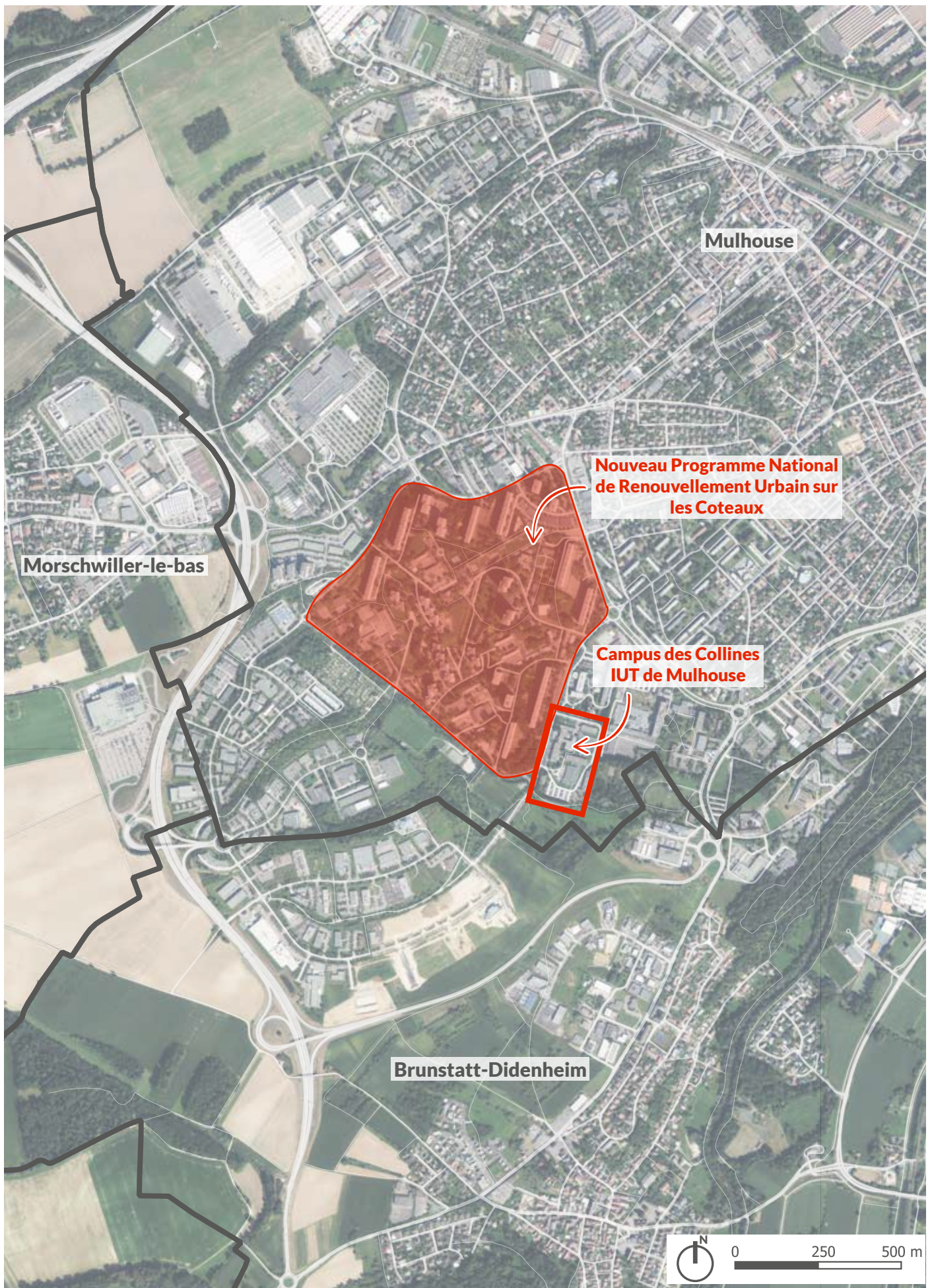


Mulhouse : le campus des Collines, une opportunité foncière ...





Plan de situation du NPNRU des Coteaux et du Campus des Collines

■ Un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier des Coteaux à Mulhouse

Mulhouse entend poursuivre les efforts engagés sur les quartiers depuis le premier Programme de Rénovation Urbaine, conduit de 2006 à 2018, en déployant un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les secteurs concernés sont le Péricentre, regroupant plusieurs faubourgs ouvriers, dont certains ont fait l'objet d'une intervention au titre du premier PRU; les Coteaux et Drouot-Jonquilles, qui est situé à cheval sur les territoires de Mulhouse et Illzach.

Ces quartiers, marqués par la fragilité de leur situation sociale, nécessitent une intervention publique forte pour enrayer leur déclin. Le quartier des Coteaux va engager sa mutation par la restructuration complète de sa frange Est, tout en donnant une meilleure lisibilité à l'ensemble du réseau viaire. Dans le secteur Est, le parc de logements devenu obsolète sera démoli, qu'il soit social ou privé, pour donner place à un nouveau quartier associant activités, habitat et équipements publics.

L'attractivité résidentielle de l'ensemble du quartier sera renforcée par la rénovation des équipements scolaires et sportifs et la création de nouveaux espaces publics.

■ La fermeture de l'IUT campus des Collines en périphérie du quartier à horizon 2033

En périphérie de ce quartier, côté Est, les bâtiments de l'IUT campus des Collines seront vacants à court ou moyen terme. Les actuels occupants envisagent de déménager sur le campus de l'Illberg d'ici 2033, libérant ainsi les locaux. L'heure est à la réflexion concernant le devenir de ce site.

Quels pourraient être les futurs usages ? Quelle articulation est envisageable avec le Quartier des Coteaux et les activités voisines ?

■ Le devenir du site de l'IUT en lien avec le NPRNU des Coteaux

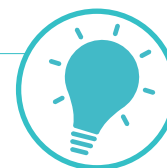
L'Université de Haute Alsace (UHA) avait mené une réflexion sur le patrimoine de l'IUT en 2017 avec l'expertise de Citivia et de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM). Cette étude visait à déterminer les potentialités du site et des bâtiments ainsi que les acteurs locaux qui seraient en capacité d'exploiter tout ou partie de ce site.

L'objectif de cette mission, inscrite dans le programme partenarial 2024, est de proposer plusieurs scénarios possibles du devenir du site tout en questionnant la porosité entre les secteurs. L'évolution du site de l'IUT est à réfléchir au regard du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des Coteaux.

SOMMAIRE

■ DIAGNOSTIC A DEUX ÉCHELLES.....	4
1. Dynamiques du quartier des Coteaux.....	4
2. Zoom sur le site de l'IUT.....	8
Desserte & Accessibilité.....	9
Situation géographique et paysagère.....	11
Ensemble bâti.....	12
Espaces extérieurs.....	14
Urbanisme & Règles.....	15
■ ENJEUX ET OPPORTUNITÉS D'USAGE.....	16
1. Enjeux : Quel devenir pour le site de l'IUT ?	16
Opportunités d'usages : 4 scénarios.....	17
2. Une opération résidentielle.....	18
3. Une opération économique.....	20
4. Une opération agricole et culturelle.....	22
5. Une opération handicap et santé	26
■ CONCLUSION	28

A RETENIR



1. D'ici 2033, les 4 hectares du Campus des Collines seront libérés de leur usage actuel. Cela représentera une belle surface de foncier disponible en pleine ville de Mulhouse, sur laquelle imaginer de nouveaux projets.
2. D'ici 2035, le programme de renouvellement urbain des Coteaux sera terminé. Le réaménagement du site du campus des collines est à concevoir au regard du nouveau visage qu'arborera le quartier des Coteaux. Le lien et les porosités entre les deux secteurs sont primordiaux pour concevoir un espace urbain global de qualité.
3. Du fait de la position du site de l'IUT au carrefour d'espaces résidentiels, d'équipements, de zones d'activités économiques, plusieurs scénarios sont envisageables : un pôle dédié au handicap et à la santé, un village d'entreprises, de l'agriculture urbaine...

DIAGNOSTIC À DEUX ÉCHELLES

1. La métamorphose du quartier des Coteaux

Le quartier des Coteaux dans les années 60

Année 60 : une des premières ZUP de France, la construction des grands ensembles à Mulhouse

Conçu dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) par l'architecte-urbaniste Marcel Lods (1891-1978), le quartier de Grands Ensembles des Coteaux est sorti de terre dans les années 60. Il constituait l'un des trois ensembles de la ZUP, celui dédié à l'habitat. Les deux autres étaient dédiés aux loisirs (plaine de l'III), à l'emploi et à l'université (Illberg).

Le plan masse du projet prévoyait la réalisation de 3 500 logements pour 15 000 habitants, ainsi que les équipements publics nécessaires à la vie du quartier. Selon la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Alsace (DRAC Alsace), l'architecture et l'urbanisme du quartier des Coteaux constituent un patrimoine de premier plan, un témoignage de l'époque de la construction des grands ensembles disposant d'espaces publics généreux.

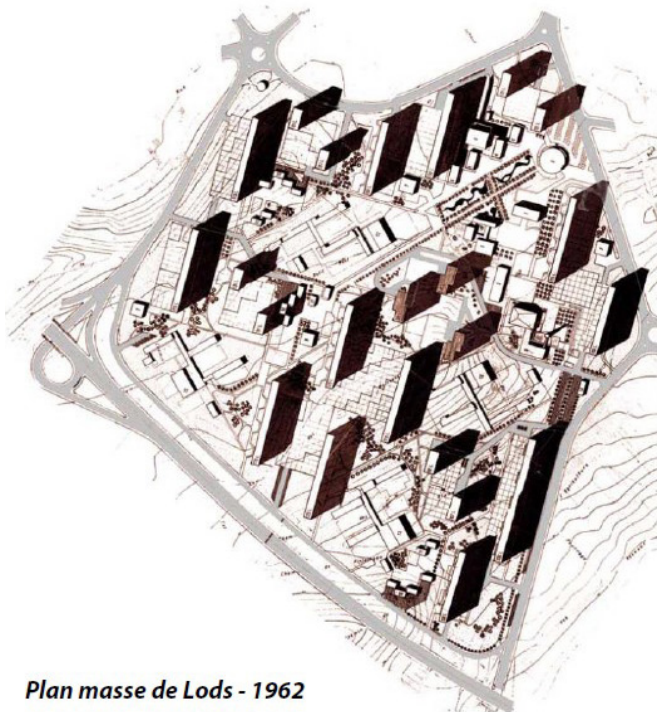
La quatrième et dernière tranche a été engagée en 1972, après le départ de Marcel Lods. Le plan masse fut alors modifié pour augmenter la densité de logements autorisés sur le secteur Delacroix. Au total 3 679 logements auront été construits en 15 ans pour accueillir 18 000 habitants, soit environ 75 logements par hectare (une des plus fortes densités observées sur la ville).

Ce grand ensemble était à l'époque de sa création, perçu comme un symbole de la société moderne et prospère, destiné à répondre aux attentes des classes moyennes en quête de confort et de progrès social.

Année 70 : la dégradation du quartier et les premiers programmes de renouvellement urbain

Pourtant, à partir du milieu des années 70, comme dans la plupart des grands ensembles, l'image du quartier s'est progressivement détériorée, pour apparaître dès 1990 comme un espace en perte d'attractivité, souffrant d'une déqualification urbaine, patrimoniale et sociale. Cette perte d'attractivité a justifié son inscription au Programme d'Initiative Communautaire URBAN1. Un programme de travaux, réalisés entre 1999 et 2002, est venu modifier et compléter le plan masse du quartier, pour lui offrir la physionomie que nous lui connaissons aujourd'hui.

C'est à cette époque que furent en particulier créés le pôle commercial Nations (limite Nord-Est du quartier), le parc urbain qui relie l'AFSCO Matisse au pôle commercial et à la station de tram Nations.



Plan masse de Lods - 1962



Plan masse modifié - 1972

■ 4^{ème} et dernière tranche

Évolution du plan du quartier des Coteaux

Source : plans sont issus de la publication Les Coteaux - Contrat Unique de m2A\AURM\ORIV - 2015

Le quartier des Coteaux aujourd'hui

Un quartier connecté à la ville, mais présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux

Ce quartier résidentiel compte 9 000 habitants, il est toujours constitué de grands ensembles et doté d'une forte empreinte sociale.

Il est, depuis 2006, relié au centre ville par le tramway qui dessert le cœur du quartier, en 12 à 15 minutes.

La population est très jeune avec une forte part de moins de 20 ans.

Le quartier est classé en zone urbaine sensible, en zone franche urbaine, en zone d'éducation prioritaire, en 2013 en zone de sécurité prioritaire et, depuis la rentrée 2014, les écoles du quartier et le collège sont classés en REP+ (réseau d'éducation prioritaire plus).

C'est toutefois un quartier résidentiel où la tranquillité a été préservée.

Le quartier se métamorphose par sa tranche Est

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), signé avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), la ville de Mulhouse engage de nombreux travaux dans le quartier pour les 15 prochaines années. Le projet a vocation à être prolongé au-delà des échéances actuelles de contractualisation du NPNRU et s'articule très fortement avec le Plan National Initiatives Copropriétés.

Le quartier va engager sa mutation par la restructuration complète de sa frange Est, tout en donnant une meilleure lisibilité à l'ensemble du réseau viaire.

Dans le secteur Est, le parc de logements devenu obsolète sera ainsi démolé, qu'il soit social ou privé, pour donner place à un nouveau quartier associant activités, habitat et équipements publics. L'attractivité résidentielle de l'ensemble du quartier sera renforcée par la rénovation des équipements scolaires et sportifs et la création de nouveaux espaces publics.

Contexte urbain : une entrée de ville

S'étendant sur une cinquantaine d'hectares, au Sud-Ouest du territoire communal, en limite des communes de Didenheim et de Morschwiller-le-Bas, il caractérise l'entrée Ouest de la Ville. Ce dernier, en raison de sa silhouette monumentale de « Grands Ensembles », est repérable depuis l'A36.



Un secteur aux multiples fonctions en périphérie Ouest de la ville de Mulhouse

9 000
habitants
vivent dans le quartier

34%
des habitants du
quartier
ont moins de 18 ans



Les barres de la rue Albert Camus seront démolies à l'horizon 2030

Bordé par le quartier résidentiel de Dornach au Nord-Est, le campus universitaire au Sud-Est, le parc des Collines à l'Ouest et plus largement du croissant technologique, le quartier des Coteaux s'est modifié ces dernières années.

La pointe Sud du quartier est quant à elle située aujourd'hui sur la frange urbaine, elle ouvre sur un paysage de grands champs ouverts. Ces espaces accueillent les extensions de la Zone d'Activités du Parc des Collines.

Le quartier est donc entouré de secteurs aux fonctions variées et complémentaires (résidentielles, commerces, enseignement, équipements sportifs et activités économiques)

Légende

	Résidence
	Commerce
	Activité économique
	Équipement sportif
	Enseignement et recherche, formation professionnelle
	Ligne de Tramway

Le quartier des Coteaux à horizon 2035

Améliorer le cadre de vie du quartier des Coteaux dans le cadre du NPNRU

La Ville de Mulhouse fait du renouvellement urbain l'une de ses priorités avec pour ambition d'améliorer le cadre de vie, désenclaver les quartiers, permettre une meilleure connexion aux espaces urbains et favoriser la mixité sociale. Il s'agit d'une réelle opportunité, qui permettra d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants résidant dans les quartiers NPNRU dont les Coteaux. Le programme de renouvellement urbain a démarré fin 2020 pour une durée de 15 ans.

Comme pour les autres quartiers, la ville souhaite:

- Rénover les équipements publics et en créer de nouveaux (écoles, gymnase, bibliothèque)
- Développer les activités commerciales et artisanales au cœur du quartier
- Aménager de nouveaux espaces verts et faciliter les circulations piétonnes et automobiles
- Favoriser l'épanouissement et le bien-être de tous, tout en associant les Mulhousiens au processus de renouvellement urbain de leur quartier.

La démolition de certaines tours et barres d'habitation

Le renouvellement du quartier prévoit la démolition de tours et barres d'habitation prévue dès 2024 qui aura pour conséquence le départ des habitants et familles relogés à l'extérieur de ce périmètre.

Ainsi, le projet prévoit la démolition de :

- la barre Verne en 2024/2025 (150 logements)
- les tours Dumas en 2025/2026 (214 logements)
- les barres Camus en 2028/2030 (245 logements).

et le recyclage :

- des copropriétés Peupliers Nations en 2027 (175 logements)
- des copropriétés Plein Ciel en 2029 (282 logements).

La rénovation et la création de nouveaux équipements et logements

Le projet comprend la réalisation d'équipements publics dont trois groupes scolaires (Henri Matisse, Albert Camus, Louis Pergaud). Ils seront opérationnels au courant de l'année scolaire 2024/2025 pour deux d'entre eux. Le troisième, le Groupe scolaire 3 (site Matisse), sera en mesure d'accueillir ses premiers élèves au courant de l'année scolaire 2026/2027. Un gymnase et un multi-accueil petite enfance sont également prévus. Les espaces publics et des rues du quartier seront restructurés. Enfin, 500 logements seront réalisés après 2030 dans le cadre de la ZAC des Coteaux Est.

La restructuration des rues traversantes donnera une meilleure lisibilité à l'ensemble du réseau viaire. Les nouveaux logements, les activités et les équipements publics donneront une toute nouvelle physionomie en limite du quartier.

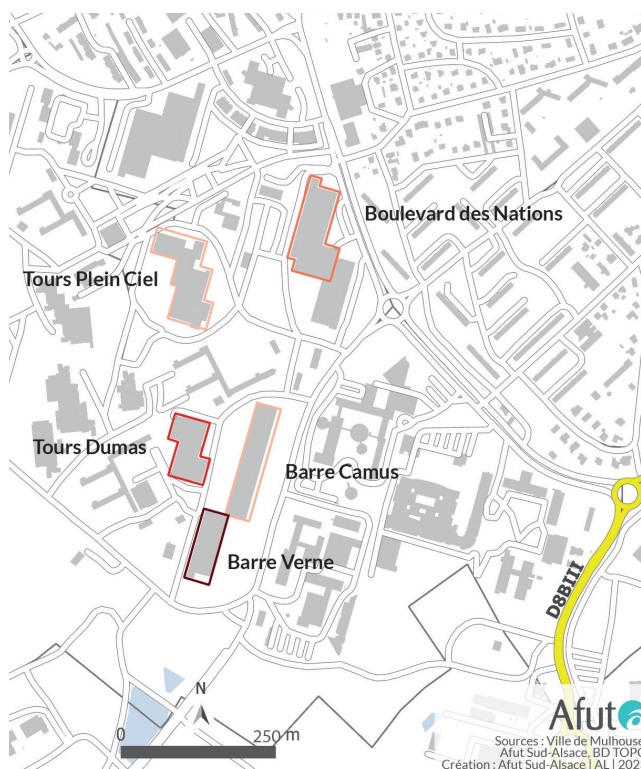
2020
démarrage du
programme de
renouvellement
urbain

500
logements seront
construits à l'horizon
2030
soit quasiment l'équivalent
des démolitions

Phasage des démolitions

Légende :

Période de destruction des bâtiments



Plusieurs phases de démolitions pour les 5 groupes de bâtiments

Stratégie de transformation proposée par l'Atelier Ruelle en 2018



- 1. S'appuyer sur la trame paysagère structurante et existante**
 - Le grand parc
 - Continuité de la trame verte
 - Coulée verte de l'III
- 2. Consolider le caractère résidentiel**
 - Repenser la desserte, les impasses et faciliter la résidentialisation des sous-ensembles d'habitat (reprise des abords, des dalles de parking...)
- 3. Renforcer un pôle de quartier ouvert sur le territoire**
 - en complément des services et commerces existants, le grand AFSCO
 - repenser le parvis
- 4. Secteur Est, la transformation**
 - Mutation
- 5. De nouvelles écoles au cœur du projet urbain**
 - Groupes scolaires neufs/réhabilités
- 6. Secteur riverains, porteurs de projets en cohérence avec le NPNRU**
 - Des complémentarités possibles?
 - Bâtiments démolis
 - Ligne de tramway

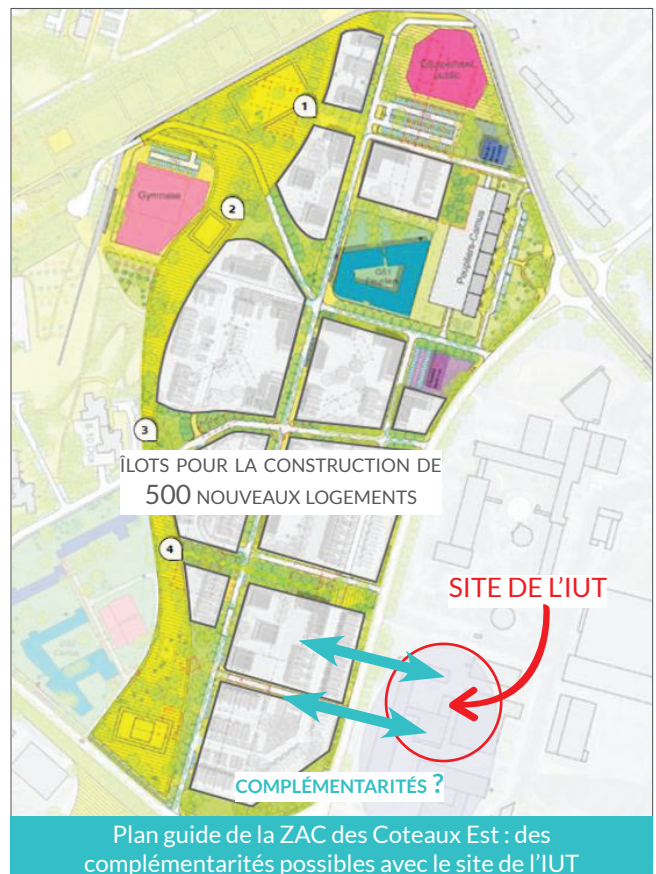
■ Quelle articulation possible avec l'IUT ?

L'IUT, un secteur identifié par le plan guide du NPNRU comme complémentaire au renouvellement du quartier.

Le plan guide réalisé par l'Atelier Ruelle identifie plusieurs secteurs où des complémentarités seraient possibles avec le renouvellement du quartier des Coteaux. Ces secteurs sont situés en limite sud des Coteaux, le long des rues Jules Verne et Albert Camus et comprennent notamment le site de l'IUT.

Dans le cadre de la restructuration urbaine des Coteaux, l'articulation entre les lieux peut être envisagée. La démolition des barres d'immeubles qui «font frontière» ouvre le quartier sur la rue Albert Camus, voire commune avec l'IUT. A la place de ces barres d'habitation démolies, le plan guide de 2022 prévoit la commercialisation de lots pour la création de 500 logements dans le cadre de la ZAC des Coteaux Est.

Un traitement de cette ouverture et de la transition par la rue, permettra de renforcer les liens fonctionnels et structurels entre ces nouveaux espaces construits et le site de l'IUT revalorisé après sa fermeture.



Source : Ville de Mulhouse, Plan guide de l'Atelier Ruelle, 2022

2. Le site de l'IUT, état des lieux

Le site de l'IUT : un terrain de 4 hectares bientôt sans usage

L'Université de Haute Alsace (UHA) gère un ensemble immobilier appelé le campus des collines, qui accueille l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) au Sud-Ouest de Mulhouse. L'Etat est propriétaire des lieux.

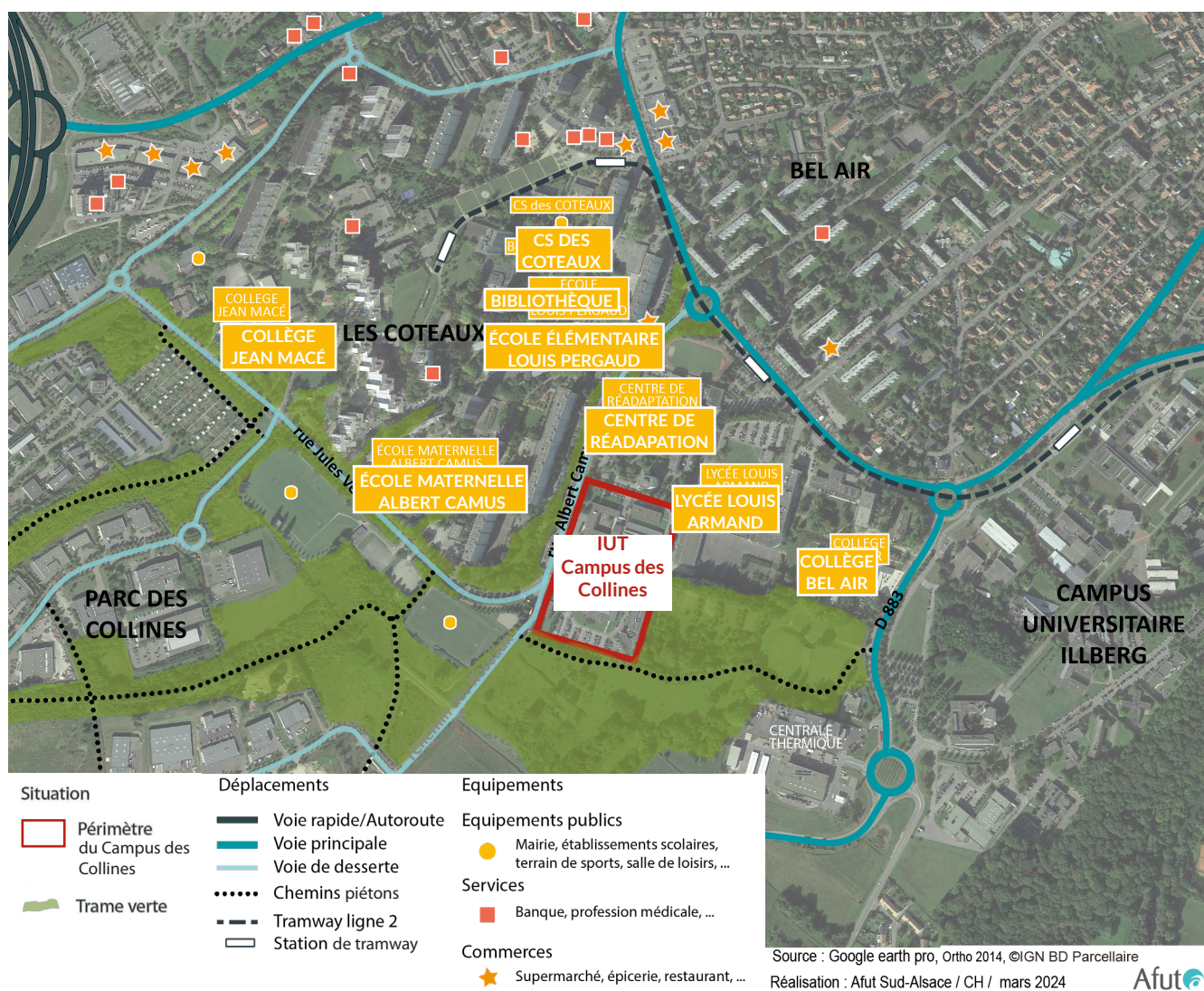
Il se situe à la croisée de trois grands secteurs que sont le quartier des Coteaux, le campus universitaire de l'illberg et la zone d'activités du Parc des Collines. Il se trouve également à proximité immédiate d'établissements scolaires (lycées et collèges) et du Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM). Il est bordé au Sud par une «coulée verte».

Dans le cadre du projet du campus universitaire de Mulhouse, il est envisagé de rassembler UHA et IUT sur un même lieu. L'objectif de ce regroupement est de pouvoir mutualiser un certain nombre d'équipements et de rationaliser les coûts de fonctionnement des sites. L'emprise et les bâtiments de l'IUT seront disponibles à moyen ou long terme.

Ainsi 4 hectares pourrait être mobilisables pour divers usages selon les capacités de réutilisation des lieux : activités, logements, équipements publics ou privés, ...

4 ha
en limite de la ville
compris entre espace
paysager, quartier
résidentiel et secteur
d'enseignement

Contexte fonctionnel aux abords du site de l'IUT : une ligne de tramway et des équipements scolaires



L'IUT à proximité d'un quartier multifonctionnel

■ Desserte & accessibilité

Un site très fréquenté par la voiture

Le site, distant de plus de 3,5 km du centre de Mulhouse, est desservi par la rue Albert Camus. Deux entrées sur cet axe routier, au Nord et au Sud, et une entrée pour les piétons, au milieu, permettent d'accéder à l'ensemble des bâtiments. Il est à proximité de la voie rapide Ouest permettant d'accéder rapidement à l'autoroute A36.

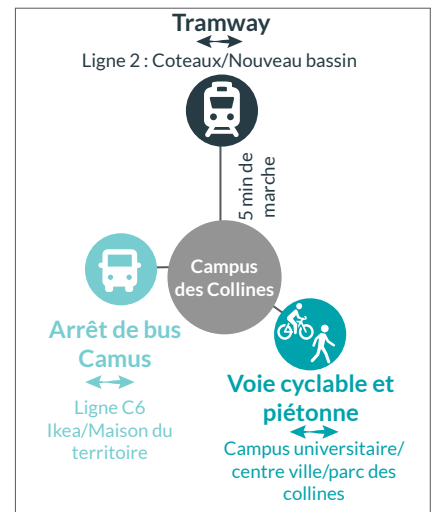
Les usagers (enseignants et élèves) viennent principalement en voiture. En témoigne l'utilisation des surfaces de stationnement, qui sont très insuffisantes pendant les périodes de cours.

Un site bien connecté au réseau de mobilités douces¹

- Un arrêt de bus (Camus) devant le site desservi par la ligne C6 (Collines Ikea - Maison du Territoire) ;
- Une station tram (Bel air) à 5 min à pied desservie par la ligne 2 (Coteaux- Nouveau Bassin) ;
- Une piste cyclable le long de la rue Albert Camus allant des collines vers le centre ville ;
- Une liaison piétonne cyclable vers le campus universitaire de l'Illberg.
- Des arceaux vélos, non sécurisés, sont répartis dans l'enceinte de l'IUT facilitant le stationnement des vélos.

Compte-tenu de l'usage du site, il est fermé sur tout le périmètre par un grillage. Des portillons permettent des liaisons piétonnes vers le CRM, le lycée Louis Armand et en limite Sud-Est vers le campus de l'Illberg.

¹ La définition de la mobilité douce en matière de transports est large : elle englobe les modes de mobilité dits « actifs », qui ne font appel qu'à la seule énergie humaine (marche, vélo, trottinette...) mais aussi tout moyen de mobilité, collectif ou individuel, contribuant à une baisse des émissions de CO2.

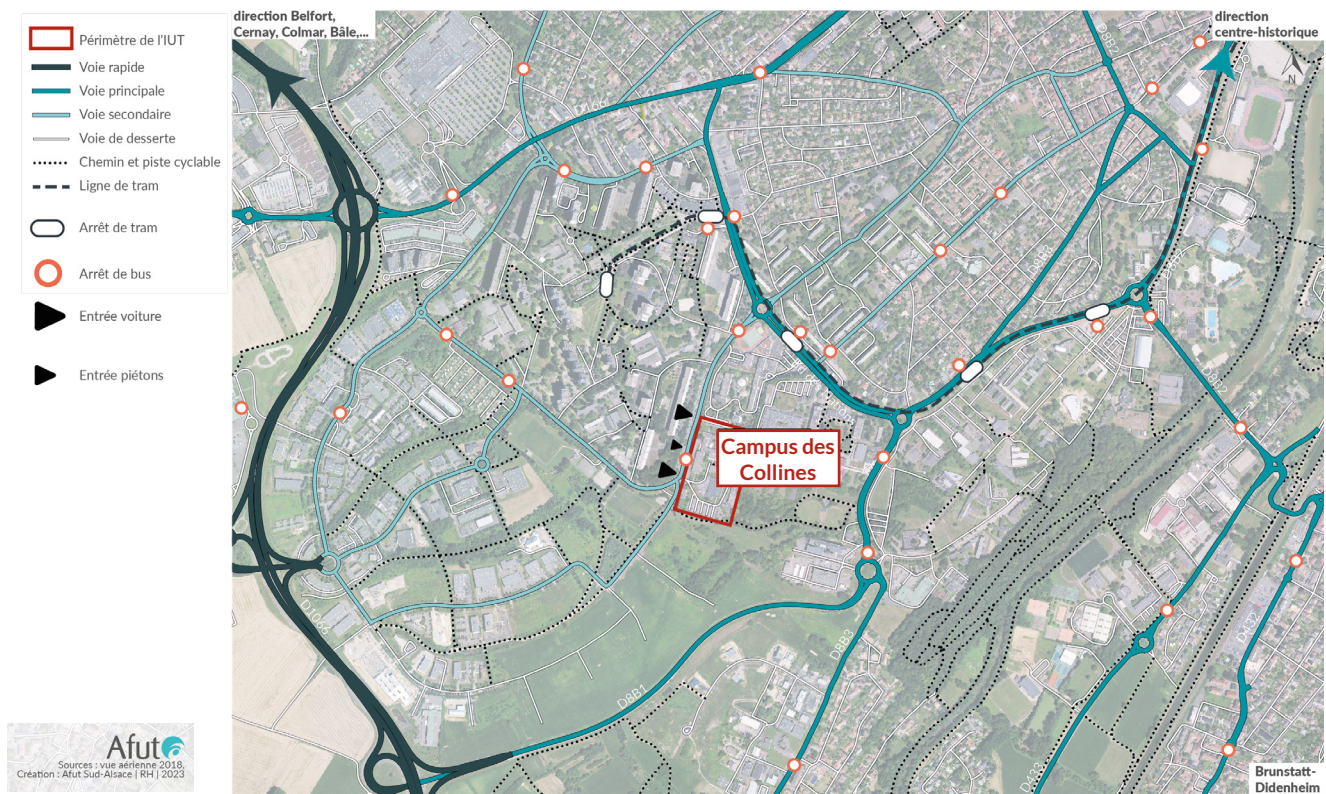


Un site facilement accessible en mobilité douce



La piste cyclable rue Albert Camus

La mobilité autour de l'IUT : un site à proximité du réseau de transport collectif



Le site est relativement bien desservi pour tous les modes de déplacement : accès rapide pour les voitures, proximité du bus, du tramway et d'une voie cyclable

Quartier des Coteaux

Centre de réadaptation

Entrée voiture

Entrée piétonne

Rue albert camus

Lycée Louis Armand

4 ha

Entrée voiture

L

D

F

H

G

B

A

C

C

E



■ L'ensemble bâti

Des constructions en béton de la fin des années 60

Les premières constructions de l'IUT datent de 1968. Elles reprennent le principe de structure classique de cette époque pour ce type de bâtiments : poteaux / structure en béton, avec remplissage d'éléments standards : baies vitrées et allèges en fibrociment.

Ces bâtiments se distinguent par leurs usages et fonctionnalités particulières : salles de cours, bureaux pour les enseignants, bureaux pour l'administration, bibliothèque, ateliers, cafétéria et locaux techniques. Le bâtiment E, plus récent a été construit au début des années 1990.

Des problèmes d'étanchéité à l'air, de performance énergétique et d'amiante

Du fait de leur période de construction, les bâtiments souffrent d'une mauvaise étanchéité à l'air et d'une faible isolation, ce qui engendre d'importantes dépenses énergétiques. Depuis leur construction, les bâtiments ont été peu ou pas rénovés, à l'exception du bâtiment D, sur lequel des travaux ont été réalisés en 1997.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de chacun des bâtiments du site a été réalisé en 2014. Les bâtiments du site sont relativement énergivores (catégorie D du DPE) et émettent une quantité de gaz à effet de serre (GES) non négligeable (catégorie C du DPE). L'ensemble est relié au réseau de chaleur urbain de l'Illberg permettant de chauffer les 20 430 m² de surfaces de ces bâtiments. Selon le dossier technique amiante réalisé en 2006 sur l'IUT de Mulhouse, les bâtiments C, H, F et G contiennent de l'amiante.

NB : compte tenu de l'ancienneté des DPE, l'état des bâtiments est probablement plus dégradé qu'indiqué.

Caractéristiques et usages bâtiments principaux

Bâtiment A / GEII - MMI
Emprise au sol : 770 m²
Fonctions : salles de cours et autres locaux techniques

Bâtiment B / GEII - MMI
Emprise au sol : 2135 m²
Fonctions : salles de TP, salles informatiques, magasin de pièces et atelier
Rénovation en 1995

Bâtiment C / GMP - FTM - LPMT
Emprise au sol : 1105 + 2080 m²
Fonctions : salles de cours, atelier de 900 m², bureaux/magasin
Amiante : Sol et dalle au R+1 (bon état)

Bâtiment D / GEA
Emprise au sol : 1060 m²
Fonctions : bureaux, salles de cours, cafétéria, cuisine, ...
Rénovation en 1997 : remplacement des conduites de distribution de chauffage et des radiateurs + rénovation complète des façades avec mise en place de baies vitrées neuves en aluminium avec double vitrage

Bâtiment E / SGM - MMI
Emprise au sol : 1550 m²
Fonctions : salles de cours, bureaux, amphithéâtre

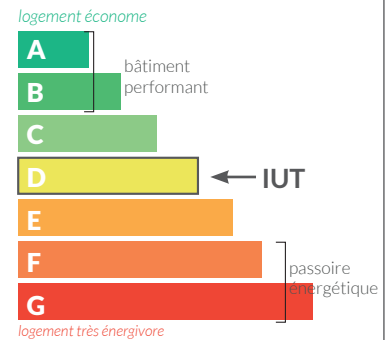
Bâtiment F / GLT - GEII
Emprise au sol : 565 m²
Fonctions : accueil, bureaux de l'administration, bibliothèque
Amiante : façades en plaques fibrociment (bon état)

Bâtiment G / GLT - GEII - MIPS
Emprise au sol : 525 m²
Fonctions : bureaux de l'administration, salles de cours, salle de séminaire, archives
Rénovation partielle en 1999
Amiante : façades en plaques fibrociment (bon état)

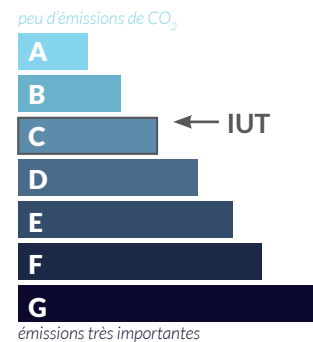
Bâtiment H / Amphithéâtres
Emprise au sol : 1000 m²
Fonctions : amphithéâtres, foyer d'étudiants
Amiante : Amphi Ouest RDC : mur et panneaux extérieurs sous carrelage (bon état) + sanitaires, vide sanitaire, cabines de projection, stock papier : conduits en fibrociment (bon état) + façades en plaques fibrociment (bon état)

Bâtiment L / Logements
Emprise au sol : 280 m²
Fonctions : logements, garages

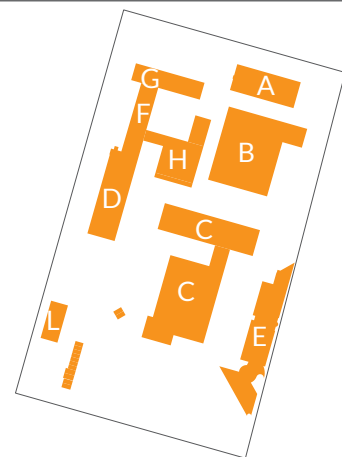
Consommations énergétiques



Emission de gaz à effet de serre



Diagnostic de performance énergétique



Implantation des bâtiments sur le site

GEII : Génie Electrique et Informatique Industriel
MMI : Métiers du Multimédia et de l'Internet
GMP : Génie Mécanique et Productique
FTM : Formation Trinationale Mécatronique
LPMT : Laboratoire de Physique et Mécanique Textiles
GEA : Gestion des Entreprises et des Administrateurs
SGM : Science et Génie des Matériaux
GLT : Gestion Logistique et Transport
CNAM : Conservatoire National des Arts et Métiers
MIPS : Laboratoire Modélisation, Intelligence, Processus, Systèmes



Bât.A : Salles de cours



Bât B (à droite): Atelier
Bât. C (à gauche) : partie salles de cours



Bât.C partie Atelier : Génie Mécanique et Productique



Bât.C Atelier : Génie Mécanique et Productique



Bât.D : Restaurant universitaire, Gestion des Entreprises et des Administrations



Bât.E : Science et Génie des Matériaux



Bât.F : Accueil, administration, bibliothèque universitaire



Bât.G : Gestion Logistique et Transport/ Génie Electrique et Informatique Industriel/ Laboratoire Modélisation, Intelligence, Processus, Systèmes

■ Situation géographique et paysagère

Les bâtiments de l'IUT : implantation sur un site en pente

Le site, en frange des collines, présente une déclivité de l'ordre de 5%, d'est en ouest. Le point le plus bas (161m d'altitude) est enregistré dans l'angle nord-ouest du périmètre et le point le plus haut (172m d'altitude) dans l'angle sud-est. Le bâtiment E surplombe légèrement le site. Des talus sont présents à l'arrière ou devant certaines façades de bâtiments pour s'adapter à la topographie naturelle.

Un site très minéral malgré quelques espaces végétalisés

Une surface importante du terrain est dédiée à la voiture, à sa circulation et au stationnement. Les surfaces imperméabilisées sont importantes par les voiries et parkings, mais aussi par l'emprise au sol des bâtiments.

Quelques plantations arbustives agrémentent les espaces libres avec des surfaces enherbées aux abords des bâtiments. Le terrain comporte une densité d'arbres nettement inférieure à celle observée dans les espaces urbains voisins. Les limites de la parcelle sont bordées par des alignements d'arbres plus ou moins denses marquant le paysage à certains endroits.

Des vues depuis le site bloquées par des barrières végétales et bâties

Les vues vers le sud donnent vers les collines et le parc d'activités qui s'y développe, maintenant toutefois des espaces boisés visibles en avant plan.

Côté est, les ouvertures visuelles sont limitées par le dénivelé du site et la présence du bâtiment E en fond de parcelle.

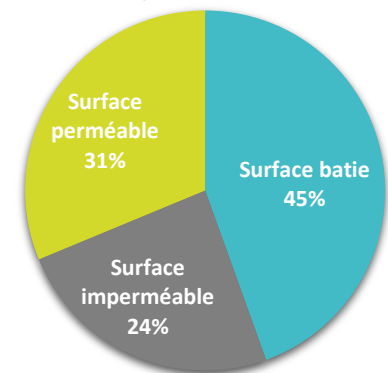
Vers l'ouest, les vues donnent sur les actuelles barres d'immeubles du quartier des Coteaux, vouées à disparaître. La reconstruction d'immeubles de taille plus petite sera de nature à atténuer la rupture paysagère actuelle entre les Coteaux et l'IUT.

Enfin, côté nord, la vue s'arrête sur l'alignement d'arbres, derrière lesquelles apparaissent discrètement les bâtiments et parkings du CRM.

69 %
de la surface
du campus des
Collines sont
imperméabilisés
(bâtiments et voiries)

0,5 ha
sont dédiés au
stationnement
sur le campus des
Collines

Occupation du sol, site du
campus des Collines



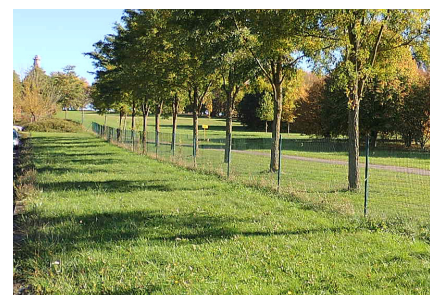
Source : relevé par cartographie, Afut Sud-Alsace



Quelques arbres ponctuent les abords des bâtiments



A l'est du site, un talus témoigne de la déclivité de celui-ci



Vue sur les espaces boisés au sud



Fracture visuelle par les barres d'immeubles des coteaux



Des voiries très présentes



Un terrain en pente

■ Les espaces extérieurs

Les espaces extérieurs peuvent être classés en deux parties : ceux dédiés à la circulation automobile (voirie et stationnement) et ceux dédiés à la circulation piétonne et aux espaces enherbés et de détente.

Des espaces de voiries et de stationnement importants

Les voiries et les stationnements occupent une large place sur le site. Cependant, ils sont situés dans le contour extérieur du terrain ce qui permet de faire le tour du site, sans se mélanger aux flux inter-bâtiments (à l'exception du bâtiment E qui, construit plus tard, déroge à cette logique de composition). Recouvert en intégralité d'enrobé, ces espaces sont très imperméables. A cela s'ajoute une absence d'ombrières végétales ou solaires sur les emplacements dédiés au stationnement, ce qui renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de surchauffe en été.

Des cours enherbées, espaces de détente

A l'intérieur des cours formées par les bâtiments, on trouve d'autres espaces dédiés à la détente. Enherbés et plantés d'arbres, ils accueillent parfois du mobilier urbain. Quelques espaces ont fait l'objet d'une appropriation par les usagers du site : jardin solidaire ...

Enfin, il est intéressant de noter qu'une certaine fluidité se dégage de la composition entre les bâtiments. En effet ceux-ci sont tous reliés (à l'exception du bâtiment E) par des coursives extérieure couvertes, permettant ainsi de rejoindre chaque bâtiment du site en étant abrité.



Coursives extérieures couvertes qui relient les bâtiments entre eux



Cours aménagée en espace de détente entre les bâtiments G, H et F



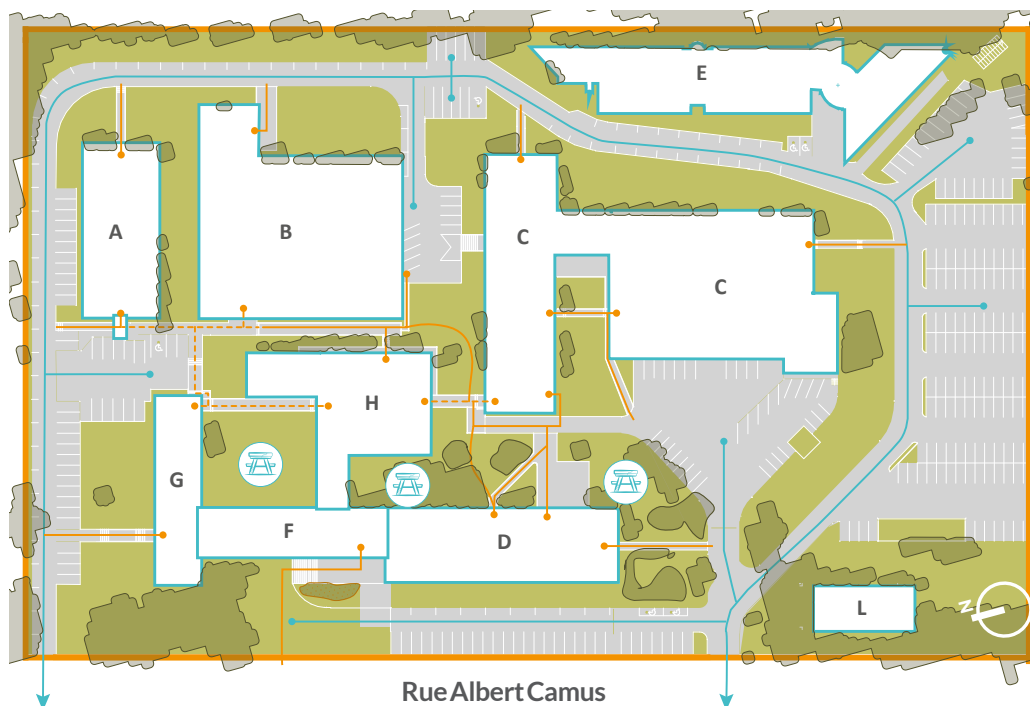
Bande enherbée autour des bâtiments



Un jardin solidaire



Mobilier urbain



Plan masse du site de l'IUT : espaces extérieurs et circulations

Légende

- Bâtiments
- Voiries (piétons et voitures)
- Espaces enherbés
- Limites du site
- Arbres et bosquets
- Flux piétons
- Flux voiture
- Mobilier urbain/ espace de détente

Composition actuelle du site : grandes surfaces bâties, importants espaces de voiries et quelques espaces verts d'agrément

Urbanisme & Règles

Un classement dans le PLU peu contraignant

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mulhouse, approuvé en 2019, le site de l'IUT est en zone UY. Ce zonage est assigné aux secteurs de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes.

Hormis l'espace boisé classé en lisière du site, la parcelle ne présente pas de règles d'urbanisme particulières.

Toutefois, une servitude d'utilité publique concerne les lignes électriques de moyenne tension présentes sur le site.

Il est à noter qu'au Sud du site de l'IUT, une canalisation de transport de gaz naturel requiert une attention particulière pour la maîtrise des risques.

Une procédure d'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est en cours. Dans le cadre de cette procédure, les règles d'urbanisme pourraient évoluer si un projet le nécessitait.

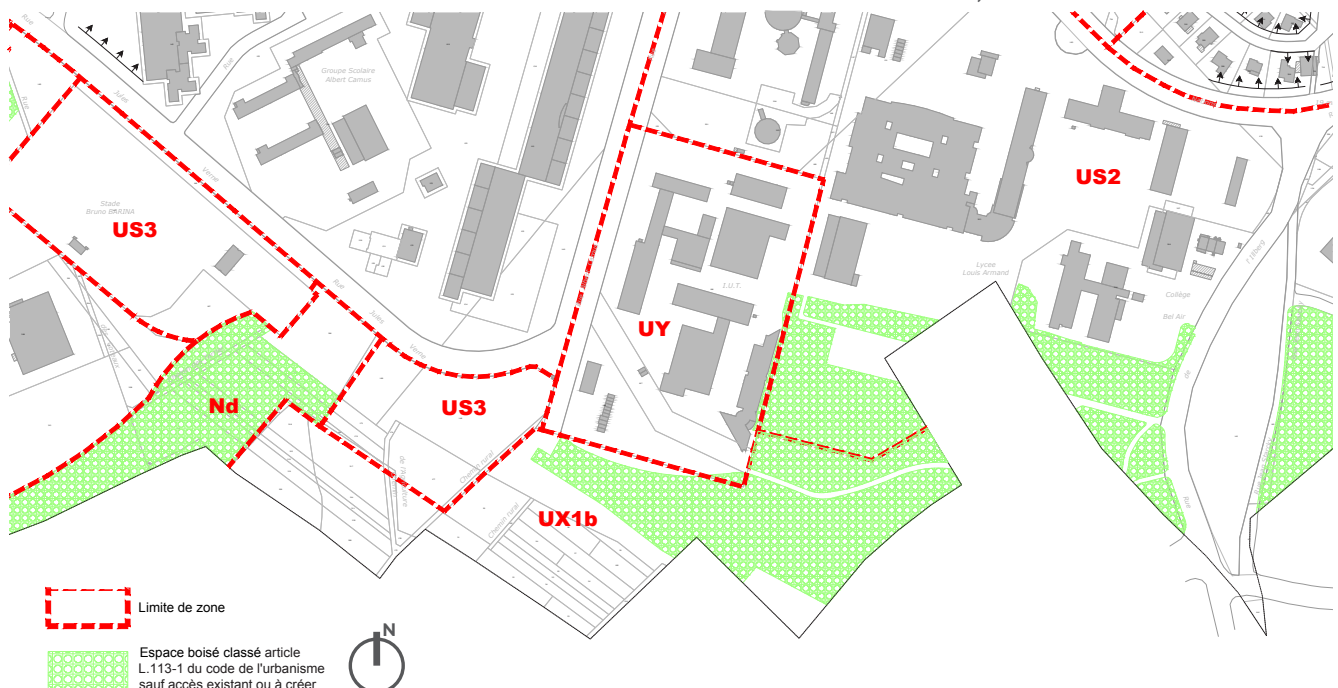
L' IUT est identifié à l'inventaire Basias de 2015 pour la présence d'un transformateur au PCB, en activité.

Les règles inscrites au PLU de Mulhouse (approuvé en 2019) pour le zonage UY concernent :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Pour des constructions à usage de bureaux, l'emprise au sol des constructions ne peut en excéder 50 %. Pour les opérations concernant des établissements d'intérêt général, des programmes mixtes à dominante résidentielle ou des programmes de logements, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 m de la voie et emprise publique. En cas de programme de logements, les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.
- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Pour un programme à dominante de logements, une implantation des constructions en limite ou à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives est possible.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 m au faitage. Pour les opérations concernant des équipements d'intérêt collectif, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.
- La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain. Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises. La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places et un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus. Les fosses destinées à recevoir les plantations auront une capacité minimum de 12m³.

Source : règlement du PLU de Mulhouse, 2019





Un site en zone UY, extrait du PLU de Mulhouse



Source : règlement du PLU de Mulhouse, 2019

3. Les enjeux du site du campus des Collines

■ Un site avec un fort potentiel de reconversion

	 ATOUTS	 FAIBLESSES
Facteurs internes	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte par les transports en commun - Proximité de la voie rapide - Liaisons piétonnes et pistes cyclables - Proximité de services, d'établissements publics et commerces - Site relié au réseau du chauffage urbain de l'Illberg - Proximité d'une continuité verte - Vues vers les collines côté Sud 	<ul style="list-style-type: none"> - Le centre-ville distant de plus de 3 km - Typologie des bâtiments aux usages particuliers - Bâtiments datent de la fin des années 1960, peu isolés donc énergivores - Paysage urbain peu qualitatif - Site fermé par une clôture avec quelques liaisons possibles avec les parcelles voisines - «Fermeture visuelle» par les barres d'immeubles Verne et Camus du quartier des Coteaux (démolition prévue dès 2024 pour Verne)
	 OPPORTUNITÉS	 MENACES
Facteurs externes	<ul style="list-style-type: none"> - NPNRU du quartier des Coteaux en cours - Elaboration du PLUi - Déménagement des activités de l'IUT à horizon lointain - Identification du site parmi les gisements fonciers pour une reconversion à moyen terme (Publication Afut Sud-Alsace - Quels potentiels fonciers à long terme ? - Décembre 2023) 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'anticipation de la reconversion du site - Détérioration du site en cas d'inoccupation de longue durée - Développement d'un projet sans réflexion à l'échelle du quartier

■ Quel devenir pour le site de l'IUT ?

Quelques enjeux programmatiques...

● Un espace qui correspond à une montée en gamme du secteur

Le quartier des Coteaux souffre d'une faible attractivité (en 2018, selon l'INSEE, 14% des logements sont vacants dans le quartier des Coteaux). Or le réaménagement futur du quartier, via le NPNRU, est une opportunité de faire «monter en gamme» ce secteur. Stratégiquement situé dans la courbe du «croissant innovant» de Mulhouse (ZAC de la gare, quartier Fonderie, Campus universitaire de l'Illberg, parc d'activités des Collines et site DMC), il pourrait prendre une véritable place au sein de celui-ci, dans la poursuite des dynamiques enclenchées par l'agglomération mulhousienne et la ville de Mulhouse (ex: KMØ...).

● Un espace connecté avec son environnement

Qu'elles soient spatiales (cheminement, aménagement paysager) ou fonctionnelles (mutualisation des bâtiments, partenariats...), des synergies peuvent être imaginées entre le site et les équipements alentours (centre de réadaptation, lycées, collèges, groupements scolaires, centre socioculturel...). Cela permettrait d'améliorer la perméabilité entre les divers îlots urbains du secteur.

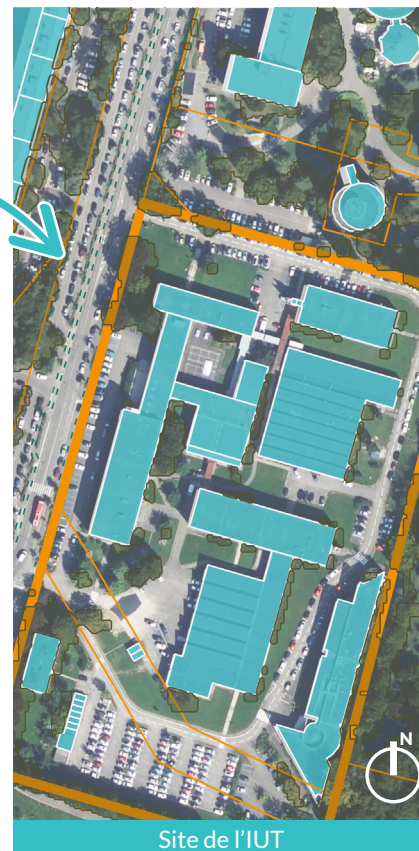
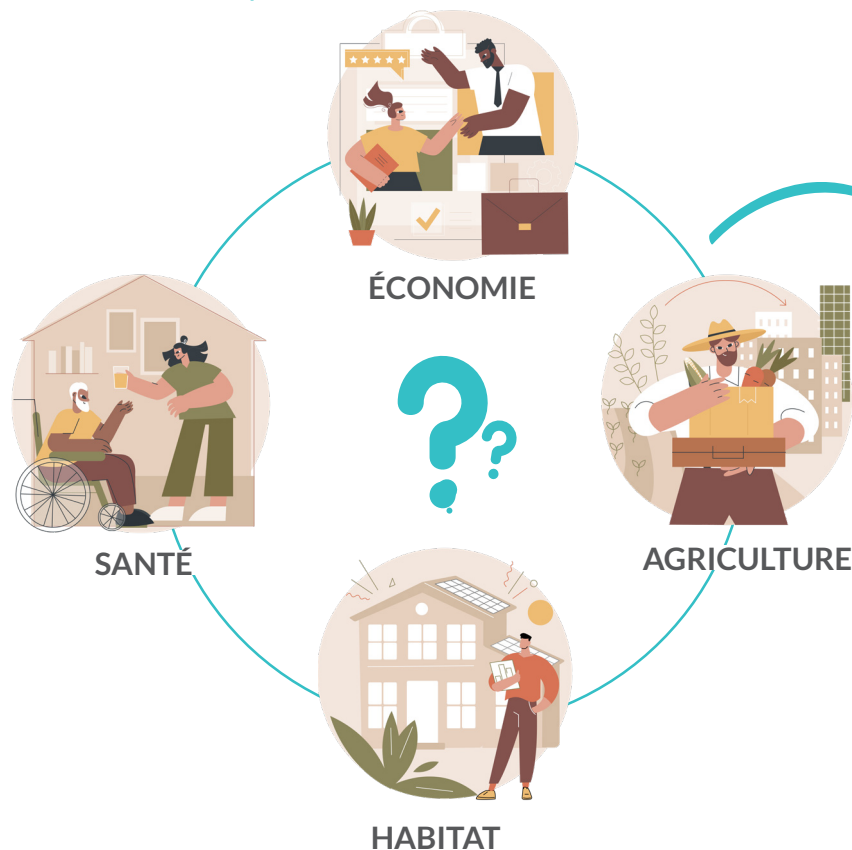
● Un espace adapté à la ville de demain

La forte présence de la voiture et l'imperméabilisation des sols sur le site, en font un espace peu adapté au dérèglement climatique. La restructuration de ce site est l'opportunité de repenser sa résilience, notamment face aux îlots de chaleur urbains (déminalisation des parkings, ombrières photovoltaïques, plantation d'arbres pour augmenter l'indice de canopée...). La valorisation des espaces verts et le lien avec l'espace boisé à l'arrière du site pourront être renforcés. Le réseau de chaleur de la centrale thermique est un atout de proximité qui permettra de diminuer l'impact environnemental du site et de ses activités. Enfin, les bâtiments qui seront conservés, devront être rénovés pour atteindre de meilleures performances énergétiques. Les nouveaux bâtiments devront quant à eux, être exemplaires en termes de qualité environnementale.



4. Opportunités d'usages pour le devenir du site

- 4 scénarios thématiques développés et une mixité fonctionnelle possible



Le devenir du site : imaginer le champ des possibles à travers 4 scénarios

Pour penser le devenir du site de l'IUT, un large champ des possibles est ouvert. Cela permet d'imaginer plusieurs scénarios quant à l'avenir du site et d'anticiper les besoins en termes d'aménagement et de construction/démolition. Les 4 scénarios sont développés à partir des 4 grandes thématiques suivantes : logement/ économie/ agriculture/ santé. Bien que présentées séparément, des combinaisons entre certains scénarios sont aussi imaginables. Les scénarios sont notés selon les 4 critères suivants, ce qui permet d'évaluer leur pertinence et leur facilité de mise en œuvre :

Insertion urbaine : Est ce que le projet est bien intégré à son environnement ? Permet-il des liens spatiaux et fonctionnels avec ce qui l'entoure ?

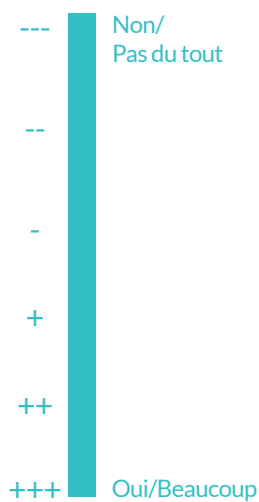
Réutilisation des bâtiments : Est ce que le projet réutilise les bâtiments existants ?

Opportunités d'aménagements : Est ce que le projet est facilement aménageable par rapport à la configuration actuelle du site ?

Usages complémentaires possibles : Est ce que le projet peut se combiner avec d'autres usages sur le même site ?

Cela déterminera si le projet est souhaitable (le projet est facile à mettre en place et apporterait une vraie plus-value au site et à son environnement), possible (le projet est plus technique à mettre en place, mais il n'en reste pas moins envisageable) ou indésirable (le projet n'est pas souhaité ou est incompatible avec son environnement).

Echelle d'évaluation



- Souhaitable
- Possible
- Indésirable

DIFFÉRENTS USAGES POSSIBLES



OPÉRATION RÉSIDENTIELLE

Une production de logements dans la continuité du projet du quartier des Coteaux

Intérêt : améliorer l'image et l'attractivité du quartier

Conditions de réalisation : une recomposition importante du site

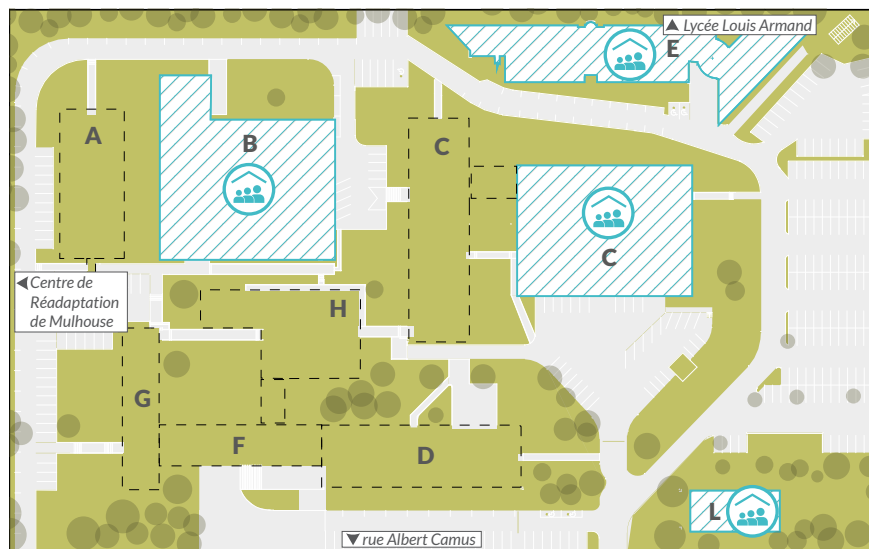
- Inscrire le projet dans le prolongement de la rénovation du quartier des Coteaux.
- Créer une offre complémentaire à l'offre prévue sur le secteur face au site de l'IUT.
- Améliorer la composition urbaine nécessite une reconversion très importante

Réutilisation des bâtiments : un bâti peu adapté à une opération résidentielle

Sur le site, très peu de bâtiments sont transformables en logements du fait de leur destination d'origine (bâtiments d'enseignement) et leur mauvaise isolation. Parmi ceux qui pourraient être réutilisés :

- B : l'atelier peut devenir une halle ouverte pour divers usages collectifs ...
- C : l'atelier peut être un parking ouvert limitant le nombre de voitures sur les espaces.
- E : intéressant pour sa structure actuelle, ouverture et espace dégagé. Ce bâtiment assez récent pourrait être plus facilement transformé en logement
- L : Ce bâtiment comportant déjà des logements, il pourrait être réhabilité et réintégré dans l'opération globale

Exemple d'aménagement : peu de bâtiments réutilisables pour du logement



Légende

- Bâtiment réutilisé dans le projet
- Arbres



Bâtiment pouvant être réutilisé dans le cadre d'une opération de logement



Crédit photo : Freepik

- Souhaitable
- Possible
- Indésirable

Insertion urbaine	+++
Réutilisation des bâtiments	---
Opportunités d'aménagement	--
Usages complémentaires possibles	-

Inspirations - retour d'expérience : les ateliers en shed convertis en espaces communs ou publics

Outre les bâtiments E et L qui pourraient être à destination de logements, les bâtiments C et B de par leur grande volumétrie et la présence des toitures en shed, pourraient devenir des espaces communs, ouverts aux habitants du quartier, voire complètement publics.

■ Jardin public de la fonderie, Nantes

Crédit photo : observatoire CAUE



Un espace couvert



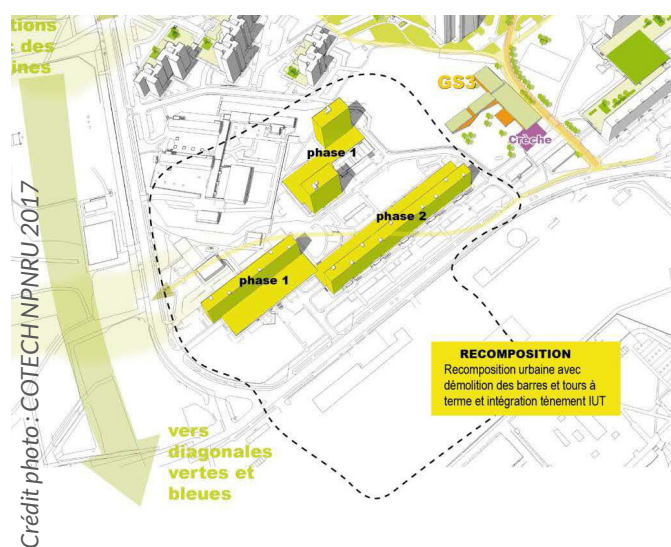
Un espace ouvert à tous



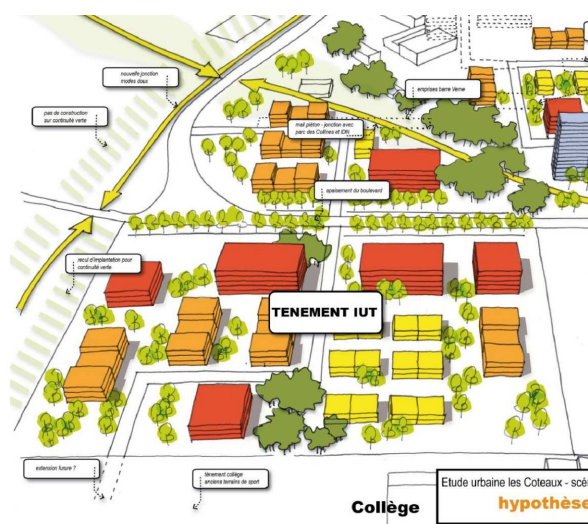
Un véritable jardin

Les anciennes halles d'une fonderie ont été réhabilitées en jardin exotique. L'ancien équipement industriel a été conservé sur place afin de témoigner de l'histoire du passé. C'est le premier jardin public couvert de Nantes.

Bilan : une opération de logement qui n'est pas souhaitée dans le cadre du NPNRU



Crédit photo : COTECH NPNRU 2017



Le site de l'IUT pensé comme une continuité résidentielle des Coteaux lors du comité technique en 2017

La construction de logements a été envisagée lors des réunions techniques du NPNRU menées en 2017 (voir illustrations ci-dessus) et le site était envisagé comme un prolongement du quartier résidentiel des Coteaux qui se trouve en face. Cependant ce n'est pas ce qui est envisagé aujourd'hui. En effet, une opération résidentielle sur le site de l'IUT ne permettrait pas la réutilisation de la plupart des bâtiments du site. De plus, l'attractivité résidentielle du secteur des Coteaux est déjà faible et la priorité est de rentabiliser les nouvelles opérations qui vont être construites à la place des barres Verne et Camus qui auront pour objectif d'améliorer l'image du quartier et le rendre plus attrayant, ainsi que de diminuer le taux de vacances dans les logements anciens, avant de construire du neuf. Il faudra toutefois penser à traiter la perméabilité entre les deux secteurs (quartiers des Coteaux et site de l'IUT) dans le cadre des projets futurs.



OPÉRATION ÉCONOMIQUE

Locaux pour activités artisanales et/ou industrielles

Intérêt : une opportunité pour implanter de nouvelles entreprises

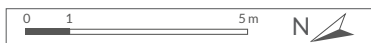
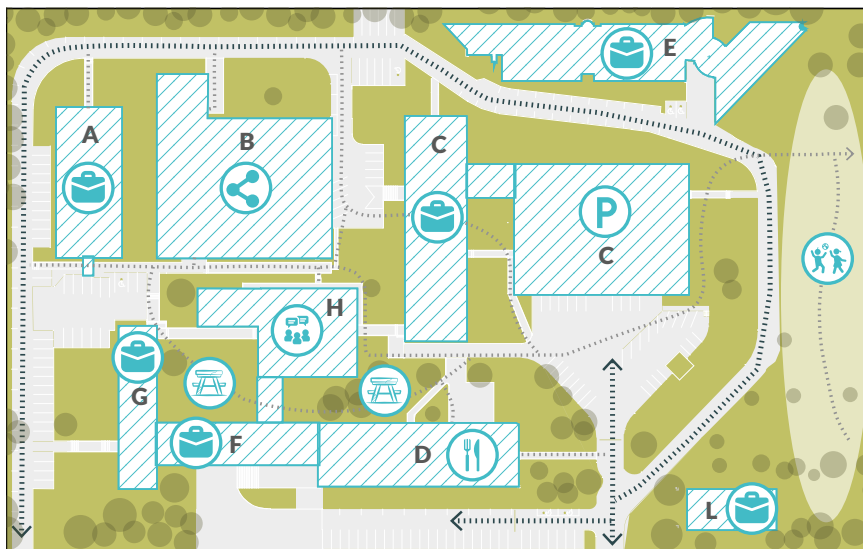
Créer une offre d'emplois pour les habitants du quartier, pour rappeler l'industrie génère des salaires intéressants, ce qui correspondrait à une montée en gamme du quartier

- Se connecter à un réseau de chaleur existant > avantage pour les entreprises, qui pourront atteindre leurs objectifs de décarbonation et maîtriser le coût de l'énergie
- S'inscrire dans la continuité du «croissant innovant» de Mulhouse, entre le campus de l'Illberg et le parc d'activités des Collines

Conditions de réalisation : des types d'activités adaptées au quartier

- Implanter de petites unités industrielles à la taille du quartier
- Développer un site novateur sur la forme et les activités proposées - Un système de coopérative entre différentes activités trouverait sens en s'appuyant sur les bâtiments existants
- Utilisation des bâtiments pour des activités industrielles de petite taille proches des transports en commun.

Réutilisation des bâtiments et exemple d'aménagement : des bâtiments facilement divisibles en cellules pour de l'occupation économique



Légende

- ▨ Bâtiment réutilisé dans le projet
- Un nouvel espace de détente (aire de jeux, agrès sportif...)
- Circulation voiture
- - - - Circulation piétonne
- Arbres

Des espaces privés



A, F, G et E : intéressant pour leurs structures actuelles. Réaménagement en «lots» pour accueillir des entreprises.

Des espaces communs mutualisés



B : l'atelier peut devenir une halle ouverte pour divers usages collectifs ou accueillir des entreprises ayant besoin de ce type d'espaces.



C : l'atelier peut être un parking ouvert et couvert, limitant le nombre de voitures sur les espaces extérieurs.



H : lieux mis à disposition pour conférences, formations, cours...



D : réutilisation du réfectoire pour une cantine d'entreprise (ouverte au public ou non).



Les sols des espaces de stationnement qui sont libérés par le parking couvert (bât C) sont désimperméabilisés et transformés un nouvel espace enherbé, dédié aux loisirs et à la détente (au sud du terrain).



Espaces de détente existants et maintenus



Credit photo : Freepik

✓ Souhaitable

✓ Possible

○ Indésirable

Insertion urbaine +++

Réutilisation des bâtiments +

Opportunités d'aménagement ++

Usages complémentaires possibles +

A retenir : l'UHA développe actuellement une très importante plateforme de recherche sur les matériaux et la lumière dans le cadre du projet MatLight. L'un des objectifs de ce projet est de développer l'entrepreneuriat des étudiants avancés et sur la base des innovations produites.

Ces nouvelles entreprises pourraient trouver avantage à se localiser sur ce site, proche des équipements et des équipes de recherche de l'UHA.

Inspirations - retour d'expériences : des villages d'entreprises bien intégrés dans leur environnement

■ Village d'artisans à Wagnies-le-Grand (59)

Crédit photo : mv2architectes.com



Le village s'organise autour d'une place centrale



Aménagement paysager et construction bois



La fabrique de Mormal, un équipement mutualisé

Projet porté par une communauté de communes dans le Nord de la France, qui se veut différent des zones économiques ordinaires : aire de covoiturage, parking pour les visiteurs, espaces publics aménagés pour la promenade et la détente, parcours sportif et tables de pique-nique, éco-pâturage, verger et ruches). Composé de 20 cellules/ateliers de 70 m², organisées autour d'une place centrale, mises en location pour les entreprises et de onze lots à vendre, libres de construction et mesurant de 500 à 3 800 m². Présence sur le site d'un équipement de 300m² mutualisé pour les entreprises : la «fabrique de Mormal». Elle comprend une partie «showroom» et une salle de conférence de 82 places assises utiles pour les conférences, formations, séminaires, présentations de produits, expositions... L'objectif est de faciliter les relations entre professionnels et la mutualisation de moyens. La toiture du bâtiment est transformée en centrale photovoltaïque.

■ Cité artisanale Torigné, Quartier du Blosne à Rennes

Crédit photo : metropole.rennes.fr



Evenements et rencontres



Evenements et rencontres



Evenements et rencontres

Dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier du Blosne à Rennes, le centre commercial du quartier, aujourd'hui vétuste et quasi-vide, va laisser place à une cité artisanale. Sur cet espace de 3000 m², la cité artisanale sera composée d'une douzaine de cellules d'une centaine de m² chacune. Elles seront louées en priorité aux artisans des quartiers prioritaires de Rennes qui bien souvent n'ont que leur camionnette pour travailler ou stocker leur matériel. La plupart des locaux de la cité artisanale auront le statut de pépinière et d'hôtel d'entreprises, avec des loyers modérés. Dans l'attente de la démolition du centre commercial, une résidence d'artistes temporaire dans quatre à cinq cellules commerciales vacantes a été lancée.

Bilan : une reconversion économique possible et facilement réalisable

La réutilisation du site de l'IUT en une opération économique est une option envisageable et plutôt facile à mettre en œuvre. Cela permettrait notamment de réintroduire des emplois à cet emplacement, ce qui correspondrait à l'ambition du NPNRU d'une montée en gamme du secteur. Le site pourrait ainsi se placer dans le «croissant innovant de Mulhouse» à proximité entre le campus de l'Illberg et le parc d'activités des Collines. Des liens pourraient être créés avec le Centre de Réadaptation de Mulhouse qui forme des stagiaires et des apprentis en recherche d'entreprises pour les accueillir (aujourd'hui dans les domaines de l'informatique, de l'administration, de la conception en bureau d'études, de la santé, de la sécurité et de l'animation). Enfin, le CRM, qui détient aujourd'hui un restaurant «un petit truc en plus» au centre ville de Mulhouse, géré par des personnes en situation de handicap, pourrait ouvrir un restaurant de ce type afin de permettre la restauration des salariés du village d'entreprises.



AGRI'CULTURE URBAINE

Un lieu de production hors sol et de transformation agricole, support d'événements culturels et pédagogiques

Intérêt : un lieu innovant à Mulhouse

- Participer à la «montée en gamme» du quartier en proposant des équipements et des activités complémentaires à ce qui existe déjà sur les quartiers alentour (Coteaux, Parc des Collines, UHA)
- Créer un site de production agricole nourricière qui s'intègre dans les dynamiques actuelles : Plan Alimentaire Territorial, Quartiers Fertiles ANRU, ...
- Avoir une dimension pédagogique et culturelle afin de renforcer les liens avec le quartier résidentiel des Coteaux et les équipements d'enseignement et formation à proximité.

Réalisation : un lieu qui mêle production agricole, sensibilisation et culture

- Implanter une unité de coopération agricole : production hors sol sous différentes formes :
 - Hydroponie et aquaponie
 - Culture en bac ou sur paille
 - Culture de jeunes pousses sous serres
 - Culture de petits fruits en extérieur
 - ...
- Ce type d'agriculture peut être compatible avec d'autres activités : transformation, cours de cuisine, mais aussi lieux de rencontre pour sensibiliser au développement de l'agriculture de proximité

✓ Souhaitable

✓ Possible

○ Indésirable

Insertion urbaine +++

Réutilisation des bâtiments +

Opportunités d'aménagement --

Usages complémentaires possibles ++

Un lieu de production agricole et artistique

Agriculture et alimentation

- Culture agricole innovante hors sols, hydroponie, aquaponie...
- Possibilité de se connecter à un réseau de chaleur existant (ce qui permettrait un potentiel chauffage de serres et/ou de bassins d'hydroponie).
- Espace de transformation : cuisine pour restaurant/ conserverie/ cuisine ouverte et pédagogique
- Du fait de la proximité avec un quartier de la ville relativement pauvre, proposition d'une aide alimentaire ou formations gratuites et réinsertion.
- Espace point de vente de produits locaux, retrait AMAP
- Cantine/Guinguette : lieu de restauration possible pour les travailleurs du parc des Collines ou les étudiants de l'UHA.



Pédagogie et enseignement

- Activités pédagogiques pour sensibiliser au développement de l'agriculture de proximité, à l'écologie, à la nature, à une alimentation saine...
- Liens possibles avec les élèves du lycée Louis Armand et du collège Bel-Air à proximité, les groupes scolaires des Coteaux, voire de l'UHA
- Existence du jardin partagé des Coteaux animé par le CINE le moulin de la nature : possibilité d'interaction ?
- Conférence, séminaire, formation sur la thématique agricole ou autre
- Micro-ferme pédagogique avec des animaux
- Lien avec le CRM pour des activités de formation professionnelle dans le domaine agricole ?
- «Campus agricole/de la transition» : Partenariat avec l'Ecole de la Transition Ecologique de Mulhouse ?



Culture et événements

- Évènements culturels : expositions, concerts, théâtre et cinéma de plein-air, festival culinaire... en lien avec le centre socioculturel du quartier des Coteaux
- Prolongement des équipements publics du quartier des Coteaux dans le cadre de l'ANRU
- Accueil d'artistes en résidence + studio de création



Organigramme du scénario

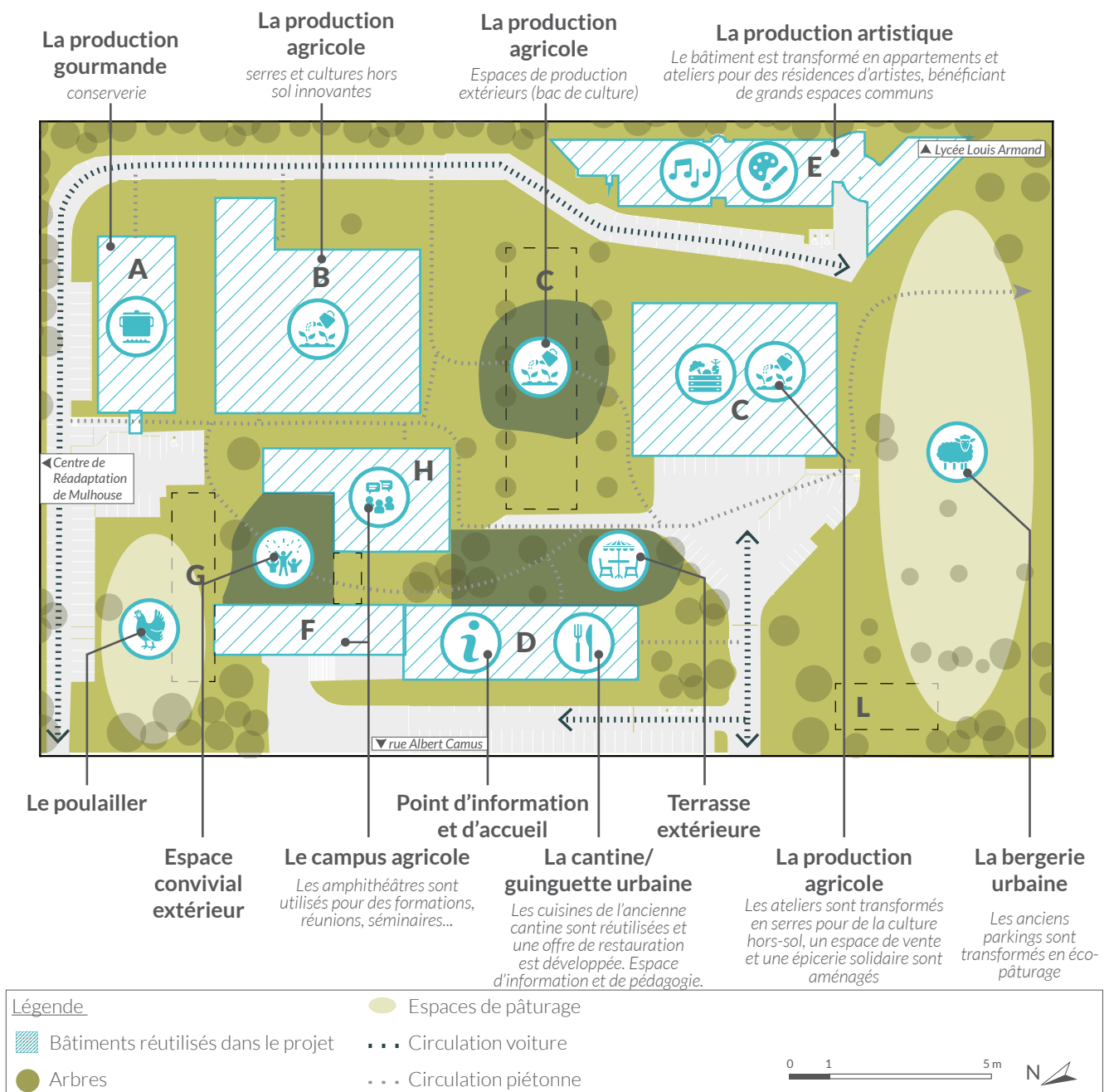
Réutilisation des bâtiments : les ateliers, une opportunité pour de la production agricole

Le site pourrait être transformé en ferme urbaine à destination des habitants de proximité, mais également pour les travailleurs du parc des collines, du CRM et du campus universitaire. Les ateliers et leurs toitures en shed des bâtiments B et C sont une opportunité pour créer des serres de cultures. Dans le bâtiment D, la cuisine existante de la cantine peut être valorisée et réutilisée pour une offre de restauration ou l'ouverture d'une cuisine pédagogique. De même, l'amphithéâtre du bâtiment H permettrait d'offrir des espaces dédiés à la formation, à l'échange et au débat. A proximité des espaces de culture, le bâtiment A peut se transformer en conserverie. Enfin, le bâtiment E, de par sa position en hauteur et un peu dégagée par rapport au reste du site, pourrait accueillir des résidences et logements d'artistes. Le reste des bâtiments (G, L et une partie du C), peut être démolé, pour laisser place à des espaces de cultures extérieures ou de pâturages pour divers animaux. Les espaces extérieurs deviennent des lieux de vie et de rencontres et sont supports d'événements culturels et artistiques. Les interstices peuvent être plantés de petits fruits et la couverture arborée renforcée par la plantation d'arbres fruitiers.



Crédit photo : Freepik

Exemple d'aménagement : production agricole et espaces de médiation



Inspirations - retour d'expériences : des expériences similaires menées dans des quartiers bénéficiant du NPNRU en France

■ La Cité maraîchère de Romainville

Crédit photo : lacitemaraichere.com



La cité maraîchère de Romainville



Cultures hors sol



Activité pédagogiques

Équipement municipal d'agriculture urbaine et d'alimentation durable. Il est situé dans le quartier Marcel Cachin, ancienne « Cité » composée de grands ensembles HLM des années 60, qui a fait l'objet d'une opération de requalification dans le cadre du programme ANRU. Le rez-de-chaussée est accessible au public. Des activités pédagogiques y sont proposées (ateliers, serre pédagogique), et une surface de vente est aménagée. Pensé comme un espace flexible, ce niveau peut accueillir des activités variées en fonction des besoins et du modèle économique de l'exploitant (séminaires, événementiel, marché/portes ouvertes...). La production se situe dans les étages et au sous-sol. La production maraîchère se fait en bacs (hors-sol).

■ Zone sensible, la ferme urbaine de Saint Denis

Crédit photo : parti-poétique.org



Activité pédagogiques et nourcières



Manifestations artistiques



Evenements et rencontres

Centre de production d'art et de nourriture. 200 espèces végétales sont cultivées en permaculture sur 1ha. C'est aussi un lieu d'apprentissage : ateliers pédagogiques, formation en maraîchage...

Le lieu est support d'événements culturels : expo, concerts, débats, visites guidées, théâtre et cinéma de plein air, ateliers culinaires, artistiques... et de résidence d'artistes. C'est aussi une « Fermes des cultures du monde » qui représente la diversité des cultures et des savoirs-faire culinaires des 135 nationalités présentes à Saint-Denis. Enfin, c'est un lieu ressource pour les habitants les plus précaires du territoire : aide alimentaire (dons de légumes), ateliers et formations gratuits

■ Le Talus, Marseille

Crédit photo : letalus.com



Evenements et rencontres



Evenements et rencontres



Evenements et rencontres

Situé dans une zone d'activités, le talus est une ancienne dalle en béton démolie et transformée en 540m² de surface cultivées en maraîchage. «Tiers lieux citoyen, d'innovation et de découverte de la transition écologique», le lieu comprend également 4 500m² réservés à des conteneurs qui accueillent une cuisine partagée et qui servira d'atelier de transformation alimentaire, du recyclage, un pôle d'insertion numérique, une salle multiactivités, un espace dédié à l'artisanat, une matériauthèque... Des bacs potagers à 1€ par semaine sont mis à disposition des habitants. Le site accueille également une véritable programmation culturelle (cinéma en plein air, spectacles vivants ...).

