

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



Ville de
Kingersheim

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

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

Le Vice-Président Rémy Neumann



Mars 2022

Préambule

Article L151-6

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Article R151-6

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

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

Article R151-7

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

Article R151-8

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

Elles portent au moins sur :

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

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

Les orientations qui suivent comportent des prescriptions et des préconisations

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

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

Orientations d'aménagement : Secteur friche industrielle AMECO

Rappel de la situation initiale

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

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

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

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

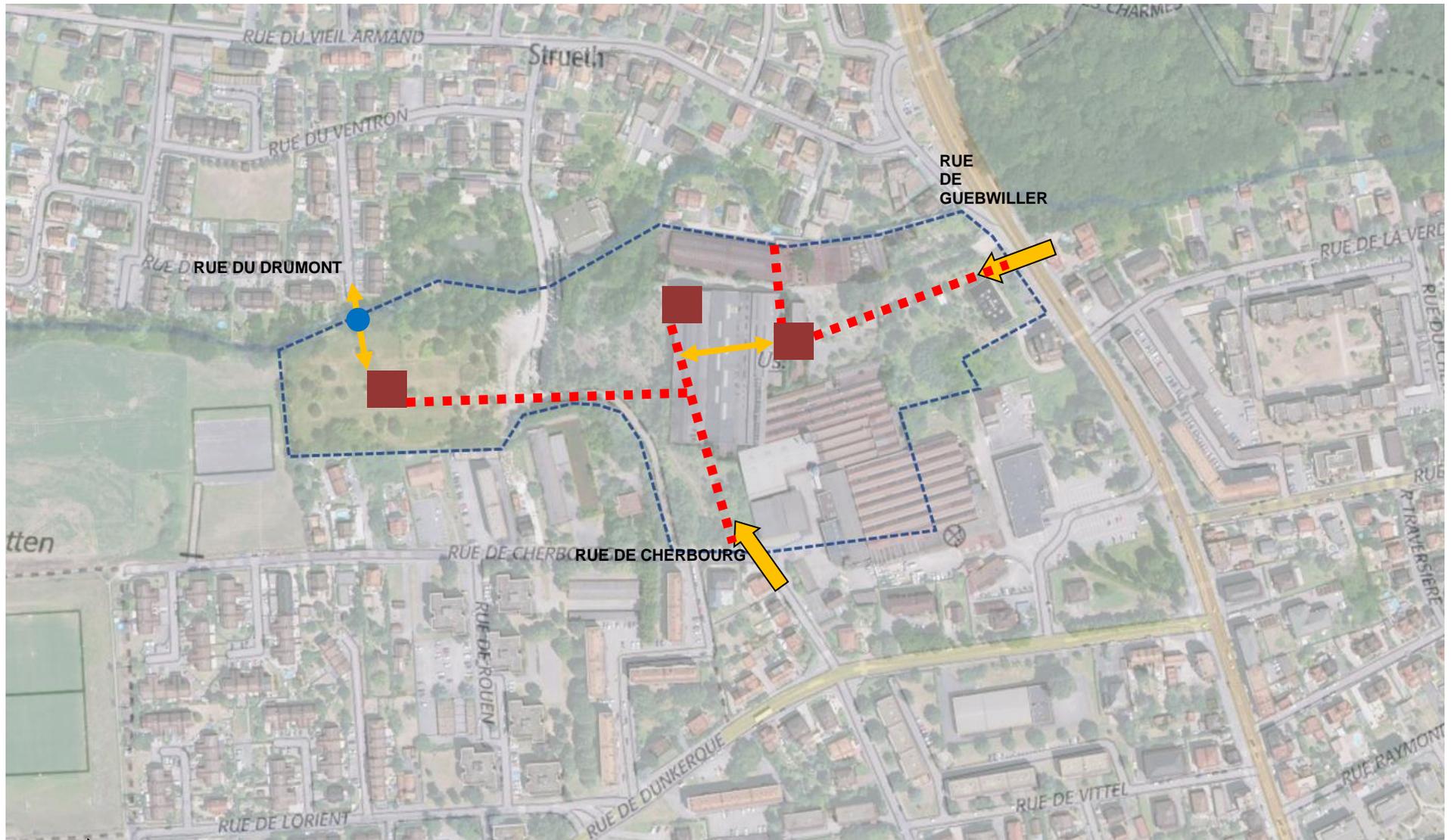
Le PLU a été modifié en 2017 et a ouvert pour la première fois à l'urbanisation la friche AMECO ; le dossier d'urbanisme a été complété par un document fixant les orientations d'aménagement et de programmation du site, sur la base des investigations réalisées à différents stades. Au fil du temps, les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

