partage et de la convivialité, au contact de Mulhouse et d'Illzach, se veut fédérateur pour toutes les générations.

B. Exposé des choix retenus et délimitation des zones

1. Choix retenus pour l'établissement du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il est fondé sur un ensemble équilibré de choix dans les domaines de l'aménagement, des équipements, de l'urbanisme et des protections des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces choix doivent notamment répondre aux exigences légales de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de respect des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux de forte protection des espaces à caractère environnemental et paysager et de maîtrise du développement urbain dans des limites raisonnables. Les orientations d'aménagement sont traduites en compatibilité avec les choix politiques fortement exprimés et qui tendent à garantir aux habitants un cadre de vie de grande qualité, tout en se donnant les moyens de satisfaire les besoins en logement, notamment par un rythme, une qualité et une diversité susceptibles d'enrayer l'accélération du vieillissement de la population. L'offre résidentielle doit aussi tenir compte des besoins de toutes les catégories de population, en particulier les ménages à revenu modeste afin que Kingersheim remplisse son rôle dans l'agglomération.

Préserver la qualité, la diversité et la valeur écologique des espaces naturels Préserver et restaurer les corridors écologiques

Le ban de Kingersheim qui a subi l'impact d'une urbanisation lourde, par étapes successives après l'industrialisation du bassin minier, a pris conscience dans les dernières décennies de l'importance et de l'urgence de la préservation de son patrimoine naturel.

La forêt relictuelle, classée en forêt de protection, est le point d'ancrage du dispositif de préservation des espaces naturels, qui comprennent aujourd'hui les espaces délaissés par l'activité d'extraction des graviers, alternance de boisements et d'étangs à fort potentiel écologique. Le Dollerbaechlein qui traverse le ban d'ouest en est, autrefois considéré comme un canal usinier, représente désormais le vecteur principal de la biodiversité à travers l'urbain, et qu'il faut préserver et mettre en valeur.

Sur l'ensemble du territoire communal, des actions ponctuelles sont possibles pour stabiliser et enrichir la trame verte, par des actions de sanctuarisation et des renaturations progressives. Les projets immobiliers d'une certaine envergure peuvent comprendre des réflexions engagées pour les espaces verts, qui participeront à l'enrichissement global de la nature en ville.

Favoriser la préservation et l'amélioration des paysages naturels et urbains

La qualité du cadre de vie des habitants d'une ville est forcément corrélée à la variété et à la richesse des paysages qui le composent.

A Kingersheim, pas de noyau médiéval remarquable, pas d'écrin, pas de repères topographiques pour s'orienter et se situer. C'est pourquoi la valorisation paysagère du territoire doit principalement s'appuyer sur des éléments naturels, lisières, bosquets, espaces verts, traitement des axes, ruptures boisées, car ils forment des repères et des respirations.

La ville qui s'embellit et se rénove au gré de la résorption des friches industrielles et des implications de la collectivité dans des projets innovants (parc des gravières par exemple, plaine du foot, espaces publics et lieux de convivialité) fabrique de nouveaux symboles au sein de sa nappe urbaine. Elle profite de chaque occasion pour traiter qualitativement le cadre de vie des habitants.

Dans l'avenir, dans ce milieu fortement urbanisé, la valeur paysagère sera de plus en plus en lien avec les besoins de nature, en cohérence avec la préservation de l'environnement.

Maintenir le potentiel agricole

Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement

Le développement de l'habitat, des activités économiques pour l'agglomération mulhousienne, des infrastructures, a consommé une grande part des espaces agricoles, comme c'est le cas dans la plupart des villes-couronnes.

Sur les quelques espaces encore dédiés à cette économie, Kingersheim souhaite s'impliquer en faveur du développement de circuits courts agricoles. Cet engagement responsable suppose de respecter préalablement les surfaces encore viables. Le PLU est l'occasion de protéger les espaces nécessaires au maintien de l'activité agricole, et de mettre en place les modalités de son évolution. Un réseau de bonnes volontés, agriculteurs, bénévoles, associations, permet déjà à ce jour d'envisager un avenir pour l'agriculture péri-urbaine sur Kingersheim et les communes voisines.

Maintenir les espaces boisés noyaux de biodiversité, les prolonger à l'intérieur de la Ville

Les boisements de Kingersheim sont les reliques d'un très vaste espace boisé formant la forêt du Nonnenbruch, et qui a été peu à peu grignoté par l'exploitation de la potasse et l'avancée de l'urbanisation de l'agglomération mulhousienne. Ils sont aujourd'hui et fort heureusement, protégés par leur classement national en « forêt de protection », ce qui leur assure une pérennité.

Ces espaces assurent une efficace circulation de la biodiversité depuis les espaces naturels en direction des zones agglomérées.

Maintenant que les composantes naturelles les plus sensibles ont été épargnées, il convient d'en renforcer les bénéfiques pour le citoyen et pour la nature. Cela peut se faire en partie en s'appuyant sur les anciens sites d'extraction de granulats, dont le retour à la nature permet déjà d'améliorer le cadre de vie des citadins. Ils augmentent aussi la richesse spécifique des milieux péri-urbains, améliorent la biodiversité et servent de points d'appui au maillage écologique du territoire.

Plus ponctuellement, des espaces plantés pourront être maintenus ou renforcés dans certains quartiers, en alternance avec des constructions.

Contenir la nappe urbaine, réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le développement de la nappe urbaine autour du village de Kingersheim est impressionnant et trouve aujourd'hui ses limites. Il s'est traduit par une ponction lourde sur les espaces agricoles et naturels, en particulier sur le dernier demi-siècle. Ce rythme de ponctions va nettement s'apaiser, la production de logements et l'artificialisation des terres se faisant plus préférentiellement sur des espaces résiduels et des friches. Plusieurs hectares de terrains potentiellement urbanisables retourneront à la nature, et grâce à une urbanisation plus dense, on pourra construire mieux en réduisant fortement la consommation d'espace.

Afin de concilier développement urbain, développement économique et protection des milieux naturels, une politique volontariste a été mise en œuvre pour limiter la consommation d'espace aux terrains les moins dommageables pour l'environnement, le paysage, la richesse écologique et l'économie agricole. Les zones d'extension sont localisées dans les intervalles du tissu urbain existant à faible valeur agronomique (enclavement), sur les friches industrielles, en marge des espaces de valeur environnementale. Sur les sites à projets, la densité à bâtir sera augmentée par rapport au tissu existant, et des mesures seront prévues pour maintenir des îlots de nature formant relais de biodiversité et éléments d'agrément.

Seule la préservation de ce qui reste de nature, et l'amélioration de l'efficacité des fonctions urbaines permettent d'inverser la tendance et de proposer aux habitants un cadre de vie meilleur.

Le tissu urbanisé va peu à peu se densifier et se transformer pour « refabriquer » la ville, selon des critères plus respectueux de l'environnement.

La déclinaison plus pertinente de modes d'habitat dans les opérations groupées permet de réduire les prélèvements sur les zones agricoles et naturelles, de mieux organiser les greffes, de réduire l'artificialisation des terrains, d'optimiser le linéaire des voiries, etc.....

Offrir un potentiel de développement dimensionné aux besoins de la ville et aux exigences de l'intercommunalité

La population de la commune est en train de dépasser les 13000 habitants et bénéficie d'une forte attractivité du fait de sa position géographique stratégique et de son accessibilité facile.

Des opérations récentes, réalisées ou programmées, permettent de diversifier l'offre en logement et de maintenir une vitalité démographique indispensable au renouvellement des générations.

Par création de logements collectifs sur d'anciennes friches, sur des espaces enclavés, par un remplissage progressif des vides laissés dans le tissu urbain, ou encore par des opérations denses ciblées (résidence séniors), on peut continuer à accueillir des habitants.

Plus tard, pourra s'engager la reconversion urbaine des quartiers résidentiels les plus anciens, qui ne correspondent plus aux critères d'habitabilité et à une morphologie urbaine plus durable.

A partir des besoins en logement identifiés par le SCoT pour les prochaines années, et à partir d'une détermination politique forte en faveur de l'économie d'espace, ce potentiel de développement a été limité et son aménagement sera encadré par des orientations d'aménagement pour éviter le gaspillage de terrain.

La localisation des sites à projets reprend les options du POS, puisqu'elle est la plus pertinente pour s'articuler à la ville et à ses équipements.

Un équilibre de l'offre en logement y sera recherché, en lien avec le diagnostic préalable qui a mis en évidence les carences (locatif, locatif aidé, logements intermédiaires, logements de petite taille pour les séniors et les jeunes ménages, etc...).

Maintenir la vitalité économique de la commune dans un équilibre d'agglomération

Kingersheim comme certaines autres communes du bassin potassique, a su se relever du déclin de l'activité minière en développant dans un délai court un vaste pôle d'activités économiques et un nombre important d'emplois.

Mais la conjoncture économique touche également les grandes zones commerciales dont la mutation à long terme reste une interrogation.

La fragilité de l'économie peut perturber les équilibres autour de la ville, en particulier sur l'agglomération qui comporte plusieurs grandes zones commerciales réparties autour de Mulhouse.

Kingersheim veut rester partenaire de l'évolution des zones économiques d'envergure du sud-Alsace en favorisant la diversification des activités économiques, la lutte contre les friches et une meilleure articulation entre les différentes fonctions du territoire. Elle souhaite également favoriser la diversification de l'offre existante, et l'insinuer dans les quartiers.

Renforcer la cohésion sociale et réduire l'empreinte de l'automobile

Le noyau ancien du village est excentré dans la nappe urbaine, et noyé dans un tissu mixte. Son organisation villageoise encore perceptible, sa centralité renforcée par des équipements structurants (CREA, Maison de la Citoyenneté, parc public, etc....) subit les agressions du trafic de transit.

Des solutions s'esquissent pour dévier un jour ce trafic, au moins en partie, et pour apaiser le cœur de la ville et y améliorer le cadre de vie. La place du piéton pourra alors y être renforcée.

Le Faubourg de Mulhouse est l'axe névralgique sur lequel tout s'articule : commerces, services, écoles, administrations. Il supporte un trafic automobile important, surtout aux heures de pointe. Mais il est aussi dédié aux transports alternatifs et ses abords se transformant peu à peu, il passe de rupture à suture.

L'amélioration du cadencement des transports en commun, une bonne desserte par le réseau cyclables, la sécurisation des trajets piétons, la signalisation, permettent d'agir par touches sur cet espace.

Le PLU ne à lui seul agir sur le niveau de trafic sur cet axe, mais il peut accompagner la mutation du faubourg et de ses abords, identifier des liens avec le centre, sérier les trafics et organiser le stationnement.

Les quartiers à créer sont des opportunités pour réfléchir à une ville durable et améliorer la vie en commun. Pas des opérations plus denses et plus diversifiées, proche des transports en commun et des axes de déplacements doux, on incite davantage à ne pas utiliser sa voiture, surtout si les fonctions essentielles de la vie courante peuvent être satisfaites à proximité. La localisation des sites de développement est donc essentielle pour participer à cette transition.

Transformer progressivement des friches industrielles en quartiers de ville

Le passé industriel de Kingersheim a laissé à l'intérieur du tissu plusieurs friches qui sont autant d'opportunités de renouvellement urbain, permettant d'éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour assurer le développement urbain.

Fort de ses nombreux équipements et de son pouvoir attractif, la ville peut engager sur ces sites une réflexion pour améliorer et diversifier l'offre en habitat et densifier la ville, mais aussi pour organiser une vie de quartier par la mixité sociale, la qualité de l'environnement et l'efficacité de la greffe au tissu existant. Des réflexions d'aménagement durable sur ces sites permettent d'en estimer la capacité, et d'organiser dans le temps leur mobilisation. Certains sites resteront des espaces de réserve dans le cadre du présent PLU, pendant que d'autres assureront la satisfaction des besoins à plus court terme.

Réduire la consommation d'énergie et les pollutions

Le parti d'aménagement et de développement de la ville de Kingersheim va très concrètement dans le sens de la réduction de la consommation d'énergie grâce à l'optimisation des circulations douces à travers la cité.

En imposant une densification des zones d'extension urbaine et un remplissage efficace des vides du tissu urbain, tout en respectant et renforçant les coupures vertes susceptibles de faire pénétrer la nature dans l'urbain, il est possible de stabiliser voire de réduire les pollutions impactant directement le climat, notamment celles liées à l'automobile.

Un traitement qualitatif des abords des voies les plus bruyantes et les plus chargées en trafic automobile, prévoyant notamment une renaturation et des espaces verts et arborés, il est possible de participer également à la réduction de la densité des polluants.

Sur les sites à urbaniser, on favorisera les bâtiments moins voraces sur le plan énergétique, par recours aux toitures végétalisées par exemple, à une meilleure isolation thermique, à des matériaux plus écologiques pour la construction. On veillera également à maintenir une proportion suffisante d'espaces libres destinés aux jardins d'agrément ou aux potagers.

La localisation de ces nouveaux quartiers, au contact des équipements publics et des transports collectifs permettra de réduire les pollutions liées aux déplacements.

2. Choix retenus pour la délimitation des zones et motifs des règles applicables

Le P.L.U. peut classer les sols dans les 4 grandes catégories suivantes :

- **Les zones urbaines ou zones U**
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser ou zones AU**
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD, le règlement et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (zones U)

♦ La zone UA (superficie : 12,5ha)

Délimitation et fonction

La zone UA recouvre la partie ancienne du village de Kingersheim caractérisée par un tissu lâche à mettre en valeur et à densifier dans le respect du patrimoine bâti villageois essentiellement implanté à l'alignement des rues.

Outre de l'habitat, elle comprend des services publics, des commerces et des équipements, en particulier des équipements culturels et associatifs structurants.

L'objectif du PLU consiste à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur changement d'affectation en faveur de l'équilibre des fonctions nécessaire à la vitalité du centre. Il s'agit également de combler les espaces libres dans le respect du cadre de vie et de bons rapports de voisinage, tout en favorisant la densification, la diversification architecturale et la mixité fonctionnelle. La volumétrie qu'il est prévu d'admettre dans cette zone sera intermédiaire entre les zones pavillonnaires traditionnelles dominantes à Kingersheim, et les volumes généreux envisagés le long du Faubourg de Mulhouse tout proche.

Evolution par rapport au POS

Le POS distinguait déjà une partie centrale historique UA et une partie périphérique (secteurs d'extension majoritairement pavillonnaires ajoutés à partir des années 60). Ce principe est maintenu dans le PLU, qui reprend globalement le périmètre de la zone UA du POS. En revanche il ne retient pas le sous-secteur du POS qui était destiné à permettre une opération de collectifs en cœur de village ; le PLU intègre désormais cette possibilité dans sa zone UA.

Les articles de prospect du POS (ceux qui définissent la morphologie urbaine par la position des constructions sur les parcelles, par rapport au domaine public et en volume) avaient pour vocation de renforcer l'alignement urbain le long de la voirie structurante existante, et d'assurer un bon compromis entre préservation d'une identité traditionnelle et possibilités de dynamisation d'un centre-ville.

Objectifs du Règlement et mesures en faveur de la densification

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine.

Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) qui sont les composantes essentielles à l'attractivité et à la vitalité du centre. Le règlement est permissif et exclut les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité des habitations, en particulier les occupations et utilisations du sol nuisantes.

Pour répondre aux besoins en matière de logement pour tous, il est prévu d'exiger dans la zone UA une proportion de logements aidés dans les programmes neufs ou de renouvellement urbain à partir d'une certaine importance.

L'article 3 tend à améliorer la sécurité pour les usagers et les services, en adaptant la taille des nouvelles voies aux usages qu'elles devront supporter, en particulier la lutte contre l'incendie.

L'article 4 concernant les réseaux se calque sur les conditions mises en place sur l'ensemble de l'agglomération mulhousienne par l'organisme gestionnaire. Ce

service rend attentifs les pétitionnaires sur la nécessité d'une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales, ces dernières ne devant pas systématiquement rejoindre le réseau collecteur, mais de trouver des solutions alternatives sur les parcelles (infiltration, pré-traitement, etc...).

L'article 5 n'est pas réglementé car toutes les parcelles de la zone sont en principe à connecter sur le réseau collectif d'assainissement.

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à favoriser la densification tout en conservant des traces du tissu d'origine.

Il s'agit avant tout de proposer des règles simples à appliquer et cohérentes par rapport à l'existant.

Par rapport aux règles du POS, celles du PLU apportent plus de liberté d'implantation côté rue, et permet de construire plus facilement des habitations en seconde profondeur par rapport aux rues.

L'article 6 propose que la façade sur rue s'implante dans une bande de 0 à 2 mètres par rapport à l'alignement. Ceci permet une modulation des implantations par rapport à l'espace public, tout en restant proche de la voie pour créer un effet dense. Cela permet de conserver un maximum d'espaces privatifs à l'arrière de la propriété. On peut aussi par cette règle construire sur des parcelles peu profondes.

