



Rénovation Urbaine du Quartier des Coteaux à Mulhouse

Dossier de création de ZAC

Aout 2024

atelier**ruelle**

SOMMAIRE

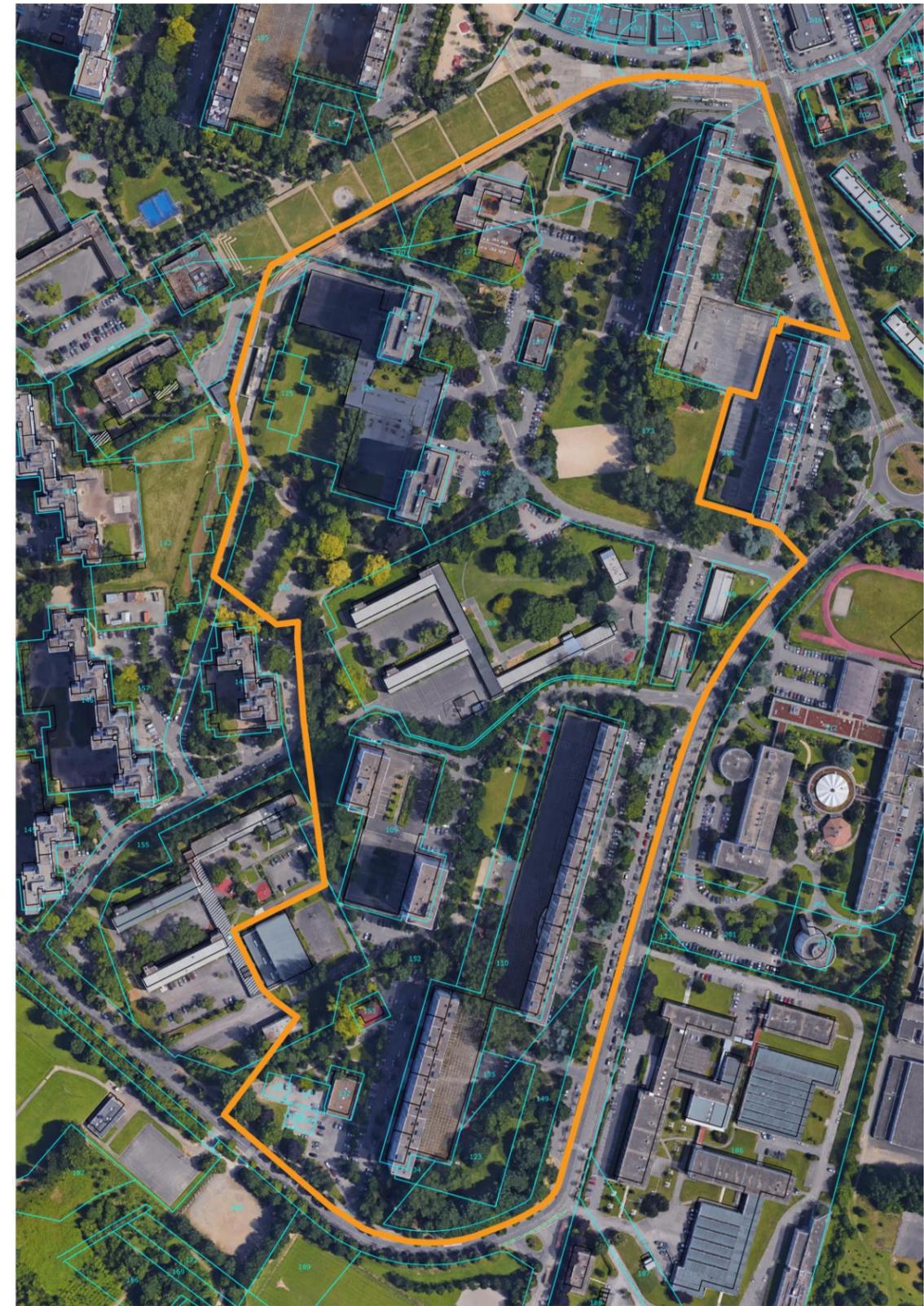
1 - CONTEXTE	4
1.1 - Situation	4
1.2 - Histoire	4
1.3 - Périmètre de ZAC	5
2 - CADRE REGLEMENTAIRE	6
2.1 - Procédure d'urbanisme	6
2.2 - 2.2 - Le projet est soumis à évaluation environnementale	6
3 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	7
3.1 - Enjeux	7
3.1.1 - Intervenir sur la qualité de l'habitat et la diversification de l'offre de logements	7
3.1.2 - Repenser l'offre d'équipements	7
3.2 - Objectifs	7
3.3 - Programme prévisionnel	8
4 - DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER DU SITE	9
4.1 - Environnement paysager	9
4.1.1 - -- Cadre physique et hydrographique	9
4.1.2 - Hydrographie	10
4.1.1 - Faune, Flore et biodiversité	10
4.1.2 - Espaces naturels protégés	11
4.1.3 - Zones naturelles d'intérêt écologiques	11
4.2 - Environnement urbain - réseaux	12
4.3 - Circulation, mobilité et qualité de l'air	13
4.3.1 - Réseau routier	13
4.3.2 - Transports en commun	13
4.3.3 - Mobilités douces	14
4.3.4 - Nuisances sonores et qualité de l'air	15
4.4 - Socio-économie	15
4.4.1 - Un quartier accueillant des familles	15

4.4.2 - Un quartier d'accueil des plus défavorisés et une spécialisation du peuplement	15
4.5 - Habitat	16
4.5.1 - Contexte du marché de l'habitat	16
4.5.2 - Contexte de l'habitat social	16
4.6 - État du bâti	17
4.7 - Équipements publics et services	18
4.7.1 - Les équipements scolaires, périscolaires et petite enfance	18
4.7.2 - Les équipements socio-culturels	18
4.7.3 - Les jeux	19
4.8 - L'offre commerciale	19
4.9 - Maîtrise foncière	20
5 - DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES	21
5.1 - SCOT	21
5.2 - PLUI approuvé le 25 sept 2019 modifié le 13 déc 2021	21
5.3 - Archéologie préventive	21
6 - LE PROJET	22
6.1 - Les scénarii envisagés	22
6.1.1 - Scénario 0, aucune intervention	22
6.1.2 - Scénario 1, proposition de l'agence Nicolas Michelin et associés	22
6.1.3 - Scénario 2, plan guide 2018/2019 de l'Atelier Ruelle	23
6.1.4 - Scénario 3, plan guide 2021-22 de l'Atelier Ruelle	24
6.1.5 - Scénario 4, plan guide 2022 de l'Atelier Ruelle	24
6.2 - Le projet retenu	25
6.2.1 - Présentation du parti d'aménagement	25
6.2.2 - Présentation du projet et du programme des aménagements	25
6.2.3 - Aménagement de l'espace public	26
6.2.1 - Programme bâti	27
7 - TAXE D'AMENAGEMENT	28
8 - BIBLIOGRAPHIE	29

1.3 - Périmètre de ZAC



PLAN DU PERIMETRE DE LA ZAC (SOURCE : ATELIER RUELLE)



PLAN PARCELLAIRE DU PERIMETRE DE LA ZAC (SOURCE : CITIVIA)

Section	Numéro	Référence complète	Propriétaire actuel	Description	Surface totale	Surface dans le périmètre de ZAC
HZ	652	HZ 652	Citivia SPL	Ancien centre commercial	1234 m ²	169 m ²
IA	109	IA 109	M2A Habitat	Tours Dumas	5817 m ²	5817 m ²
IA	110	IA 110	M2A Habitat	Barre Camus et Verne	12774 m ²	12774 m ²
IA	134	IA 134	M2A Habitat	Extrémité Verne	250 m ²	250 m ²
IA	135	IA 135	M2A Habitat	Abords dalle Verne	596 m ²	596 m ²
IA	136	IA 136	M2A Habitat	Abord Camus	2698 m ²	2698 m ²
IB	123	IB 123	M2A Habitat	Abords Verne et Camus	2780 m ²	2780 m ²
IA	115	IA 115	Privée	Bati Peupliers Nations	615 m ²	615 m ²
IA	116	IA 116	Privée	Bati Peupliers Nations	578 m ²	578 m ²
IA	117	IA 117	Privée	Bati Peupliers Nations	576 m ²	576 m ²
IA	118	IA 118	Privée	Bati Peupliers Nations	373 m ²	373 m ²
IA	124	IA 124	Privée	Dalle Plein Ciel	10071 m ²	10071 m ²
IA	125	IA 125	Privée	Plein ciel 3	1029 m ²	1029 m ²
IA	126	IA 126	Privée	Plein ciel 1	1109 m ²	1109 m ²
IA	127	IA 127	Privée	Plein ciel 2	960 m ²	960 m ²
IA	218	IA 218	Privée	Dalle Camus	423 m ²	182 m ²
HZ	466	HZ 466	Ville de Mulhouse	AFSCO Loti 1	2127 m ²	2127 m ²
HZ	468	HZ 468	Ville de Mulhouse	Bibliothèque	1038 m ²	1038 m ²
HZ	661	HZ 661	Ville de Mulhouse	Espaces publics	23011 m ²	7841 m ²
IA	128	IA 128	Ville de Mulhouse	Dojo	217 m ²	217 m ²
IA	129	IA 129	Ville de Mulhouse	Dojo	124 m ²	124 m ²
IA	130	IA 130	Ville de Mulhouse	Dojo	150 m ²	150 m ²
IA	131	IA 131	Ville de Mulhouse	Dojo	437 m ²	437 m ²
IA	132	IA 132	Ville de Mulhouse	Dojo (Bati)	590 m ²	590 m ²
IA	137	IA 137	Ville de Mulhouse	Epicerie	576 m ²	576 m ²
IA	152	IA 152	Ville de Mulhouse	Abords Verne et Camus	22315 m ²	22315 m ²
IA	153	IA 153	Ville de Mulhouse	Club mamans	362 m ²	362 m ²
IA	154	IA 154	Ville de Mulhouse	Ecole Camus	19989 m ²	4584 m ²
IA	162	IA 162	Ville de Mulhouse	Abord Maternelle Plein Ciel	3960 m ²	126 m ²
IA	165	IA 165	Ville de Mulhouse	Arrière Pergaud	18384 m ²	15057 m ²
IA	166	IA 166	Ville de Mulhouse	Abords sud rue Loti	8078 m ²	8078 m ²
IA	167	IA 167	Ville de Mulhouse	Ancienne MJC	762 m ²	762 m ²
IA	168	IA 168	Ville de Mulhouse	Chapelle	1094 m ²	1094 m ²
IA	169	IA 169	Ville de Mulhouse	Ecole Pergaud	20412 m ²	20412 m ²
IA	171	IA 171	Ville de Mulhouse	AFSCO Loti 2	1892 m ²	1892 m ²
IA	173	IA 173	Ville de Mulhouse	Abords Peupliers Camus – GS Simone Weill	31057 m ²	27002 m ²
IA	217	IA 217	Ville de Mulhouse	Dalle Peupliers Nations	6745 m ²	6745 m ²
IB	149	IB 149	Ville de Mulhouse	Abords rue Jules Verne	4173 m ²	4173 m ²
Non Cadastéré			Ville de Mulhouse	Domaine public	14583 m ²	14583 m ²
						180862 m ²

TABLEAU DE DETAIL DES PARCELLES CONCERNEES

2 - CADRE REGLEMENTAIRE

Afin de mettre en œuvre les objectifs portés dans le cadre de la convention ANRU, la création de la ZAC des Coteaux doit permettre le renouvellement urbain de ce quartier.

Le périmètre de la ZAC concerne la partie Est du quartier dont la refonte est la plus marquée. La partie Ouest a déjà fait l'objet de réhabilitations de logement importantes et le renouvellement urbain peut poursuivre à travers des opérations plus ponctuelles d'aménagement et de refonte de l'offre d'équipements.

2.1 - Procédure d'urbanisme

Le bilan de la concertation préalable à la création de la présente ZAC a été approuvée par délibération en date du jeudi 26 septembre 2024.

L'article R311-1 du code de l'urbanisme dispose que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concertée constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

2.2 - Le projet est soumis à évaluation environnementale

Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Pour ce qui concerne les opérations d'aménagement il faut se reporter à la rubrique 39 du tableau.

	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
	39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	travaux et constructions a) emprise au sol supérieure ou égale à 40 000 m ² Sauf : - dans les zone U du PLU - dans les secteurs de construction autorisés par une carte communale - dans les parties urbanisées d'une commune sans document d'urbanisme
opérations d'aménagement b) terrain d'assiette supérieur ou égal à 10 ha soit 100 000 m ² c) emprise au sol supérieure ou égale à 40 000 m ² Sauf : - dans les zone U du PLU - dans les secteurs ou les constructions sont autorisés par une carte communale - dans les parties urbanisées d'une commune sans document d'urbanisme		opérations d'aménagement b) terrain d'assiette compris entre 5ha et 10 ha soit 50 000 m ² et 100 000 m ² ou surface plancher ou emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m ²

Le projet s'insère dans un tissu urbain ne présentant pas d'enjeu environnemental particulier. Le périmètre de la ZAC des Coteaux représente une superficie d'environ 18 ha. Le programme envisagé est d'environ 48 000 m² de SDP intégrant principalement le renouvellement de l'offre de logements (pour environ 70%) et d'équipements ou services.

L'opération d'aménagement objet du présent dossier de création de ZAC ayant un terrain d'assiette supérieur à 10 ha, elle est donc soumise à évaluation environnementale.

3 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La ZAC des Coteaux ayant pour principal objet le renouvellement urbain du quartier des Coteaux dans ses parties Est et Nord, il s'agit d'engager un projet de transformation ambitieux. Ce projet s'appuie sur une recomposition foncière facilitée par les démolitions, une recomposition de l'offre de logements marquée par la diversification des typologies et des formes urbaines pour permettre une plus grande mixité sociale, une desserte interne plus évidente et la refonte des équipements publics.

Le projet s'inscrit dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de la Ville, contractualisé entre la Ville de Mulhouse, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires maîtres d'ouvrage et financeurs (l'ANRU, la préfecture du Haut-Rhin, l'ANAH, m2A, la Ville de Mulhouse, la Région Grand Est, la Collectivité Européenne d'Alsace, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'AREAL, l'Office public HLM M2A Habitat). Il est aussi soutenu par les différents plans d'action sur les copropriétés dégradées mis en place par l'État.

3.1 - Enjeux

3.1.1 - Intervenir sur la qualité de l'habitat et la diversification de l'offre de logements

Suite à la démolition de certains bâtiments mais aussi des dalles et de certains équipements, l'ambition du projet est de poursuivre les interventions sur le bâti existant tout en proposant un foncier permettant une offre de logements plus diversifiée et plus adaptée à ce que recherchent les Mulhousiens.

Il s'agit de préserver les qualités paysagères du site et son patrimoine arboré tout en développant une desserte de proximité facilitant la vie du quartier et son ouverture sur les grands axes qui le bordent.

En effet, les espaces extérieurs se voient confrontés à de nombreux dysfonctionnements. La trame viaire conçue en impasses génère des problèmes de sécurité et rend les circulations peu lisibles. Il s'agit plus d'un tracé de voies d'accès à des bâtiments et des parkings qu'un véritable réseau de voies publiques. Certains secteurs du quartier font en outre l'objet d'une pression très forte en termes de stationnement avec une offre sous dalles parking qui pose problème (sécurité, accessibilité, état des structures et des dalles, coût de gestion, ...) et donc un report anarchique en surface. Le quartier, qui n'a pas fait l'objet d'une intervention lourde lors de la mise en œuvre du PRU 1 est désormais perçu comme un site où une intervention devient indispensable pour enrayer une dépréciation croissante.

Malgré cela, les Coteaux ne disposent pas moins d'atouts. Les habitants citent régulièrement en exemple la qualité de leur cadre de vie, le quartier étant perçu comme un quartier vert, très arboré, dont la densité bâtie perçue est inférieure à la densité réelle. De plus, les vues sur les Vosges, sur les parcs mais aussi la qualité de la desserte, tant routière que par le tramway, sont de réels atouts.

