Délibération publiée le 1er octobre 2024 sur le site de la Ville de Mulhouse

Mulhouse

CONSEIL MUNICIPAL DE MULHOUSE

Sous la présidence de Michèle LUTZ, Maire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 26 septembre 2024

43 élus présents (55 en exercice, 6 procurations)

M. Régis OCHSENBEIN est désigné secrétaire de séance.

NPNRU COTEAUX – BILAN DE CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC DES COTEAUX (1293/2.1.4/536)

Par délibération du 19 décembre 2020, la Ville de Mulhouse a approuvé la convention afférente à la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), intégrant un important volet consacré au quartier des Coteaux.

1. Contexte

Le 3 octobre 2022, la Ville de Mulhouse et m2A ont sollicité l'ANRU pour la révision et l'amplification de leur projet, conduisant à une modification substantielle du projet initial dont les objectifs principaux incluent désormais :

- la démolition de plus de 1000 logements dégradés ou dangereux sur le temps du programme,
- la création d'un « village urbain » durable et résilient avec environ 500 logements,
- la construction et la rénovation d'équipements publics, incluant trois groupes scolaires et un grand équipement public à l'entrée du quartier,
- l'aménagement d'un parc paysager et sportif et la requalification des voiries du quartier.

Une concession d'aménagement a été signée entre la Ville de Mulhouse et CITIVIA SPL en juillet 2023 comprenant notamment l'aménagement d'ensemble du quartier des Coteaux. Le projet de « village urbain » à l'Est du quartier fera l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 36.000 m² de surface de plancher (SDP).

Considérant l'importance de l'opération d'aménagement globale, les modalités de concertation avec les habitants pour le quartier des Coteaux ont été édictées dans une délibération approuvée lors d'un Conseil Municipal de septembre 2023 (référence 536/8.4/984)

2. Modalités de concertation avec les habitants

Les modalités prévues pour la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux comprenaient :

- une séquence globale de présentation du projet,
- un ensemble d'annonces légales et un affichage public,

- la mise à disposition d'un dossier de concertation pendant au moins trois mois,
- la mise à disposition du dossier en ligne,
- la définition d'un bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux au regard de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

3. Bilan intermédiaire de la concertation

La concertation s'est déroulée conformément aux dispositions des l'articles L103-2 et L300-2 du Code de l'urbanisme et aux modalités définies par la Ville de Mulhouse. Les services de la Ville, en collaboration avec CITIVIA SPL, ont organisé quatre temps d'information :

- une séance d'information générale lors d'une journée dédiée à la présentation du projet de renouvellement urbain des Coteaux lançant la concertation pour le projet de renouvellement urbain dans son ensemble,
- trois temps d'information sur le projet de renouvellement urbain dans son ensemble et marquant le début et la fin de la concertation pour la création de la ZAC le vendredi 26 avril, le samedi 25 mai et le mercredi 31 juillet 2024.

Deux dossiers de concertation ont été mis à disposition du public pendant la durée de la concertation à la Mairie de Mulhouse, 2 Rue Pierre et Marie Curie, 68100 Mulhouse ainsi que dans les locaux de l'AFSCO espace Matisse, 27 rue Henri Matisse 68200 Mulhouse aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier a également été mis en ligne sur la plateforme Mulhouse C'est Vous, animée par l'Agence de la Participation Citoyenne, permettant une participation du public par voie électronique.

Aucune observation n'a été consignée ni dans les registres physiques mis à disposition à la Mairie de Mulhouse ainsi que dans les locaux de l'AFSCO aux Coteaux, ni lors de la concertation en ligne proposée sur la plateforme Mulhouse C'est Vous.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- approuve le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC «Village Urbain» dans le quartier des Coteaux,
- autorise CITIVIA SPL à poursuivre les démarches nécessaires à la création de la ZAC des Coteaux et à la mise en œuvre des travaux d'aménagement programmés.

PJ : supports de concertation proposés par CITIVIA SPL dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC des Coteaux.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

Régis OCHSENBEIN

Mme le Maire

Michèle LUTZ

Délibération publiée le 1er octobre 2024 sur le site de la Ville de Mulhouse

Mulhouse

Coteaux 2035

Périmètre de la ZAC

LES ATOUTS DU QUARTIER

Le quartier est desservi par le tramway qui le relie au centre-ville, et par 2 lignes de bus. Son accessibilité par le réseau routier est excellente.
De nombreux arbres ont été plantés lors de l'aménagement du quartier : près de 2500 arbres de 115 essences différentes sont recensés.
Avec plusieurs crèches, écoles maternelles, écoles élémentaires, un collège, une bibliothèque et un centre socio-culturel, le quartier bénéficie de nombreux équipements publics.
Cette offre va être renouvelée et améliorée avec les nouveaux groupes scolaires en cours de construction et le futur grand équipement public social et culturel à l'entrée du quartier qui verra le jour dans le cadre du projet de renouvellement urbain.
Les Coteaux bénéficient d'une offre commerciale, soit directement dans le quartier soit à proximité immédiate. Le quartier a été conçu pour faciliter les déplacements à pied avec de nombreux cheminements piétons.

LES POINTS À AMÉLIORER

Les bâtiments sont anciens, vieillissants et beaucoup présentent des performances environnementales faibles. Leurs dimensions très importantes posent des difficultés de gestion à la fois quotidienne et à plus long terme.
Les dalles de stationnement occupent des surfaces importantes et leur usage est peu agréable.
La circulation des voitures est complexe, avec de nombreuses impasses qui compliquent la collecte des déchets ou l'accès des services de secours. Par endroit la pression du stationnement est très forte.
Le quartier est refermé sur lui-même et ne communique pas facilement avec les quartiers environnants (Bel Air, Dornach, etc.).

Le PRU

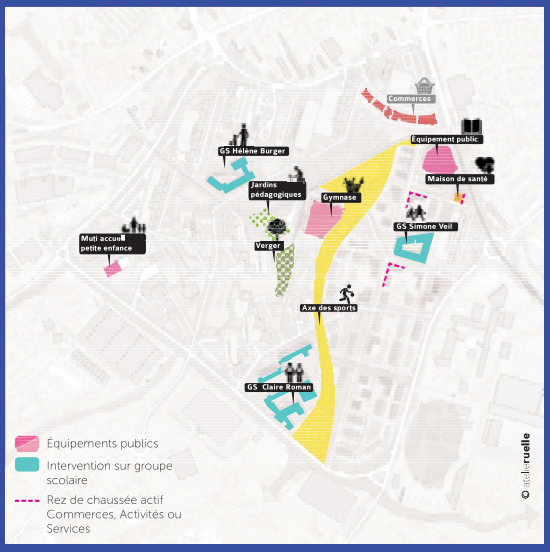
La ZAC des Coteaux s'inscrit dans le Projet de Renouvellement Urbain du quartier. Ce projet, financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) répond à plusieurs objectifs : renouveler l'offre de logements dans le quartier, en y apportant davantage de mixité, améliorer le cadre de vie et les espaces publics et faire évoluer les équipements éducatifs et culturels pour les adapter au quartier et à ses futurs habitants.