La deuxième partie de la règle de l'article 6 permet de construire au-delà de 20 mètres par rapport à la rue.

Ceci favorise les constructions en deuxième profondeur par rapport aux voies là où le parcellaire le permet encore, en prévoyant deux options d'implantation, l'une dans le 20 premiers mètres et l'autre au-delà.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, définies à l'article 7, tendent à admettre un certain nombre de constructions en limite de propriété, sous conditions de hauteur et de longueur d'adossement. Elles permettent également la mise en commun de plusieurs projets de construction sur les limites séparatives afin d'économiser de la place (projets architecturaux communs).

Pour les mêmes raisons, des possibilités d'adossement à des volumes existants sont également offertes par cet article.

Les dispositions des articles 6 et 7 vont dans le sens du renforcement des possibilités de densification tout en respectant les reculs par rapport au voisinage. Par des accords entre voisins matérialisés par des servitudes de cour commune, d'autres solutions peuvent être envisagées qui ne sont pas dérangeantes pour la morphologie admissible.

L'article 8 impose une distance de 3 mètres entre les constructions à usage d'habitation, et la garantie d'un accès suffisant pour les véhicules de secours. Cette souplesse permet de réduire les contraintes liées au parcellaire et de favoriser la densité. Les constructions non habitables ne sont pas concernées par ce recul.

L'emprise au sol (article 9) est volontairement importante (3/4) offrant ainsi des possibilités de densification même sur de petites parcelles et favorisent les opérations de renouvellement urbain. Elle laisse toutefois la place pour réaliser les stationnements indispensables sur domaine privé et des espaces verts. Ce

sont les normes de stationnement et la part des espaces verts qui conditionneront la taille de la construction sur la parcelle.

La hauteur maximale autorisée (article 10) tient compte de l'hétérogénéité du parc immobilier de cette zone, et de la nécessité d'assurer au cœur de Kingersheim un cadre de vie qualitatif.

Les hauteurs proposées permettent de réaliser sur un terrain des immeubles de trois niveaux. De même l'autorisation des toits plats a engendré une règle nouvelle de hauteur à l'acrotère, qui permet de faire cohabiter toits plats et toits classiques.

Les dispositions de l'article 11 sont d'ordre général et permettent de refuser une autorisation si elle est franchement de nature à perturber le site.

Les dispositions de l'article 12 permettent un équilibre satisfaisant entre densification, renouvellement urbain et gestion du problème de stationnement sur le domaine public.

L'article 13 tend garantir une proportion d'espaces verts permettant de sécuriser les relais de biodiversité à l'intérieur du tissu urbanisé non public, et aussi de maintenir une certaine aération du tissu qui à l'origine n'est pas particulièrement dense. L'article 14 (COS) ayant été supprimé par la loi ALUR en 2014, cet article 13 permet de garantir un équilibre satisfaisant entre espaces bâti et surfaces éco-aménageables.

Les nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales (articles 15 et 16) expriment des incitations et des efforts en faveur d'une diminution de l'empreinte écologique des constructions et le recours aux énergies renouvelables. Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour certaines constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique inférieure à la réglementation thermique.

♦ **La zone UB (superficie : 24,2ha)**

Délimitation et fonction

La zone UB circonscrit les ensembles immobiliers collectifs denses qui s'identifient au sein de l'enveloppe urbaine. De différentes époques, ils se distinguent par une organisation de quartier ou d'îlot, des volumes généreux et des hauteurs supérieures à celles admises dans les zones pavillonnaires.

A partir d'une fonction stricte d'habitat, en particulier pour les ensembles les plus anciens, on leur confère désormais une fonction plus large de brassage social et générationnel, avec des composantes de quartier urbain plus convivial.

La zone UB comprend un secteur UBi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

Evolution par rapport au POS

Ne sont retenus dans cette zone UB que les ensembles immobiliers d'une certaine envergure qui ont un fonctionnement de quartier et/ou une capacité de mutation vers un quartier plus durable : présence d'espaces verts à maintenir, possibilités de changement de destination, opportunités de mixité sociale.

Le PLU n'a pas retenu dans cette zone les équipements publics (collège, écoles, hébergements de personnes âgées), qui n'ont pas les caractéristiques d'un tissu d'habitat dense particulier. Il ne retient pas non plus les abords du Faubourg de Mulhouse qui pour leur part sont traités par le règlement du PLU dans la zone

UC, avec des règles de hauteur et de recul permettant de bien identifier le faubourg sur le tronçon qui veut marquer un centre.

En revanche, la zone UB reprend les opérations réalisées dans les zones d'urbanisation future du POS sur le site TIVAL1 (une ZAC), les collectifs de la ZAC « Dahlias » et ceux de la rue de Tulle en limite nord-est de l'agglomération.

Objectifs du Règlement et mesures en faveur de la densification

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent à ces ensembles, ont pour objectif de leur maintenir une spécificité volumétrique et une organisation différente de la simple juxtaposition de constructions, tout en permettant leur évolution vers une mixité fonctionnelle plus grande. Une large part des terrains est réservée aux espaces verts ou ouverts, permettant aussi d'organiser le stationnement et le cadre de vie de ces zones densément peuplées. La diversification architecturale y sera encouragée ainsi que l'implantation d'activités compatibles avec la vie d'un quartier d'habitat.

Articles 1 et 2 : le principe général qui régit les autorisations de construire dans cette zone consiste à admettre une variété importante d'occupations et utilisations du sol en excluant celles qui génèrent des nuisances incompatibles avec la dominante d'habitat. Il s'agit également de ne pas empêcher les transformations de l'existant, ni les changements de destination.

Des éléments de la trame verte ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer la préservation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Bien entendu, l'implantation de ces installations classées devra s'accompagner de mesures adaptées pour les rendre admissibles dans un tissu urbain à dominante d'habitat.

Afin d'en garantir la production, il est imposé un quota de 30% de surface de plancher (équivalent logements) pour les logements aidés dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitation à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher produite. Ce seuil permet d'organiser la mixité sociale sur des opérations relativement conséquentes. Les logements visés par cette disposition sont les logements locatifs sociaux.

Article 3 : Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée. Tout projet sera conditionné à une accessibilité suffisante pour les moyens de lutte contre l'incendie.

Article 4 : Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement systématique au réseau d'alimentation en eau potable.

Pour l'assainissement, tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du service gestionnaires des réseaux. Notons que pour les eaux pluviales, des dispositions sont prises pour limiter la saturation du réseau collecteur d'eaux usées, en favorisant une gestion à la parcelle des eaux de ruissellement.

L'obligation de réaliser les réseaux secs (électricité et télécommunications) en souterrain permet d'en limiter l'impact visuel et garantit la sécurité de ces installations.

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), ont été définies de manière à favoriser un bon équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres, tout en tenant compte du caractère majoritairement collectif de la zone :

Article 6 : La règle générale impose un recul minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres pour permettre l'utilisation de la marge de recul comme stationnement ou pour un traitement des abords des constructions. Ce recul n'est pas imposé pour les édifices techniques, et ne concerne pas non plus les voies non ouvertes à la circulation automobile (voies piétonnes ou cyclables).

Le long de la RD55, ce recul est plus important -8 mètres- afin de conserver un espace tampon par rapport à la nuisance de la route, et d'harmoniser les reculs sur tout le linéaire de cette entrée de Ville.

Article 7 : De nombreuses opérations immobilières réalisées dans cette zone UB ont gommé les limites du parcellaire et se voient appliquer les règles de l'article 8 ci-après. Néanmoins, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés reste essentielle dans la gestion des rapports de voisinage, d'autant que ces quartiers avec immeubles de hauteur égale ou supérieure à trois niveaux jouxtent des quartiers pavillonnaires de faible hauteur. La distance minimale exigée est de 3 mètres et la moitié de la hauteur de l'immeuble, permettant ainsi un recul fonction de la hauteur.

L'implantation sur limite séparative est possible pour les volumes jusqu'à 3 mètres de hauteur sur limite, le cumul total des implantations sur la limite séparative étant limité à 20 mètres. Lorsque deux fonds contigus font l'objet d'un projet commun, les immeubles à construire peuvent s'implanter en limite séparative, ce qui permet à chacun de dégager des espaces libres plus rationnels. De même, l'adossement à un bâtiment existant sur la limite est admis pour les mêmes motifs.

Article 8 : Il reste également nécessaire de gérer la mitoyenneté des immeubles sur une même unité foncière. La distance minimale requise sera conditionnée à une bonne accessibilité des secours et des pompiers.

Article 9 : il concerne l'emprise au sol des constructions, qui dans le cas précis de ces zones de collectifs n'est pas le meilleur outil de gestion de la forme urbaine. Le respect d'une proportion d'espaces verts et de plantations, associé à un COS maîtrisé ont semblé plus adaptés au contexte. En outre, cette zone présente des règles de hauteur plus permissives que les autres zones urbaine, ce qui permet également d'en maîtriser la densification.

Article 10 : La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie moyenne des bâtiments et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et l'originalité de ce tissu. Cette hauteur est exprimée en mètres et a été définie pour permettre de réaliser au maximum 5 niveaux habitables. Afin de favoriser différentes formes architecturales, le cinquième niveau pourra être un comble ou un niveau droit reculé par rapport au niveau inférieur. Ceci suppose que la hauteur au faîtage ne dépasse pas 17 mètres, et que le cumul des niveaux droits jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère ne dépasse pas 13 mètres.

La zone UB comporte des constructions d'une hauteur supérieure à celles fixées par le règlement du P.L.U. ou comportant plus de niveaux que ceux admis. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

Article 11 : Etant donné que la zone UB ne présente pas une organisation ou une valeur patrimoniale particulière, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'a pas fait l'objet de mesures trop contraignantes. Les dispositions générales sont reprises de celles de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme qui permet de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales une autorisation d'urbanisme dès lors qu'un projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réglementation des clôtures vise à harmoniser le paysage urbain en permettant une perméabilité visuelle entre le domaine public et les espaces privatifs, par des hauteurs adaptées, en distinguant la rue et les limites séparatives privées.

Article 12 : Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie et permet une meilleure lisibilité des espaces publics. A cet effet des normes minimales assises sur la surface de plancher ou sur la capacité d'accueil des établissements recevant du public ont été définies et doivent être respectées. Cette règle permet dans certains cas une polyvalence d'utilisation, dans le but de ne pas artificialiser trop d'espaces libres pour le stationnement, et de conserver plutôt des espaces verts. Une articulation avec l'article 13 du règlement permet d'assortir aux aires de stationnement un accompagnement végétal.

Article 13 : Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

Le règlement impose un minimum de 20% d'espaces verts, dont certains déjà existants sont classés à conserver au titre de l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager.

De même pour éviter que les grandes aires de stationnement soient monotones et imperméables, il est exigé d'y planter des arbres et des haies.

Comme pour toutes les zones du PLU, les nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales (articles 15 et 16) encouragent par des bonus de constructibilité les efforts en faveur d'une diminution de l'empreinte écologique des constructions et le recours aux énergies renouvelables.

- ♦ **La zone UC (superficie approximative : 309 hectares)**

Délimitation et fonction, évolution par rapport au POS

La zone UC se développe sur la majeure partie du tissu urbanisé de Kingersheim, majoritairement constitué de maisons individuelles formant un tissu de faible densité.

Par rapport au POS, cette zone couvre non seulement les secteurs d'habitat pavillonnaire, mais aussi certains secteurs urbains d'équipements et de services (collège, groupes scolaires) et les abords du Faubourg de Mulhouse (anciennement UB). On y retrouve également les opérations immobilières à dominante pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations groupées (Dahlia) Le village d'origine en est exclus.

La rue de Guebwiller (RD429) est également en grande partie incluse dans la zone UC, de même que le quartier de la Strueth qui fait le lien avec Mulhouse.

Le secteur UCa qui couvre une superficie de 18,2ha correspond à la cité minière, qui bénéficiait déjà dans le POS de règles particulières concernant l'architecture

et l'implantation des constructions. Plusieurs principes sont retenus pour faire évoluer l'habitabilité de la cité tout en respectant des traces de son histoire urbaine : des marges de recul inconstructible différenciées, des possibilités maîtrisées d'extension des maisons, de nouvelles possibilités d'implantation pour les annexes, des droits à construire sur l'arrière des propriétés.

Le secteur UCa1 du POS – quartier des maisons d'ingénieurs de Mines, particulièrement peu dense – est supprimé et devient UC afin qu'il puisse entrer en mutation (4ha). Le terrain de sport de la cité et la salle sont reversés en secteur spécial UCs (sport) pour une superficie de 2,4ha)

Un secteur UCb en entrée de ville côté Illzach présente des conditions d'organisation particulières sur la base d'un schéma intercommunal. Inscrit sur une friche industrielle (TIVAL), ce projet propose plusieurs volets qualitatifs : la mixité, la densité, la mise en valeur de l'environnement et l'enrichissement biologique de la coulée verte du Dollerbaechlein.

Le secteur UCs quant à lui regroupe les équipements sportifs et scolaires. Il comprend un sous-secteur représentant la friche d'un ancien poulailler industriel pouvant être en partie reconverti en zone sportive, autrefois classé en zone NC au POS.

La zone UC comprend un secteur UCi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

Objectifs du Règlement et mesure en faveur de la densification

Cette zone est fortement contrainte par un découpage parcellaire adapté au mode pavillonnaire, et ne dispose que de peu d'espaces libres pour la construction. Cependant, le règlement a pour objectif de permettre une densification progressive et une mutation vers un tissu urbain plus diversifié, en y admettant d'autres formes d'habitat et d'occupations du sol, ainsi que le renouvellement urbain. Il doit permettre aussi d'améliorer l'habitabilité et le confort des quartiers anciens, notamment par un assouplissement des règles de prospect et une augmentation des droits à bâtir.

Il s'agit également d'autoriser dans cette zone des activités compatibles avec la proximité des habitations, ainsi que les équipements et services améliorant le maillage des polarités.

Le long du faubourg de Mulhouse, sur le tronçon représentant l'axe majeur de centralité, le règlement propose de renforcer la volumétrie des constructions en agissant sur les règles d'implantation et de hauteur.

Dans la cité minière est mis en place un encadrement précis des possibilités de construire, en particulier pour respecter les jardins de devant et le rapport à l'espace public (marges de recul inconstructibles devant les façades des maisons d'origine, règlementation des carports). Des extensions limitées des maisons d'origine sont admises dans la limite d'une cohérence architecturale. Les nouvelles habitations sont interdites. Les emprises sont maîtrisées et la proportion d'espaces verts doit rester forte.

Dispositions du Règlement

Les dispositions du PLU visent à conférer un aspect plus urbain à cette zone qui correspond à des faubourgs à usage mixte à dominante d'habitat résidentiel de maisons individuelles. En conséquence, il est admis de faire cohabiter différentes fonctions urbaines : habitat collectif et individuel, équipements et services, sans oublier les commerces et bureaux. Il s'agit de s'appuyer sur la dominante résidentielle de ces quartiers et de les compléter avec des occupations et utilisations du sol diverses mais compatibles. Les établissements agricoles, industriels et nuisants en sont exclus.

Cette zone favorise le renouvellement urbain et la densification. Elle encourage la mixité fonctionnelle et sociale, toujours dans le souci de rester compatible avec la dominante d'habitat.

Pour certains secteurs spécifiques (un tronçon du Faubourg de Mulhouse, aux abords de la RD430) les accès sont réglementés pour des raisons de sécurité.

Du point de vue de la forme urbaine, le règlement propose donc un dispositif souple et clair permettant de compléter l'urbanisation en douceur en tenant compte de l'existant, exprimé à travers les règles de prospect.

A l'intérieur de cette zone UC on distingue plusieurs sites classés en UCs, qui sont destinés exclusivement à l'usage sportif et scolaire. Le sous-secteur UCs1 pourra recevoir un équipement sportif conditionné à la démolition de l'ancien poulailler industriel qui fait le lien entre deux zones économiques de Richwiller et Kingershheim.

Par rapport aux voies et emprises publiques (Article 6), plusieurs choix possibles d'implantation, avec des possibilités de se rapprocher des voies et emprises publiques. Des reculs différenciés sont imposés par rapport aux voies importantes en fonction de leur degré de nuisance lié au trafic qu'elles portent.

Le long du Faubourg de Mulhouse, il s'agit de marquer la densité urbaine en obligeant à s'implanter dans une bande de 0 à 6m de la voie.

Dans la cité minière (secteur UCa), les reculs par rapport au domaine public sont imposés au cas par cas dans un document graphique joint au règlement, dans l'objectif de préserver les marges de recul par rapport aux façades des maisons des mines.

Par rapport aux propriétés voisines (article 7), un recul classique, proportionnel à la hauteur avec un minimum de 3 mètres, mais également diverses solutions pour construire sur les limites séparatives, pour des volumes admissibles pour le voisinage et dans le cas de mise en commun des droits à construire. Les règles sont légèrement nuancées sur les sites spécifiques comme le Faubourg de Mulhouse et Tival (UCb).

Dans tous les cas, des solutions sont proposées pour que certains éléments de faible emprise pouvant faciliter la vie quotidienne des habitants puissent s'implanter dans ces marges de recul, et également pour que des solutions puissent être trouvées entre voisins par l'intermédiaire de servitudes de cour commune.

L'emprise au sol (article 9) n'est pas contrainte dans la zone UC à l'exception du secteur de la cité minière (où une maîtrise de la densification est justifiée par la volonté de conserver certaines traces de la trame urbaine d'origine de la cité) et du sous-secteur UCs1 au contact des zones naturelles de la commune.

Les hauteurs des constructions (article 10) vont permettre dans la majorité des cas de construire trois niveaux habitables. Certains secteurs se distinguent : 2 niveaux seulement dans la cité minière, 4 niveaux sur le faubourg de Mulhouse (tronçon central), et localement jusqu'à 7 niveaux sur le site particulier de Tival.

Un bonus de constructibilité est accordé sur les règles de hauteur en cas de réalisation de constructions très vertueuses quant à leur bilan énergétique.

L'aspect extérieur des constructions (article 11) n'est pas fortement contraint dans la zone UC car elle regroupe des architectures très diverses qui doivent

pouvoir évoluer. Il est régi par des dispositions générales classiques issues de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme. Il est plus détaillé pour le secteur de la cité minière où certaines composantes de l'organisation des parcelles et de l'architecture des maisons doivent être préservées.

Etant donné que les formes des toitures sont libres dans cette zone, le règlement propose des règles de hauteur permettant de faire cohabiter sans heurts des volumes avec toiture en pente et des constructions à toit plat ou faible pente.

Cet article apporte également des précisions sur l'aspect des clôtures en réduisant notamment l'occultation des propriétés par des murs, y préférant des dispositifs à claire-voie assurant une certaine perméabilité du paysage urbain dans un tissu aéré à l'origine.

Les normes de stationnement (article 12) sont désormais en lien direct avec la taille des constructions et leur vocation. En particulier pour l'habitat, elles se basent sur le double objectif de réduction de la place de l'automobile sur le domaine public et la réduction de la consommation d'espace. Le stationnement des véhicules, du moins en surface, devient également une préoccupation de l'aménagement durable, et sa réglementation se mêle à celle relative aux espaces libres : les aires d'une certaine emprise peuvent nécessiter des plantations d'arbres.

Avec la disparition du COS qui était un outil de contrôle de la densité du POS, l'article 13 prend tout son sens puisqu'il va permettre de moduler les occupations du sol sur chaque parcelle, en proposant dans ce tissu moyennement dense, le maintien d'une proportion suffisante d'espaces verts ou éco-aménageables assurant la pénétration de la nature en ville, comme elle est souhaitée par le Grenelle de l'environnement. Une proportion de 20% est nécessaire pour assurer ces objectifs, augmentée à 30% dans la cité minière.

Les nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales (articles 15 et 16) expriment des incitations et des efforts en faveur d'une diminution de l'empreinte écologique des constructions et le recours aux énergies renouvelables. Les constructions très économes pourront bénéficier d'une majoration de hauteur dans certaines conditions.

- ♦ **La zone UE (superficie approximative : 84 hectares)**

Délimitation et fonction

La commune dispose de plusieurs zones économiques situées au contact immédiat du tissu urbain. En dehors d'une toute petite zone comprenant un supermarché à la sortie du « village » vers Illzach, la zone économique s'organise autour du rond-point du Kaligone. Côté ville, **c'est-à-dire à l'est de la rue de Guebwiller**, il s'agit surtout d'une zone commerciale aux grandes enseignes banalisées, et qui pourrait à plus long terme muter vers un tissu mixte greffé aux zones d'habitation. **De l'autre côté de cet axe et le long du boulevard (RD430)**, le tissu se partage entre activités commerciales, artisanales et industrielles jusqu'aux limites du ban. Une partie de ces activités bordent ou surplombent une ancienne décharge publique polluée, au lieu-dit Eselacker et doivent être encadrées afin de limiter les risques inhérents à ce milieu particulier. Un autre site de petite taille, est inclus dans un tissu mixte aux abords de la rue des Perdrix.

Evolution par rapport au POS

La zone commerciale du Kaligone ainsi que les espaces consacrés à l'activité économique à l'ouest de la RD430 étaient classés en UE au POS pour les

parties équipées, et NAe pour les parcelles en cours d'aménagement (les plus proches de Richwiller). Aujourd'hui les aménagements sont réalisés, en particulier le long de la rue du Bigarreau, une prolongation de cette voie à travers champs permettant de rejoindre le site Décathlon sur le ban voisin de Wittenheim. Les parcelles desservies sont classées en zone UE.

Une distinction est faite pour la partie située côté ville, à forte dominante commerciale, car le règlement y admet dans certaines conditions la création de logements, première étape d'un dispositif ambitieux, annoncé dans le PADD, et qui permettrait par touches successives de reconvertir le tissu commercial en une vraie partie de ville. Cette zone classée UE2 présente une superficie de 25,7ha)

Le supermarché isolé près du centre faisait partie du plan d'aménagement de zone de la ZAC Tival.

Les espaces constituant l'ancienne décharge de l'Eselacker étaient classés en zone NA et NAe dans l'attente d'une éventuelle conversion économique, mais le degré de pollution du sol et du sous-sol ne permettent pas d'y envisager systématiquement une urbanisation classique de zone d'activité. Aux abords immédiats de la décharge, la constructibilité est réduite pour cette raison.

Le pourtour du site, déjà occupé par l'activité industrielle, peut toutefois être maintenu dans un zonage d'activités, avec quelques restrictions d'usage et de fréquentation du site en fonction du degré de pollution.

Nous y reviendrons dans le chapitre consacré aux zones naturelles et aux secteurs à risque, puisque le cœur de la décharge partie de reste en zone naturelle spécialisée.

Aucun potentiel UE supplémentaire n'est prévu par rapport au POS ; l'activité économique devra se concentrer et se diversifier dans les enveloppes préexistantes. Les potentiels anciens du site de l'Eselacker sont donc revus à la baisse (plus de 8ha de zone NA du POS passent ici en secteur Nd) et les occupations et utilisations du sol admises sont fortement encadrées.

Objectifs du Règlement

Les grandes zones UE1 et UE2 situées de part et d'autre du Kaligone se distinguent par leur vocation principale, mais surtout par l'orientation future que l'on souhaite leur donner. Si la zone UE1, bien circonscrite à l'ouest de la pénétrante mulhousienne constitue un ensemble strictement économique, la zone UE2 en revanche, aujourd'hui dévolue aux surfaces commerciales, est susceptible d'évoluer lentement vers une zone urbaine plus mixte, par imbrication progressive dans le tissu d'habitat qu'elle borde. C'est un des grands enjeux du PADD qui trouve ici une traduction réglementaire.

Les différentes sous-zones bordant la zone de l'ancienne décharge (Eselacker) doivent tenir compte des contraintes liées à la présence d'une pollution souterraine et d'impératifs de surveillance et de confinement des matériaux enfouis de la décharge. Les occupations et utilisations du sol admises et interdites s'adaptent aux trois sous-zones ainsi délimitées (UE3, UE4 et UE5).

L'habitat ainsi que toute forme d'hébergement sont interdits dans ces trois sous-zones.

En-dehors des articles 1 et 2 qui se différencient pour les sous-zones, le corps des autres règles est identique pour toutes les zones économiques.

L'article 3 se préoccupe en particulier de l'accès des moyens de lutte contre l'incendie, et rappelle que la RD430 reste un axe de transit prioritaire sur lequel aucun accès nouveau ne peut être envisagé.

L'article 4 rappelle l'obligation de raccordement au réseau AEP collectif, et énumère les conditions de rejet des eaux usées qui découlent des règles du SIVOM de l'agglomération mulhousienne. Plus spécifiquement, le sort des eaux pluviales doit être géré de manière différente suivant que ces eaux sont propres ou souillées.

L'article 6 module les reculs par rapport aux voies en fonction de l'intensité du trafic qu'elles portent et de la nuisance que crée la route pour les entreprises ou commerces. Ces marges de recul ne sont pas perdues puisqu'elles peuvent être prétextes à l'implantation d'aires de stationnement ou la mise en place d'espaces verts.

L'article 7, de même que l'article 8 se préoccupent essentiellement des possibilités de circulation entre les bâtiments non contigus, afin notamment que les secours puissent desservir efficacement tous les espaces. Mais de nombreuses possibilités existent de densifier les terrains par mise en commun du foncier (projets architecturaux communs) ou accords du voisin par servitude.