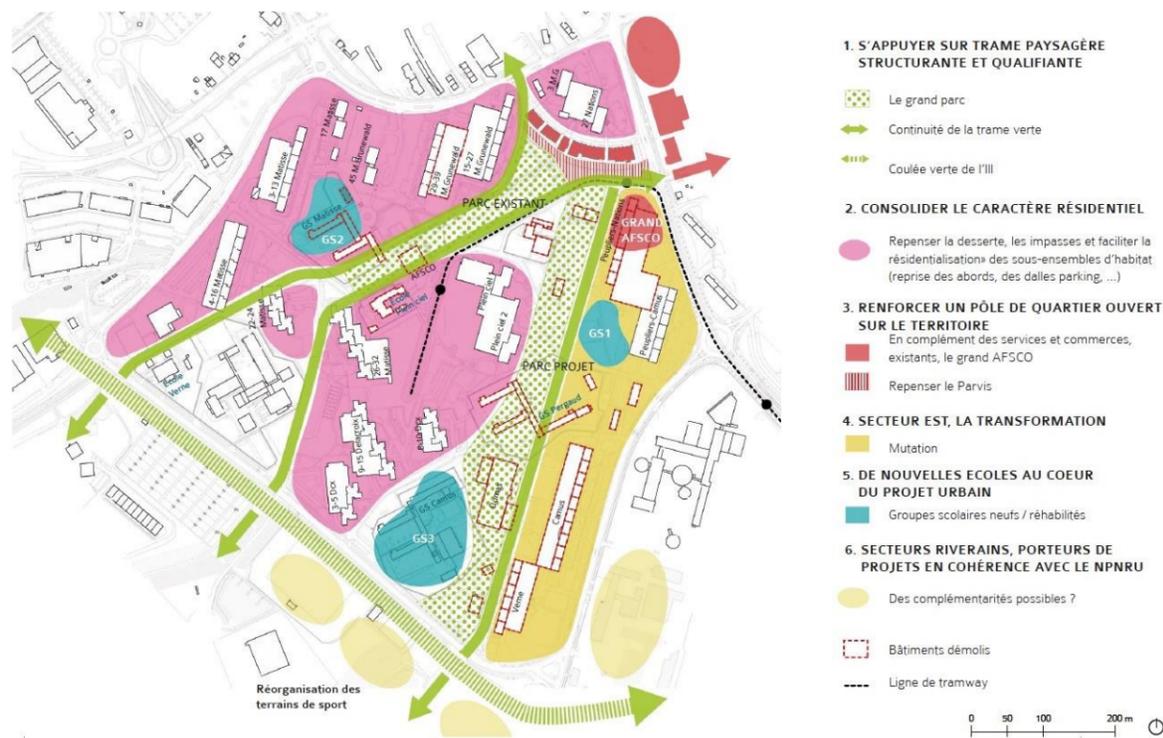
3.1.2 - Repenser l'offre d'équipements

Le vieillissement des bâtiments (AFSCO, Groupes scolaires, ...), leur faible adaptation possible aux besoins des structures accueillies et aux qualités attendues aujourd'hui amènent à une refonte de l'offre autour de la culture, de l'accompagnement social et de l'enseignement. Chaque projet d'équipement permet ainsi d'envisager à la fois de devenir plus attractifs à l'échelle du quartier mais aussi du territoire, tout en repensant le projet social. La recomposition de trois groupes scolaires amorce la transformation urbaine projetée. Elle a été anticipée et intégrée au projet urbain d'ensemble dès la définition de celui-ci.

3.2 - Objectifs

Les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- 1/ S'appuyer sur la trame paysagère et structurante du quartier en tenant compte de sa topographie et de son patrimoine arboré
- 2/ Consolider le caractère résidentiel des secteurs faisant l'objet principalement d'opérations de réhabilitation du patrimoine bâti
- 3/ Renforcer le pôle de quartier nord autour des commerces et de la reconstruction d'un « grand AFSCO » réunissant plusieurs équipements dont la bibliothèque
- 4/ Proposer une transformation significative du secteur Est avec d'importantes démolitions (logements, école, équipements, anciens bâtiments de l'AFSCO)
- 5/ Intégrer les nouveaux groupes scolaires au cœur du projet urbain



PREMIERES ORIENTATIONS URBAINES LORS DU DEMARRAGE DES REFLEXIONS EN 2018 (SOURCE : ATELIER RUELLE)

Le projet a été progressivement défini suite à différentes études urbaines.

Les principales orientations retenues sont les suivantes :

- Développer et renforcer la trame paysagère du quartier, pour la rendre plus lisible,
- Renouveler l'offre d'équipements notamment scolaires et créer un équipement rayonnant « le grand AFSCO » en lieu et place des différents bâtiments accueillant aujourd'hui l'AFSCO et la bibliothèque,
- Affirmer la polarité nord du quartier (rue Kienzler et environs),
- Ouvrir le quartier sur le territoire, par une refonte du maillage interne au quartier, la suppression là où cela est possible des impasses,
- Procéder à des démolitions ciblées en cohérence avec les diagnostics faits sur l'état des bâtiments et des dalles pour mettre en œuvre le projet urbain et la diversification recherchée afin de créer un effet levier suffisant pour rendre visible la transformation et changer durablement l'image du quartier,
- Offrir aux habitants une meilleure qualité de vie grâce aux réhabilitations et aux résidentialisations de leur habitat et des espaces extérieurs,
- Diversifier l'offre de logements afin de proposer des logements compétitifs (par rapport à l'offre de maisons individuelles dans le périurbain), qualitatifs et attractifs pour favoriser la mixité sociale,
- Travailler avec l'existant, le déjà-là (patrimoine arboré, trame viaire, topographie, ...) dans un souci de préservation des qualités reconnues du quartier et d'une approche frugale de projet.

3.3 - Programme prévisionnel

Le programme envisagé est d'environ 48 000 m² de SDP intégrant principalement le renouvellement de l'offre de logements mais aussi le repositionnement d'équipements majeurs accueillis aujourd'hui dans un bâti peu adapté et contraint.

Le nombre de logements construits est estimé à :

- 299 logements en collectif, soit environ 20 040m² SDP
- 174 logements intermédiaires soit 13 050 m² SDP
- 30 maisons soit 2 880 m² SDP

Des locaux de commerces ou des services viennent s'implanter au RdC de certains logements collectifs sur 1230 m² environ.

Concernant les équipements publics, deux nouveaux bâtiments sont construits (hors groupes scolaires actuellement en étude/ construction) :

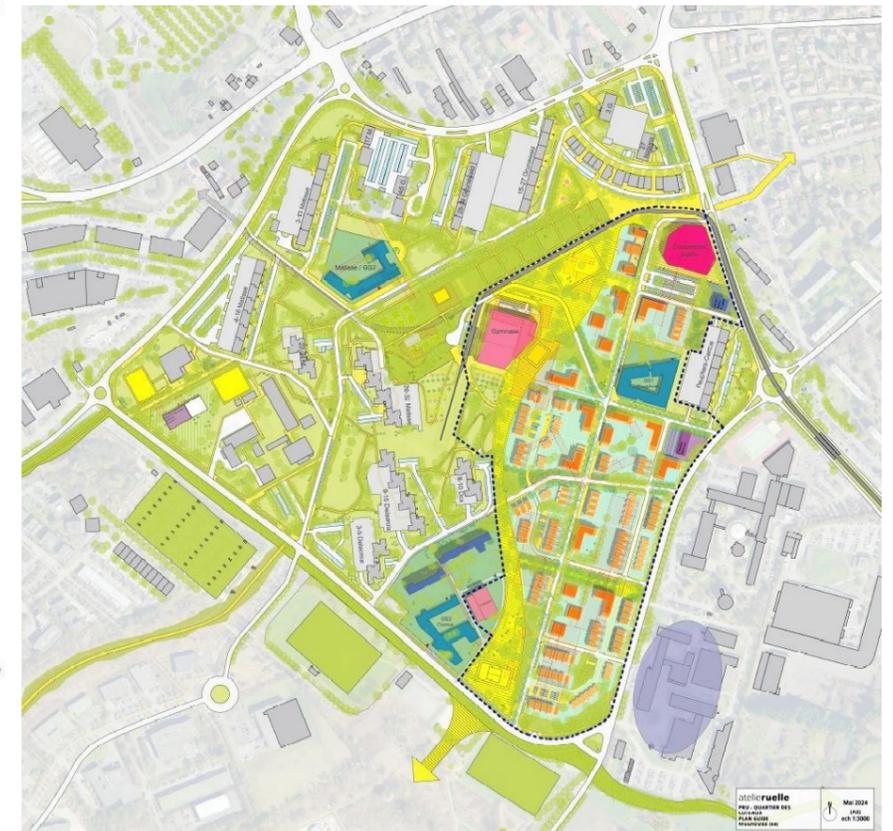
- Le grand AFSCO intégrant un pôle petite enfance et une bibliothèque soit environ 7 780m² SDP
- Le gymnase d'environ 3300m² SDP

L'espace public dans le périmètre de la ZAC est également transformé. De nouvelles voies vont desservir les îlots créés. Des places et parvis vont accompagner les nouveaux équipements. Plusieurs mails paysagers Est-Ouest vont venir faire le lien entre la Rue Albert Camus et l'axe des sports (environ 33 500m²), pensé comme un parc linéaire au sud, pendant de celui situé au nord et le secteur ouest.

Sont indiqués en gras les programmes inscrits dans le NPNRU

La trame des espaces publics

- Espaces paysagers existants
- Parc Nord prolongé
- Axe des sports
- Terrains de sport / Jeux
- Agriculture urbaine / Vergers / Potagers - à définir
- Voie
- Parvis devant équipement ou commerce
- Nouveaux Pk
- Démolitions**
- Logements / Dalles Pk / Équipements et préfabriqués
- Programmes**
- Nouveaux GS
- Équipement public (AFSCO+Bibliothèque+PE)
- Multi-accueil / petite enfance
- Bâtiment de l'école Verne restructuré
- RdC actifs
- Gymnase
- Diversification envisagée**
- Maison de santé
- Logements**
- Parcelles de logement, mixité recherchée maisons de ville - petits collectifs
- Prospective**
- Prolongement du tramway
- Liens à consolider avec le grand territoire
- Périmètre prévisionnel de la future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

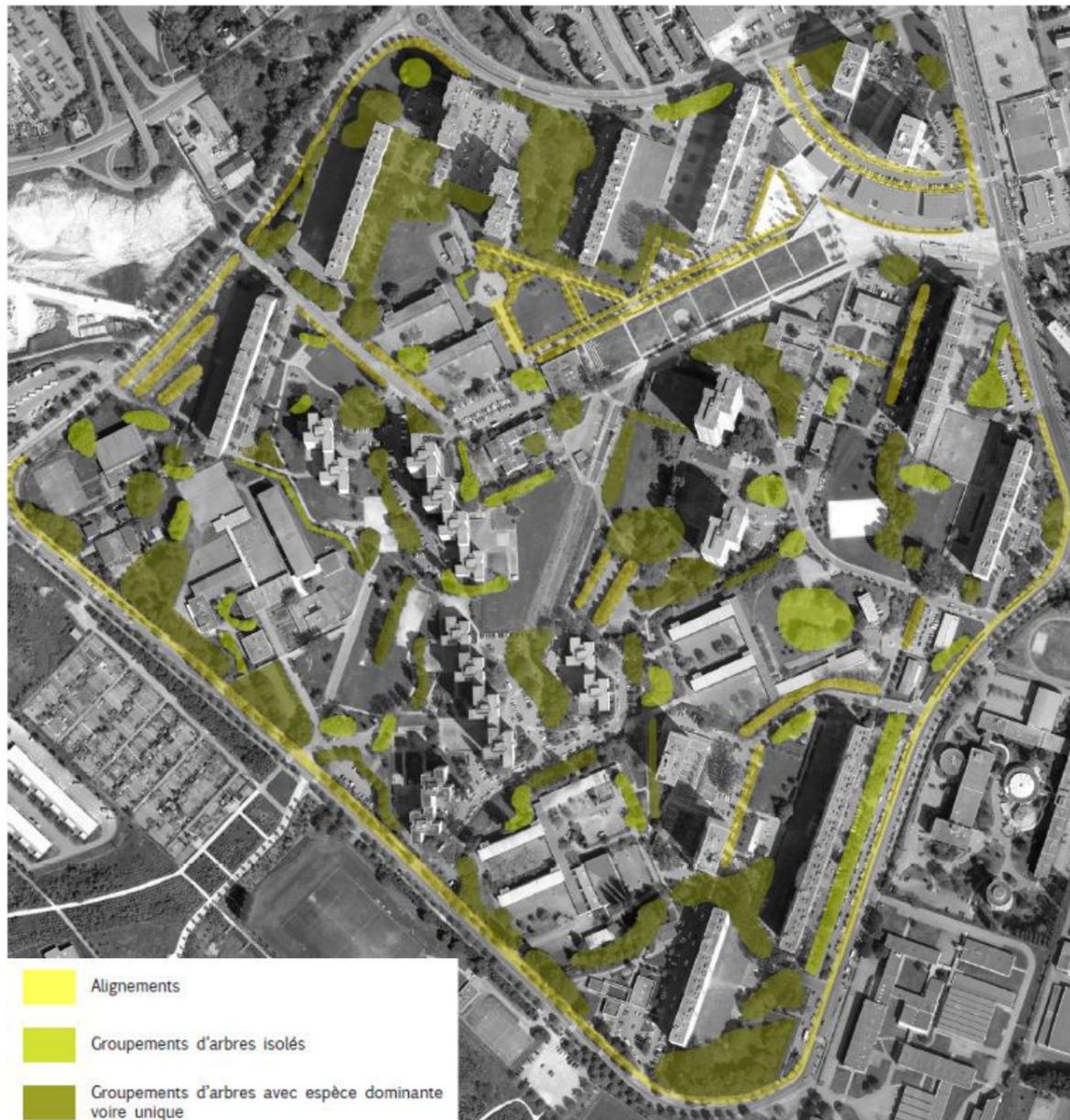


PLAN GUIDE « COTEAUX 2035 » (SOURCE : ATELIER RUELLE – AVRIL 2024)

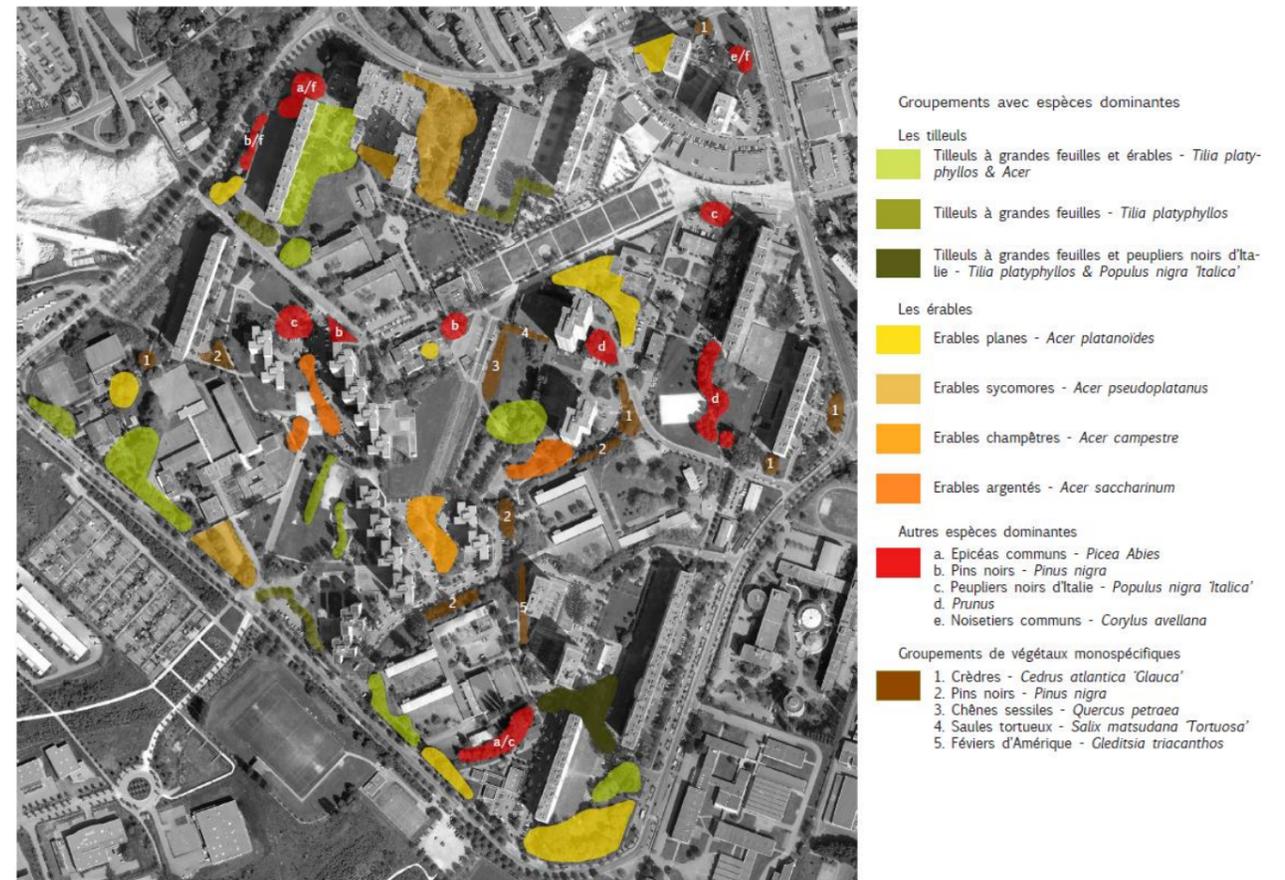
4 - DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER DU SITE

4.1 - Environnement paysager

Le quartier des Coteaux compte 23ha d'espaces verts soit 47% de l'emprise au sol. Le patrimoine végétal est qualitatif et participe à l'identité du quartier. Il est essentiellement composé d'arbres groupés ou en alignements. Les sujets présentent un développement relativement uniforme car ils ont été plantés en majorité dans les années 60 lors de l'édification du quartier. La strate intermédiaire des arbustes et buissons est assez réduite alors que les surfaces engazonnées sont plus importantes. Ces surfaces sont fractionnées, parfois résiduelles, et ne constituent pas un espace public structuré avec des continuités remarquables. La gamme végétale utilisée pour les arbres d'alignement est assez restreinte. Elle est essentiellement constituée de tilleuls et d'érables.