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

1° La hiérarchie des voies et les circulations douces

Prescriptions :

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



Accès principal



Voirie carrossable



Placette de retournement



Liaison piétons-cycles

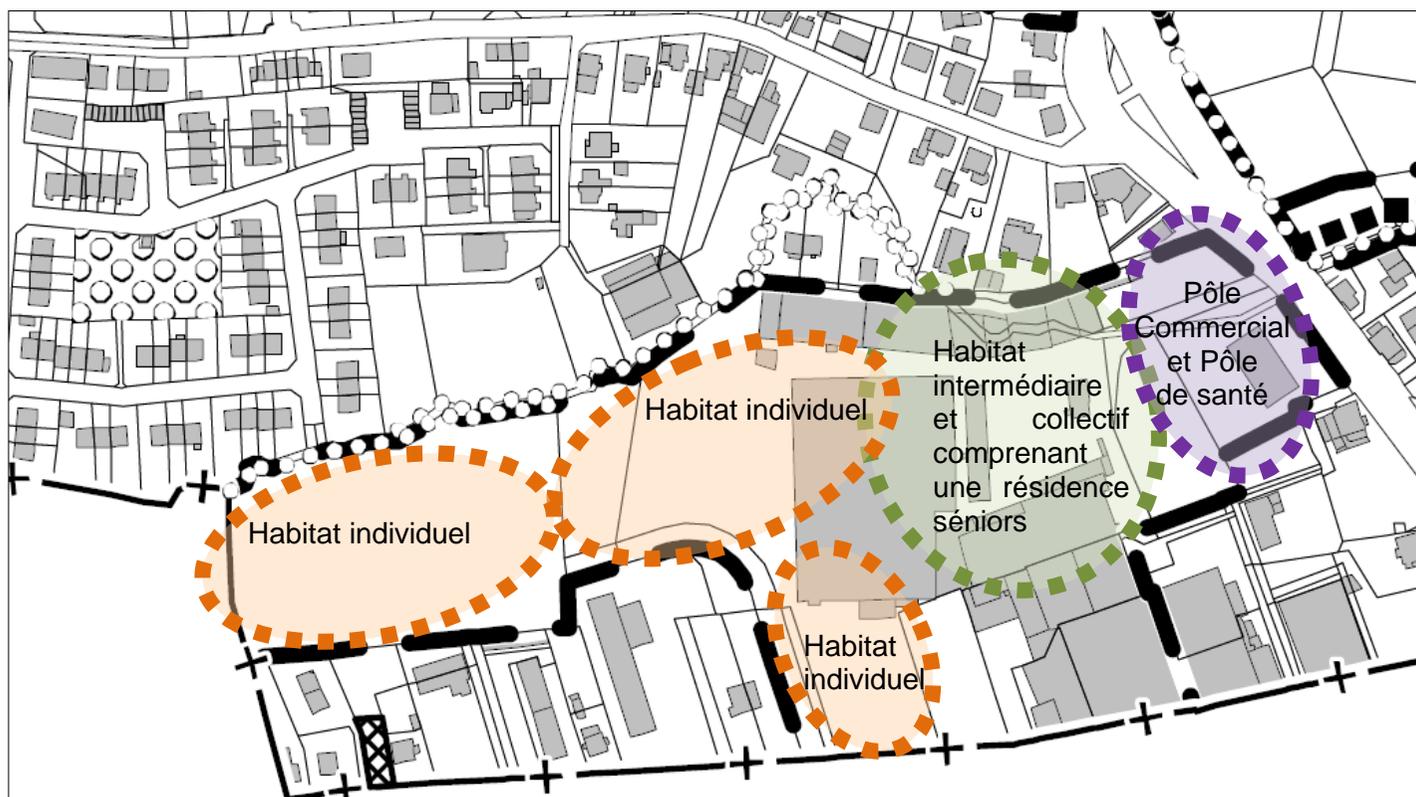


Franchissement piéton-cycles du Dollerbaechlein

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

Prescriptions :

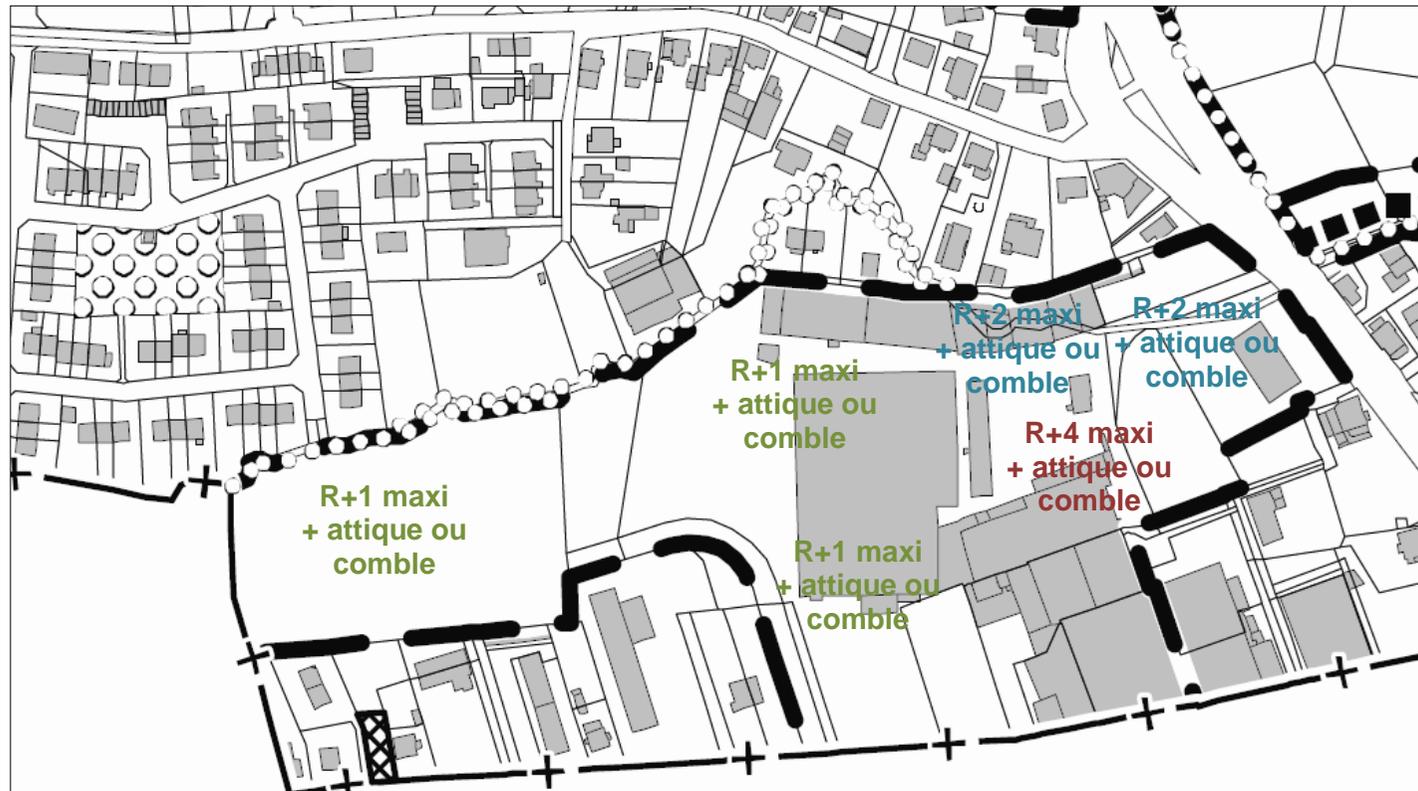
- La construction de logements, avec une répartition équilibrée entre collectifs, intermédiaires et individuels. Les secteurs de logements pourront comprendre des bureaux.
- Une densité globale d'au moins 40 logements à l'hectare pour les terrains consacrés à l'habitat. La réalisation de 148 à 167 logements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



3° La volumétrie maximale des constructions

Prescriptions :