Inspirations - retour d'expériences (suite) : des expériences similaires menées dans des quartiers bénéficiant du NPNRU en France

■ Ferme urbaine du Blosne, Rennes

Crédit photo : jagispourlanature.org



La ferme urbaine

Crédit photo : vertiejardin.fr



Journée pédagogique

Crédit photo : 20minutes.fr



La maraîchère employée sur le site

Situé dans un quartier de barres d'immeubles sorti de terre dans les années 70, le quartier du Blosne à Rennes fait l'objet depuis les années 2010 d'un vaste projet urbain de réaménagement, notamment soutenu par le NPNRU. Sur un espace en friche de 2900m², et situé dans un quartier prioritaire de la ville de Rennes, une ferme de quartier a été créée. Située à proximité d'un centre culturel, d'une école et d'une crèche, cette ferme invitera les habitants de tous âges à partager des moments conviviaux autour d'ateliers et d'animations sur la permaculture, l'alimentation durable ou encore la biodiversité. De plus, elle permettra de produire des fruits et légumes de qualité, vendus à prix solidaires aux habitants. Enfin, des personnes éloignées de l'emploi seront formées à l'agriculture urbaine. Une maraîchère est employée à plein temps par l'association qui gère la ferme.

■ Halle multifonction, Rennes

Crédit photo : 2A design



Halle multifonction

Crédit photo : brusselsarchitectureprize.be



Guinguette bruxelloise



Guinguette bruxelloise

Dans le quartier du Blosne, une aire abritée par une halle va être construite. Véritable espace de rencontre, ce site va permettre des pratiques sportives libres (agrès sportifs, terrain de pétanque et jeu de palets). L'espace pourra également accueillir des animations ou des événements grâce aux gradins qui délimitent l'espace.

A Bruxelles, des pavillons éphémères sont installés chaque année dans les parcs de la ville. La structure est simple : colonnes métalliques et voilage, mais crée un lieu de convivialité où les habitants viennent se restaurer et se détendre.

Bilan : un lieu inédit pour la ville de Mulhouse et ses habitants

Réaménager le site de l'IUT en une opération qui mêlerait agriculture et événements culturels serait l'opportunité de créer une réelle plus-value pour le quartier des Coteaux à proximité et plus globalement la ville de Mulhouse. Comme les différents retours d'expériences le montrent, de telles opérations existent déjà dans des quartiers prioritaires d'autres villes françaises. En plus d'apporter une réelle dynamique à l'échelle locale, ce projet s'intègre parfaitement dans les processus en cours en faveur d'une agriculture locale (Projet Alimentaire Territorial, Quartiers Fertiles...). Enfin, de par son côté alternatif et son approche différente de l'usage de l'espace en ville, il correspond à la volonté de montée en gamme souhaitée dans le cadre du projet NPNRU. A noter qu'un projet de nature agricole pourrait se développer sur une partie du site, en complément d'autres activités



PÔLE ACCOMPAGNEMENT DU HANDICAP

Un lieu adapté pour des activités d'accompagnement aux personnes handicapées

Intérêt : une connexion avec des acteurs déjà présents

- Permettre une réutilisation du site en lien avec des activités déjà implantées dans l'environnement proche : le Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM)
- Identifier à l'échelle de la Ville de Mulhouse, et plus largement à l'échelle de l'agglomération, un pôle dédié au handicap mêlant diverses associations.

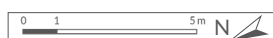
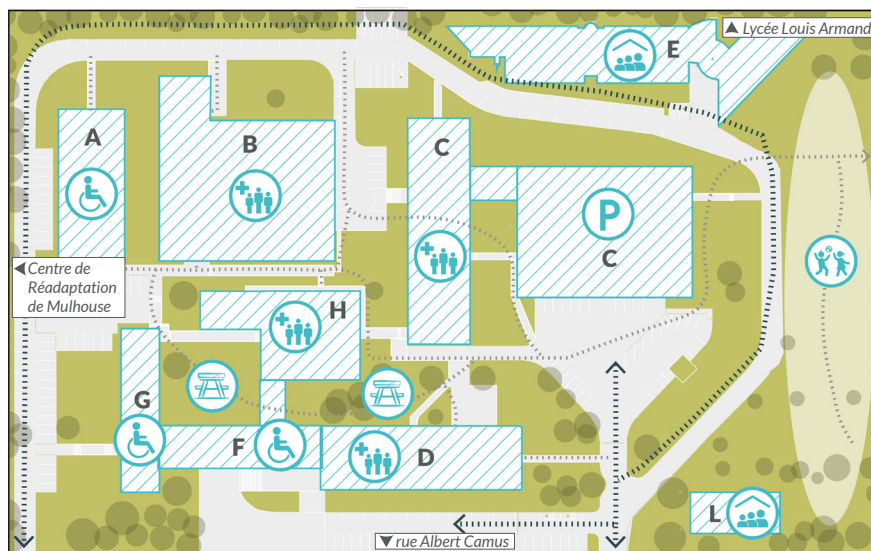
Réalisation : une opération mixte entre locaux associatifs, entreprises pédagogiques et logements

- Étendre et développer les activités du CRM sur le site de l'IUT
- Mettre à disposition des locaux pour des associations d'accompagnement aux personnes en situation de handicap (les papillons blancs, APF France Handicap...). Des espaces communs partagés pourraient permettre aux associations de diminuer leurs charges immobilières, mais aussi de renforcer la coopération et l'échange entre les différentes structures. De plus, les associations pourraient bénéficier du pôle technique du CRM (stade, restauration, piscine...)
- Créer un espace adapté et sécurisé pour faciliter le fonctionnement et la mise en avant de ces structures, travailler sur la mise en accessibilité du site pour tous
- Créer des logements : en effet, le CRM loge actuellement 330 stagiaires dans le cadre de ses activités de formation professionnelle et aurait besoin à l'avenir de logements supplémentaires
- Développer des « entreprises pédagogiques ». Ces entreprises seraient des « tremplins » entre de la formation professionnelle et le monde du travail. Une activité économique serait développée et permettrait aux personnes en insertion de travailler dans une structure adaptée avant d'évoluer dans le monde professionnel. Ce projet pourrait prendre place au sein d'un village d'entreprises, dans le cas d'un scénario économique (cf p. 20) ou bien être inséré dans un projet de développement d'un pôle handicap

Réutilisation du bâti : une opération totale ou partielle en fonction du nombre d'acteurs à associer sur le projet

- A l'heure actuelle, le CRM se projette dans l'occupation de la partie Nord du site (bâtiments D, F et A). Du fait de leur configuration en cellule (les salles de classe), ces bâtiments pourraient être facilement réutilisés.
- Les bâtiments E et L pourraient être réutilisés pour accueillir les logements des stagiaires et apprentis du CRM

Exemple d'aménagement : un pôle de santé et d'accompagnement du handicap



Crédit photo : Freepik

Souhaitable

Possible

Indésirable

Insertion urbaine **+++**

Réutilisation des bâtiments **++**

Opportunités d'aménagement **+**

Usages complémentaires possibles **++**

Légende

- Bâtiment repéré par le CRM pour un projet de « pôle handicap »
- Bâtiment transformable en logements pour apprentis et stagiaires du CRM
- Bâtiment pour d'autres associations et/ou pôle médical
- Espace de détente existant maintenu
- Atelier transformé en parking ouvert et couvert, limitant le nombre de voitures sur les espaces extérieurs
- P
- Les sols des espaces de stationnement libérés sont désimperméabilisés et transformés un nouvel espace enherbé, dédié aux loisirs et à la détente.

Inspirations - retour d'expérience :

■ Pôle handicap, Puteaux

Crédit photo : mairie de Puteaux



La mairie de Puteaux a mis en place un pôle handicap afin d'aider les personnes handicapées et leur familles dans leurs démarches administratives, leur inclusion et leur vie quotidienne. Le pôle handicap mène des actions de sensibilisation auprès des professionnels et des enfants. Il organise également des activités spécialisées lors des vacances scolaires.

■ Les Mimosas, Féjus

Crédit photo : mairie de Puteaux



Ce bâtiment accueille à la fois un S.A.V.S, un Service d'Accompagnement à la Personne et un ESAT, un Etablissement de Service d'Aide par le Travail. La partie ESAT permet à des personnes en situation de handicap d'exercer une activité socio-professionnelle tout en bénéficiant d'un soutien médico-social et éducatif dans un milieu protégé. L'ESAT comporte un atelier de maçonnerie, un service d'entretien des espaces verts et un restaurant. Le SAVS est un service qui permet l'accueil de tout public et de tout type de handicap mental et psychique pour en offrant un accompagnement social. Le service intervient sous forme de visites à domicile pour accompagner la prise en charge du quotidien, mais également aux côtés des usagers dans leurs démarches d'insertion sociale et professionnelle

Bilan : le Centre de Réadaptation de Mulhouse, un acteur potentiel à intégrer aux réflexions

La création d'un pôle dédié aux handicaps serait une opportunité de développer un projet en lien avec les acteurs déjà présents à proximité du site. Ce projet pourrait également être occasion d'implanter une maison de santé qui viendrait renforcer l'offre en soins médicaux dans la ville. Les bâtiments existants pourraient être réutilisés du fait de leur répartition en salles de classes qui pourraient être convertis en bureaux, salles d'activités ou de formation, selon les besoins. Une mise en accessibilité et aux normes serait cependant nécessaire. Le Centre de Réadaptation de Mulhouse est donc un acteur à intégrer lors des réflexions plus approfondies qui seront menées pour la reconversion du site. Dans le cas d'une opération partielle, il faudra veiller à la bonne cohabitation entre le pôle handicap et les autres activités qui seront présentes sur le site.

CONCLUSION

Les points essentiels

CONSTATS



- ▶ **D'ici 2033**, l'emprise et les bâtiments du Campus des Collines seront libérés de leur usage actuel, **4 hectares de foncier seront ainsi disponibles**.
- ▶ **D'ici 2035**, le programme de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier des Coteaux sera terminé, avec pour objectif d'en faire un **quartier résidentiel attractif**. Celui-ci arbora un visage neuf avec des équipements neufs ou rénovés, des espaces publics requalifiés, la démolition de barres d'immeubles et la reconstruction de logements neufs.
- ▶ Le site du Campus des Collines est bien situé. En entrée ouest de la ville, il est **proche des axes routiers structurants**. Il est aussi **bien desservi et relié au centre-ville de Mulhouse** par le réseau de transport en commun.
- ▶ **Plusieurs options sont possibles** pour la réutilisation future du site. En effet, celui-ci se trouve dans un **secteur où se côtoient déjà diverses fonctions** (espaces naturels, quartier résidentiel, activités économiques, activités d'enseignement, de formation et de recherche). Son classement au PLU de Mulhouse en zone UY («Reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes») ne restreint pas non plus l'occupation du sol.
- ▶ Le **site est peu perméable** dû à la place importante de la voirie et du stationnement. Les **bâtiments sont anciens** et souffrent d'une mauvaise étanchéité à l'air et pour certains de la présence d'amiante. Enfin, ils sont **difficiles à reconvertir** du fait de la spécificité de l'usage pour lequel ils ont été conçus (enseignement technique et scolaire).

CONCLUSION

Les points essentiels

ENJEUX



- ▶ **Veiller à la bonne anticipation de la reconversion du site** pour prévenir sa dégradation en cas d'inoccupation de longue durée. Une friche en état d'abandon ne correspondrait guère à la «montée en gamme» du secteur portée par le NPNRU du quartier des Coteaux.
- ▶ **Traiter correctement l'insertion urbaine de nouveaux usages** sur le site du NPNRU des Coteaux. La reconversion du site doit se faire au regard de ce qui l'entoure.
- ▶ **Procéder à un réaménagement paysager qualitatif** du site de manière à réduire les surfaces imperméables et les espaces de stationnement. **Les bâtiments, s'ils sont conservés, devront être rénovés** afin d'améliorer leur aspect esthétique et fonctionnel, mais aussi leur impact environnemental.
- ▶ **Des scénarios variés peuvent être imaginés.** Ceux-ci doivent se faire au regard des dynamiques en cours (économie, environnement, qualité de vie et de travail...) et des acteurs potentiellement intéressés.
- ▶ **Les projets devront probablement être hybridés** car le site de 4ha est supérieur aux «besoins» pour l'heure identifiés. L'enjeu sera alors de bien réfléchir à la manière dont les différentes activités peuvent coexister, voire se compléter sur cet espace.



Site de l'IUT de Mulhouse, vue depuis le bâtiment E





agence de fabrique
urbaine et territoriale

SUD-ALSACE

CONTACT

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE
03 69 77 60 70

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Rédaction

Catherine HORODYSKI

Louise PONS

Contact :

Didier TAVERNE

didier.taverne@afut-sudalsace.org

Illustrations et photographies

Afut Sud-Alsace, Freepik

Graphisme

Anne LICHTLÉ

Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et référence exacte.