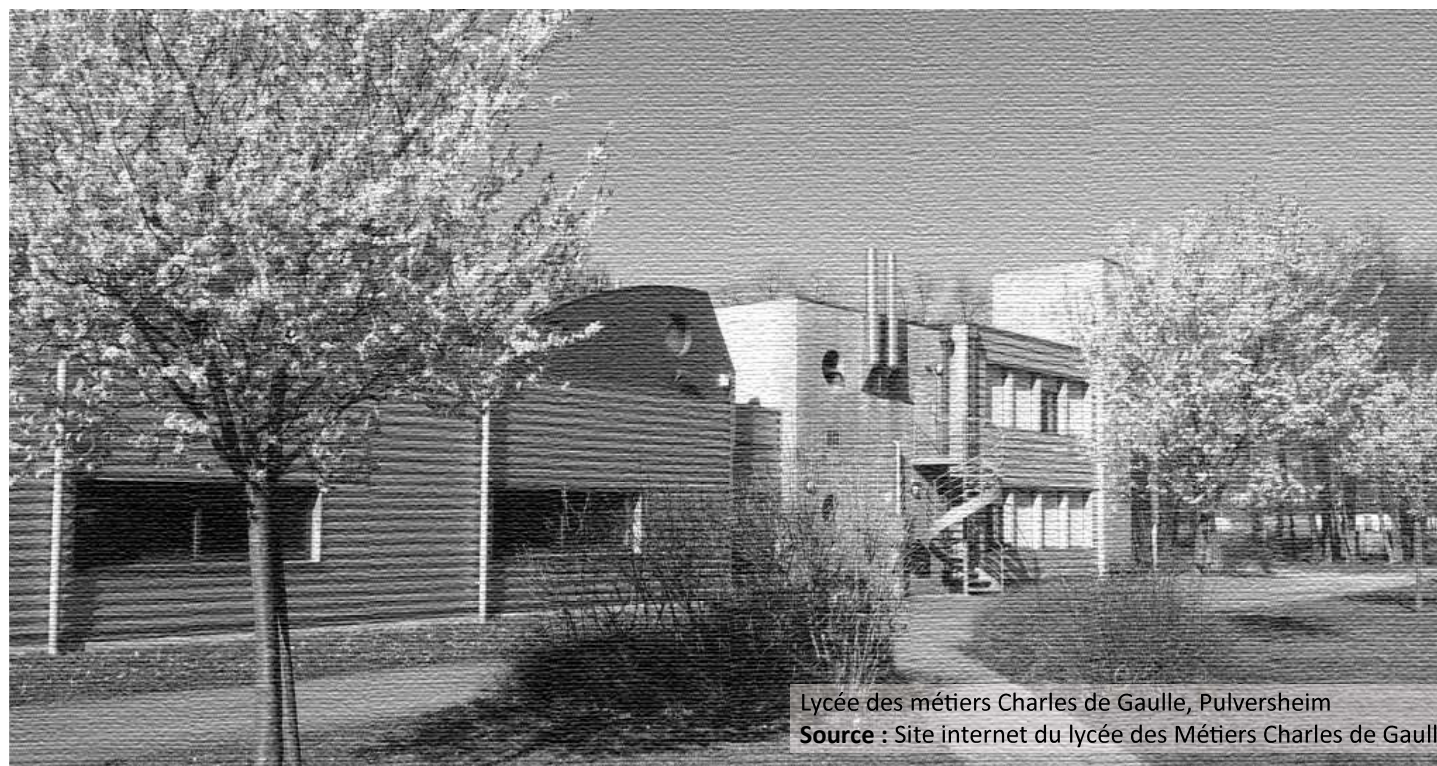


QUEL DEVENIR POUR LE SITE DU LYCÉE CHARLES DE GAULLE ?



Lycée des métiers Charles de Gaulle, Pulversheim
Source : Site internet du lycée des Métiers Charles de Gaulle



SOMMAIRE

1 Phase 1 : Contexte urbain et environnemental

- Le site
 - Composition du site
 - Approche architecturale
 - Approche paysagère
 - Environnement proche
 - Organisation et flux
 - Accessibilité
 - Mobilité
 - Atouts et points de vigilance
- Le contexte communal 17
 - Environnement
 - Zonage et réglementation
 - Réseaux viaires et mobilités
 - Équipements et commerces
 - Atouts, opportunités et points de vigilance
 - Population
 - Ménages et logements
 - Logements spécifiques

3 Phase 3 : Scénario retenu

- Demain le projet souhaité (scénario) 63
- Site école des mines 67
- Site boisement 71
- Site bâtiments du lycée 75
- Nouvelle voirie 79

2 Phase 2 : Opportunités d'usages

- Le site du lycée demain... 24
 - Les «non souhaitables»
 - Les enjeux et idées programmatiques
- Méthode de travail et scénarios 30
- «Scénario socle» 32
 - 3 îlots privés inscrits dans une dynamique locale
- Site école des mines 34
 - Scénario socle : Quartier mixte
 - Variante 1 : Résidence intergénérationnelle
 - Variante 2 : Résidence seniors
- Site boisement 42
 - Scénario socle : Forêt sportive
 - Variante 1 : Parc forestier
 - Variante 2 : Forêt nourricière
- Site bâtiments du lycée 50
 - Scénario socle : Village d'entreprises artisanal et industriel
 - Variante 1 : Village d'entreprises thématique (économie solidaire ou autre)
 - Variante 2 : Village productif et nourricier
- Références communes aux scénarios 58



... ÉTAT DES LIEUX

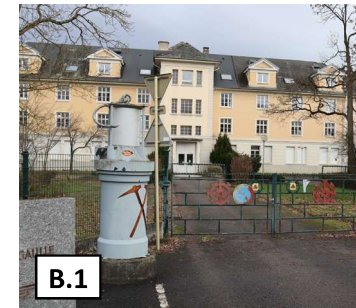
Phase 1 : Contexte urbain et environnemental

1 SITE : COMPOSITION

Le site du lycée de Pulversheim : 5 hectares à requalifier...



... composé de bâtiments d'époques différentes



1 SITE : APPROCHE ARCHITECTURALE

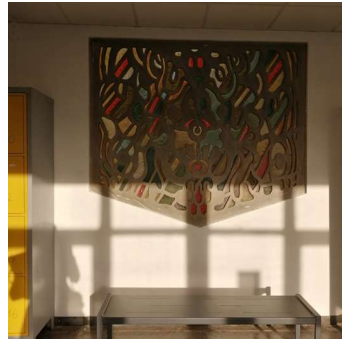
Des bâtiments aux valeurs architecturales non équivalentes

	Diagnostic Énergétique (2007)	Diagnostic Amiante (2009)	Qualité Architecturale	Synthèse
B1 : Internat (1931)	91 à 150 C 21 à 35 D	OUI Certaines dalles de sols	Bâtiment de l'école des Mines datant des MDPAs, valeur patrimoniale, sentimentale et historique. Problème d'accessibilité PMR (pas d'ascenseur).	
B2 : Salles annexes (1931)	151 à 230 D 56 à 80 F	OUI Certaines dalles de sols + toitures	Salles annexes de l'école des Mines, valeur historique. Bâtiment de plain-pied, accès et liaison au jardin facile. Petits volumes.	
B3 : Ancienne salle de restauration (1963)	151 à 230 D 56 à 80 F	NON	Extension postérieure à la construction de l'école des Mines, faible valeur architecturale. Bâtiment de plain-pied, accès et liaison au jardin facile. Petits volumes.	
L : logements (1972)	91 à 150 C 21 à 35 D	OUI Certaines dalles de sols	Immeuble de logements en béton en état de fonctionnement, qui demanderait néanmoins une remise à neuf.	
A.1 : Salles de classe (1972)	91 à 150 C 21 à 35 D	OUI Certaines dalles de sols	Construction en béton des années 70. Remis à neuf (peintures, plafonds, isolation) récemment.	
A.2 : Restauration (1972)	231 à 330 E > 80 G	OUI Certaines dalles de sols Bardage sous face en fibrociment	Construction en béton et structure métallique des années 70. Bâtiment économe sur deux niveaux sans ascenseur. Cuisine jamais réaménagée complètement cependant éléments neufs (chambres froides, four)	
A.3 : Administration (1972)	91 à 150 C 21 à 35 D	OUI Certaines dalles de sols	Construction en béton des années 70, bâtiment de plain-pied. Des vitraux décoratifs rythment l'entrée. Remis à neuf (peintures, plafonds, isolation) récemment.	
A.4 : Ateliers (1972)	91 à 150 C 21 à 35 D	OUI Une petite partie de la toiture	Construction en béton des années 70. Des grands volumes adaptés à de l'usage artisanal ou industriel.	
C : Atelier chaudronnerie (1996)	51 à 90 B 11 à 20 C	NON	Construction assez récente, architecture béton des années 90, grands volumes et bonne performance énergétique	

1 SITE : APPROCHE ARCHITECTURALE



L'intérieur du bâtiment chaudronnerie (C) : de grands volumes en bon état



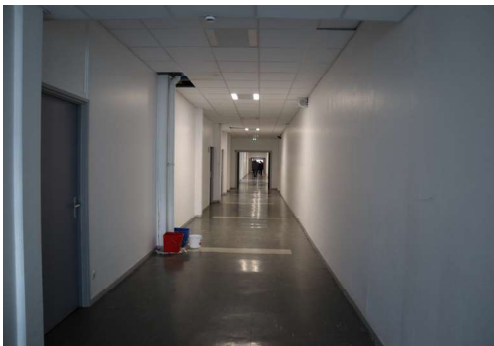
Les vitraux du bâtiment d'administration (A.3)



L'intérieur des anciens ateliers (A.4)



Escalier de l'internat, seul moyen d'accéder aux étages supérieurs (B.1)



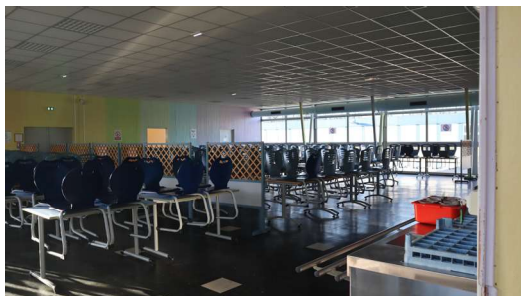
L'intérieur du bâtiment des salles de classe (A.1) rénovation des peintures et isolation



Chambre de l'internat (B.1)



Cuisine de la cantine (A.2).
Celle-ci n'a jamais connu de réaménagement global, certains équipements sont toutefois récents (chambre froide, four)



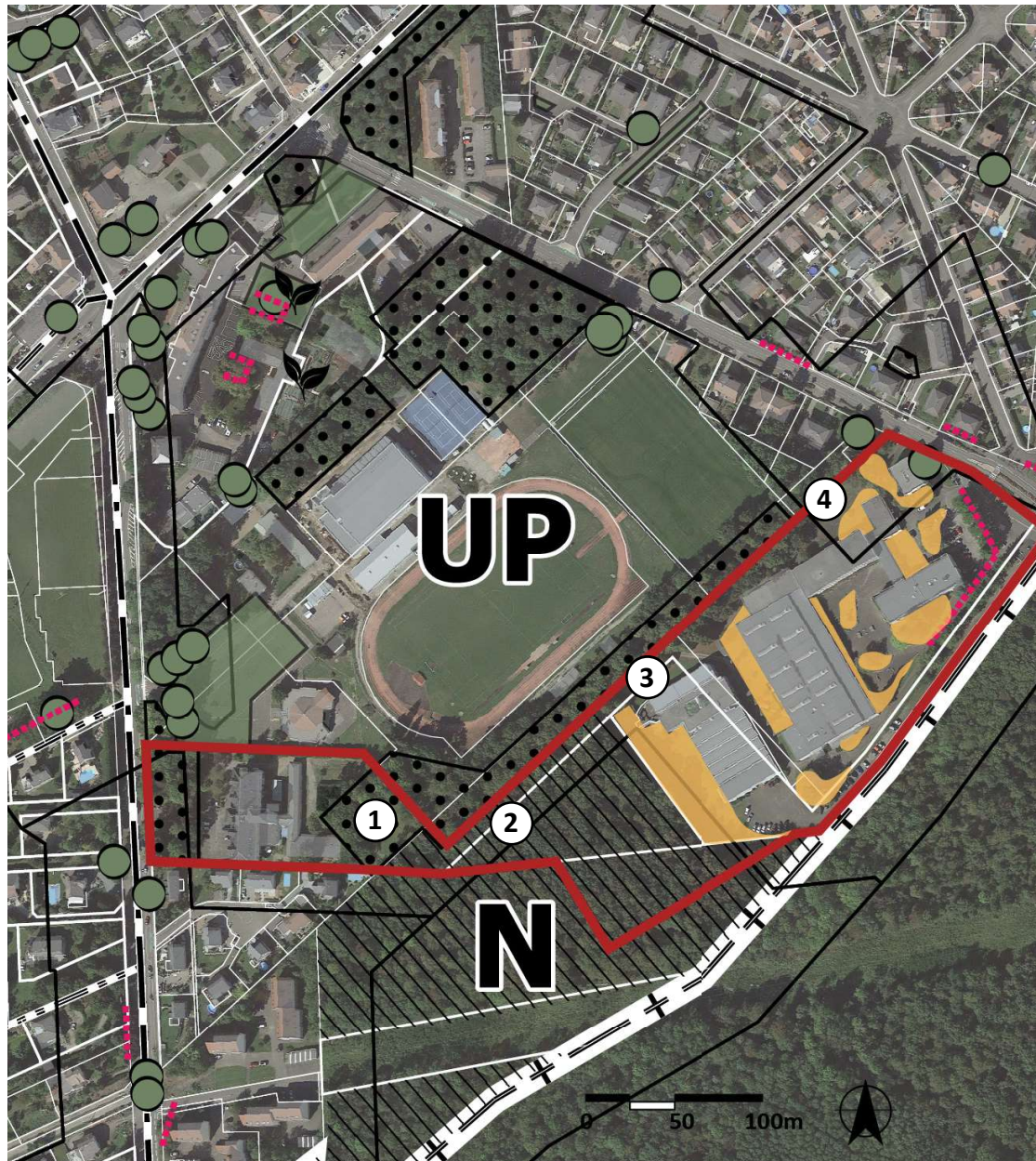
Salle de restauration (A.2)



Entrée de l'internat (B.1)

1 SITE : APPROCHE PAYSAGÈRE

La qualité paysagère du site : un atout à valoriser





Un site à cheval entre zones UP et N


UP : Zone correspondant aux équipements publics structurants (notamment sportifs, scolaires et culturels)


N : Zone naturelle


Un site concerné par les enjeux de préservation de la nature


 Espaces boisés protégés (classés EBC au PLU)


 Espace relais de biodiversité à préserver : vergers et bosquets

 Espace de plantations vivrières

 Linéaires arborés à protéger

 Espaces à planter pour renforcer la TVB

 Arbres à protéger

 Espaces de bosquets et arbres sur le site



1

À l'arrière de l'école des Mines : un agréable jardin



2

À l'arrière du bâtiment chaudronnerie : la lisière de forêt



3

Entre les bâtiments du site : un cheminement sous couvert végétal

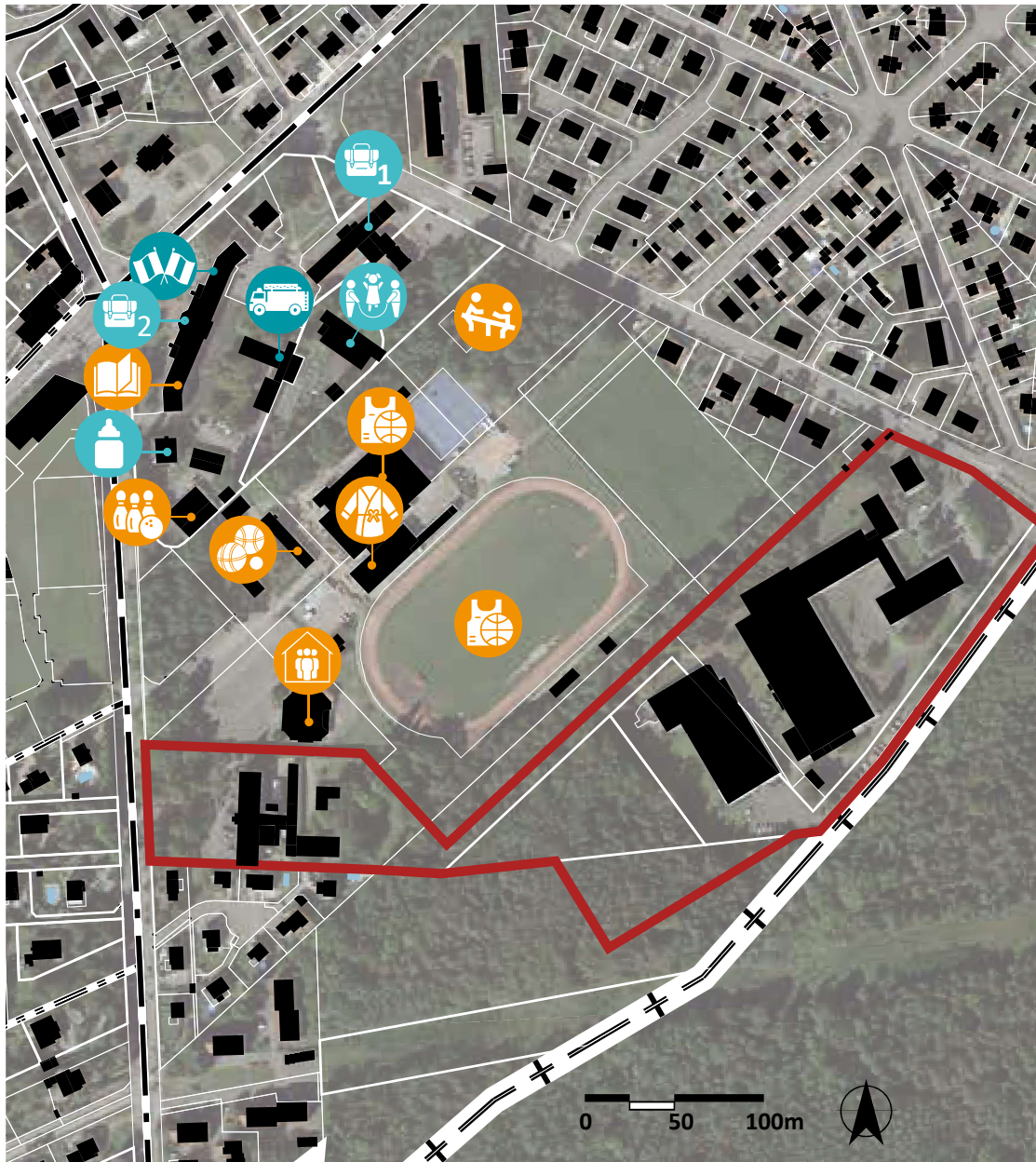


4

Espaces verts à l'arrière des salles de classe

1 SITE : ENVIRONNEMENT PROCHE

Un site au sein du réseau d'équipements du village...