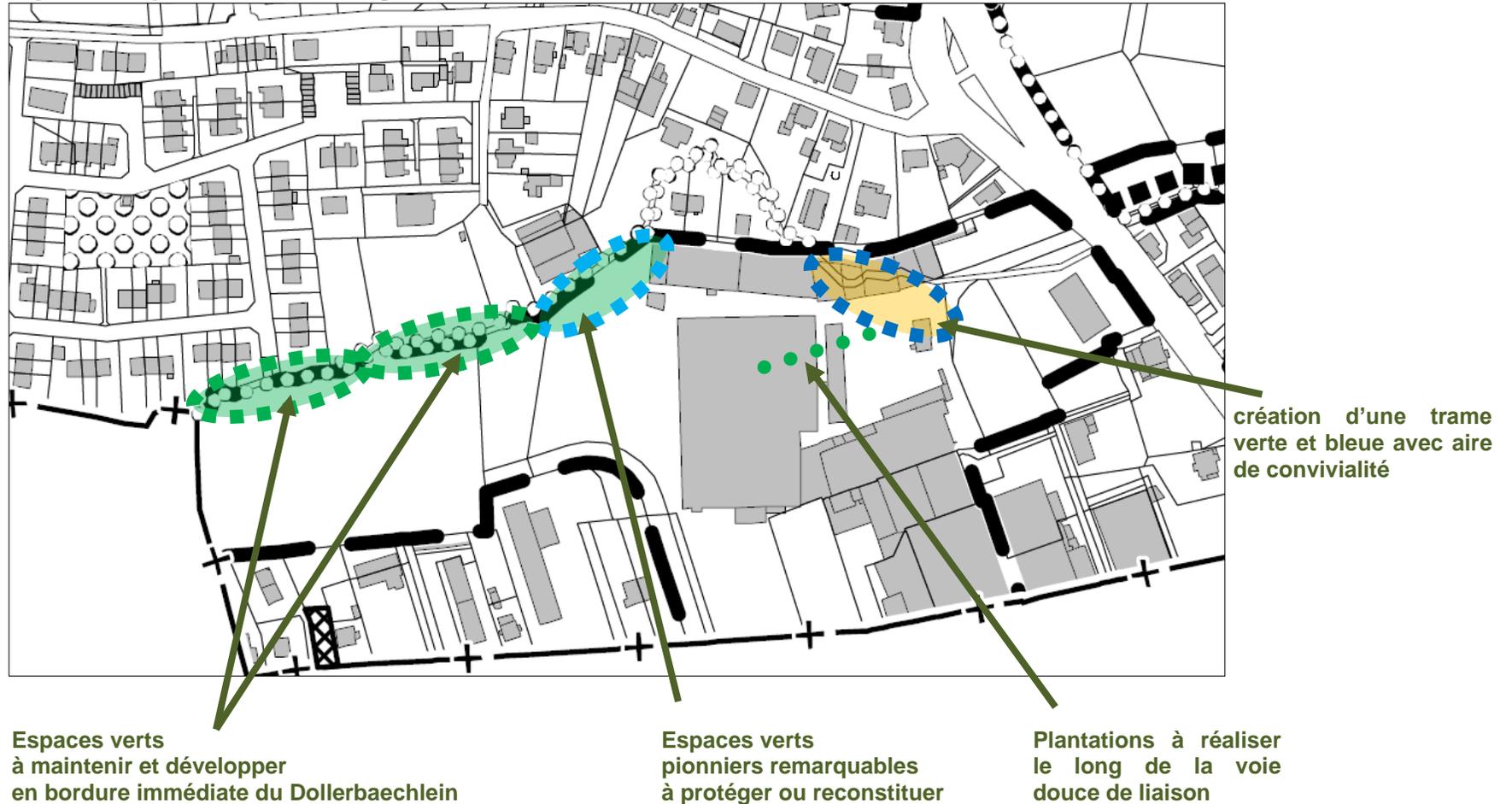
- 3 niveaux maxi pour les maisons individuelles et l'habitat intermédiaire
- 6 niveaux maxi pour les collectifs
- 4 niveaux maxi pour la résidence séniors, les commerces et le pôle médical
- Hauteurs maîtrisées aux abords des habitations existantes
- Niveau supérieur en attique ou comble



4° La qualité environnementale et les espaces verts

Prescriptions :

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



Prescriptions pour l'ensemble du site

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