Délibération publiée le 1er octobre 2024 sur le site de la Ville de Mulhouse

Mulhouse

Coteaux 2035

Axes du projet

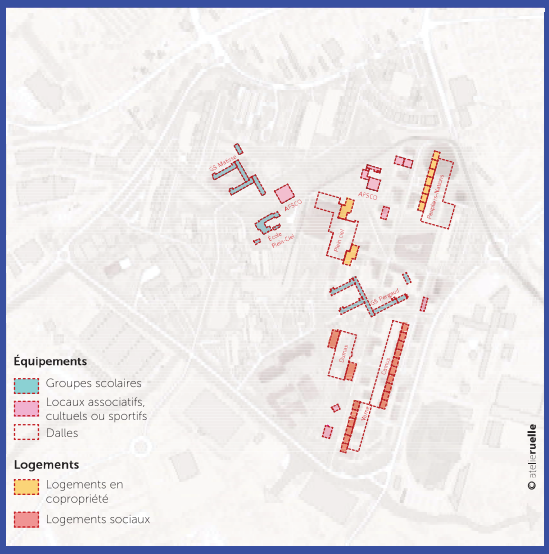


Maintenir et renforcer l'offre d'équipements

Le projet fait la part belle aux équipements qui apportent une vraie qualité de vie aux habitants. Ainsi, trois nouveaux groupes scolaires sont en cours de construction.
Un nouvel équipement public social et culturel prendra place au nord-est du quartier, pour s'ouvrir également sur le quartier Bel Air.
Les gymnases seront rénovés et agrandis.
Les commerces au nord du quartier garderont leur rôle de pôle de proximité et pourront s'ouvrir davantage sur les Coteaux.

Le paysage comme élément fédérateur

Le projet s'appuie sur la trame paysagère du quartier : les arbres, chemins, bosquets, pelouses... Il tient compte de la topographie et propose un axe nord sud qui se connecte au parc des collines. La volonté est de conserver au maximum les arbres existants pour que le quartier garde son caractère très vert.



Les démolitions

L'évolution des Coteaux s'accompagne de plusieurs démolitions : des équipements publics et des bâtiments d'habitation. Les équipements seront reconstruits, comme les écoles et le grand équipement social et culturel. De nouveaux logements seront proposés à travers une offre plus diversifiée de maisons de ville, de logements intermédiaires et de petits collectifs (R+2 ou +3). Ces futurs logements seront proposés en accession et en locatif.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une **Z**one d'**A**ménagement **C**oncertée est une opération publique d'aménagement. Elle permet aux collectivités (villes et intercommunalités) de mener des projets d'aménagement complexes, avec des équipements publics, de nouvelles constructions et des espaces publics. Le pilotage de la ZAC des Coteaux a été confié à Citivia SPL.

Délibération publiée le 1er octobre 2024 sur le site de la Ville de Mulhouse

Mulhouse

Coteaux 2035

Le plan guide

La trame des espaces publics

- Parc Nord prolongé
- Axe des sports
- Terrains de sport / Jeux
- Agriculture urbaine/Vergers/ Potagers - à définir
- Voie
- Nouveaux Parkings

Programmes

- Logements : maisons de ville & petits collectifs
- RdC actifs Activités, Services & Commerces
- Groupe scolaire (GS)
- Maison de santé
- Grand AFSCO: équipement public, social et culturel
- Démolitions : Logements/Dalles Pk/Équipements/Préfabriqués

GRANDS PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DU QUARTIER

- S'appuyer sur les caractéristiques du quartier aujourd'hui : son paysage, ses arbres, sa topographie
- Mettre en valeur l'offre d'équipements publics en les rénovant, en les repositionnant et en aménagement des espaces publics de qualité à leurs abords
- Faciliter le fonctionnement du quartier au quotidien : pour circuler à pied, pour la collecte des déchets, pour l'accès des secours, pour desservir les nouveaux logements... tout en maîtrisant la place de la voiture
- Poser les bases d'une offre de logements plus diversifiée avec de nouvelles rues et un nouveau fonctionnement urbain.

Chiffres clés

46.7 ha : la surface du quartier des Coteaux
18 ha : la surface du projet de ZAC
3 : le nombre de nouveaux groupes scolaires en cours de construction pour environ 1 500 élèves

2 500 : le nombre d'arbres existants
115 : le nombre d'essences d'arbres présentes dans le quartier

202 millions d'€ : les investissements publics prévus pour le projet à l'horizon 2030

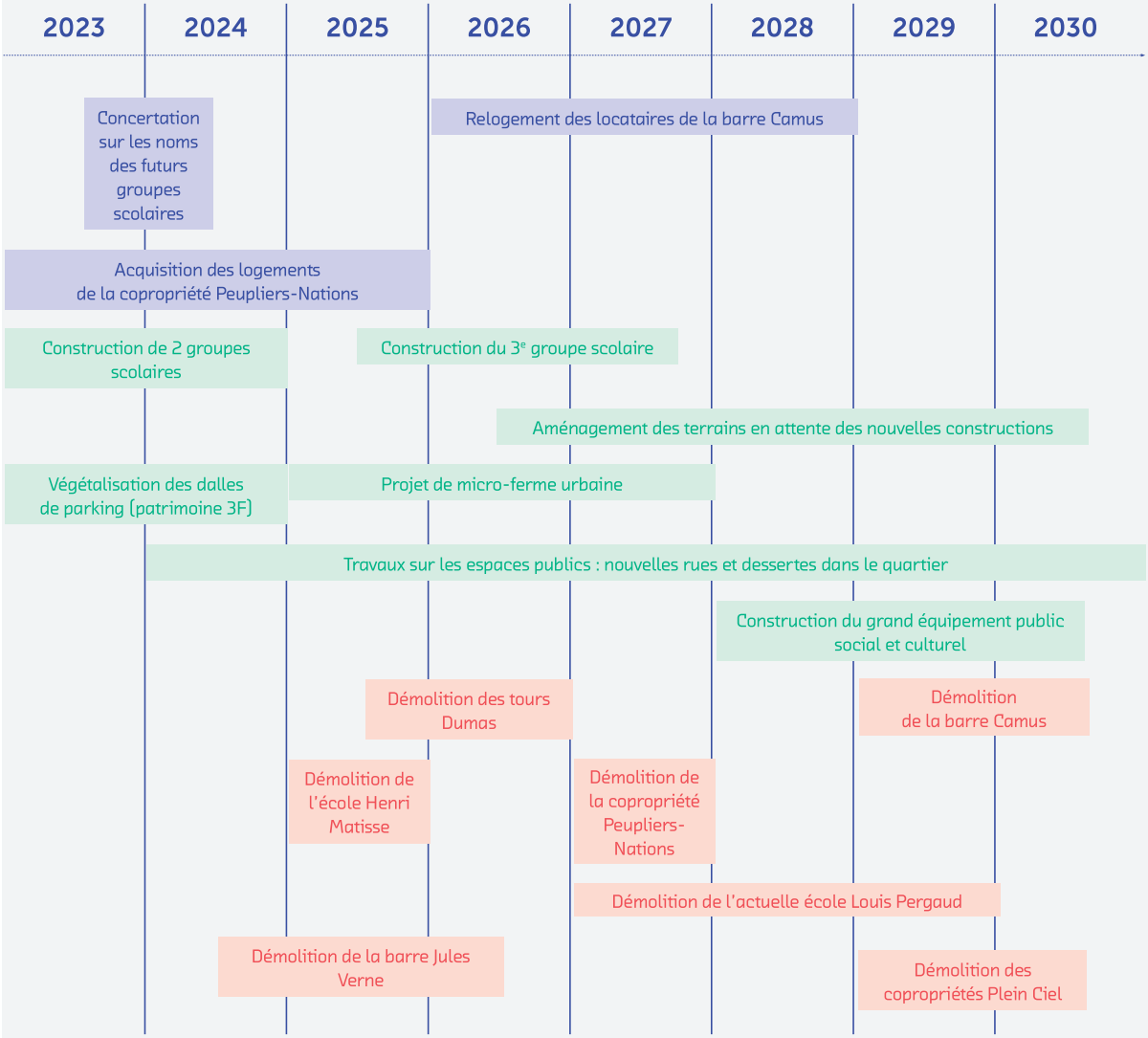
EN SAVOIR PLUS SUR **MULHOUSE.FR**

Délibération publiée le 1er octobre 2024 sur le site de la Ville de Mulhouse

Mulhouse

Coteaux 2035

Les grandes étapes



Nous contacter ou donner son avis

Les registres papier du 26 avril au 31 juillet 2024
- Remplir le registre disponible sur place, à l'AFSCO Matisse
- Remplir le registre à l'agence de participation citoyenne située 33 avenue de Colmar à Mulhouse

En ligne
- Déposer son avis sur internet :
- https://mulhousecestvous.fr

Des questions à propos du projet ?

Des permanences sont organisées pour vous expliquer le projet et répondre à toutes vos questions