Équipements de loisir, sport et culture

- Parc de jeux pour enfants
- Gymnase et plaine sportive
- Dojo
- Salle polyvalente
- Club de pétanque
- Club de quilles
- Bibliothèque

Services

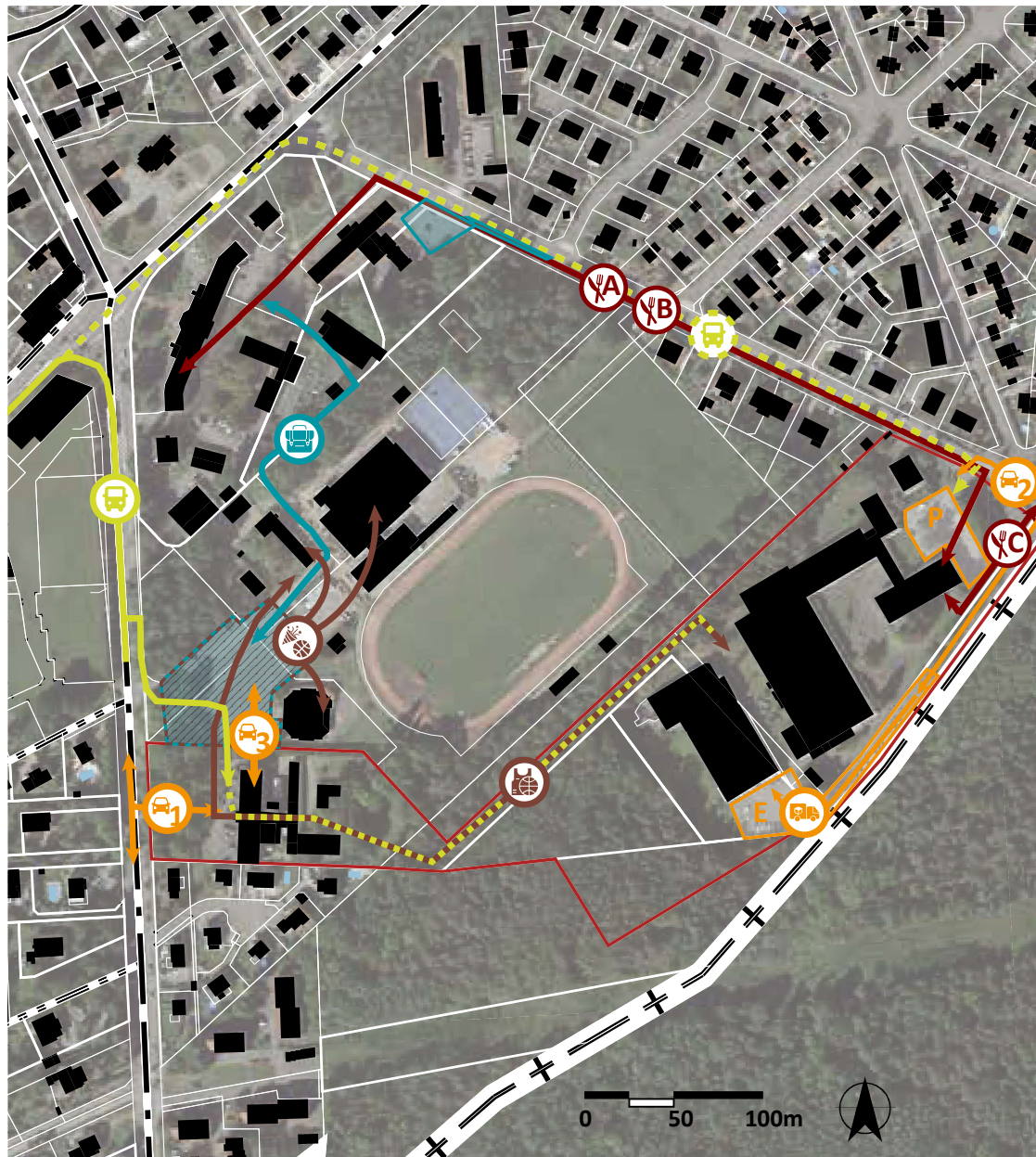
- Mairie
- Caserne de pompiers

Équipements d'éducation




- École maternelle
- École élémentaire
- Périscolaire
- Crèche

1 SITE : ORGANISATION ET FLUX








.. qui vit en lien avec son environnement et qui est parcouru par de nombreux flux...





Des flux liés à la restauration scolaire

-  Chemin des élèves de l'école élémentaire pour manger au lycée le midi
-  Livraison des repas pour les élèves de l'école primaire et du périscolaire
-  Livraison approvisionnement cantine



Des flux pour accéder au lycée :

-  Une arrivée en bus côté École des Mines et occasionnellement côté rue de Ruelisheim
-  Accès privé pour le concierge côté École des Mines
-  Accès voitures élèves et personnel du lycée côté rue de Ruelisheim
-  Accès et parking pour les élèves de l'internat
-  Parking élève
-  Parking personnel du lycée
-  Livraison de matériaux

Des flux relatifs aux écoles

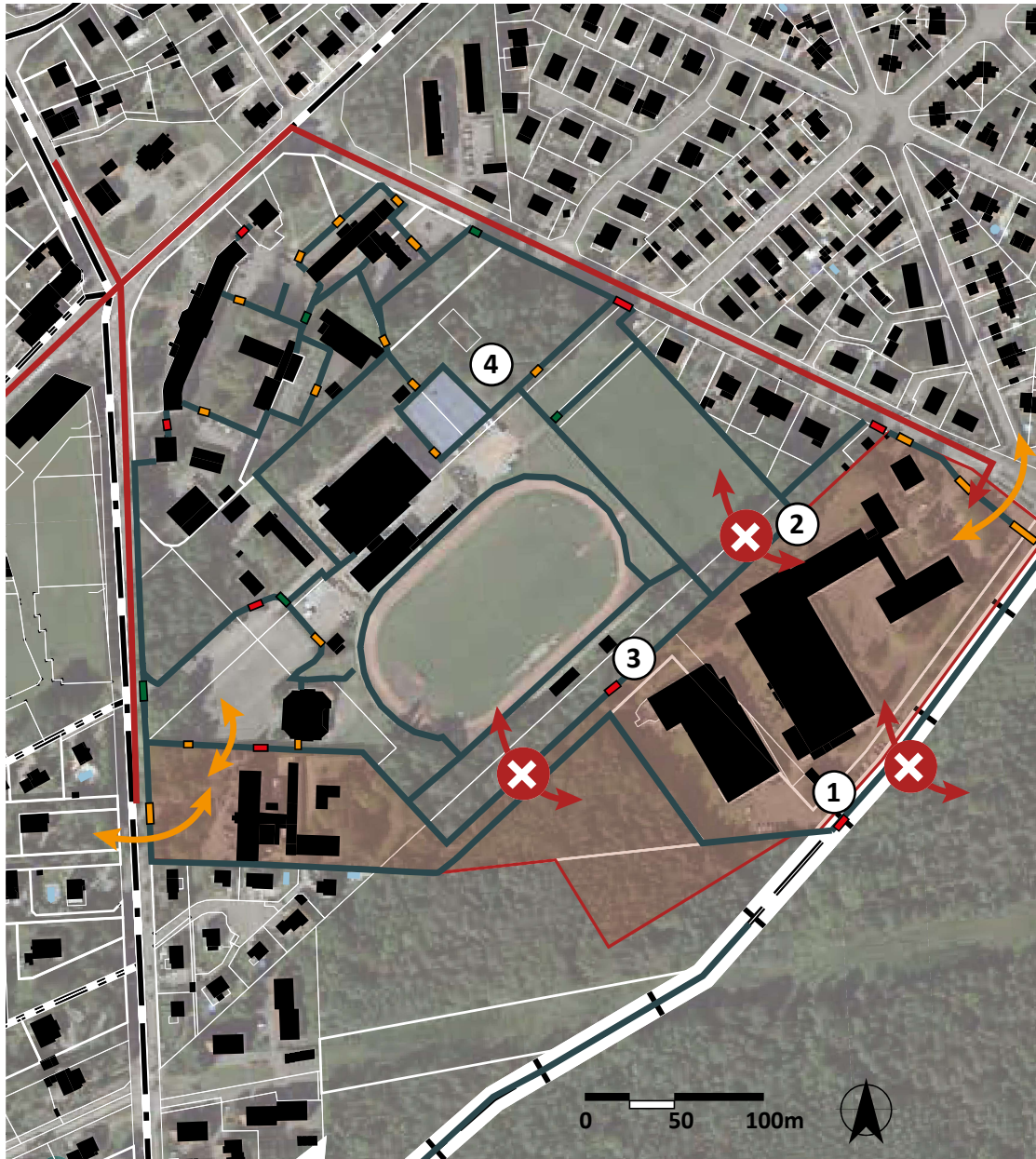
-  Parkings utilisés à l'arrivée/sortie des classes
-  «Chemin des écoliers» : un chemin piéton pour relier le parking à l'école élémentaire

Des flux relatifs aux équipements

-  Accès du lycée aux équipements sportifs pour les cours de sport
-  Parking utilisé par les usagers lors des loisirs

1 SITE : ACCESSIBILITÉ

... mais qui reste cependant très cloisonné



Une zone d'équipements clôturée...

- Clôtures
- Portails ouverts à tous les publics
- Portails limités à certains publics
- Portails fermés au public/privé

... engendrant des ruptures spatiales entre le site du lycée et son environnement

- X Aucune porosité Nord/Sud actuellement entre le lycée, les équipements et la forêt
- Accessibilité possible sous conditions
- Un accès qui oblige à contourner l'îlot d'équipements



1 Un ancien chemin forestier, un grillage et un portillon fermé



2 Un chemin qui donne sur une clôture grillagée : une ancienne liaison disparue ?



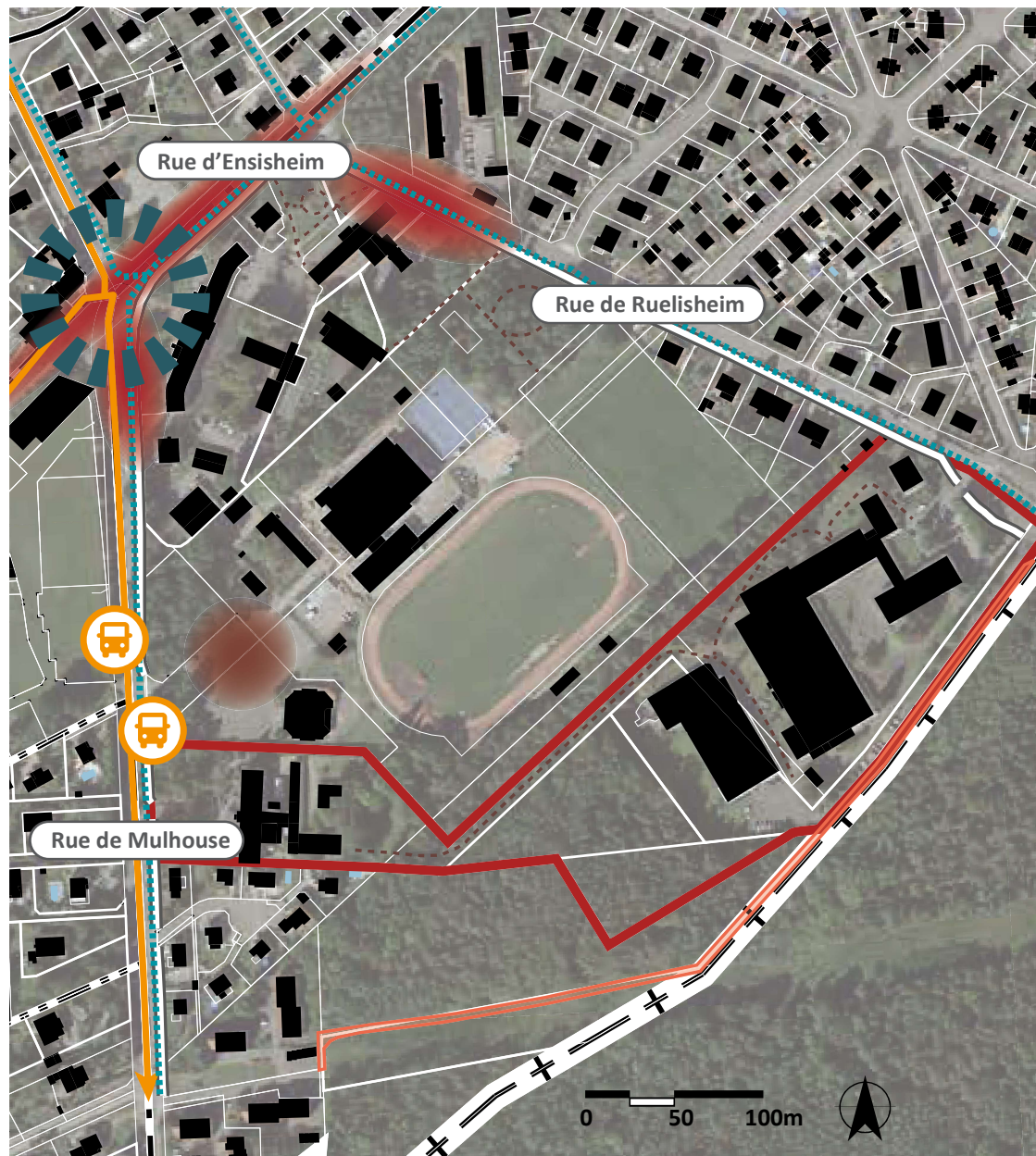
3 Le portail qui permettait d'accéder aux équipements sportifs, aujourd'hui n'est plus utilisé pour des raisons de sécurité (Vigipirate)



4 Une juxtaposition de grillage cloisonne les divers équipements sur tout le site

1 SITE : MOBILITÉ

Un site à proximité des axes structurants




Un site bénéficiant d'aménagements adaptés aux mobilités douces


— Trottoirs

--- Chemins piétons

..... Pistes cyclables

 Arrêts et trajet de la ligne de bus 54

Un site à proximité des axes structurants de la commune

 Carrefour structurant de la commune

Rue d'Ensisheim (D2) : 7 590 véh/j

Axe de desserte locale assez emprunté en raison du ralliement à la D430

Rue de Ruelisheim (20.4) : 2 770 véh/j


Axes de desserte locale avec les communes voisines


Rue de Mulhouse (D429) : 3 740 véh/j*

Axes de desserte locale avec les communes voisines


**données 2019, DDT 68*

Une concentration qui engendre une forte fréquentation à certains horaires

 Zone de forte fréquentation lors d'horaires spécifiques (migration pendulaire, scolaires...)

 Zone de forte fréquentation liée aux loisirs (soirées et mercredis après-midi)

La possibilité d'une autre voirie imaginée par la commune

 Emplacement réservé au PLU pour la création d'un «cheminement piéton et cyclable et travaux pour adduction d'eau et sécurité incendie»

1 SITE : ATOUTS ET POINTS DE VIGILANCE

En synthèse, le site du lycée de Pulversheim ...

Atouts

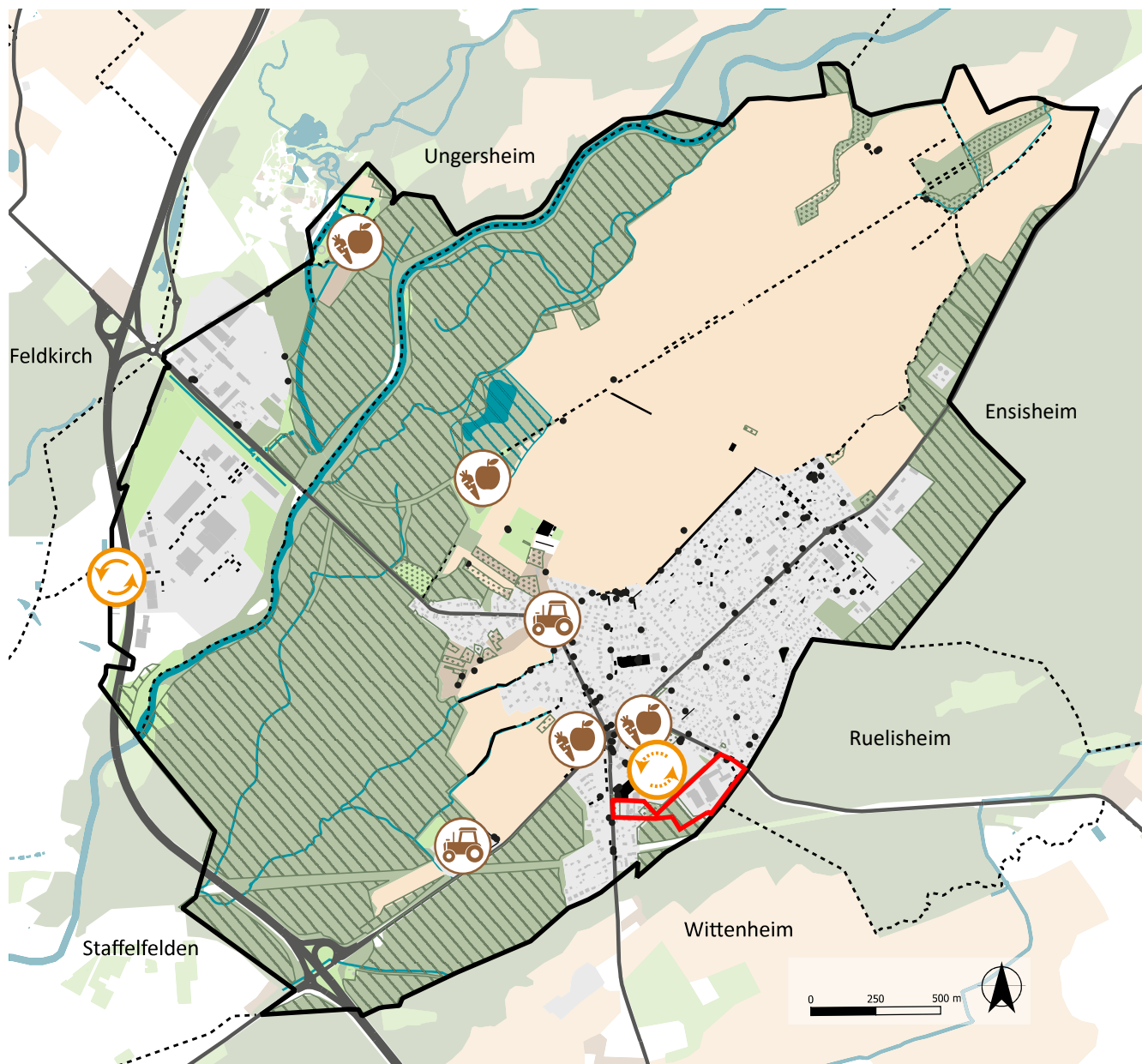
- Un vaste site de **5 hectares**
- Un site qui **vit avec son environnement proche** : équipements sportifs, écoles/périscolaire
- La présence d'un **bâti historique** à forte valeur patrimoniale et sentimentale : l'École des Mines des MDPA et de quelques éléments architecturaux remarquables (vitraux)
- Un bâtiment contemporain offrant de **beaux volumes et une bonne performance énergétique** : le bâtiment chaudronnerie
- La présence d'un **immeuble de logements fonctionnels**, qui demanderait cependant **quelques rénovations**.
- La forte présence d'arbres et d'espaces verts et la proximité de la forêt sur le site offrent un **cadre paysager agréable**
- **Un grand espace boisé faisant tampon** entre les 2 parties du site
- Un site localisé dans une **zone d'équipements du village**
- La présence de bâtiments aux **fonctions diverses** (logements, bâtiment industriel...) permettant d'imaginer une **mixité fonctionnelle sur le site**

Points de vigilance

- Des bâtiments avec **peu de valeur architecturale et des performances énergétiques et structurelles faibles**. La présence d'amiante et de plomb dans plusieurs bâtiments. La question de leur **maintenance ou démolition** pour la reconversion du site se pose.
- Un bâtiment historique, l'École des Mines qui nécessiterait des **travaux d'isolation et de réparation et une mise en accessibilité**
- Un site qui vit avec son environnement proche mais qui n'y est **pas spatialement connecté** (accès cloisonnés).
- Enclencher une **restructuration rapide** afin d'éviter de créer un **immense espace délaissé en coeur de village**. La question de la **sécurisation du site** jusqu'à sa reconversion du site se pose.

1 CONTEXTE COMMUNAL : ENVIRONNEMENT

Le projet «village en transition de la commune» : gérer durablement les ressources et se tourner vers une agriculture vivrière



1. Préserver et sauvegarder les continuités écologiques

- - - - Linéaires arborés à protéger
- █ Espaces à planter pour renforcer la TVB
- Arbres à protéger

2. Préserver les réservoirs de biodiversité

- █ Réservoir de biodiversité
- ▨ dont espaces boisés protégés (classés EBC au PLU)
- ▤ Espaces relais de biodiversité à préserver : vergers et bosquets

3. Préserver le milieu agricole et favoriser une agriculture vivrière

- █ Préserver la ressource foncière agricole et les exploitations
- 🍏🚜 Développer une agriculture vivrière locale

4. Favoriser la production d'énergie renouvelable

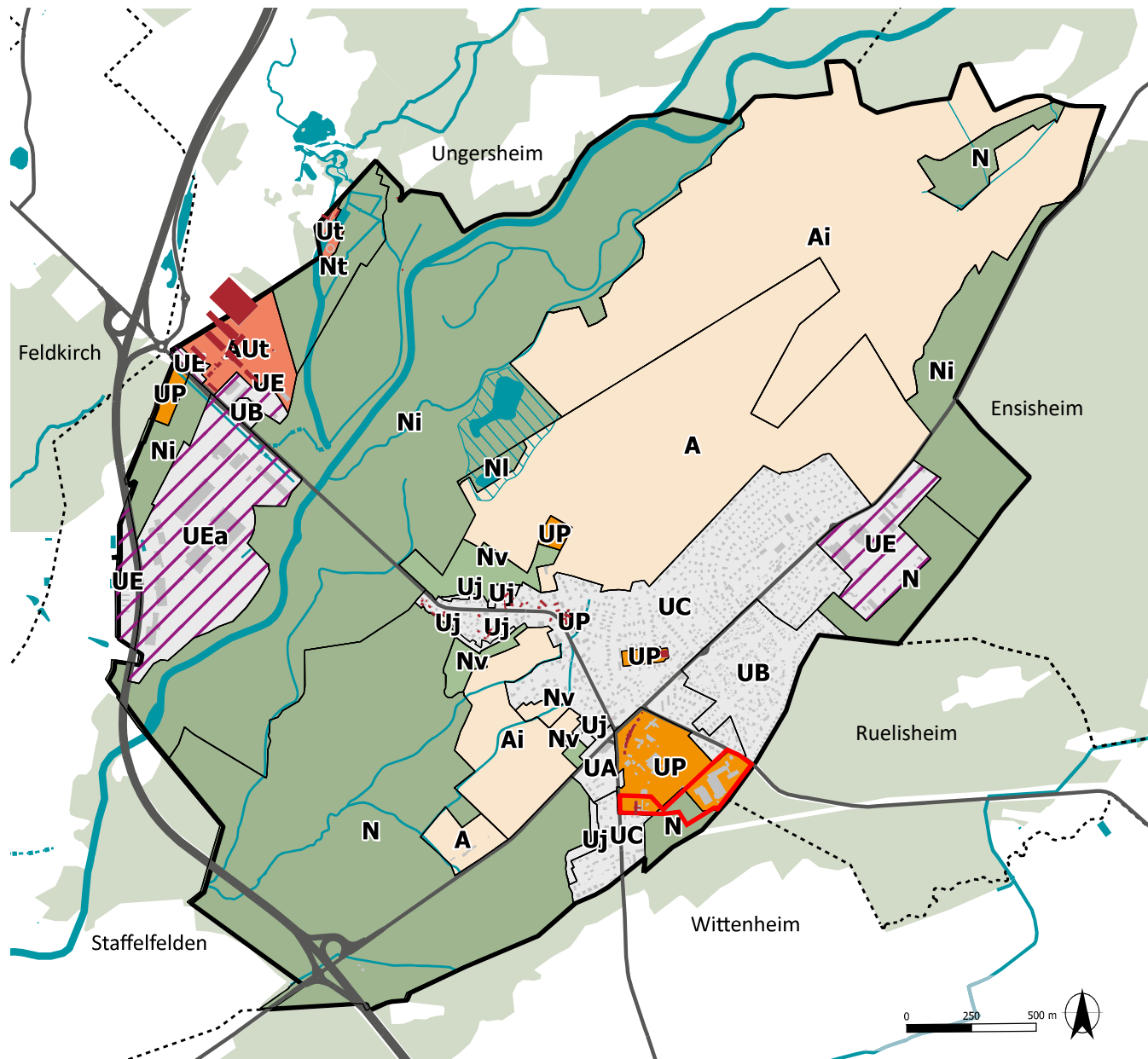
- 🔄 Site de production photovoltaïque existant
- 🔄 Site de production photovoltaïque potentiel

Éléments de contexte :

- ▭ Site du lycée de Pulversheim




1 CONTEXTE COMMUNAL : ZONAGE ET RÉGLEMENTATION

Un pôle d'équipements enclavé entre le tissu résidentiel et la forêt





1. Les zones urbanisées :

Le village ancien et ses extensions au sud-est

-  **UA, UB, UC, Uj** = tissu mixte majoritairement résidentiel du village ancien et de ses extensions
-  **UP** = tissu comprenant les équipements publics
-  **UE** = zone d'activités communale




Les vestiges de l'exploitation minière reconvertis au Nord

-  **UT** = pôle touristique de la commune (Ecomusée d'Alsace, Carreau Rodolphe)
-  **UEA** = zone d'activités intercommunale (Aire de la Thur)

Du bâti patrimonial à préserver dans les deux zones bâties, au Nord et au Sud

-  Bâti patrimonial identifié dans le PLU

2. Un entre-deux composé de zones naturelles, agricoles et forestières :

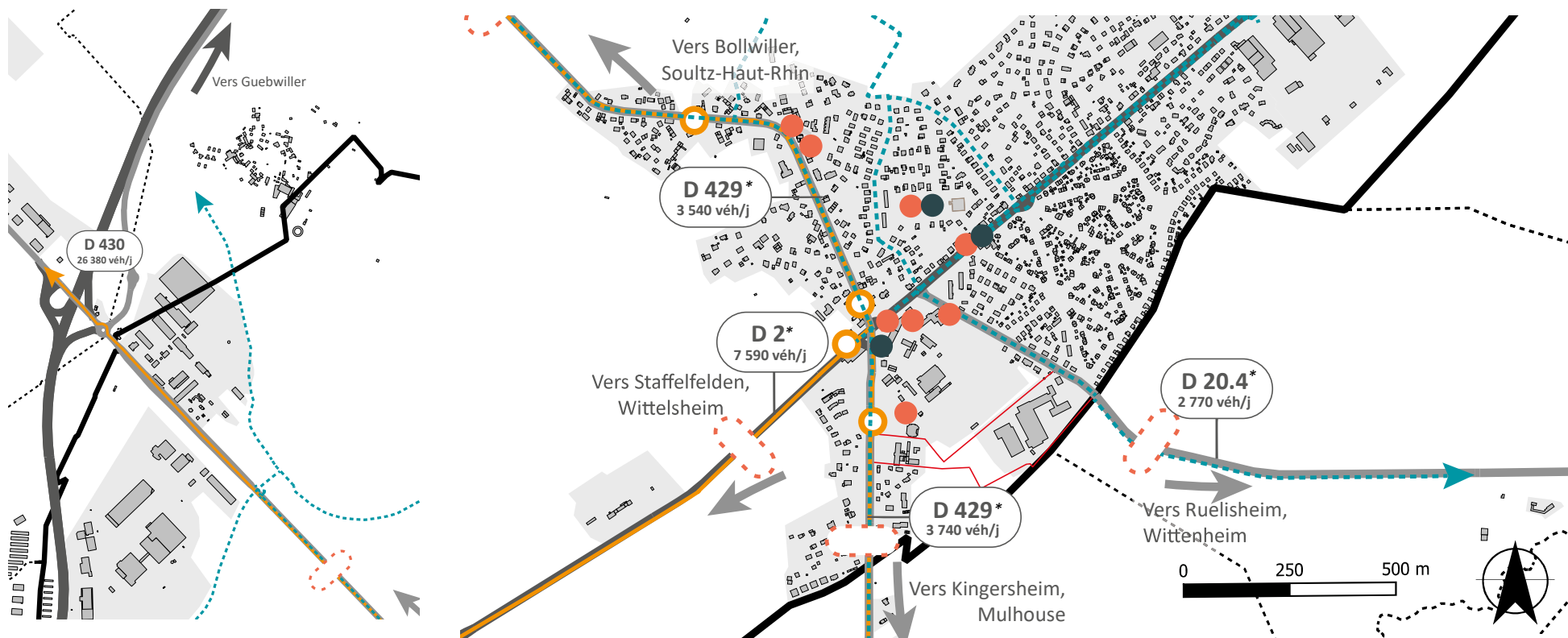
-  **A** = zone agricole
-  **N** = zone naturelle (Nv = vergers)
-  **Eau**

Elements de contexte :

-  Site du lycée de Pulversheim

1 CONTEXTE COMMUNAL : RÉSEAUX VIAIRES ET MOBILITÉS

Un site proche des axes structurants de la commune



1. Le passage de 3 axes structurants

Par importance du trafic routier :

- 1 500 - 5 000 : D429 et D20. Axes de desserte locale avec les communes voisines.
- 5 000 - 10 000 : D2. Axe de desserte locale qui traverse le village sur un axe Est-Ouest. Assez empruntée en raison du ralliement à la D430
- 20 000 - 56 000 : D430. A l'Ouest du centre village, axe de desserte et de transit stratégique.

*données trafic 2019, DDT 68

2. Un site à proximité des entrées de village

Entrées de village

3. Une proximité avec les réseaux de mobilités douces

- Arrêt de bus
- Itinéraire de la ligne de bus 54
- Piste cyclable

4. Des places de stationnement nombreuses autour du site

- Places de stationnement ouvertes au public, hors voiries**
- Véhicules motorisés
- Vélo
- Éléments de contexte**
- Site du lycée

1 CONTEXTE COMMUNAL : ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

Un site au sein du réseau d'équipements et de commerces de la commune



1. L'existence de lieux touristiques importants au Nord de la commune

- Équipements de tourisme dont
- ★ Lieux touristiques importants

2. Un cœur de village qui concentre de nombreux équipements et services

- Équipements de loisir, sport et culture
- Équipements de santé
- Équipements d'éducation
- Commerces et services
- Équipements religieux

3. Deux zones d'activités en périphérie du centre ancien

- ▨ Zone d'activité

Éléments de contexte

- ▭ Site du lycée

1 CONTEXTE COMMUNAL : ATOUS, OPPORTUNITÉS ET POINTS DE VIGILANCE

En synthèse, le site dans le contexte urbain du site de Pulversheim ...

Atouts

- Un site en **entrée de village**
- Un site au **cœur du tissu d'équipements structurants du village (bibliothèque, équipements sportifs..)**
- Un site à **proximité des services et commerces essentiels** (boulangerie, supérette, pharmacie...)
- Un site en lisière de forêt, **un cadre paysager agréable**
- Un village avec déjà **2 zones d'activités économiques et 1 site touristique**

Opportunités

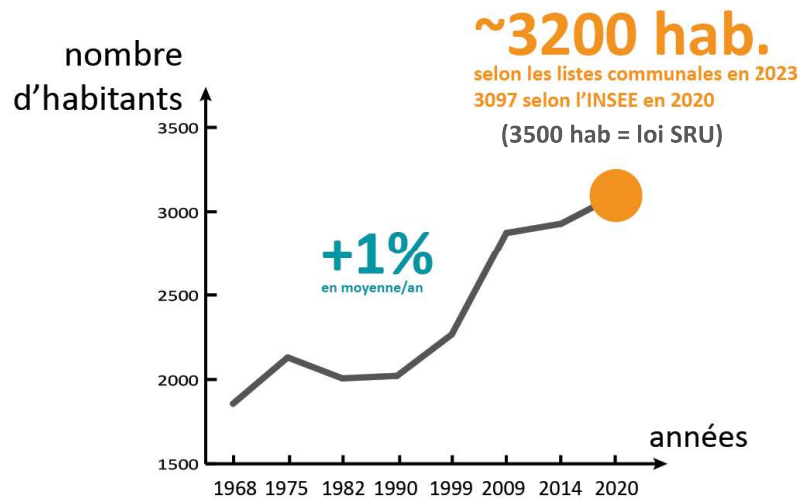
- L'engagement de la commune dans une démarche de **village en transition**
- Une volonté et des initiatives en cours pour développer **une agriculture vivrière et de proximité**
- Une volonté et l'identification dans le PLU de la zone d'équipement public comme site **potentiel de production photovoltaïque**
- **Un emplacement réservé** imaginé dans le PLU qui dessine **une liaison entre la rue de Mulhouse et la rue de Ruelisheim** et qui permettrait de **faciliter l'accès au site**

Points de vigilance

- **Un potentiel économique du site à relativiser** au regard des 2 autres zones d'activités existantes
- **Un accès unique à ce jour, par la rue de Ruelisheim, très circulante** à certains horaires (affluences entrées/sorties d'écoles), via la rue d'Ensisheim et le carrefour central supportant beaucoup de transit routier. Une situation non optimale affectant la sécurité des usagers.
- Un site proche de plusieurs **zones résidentielles**, ce qui soulève la question de la **cohabitation avec le voisinage selon les futures activités implantées**
- Une entrée sur le site **compliquée pour les personnes arrivant en bus** (rue de Mulhouse).

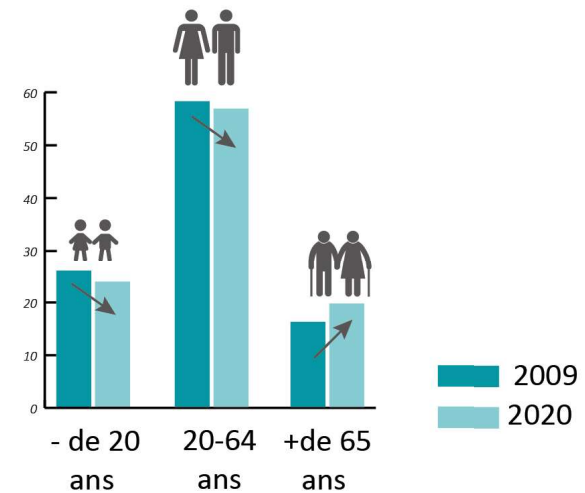
1 CONTEXTE COMMUNAL : POPULATION

Une population qui augmente...



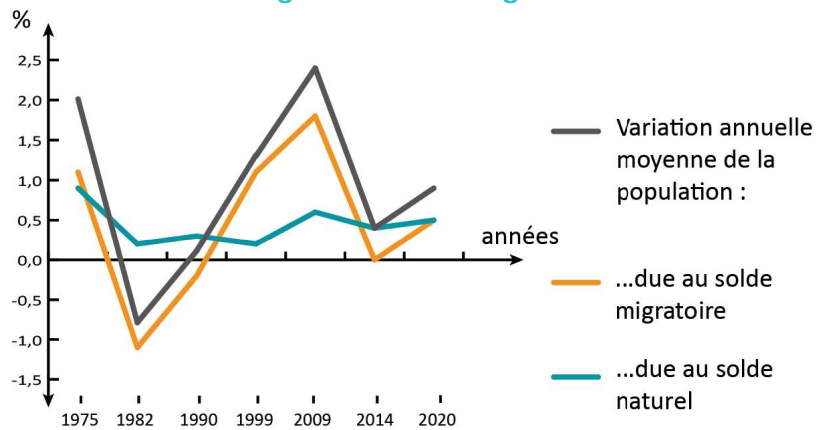
Evolution de la population depuis 1968

Une population qui vieillit...



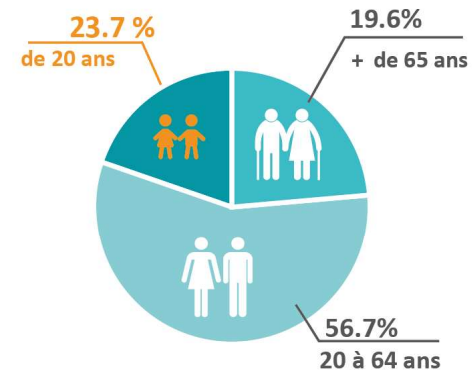
Evolution de la population par tranches d'âge

... grâce au solde migratoire



Indicateurs démographiques depuis 1975

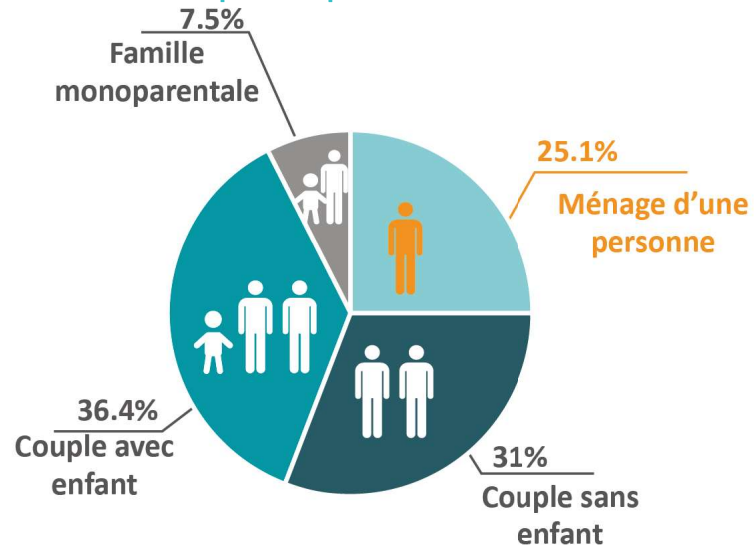
... de manière modérée grâce à la présence importante des moins de 20 ans



Population par tranches d'âge

1 CONTEXTE COMMUNAL : MÉNAGES ET LOGEMENTS

Une majorité de couples et de familles, mais tout de même un quart de personnes vivant seules...



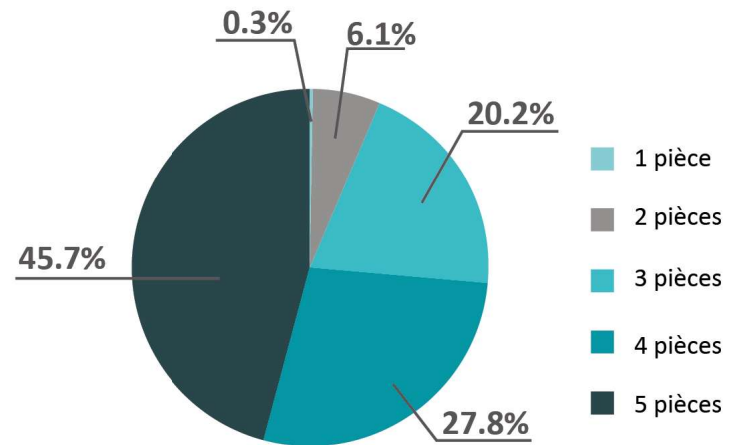
Composition des ménages

... et une diminution de la taille moyenne qui se poursuit



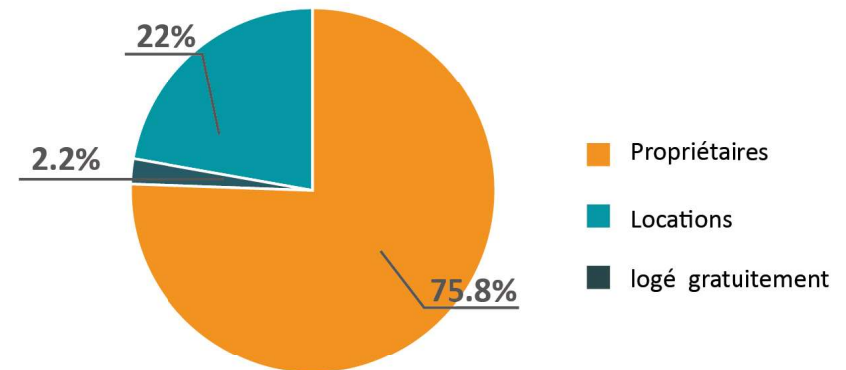
Taille moyenne des ménages en 2020 (elle était de 3.7 en 1968)

Une faible part des logements de petite taille et une majorité de logements de + de 4 pièces...



Résidences principales selon le nombre de pièces

... dont les trois quarts sont des propriétés



Résidences principales selon le statut d'occupation

1 CONTEXTE COMMUNAL : LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

Une opération de 9 logements senior réussie sur la commune ...



...à renouveler ?



60%

des personnes vivant seules ont plus de 65 ans

Une offre de logements sociaux à renforcer au regard des futures obligations SRU et de la population éligible

+120

logements sociaux à réaliser (au regard du nombre de résidences principales en 2022) pour atteindre les taux fixés par la loi SRU

2023
3200 habitants

20..?
3500 habitants



10.1%

soit 129 logements sociaux sur 1266 résidences principales en 2022 d'après l'INSEE



20%

soit 253 logements sociaux sur 1266 résidences principales

de logements sociaux sur la commune



des ménages éligibles en 2017 selon l'INSEE

1 CONTEXTE COMMUNAL : ATOUS, OPPORTUNITÉS ET POINTS DE VIGILANCE

En synthèse, le contexte démographique et résidentiel de Pulversheim ...

Atouts

- Une population qui connaît une **croissance légère**, avec **3200 habitants en 2023**
- Une population avec une **part significative de jeunes (- 20 ans)**

Opportunités

- Des logements de fonction du lycée, prêts à louer, facilement **réaffectables au parc social**
- Un internat possible à restructurer en appartements pour résidences principales, sous un statut de logements sociaux
- Un site assez **proche du centre et des commodités**, propice à dégager une **offre de logements seniors**

Points de vigilance

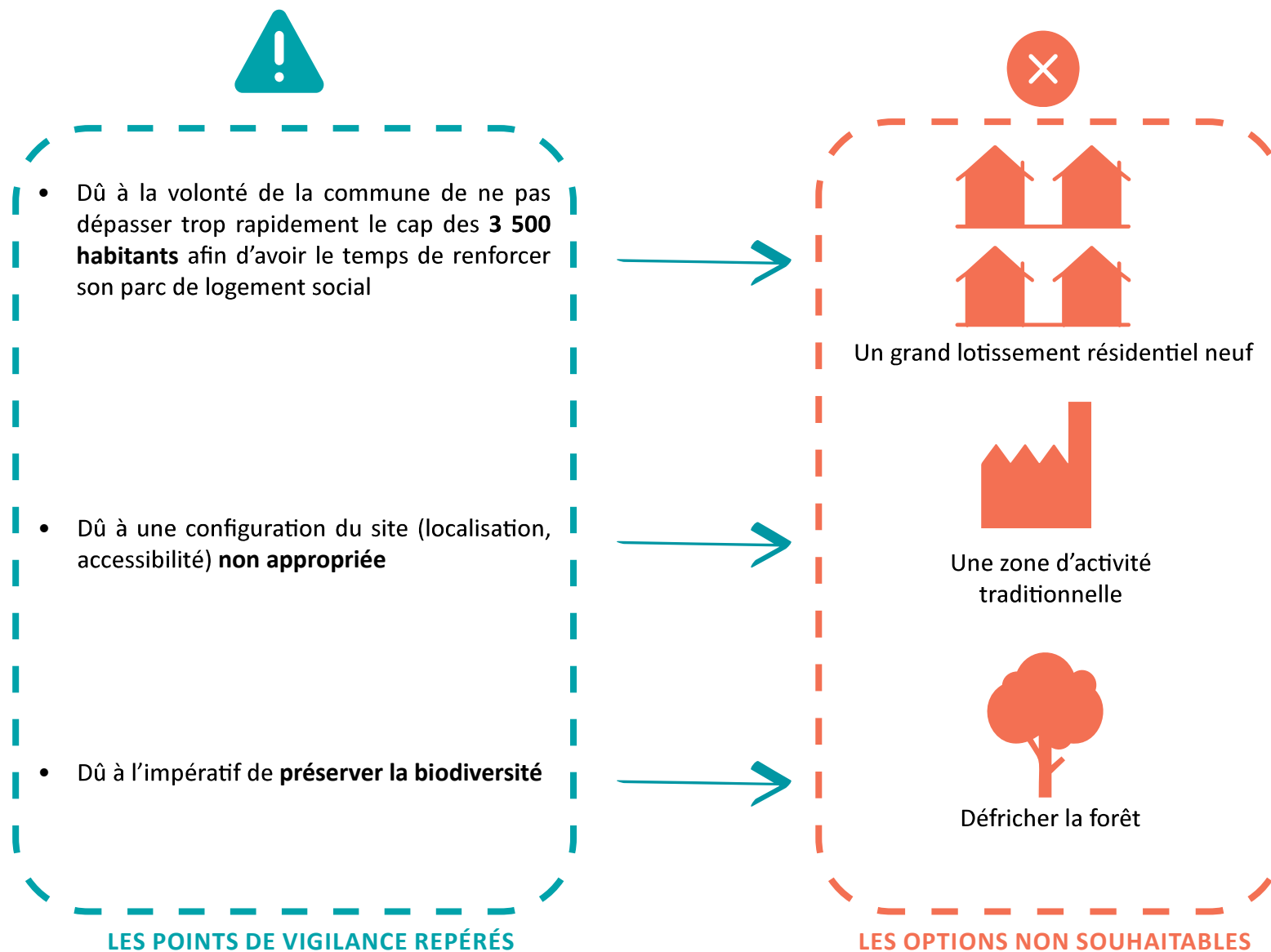
- Une population **proche du seuil des 3500 habitants** : une **offre de logements sociaux à renforcer** au regard des futures obligations du SRU
- Une population qui vieillit doucement et seule : un **besoin de logements spécifiques et une attente de nombreux habitants seniors**
- Un **parc de logements encore très fortement dominé par la maison individuelle** en propriété, malgré la diversité d'offre nécessaire pour un parcours résidentiel complet



...

ET DEMAIN ? LE SITE DU LYCÉE ?

Phase 2 : Opportunités d'usages



2 LE SITE DU LYCÉE DEMAIN : ENJEUX ET IDÉES PROGRAMMATIQUES

Les enjeux



Un parc habité pour tous



Une source d'énergie



Une pépinière d'emploi



Un lieu animé



Une nature vivante



Un modèle alimentaire local

Les politiques locales



PLH, PLU, Loi SRU, SRADDET, Projet de territoire m2A

PCAET, Village en transition, Zone d'accélération ENR, SRADDET, Projet de territoire m2A

SRDEII, SRADDET, Projet de territoire m2A

Gerplan, Village en transition, SRADDET

PAT, Loi Egalim, Village en transition, Projet de territoire m2A



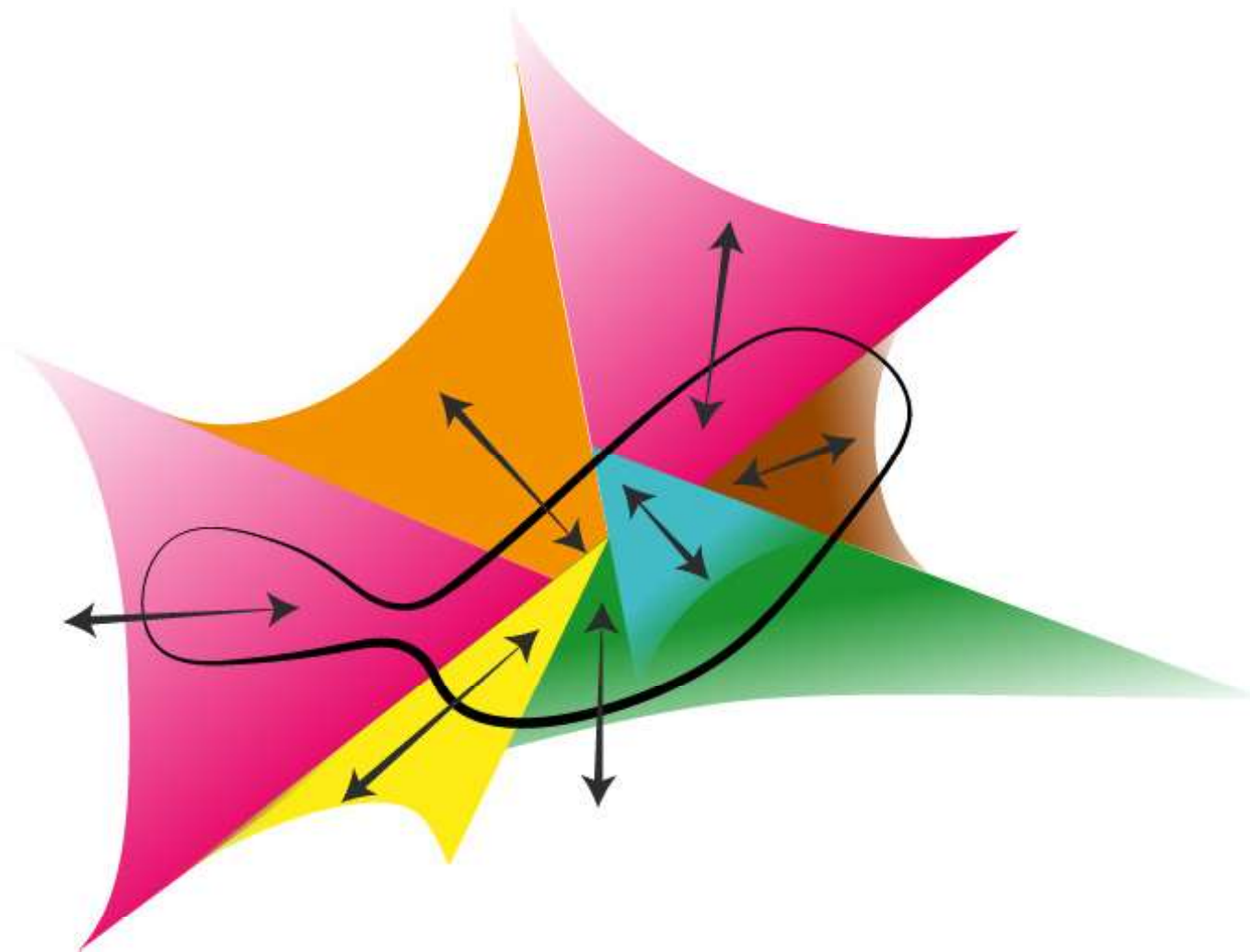
Les pistes programmatiques

par exemple...

- Logements sociaux
- Logements seniors
- Logements intergénérationnels
-?
- Panneaux photovoltaïques
- Chaufferie
-?
- Création d'emploi
- Implantation de petites et moyennes entreprises
- Formation
- Filières chaudronnerie, électricité...
-?
- Évènements
- Lien avec équipements attenants (scolaires, sportifs, culturels...)
- Tiers lieu transitoire
- Guinguette
- Animation/ateliers
-?
- Parcours sportif
- Mobilier urbain
- Jardin forêt
- Hôtel à insectes
- Éco pâturage
-?
- Transformation alimentaire
- Vergers
- Jardins partagés/collectifs
- Compost
- Lieu de restauration
- Agroforesterie
- Serres
-?

2 LE SITE DU LYCÉE DEMAIN : ENJEUX ET IDÉES PROGRAMMATIQUES

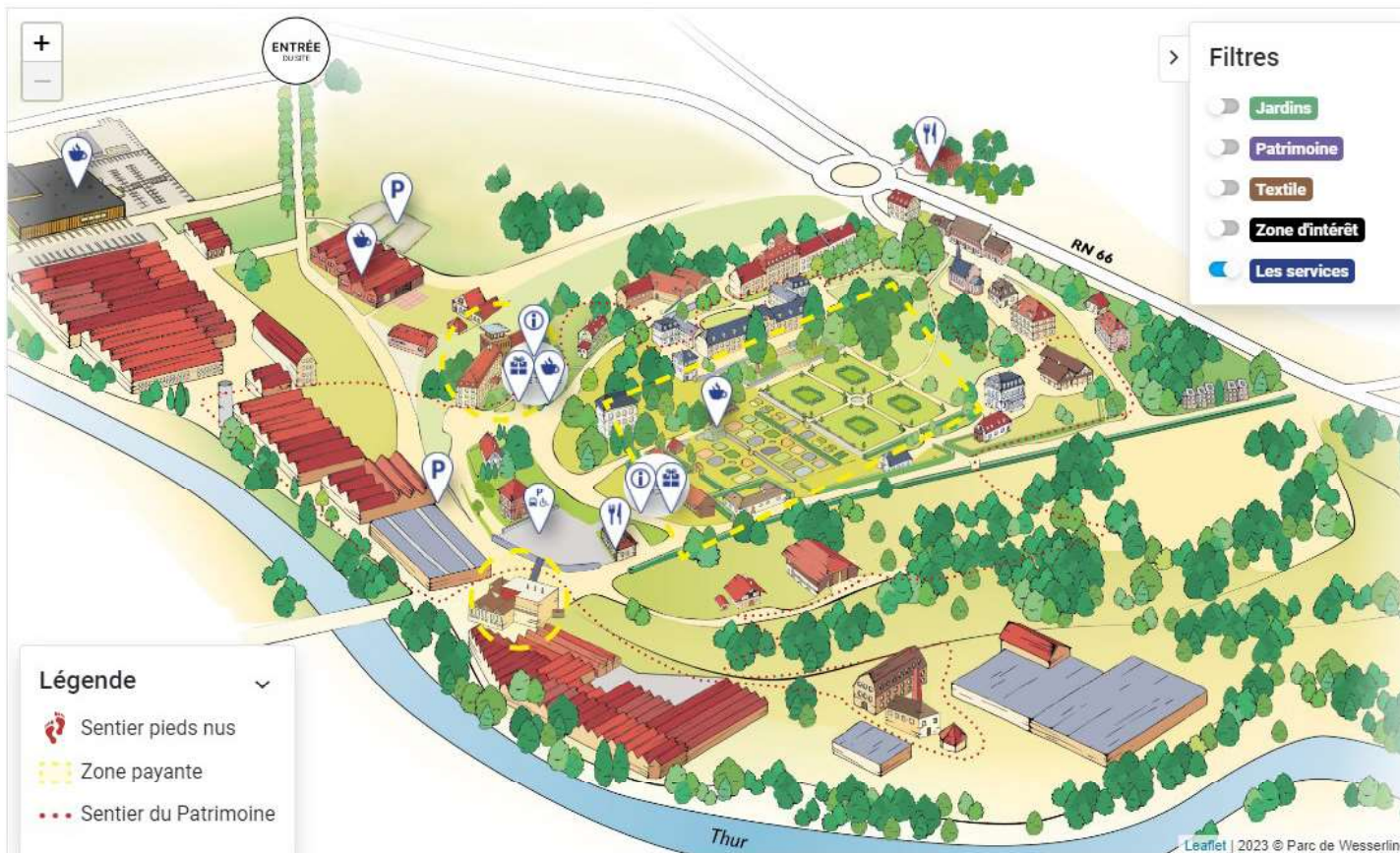
Pour un lieu de vie unique mixte, innovant, ouvert et partie intégrante de la vie communale



2 LE SITE DU LYCÉE DEMAIN : ENJEUX ET IDÉES PROGRAMMATIQUES

Pour un lieu de vie unique mixte, innovant, ouvert et partie intégrante de la vie communale

Une réalisation inspirante : Wesserling, une friche devenue un site mixte en synergie (nature, entreprises, logements, culture, patrimoine, logements)



Un espace entreprises



Des jardins lieu d'animation



Une médiathèque, lieu d'animation

2 LE SITE DU LYCÉE DEMAIN : ENJEUX ET IDÉES PROGRAMMATIQUES



Habitats collectifs rénovés

- Quel stationnement voiture/vélos?
- Quel accès pour les habitants (à pied/vélo/voiture) ?
- Quels liens spatiaux et fonctionnels avec les équipements du centre du village ?
- Quel vis à vis avec le village d'entrepriseS de PME et TPE ?
- Quelle typologie de logement ? (T1,T2,T3,T4,T5...)



Villages d'entreprises

- Quels besoins en termes d'accès/de stationnement ?
- Quels besoins en termes de locaux ?
- Quels espaces mutualisés ?
- Quel types d'entreprises ?
- Présence de locaux associatifs ?
- Il y a-t-il vraiment un besoin (sachant qu'il y a déjà deux autres zones industrielles sur le village ?)



Appartements seniors ou coliving

- Y a-t-il vraiment un besoin de logements seniors ?
- Quelle typologie de logement ? (T1,T2,T3,T4,T5...)
- Quels liens spatiaux et fonctionnels avec les équipements du centre du village ?
- Quel stationnement voiture/vélos?
- Quel accès pour les habitants (à pied/vélo/voiture) ?



+ Jardins et vergers collectifs ?



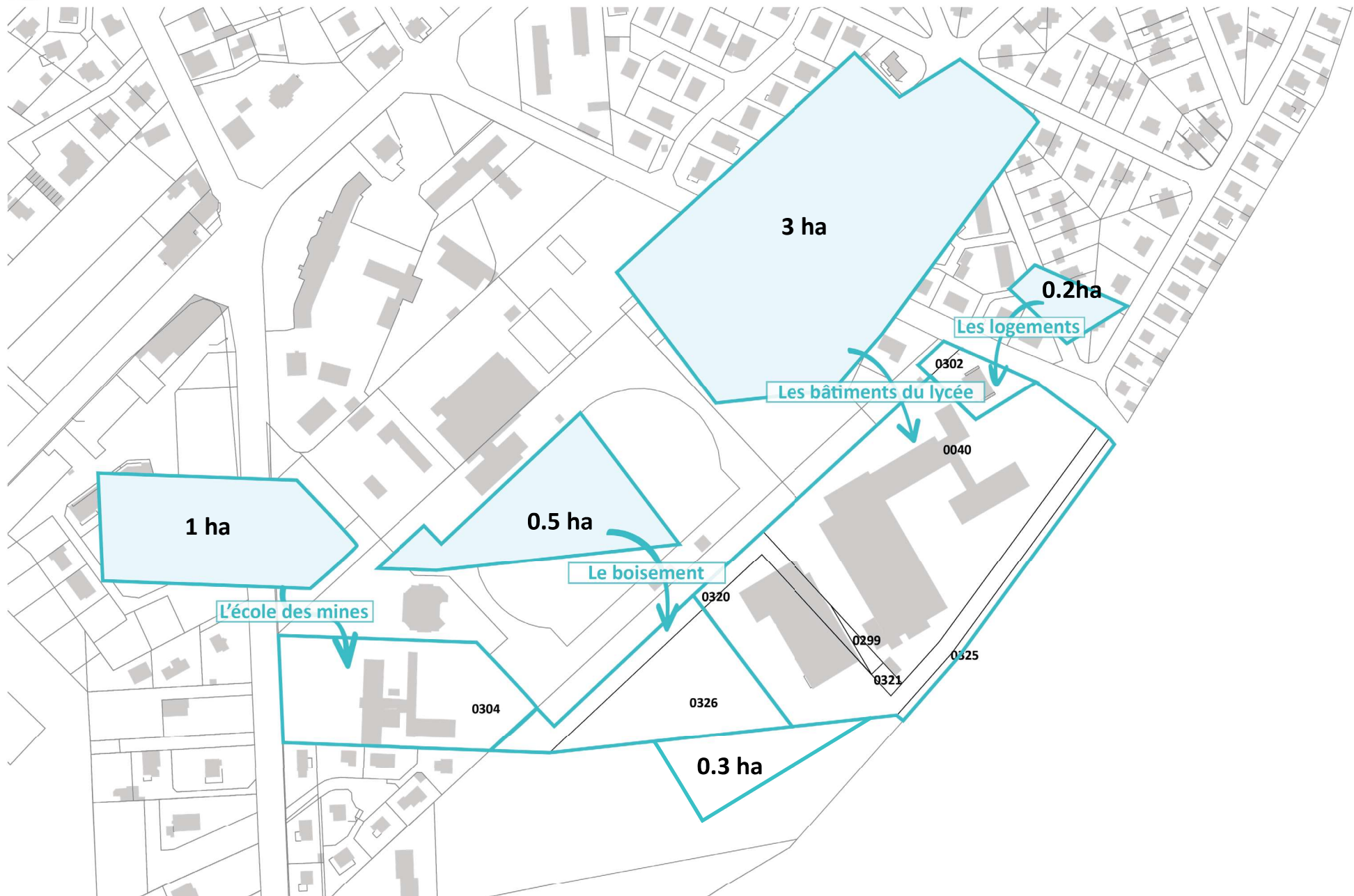
Cuisine centrale

- Quels besoins en termes de livraison/de stationnement pour ceux qui y travaillent ?
- Quels besoins en termes d'accès ?
- Pour combien de cantines à livrer ?
- Quel stationnement pour les livraisons ?
- Faut-il garder une partie restauration sur place pour les écoles ?

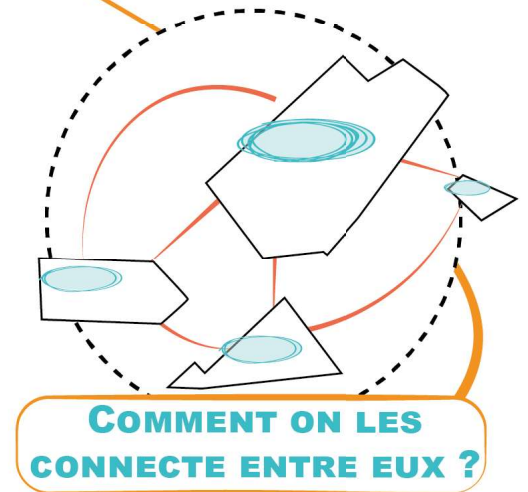
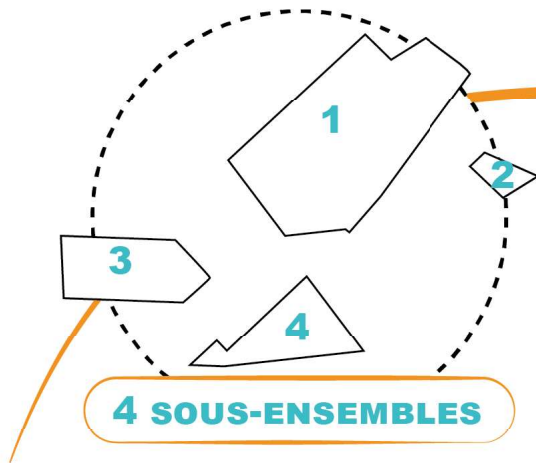


+ Régie agricole communale ?

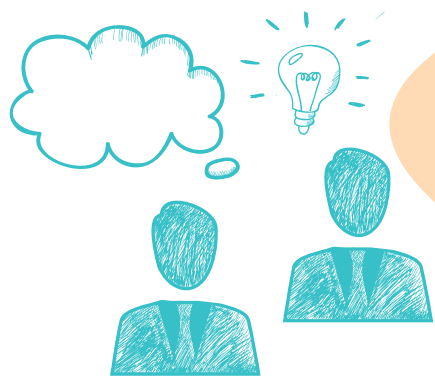
2 QUATRE SOUS-ENSEMBLES ...



2 ET UNE MÉTHODE DE TRAVAIL ...



2 ... POUR ABOUTIR À 1 SCÉNARIO DÉCLINÉ EN VARIANTES



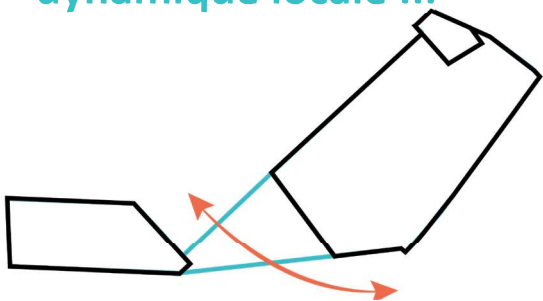
- Entretien avec M. Dreyfus (association inef-inter) en recherche d'un lieu pour développer une activité de cuisine centrale
- Visite de la cantine du lycée avec M. Dreyfus et le chef cuisinier du lycée
- Première prise de contact avec de potentiels investisseurs : KS promotion, LinkCity, CRBE, LCR, Citivia, Ecolé, BNP Paribas, Arco et Anthylis, rendez-vous à organiser d'ici peu avec ceux ayant fait connaître leur intérêt
- Entretien avec M. Chazerand, m2A, Direction performances énergétiques et bâtiments



1 SCÉNARIO SOCLE

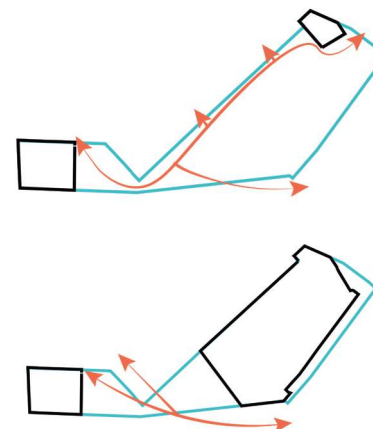
1

3 îlots privés
inscrits dans une
dynamique locale ...



+

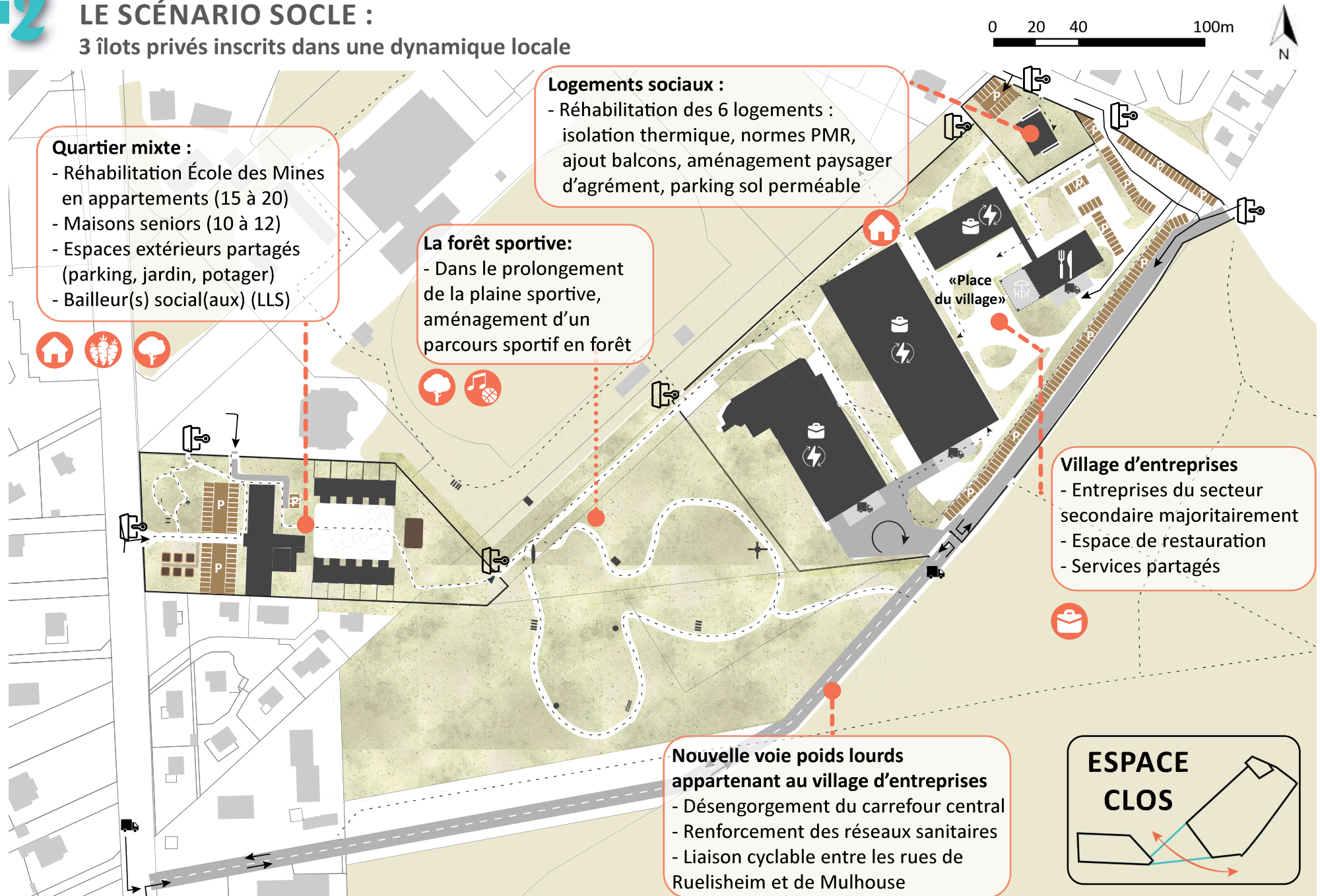
...des variantes
pour des espaces
plus inclusifs et
ouverts



2&3

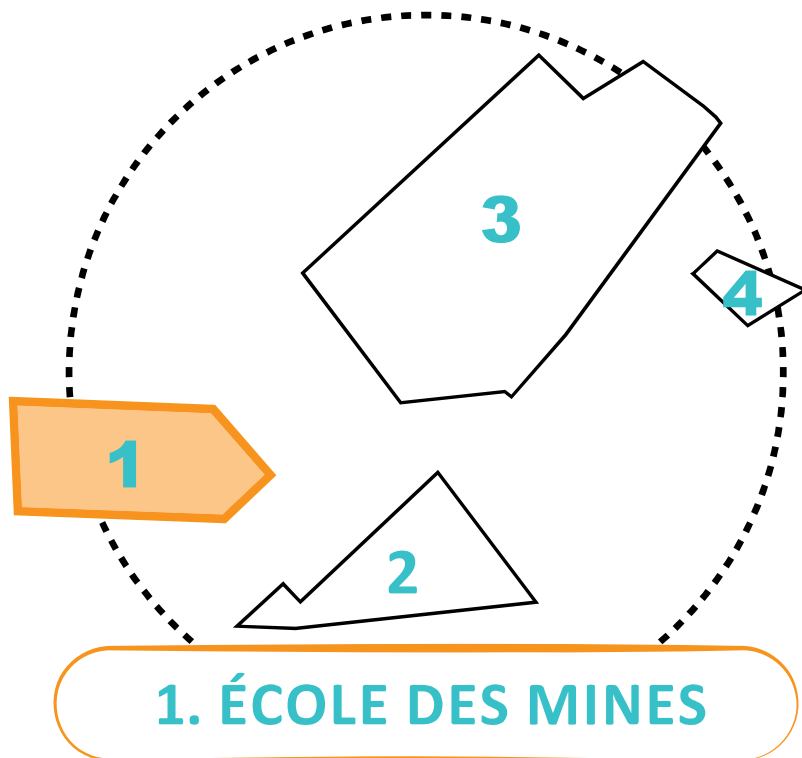
LE SCÉNARIO SOCLE :

3 îlots privés inscrits dans une dynamique locale



... **SITE ÉCOLE DES MINES**

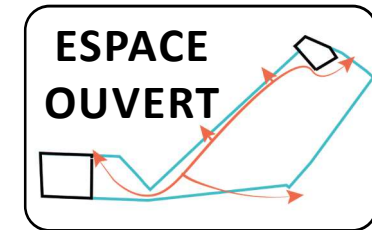
2 1. SITE ÉCOLE DES MINES



ouvert & inclusif

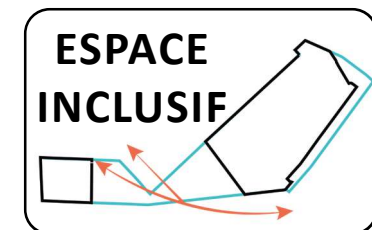
→ VARIANTE 2

Résidence seniors, locaux associatifs et chaufferie ... pour 1 espace ouvert au sein d'un village en transition



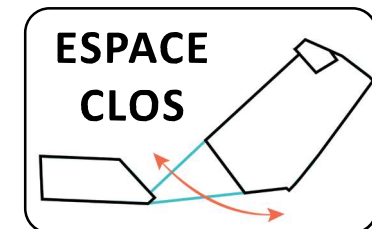
→ VARIANTE 1

Résidence intergénérationnelle et locaux associatifs ... pour 2 pôles inclusifs au cœur du quartier



→ SCÉNARIO SOCLE

Quartier mixte ... pour 3 îlots privés inscrits dans une dynamique locale



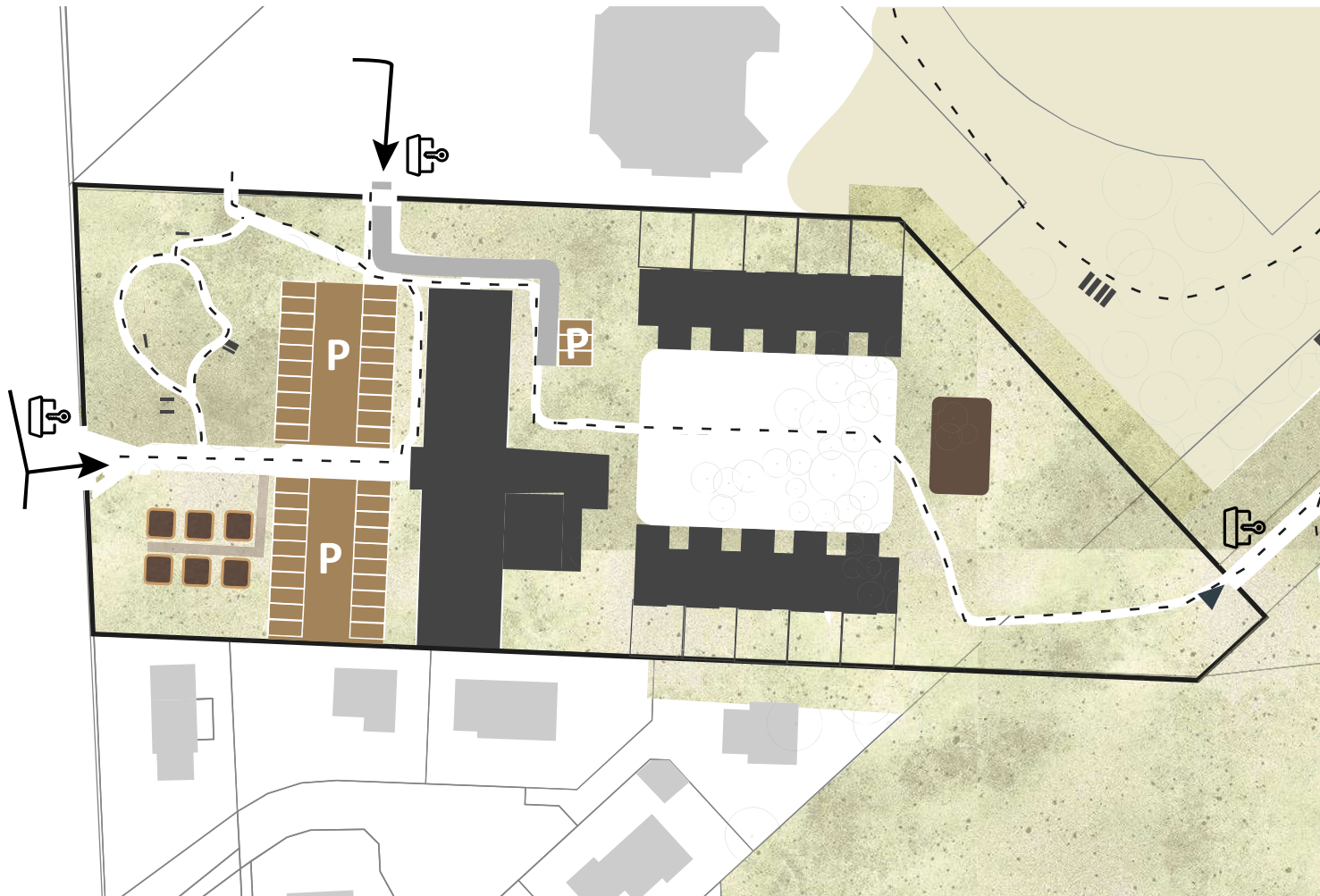
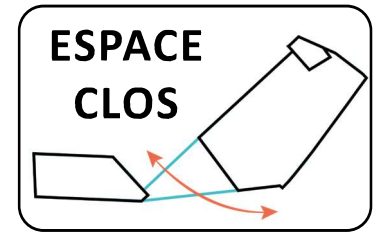
fermé & sectorisé

2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ SCÉNARIO SOCLE

Quartier mixte

Esquisse de scénario



- Réhabilitation École des Mines en appartements (15 à 20)
- Maisons seniors (10 à 12)
- Espaces extérieurs partagés (parking, jardin, potager)
- Bailleur(s) social(aux) (LLS)

2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ SCÉNARIO SOCLE

Quartier mixte

Quelques réalisations inspirantes



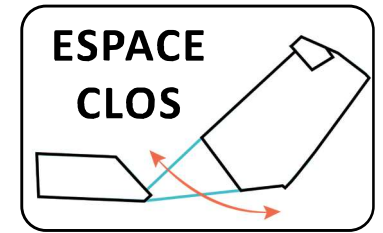
«Résidence du Parc » à Pulversheim
(HHA, 2008)

7 maisons seniors en location



Rénovation de la caserne Lefebvre à Mulhouse
(Batigère Nord Est, 2017)

Création de logements sociaux

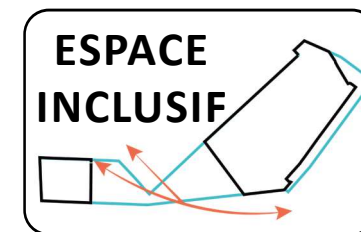


2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ VARIANTE 1

Résidence intergénérationnelle et locaux associatifs

Esquisse de scénario

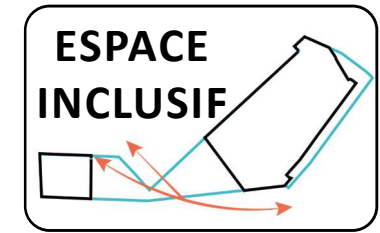


- Réhabilitation de l'École des Mines en appartements (15 à 20) avec répartition (verticale ou horizontale) selon les publics
- Espaces communs et partagés (jardin, potager, atelier, salle d'activité, studio)
- Nécessite la présence d'un animateur/concierge
- Dans le prolongement de la salle des fêtes, aménagement de locaux associatifs

2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ VARIANTE 1

Résidence intergénérationnelle *Quelques réalisations inspirantes*



«Le Clos des Vignes» à Clermont-Ferrand

(Studio Losa, 2021)

- Village intergénérationnel de T2 et T3 (30 seniors + 10 autres)
- Animations tous les mois (gym, jeux, atelier mémoire, jardinage, cuisine, balade, ...)



«Résidence intergénérationnelle » à Toul

(Habitat & Humanisme, 2019)

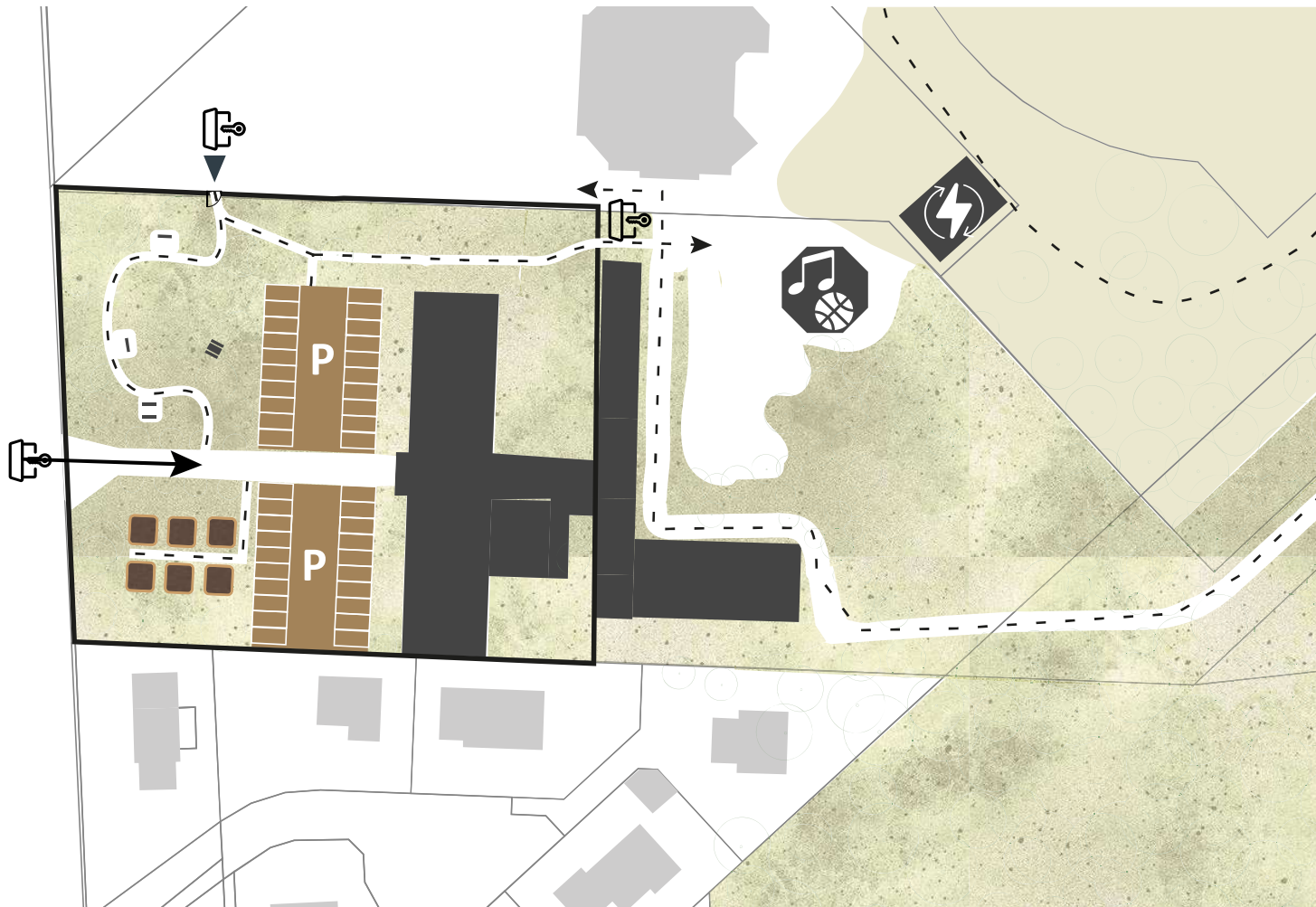
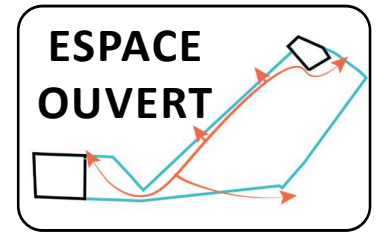
- 29 logements sociaux (T1, T2 et T3) mixant des seniors, des familles monoparentales et des jeunes + 270 m² d'espaces partagés (cuisine, salle pédagogique, bureaux) + un jardin pour créer du lien entre les résidents et développer des animations ouvertes sur la ville (via équipe de bénévoles de l'association). Pour faciliter la cohabitation les logements seniors sont regroupés dans une aile du bâtiment

2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ VARIANTE 2

Résidence seniors, locaux associatifs et chaufferie communale

Esquisse de scénario



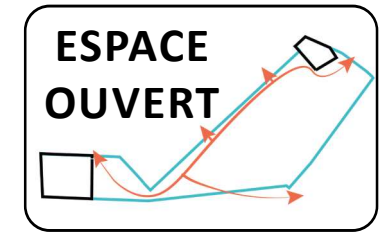
- Réhabilitation de l'École des Mines en appartements
- Services inclus (repas, animation, santé, chambres d'amis)
- Aménagement des espaces extérieurs (jardin, potager, atelier...)
- Prolongement des espaces de loisirs : salles associatives/café-guinguette/tiers lieu
- Aménagement d'une chaufferie bois alimentée en partie par la forêt communale et qui permet d'alimenter les équipements communaux

2 1. SITE ÉCOLE DES MINES

→ VARIANTE 2

Résidence intergénérationnelle et chaufferie communale

Quelques réalisations inspirantes



« La Tourangelle » à Tours (2020)

Béguinage de 16 logements sociaux (T2 et T3) pour seniors autonomes. Des espaces partagés sont en libre accès (salle à manger) ainsi que 4 chambres d'hôtes au rez-de-chaussée pour les familles en visite ou des touristes.

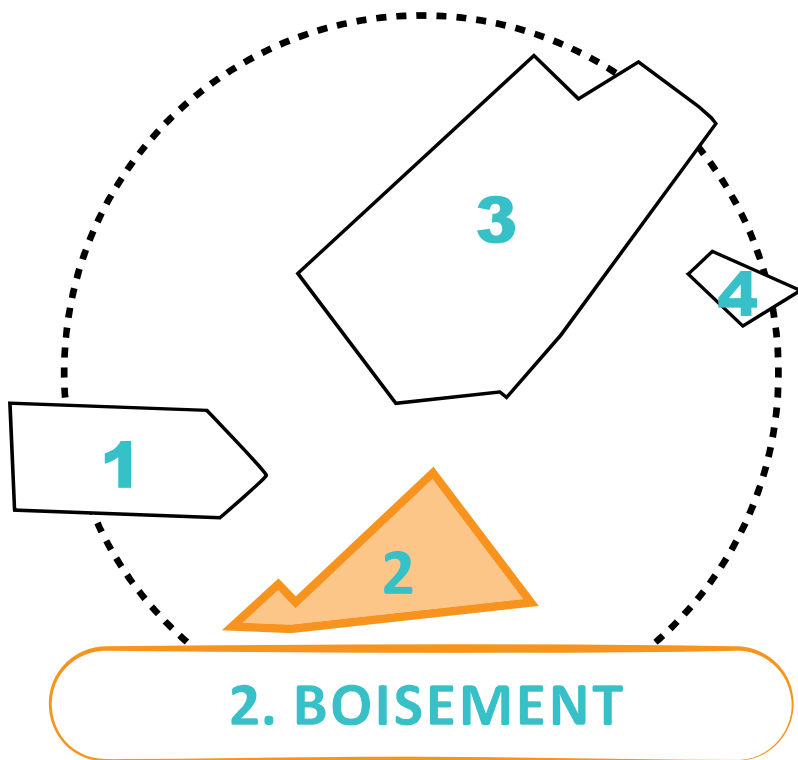
Un gardien-veilleur est présent tous les jours et disponible pour gérer les soucis du quotidien (homme à tout faire) et créer du lien. Un accompagnateur est en charge de l'animation (une fois par mois).

Chaufferie bois à Lutterbach

Construite dans les années 2000 pour alimenter 5 000 m² d'équipements publics (mairie, écoles). Extension en 2023 pour raccorder la basilique et le presbytère. Chaufferie alimentée par la forêt communale du Nonnenbruch.

... **SITE BOISEMENT**

2. SITE BOISEMENT



ouvert & inclusif

→ VARIANTE 2

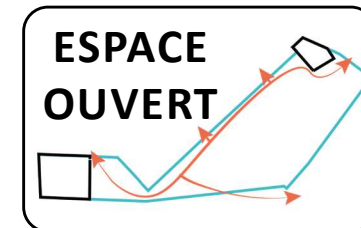
→ VARIANTE 1

→ SCÉNARIO SOCLE

fermé & sectorisé

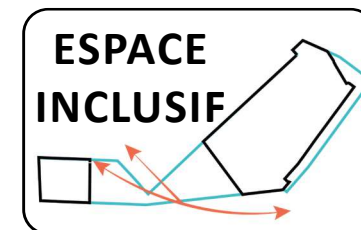
Une forêt nourricière ... pour

1 espace ouvert au sein
d'un village en transition

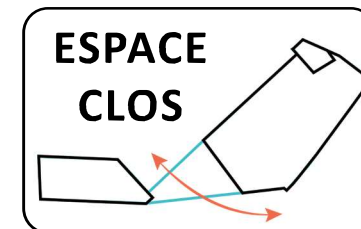


Un parc forestier ... pour

2 pôles inclusifs
au cœur du quartier



Une forêt sportive ... pour
3 îlots privés inscrits
dans une dynamique locale

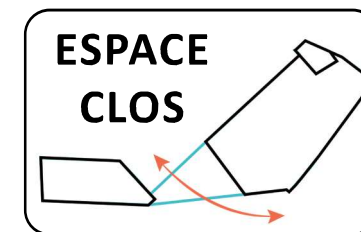
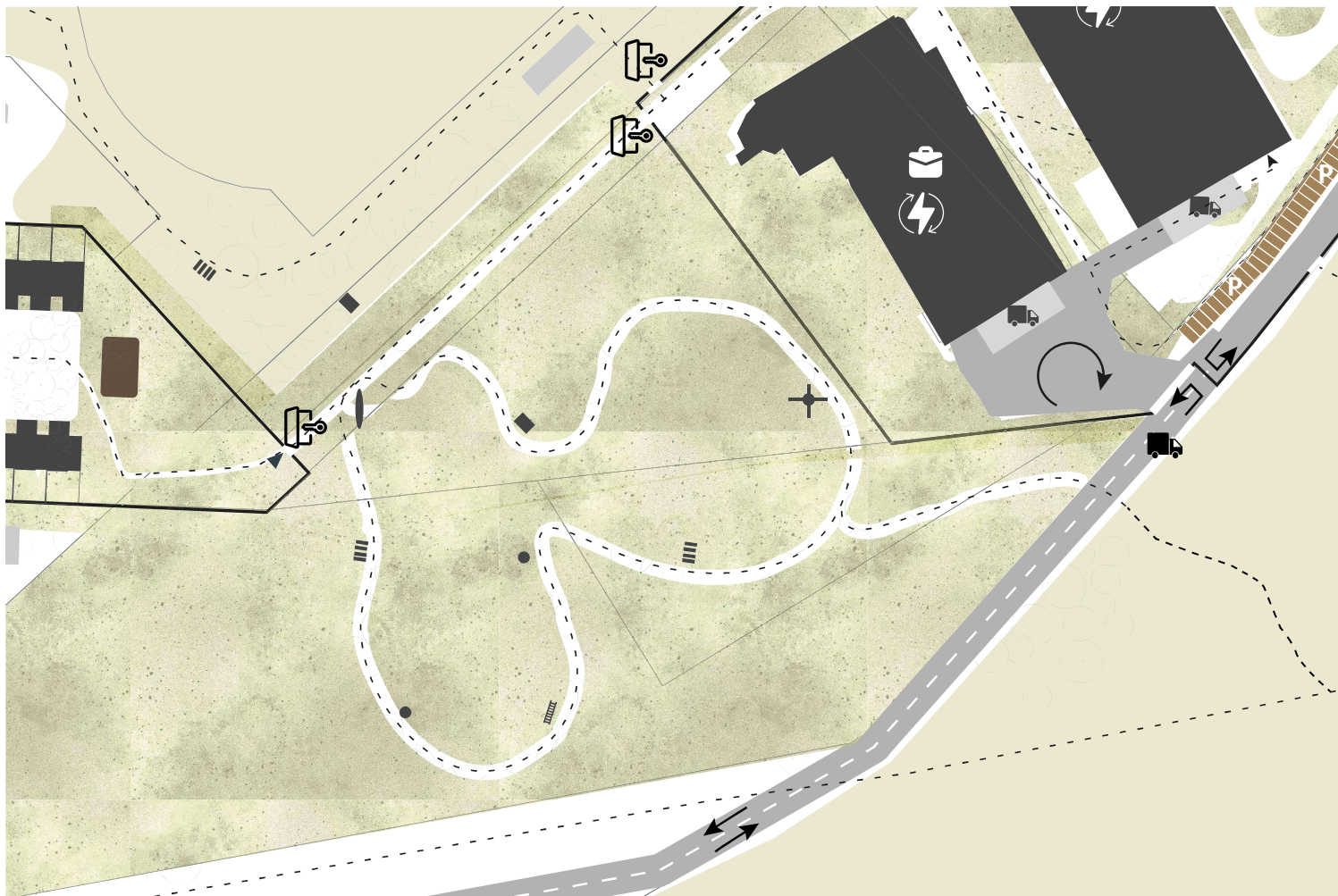


2. SITE BOISEMENT

→ SCÉNARIO SOCLE

Forêt sportive

Esquisse de scénario



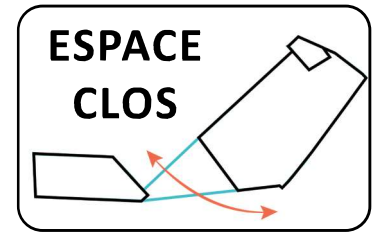
- Dans le prolongement de la plaine sportive, aménagement d'un parcours sportif dans la forêt communale
- Raccordement possible aux chemins forestiers existants dans la forêt communale

2. SITE BOISEMENT

→ SCÉNARIO SOCLE

Forêt sportive

Quelques réalisations inspirantes



« Parcours Vita » à Hombourg (2018)

Un parcours de santé dans la forêt de la Hardt aménagé avec des agrès en bois.



« Parcours santé » à Bantzenheim (2018)

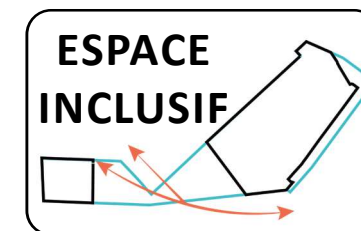
Aménagé en forêt de la Hardt avec des agrès de fitness en métal

2. SITE BOISEMENT

→ VARIANTE 1

Parc forestier

Esquisse de scénario



- Aménagement d'une promenade en lien avec le chemin des écoliers et les chemins du bois de Ruelisheim
- Création d'un parcours qui suscite l'intérêt (pédagogique, artistique, ludique)
- Raccordement possible aux chemins forestiers existants dans la forêt communale

2. SITE BOISEMENT

→ VARIANTE 1

Parc forestier

Quelques réalisations inspirantes

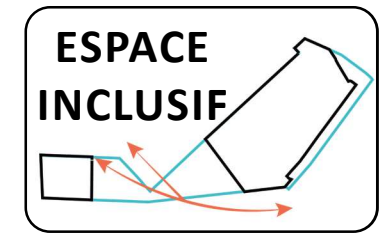


« Île Art » à Malans dans la Vallée de l'Ognon (2013)
Parcours de sculptures et installations artistiques
à découvrir à pieds au gré d'une promenade



« Sentier botanique du Burgerwald » à Altkirch
(2022)

Parcours de 450 mètres ponctués de 19 stations
pour se promener en connaissant mieux la
biodiversité

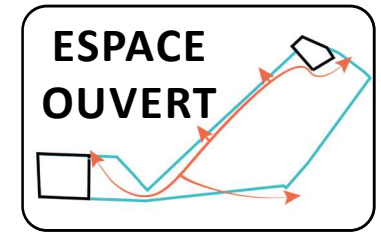
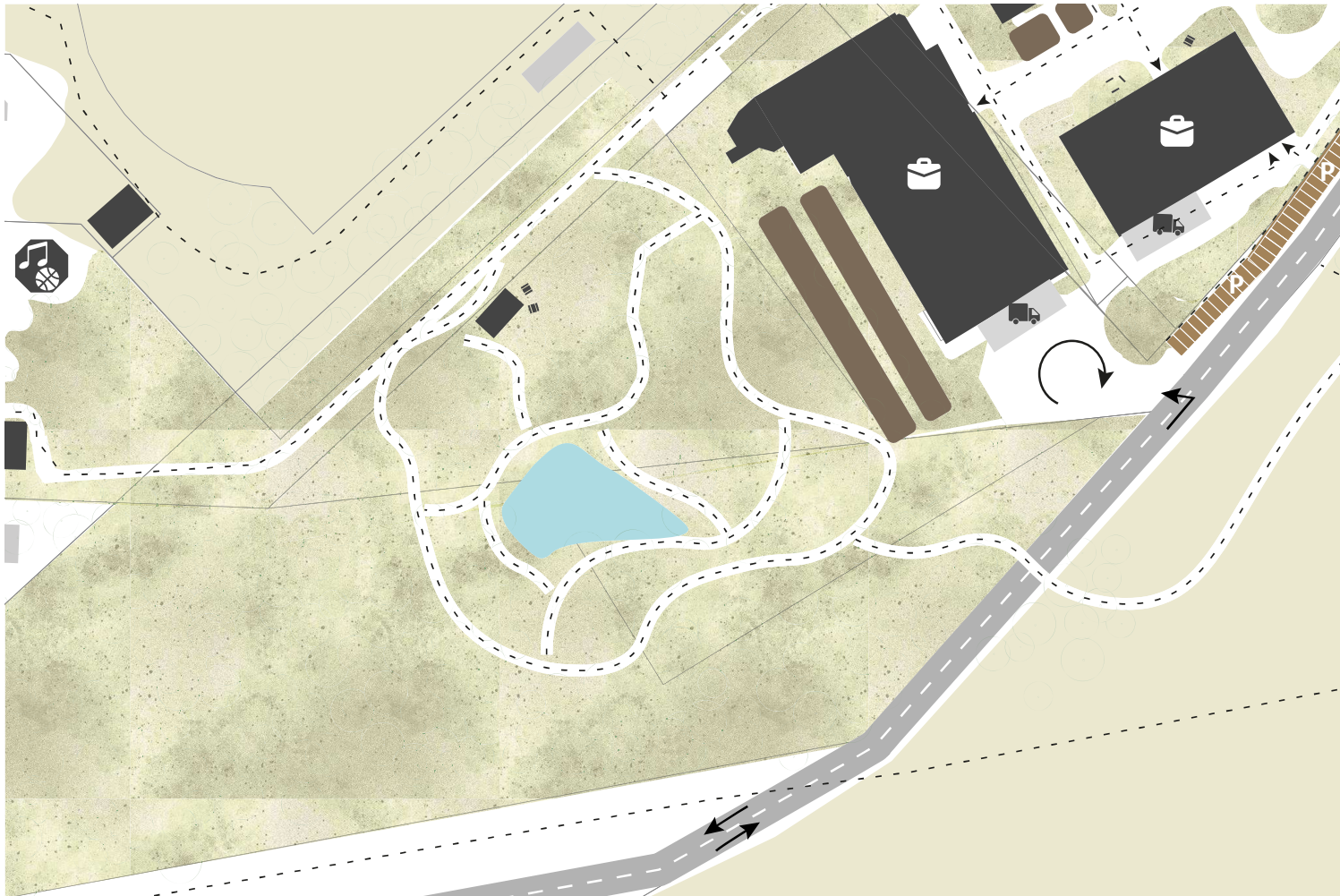


2. SITE BOISEMENT

→ VARIANTE 2

Forêt nourricière

Esquisse de scénario



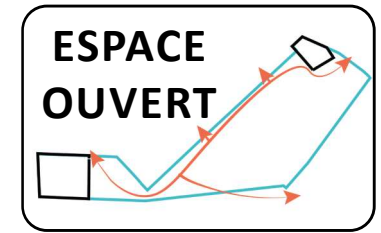
- Ruches
- Jardin forêt : plantations de petits fruits et légumes, cueillette, pédagogie, formation
- Culture maraîchère en agroforesterie
- Raccordement possible aux chemins forestiers existants dans la forêt communale

2. SITE BOISEMENT

→ VARIANTE 2

Forêt nourricière

Quelques réalisations inspirantes



« Forêt gourmande » à Diconne, Saône-et-Loire (2010)

Une forêt plantée de 2,5 ha selon 7 étages de production alimentaire (grands arbres, arbustes, lianes, herbacées, plantes aquatiques) composée de + 1000 espèces alimentaires. Accueil du public, visée pédagogique et productive.

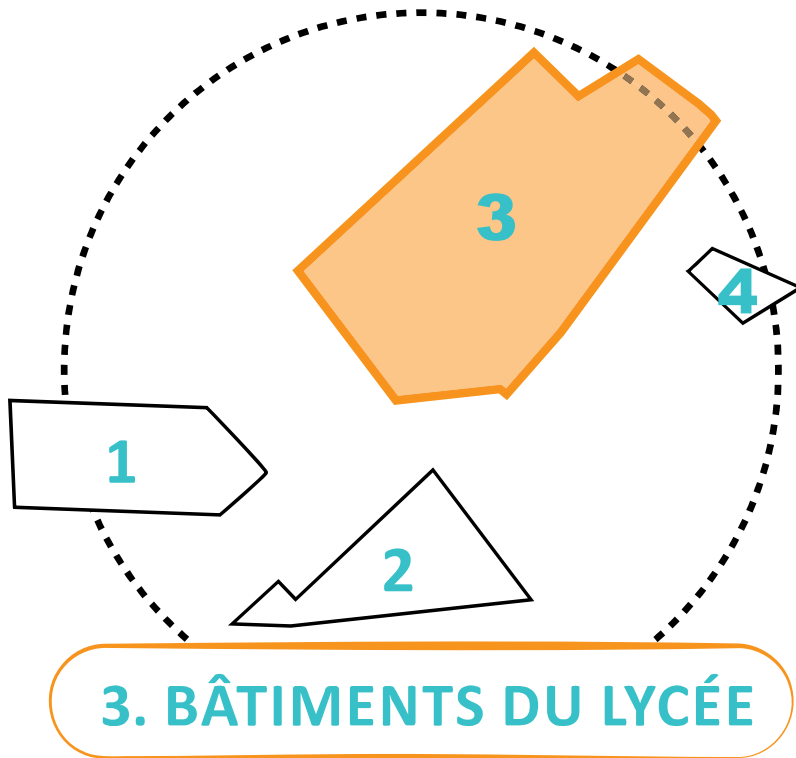


« Forêt nourricière » à Larressore, Pyrénées (2015)

Transformation d'une parcelle de bois communal en déshérence en un lieu expérimental de production vivrière, respectueux des écosystèmes naturels. Piloté par une association, conception en permaculture, techniques d'agroécologie et d'agroforesterie.

... SITE BÂTIMENTS
DU LYCÉE

2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE



ouvert & inclusif

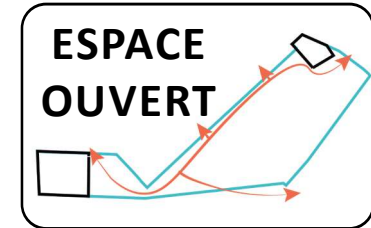
→ VARIANTE 2

→ VARIANTE 1

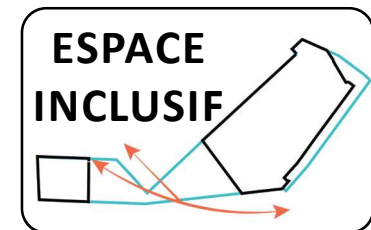
→ SCÉNARIO SOCLE

fermé & sectorisé

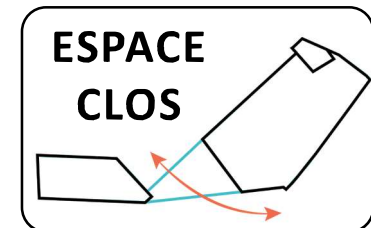
Village nourricier & productif ... pour
1 espace ouvert au sein
d'un village en transition



Village d'entreprises thématique
(ESS ou autre) ... pour
2 pôles inclusifs
au cœur du quartier



Village artisanal & industriel ... pour
3 îlots privés inscrits
dans une dynamique locale

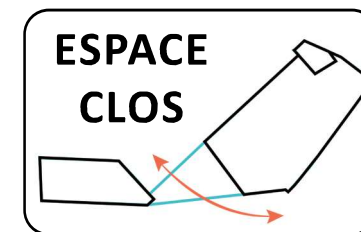
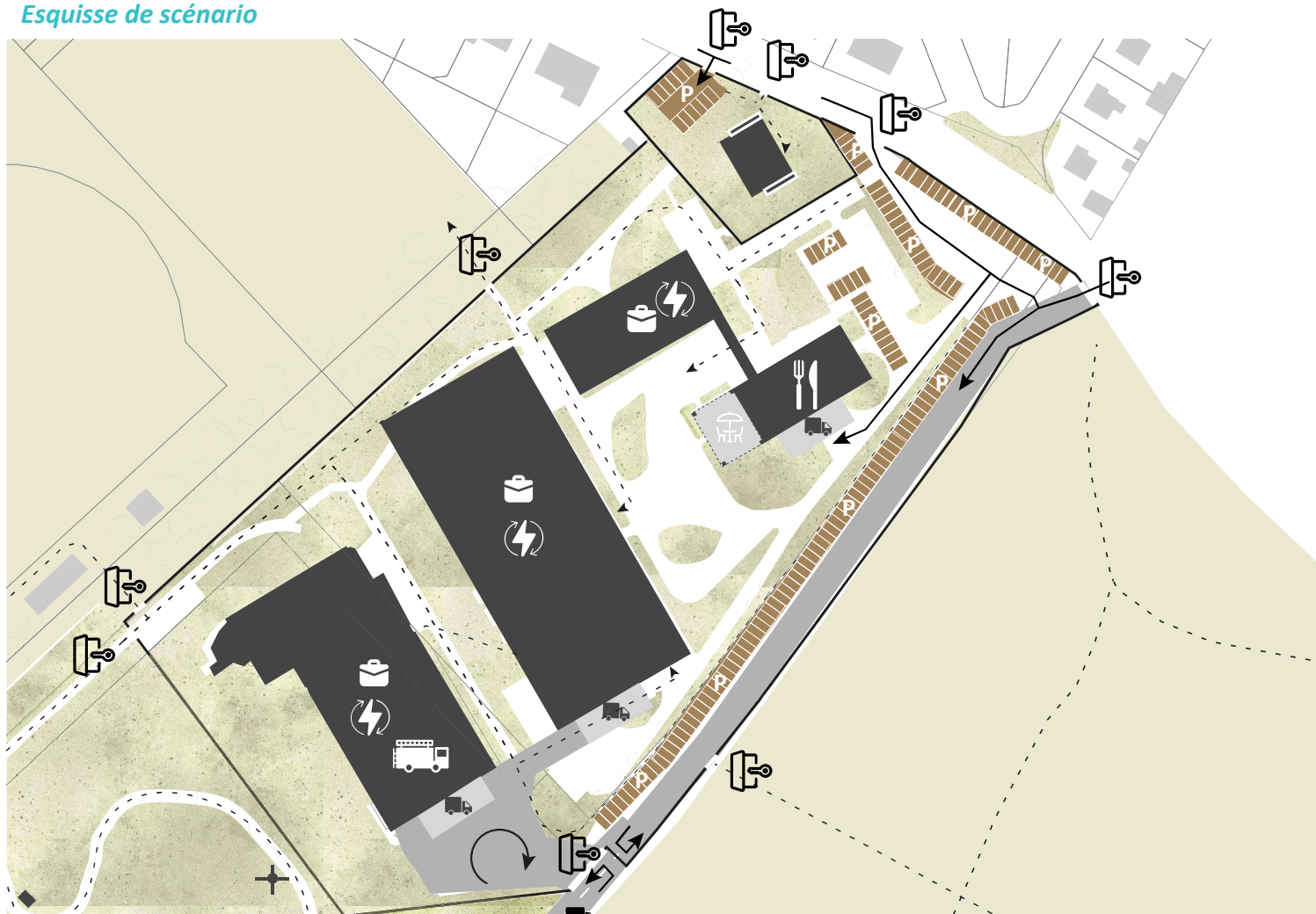


2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ SCÉNARIO SOCLE

Village artisanal et industriel

Esquisse de scénario



- Entreprises du secteur secondaire majoritairement
- Espace de restauration pour les entreprises
- Services partagés
- Possibilité de déménager la caserne de pompiers de Pulversheim sur site
- Nouvelle voie poids lourds appartenant au village d'entreprises

2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ SCÉNARIO SOCLE

Village artisanal et industriel

Quelques réalisations inspirantes



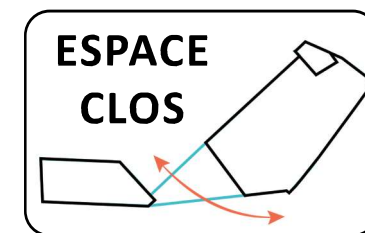
«Veillage» de Fenouillet à 15 min de Toulouse (2021)

3 bâtiments avec 45 lots de type cellules (296 à 553 m²) regroupables. Parking mutualisé équipé de bornes de recharge et un espace extérieur pour la détente et la restauration. Panneaux solaires.



