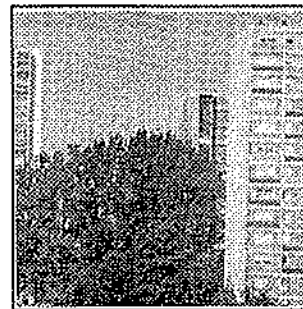
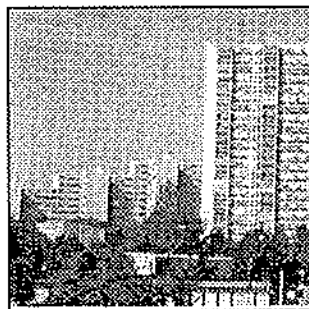
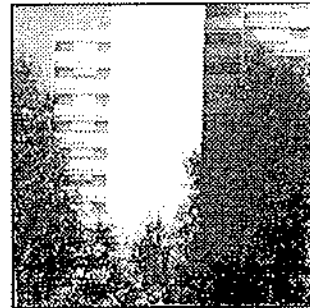
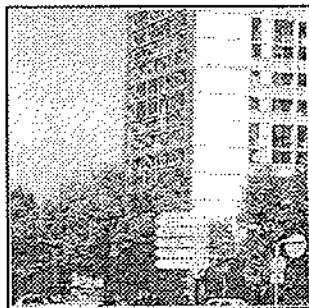
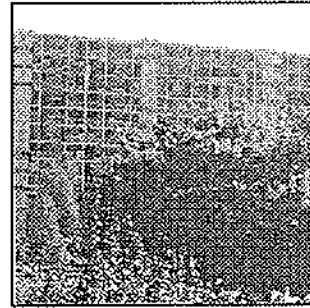




SCHEMA D'EVOLUTION URBAINE DES COTEAUX

VILLE DE MULHOUSE
PIC URBAN



DOCUMENTATION		
AGENCE D'URBANISME DE LA REGION MULHOUSIENNE		
1016	30201048	



Agence d'
Urbanisme
de la Région
Mulhousienne

Décembre 1997

Schéma d'Evolution Urbaine des Coteaux

SOMMAIRE

Avant-propos	p. 2
1. La question du devenir des Coteaux.....	p. 3
1.1 Une planification urbaine à l'origine de fortes ruptures dans la ville.....	p. 3
1.2 Une partie de l'agglomération en mutation à grande échelle.....	p. 3
1.3 Un ensemble de caractères urbains très spécifiques.....	p. 4
2. Les objectifs du projet Coteaux.....	p. 9
2.1 Prévenir les dérives dangereuses.....	p. 9
2.2 Une convergence de dispositifs et d'initiatives.....	p. 9
2.3 La démarche d'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine.....	p. 11
3. Les orientations du Schéma d'Evolution Urbaine.....	p. 12
3.1 Le devenir des Coteaux : objectifs généraux.....	p. 12
3.2 Les options d'aménagement retenues.....	p. 13
3.3 Le Schéma d'Evolution Urbaine des Coteaux.....	p. 24

Avant-Propos

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine des Coteaux, une mission a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne par la ville de Mulhouse, sous le pilotage de son service d'urbanisme. Cette mission, inscrite dans le Programme d'Initiative Communautaire URBAN, s'est déroulée en deux étapes principales :

- *une première phase a permis de définir les orientations d'aménagement possibles et souhaitables pour les Coteaux. Ces orientations ont été présentées sous la forme d'esquisses sommaires.*

Un rapport d'études réparti en deux tomes diffusés en juin 1997 rend compte de cette première étape.

- *une seconde phase a permis d'énoncer plus analytiquement les différentes potentialités d'aménagement, puis de procéder à des choix d'options, validés politiquement par les acteurs réunis en Cellule Projet Coteaux, instance de coordination présidée par le Maire de Mulhouse.*

Le présent document constitue une synthèse d'ensemble de l'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine, de même qu'un document de présentation du schéma tel qu'il a, en fin de compte, été arrêté .

1. La question du devenir des Coteaux

1.1 Une planification urbaine à l'origine de fortes ruptures dans la ville

Le quartier des Coteaux, avec 3371 logements répartis en 24 immeubles d'habitation de 6 à 22 étages, rassemble une population d'environ 10 000 habitants. Sa taille, sa physionomie, son implantation en périphérie urbaine le rangent dans la famille dite des "grands ensembles", forme urbaine générée par les procédures d'urbanisation prioritaire engagées dans les années 1950 et 1960 pour répondre à la pénurie de logements. Ce grand ensemble constitue le quartier d'habitation et d'équipements de proximité d'une ZUP mise en place dès 1958 et comprenant à l'origine, outre les Coteaux :

- un secteur de formation secondaire et technologique,
- le campus universitaire,
- et la zone d'équipements de loisirs de la Plaine de l'III.

Ce processus de planification urbaine à grande échelle a généré une partie ouest de Mulhouse organisée en grands blocs urbains, dont la caractéristique principale de chacun est de marquer **une forte rupture d'échelle** avec l'environnement urbain formé par les quartiers traditionnels existants (Dornach et Bel Air).

1.2 Une partie de l'agglomération en mutation à grande échelle

Le caractère de cette partie Ouest de l'agglomération est aujourd'hui renforcé par de nouvelles procédures d'aménagement, qui ajoutent plusieurs nouvelles zones monofonctionnelles de vaste emprise, directement juxtaposées aux Coteaux, sous la forme de trois ZAC, dont deux sont en cours d'aménagement :

- ☐ **la ZAC Hofer** (zone commerciale de Morschwiller, aménagée)
- ☐ **la ZAC de la Mer Rouge** (zone commerciale de Mulhouse-Dornach, en cours d'aménagement, et formant une extension du pôle d'activité commerciale constitué par l'hypermarché Cora),
- ☐ **la ZAC du Parc des Collines** (zone d'activité en partie comprise dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine en cours d'aménagement),

Le Parc des Collines est lui-même appelé à être traversé par la rocade ouest de Mulhouse, infrastructure en cours de réalisation formant une voie de contournement en prolongement de la voie rapide venant de la vallée de la Thur.

Les Coteaux se situent aux confins du territoire de Mulhouse et du ban communal du village de Morschwiller-le-Bas. Celui-ci est soumis aujourd'hui à la pression d'une forte demande résidentielle en raison des disponibilités foncières qu'il offre à proximité de Mulhouse. Il en résulte une dynamique

immobilière non négligeable, qui se traduit par la réalisation de deux ZAC (une ZAC mixte : habitat/activités et une ZAC habitat).

Au total, entre le développement des activités économiques et commerciales, la réalisation d'infrastructures, et la forte dynamique immobilière, les Coteaux se situent aujourd'hui au cœur de l'un des pôles de développement et de mutation urbaine les plus actifs de l'agglomération.

1.3 Un ensemble de caractères urbains très spécifiques.

Les Coteaux, ont été réalisés, pour ce qui concerne les immeubles d'habitation, entre 1961 et 1975, sur une emprise foncière d'une cinquantaine d'hectares. Ce quartier d'habitations compose un îlot urbain géant dessinant une figure à cinq côtés, entièrement ceinturée par un ensemble de voies dont deux composent des liaisons interquartiers de l'agglomération (boulevard des Nations et rue Mathias Grünewald).

Les flux de desserte sont totalement distribués **en périphérie d'îlot**, et diffusés en cœur d'îlot par un ensemble de voies sans issue, dont 4 seulement appartiennent aujourd'hui au domaine public.

Les Coteaux opposent au contexte qui les environne une physionomie profondément hétérogène à la ville, en raison de leur appartenance au type du Grand Ensemble. Cette appartenance génère différents caractères urbains très particuliers.

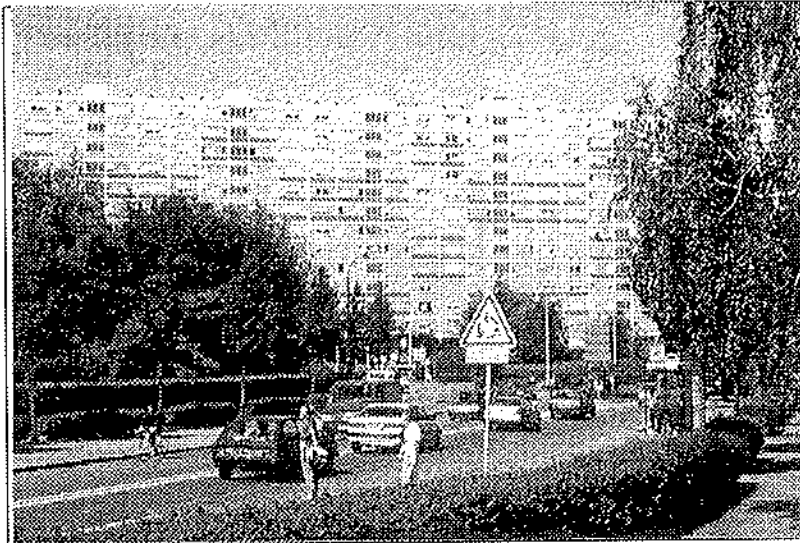
Une identité urbaine difficile à saisir

En tant que Grand Ensemble, les Coteaux forment un vaste morceau de ville, qui ne présente toutefois pas les caractéristiques suffisantes pour constituer un quartier à part entière. De cela résulte une identité urbaine difficile à saisir qui constitue également une indication de toute la difficulté de la relation des Coteaux à la ville.

Des logiques de rupture avec l'environnement urbain

L'hétérogénéité à la ville, générée par la forme et la taille des immeubles, se trouve exacerbée par l'organisation du réseau : les Coteaux forment une coupure au sein du maillage urbain.

Cette coupure provient du défaut de continuité urbaine au sein des réseaux de déplacements : les différents accès vers les Coteaux impliquent une relation de **confrontation au quartier**, qui apparaît comme une ville dans la ville, et qui plus est, une ville sans porte. Cette logique de rupture, structurelle à l'organisation spatiale et bien lisible en plan, se retrouve dans les différentes ruptures d'échelles propres à l'insertion des Coteaux dans la ville : rupture provoquée par la taille et la hauteur des immeubles, rupture provoquée par la taille de l'îlot urbain formé par les Coteaux.

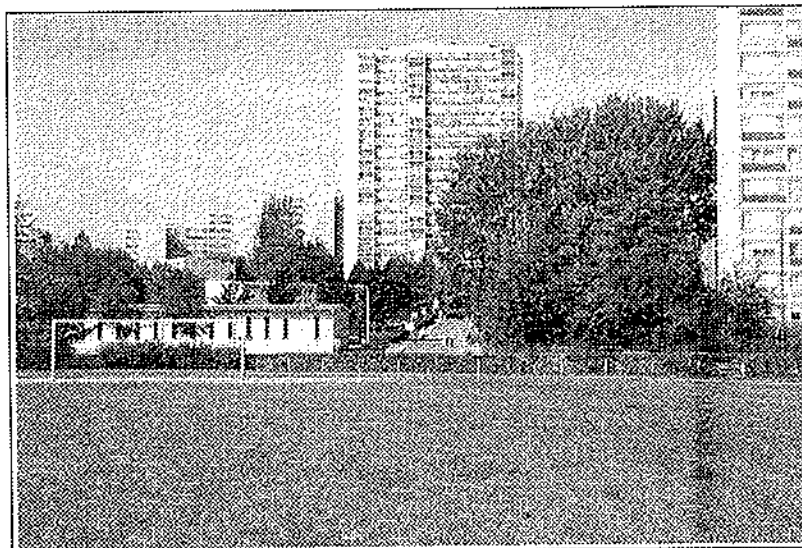


Vue depuis le boulevard des Nations : une logique de confrontation urbaine entre les Coteaux et leur environnement urbain.

❑ Un défaut d'articulations et de liaisons urbaines

Cette situation de "ville dans la ville", générée autant par la physionomie des bâtiments que par une situation physique et géographique d'enclavement urbain, se trouve renforcée par l'absence d'éléments d'articulation urbaine : les espaces publics sont clairement divisés entre :

- ❑ ceux qui appartiennent à la ville : les boulevards et les rues de ceinture, le rond-point Talvas, les différents carrefours placés aux angles du pentagone dessiné par les Coteaux;
- ❑ ceux appartenant aux Coteaux, qui procèdent d'une conception, d'un traitement, d'une physionomie tout à fait spécifiques et nécessitent des modes de gestion et de maintenance particuliers.



L'entrée aux Coteaux par la rue P. Loti, vue depuis le terrain de sport du Centre de Réadaptation et de Formation Professionnelle : le défaut d'articulation et de liaison urbaines

☐ L'enclavement urbain

Appartenant au type du grand ensemble, les Coteaux n'en dessinent pas moins une figure urbaine apparentée à l'îlot urbain, composée d'une façade sur rue et d'un cœur d'îlot, même si celui-ci, dans notre cas, procède de l'espace public et non de l'espace privé, comme c'est le cas pour l'îlot urbain traditionnel. Ce partage entre un "dedans" et un "dehors" des Coteaux (figure d'une ville dans la ville) génère inévitablement une situation d'enclavement pour toutes les nombreuses fonctions placées "dedans" :

- ☐ les équipements et notamment les équipements scolaires,
- ☐ les espaces publics (comme l'Allée des Peupliers)
- ☐ certains immeubles résidentiels (l'essentiel du parc de la SAEM, la copropriété Plein Ciel, les équipements de services).
- ☐ le Centre de Culture et de Loisirs

Le Parc de la SAEM Habitat 2000 constitue même, de surcroît, une nouvelle figure "dedans-dehors" à l'intérieur de celle formée par l'ensemble du quartier des Coteaux (et forme donc un "dedans à l'intérieur du dedans", une nouvelle enclave au cœur de l'enclave urbaine formée par les Coteaux).

Pour ce qui concerne les équipements publics, leur appartenance spatiale est scellée par l'évidence de leur localisation au sein du tissu : ils ne sont pas des équipements de la ville, ni des équipements du quartier, mais bien les équipements "des Coteaux".

☐ Des espaces publics difficiles à percevoir

Les flux traversants étant circonscrits au dehors des Coteaux, l'usage des espaces publics se trouve implicitement réservé aux résidents. Cet espace, si l'on en retranche les équipements collectifs, est composé d'éléments de différentes sortes :

- ☐ les aires de stationnement des résidences et des équipements publics
- ☐ les éléments de desserte des aires de stationnement des résidences et des équipements publics, ainsi que les rampes d'accès aux garages des résidences;
- ☐ les cheminements piétons permettant les trajets de desserte interne aux Coteaux
- ☐ les dalles de garage, qui occupent une emprise tout à fait considérable.
- ☐ quelques terrains de jeux
- ☐ les espaces verts, qui composent le reste et l'essentiel des espaces publics

L'organisation spatiale de ces différents éléments répond à une juxtaposition de missions fonctionnelles dont aucune n'est jamais transversale aux Coteaux. Quand elle est définie, la vocation des espaces est toujours limitée à un morceau isolé du territoire urbain. Cette organisation spatiale ne répond à aucun mode de structuration de l'espace, et se dérobe, de ce fait, à la lecture spatiale normale à laquelle procède tout usager d'un espace public..

Autrement dit, l'organisation physique des différents éléments composant les espaces publics des Coteaux n'a pas aujourd'hui pour vocation de générer des repères ou des signaux, exception faite de l'Allée des Peupliers, double alignement d'arbres formant aux Coteaux l'une des rares figures appartenant bien au répertoire du langage urbain.

Parmi les figures urbaines faisant défaut, on peut citer celles-ci, tirées du "répertoire" urbain courant :

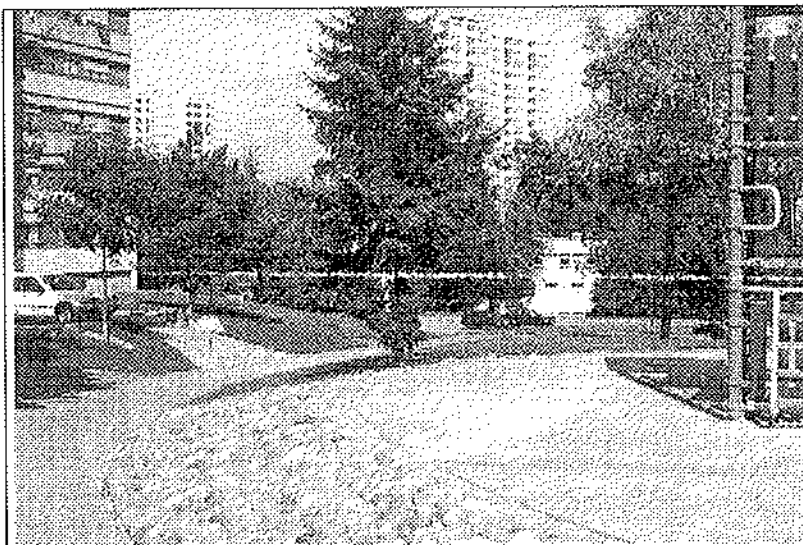
- il n'y a pas de rue aux Coteaux;
- il n'y a pas de place urbaine, ni de square, ni de placette;
- pas d'allée non plus (il n'y a qu'un bout d'allée);
- pas de centre urbain,
- ni de pôle bien structuré en rapport avec la taille des Coteaux
- pas de parc
- etc...

...mais seulement des parkings, des chemins, des dalles, des rampes, des chaussées et des espaces verts.

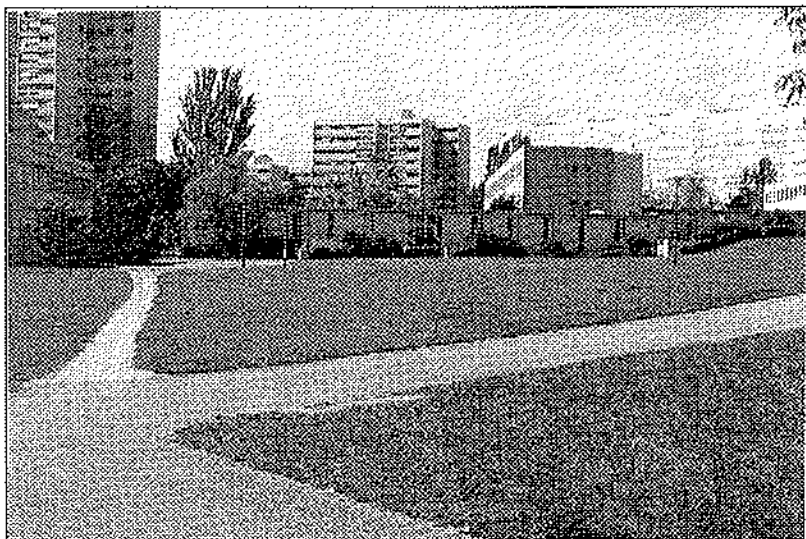
Les cheminements piétons ne sont pas hiérarchisés les uns par rapport aux autres, et la vocation de chacun n'est pas toujours perceptible.

Les espaces verts remplissent les interstices qui ne sont occupés ni par les aires de stationnement, ni par les chaussées, dalles etc... Assurant une fonction de remplissage végétal, leur physionomie ne répond à aucune spécification particulière : ils constituent des espaces qui ne sont porteurs d'aucune vocation ou mission (hormis celle d'occuper les espaces dépourvus de vocation). C'est ce qui explique l'uniformité de leur physionomie, puisqu'ils composent un espace indifférencié, malgré le soin et la qualité apportés à leur traitement.

Toutes ces caractéristiques conduisent à désigner les Coteaux comme un lieu de la ville profondément disjoint et différent de son environnement urbain.



Réorganiser les espaces publics selon une hiérarchie urbaine cohérente



Donner à chaque espace
une vocation clairement
établie : espace central à
proximité du C.C.L. et de
l'école Matisse.

2. Les objectifs du projet Coteaux

2.1 Prévenir les dérives dangereuses

Les Coteaux occupent au sein de l'espace mulhousien une place à part. Les quartiers mulhousiens présentant les plus fortes concentrations de logements sociaux, en dehors des Coteaux, sont les quartiers Brossolette, Drouot et Wagner-Wolf, comprenant chacun des patrimoines immobiliers anciens (des années 1930 aux années 1960 pour l'essentiel). Ces quartiers ont tous connu des difficultés sociales importantes, et ont bénéficié de différentes procédures de requalification. Les Coteaux constituent à la fois la plus forte concentration de logements sociaux de l'agglomération mulhousienne, mais aussi l'ensemble de logements le plus récent (années 60 et 70) : ils bénéficient d'un environnement paysagé avec soin, présentent une offre de logement de très bon niveau insérée dans un contexte favorable au premier abord.

Au cours des années 1990, quelques évolutions inquiétantes sont toutefois apparues :

- l'environnement social se dégrade progressivement dans certains immeubles, résultat des difficultés croissantes rencontrées par les bailleurs dans l'attribution des logements
- les refus d'attribution apparaissent ainsi que les difficultés de gestion locative,
- la valeur immobilière des appartements en copropriété tend à s'effriter,
- la maintenance des garages souterrains apparaît de plus en

plus problématique, entraînant la sous-utilisation de certains d'entre eux par les habitants.

- différents dysfonctionnements sont de plus en plus souvent soulevés par les habitants : manque de stationnements, problème de ramassage d'ordures, nuisances sonores, sécurité.
- des conflits de voisinage ou d'usage apparaissent de plus en plus fréquemment (problèmes de tranquillité publique en particulier)
- et enfin, les Coteaux ne sont pas épargnés par la dégradation générale du climat social.

2.2 Une convergence de dispositifs et d'initiatives

Face à ces difficultés, les différents acteurs de la politique du logement (essentiellement la ville et les bailleurs sociaux) prennent la décision d'engager un projet pour le devenir de ce grand ensemble. Deux dispositifs sont mis à profit pour engager les Coteaux dans un processus d'évolution positif :

- la mise en œuvre d'un Programme d'Initiative Communautaire Urban (PIC Urban), permettant l'engagement de financements pour la requalification urbaine, économique et sociale des Coteaux. Le pilotage du PIC Urban est confié à la SERM.



La barrette de commerces existante, pôle commercial du boulevard des nations.

- ❑ la mise en œuvre d'une **Zone Franche Urbaine**, incluant dans son périmètre outre l'intégralité des Coteaux une large partie d'une ZAC destinée à l'accueil d'entreprises, le Parc des Collines.

C'est dans l'optique de la mise en place de ce double cadre qu'une première approche de la redynamisation commerciale des Coteaux est engagée par la SERM, sous la forme d'une **étude de restructuration commerciale**, confiée à un bureau d'études spécialisé en développement commercial (Ville et Commerce). Cette initiative correspond à l'engagement d'une dynamique de restructuration du pôle commerçant des Coteaux, et se poursuivra par l'organisation d'un concours pour la conception d'ensemble de l'espace Nation-Grünewald. La redynamisation commerciale des Coteaux apparaît ainsi comme un moteur important de la dynamique de restructuration urbaine et spatiale des Coteaux.

Outre ces dispositifs, le devenir des Coteaux s'inscrit dans d'autres dynamiques en cours :

- ❑ les Coteaux constituent l'un des quartiers prioritaires du **Contrat de Ville de Mulhouse**.

- ❑ la municipalité engage différentes actions destinées à **répondre aux demandes de la population** (démarche "qualité des services")
- ❑ les bailleurs sociaux s'engagent dans des **opérations de requalification** de leurs ensemble patrimoniaux
- ❑ une **MOS** est engagée sur l'une des copropriétés en vue de réaliser une OPAH.

Ces initiatives convergentes sont coordonnées au sein de la **Cellule Projet Coteaux**, instance de coordination et de décision rassemblant les acteurs impliqués dans les différentes initiatives, et présidée par le Maire de Mulhouse.

2.3 La démarche d'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine

Afin de leur définir un cadre d'évolution urbaine, une mission d'élaboration d'un Schéma d'Evolution Urbaine des Coteaux est confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne, mission effectuée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Mulhouse. