

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU arrêté



5b. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques au *Parc des Collines*

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 16 octobre 2023

**Le Vice-Président
Rémy Neumann**



2023

SOMMAIRE

1. Le parti d'aménagement général du Parc des Collines.....	2
2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	4
3. L'organisation des déplacements et la desserte en réseaux	6
4. Les aspects environnementaux	9

1. Le parti d'aménagement général du Parc des Collines

D'une superficie de 150 hectares, la zone d'activité du Parc des Collines est partagée sur le territoire des communes de Mulhouse, Morschwiller-le-Bas et Didenheim. La Vallée 3 du Parc des Collines, soit environ 75 hectares, est essentiellement située sur le ban de Didenheim. Elle vise à accueillir des entreprises artisanales, des bureaux et des industries non polluantes dans un cadre verdoyant. Les implantations constituant des services aux entreprises et les commerces sont admises sous conditions. Aucune habitation n'est autorisée sur le Parc des Collines. Il est attendu la création de 2 000 emplois.

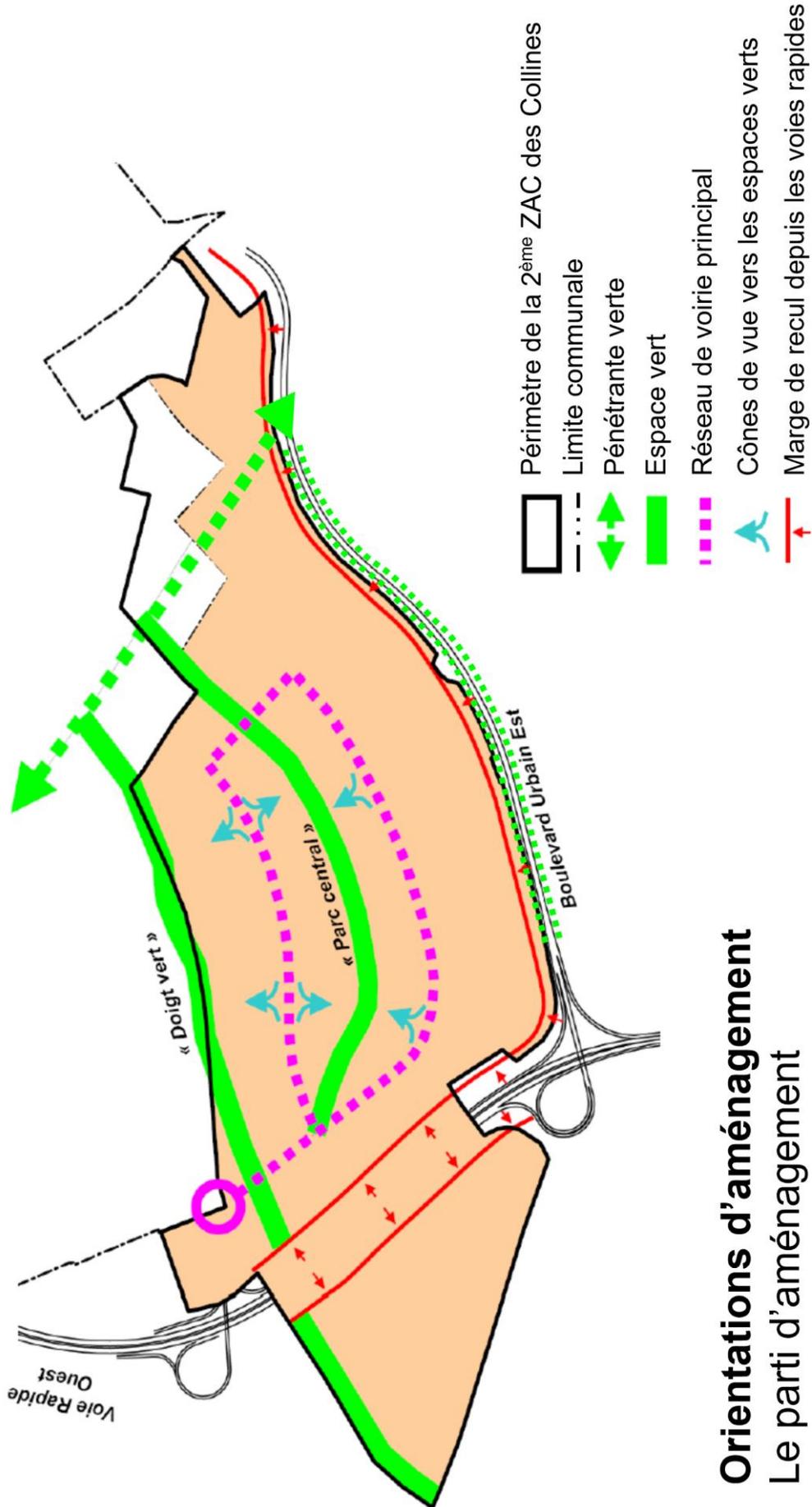
En 1992, un concours d'urbanisme a conduit à la sélection du projet présenté par l'équipe Mongiello-Plisson. La première tranche (Vallées 1 & 2) réalisée sur Mulhouse et Morschwiller-le-Bas a été complètement commercialisée et la deuxième tranche a démarré par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2004. La réalisation de la ZAC d'intérêt intercommunal est concédée à la Société Publique Locale CITIVIA jusqu'en 2034.

Le parti d'aménagement repose sur les orientations suivantes :

- Les implantations des voiries et des bâtiments s'inscrivent dans le relief des « vallées » composant le site, afin de permettre leur intégration dans le paysage. Des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques encadrent l'intégration des bâtiments dans ce relief.
- La mise en place de boisements forestiers composés d'essences autochtones sur les crêtes, à l'instar des paysages traditionnels du Sundgau. Ils sont dénommés « doigts verts » en raison de leur disposition linéaire et de leur convergence dans la partie occidentale de la zone. Ces doigts verts peuvent être renforcés par l'extension des plantations sur les futures parcelles privées.
- L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère, sous forme de noues (fossés engazonnés recueillant les eaux pluviales) le long des voiries, et l'aménagement de parc autour de bassins de stockage paysagers et végétalisés en fond de vallée.
- La création de lots de superficies variées (de 3 000 à 40 000m²) représentant 50 Ha cessibles, pour la Vallée 3, soit environ 200 000 m² de surface de plancher.

La ZAC de la Vallée 3 est aménagée au fur et à mesure de la commercialisation. De 2008 à 2019, les travaux ont permis de viabiliser les lots desservis par l'Avenue de Bruxelles, une partie de l'Avenue de Strasbourg et la rue Albert Camus. En 2019, a démarré la prolongation de l'Avenue de Strasbourg. Les travaux des impasses (Lisbonne, Berlin, Paris) s'échelonneront entre 2020 et 2026. La dernière tranche de l'aménagement concernera la Rue du Luxembourg à l'horizon 2028. L'aménagement de la partie Ouest de la ZAC (prolongation de la rue de Prague) est susceptible d'être déclenchée si le besoin d'une grande parcelle (supérieure à 15 000m²) est exprimé.

À terme, 240 000m² de voirie et d'espaces verts seront aménagés.



Orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sur la commune de Didenheim, le Parc des Collines s'inscrit presque intégralement dans la « Vallée 3 », dont l'aménagement se situe dans la continuité de celui réalisé dans les « Vallées 1 et 2 ».

Les principales caractéristiques de l'aménagement sont les suivantes :

Le réseau viaire

- Le réseau principal de voirie est constitué par un axe principal issu du rond-point Walter au débouché de l'échangeur sur la Voie Rapide Ouest (RD68) qui sera relié au carrefour sur le boulevard urbain de la RD8bis1. Il se divise en deux, afin de s'inscrire parallèlement aux versants de la vallée et de desservir la plus grande partie du site.

L'aménagement de ce réseau principal s'accompagne de la création de noues végétalisées et/ou de plantations d'arbres d'alignement, participant à la structuration du réseau viaire. Le réseau secondaire est constitué d'antennes de desserte en impasse.