Village artisanal Drouot à Mulhouse (1997)

Site de 14 cellules, aménagé sur la friche de l'ancienne caserne, sur un modèle d'aménagement de type village clos

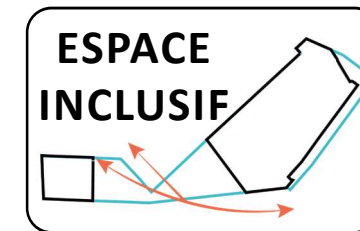


2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ VARIANTE 1

Village d'entreprises thématique (économie sociale & solidaire ou autre)

Esquisse de scénario



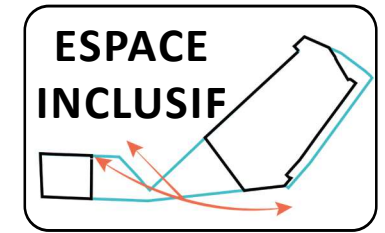
- Village d'entreprises thématique
- Entreprises du secteur secondaire et tertiaire majoritairement
- Restaurant ouvert aux entreprises et au public
- Livraison repas cantine écoles
- Nouvelle voie publique avec une seule portion pour les poids lourds

2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ VARIANTE 1

Village d'entreprises thématique (économie sociale & solidaire ou autre)

Quelques réalisations inspirantes



« Centre d'activités économiques et solidaires Edmond Gerrer » à Colmar (Association Espoir, 1986)

Activités et services groupés sur un même site, animés par une association d'emplois en réinsertion : ateliers (textile, soudure, vélo, menuiserie, espaces verts, création artistique), magasin d'occasion, restaurant ouvert au public et logements pour personnes en ré-insertion.



« Le Village Industriel de la Fonderie » à Mulhouse (2024)

Une vraie synergie entre entreprises industrielles, centre de formation, Fablab, etc. Un restaurant tout public (Nomad Café)

2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ VARIANTE 2

Village productif et nourricier

Esquisse de scénario



- Entreprises secondaires et tertiaires
- Services communs partagés
- Cuisine centrale alimentant une cantine ouverte à tous + livraison écoles et résidence seniors
- Halle couverte : place du marché, expo, festivités
- Nouvelle voie publique à double sens

2 3. SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE

→ VARIANTE 2

Village productif et nourricier

Quelques réalisations inspirantes



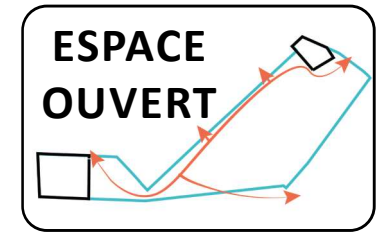
«Le Parc de Wesserling» (2005)

Une friche réhabilitée en un site ouvert au public réunissant entre autres un espace entreprises (30 000 m² en location), un magasin des producteurs fermiers locaux, une brasserie artisanale, des jardins paysagers et potagers dont la production est transformée et écoulee localement.



Cuisine centrale à Ungersheim (2011)

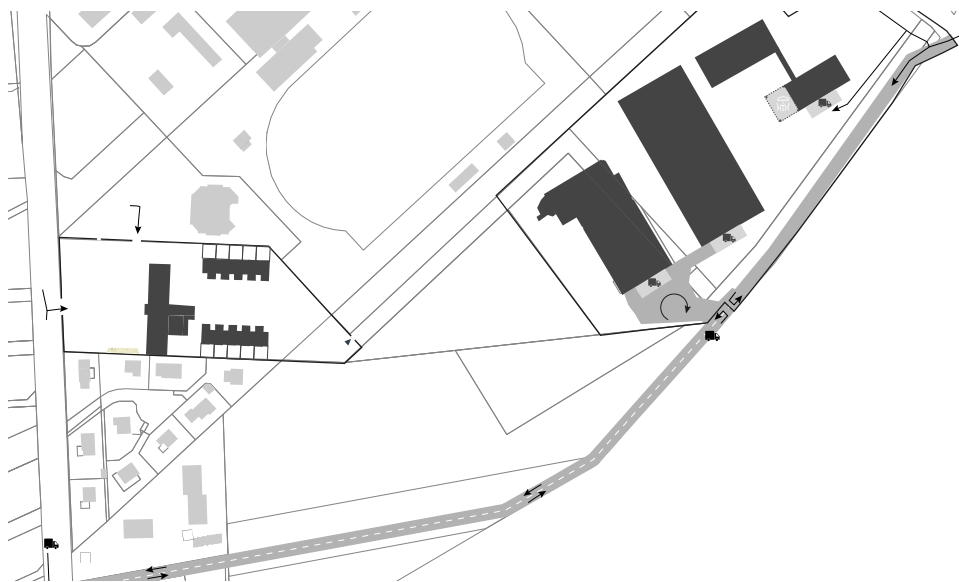
Gérée par l'association INSEF-Inter, fournit 6 sites périscolaires (550 à 600 repas/jour). **L'association est en recherche d'un autre lieu d'implantation pour une plus grande capacité de production.** Une régie agricole communale produit des aliments bio qui alimentent la cuisine centrale, une épicerie et une conserverie communale participative.



...

RÉFÉRENCES COMMUNES AUX SCÉNARIOS

2 RÉFÉRENCES COMMUNES AUX SCÉNARIOS : LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE VOIRIE



→ SCÉNARIO SOCLE

Nouvelle voie poids lourds appartenant au village d'entreprise

- Désengorgement du carrefour central
- Renforcement des réseaux sanitaires
- Liaison cyclable entre les rues de Ruelisheim et de Mulhouse



→ VARIANTE 1

Nouvelle voie publique avec une seule portion pour les poids lourds



→ VARIANTE 2

Nouvelle voie publique à double sens très accueillante pour les modes doux

2 RÉFÉRENCES COMMUNES AUX SCÉNARIOS

MOINS DE CLÔTURES OU DES CLÔTURES PLUS PERMÉABLES



DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT PLUS PERMÉABLES



2 RÉFÉRENCES COMMUNES AUX SCÉNARIOS



• Avis M. Chazerand (m2A, Performance énergétique) :

Piste intéressante pour un combo chaudière plaquettes bois pour chauffage et eau chaude + photovoltaïque en toiture pour auto-consommation électrique.

Missionner un bureau d'études (liste dispo) pour étudier la faisabilité (consommations effectives, production possible, passage des réseaux)

PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES



Chaufferie bois à Lutterbach construite dans les années 2000 pour alimenter 5 000 m² d'équipements publics (mairie, écoles). Extension en 2023 pour raccorder la basilique et le presbytère. Chaufferie alimentée par la forêt communale du Nonnenbruch.



Photovoltaïque en toitures pour la consommation électrique (ex : Village d'entreprises à Avignon)



Ombrières sur parking salle polyvalente (ex : parking Écomusée et Parc du Petit Prince)

AJOUT DE BALCONS AUX LOGEMENTS EXISTANTS



Logements sociaux à Mulhouse : réhabilitation de la caserne Lefebvre en logements avec adjonction de balcons

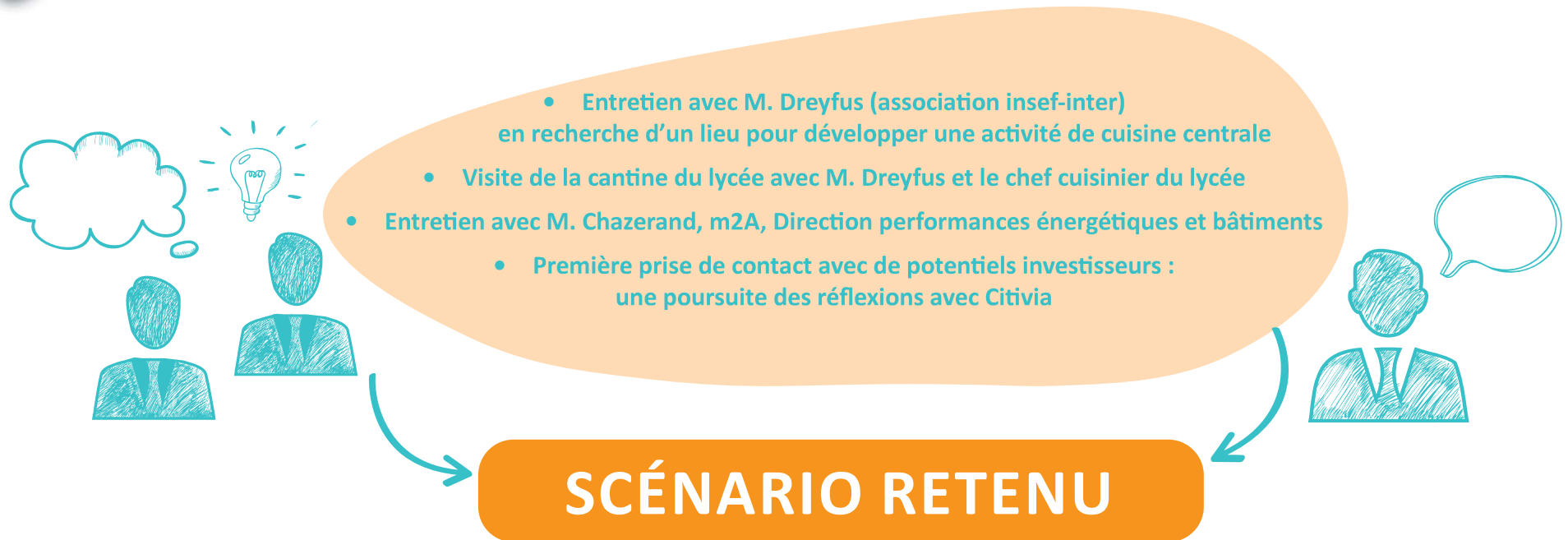


...

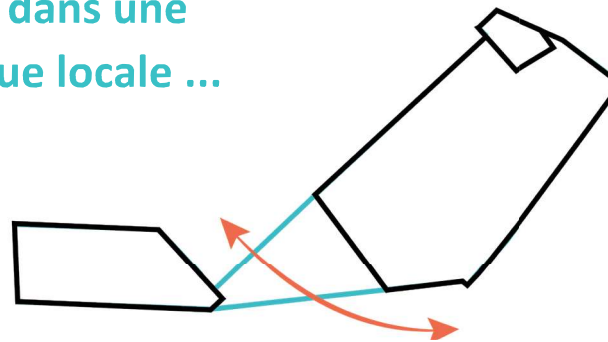
DEMAIN LE PROJET SOUHAITÉ

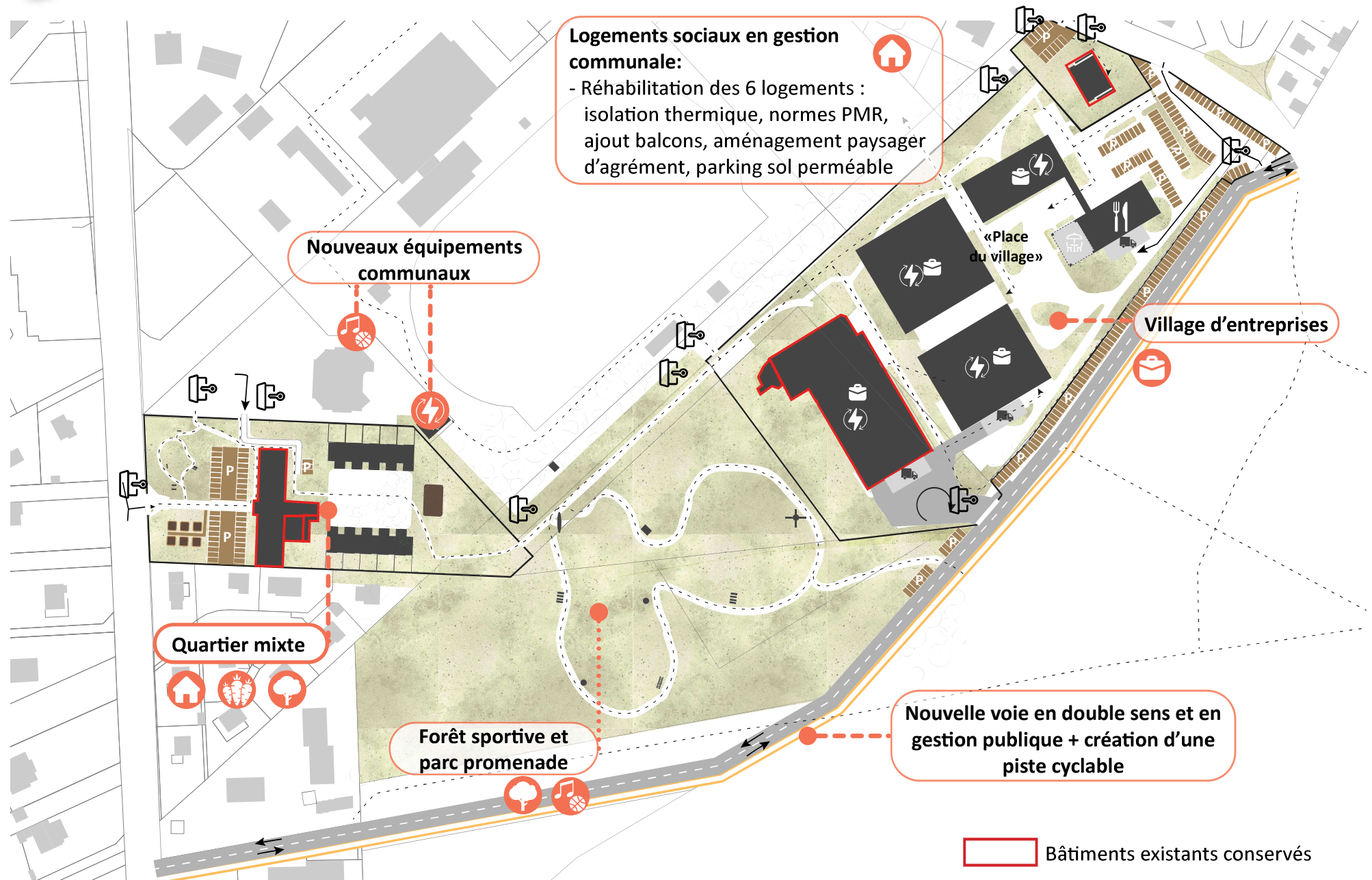
Phase 3 : Scénario retenu

3 LE SCÉNARIO RETENU



3 îlots privés
inscrits dans une
dynamique locale ...

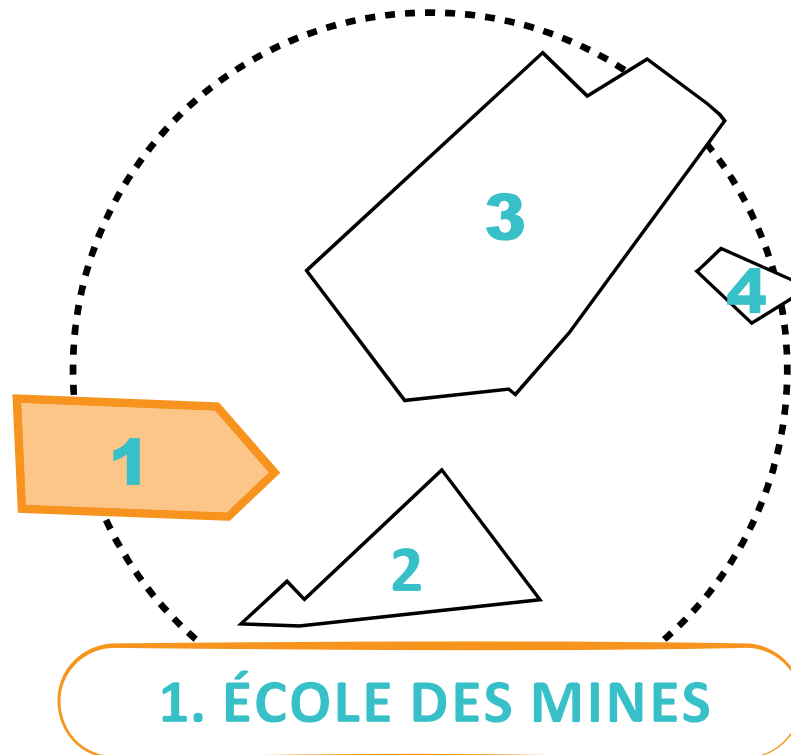






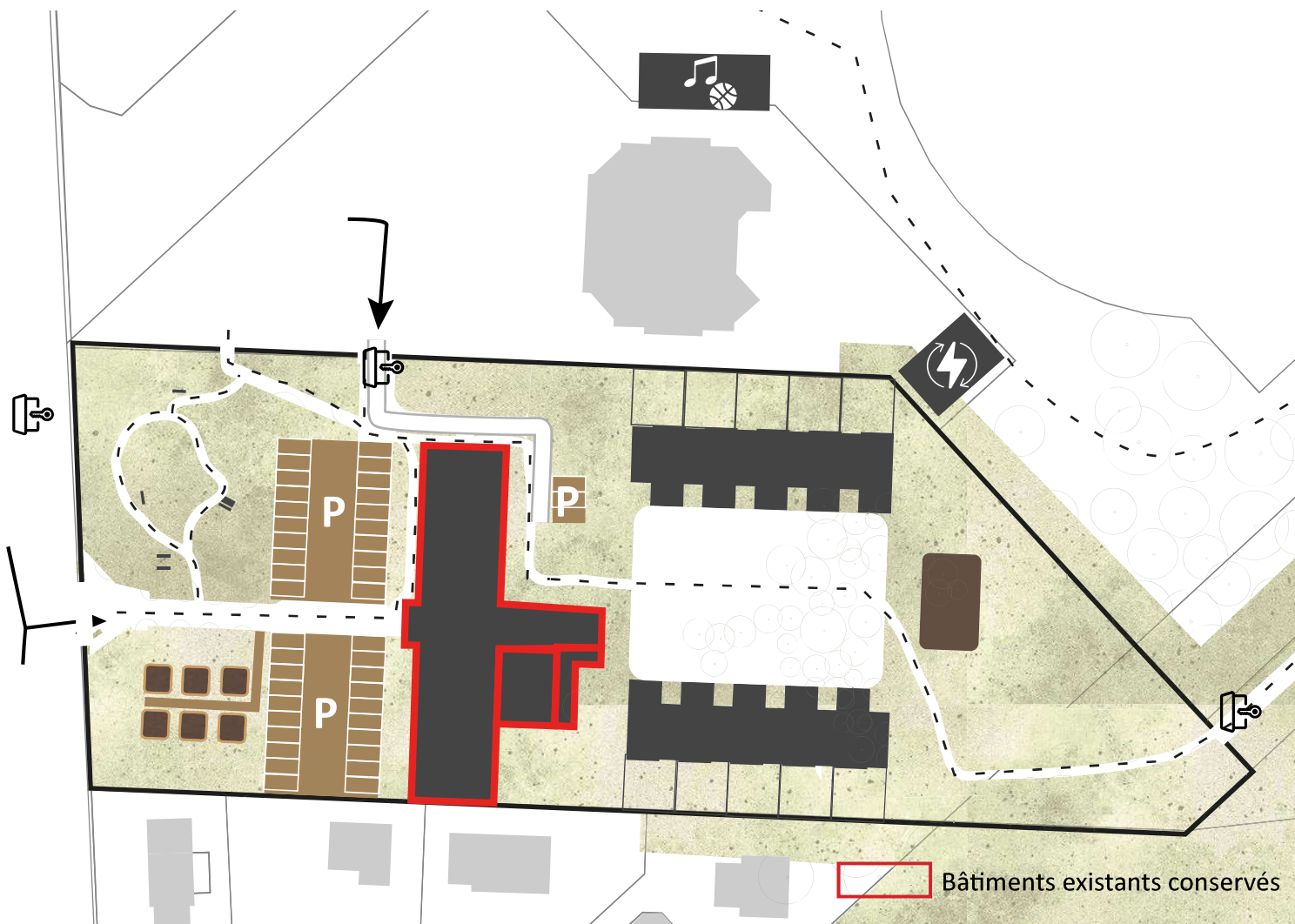
3 LE SCÉNARIO RETENU

... SITE ÉCOLE DES MINES



Quartier mixte

Esquisse de scénario



- Réhabilitation École des Mines en appartements (15 à 20) + maisons (ou petits immeubles) (10 à 12)
- Logements locatifs sociaux à destination des seniors ou mixte
- Espaces extérieurs partagés (parking, jardin, potager)
- Bailleur(s) social(aux) (LLS)
- Aménagement d'une chaufferie bois alimentée en partie par la forêt communale et qui permet d'alimenter les équipements communaux
- Extension pour des locaux associatifs aux abords de la salle polyvalente