ÉTAT DES FORMES VÉGÉTALES (SOURCE : ANMA PLAN PAYSAGE 2010)



GROUPEMENT AVEC ESPÈCES DOMINANTES (SOURCE : ANMA PLAN PAYSAGE 2010)

D'un point de vue botanique, la végétation est en bon état phytosanitaire. Les essences sont adaptées aux usages du quartier mais plusieurs espèces arrivent en fin de vie. On compte plus de 2500 arbres, représentant 115 essences ou cultivars différents.

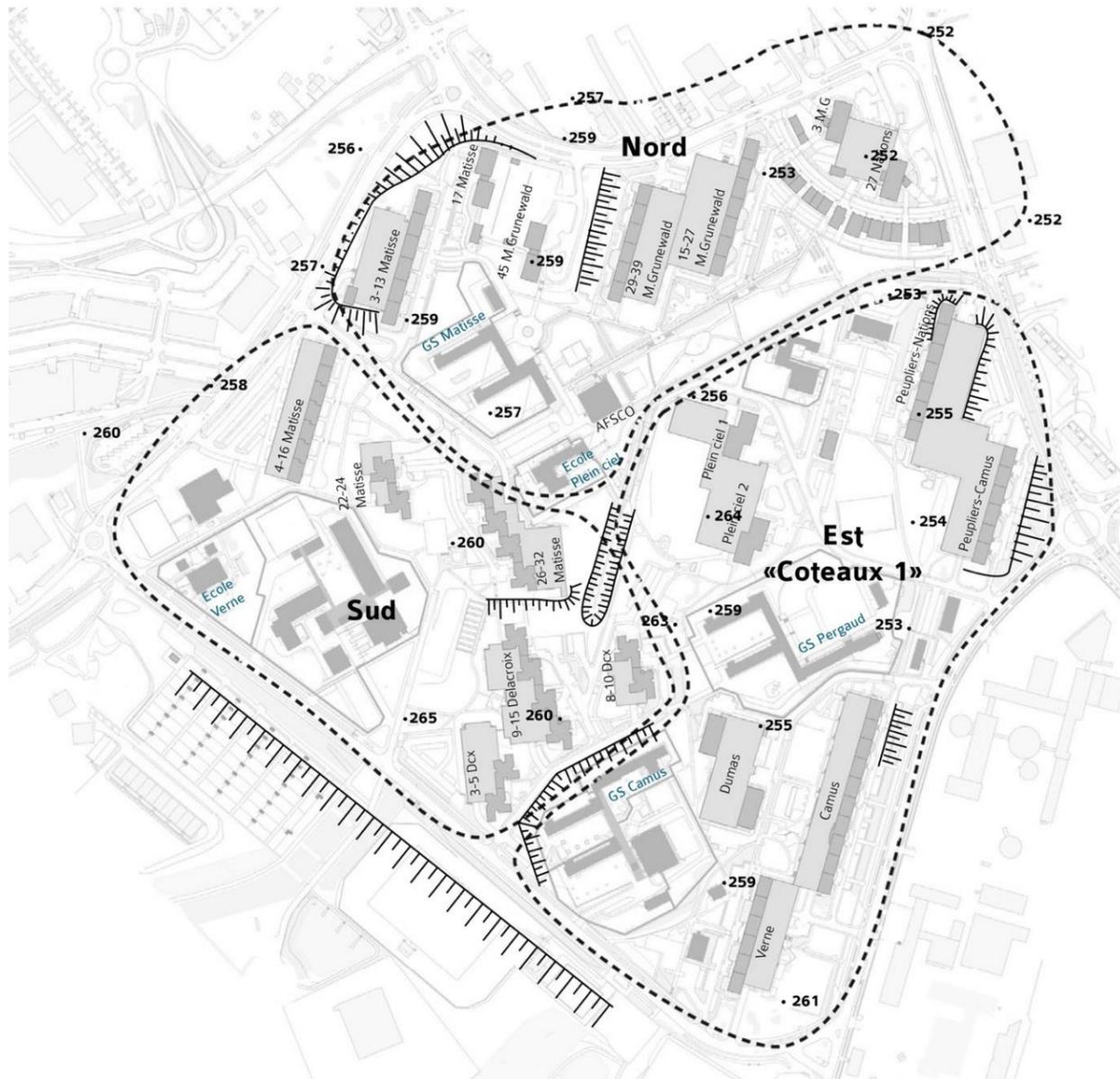
D'un point de vue urbain, certains secteurs présentent des dysfonctionnements. Les peupliers qui ont un grand développement posent des problèmes d'ombre et de dégradation des façades mais également d'allergies (dissémination massive de pollen). Le site manque de points de repère végétal (forme, taille, nature). La majorité des essences ont une floraison très discrète et les couleurs automnales sont très peu variées. Le parc végétal est donc perçu comme très homogène, voire monotone et non comme un jardin ce qui rend difficile son appropriation par les habitants.

Le quartier est ceinturé par une rangée d'arbres d'alignement qui crée une coupure verte accentuée par les talus. Il n'y a pas de continuité végétale avec les espaces verts structurants environnants tels que les doigts verts du Parc des Collines ou de l'université.

4.1.1 -- Cadre physique et hydrographique

4.1.1.1 -- Topographie et Géologie

Le quartier des Coteaux est localisé sur des terrains quaternaires composés de terres lœssiques réputées favorables à l'agriculture, en particulier grâce à leur capacité de rétention en eau. A l'origine ce paysage a un cachet particulier caractérisé par des terres de cultures, parsemées de bourgs agricoles.



UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

Le site présente déjà à l'origine une topographie marquée par la présence de talweg. Cette topographie a été cependant fortement remaniée lors de la construction du quartier avec la création de différents plateaux accueillant des ensembles de logements ou des équipements. Le site est ainsi marqué par des dénivelés et des talus entre secteurs parfois trop importants pour assurer des continuités urbaines satisfaisantes.



UNE TOPOGRAPHIE TRÈS CHAHUTÉE



DES DALLES QUI CISAILLENT LES ESPACES PAYSAGERS



DES CHEMINEMENTS QUI NE SONT PAS ACCESSIBLES A TOUS



UNE RUPTURE DE NIVEAU ENTRE L'EST ET L'OUEST DU QUARTIER

4.1.2 - Hydrographie

La majorité de l'aire d'étude est localisée dans le bassin versant de l'Ill amont, une partie de l'aire d'étude au Sud-Ouest le long de la rue Paul Cézanne est située dans le bassin versant de la Doller.

Les cours d'eau les plus proches de l'aire d'étude sont le cours d'eau du Steinbaechlein et l'Ill. Le cours d'eau du Steinbaechlein est à environ 900 m au Nord et l'Ill à environ 1,4 km au Sud-Est.

Le fossé des Lézards traverse le site des Coteaux, il est cependant entièrement busé.

4.1.1 - Faune, Flore et biodiversité

La ville de Mulhouse se situe à proximité de massifs forestiers (massif de la Hardt et du Nonnenbruch) et de vallées fluviales (Doller, Ill). Elle dispose d'un réseau écologique caractérisé par la présence d'une ceinture verte et de coupures vertes diversifiées (prés, vergers, prairies, zones alluviales). La présence de parcs, de petits bois mais aussi de petits cours d'eau dans l'enceinte même de la ville offre en particulier une quantité d'habitats divers (vieux arbres, buissons, pelouses, cours d'eau...) contribuant à la biodiversité et au bon fonctionnement écologique de la ville.

Le quartier des Coteaux participe à cet équilibre écologique de la ville. Il est entouré par la présence de plusieurs éléments naturels et paysagers pouvant favoriser la biodiversité. Ces éléments assurent une relation avec la ceinture verte de Mulhouse et permettent l'intégration du quartier dans une trame verte urbaine.

Les habitats du quartier peuvent être répartis en 3 catégories :

- Les habitats artificialisés (espaces verts, plantations ornementales)
- Les friches herbacées
- Les zones urbanisées (bâties, routes et autres surfaces imperméabilisées)

Aucune espèce floristique protégée et/ou patrimoniale (protégée et/ou inscrite en liste rouge) n'a été observée dans la zone d'étude. Les enjeux sont nuls pour la flore.

Sept espèces invasives ont été relevées dans la zone d'étude :

- La Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- La Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Le Seneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)
- Le Jonc grêle (*Juncus tenuis*)
- Le Solidage géant/ du Canada (*Solidago gigantea/canadensis*)
- Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- L'Erable négondo (*Acer negundo*)

Les enjeux relatifs à la faune concernent essentiellement les oiseaux, mais ils sont considérés comme négligeables à faibles.

4.1.2 - Espaces naturels protégés

L'aire d'étude rapprochée n'est concernée par aucun zonage Natura 2000, l'espace le plus proche de ce type se situe à environ 1,6 kilomètres de l'aire d'étude. Il s'agit de la Vallée de la Doller.

La Doller est une rivière à fond mobile à haut degré de naturalité : annexes, bras morts, ripisylves, forêts alluviales constituent des habitats attractifs pour de nombreuses espèces animales et végétales. Depuis 1970, la vallée de la Doller accueille une population importante de Castor d'Europe.

Situé géographiquement dans le couloir de la plaine rhénane, le plan d'eau de Michelbach est une voie de passage majeur pour les oiseaux migrateurs.

Le site de projet est déjà artificialisé et concerné par les activités anthropiques. Les espèces à l'origine des classements ne fréquentent pas ce type de milieu.

Le projet n'interfère pas avec les grands objectifs de préservation et de restauration du site Natura 2000. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé au sein du périmètre d'étude, ni aucune des espèces cibles du site Natura 2000.

Aucune espèce ciblée par le site Natura 2000 n'a été observée avec une attache particulière sur le site d'implantation et les milieux au sein de l'aire d'étude semblent déconnectés de la zone Natura 2000 citée.

4.1.3 - Zones naturelles d'intérêt écologiques

L'aire d'étude n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.

Toutefois, plusieurs sites sont répertoriés dans un rayon d'environ 5 km autour du quartier des Coteaux. Il s'agit principalement de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, dont la plus proche est localisée à environ 500 m au Nord de l'aire d'étude. On observe également deux ZNIEFF de type 2, trois zones de préemption d'Espace Naturel Sensible, une Réserve Naturelle Régionale et deux sites gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Alsace.

Compte tenu des caractéristiques des milieux de l'aire d'étude, les enjeux vis-à-vis des périmètres d'inventaires et de protections des milieux naturels sont très faibles.

4.2 - Environnement urbain - réseaux



Le quartier est équipé avec l'ensemble des réseaux usuels :

L'adduction en eau potable est gérée par la Régie de l'eau de Mulhouse.

L'assainissement est aujourd'hui unitaire : les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans le même réseau. L'objectif du projet est de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales.

La défense incendie est actuellement assurée via le réseau d'eau potable.

Le quartier est relié au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) alimenté par la centrale thermique de l'Illberg. Le réseau est performant et la production d'énergie est vertueuse.

Enfin, le quartier est desservi par l'ensemble des réseaux secs (Electricité, Télécom et Fibre), et par un réseau de distribution de gaz.

Dans le cadre des réaménagements d'espaces publics, une réflexion sera menée sur les réseaux en lien avec les concessionnaires.

PLAN DE SYNTHÈSE DES RESEAUX EXISTANTS

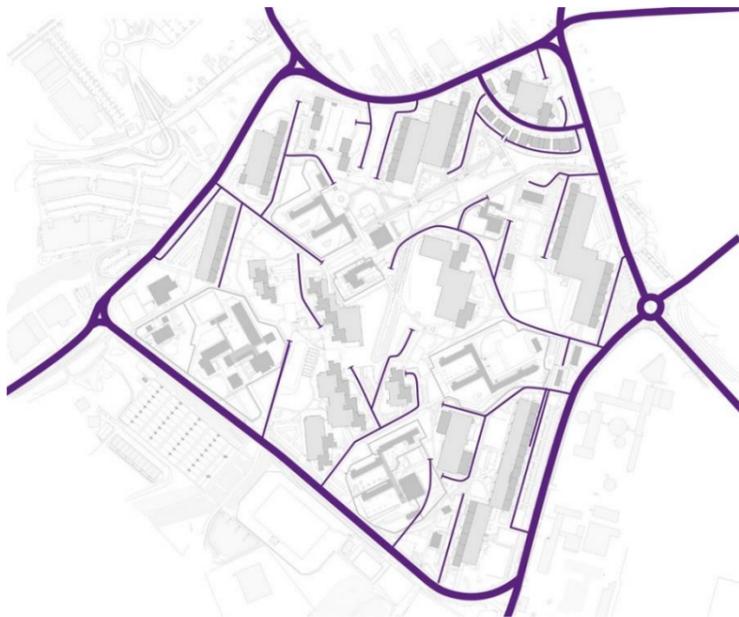
4.3 - Circulation, mobilité et qualité de l'air

4.3.1 - Réseau routier



RÉSEAU VIAIRE (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

Le quartier des Coteaux se situe à proximité de deux axes majeurs de desserte de l'agglomération (Rocade Ouest Mulhousienne et Avenue de Belfort) qui permettent d'atteindre rapidement le centre-ville de Mulhouse et l'ensemble de l'agglomération mulhousienne. Délimité par une voie de contournement, l'accès au quartier est relativement aisé. Cependant, faute d'un maillage interne clair, on n'y pénètre pas. A l'intérieur du quartier, la desserte se fait essentiellement en impasse. Elle correspond à des besoins résidentiels : pour les logements et leur stationnement. De ce fait, le transit est reporté sur les avenues périphériques.

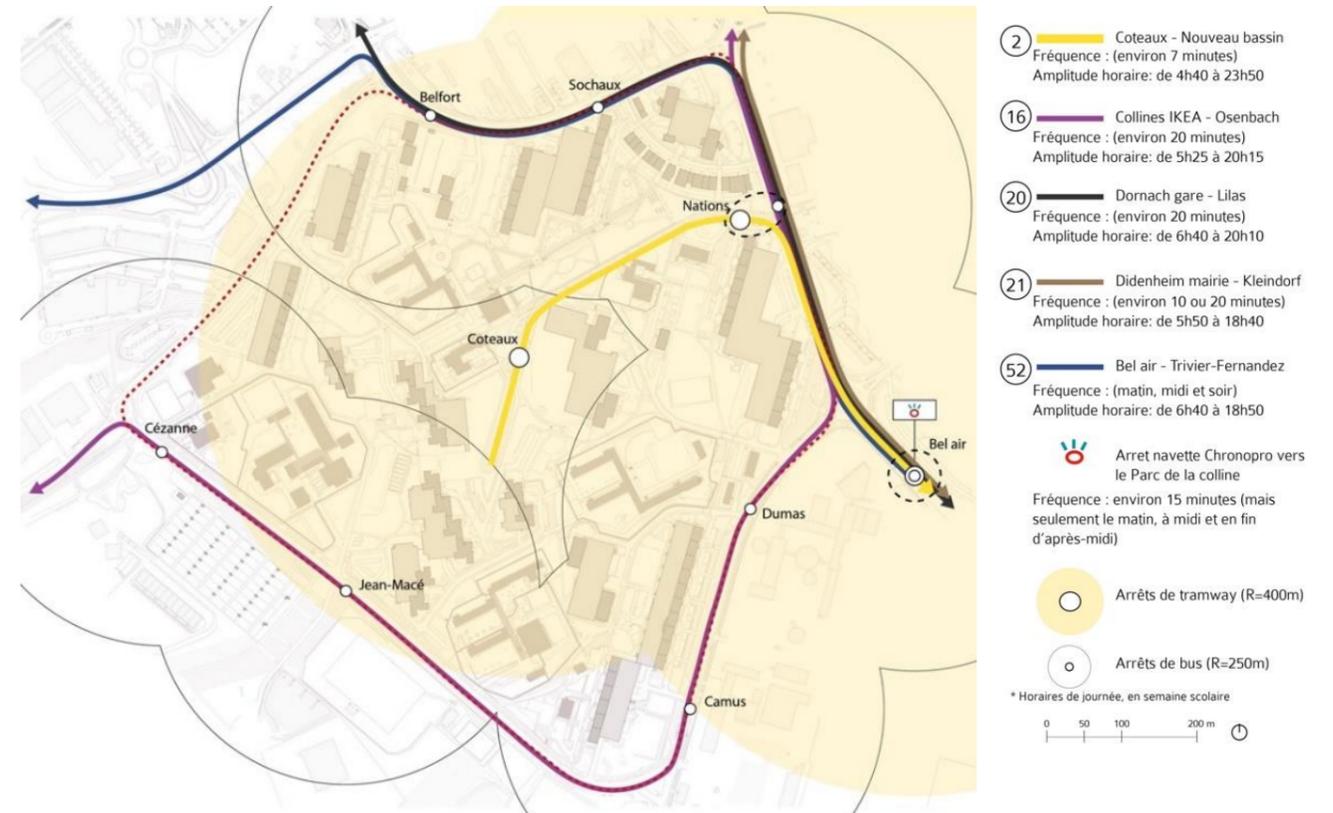


RÉSEAU VIAIRE (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

Voulues à l'origine pour favoriser le calme en pied d'immeubles, les circulations de desserte en impasse posent aujourd'hui un certain nombre de problèmes en termes de stationnement, mais aussi de sécurité (accès pompiers), de ramassage d'ordures ménagères, dans la mesure où les raquettes de retournement sont régulièrement occupées par des véhicules en stationnement.

4.3.2 - Transports en commun

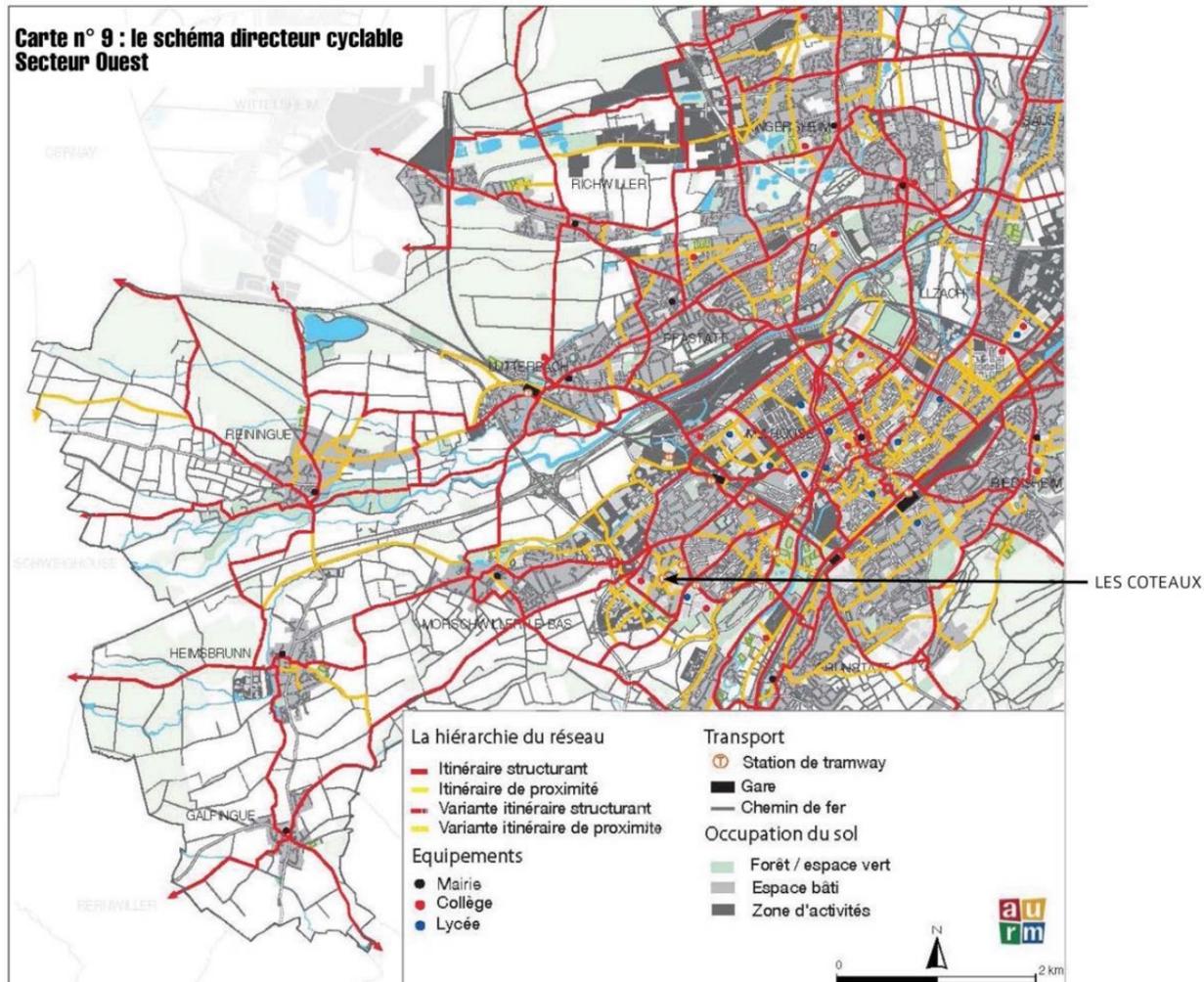
Le quartier des Coteaux dispose d'une bonne desserte en transports en commun. Des bus circulent sur les axes structurants qui entourent le quartier. La quasi-totalité des logements se situe dans un rayon de 250m autour d'un arrêt de bus. Deux arrêts de tramway sont situés dans le quartier. Le premier, « Nations », est situé à proximité immédiate des commerces, le second « Coteaux » se trouve au cœur du quartier. De fait l'ensemble des bâtiments du secteur se trouve dans un rayon de 400m autour des stations. Toutefois, les cheminements pour rejoindre les arrêts de tramway ne sont pas toujours bien aménagés.



RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

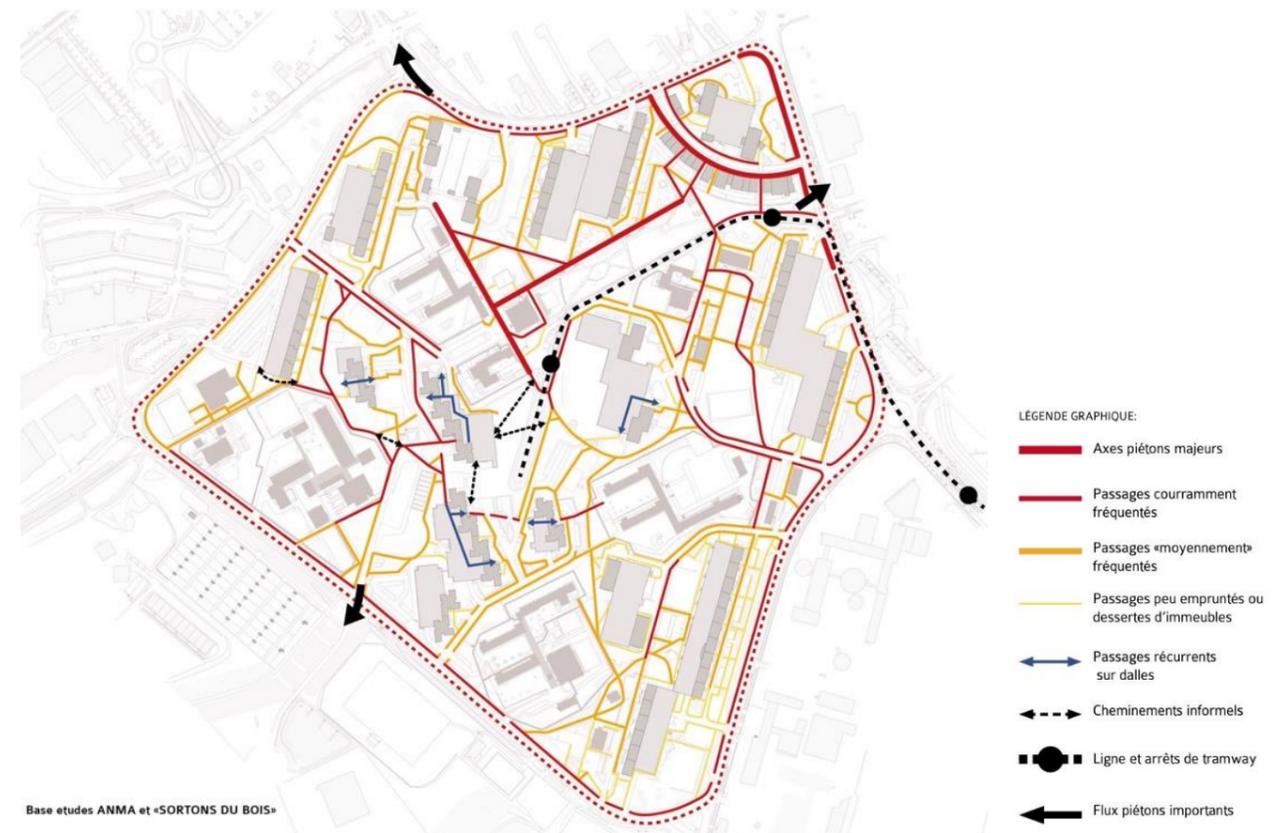
4.3.3 - Mobilités douces

Carte n° 9 : le schéma directeur cyclable Secteur Ouest



MOBILITÉS DOUCES (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

Le secteur des Coteaux est desservi par un itinéraire cyclable structurant déployé sur le ring qui entoure le quartier.



RÉSEAU DE CHEMINEMENTS DOUX (SOURCE : DIAGNOSTIC ATELIER RUELLE)

Au sein du quartier, on constate un manque de clarté et de visibilité des itinéraires piétons. Le réseau de cheminements est dense mais pas hiérarchisé et donc peu lisible, ce qui crée des difficultés à s'orienter et à se repérer (gabarit, revêtement, pas de distinction entre les trajets de promenade et les itinéraires directs, mêmes dimensions pour accéder aux entrées d'immeubles que pour accéder aux équipements publics, ...). Les itinéraires internes structurants ne sont pas évidents et les cheminements traversant les différents secteurs des Coteaux sont difficiles à appréhender.

Par ailleurs, beaucoup d'obstacles ponctuent les déplacements : emprises clôturées importantes (écoles, tram, espaces verts), talus et reliefs infranchissables, lieux peu accessibles et peu attractifs (dalles). Enfin, l'entrée des équipements est parfois confidentielle.

A noter également que le secteur du terminus du tram est considéré par les habitants comme peu accessible et peu sécurisé la nuit. Ce sentiment peut en partie s'expliquer par le manque de visibilité sur le débouché du chemin piéton Nord qui contourne l'école Plein Ciel.

Enfin, les continuités avec les itinéraires piétons/cycles structurants environnants sont très insuffisantes. Au sein du quartier les parcours sont complexes et peu structurés, le vélo n'est pas pris en considération : infrastructures inexistantes, peu de mobilier de stationnement vélo (sécurisé), pas de station Vélocité et accès aux stations de tram pas toujours évidents s'ajoutent à la topographie... L'offre de qualité de locaux vélos ou de stationnement sécurisé à l'échelle des résidences est également inexistante.

L'ensemble de ces contraintes offre une image peu valorisante au quartier et donne le sentiment qu'il est plus simple de le contourner plutôt que de le traverser.

Par ailleurs, les trottinettes électriques sont un nouvel usage de déplacement qui se développe dans le quartier et pose des problèmes de conflits d'usages sur les chemins piétons en raison des vitesses élevées pratiquées.

4.3.4 - Nuisances sonores et qualité de l'air

En phase avec la directive européenne 2002/49/CE, la Ville de Mulhouse a réalisé des cartes de bruit, diagnostic du niveau sonore sur son territoire.

Les cartes de bruit de type A (zones exposées au bruit, pour chaque source sonore) montrent que les routes entourant le quartier des Coteaux ainsi que celles permettant d'y entrer ont des niveaux sonores compris entre 55 et 70 dB(A) sur la journée. La carte de bruit de type B cartographiant les secteurs affectés par le bruit routier montrent que les routes entourant le quartier des Coteaux sont affectées par le bruit routier ainsi que les résidences Peupliers-Nations et Peupliers-Camus.

En ce qui concerne la qualité de l'air, aucune station permanente de mesure ATMO Grand Est n'est située dans l'aire d'étude.

La station la plus proche est la station Mulhouse Sud 2, située à 600m au Nord-Est de l'aire d'étude.

La qualité de l'air à Mulhouse est globalement bonne.

4.4 - Socio-économie

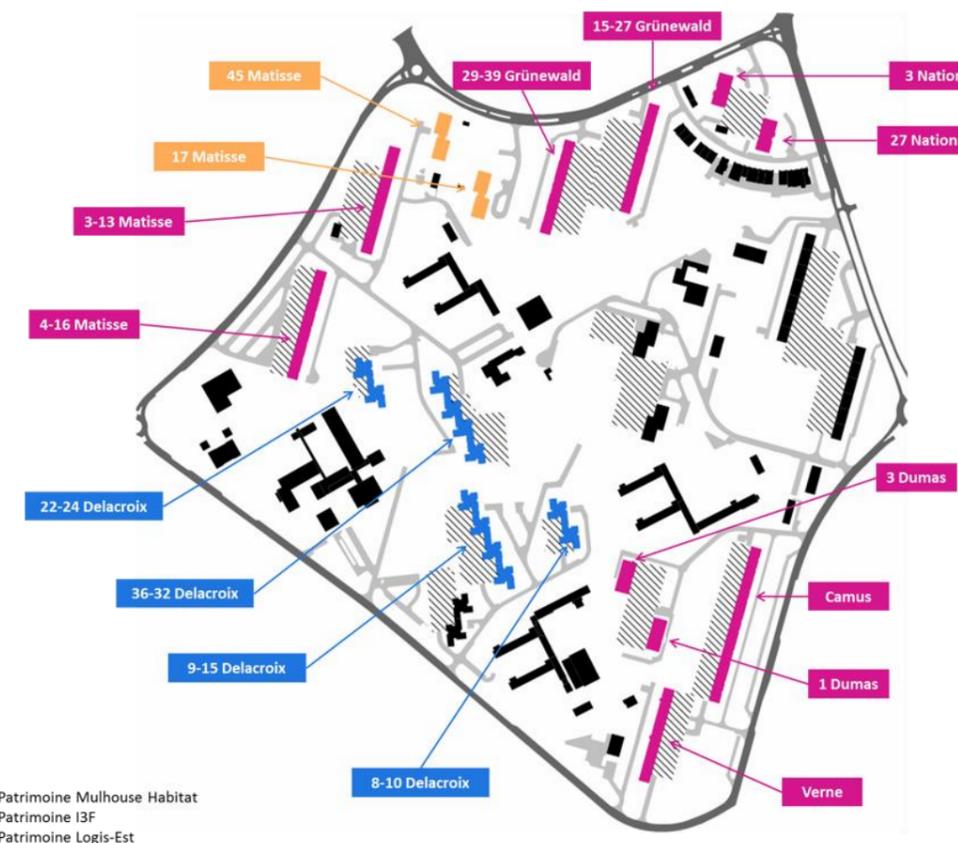
4.4.1 - Un quartier accueillant des familles

Le parc d'habitation des Coteaux compte 80% de logements en locatif social réparti entre 3 bailleurs :

- Mulhouse Habitat : 1571 Logements dont 40% de F4, 19% de F3 et 16% de F5. Les habitants sont de plus en plus touchés par des difficultés financières et sociales. La cohabitation entre familles nombreuses et personnes âgées est jugée difficile dans certains immeubles.
- I3F : 45% F4, 25% F5. Le taux de rotation est élevé. Cette offre est attractive pour des ménages peu solvables.
- Néolia (anciennement LogiEst) : La taille des logements est plus diversifiée. Aucune difficulté n'a été identifiée.

La typologie des logements est peu diversifiée : moins de 1% de T1 et de T6 et 15% de T5. Les loyers sont assez élevés car la surface des logements est grande et les charges sont conséquentes. Les tours comptent 6 à 8 logements par palier tandis que les barres sont généralement composées de 2 logements traversants par palier. Les séjours et balcons sont majoritairement tournés vers les Vosges.

Les nouveaux habitants s'installent aux Coteaux par défaut et non par choix. La vacance du parc immobilier des Coteaux est la plus élevée de l'ensemble du parc social mulhousien.



BAILLEURS SOCIAUX (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

4.4.2 - Un quartier d'accueil des plus défavorisés et une spécialisation du peuplement

Si le quartier comptait environ 8 100 habitants en 2018, la population des Coteaux a cependant très fortement diminué depuis les années 90 (-17.8% en 20 ans). Sur la même période, la population de la Ville de Mulhouse a baissé de 1.6%.

Bien que l'indice de jeunesse (rapport entre les habitants de moins de 20 ans et de plus de 60 ans) ait été divisé par 2 entre 1990 et 2008, la part de jeunes dans le quartier est importante et nettement supérieure à la moyenne de la ville (2,4 aux Coteaux en 2019).

Les actifs des Coteaux sont en 2019 majoritairement des ouvriers (51%). Les chefs d'entreprise, cadres et professions intermédiaires sont sous représentés par rapport à la moyenne municipale et ne représentent que 4.5% de la population du quartier.

Le nombre de demandeurs d'emploi est élevé mais semble se stabiliser depuis 2010. En 2019, 8.3% des demandeurs d'emplois de Mulhouse habitaient aux Coteaux. La tendance est la même que sur le reste de la ville : la part de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans diminue mais celle des demandeurs d'emploi de longue durée augmente fortement. La part de demandeur sans diplôme est très élevée dans le quartier (29.3%) et nettement supérieure à la moyenne municipale (22.6%).

Plus de 70% des ménages du quartier ont des revenus inférieurs au seuil des bas revenus en 2019. Le taux de pauvreté atteint 55.7%. Le nombre de bénéficiaires du RSA socle augmente légèrement chaque année. En 2019, le quartier comptait 11% du nombre total de bénéficiaires du RSA Socle habitant à Mulhouse. Les prestations sociales représentent 30.4% des revenus disponibles dans le quartier contre 12.4% dans la commune.

4.5 - Habitat

4.5.1 - Contexte du marché de l'habitat

La décennie 2000 a été difficile pour l'agglomération mulhousienne avec la perte de 10 000 emplois privés entre 2002 et 2010 dont la plupart dans l'industrie. La dynamique démographique s'est ralentie avec un taux de croissance en baisse depuis 1990 et plus encore dans la ville centre de Mulhouse que dans l'agglomération. L'accélération d'un solde migratoire négatif a traduit cette perte d'attractivité du territoire. À partir de 2016, une reprise progressive des prix a été observée. Cette tendance s'est accélérée avec des hausses plus marquées entre 2018 et 2020, notamment en raison de l'attractivité croissante de la ville, des taux d'intérêt historiquement bas et des politiques incitatives comme le prêt à taux zéro (PTZ) ou le Pinel.

Les années 2021 et 2022 sont exceptionnelles dans le cycle immobilier local. Mulhouse atteint un point haut en termes de dynamisme de la construction neuve, jamais atteint sur les 8 précédentes années.

Après un record presque historique de ventes en 2021, le niveau des ventes dans la ville centre est en net recul en 2023. Le nombre de ventes nettes a diminué de plus de la moitié par rapport à l'année passée, et a été divisé par 5 depuis 2021. Mulhouse concentrait 67% des logements vendus dans l'agglomération en 2021. En 2023, avec 31% des ventes dans l'agglomération, la ville centre se rapproche à nouveau des chiffres de 2020 (29%).

L'attractivité dans l'agglomération varie fortement d'un secteur à l'autre.

Les niveaux de prix moyens en 2023 s'établissent à :

- 3415 €/m² à Mulhouse, avec une hausse de 59% entre 2015 et 2023,
- 3570 €/m² dans la périphérie mulhousienne avec une hausse de 30% entre 2015 et 2023,
- 3250 €/m² dans les villages de l'agglomération.

Les prix de ventes moyens ont augmenté (+9%) à Mulhouse comme dans l'agglomération entre 2022 et 2023. Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la moyenne nationale qui atteint désormais 4 930 €/m², soit une hausse de +6,3 % sur un an, ou à celui des autres agglomérations alsaciennes où la tendance est à la hausse depuis quelques années.

Le niveau des loyers en 2023 dans la 1^{ère} couronne est légèrement plus élevé que celui de la ville centre. Les logements mis en location dans la périphérie sont majoritairement des biens plus récents et plus équipés qu'à Mulhouse.

Le loyer moyen observé en 2023 est de 9,8 €/m² à Mulhouse contre 10,1 €/m² en première couronne et 10 €/m² en 2^{ème} couronne. 68% des biens loués dans l'agglomération mulhousienne ont une étiquette énergétique D ou E.

Les produits identifiés comme manquants par l'étude Habitat (Note stratégie et programme Habitat - 17 avril 2019 - GERAU Conseil), sont les suivants :

- Des maisons de ville de bonne qualité et dans des quartiers attractifs, à destination des primo accédants
- Ou des petits collectifs situés près des services
- Du logement social plus en diffus et attractif
- Du locatif privé de qualité ;

Dans un secteur comme les Coteaux, à l'image très marquée, et jugé trop « spécialisé » par les professionnels de l'immobilier, seule une démarche volontariste portant sur le cadre urbain et le type de produit peut créer un « choc d'offre » qualitatif.

Face au phénomène de rejet qui affecte des quartiers tels que les Coteaux, il est tentant de ne voir à priori aucune perspective de marché. Le premier enjeu des Coteaux est celui de la « déspecialisation », afin de parvenir à casser une image monolithique négative. Puis, afin de participer au renouvellement de l'offre de la ville centre, il est nécessaire que le projet urbain rende possible une approche diversifiée. Ce quartier a une carte à jouer par l'offre et par la diversification.

Trois axes d'intervention sont ainsi développés dans le projet :

- Démolition du parc obsolète social ou en copropriété dégradée
- Requalification remarquable de l'existant
- Diversification de l'offre sur des marchés de niches ou ciblés.

Pour ceci, le projet urbain, par la production de fonciers mutables et d'une trame urbaine nouvelle pour le futur, peut participer à l'offre foncière sur l'agglomération ; une offre qui peut être dédiée à l'habitat diversifié. Le quartier a des atouts pour cela : il est bien desservi et bien équipé en structures enfance et jeunesse notamment.

Enfin, la situation du quartier, en limite sud Est de la ville centre, dans un cadre verdoyant, en bordure de communes périurbaines moins denses, peut être favorable à un urbanisme ouvert, tout en étant accessible et proche de services, toutes les qualités qui ont la faveur des ménages en périphérie. Les Coteaux peuvent devenir le « quartier de la périphérie » en ville.

4.5.2 - Contexte de l'habitat social

Le patrimoine social sur les Coteaux (2 434 logements) est dans un état technique et d'entretien contrasté mais dans un environnement de dalles et d'impasses pénalisant partout.

Les logements se répartissent entre trois propriétaires bailleurs :

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| ■ M2A Habitat : | 1 571 logements |
| ■ I3F : | 593 logements |
| ■ Logis Est racheté par Néolia : | 270 logements |

Pour les organismes bailleurs, malgré les efforts déjà engagés, le patrimoine manque d'attractivité, avant tout à cause d'un « effet quartier » à savoir d'un environnement de quartier perçu comme défavorable, quels que soient par ailleurs les défauts et qualités des immeubles.

Cet « environnement de quartier » renvoie à la fois l'état général, à la grande dimension des immeubles et de l'ensemble du quartier, au facteur réputationnel.

Les défauts de l'habitat viennent ensuite accroître les difficultés :

- Accès et aspects des dalles (état de dégradation, sentiment d'insécurité, ...)
- État des parties communes et des ascenseurs (les logements vacants sont surtout situés en hauteur compte tenu de la sinistralité élevée des ascenseurs dans le quartier)
- État des logements
- Aspect physique des immeubles, hauteur parfois dissuasive (Certains immeubles des deux principaux bailleurs atteignent ou dépassent les 18 étages)

Le taux de vacance de 13% dans le quartier en 2022 est élevé même si l'ensemble de la ville, et notamment son parc ancien, connaissent des taux similaires voire plus élevés (15.9% pour la ville de Mulhouse. Toutefois, le taux de vacance pour les logements sociaux (81.7% du parc de logements du quartier) est de 4% (en baisse par rapport à l'année précédente) et le taux de rotation de 8.8%. On peut donc en déduire un manque d'attractivité du logement privé sur le quartier, qui traduit un évitement des ménages qui ont la possibilité de choisir le quartier où ils s'installent.

Le parc de logement des Coteaux doit donc retrouver une forme d'attractivité et perdre son identité négative.

Les leviers de cette attractivité sont de plusieurs natures :

- Diminution du parc total par la démolition du patrimoine le plus obsolète
- Requalification lourde et significative de quelques bâtiments pérennisables.
- Requalification plus légère pour d'autres en vue d'une démolition ultérieure au NPNRU

4.6 - État du bâti

L'état actuel du bâti est inégal, tant sur le plan de l'habitat social que de l'habitat privé. Alors qu'un certain nombre d'immeubles ont fait l'objet d'opérations de rénovation lourdes menées par les bailleurs sur les flancs ouest et nord du quartier (patrimoine d'I3F et de Néolia), d'autres atteignent en revanche un état d'obsolescence avancé. C'est le cas notamment sur le secteur dit "Coteaux 1", au sud du quartier, où les barres de logements sociaux Verne et Camus, et plus encore les deux tours Dumas sont dans un très mauvais état.

Les 5 immeubles en copropriété du quartier, qui ont justifié l'intégration du quartier des Coteaux au plan d'action national « Initiative Copropriétés » lancé par le gouvernement à l'automne 2018 permettant un fléchage prioritaire des fonds Anah sur ces immeubles, connaissent des difficultés, mais d'ordres et d'intensité différents. Ces difficultés sont d'ordre sécuritaire, des impayés importants, des propriétaires bailleurs indécis, des difficultés de fonctionnement des syndicats de copropriété.

Les bâtiments d'habitation sont des barres ou des tours allant de 2 à 24 étages.

Tous les bâtiments d'habitation s'organisent par paires réunies le plus souvent par leurs parkings sous dalle.

L'amortissement des tours et des barres s'échelonne dans le temps de la façon suivante :

- Tours Dumas : amortissement en 2006
- Tours et barres Nations, Grünewald et Matisse : 2010-2015
- Tours et barres Verne, Camus, Peupliers, Delacroix : 2015-2020
- Tours Matisse 2 : 2020-2025

Plusieurs constructions sont identifiées comme ayant des dysfonctionnements importants, particulièrement au Sud et à l'est du quartier (secteur Camus-Verne). La vétusté générale du parc bâti (public comme privé) nécessite une remise aux normes de sécurité et des travaux de modernisation.

Dans les copropriétés, pas ou peu de travaux d'entretien ont été réalisés depuis la construction des bâtiments, ces travaux nécessiteraient un investissement très important des propriétaires qui payent déjà des charges très élevées. De plus, plusieurs immeubles d'habitation publics et privés du quartier dépassent les 18 étages (1 travée du 32-36. Delacroix, 2 travées du 9-15 Delacroix, les tours Dumas, les tours Plein Ciel, les tours Nations) et ne respectent pas la dernière réglementation incendie en vigueur. Se cumuleraient donc aux travaux de modernisation une nécessaire mise aux normes des bâtiments. A cela s'ajoute le marché immobilier détendu de Mulhouse et le manque d'attractivité du quartier qui déprécie encore davantage la valeur des biens immobiliers.

Il est tout de même à noter qu'une rénovation thermique a été réalisée sur la copropriété Peupliers - Camus, et que ce bâtiment connaît un redressement ces dernières années. C'est la raison pour laquelle il est maintenu dans le cadre du PRU, et ne fait pas partie du périmètre de ZAC.



IGH POTENTIELS (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

Les tours Plein Ciel, qui ont une hauteur de 66 mètres ont été classées depuis 2017 au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur (IGH). La non-conformité de ces tours à la réglementation en matière de sécurité nécessite des travaux de mise aux normes d'ampleur dont le coût s'élèverait à 56 millions d'euros. Même avec le soutien de la puissance publique le reste à charge pour les propriétaires resterait trop important c'est pourquoi un processus d'acquisition et de démolition des logements des tours Plein Ciel s'engage aussi pour ces bâtiments qui n'étaient initialement pas ciblés à la démolition.

4.7 - Équipements publics et services

Le quartier est bien doté en équipements, malgré des manques. Il dispose de nombreux équipements sociaux et culturels de proximité structurants, dotés d'un rayonnement qui va bien au-delà du quartier (l'AFSCO et la bibliothèque). La Poste est présente sur le quartier et la police nationale s'est installée il y a quelques années. Un des deux gymnases a été rénové (Schoenacker) et la rénovation du second est en cours de programmation. Deux lieux de cultes sont implantés (catholique et musulman), mais le lieu de culte musulman est installé dans un bâtiment qui va être démoli. Le tissu associatif est dynamique bien que vieillissant.

Cependant, hormis quelques rénovations récentes ou en projet, les bâtiments sont très vétustes, sans isolation thermique aux normes et parfois inadaptés aux pratiques actuelles. L'absence de travaux au fil du temps crée un très important besoin de « rattrapage » sur l'ensemble du quartier. Les équipements sont dispersés, peu lisibles voire constituant de grandes enclaves dans le quartier (écoles). Comparé aux moyennes nationales le quartier est sous-équipé sur certains segments d'équipements (équipement spécifique, prise en compte des pratiques libres ou des nouvelles pratiques à l'instar des agrès de Street Workout installés récemment, ...) d'autant plus que plusieurs services sont partis en raison de l'insécurité (CAF, CMS, CPAM). L'offre de santé est assez fragile.

De fait, cela participe à la perte d'attractivité du quartier.

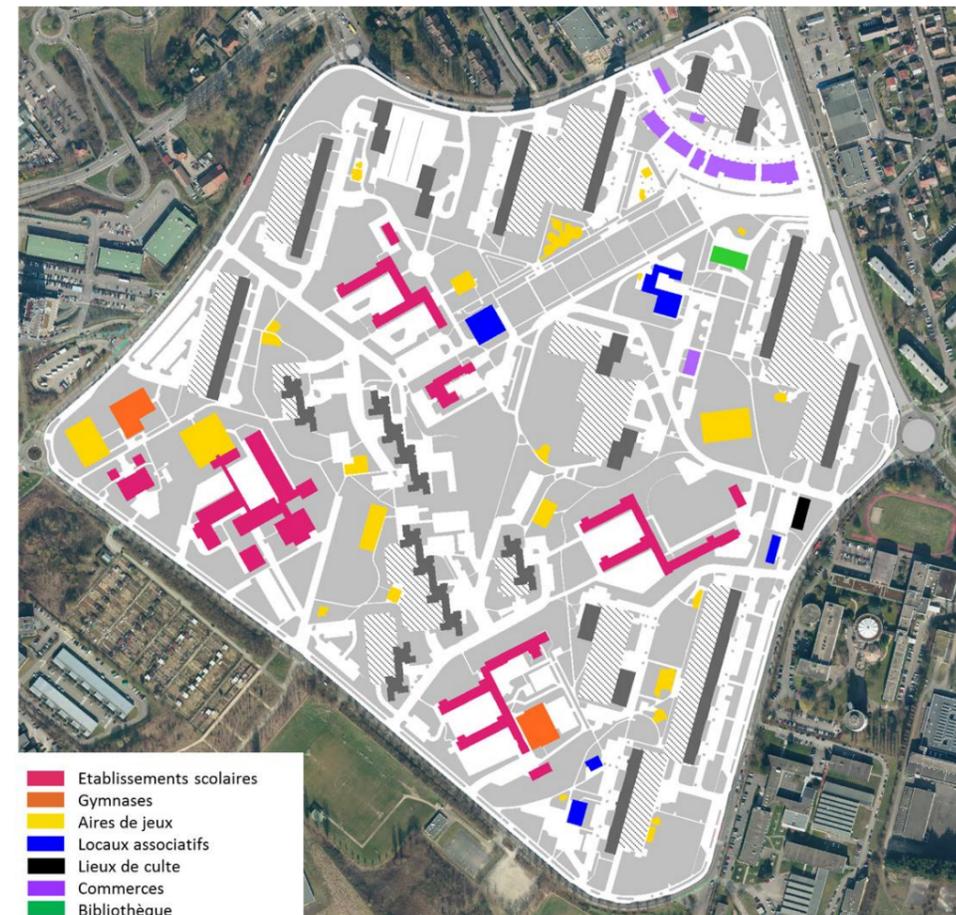
4.7.1 - Les équipements scolaires, périscolaires et petite enfance

Les locaux scolaires des Coteaux sont très vétustes et verrouillent certains secteurs du quartier du fait de leur implantation et de leur emprise au sol importante (presque 10% de l'emprise du quartier). C'est la raison pour laquelle a été décidée la construction/réhabilitation de trois établissements sur le quartier et la démolition complète de trois écoles (écoles Matisse et Pergaud, maternelle Plein-ciel). Les bâtiments de Jules Verne seront quant à eux conservés, réhabilités et complétés par un nouveau bâtiment. Le programme petite enfance initialement envisagé de manière répartie à l'intérieur des groupes scolaires sera regroupé au sein de l'AFSCO.

4.7.2 - Les équipements socio-culturels

Deux équipements structurants se trouvent aujourd'hui dans le quartier :

- L'AFSCO est l'un des plus importants centres sociaux de Mulhouse, un support de cohésion sociale et de soutien à la vie associative du quartier. Son rayonnement dépasse le quartier avec 35% des inscrits hors des Coteaux. Compte tenu de la multiplicité des activités qui s'y déroulent, la gestion du bâtiment est complexe et il n'est pas possible d'avoir des lieux dédiés pour toutes les activités. Il faut noter une insuffisance d'espaces de stockage pour le matériel et un manque de places de stationnement.
- La bibliothèque se révèle trop petite par rapport aux usages. Elle rayonne également à l'extérieur du quartier avec une population venue des villages et quartiers voisins. L'accès en voiture est donc important tout comme la possibilité de se garer facilement (des problèmes de stationnement ont été signalés).



LES ÉQUIPEMENTS (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

Concernant les équipements sportifs, l'agglomération de Mulhouse est plutôt moins bien équipée que la moyenne nationale et le quartier des Coteaux ne fait pas exception : il est sous équipé et ses structures sont vétustes. Certains équipements n'ont jamais été réhabilités depuis leur construction alors que 50% sont antérieurs aux années 80.

Le quartier dispose d'un terrain de grand jeu en limite du périmètre QPV qui s'est dégradé faute d'entretien et qui a perdu progressivement de son attrait ainsi que ses usagers (clubs). On dénombre cinq espaces sportifs extérieurs, vétustes alors que la moyenne nationale est d'environ le double (10,3 équipements/10 000 habitants).

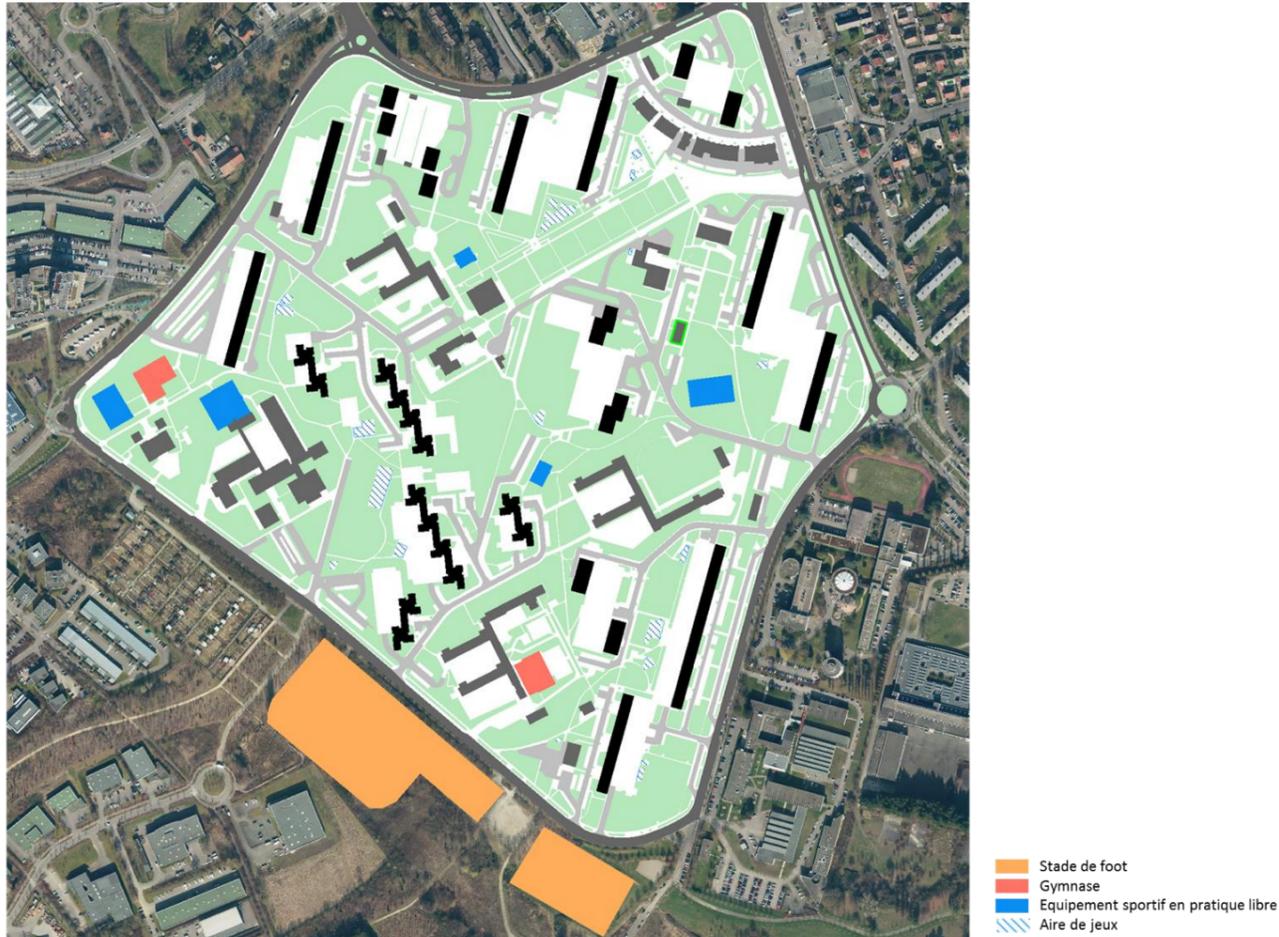
Les Coteaux ne disposent d'aucun équipement spécifique. Les salles de pratiques collectives sont en revanche plus présentes sur le quartier avec deux gymnases rénovés ou en projet de rénovation. Les salles plus petites nécessitent de fortes rénovations ou des reconstructions. Cependant leur nombre reste largement en deçà de 9,5 équipements pour 10 000 habitants). Constat à relativiser compte tenu de la proximité du Centre Sportif Régional de Mulhouse, grand complexe de 13 000m² qui ne se situe qu'à 1,5km environ du quartier.

Les pratiques libres étant en plein essor (trail, cross fit, courses nature), il pourrait être intéressant que le futur aménagement du quartier participe à leur développement.

Toutefois, ce constat est à nuancer par la politique de réhabilitation des espaces sportifs qui s'est engagée ces dernières années et va se poursuivre : réhabilitation du gymnase Schoenacker, projet d'extension du gymnase Camus, de réhabilitation du stade Barina...

4.7.3 - Les jeux

Actuellement des jeux pour enfants (14) et tables de ping-pong (9) sont disséminés un peu partout dans le quartier mais il n'existe pas d'aire de jeux majeure.



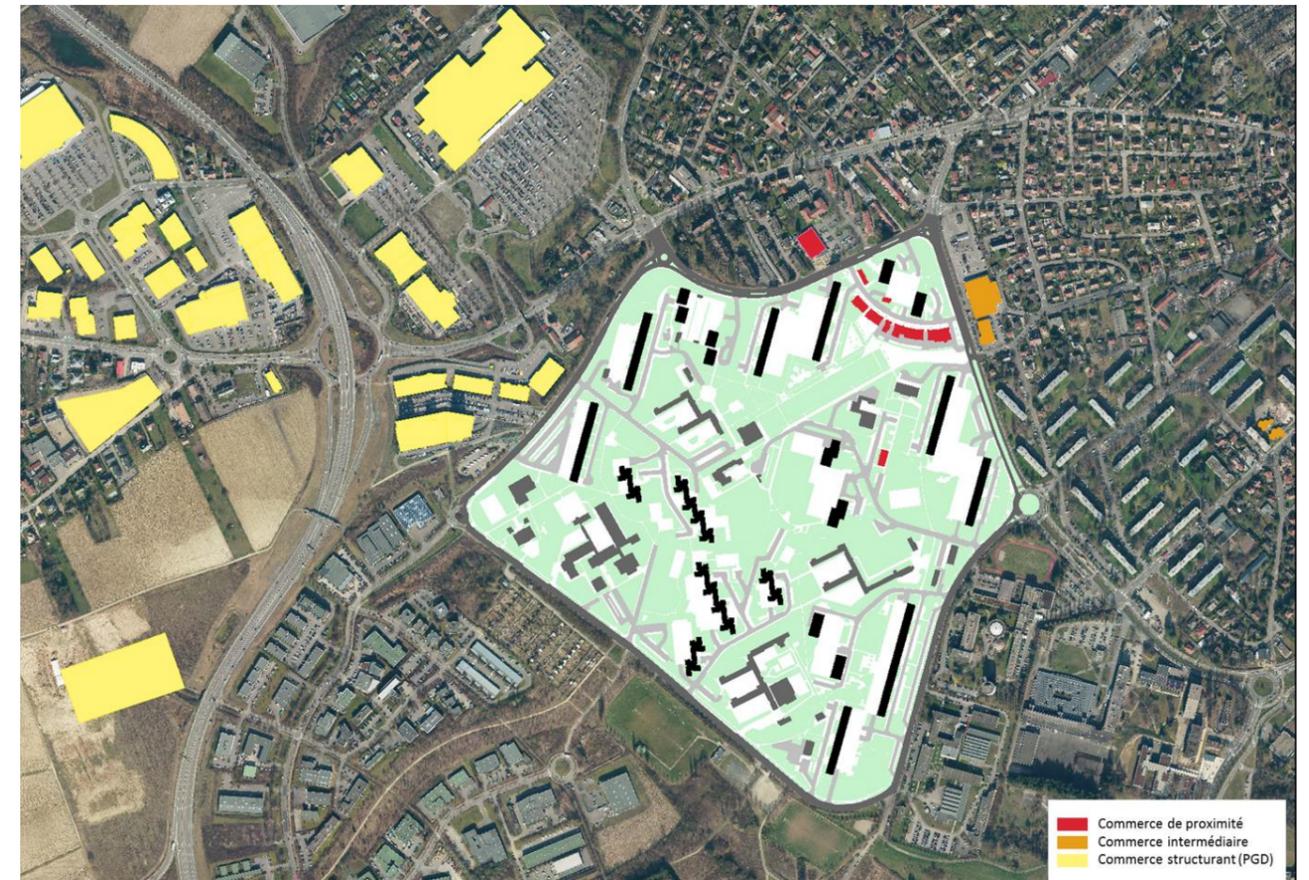
LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET AIRES DE JEUX (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

4.8 - L'offre commerciale

Le pôle commercial Kienzler a été restructuré au début des années 2000. Les 17 cellules commerciales (env. 2700m²) réparties en 6 bâtiments se déploient le long d'une voie en arc de cercle. Un supermarché de rayonnement inter-quartiers se situe en face du centre commercial, boulevard des Nations et un pôle de grande distribution est situé au Nord du quartier à quelques minutes à pied.

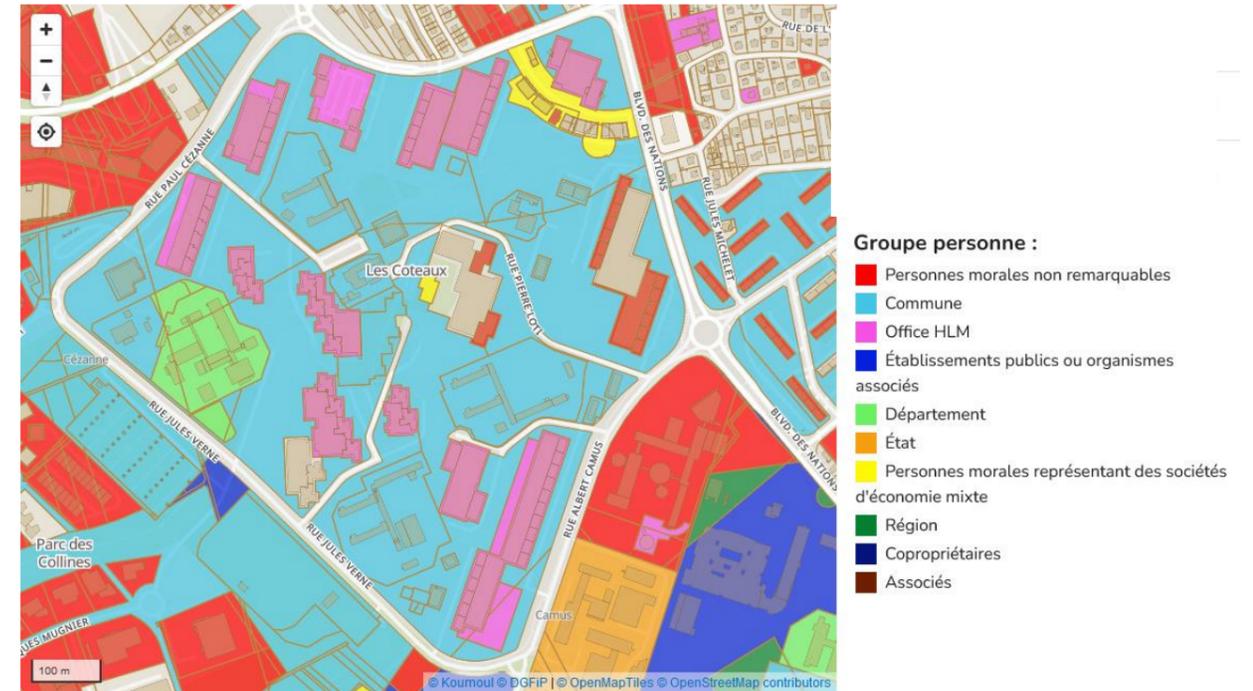
Globalement, l'offre commerciale du quartier est relativement faible par rapport au nombre d'habitants mais la proximité de grandes zones commerciales ou la possibilité de rejoindre aisément en tram les commerces du centre-ville fragilisent aussi le potentiel commercial de ce secteur.

On retrouve néanmoins dans ces cellules un bon nombre de commerces du quotidien utiles aux habitants (pharmacie, boulangerie, épicerie...), ainsi que des services (coiffeur, auto-école...).



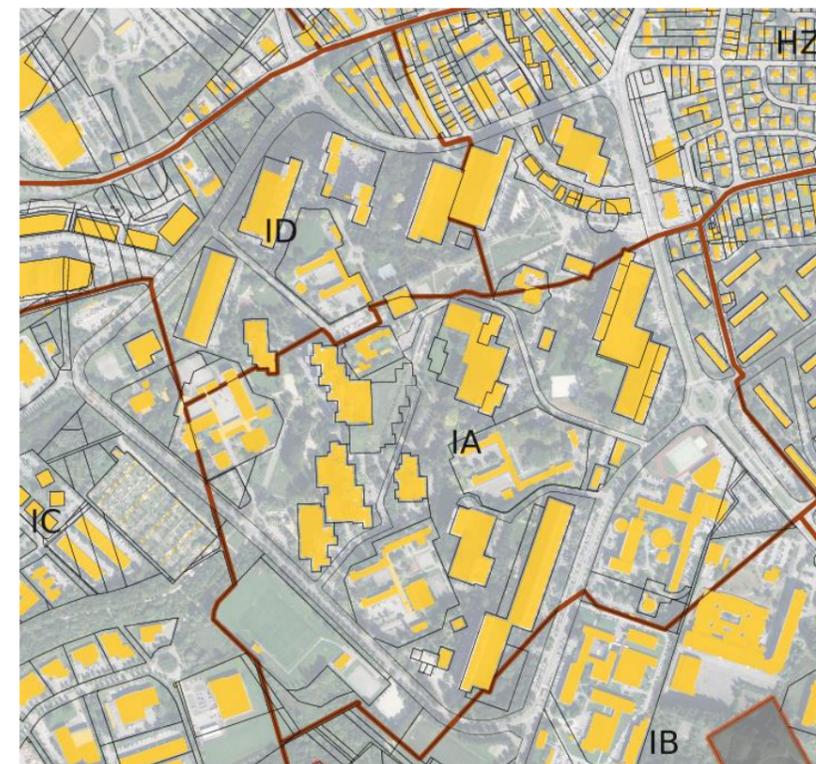
LOCALISATION DES COMMERCES (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

4.9 - Maîtrise foncière



DOMAINE PUBLIC (SOURCE : KOUMOUL)

Néanmoins aucune limite n'existe entre le domaine privé et le domaine public avec des cheminements et des pratiques qui se font sans distinction de statut y compris par un passage sur certaines dalles de parkings privés. Cela engendre un manque un manque de lisibilité des espaces entre le plus public et le plus privé auquel s'ajoute un manque de clarté des compétences de chaque acteur en matière de gestion et d'entretien des espaces.



EXTRAIT DU CADASTRE (SOURCE : GÉOPORTAIL)

FONCIER (SOURCE : ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION)

L'organisation du foncier se révèle relativement simple, la Ville étant propriétaire des espaces libres non bâtis qui s'organisent autour des îlots privés des bailleurs et des copropriétés (tours d'échelle). La plupart des parcelles sont toutefois cadastrées, l'emprise du domaine public est faible.

6 - LE PROJET

La Ville a tout d'abord engagé, au début des années 2000, un marché de définition dont l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) a été lauréate (Scénario détaillé en partie 6.1.2 - Les scénarios envisagés).

En 2008, devant les difficultés à mettre en place ce projet urbain (marché du logement atone, impossibilité d'inscription dans un programme ANRU), il est décidé d'aménager prioritairement le parc central, en concertation avec les habitants qui ont exprimé le besoin d'animer cet espace en y installant du mobilier, en y améliorant les cheminements et la végétation tout en veillant à la sécurité du lieu.

En 2018, est lancée l'étude stratégique de renouvellement urbain du quartier des Coteaux à Mulhouse : « Les Coteaux 2035 ». Le groupement mené par l'atelier Ruelle, qui regroupe plusieurs compétences (urbanisme, paysage, programmation urbaine, expertise sur les copropriétés), mène alors les études permettant d'aboutir à un diagnostic actualisé du quartier, aux premières orientations urbaines puis à un premier plan guide (scénario détaillé en partie 6.1.3 - Les scénarios envisagés).

Cette mission s'inscrit dans le cadre du protocole de préfiguration co-financé par l'ANRU en préparation du futur programme NPNRU. L'étude fait l'objet d'un groupement de commande entre la Ville de Mulhouse (coordonnateur du groupement et pouvoir adjudicateur) et m2A.

En 2020, sur la base des intentions de projet et du programme qui se sont précisés au fil des études, le quartier des Coteaux est retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour faire l'objet d'un projet de rénovation urbaine cofinancé par l'ANRU. Ce nouveau programme national de rénovation urbaine couvrant la période 2018-2025 s'inscrit dans le cadre fixé par la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

6.1 - Les scénarii envisagés

6.1.1 - Scénario 0, aucune intervention

Le quartier des Coteaux connaît une situation très préoccupante, et continuera de se dégrader si aucune intervention n'est prévue car il souffre depuis plusieurs années d'une déqualification urbaine, patrimoniale et sociale selon les différents indicateurs relevés (vacances, dettes des copropriétés, faible attractivité à la location, prix d'achat très bas, ...)