Les espaces verts

- Sur la crête séparant les vallées 2 et 3, le « doigt vert » constitue un espace boisé qui marque la limite de la vallée. Espace de détente pour citadins, espace écologique participant à la biodiversité, il participe de la transition entre ville et campagne. Il s'interrompt côté Didenheim au niveau d'un établissement pour la petite enfance, mais la continuité naturelle est assurée sur la partie située côté Mulhouse.
- En fond de vallée, le « Parc Central (ou parc de Kintzingen) » est un espace vert majoritairement constitué d'une série de bassins végétalisés qui assurent le stockage des eaux pluviales et constituent un espace de détente. Il est mis en valeur par un cheminement jalonné de pontons et de passerelles en bois.
- Sur la partie Ouest, la transition entre les espaces bâtis et la partie agricole sera assurée par la création d'un doigt vert et des plantations à réaliser sur l'espace privé.
- Une pénétrante verte sera maintenue sur l'axe nord-sud, séparant le Parc des Collines du quartier des Coteaux, afin notamment d'assurer la transition entre ces deux secteurs. Doigt vert et parc central sont reliés à cette pénétrante afin de constituer une trame verte cohérente et continue.
- Outre, son intérêt pour la biodiversité et le paysage, la végétation joue un rôle dans la prévention des risques. En effet, la plantation d'arbres et d'arbustes permet de fixer les sols des collines qui sont soumis au risque de coulées de boue lors des événements pluvieux conséquents. C'est pourquoi, le Parc des collines fait l'objet d'une exigence élevée dans la densité de plantation.

L'insertion urbaine et paysagère

- Le concessionnaire de la ZAC du Parc des Collines s'est adjoint un architecte-conseil qui accompagne les porteurs de projet et émet des recommandations en vue de l'insertion paysagère et architecturale de leurs projets, en s'appuyant sur un Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales.
- La caractéristique principale du Parc des Collines est donnée par sa topographie avec des reliefs marqués allant de la cote 263 à la cote 287 et des terrains présentant jusqu'à 10% de pente.
- L'objectif est de contenir les hauteurs des bâtiments pour limiter le dépassement des lignes de crêtes dont celle formée par le boulevard urbain (RB8bisI). Ainsi, en plus des reculs spécifiques par rapport aux voies, la hauteur admise est modulée afin que les bâtiments s'insèrent dans le paysage. Le règlement du PLU fixe les hauteurs plafond admises en fonction de la topographie.
- La disposition des bâtiments des entreprises qui s'implanteront, préservera, autant que possible, des cônes de vue spécifiques depuis le réseau principal de voirie vers le doigt vert et le parc central.
- Depuis la voie rapide ouest, l'harmonie du paysage perçu par les automobilistes est assurée par un recul de 50 mètres des bâtiments et par une disposition rayonnante des bâtiments assurant une perméabilité visuelle entre les volumes bâtis. Depuis le boulevard urbain, elle est créée par un recul de 35 m et ces espaces de recul doivent être paysagés afin d'assurer une transition qualitative entre le boulevard urbain et les constructions. Des reculs importants des constructions, imposés localement en particulier le long de l'avenue de Strasbourg, permettront de renforcer la notion d'avenue.
- Les volumes principaux des constructions doivent être implantés de telle sorte que leurs façades soient parallèles ou perpendiculaires à la ligne de plus grande pente. Le constructeur doit limiter les déblais/remblais et réduire l'impact de sa construction en l'encastrant en partie dans le terrain lorsque cela s'avère possible. Il doit également fractionner les volumes afin de mieux épouser la pente. Les mouvements de terrain doivent être limités afin que les talus ou murs de soutènement ne présentent pas une hauteur supérieure à 1,5 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur est fixée par le règlement du PLU.
- Au sein de la ZAC, le paysage est harmonisé depuis l'espace public. Ainsi, chaque entrée d'une implantation est matérialisée par un même muret de 1,20 m de hauteur et de couleur grise.
- Il est conseillé d'utiliser, pour les grands volumes, des bardages métalliques. Pour limiter le réchauffement de la ville, les teintes sombres sont à proscrire. Aux vitrages réfléchissants, on doit préférer des vitrages soulignant la transparence. Les menuiseries extérieures seront, de préférence, métalliques de teinte sombre ou gris métallisé ou en bois lasuré. Celles qui seront exposées au soleil devront être dotées de protections solaires.
- Lorsqu'elles sont visibles, les cheminées doivent être plutôt soulignées par l'emploi de tuyaux en acier inoxydable poli.
- Les toitures doivent être considérées comme les « 5ème façade ». En effet, la topographie, la position par rapport aux voiries et aux immeubles d'habitation des

Coteaux, rendent les toitures des constructions bien visibles. En conséquence, il est demandé que les diverses installations techniques soient dissimulées. En cas d'utilisation d'auto-protégé, la teinte devra être le « vert » ou le « gris-vert ». Les toitures végétalisées sont recommandées.

3. L'organisation des déplacements et la desserte en réseaux

Plusieurs échelles doivent être considérées pour l'organisation des déplacements.

À l'échelle de l'agglomération

- L'accès principal s'effectue à partir du rond-point Walter, au débouché de l'échangeur situé sur la rocade ouest, lequel donne directement accès à l'ensemble du réseau autoroutier. C'est là qu'aboutit la voirie principale de la ZAC, qui se divise pour former une boucle desservant la plus grande partie du site.
- Un second accès sera créé par l'implantation d'un carrefour sur la RD8bis1, afin de délester le rond-point Walter et desservir directement la partie sud du Parc des Collines. Il assurera une liaison vers le cœur de Didenheim, à travers sa zone artisanale.

À l'échelle du site et du quartier

- Un carrefour a été aménagé pour prolonger la rue Albert Camus sur Mulhouse, au débouché de la vallée 3, assurant la continuité avec le quartier voisin des Coteaux et l'IUT.
- La prolongation de la rue de Prague en impasse desservira les parcelles situées de l'autre côté de la rocade RD68.
- Des antennes de desserte en impasse desservent la partie sud de la ZAC, le long du boulevard urbain.
- Des cheminements mixtes pour piétons et deux roues sont aménagés parallèlement aux voiries principales qui permettent une desserte de l'ensemble du site et sa connexion aux itinéraires cyclables de m2A sur Mulhouse et Morschwiller et Brunstatt-Didenheim via le Morschwillerweg. Ce réseau est renforcé par l'aménagement de cheminements doux dans le doigt vert et le parc central, ainsi que par l'aménagement de plusieurs cheminements transversaux.
- Dans cette partie du Parc des Collines, le transporteur Solea propose aux entreprises un service souple de déplacements à la demande. Un aménagement sur l'Avenue de Bruxelles a d'ores et déjà été implanté en vue d'un arrêt de bus plus pérenne.