L'article 9 dans le même esprit, n'est pas réglementé en tant que tel, l'emprise au sol des constructions étant automatiquement limitée en raison de l'obligation de réaliser une proportion d'espaces verts (voir article 13).

L'article 10 fixe à 18 mètres la hauteur plafond à ne pas dépasser dans les zones économiques. Cette hauteur n'est que rarement nécessaire pour les activités, mais peut inciter à superposer des surfaces utiles plutôt que de les étaler, ce qui va dans le sens de la réduction de la consommation d'espace.

Les articles 11 et 12 se préoccupent de l'aspect des constructions mais surtout du traitement des espaces situés autour des bâtiments, afin de diminuer l'impact visuel des stockages et de mieux organiser la circulation et le stationnement sur les propriétés.

L'article 13 relatif aux espaces libres complète le dispositif en imposant notamment une végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement.

Les zones naturelles destinées à être urbanisées (zones AU)

La zone AU est divisée en deux : la zone 2-AU est une zone destinée à l'avenir à l'urbanisation, mais reste inconstructible dans le cadre de ce PLU en raison de l'insuffisance des équipements qui la borde et de l'incertitude quant à leur devenir précis ou à l'orientation de leur aménagement interne. La zone 1-AU en revanche peut être urbanisée immédiatement sous certaines conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Délimitation et fonction des zones 1-AU

Les zones 1-AU ont pour vocation de diversifier le tissu de Kingersheim, et de répondre aux besoins identifiés par le diagnostic urbain. La commune entend y développer des greffes urbaines qualitatives, permettant d'équilibrer les besoins en logement, de combler le déficit en logements aidés, de limiter la consommation d'espaces agricoles et forestiers, mais aussi de prendre en compte l'environnement. Chaque zone 1-AU a sa spécificité propre, fonction de sa localisation par rapport au tissu urbanisé de Kingersheim. Les conditions de leur aménagement sont finement précisées par le règlement complété par les orientations d'aménagement.

La zone 1-AUa circonscrit un terrain d'environ 1ha qui doit recevoir une résidence service seniors, première tranche de l'aménagement de l'ensemble des terrains situés à l'arrière de l'école du centre. Cet aménagement sera le point d'appui du reste du potentiel, qui est classé en zone 1-AUb.

La zone 1-AUb est un vaste espace morcelé hérité d'une zone d'urbanisation future du POS, et qui est la prolongation de l'aménagement de la zone 1-AUa. Elle est destinée à une mixité fonctionnelle et urbaine à dominante d'habitat, comportant des compléments d'espaces publics au contact des équipements scolaires. Les conditions de son urbanisation sont principalement focalisées sur l'économie de terrain, la densification de l'habitat et sa diversification, notamment en faveur de l'habitat aidé qui doit y trouver une place dans une proportion suffisante. Ces conditions, qui sont précisées dans une orientation d'aménagement, s'attachent également à conserver des espaces verts participant à la fois au cadre de vie du quartier, mais aussi à la trame verte urbaine.

La zone 1-AUc rue Claude Debussy, est un ensemble de terrains qui fait le lien entre les immeubles collectifs de la ZAC des Dahlias et les pavillons individuels proches. Il s'agit de produire ici un ensemble mixte de logements insérés dans leur environnement immédiat.

Délimitation et fonction des zones 2-AU

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.

La zone 2-AU située à l'entrée sud du Kaligone (3,9ha) est un ensemble de terrains retenu de longue date dans les documents d'urbanisme en raison de leur localisation stratégique à l'interface entre les quartiers d'habitation et au contact direct du poumon vert de Kingersheim. Ces terrains bénéficient d'un effet de vitrine aux abords de l'axe de la RD430. Ils pourront accompagner ultérieurement si nécessaire la mutation progressive de la zone commerciale.

D'autres sites de taille très modeste, pour lesquels les conditions d'une urbanisation immédiate ne sont pas remplies, persistent aux confins de l'agglomération : l'un est à l'extrémité de la rue des Perdrix (0,8ha) un autre à l'arrière du supermarché de la rue d'Illzach (0,3ha) , un troisième en entrée de ville vers Mulhouse (1,2ha).

Un bilan des besoins en logements sera dans tous les cas nécessaire avant l'ouverture de ces zones, pour évaluer finement les besoins réels de la commune, particulièrement en ce qui concerne la répartition de l'offre en logement dont l'équilibre démographique est tributaire.

Ces espaces étaient classés en secteurs d'urbanisation future dans le POS. Pour moitié ils représentent une résorption de friches et participent au renouvellement urbain.

Evolution par rapport au POS et mesures permettant la densification

Pour les espaces dévolus aux extensions urbaines à courte échéance que sont les zones 1-AU, ils sont repris des emprises déjà retenues dans le document d'urbanisme précédent.

La zone 1-AUa (1,1ha) et son complément 1-AUb (4,2ha) correspondent à un ensemble de parcelles non remembrées, pour partie enclavées, et qui ont peu à peu perdu leur vocation agricole en raison des difficultés d'exploitation liées à la progression de l'urbanisation sous l'égide du POS. Au fil du temps cet espace a perdu de l'intérêt en tant qu'îlot de nature, en particulier en raison de sa situation privilégiée à proximité des équipements centraux. Grâce à la mise en place de conditions d'urbanisation mieux maîtrisées, il est possible de créer ici un espace pluri-fonctionnel à dominante d'habitat, tout en préservant un espace de verdure à fonction paysagère et écologique. Une modification du POS a permis de rendre possible sur une partie du potentiel une résidence services séniors de plus de 100 logements, contribuant ainsi à faciliter le parcours résidentiel des habitants. Les réductions locales d'espaces naturels ou agricoles de ce site sont compensées par la mise en valeur d'autres espaces de loisirs-nature, parcs et boisements sur le ban.

La zone 1-AUc (1,3ha) était aussi une zone d'urbanisation future du POS, reliquat d'un ensemble important qui comprenait la « ZAC Dahlias », plusieurs tranches d'urbanisation de collectifs et de maisons individuelles axés sur l'ancienne voirie départementale. En tenant compte de l'évolution des quartiers et des équipements (groupe scolaire proche, périscolaire, aménagements sportifs récents,...), il est logique que cet espace puisse aujourd'hui être mobilisé. Les orientations d'aménagement vont permettre d'affiner le devenir de ce terrain voué à l'habitation majoritaire.

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.

Elle est complétée dans le PLU par un ensemble de parcelles situées de l'autre côté de la route, et qui étaient classées en ND au POS. Ces terrains faisaient partie autrefois du foncier affecté à l'exploitation des gravières, et ont été peu à peu recolonisés par une végétation arborescente. Le classement 2-AU de cette zone partiellement desservie est une première étape vers une réflexion d'urbanisme d'ensemble, en lien avec le site AMECO.

La zone 2-AU du Kaligone était classée en réserve foncière NA sur les mêmes parcelles. Le maintien de ce potentiel dans le PLU permet d'anticiper certaines mutations du tissu commercial classique du Kaligone.

Dans la dynamique d'expansion de l'agglomération mulhousienne, les zones d'urbanisation prévues par le POS de Kingsheim ont été en grande partie consommées. Par chance et grâce à des implications de la commune dans les projets, de nombreuses opérations immobilières ont pu également être réalisées sur des friches industrielles, laissant à des phases ultérieures de développement une partie du potentiel NA.

Aujourd'hui, le PLU a pour objectif principal de produire des logements assurant le parcours résidentiel et un toit pour tous. C'est pourquoi il propose de compléter l'urbanisation dans les intervalles disponibles, en attendant de pouvoir agir (mais c'est à plus long terme), sur le tissu ancien qui se dégrade. Les conditions d'urbanisation mises en place sur ces quelques sites permettent de réduire très fortement la consommation d'espaces agricoles plus éloignés. L'urbanisme de projet que l'on applique à ces sites permet de diviser par 3 ou 4 la ponction sur les espaces agricoles et naturels pour loger les familles.

Le potentiel d'urbanisation future tel qu'il est retenu par le zonage représente au total 24,6 ha.

Répartis comme suit :

- 6,6 hectares de terrains constructibles sous conditions, incluant un projet en cours (résidence services seniors) pour 1,1ha.
- Une réserve foncière de seconde phase de 17,9 ha, dont le tiers environ correspond à des friches à résorber.

Objectifs du Règlement

Outre les conditions classiques d'une greffe satisfaisante des nouveaux quartiers au tissu résidentiel existant, le règlement impose une vision d'ensemble et une organisation interne de chaque secteur d'urbanisation future permettant de réaliser une densité et une diversité de logements correspondant aux besoins identifiés.

Les conditions de l'aménagement sont réunies dans des orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone, mais possédant un tronc commun défini par le règlement :

- une densité minimale de logements à l'hectare, avec une proportion minoritaire de logements individuels et un équilibre pour les collectifs,
- une proportion suffisante de logements aidés,
- une hiérarchie viaire assurant une bonne fluidité du trafic, une prise en compte des besoins de déplacements des piétons et des cycles,

- une protection et un renforcement du maillage global des espaces verts,
- une articulation qualitative avec les quartiers existants.

Les articles 3 et 4 sont calqués des dispositions réglementaires des zones urbaines dans la mesure où tous les nouveaux quartiers seront à terme partie intégrante de la nappe urbaine.

L'article 6 oblige un recul des constructions mais permet l'occupation des marges de recul par des annexes, ce qui permet une meilleure organisation des constructions sur les parcelles et favorise la densification.

Il conserve toutefois un recul de 8 mètres par rapport à la RD 55, pour rester en cohérence avec les fronts bâtis établis en zone U le long de cet axe à fort trafic.

L'article 7 impose des reculs relatifs des constructions en fonction de leur hauteur, mais favorise également la construction sur les limites séparatives dans certains cas, et notamment en cas d'accords entre voisins, dans un souci d'économie de terrain et de rationalisation du foncier.

L'article 8 tend à réduire les distances entre constructions sur une même propriété aux seules conditions d'assurer l'accès des véhicules de secours et d'incendie.

L'article 9 impose une emprise au sol maximale de 50%, afin de permettre le stationnement des véhicules sur les propriétés et surtout de conserver des espaces suffisants affectés au jardin et aux espaces non imperméabilisés.

L'article 10 qui traite des hauteurs maximales des constructions aborde deux aspects nouveaux que le POS ne prenait pas en compte :

- il distingue hauteur à l'égout et à l'acrotère, afin que les volumes comportant un toit plat puissent cohabiter sans heurt avec ceux à toiture classique,
- il est plus permissif si le niveau supérieur est en attique, c'est-à-dire reculé des façades du bâtiment,
- il permet d'augmenter le volume habitable dans certaines conditions liées aux performances énergétiques.

Concernant l'aspect extérieur, l'aménagement des abords et les espaces verts, le PLU s'est intéressé de près au futur cadre de vie des habitants, en particulier pour la thématique de la nature en ville. Les secteurs de la zone 1-AU doivent comporter une proportion importante d'espaces verts dans le but d'apporter de la biodiversité dans les nouveaux quartiers. Les aires de stationnement devront elles aussi être plantées d'arbres. L'objectif est de compenser l'artificialisation des terrains (anciennes terres agricoles délaissées) par des éléments végétaux participant à la circulation de la biodiversité dans l'agglomération.

En outre, un « bonus » constructible est offert pour les constructions au bilan énergétique plus performant que la norme.

Dans les zones d'urbanisation future de seconde phase au vert village et sur la friche Améco, sera pris en compte le schéma directeur de développement des énergies renouvelables réalisé par la commune.

La zone agricole a (superficie approximative : 24 hectares)

Délimitation et fonction

La zone agricole de Kingersheim se développe sur plusieurs sites excentrés, au contact des zones agricoles des communes limitrophes de Pfastatt au sud, Illzach à l'est et Wittenheim au nord, dans l'intervalle entre les parties urbanisées de la commune et l'urbanisation existante sur les bans voisins.

L'agriculture devient une activité marginale dans la couronne mulhousienne, du fait de la pression urbaine qui réduit les possibilités d'exploitation de ces terrains. Mais le reliquat de ce potentiel d'exploitation, qui conserve une valeur agronomique, participe également au maillage des continuités naturelles de l'agglomération. Pour partie ces terres agricoles représentent aussi un lien social, par l'économie sociale et solidaire, car elles seront le support d'une production de proximité s'inscrivant dans une politique de circuits courts agricoles relayée par l'agglomération mulhousienne.

La zone A comprend un secteur Ai qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

Evolution par rapport au POS

Le PLU insiste sur la nécessité de pérenniser les espaces encore libres au milieu de l'urbanisation. Il n'y a pas d'équivalence exacte entre les espaces cultivés du POS, qui étaient classés pour certains en zone N (coupures vertes) ou NC (espaces mités, partiellement en friches, ou encore comportant des installations de production industrielle, comme l'ancien poulailler aujourd'hui abandonné).

Par rapport au POS, le PLU entre plus finement dans l'affectation des sols pour la faire correspondre aux objectifs déclinés par le PADD, à savoir le renforcement des circuits courts agricoles et la mise en commun des forces vives pour une agriculture durable. La zone A, aux portes de l'agglomération, a donc une fonction multiple, car elle participe toujours à maintenir des intervalles non urbanisés entre les communes.

Objectifs du Règlement

Le règlement contribue à garantir le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles qui subsistent sur le ban de Kingersheim.

Les terrains classés en zone A sont réservés aux besoins stricts des agriculteurs. Leurs bâtiments techniques y sont admis, ainsi que les éventuels points de vente directe en relation avec la production de proximité qui y est encouragée.

Compte tenu de l'exiguïté des zones A sur la commune, et de la proximité des zones habitées, les sorties d'exploitation, c'est-à-dire les ensembles agricoles comprenant la maison de l'agriculteur n'ont pas été admises.

Le règlement de la zone autorise également un certain nombre de constructions présentant un intérêt général, en particulier car la zone A comprend en plein champs un site de transformation électrique.

Vers Illzach les terrains sont dans la zone inondable de l'III et inconstructibles.

Le raccordement des installations aux réseaux humides est géré au cas par cas par le service gestionnaire. En effet, selon la localisation de la construction ou son usage, il peut être demandé un raccordement au réseau d'assainissement si ce dernier n'est pas trop éloigné.

Par rapport aux voies et emprises publiques, il est demandé un recul systématique de 10 mètres pour assurer une bonne visibilité sur la voie, une sécurisation des accès des engins, et une possibilité de stationnement à l'avant des constructions sur le domaine privé. Un recul par rapport aux fossés est également exigé, il concerne les abords du

Dollerbaechlein où l'on souhaite préserver le cours d'eau, sa ripisylve et le complexe biologique qu'ils constituent à l'interface entre zone agricole et zone urbaine.

Un espace de 4 mètres minimum est maintenu par rapport à la limite parcellaire, pour respecter le voisin, organiser les circulations autour des constructions et entretenir le bâti.

La hauteur maximale admise est de 12 mètres, afin que les constructions éventuelles ne dépassent pas celles des quartiers d'habitation avoisinants et restent discrets dans l'environnement.

La gestion du stationnement n'est pas particulièrement contrainte, mais comme cette zone est destinée à évoluer pour favoriser les circuits courts agricoles et le maraîchage de proximité, il est prévu que les points de vente directe comportent 5 places de stationnement.

La zone naturelle N (superficie approximative : 162 hectares)

Délimitation et fonction

Cette zone englobe l'essentiel des milieux associés à la trame verte et bleue présente au sein du territoire communal, dont une grande partie est recouverte de forêts. Elle délimite également les zones délaissées par les activités minières ou les zones gravières, qui sont rendues peu à peu à la nature sous forme de friches de recolonisation, de zones humides ou de plans d'eau. Elle intègre aussi quelques rares habitations isolées ainsi qu'une partie des terrains occupés par un ancien poulailler industriel.

L'intérêt de cette zone s'exprime donc surtout au plan écologique et paysager, ainsi que sur le plan du patrimoine forestier dans sa vocation péri-urbaine et récréative.

La zone N comporte des secteurs aménagés ou à aménager pour les loisirs et les activités de plein-air, à dominante d'espaces verts ; c'est le cas du « Parc des gravières », un espace de repos et de détente au centre de la ville classé en secteur Nc.

Elle délimite également de manière très limitée quelques espaces spécialisés classés Na : le plan d'eau d'essais de Décathlon avec ses abords végétalisés et les terrains limitrophes délaissés par l'agriculture (Na1) et un centre équestre (Na2).

D'autres secteurs spécialisés correspondent respectivement à une aire de compostage de déchets verts (Nb) et à l'ancienne décharge polluée de l'Eselacker réservée à des équipements compatibles, et qui pourrait admettre une installation solaire ou photovoltaïque (Nd).

La zone N comprend un secteur Ni qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI, ainsi qu'un secteur Nzh représentant les zones humides.