3

1. SITE ÉCOLE DES MINES

Quartier mixte

Quelques réalisations inspirantes



«Résidence du Parc » à Pulversheim (HHA, 2008)

7 maisons seniors en location



Rénovation de la caserne Lefebvre à Mulhouse (Batigère Nord Est, 2017)

Création de logements sociaux



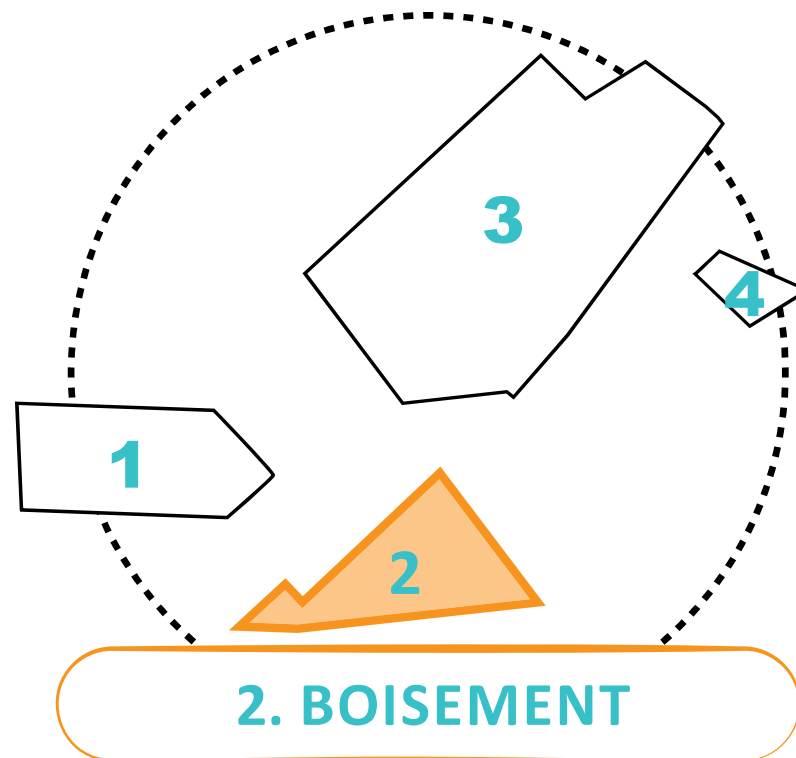
Chaufferie bois à Lutterbach

Construite dans les années 2000 pour alimenter 5 000 m² d'équipements publics (mairie, écoles). Extension en 2023 pour raccorder la basilique et le presbytère. Chaufferie alimentée par la forêt communale du Nonnenbruch.



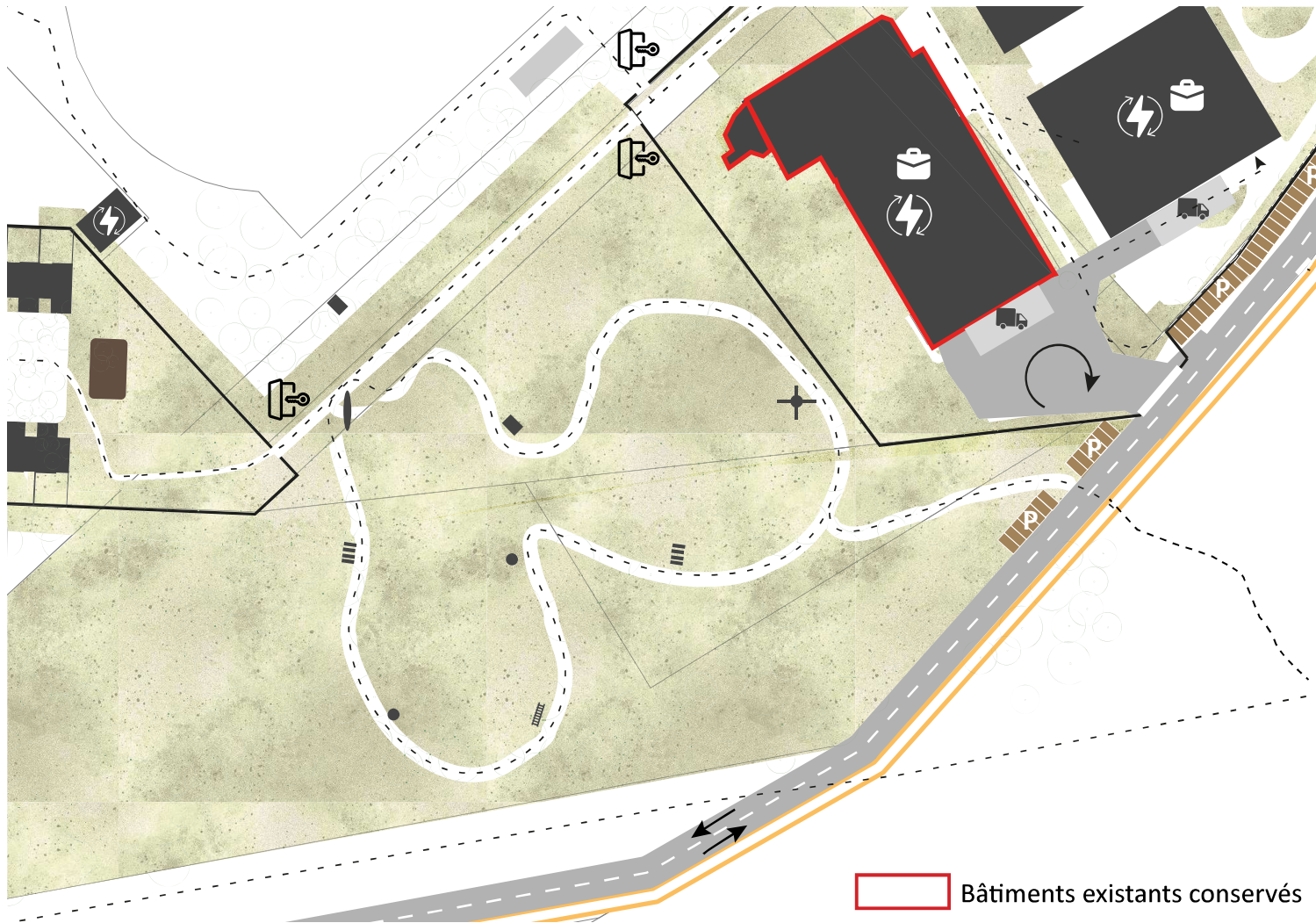
LE SCÉNARIO RETENU

... **SITE BOISEMENT**



Forêt sportive et parc promenade

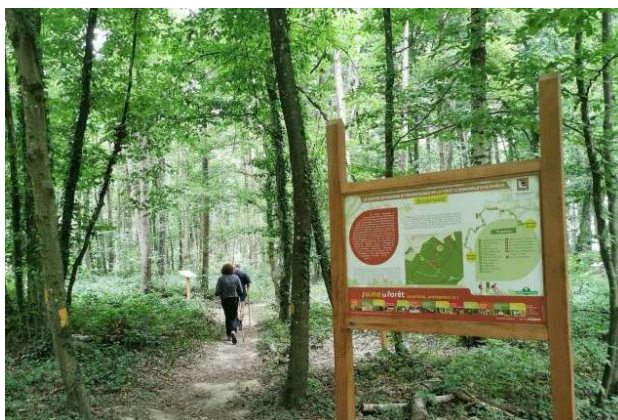
Esquisse de scénario



- Dans le prolongement de la plaine sportive, aménagement d'un parcours sportif
- Raccordement possible aux chemins forestiers existants dans la forêt communale et avec le chemin des écoliers
- Création d'un parcours qui suscite l'intérêt (pédagogique, artistique, ludique)
- Aménagement incitant à la promenade : banc, tables de pique nique...

Forêt sportive et parc promenade

Quelques réalisations inspirantes



« Parcours Vita » à Hombourg (2018)

Un parcours de santé dans la forêt de la Hardt aménagé avec des agrès en bois.

« Sentier botanique du Burgerwald » à Altkirch (2022)

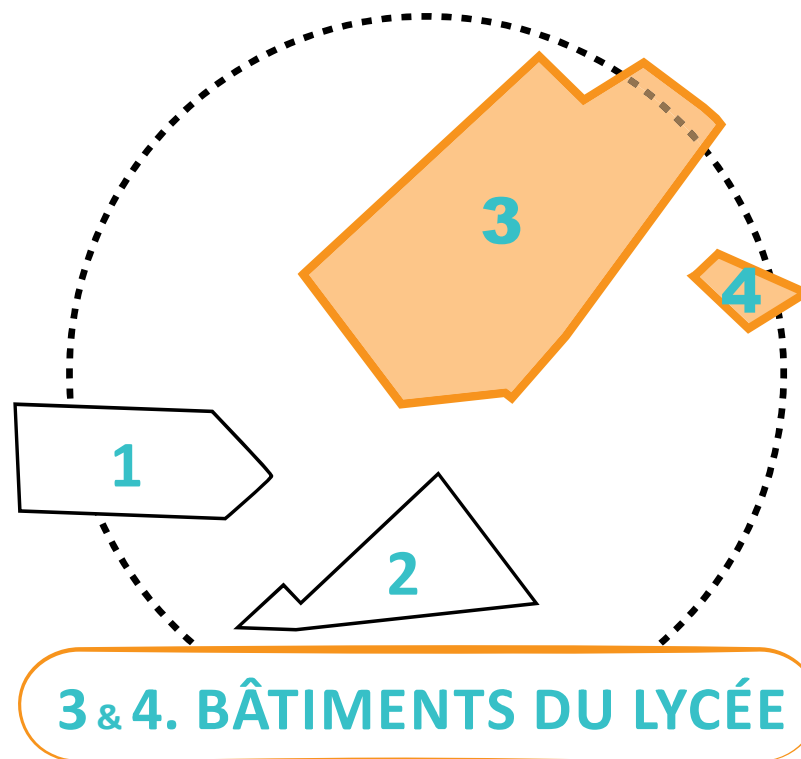
Parcours ponctués de 19 stations pour se promener en connaissant mieux la biodiversité

« Île Art » à Malans dans la Vallée de l'Ognon (2013)

Parcours de sculptures et installations artistiques à découvrir à pieds au gré d'une promenade

3 LE SCÉNARIO RETENU

... SITE BÂTIMENTS DU LYCÉE



Village d'entreprises et logements sociaux

Esquisse de scénario



Logements sociaux en gestion communale :

- Réhabilitation des 6 logements : isolation thermique, normes PMR, ajout balcons, aménagement paysager d'agrément, parking sol perméable

Village d'entreprises :

- Entreprises du secteur secondaire majoritairement
- Possibilité de déménager la caserne de pompiers de Pulversheim sur site
- Cuisine centrale alimentant une cantine ouverte à tous + livraison écoles et résidence seniors
- 100 places de stationnement à l'intérieur du site
- Une partie dédiée pour des locaux associatifs

Village d'entreprises

Quelques réalisations inspirantes



Village artisanal Drouot à Mulhouse (1997)

Site de 14 cellules, aménagé sur la friche de l'ancienne caserne, sur un modèle d'aménagement de type village clos



«Veillage» de Fenouillet à 15 min de Toulouse (2021)

3 bâtiments avec 45 lots de type cellules (296 à 553 m²) regroupables. Parking mutualisé équipé de bornes de recharge et un espace extérieur pour la détente et la restauration. Panneaux solaires.

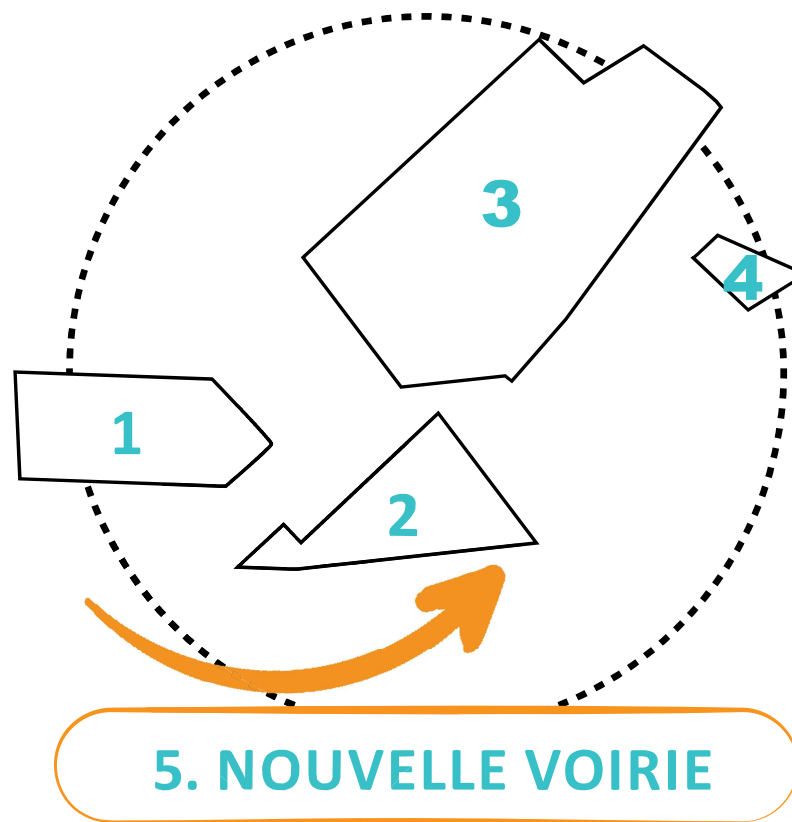


Cuisine centrale à Ungersheim (2011)

Gérée par une association, elle fournit 6 sites périscolaires (550 à 600 repas/jour). **En recherche d'un autre lieu d'implantation pour une plus grande capacité de production.** Une régie agricole communale produit des aliments bio qui alimentent la cuisine, une épicerie et une conserverie.

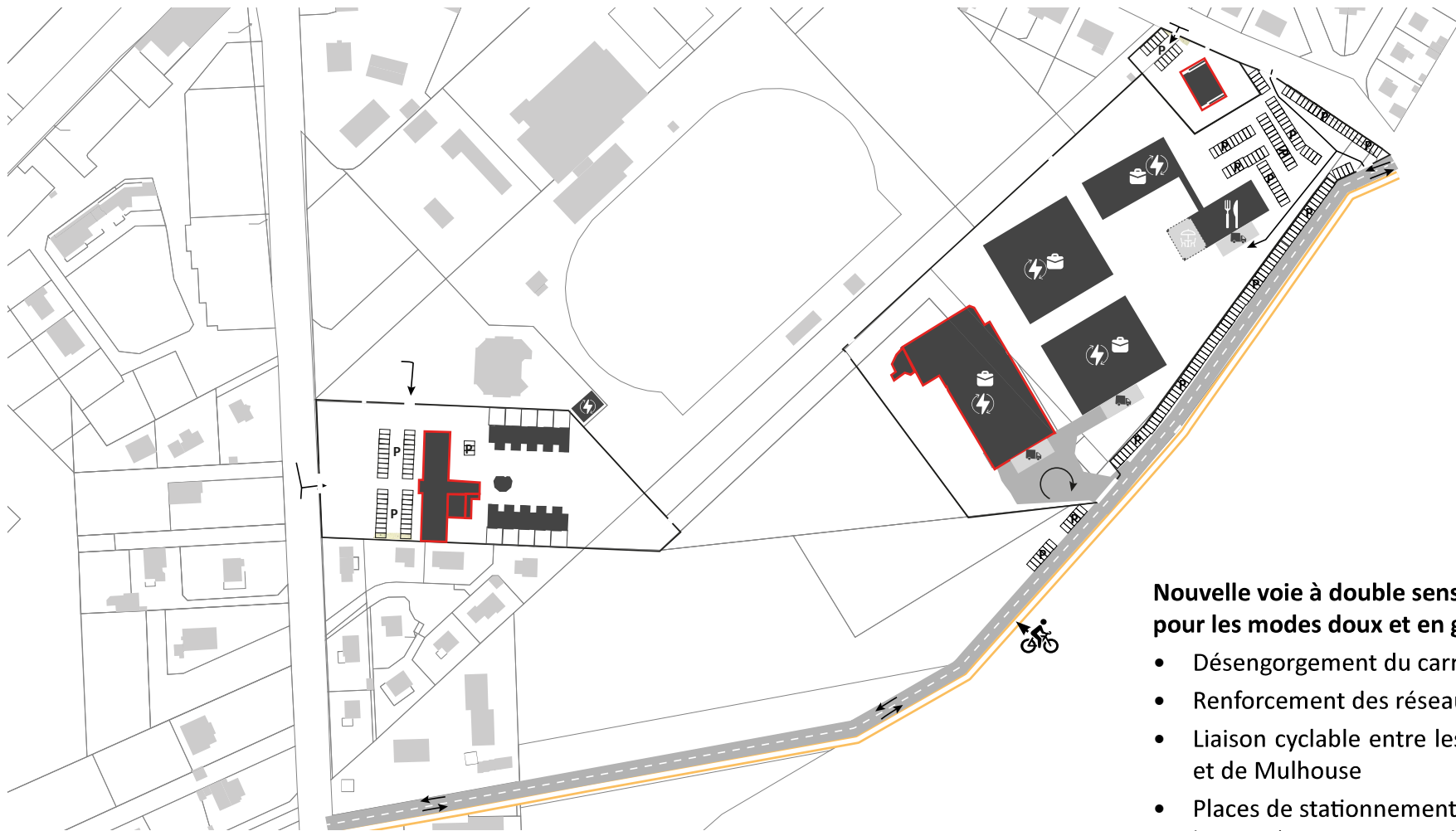
3 LE SCÉNARIO RETENU

... NOUVELLE VOIRIE



Nouvelle voirie de desserte

Esquisse de scénario



Nouvelle voie à double sens, accueillante pour les modes doux et en gestion publique

- Désengorgement du carrefour central
- Renforcement des réseaux sanitaires
- Liaison cyclable entre les rues de Ruelisheim et de Mulhouse
- Places de stationnement publiques le long de la voie (estimation 70 places)

DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT PLUS PERMÉABLES





MISSIONS EN LIEN

RÉVISION DU PLU DE PULVERSHEIM

Réécriture du PLU communal à l'aune du projet municipal de village en transition

ÉLABORATION DU PLUi de m2A

Définition d'un premier PLU intercommunal pour m2A, intégrant les attendus de la loi Climat & Résilience (trajectoire «Zéro Artificialisation Nette»)



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

Conception et rédaction

Christelle BARLIER

Louise PONS

Photographies

Selon source

Iconographie

Selon source

Graphisme et mise en page

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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