Le stationnement

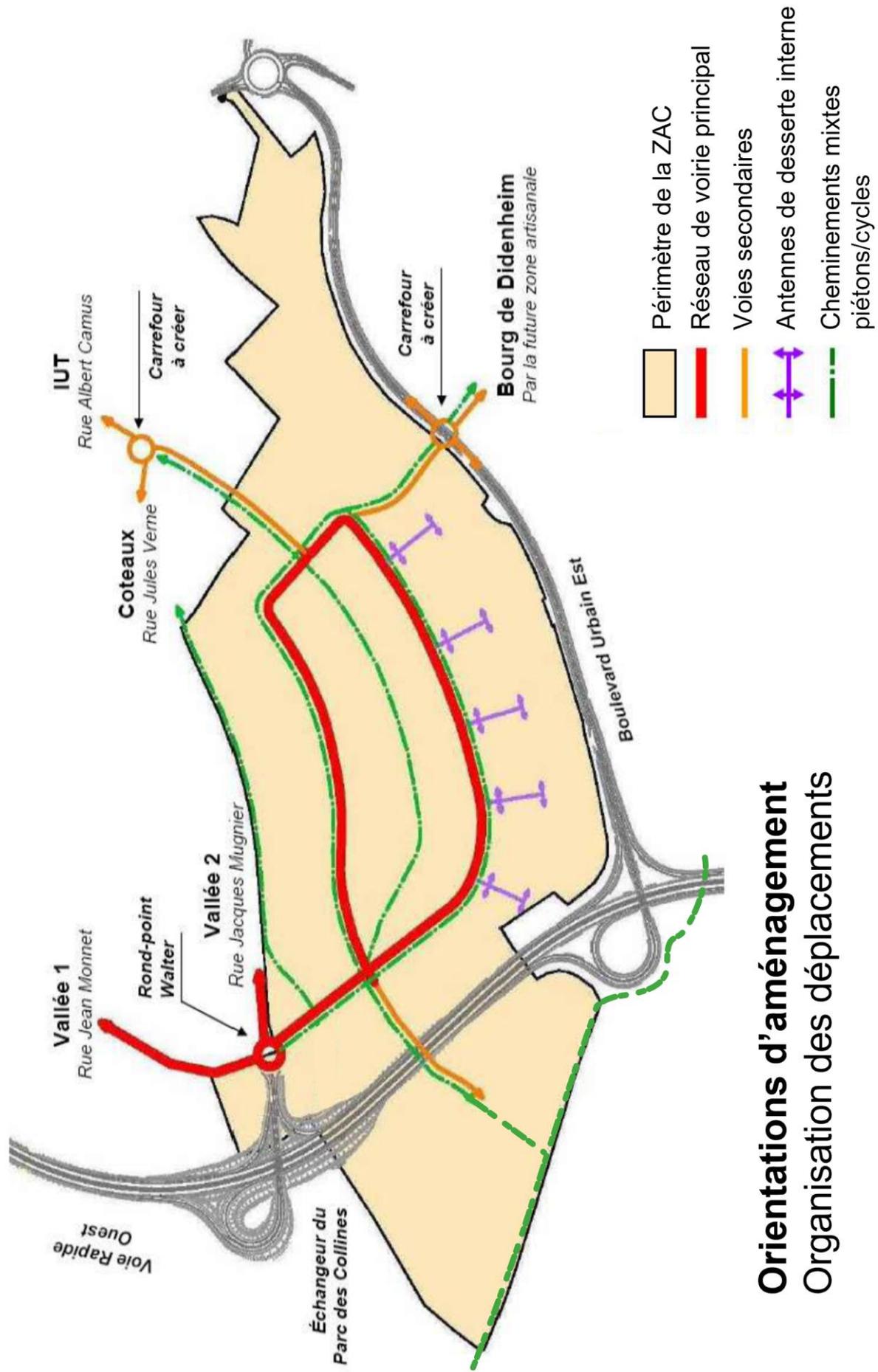
- Chaque entreprise doit prévoir le nombre de places nécessaire à ses employés, véhicules de services et visiteurs. De plus, les voiries en impasse accueilleront quelques places de stationnement. Les normes précises sont fixées par le règlement du PLU et complétées éventuellement en cas de réalisation d'aires supplémentaires publiques ou privées dans la zone.

Les déplacements doux

- Chaque projet doit comporter un abri à cycles dimensionné en fonction de la destination de l'entreprise et de sa taille.

Les réseaux

- Le réseau d'assainissement est séparatif. La perméabilité des sols des Collines est faible et limite l'infiltration à la parcelle. Ainsi, un réseau d'eau pluviale spécifique a été conçu : il participe à l'aménagement paysager du parc des Collines par la végétalisation de noues qui recueillent l'eau en cascade jusqu'à un bassin d'infiltration principal intégré dans un réseau de promenade. Chaque lot est obligatoirement relié sur le réseau d'eau pluvial, tout en étant limité dans son débit. Le PLU limite ce débit.
- Un shelter a été créé pour les besoins en télécom et haut débit afin de d'éviter la multiplication des coffrets de poste de télécommunication. Il est composé de 4 cellules ayant chacune une surface exploitable de 4,40m². Chaque cellule est autonome du point de vue accès, alimentation électrique et équipement.
- Sept postes de transformation électrique sont prévus.