Le parc de logements est composé de bâtiments extrêmement vétustes (tours Dumas, Barres Camus, Verne) ; plusieurs d'entre eux nécessiteraient d'une rénovation thermique ambitieuse (Grünwald, tours Nation) ou souffrent de problèmes d'usage et d'image (barres Grünwald). L'attractivité du quartier des Coteaux est donc relativement faible : il s'agit d'un quartier plus subi que choisi. De plus, on peut noter que ces dernières années la concentration de ménages avec des difficultés socio-économiques s'est accrue : les nouveaux locataires sont plus pauvres que les précédents. La population habitant le quartier est assez jeune avec une forte proportion de familles qu'il conviendrait d'accompagner par le maintien et la rénovation de services.

Les équipements et locaux associatifs du quartier sont obsolètes et inadaptés aux pratiques actuelles. Dispersés dans le quartier et peu lisibles, leur fréquentation notamment par des personnes extérieures est très faible. A cela s'ajoute le départ de plusieurs services (centre médico-social, CAF, ...). Les associations sportives, notamment, sont en perte de vitesse et l'offre de santé se réduit. Cet état des lieux général des équipements publics et services de proximité participe à la perte d'attractivité du quartier qui se poursuit au fil des ans et isole davantage le quartier et les habitants des Coteaux.

Malgré une situation urbaine intéressante (proximité de grands axes routiers, desserte du tramway) le quartier reste enclavé, tourné sur lui-même. Peu de liens sont faits entre les Coteaux et ses voisins. La desserte viaire est peu lisible avec un système d'impasses scindant le quartier. Les dalles destinées au stationnement (14) occupent des emprises importantes, environ 5ha, et créent de vastes étendues stériles morcelant les espaces extérieurs

alors qu'elles sont majoritairement sous-occupées par rapport à l'offre existante (questions de sécurité, de coût et de pratique).

Le NPNRU représente donc l'opportunité d'enrayer la dégradation du quartier des Coteaux et de le requalifier en profondeur à condition de fixer une ambition suffisante pour marquer des transformations durables puisque des interventions ponctuelles (entretiens, réhabilitations, ...) ne sont pas arrivées à enrayer cette désaffection.

C'est pour cela que le scénario d'une intervention qui se limiterait à de l'accompagnement ou à de la seule remise aux normes n'a pas été retenu.

6.1.2 - Scénario 1, proposition de l'agence Nicolas Michelin et associés

En 2007, l'agence Nicolas Michelin et associés élabore un projet pour le renouvellement urbain du secteur des Coteaux. Le projet se base sur trois axes de développement :

- Un « ring » de desserte du cœur de quartier
Structuré autour d'une voie en boucle, appelé le « ring », le projet devait permettre d'améliorer la porosité du quartier et de miser en priorité sur le fonctionnement des dessertes et de l'accessibilité en vue de désenclaver le quartier, renforcer sa lisibilité (clarification des cheminements piétons, affichage des équipements, ...) et changer son image ;
- L'émergence d'un cœur de quartier : aménagé à partir du « ring », il devait constituer la partie centrale du quartier et s'appuyer sur les espaces verts existants en composant un parc central traversé par le tramway connecté aux parcours verts traversant le quartier ;
- Des formes d'habitat diversifiées : la construction de petites unités d'habitation (r+1/r+2), respectant la trame existante de Marcel Lods sur le quartier, devait réactiver les terrasses-garages désertées, le tout surmontée d'une tour écologique faisant le pendant des deux tours Plein Ciel situées au centre des Coteaux.

Ce projet s'avère difficile à mettre en œuvre du fait des contraintes topographiques et de leur incidence financière et technique pour créer le ring, du rejet des habitants à l'idée d'un quartier traversée par la voiture et des difficultés de commercialisation et d'attractivité d'une offre nouvelle de logements insérées au plus près des grandes barres et des tours.



PLAN GUIDE DU PROJET DE L'AGENCE NICOLAS MICHELIN (SOURCE : CAHIER DE QUARTIER LES COTEAUX, AURM)

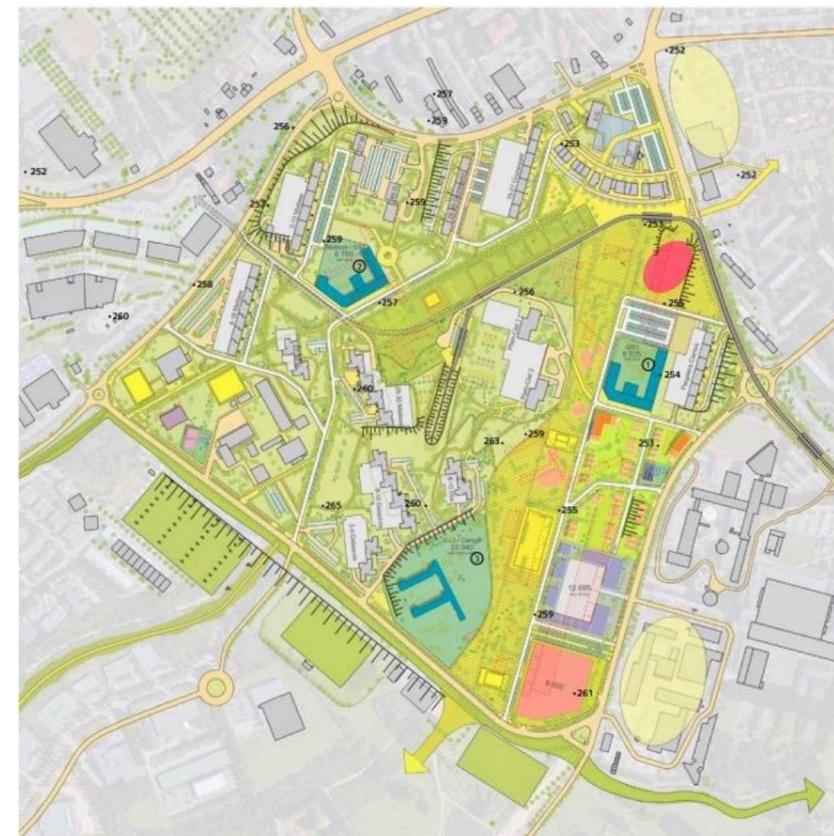
6.1.3 - Scénario 2, plan guide 2018/2019 de l'Atelier Ruelle

L'atelier Ruelle reprend les études en 2018 et élabore un plan guide d'aménagement qui intègre de nouveaux éléments et qui s'inscrit dans le cadre du protocole de préfiguration co-financé par l'ANRU.

Le plan guide se base alors sur de nouveaux axes de projet :

- S'appuyer sur les caractéristiques et atouts du site (topographie, paysage, patrimoine arboré, ...)
- Valoriser la présence des équipements de quartier par un repositionnement judicieux, la présence d'un parvis, un lien avec les espaces paysagers, une desserte aisée, ...
- Faciliter la desserte du quartier (collecte des OM, véhicules de secours) et des futures opérations tout en maîtrisant la circulation dans le quartier,
- Rendre possible la diversification et accueillir de nouveaux programmes en rendant aussi visible cette transformation depuis les voies principales qui bordent le quartier (rue Albert Camus, rue Verne, boulevard des Nations)

Plusieurs scénarios ont été étudiés à la pointe Sud pour intégrer un équipement sportif d'échelle régionale ou de proximité dans la continuité du stade existant et une cité artisanale.



Variante de la pointe Sud, sans le grand équipement de sport

Trois scénarii ont également été étudiés sur le secteur Grünewald à l'Ouest afin de créer une voie faisant la liaison entre la voie nouvelle desservant le groupe scolaire et la rue Mathias Grünewald. Le but était de trouver le meilleur compromis entre une voie facilitant l'accès des services publics et n'affectant pas la tranquillité résidentielle, un accès au parking évident pour les habitants avec une part de stationnement aérien plus qualitative, la conservation des arbres et la limitation de l'imperméabilisation de zones perméables.

Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3



SCENARII ETUDIÉS SUR LE SECTEUR 29/39 GRÜNEWALD

6.1.4 - Scénario 3, plan guide 2021-22 de l'Atelier Ruelle

En 2021, une nouvelle version du plan guide est retravaillée à la demande la Ville. Elle s'appuie sur les mêmes axes de travail que la version précédente mais intègre de nouveaux éléments en termes de programme :

- la démolition des tours Plein Ciel au centre du quartier, fragilisées par d'importants travaux à engager et des charges difficilement absorbables par une copropriété déjà dégradée, en raison du classement en IGH.
- La construction d'un nouveau gymnase sur l'emprise ainsi libérée, ce qui permettrait de conforter cette centralité autour des commerces, de la station de tram et du futur grand AFSCO.
- L'état d'avancement des études des groupes scolaires,
- La réduction des emprises du grand mail des sports pour des raisons économiques
- Et la possibilité d'augmenter l'offre de nouveaux logements à construire progressivement sur le foncier libéré (objectif : 500 logements).



PLAN GUIDE V3 2022 (SOURCE : ATELIER RUELLE)

6.1.5 - Scénario 4, plan guide 2022 de l'Atelier Ruelle

En 2022, le plan évolue à nouveau (version 3 du plan guide). La cité artisanale tout comme le grand équipement sportif prévus au Sud du quartier sont remplacés par des programmes de logements. Le gymnase prévu dans le grand équipement est alors repositionné sur le secteur des tours Plein Ciel.

Du fait d'une situation relativement enclavée en cœur de quartier, les terrains libérés par les tours sont difficilement valorisables et attractifs pour des programmes « classiques » comme du commerce ou de l'accession. En revanche, situés à proximité d'une station de tramway, proche des principaux équipements et à la convergence des deux « ailes » du parc, c'est un site sur lequel pourraient aussi être envisagés des programmes hybrides entre agriculture urbaine », ESS, logements spécifiques.

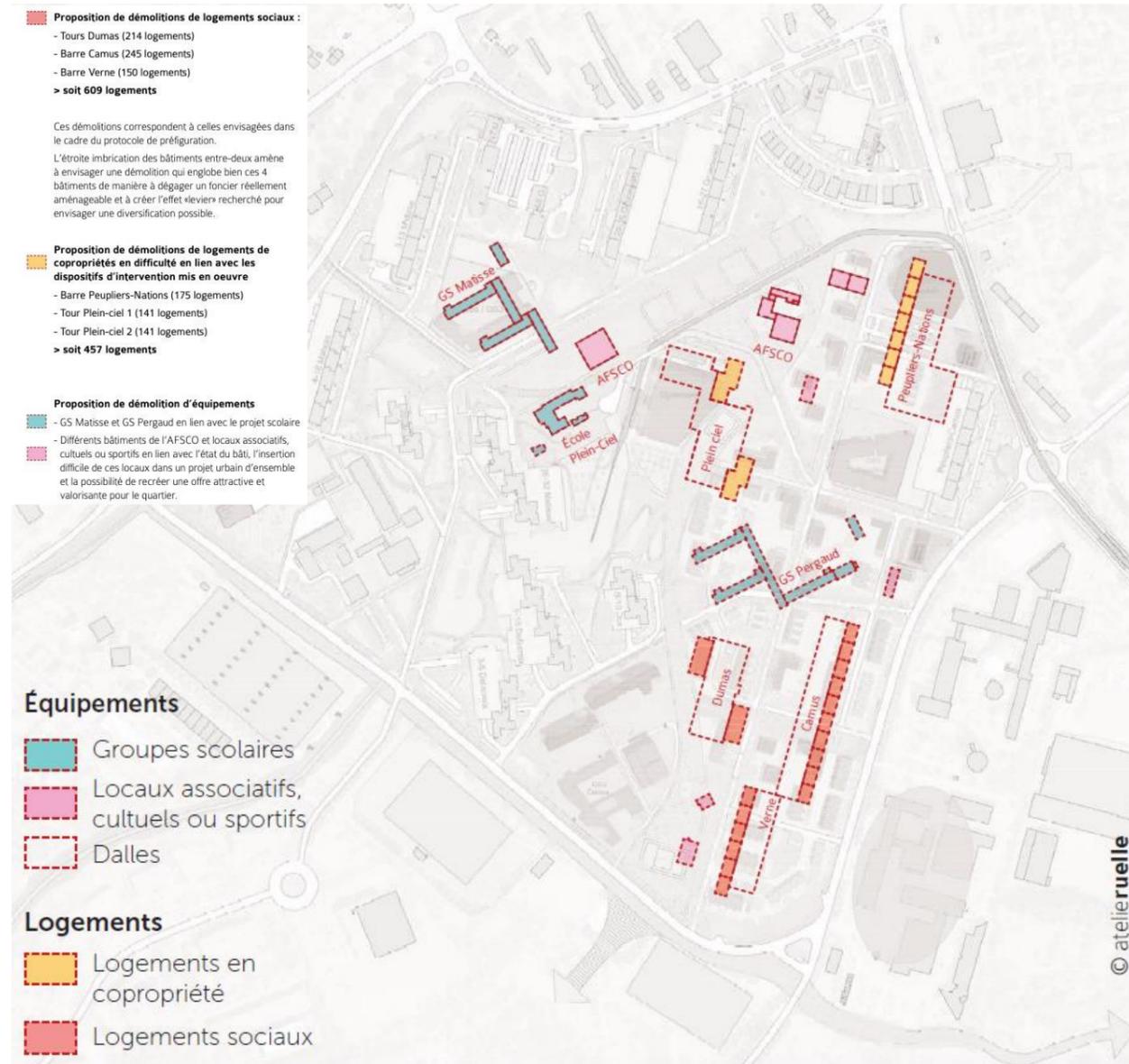


PLAN GUIDE V4 2022 (SOURCE : ATELIER RUELLE)

6.2 - Le projet retenu

6.2.1 - Présentation du parti d'aménagement

Le projet s'appuie sur une déconstruction importante mais progressive de la partie Est afin de résorber une offre de logements peu attractive et des copropriétés en grandes difficultés. Ces démolitions permettent de retrouver une offre de logements entre petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons de ville, formes plus proches de celles des quartiers voisins et produits plus attractifs pour de l'accession ou du locatif libre. C'est donc aussi un objectif de plus grande mixité sociale qui est ainsi recherché.



DES DÉMOLITIONS PROGRESSIVES (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)

Le projet s'appuie également sur les caractéristiques de ce site qui bénéficie d'espaces libres et paysagers de qualité tout en proposant de créer une deuxième branche au parc des Coteaux, continue et lisible et accueillant des équipements sportifs dans la partie est. Ce grand mail fait aussi le lien entre la polarité d'équipements et de

commerces située au nord, proche de la station de tramway, et les terrains de sport au sud de la rue Jules Verne ouvrant ainsi le quartier sur ses rives.

Les rues existantes sont requalifiées et prolongées pour constituer un maillage de rues de quartier favorisant un découpage parcellaire propice à mener des opérations de reconstruction de logements à plus petite échelle et progressivement.

6.2.2 - Présentation du projet et du programme des aménagements

L'opération a été pensée de manière à pouvoir répondre rapidement au problème de équipements existants et notamment des écoles (état des bâtiments, qualité des locaux, effectifs, ...) tout en permettant, grâce à leur repositionnement, de supprimer des verrous dans certains secteurs. Ainsi, il sera rapidement possible d'entamer une recomposition spatiale aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest (prolongement du parc et des grandes traversées, desserte des îlots, diversification, ...).



Le prolongement de plusieurs voies actuellement en impasse va permettre l'introduction d'un véritable maillage de rues publiques requalifiées et apaisées reliant notamment le Nord et le Sud du quartier (Rue du Dr. A. Kienzler et rue Alexandre Dumas) et non plus seulement les bâtiments et leur stationnement. Cette nouvelle desserte lisible et claire permettra aussi le fonctionnement normal des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...).

L'entrée de quartier, actuellement enserrée entre la voie de tramway et la barre Peupliers-Nations va gagner en visibilité et en lisibilité après la démolition des logements et sera marquée par la construction d'un équipement public capable de rayonner à l'extérieur du quartier : le grand AFSCO, qui va regrouper plusieurs structures existantes sur le quartier en un même lieu visible et accessible par tous.

Son parvis fera face à la place commerçante et amorcera l'axe des sports : généreux mail équipé de jeux, terrains et agrès destinés à la pratique sportive libre. L'axe des sports permet également de faire le lien avec les terrains situés au Sud de la rue Jules Verne et de tisser des liens avec les abords du quartier. Un gymnase situé au cœur du quartier vient compléter cette offre et animer les abords du terminus du tramway, offrant un nouveau visage au secteur.

Entre ce nouvel axe structurant et la rue Albert Camus se développent de nouvelles opérations de logements aux typologies variées : des logements collectifs le long de la rue Alexandre Dumas intégrant potentiellement des rez-de-chaussée actifs à proximité du grand AFSCO et des commerces pour créer une polarité attractive ; des maisons de villes et des logements intermédiaires attirant de nouveaux ménages le long des rues transversales.