Evolution par rapport au POS

Les limites des zones boisées du PLU sont reprises de celles du POS, en excluant les terres agricoles productives qui sont versées de NC ou ND en A.

La nouvelle zone N englobe les terrains du périmètre de l'ancienne zone d'exploitation des graviers à l'extrême ouest du ban, ainsi que les zones humides qui la jouxtent.

Une attention particulière est portée sur la continuité verte et bleue du Dollerbaechlein qui traverse les zones habitées et qui par son classement N assure désormais durablement le lien biologique et naturel entre les noyaux de biodiversité, en s'insinuant dans les secteurs à enjeux de développement comme les friches AMECO et Tival. Sur ces deux sites d'ailleurs, le ruisseau fera partie des supports valorisants des projets.

De part et d'autre de la RD55 en entrée de commune, le zonage est partagé entre agricole et naturel, assurant la limite définitive de la progression urbaine le long de cet axe.

La protection des espaces boisés est renforcée sur les milieux sensibles, les bosquets et sur la végétation d'accompagnement du Dollerbaechlein.

L'ancienne décharge de l'Eselacker était classée en zone d'urbanisation future (NA) au POS et les installations industrielles occupant partiellement le site en secteur NAe. Le degré de pollution actuel du site empêche toute activité pastorale ou agricole, et le maintien d'un potentiel d'urbanisation future classique n'est pas raisonnable. C'est pourquoi il est proposé un déclassement partiel en N, assorti de conditions strictes pour l'occupation du sol. Seules les installations existantes sur le site sont maintenues en zone UE.

Objectifs du Règlement

Le PLU limite totalement la constructibilité dans cette zone, à l'exception des abris de chasse ou de pêche (il y a de nombreux étangs qui participent à la diversité écologique de la zone), de certaines annexes pour les habitations dispersées, ou d'extensions strictement limitées de l'existant.

Une partie des espaces vers Illzach est totalement inconstructible car les terrains sont inondables.

Dans les secteurs spéciaux Na1 (Decathlon-Oxylane) et Na2 (centre équestre), les aménagements et constructions sont strictement encadrés en raison de leur localisation au sein des espaces naturels.

A proximité du plan d'eau Décathlon, en bordure de la rue du Bigarreau une construction d'emprise limitée destinée à la mise en valeur récréative du site de loisirs et de sports de plein air est admise, en lien avec l'augmentation de l'attractivité de cet équipement. Rappelons que le secteur Na1 concerné est en partie voué à l'extension des espaces de loisirs de plein-air.

De même sera admise à titre d'exception dans le secteur Na2 une extension mesurée du centre équestre, et dont l'activité correspond au caractère du secteur, à l'orientation en faveur d'un renforcement de la fonction récréative de certains espaces situés entre le Seeboden et le Kaligone.

Dans le secteur Nd, on entend concrétiser, sur un site très dégradé où les possibilités d'aménagement sont très limitées, les objectifs du PADD en matière de développement des énergies renouvelables, en admettant sous certaines conditions des équipements d'intérêt général, en particulier l'installation d'une centrale photovoltaïque (dans le respect des contraintes du sol et du sous-sol).

Un certain nombre de dispositions sont également prises pour les espaces boisés remarquables ou certaines ripisylves, afin que la vocation boisée de ces espaces soit préservée. La forêt de protection, qui est présente dans cette zone, bénéficie quant à elle d'une protection légale supérieure à celle que pourrait inscrire le PLU.

On distingue dans cette zone plusieurs autres secteurs qui bénéficient d'une réglementation spéciale restreignant les occupations du sol :

- le site de compostage et de valorisation des déchets (Nb)
- le Parc des gravières (Nc)

D'une manière générale, les reculs par rapport aux voies, les emprises maximales et les hauteurs des quelques types de constructions admises sont déterminés afin de limiter au maximum la consommation d'espace par la construction, et son impact visuel :

- Les reculs par rapport aux voies sont fonction de l'importance hiérarchique de ces dernières : 10 mètres dans le cas général, 4 m rue du Bigarreau, 25 mètres de la RD430.

- L'emprise au sol est réduite de manière à éviter toute dérive et la multiplication de constructions dans l'espace naturel. Font exception à cette règle, les deux sous-secteurs Na1 et Na2, admettant respectivement 300m² et 200m² d'emprises supplémentaire en lien avec les vocations particulières de ces deux sites.
- La hauteur est volontairement faible pour garantir un impact visuel faible. Elle est identique dans toute la zone, secteurs et sous-secteurs compris et limitée à 12 mètres. Les abris admis ne pourront dépasser 4 mètres.
- La zone N comprend quelques boisements classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des franges boisées à conserver, en particulier celles qui bordent le Dollerbaechlein.

Les espaces boisés classés L.130-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable.

Le P.L.U. utilise cette protection pour :

- préserver les fonctions récréatives, écologiques et paysagères des massifs forestiers de grand développement (du moins ceux qui ne sont pas protégés fortement par d'autres réglementations),
- garantir le maintien de certains espaces boisés de faible emprise mais stratégiques pour constituer des relais de biodiversité sur le territoire.

Les éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Le P.L.U. utilise cette protection pour pérenniser des espaces verts, des continuités naturelles, des parcs urbains ou tout simplement des lieux de convivialité plantés, qui se situent à proximité des quartiers d'habitation et dans des lieux aménagés. Il s'agit également de réserver des espaces pour des plantations. On permet ainsi de :

- conserver la continuité de la coulée verte et bleue (ripisylve du Dollerbaechlein) pour sa contribution à l'échelle locale au SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique)
- maintenir un cordon végétal autour des plans d'eau,
- protéger les espaces plantés des grands ensembles pour leur participation au cadre de vie,
- prévoir des plantations à réaliser pour renforcer la présence de la nature en ville, en particulier de long de la RD429 en zone commerciale où les espaces verts font défaut.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont principalement destinés à compléter le maillage des voies, en particulier les cheminements piétons et cyclables destinés à favoriser les déplacements doux dans les espaces de détente et de loisirs et entre les quartiers.

Deux sites sont également retenus par le SIVOM de Mulhouse pour la réalisation d'un déversoir d'orage.

Des accès aux zones urbanisables (Rue de Cherbourg pour le site AMEVCO, Vert village) sont prévus, qui conditionnent le désenclavement total ou partiel de ces espaces constructibles dans le futur.

La prolongation de la rue de Wittenheim en direction de la RD 55 s'inscrit dans le projet du PADD de dévier la circulation du centre-ville.

Deux emplacements sont prévus pour du stationnement public, près du parc des gravières et derrière le groupe scolaire.

Des aménagements de carrefour sont également prévus, rue de Richwiller, chemin de la Strueth, rue de Wittelsheim.

Un terrain est retenu pour réaliser un merlon anti-bruit au sud de la piste de karting de Wittenheim.

3. Choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement qui ont été définies l'ont été dans des secteurs d'extension à court terme d'une emprise et d'une capacité suffisante pour infléchir l'organisation du territoire. Elles portent sur les aspects de l'aménagement futur, en particulier pour préciser les conditions réglementaires et pour favoriser une greffe satisfaisante au tissu existant.

Les motifs principaux d'élaboration de ces orientations sont déclinés en lien direct avec les préoccupations nationales du développement durable, appliquées à la situation locale, en particulier pour améliorer le brassage intergénérationnel dans les nouveaux quartiers, grâce à une offre diversifiée (logements collectifs, intermédiaires, individuels), adaptée aux besoins (locatif aidé, accession à la propriété, logements pour les seniors), et peu gourmande en foncier (densité minimale requise).

Plusieurs situations se présentent à Kingersheim qui justifient ces orientations :

Le cas des terrains situés à l'arrière de l'école du centre

Immédiatement au contact du cœur de Kingersheim, leur situation stratégique impose une réflexion sur la qualité urbaine et fonctionnelle de l'ensemble. Une occasion de construire un nouveau quartier articulé sur des espaces verts existants, et s'appuyant sur un équipement pour les seniors en cours de réalisation.

C'est l'occasion également de réfléchir à la mise en commun des équipements publics, des stationnements, et d'organiser les déplacements aux abords des écoles et de la Maison de l'enfance. L'idée de cohabitation entre les jeunes et les seniors trouve ici toute sa cohérence.

La poursuite de l'urbanisation entre la rue Claude Debussy et la rue du Dahlia

Elle correspond à un objectif multiple. Il s'agit d'assurer une transition correcte entre la ZAC des Dahlias à dominante d'immeubles collectifs et les quartiers résidentiels périphériques moins denses. Il faut également maintenir une continuité de traitement de l'espace public et limiter la part des voiries dans le projet.