4. Les aspects environnementaux

Sur cette zone d'activité, la volonté est de prendre en compte l'environnement au sens large avec des recommandations concernant la gestion des eaux pluviales, l'augmentation de la biodiversité, les économies d'énergies et de ressources et la diminution des effets des îlots de chaleur.

- Les eaux pluviales sont séparées du réseau d'eaux usées afin de diminuer la pression sur la station d'épuration de Sausheim. A l'échelle de la ZAC, des noues et bassins d'infiltration sont réalisés. De plus, à l'échelle des lots, il est fortement conseillé de prévoir un système de récupération des eaux pluviales à la fois pour réduire le volume à infiltrer et les réutiliser dans l'arrosage des espaces verts.
- Des plantations denses sont réalisées sur les espaces publics, à la fois dans les doigts verts, par les arbres d'alignement le long de la voirie et un pré-verdissement des propriétés privées. Une même exigence est demandée aux porteurs de projets. Les doigts verts devront se prolonger par des plantations sur les espaces privés. Les arbres plantés auront une taille de 18/20 minimum et les espèces indigènes seront privilégiées. Sur les espaces engazonnés et particulièrement pour les espaces verts donnant sur le parc central, des plantations d'arbres fruitiers sont demandées. Sur les parkings, les essences sélectionnées auront un port moyen afin de ne pas constituer une taille identique à celle utilisée sur le domaine public. Les séparations entre les différents lots devront être marquées par des haies de 1,5 m de large ou s'il s'agit d'engazonnement de 3 m de large sur chaque lot. En limite du domaine public, une bande d'espace vert d'une largeur de 3 m de plantations arbustives ou 5 m d'engazonnement doit être créée. Il est préférable de réaliser un engazonnement par une prairie fleurie qui favorise la biodiversité.
Aussi, un plan de plantation est demandé par l'architecte-conseil pour chaque lot. Il doit comporter les modalités d'entretien des espaces verts.
- Les plantations arbustives sont souhaitées en lieu et place de clôtures métalliques. En effet, il est préférable d'intégrer dans les plantations arbustives un pourcentage important (40% au minimum) de plantes aux branches et feuillages épineux. Néanmoins, en cas de nécessité à justifier, si les clôtures sont nécessaires, le règlement impose d'utiliser un dispositif à claire-voie. À la fois, des grillages galvanisés à large maille et des passages dans les clôtures au niveau du sol devront permettre le déplacement de la petite faune. Lorsqu'elles se situent en limite séparative, les clôtures doivent être intégrées au sein d'un massif arbustif dense d'essence indigènes, en étant positionnée 1 m derrière la limite cadastrale de propriété.
- Les surfaces imperméabilisées et les constructions jouent un rôle important dans la création des îlots de chaleur. De manière à diminuer leur albedo, les façades des constructions ne devront pas être de teinte trop vive ou trop foncée. Les couleurs à la luminosité inférieure à 20% sont interdites. Les places de stationnement seront réalisées en matériau perméable avec un traitement de la sous couche adapté à la nature argileuse du sol. Lorsqu'elles sont imperméabilisées, les places de stationnement pourront être limitées à une longueur de 4,50m hors stationnement pour les PMR.
- Des dispositifs utilisant des énergies renouvelables sont recommandés pour la production d'eau chaude sanitaire.

- Pour limiter l'utilisation de l'éclairage artificiel, il est recommandé de vitrer jusqu'à 17% des surfaces de façades. Les surfaces suivantes permettent de bénéficier d'apports solaires optimaux :
 - o En façade sud : 20 à 30% de la surface
 - o En façade est et ouest : 10 à 25% de la surface
 - o En façade nord : 0 à 10% de la surface

- Enfin, l'éclairage public de la ZAC est adapté de manière à limiter la pollution lumineuse. De même, pour chaque lot, il est demandé d'éviter toute émission lumineuse au-dessus de l'horizon.