Ces nouvelles liaisons paysagères transversales viennent compléter et conforter la trame paysagère existante tout en ouvrant le quartier sur les voies principales qui le desservent. Le parc central en est un élément essentiel. Son prolongement dans le cadre du projet va valoriser toute la transformation du secteur Est et accompagner les nouveaux programmes (groupe scolaire, gymnase, parvis du grand AFSCO, ...), faire le lien avec les continuités écologiques existantes à l'extérieur du quartier tout en créant des espaces de détente de proximité pour les logements existants et futurs.

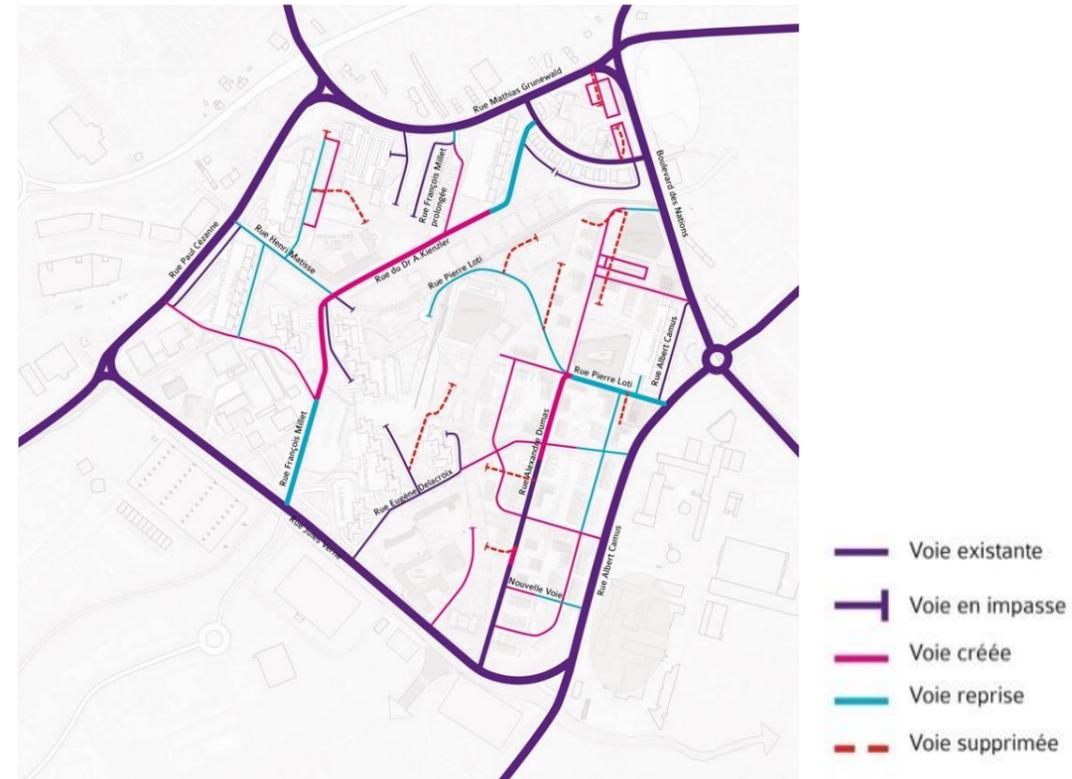
6.2.3 - Aménagement de l'espace public

6.2.3.1 - Nouveau tracé des rues

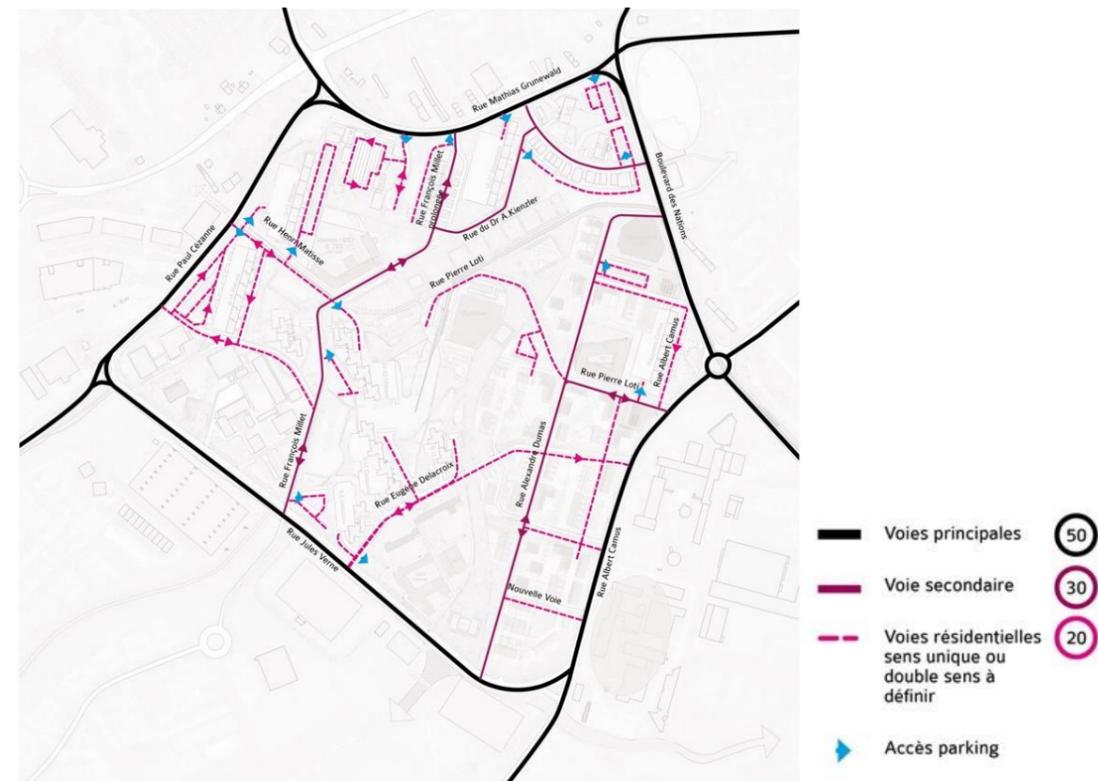
La création de voies nouvelles dans le prolongement des voies déjà existantes permet d'introduire un maillage de rues publiques requalifiées en voie 30 ou 20 au cœur même du quartier.

Les principes retenus concernant la reprise du maillage viaire sont :

- S'appuyer au mieux sur les tracés existants pour une économie de l'aménagement et le maintien de l'accès aux logements et au stationnement résidentiel,
- Prolonger et raccorder pour éviter les effets d'impasse dans les secteurs Nord et Sud
- Créer un nouveau maillage qui se met en place pour accueillir les nouveaux programmes, progressivement au rythme de la libération du foncier dans le secteur Est. Cette trame facilite la création d'un nouveau parcellaire plus souple pour accueillir des opérations de taille moindre qu'aujourd'hui.



VOIES REPRIS, CRÉÉES, SUPPRIMÉES (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)



NOUVELLE DESSERTE (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)

6.2.3.2 - La trame paysagère et la continuité des parcs

Le plan guide renforce la présence des grands parcs par la création d'un « doigt vert » à l'est qui fait le lien entre la polarité Nord, les terrains de sport au Sud mais aussi la coulée verte de l'ill. Ce parc valorise la transformation du secteur Est, en renforce l'attractivité en lien avec l'accueil de nouveaux programmes : parvis de l'équipement majeur et du futur groupe scolaire, espace sportif pour les abords du gymnase, espace de détente pour les logements existants et futurs, ...

Les principes du plan guide sont aussi :

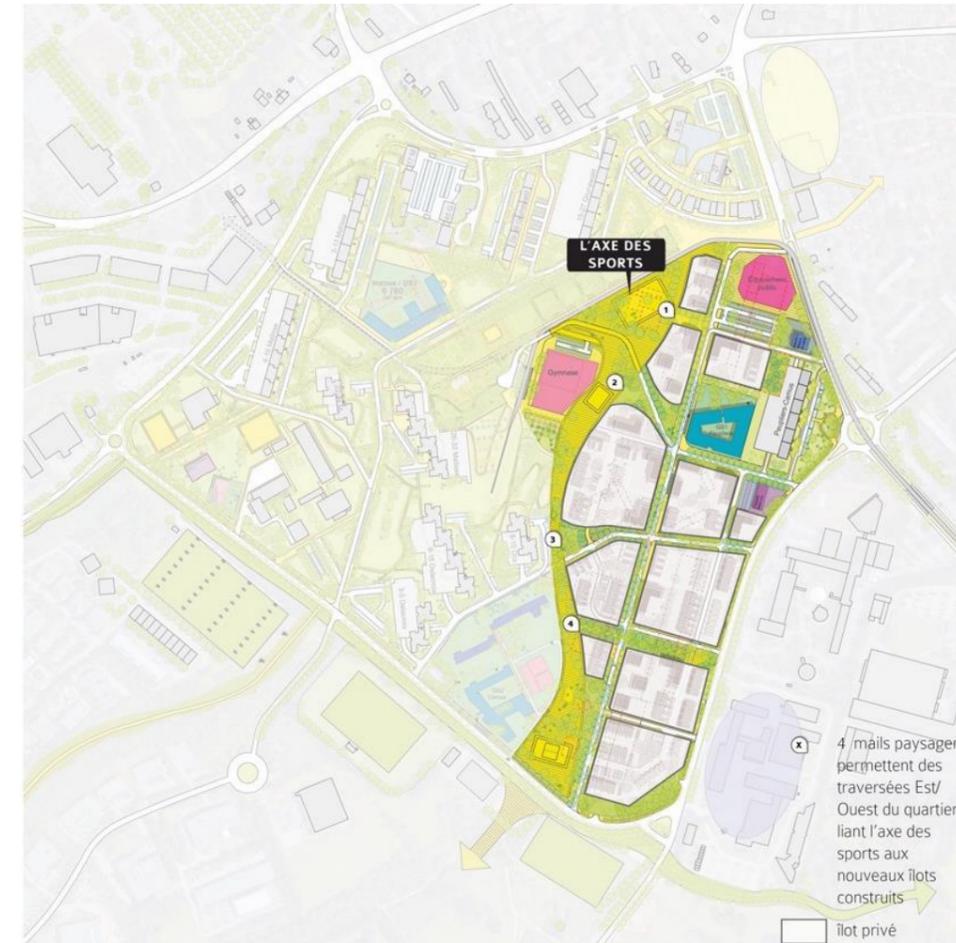
- de préserver au mieux le patrimoine arboré du quartier,
- d'introduire une part d'agriculture urbaine profitant de la pleine terre, de l'orientation de certains secteurs,
- d'introduire plus de biodiversité en retravaillant les strates basses en lien également avec une économie de gestion, de composer avec le paysage et la qualité des espaces publics pour redonner des parvis aux équipements, dessiner la lisière de certains ensembles résidentiels, accompagner une allée ou une voie nouvelle, qualifier une entrée de quartier ...



LE PAYSAGE ET LES PARCS LINEAIRES, ÉLÉMENTS FÉDÉRATEURS (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)

6.2.3.3 - L'axe des sports, promenade de sport et de santé dessinant un doigt vert dans la partie est

C'est un lien entre le nord et le sud du quartier qui s'ouvre aussi à tout le territoire favorisant un parcours de promenade traversant le quartier autre que le maillage viaire. La thématique du sport peut donner une identité singulière à son aménagement.



L'AXE DES SPORTS (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)

6.2.1 - Programme bâti

Pour rappel, le programme envisagé : ~48 000 m² SDP

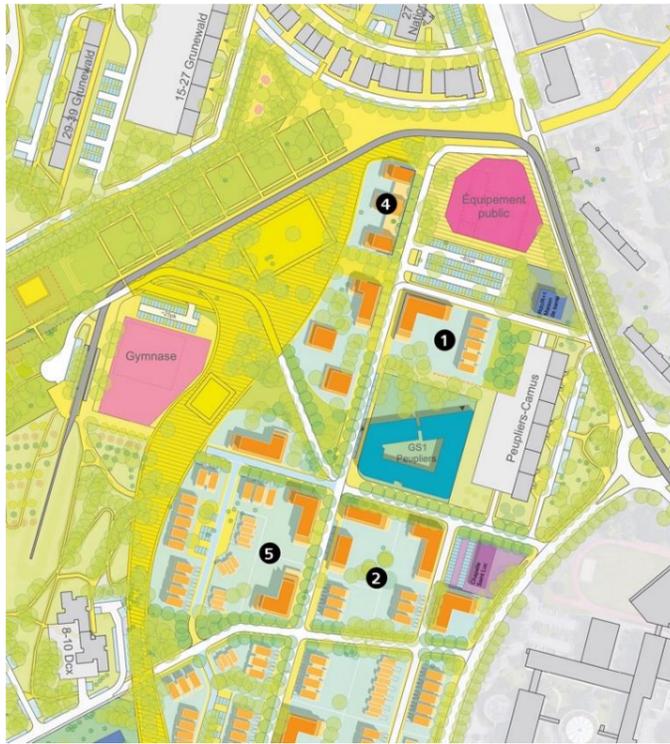
Le nombre de logements construits est estimé à :

- ~299 logements en collectif, soit environ 20 040m² SDP
- ~174 logements intermédiaires soit 13 050 m² SDP
- ~30 maisons soit 2 880 m² SDP

Les locaux de commerces ou des services à RdC : ~1230 m² environ

Concernant les équipements publics :

- Le grand AFSCO intégrant un pôle petite enfance et une bibliothèque soit ~7 780m² SDP
- Le gymnase ~3300m² SDP



ILOT 1			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		1590	18
Intermédiaire		750	10
Maisons		0	0
TOTAL ILOT 1	3619	2340	28

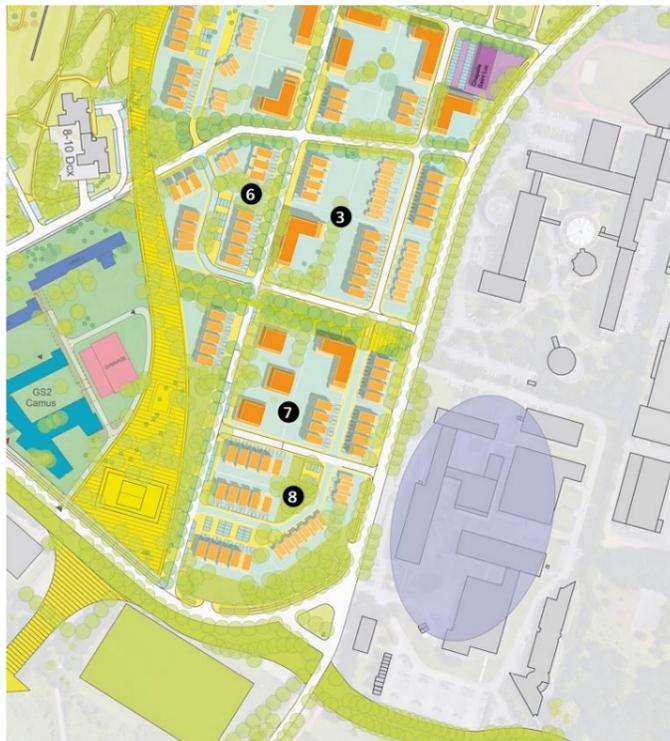
ILOT 2			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		4555	68
Intermédiaire		900	12
Maisons		0	0
TOTAL ILOT 2	7549	5455	80

ILOT 4			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		5227	65
Intermédiaire		0	0
Maisons		0	0
TOTAL ILOT 4	6354	5227	65

ILOT 5			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		4240	63
Intermédiaire		2100	28
Maisons		630	7
TOTAL ILOT 5	11425	6970	98

SDP indicatives en l'état des études 2023

- Collectif R+2/R+3
- Intermédiaire R+3
- Maisons de ville
- Rez-de-chaussée actif
- Arbres existants
- Arbres nouveaux pour marquer les continuités paysagères



ILOT 3			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		1652	25
Intermédiaire		2250	30
Maisons		1000	12
TOTAL ILOT 3	13475	4982	67

ILOT 6			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		0	0
Intermédiaire		2250	30
Maisons		100	2
TOTAL ILOT 6	6292	2430	32

ILOT 7			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		4009	60
Intermédiaire		2550	34
Maisons		0	0
TOTAL ILOT 7	6559	6559	94

ILOT 8			
	Surface parcelles	SDP	Nombre de logements
Collectif		0	0
Intermédiaire		2250	30
Maisons		810	9
TOTAL ILOT 8	3060	3060	39

SDP indicatives en l'état des études 2023

- Collectif R+2/R+3
- Intermédiaire R+3
- Maisons de ville
- Rez-de-chaussée actif
- Arbres existants
- Arbres nouveaux pour marquer les continuités paysagères

7 - TAXE D'AMENAGEMENT

La part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIFFÉRENCIÉE (SOURCE : PLAN GUIDE ATELIER RUELLE)

8 - BIBLIOGRAPHIE

Fichiers source :

Étude de programmation urbaine Mulhouse Alsace Agglomération

Note enjeux et objectifs de 2018 - Gerou conseil + diagnostic sortons du bois 10 aout 2017 + NPNRU REUNION
TECHNIQUE PARTENARIALE DU 03 MAI 2017

Note programme équipement 2018 - Gerou conseil

Extraits Présentation Coteaux Citivia

Extraits Présentation ANMA

Convention ANRU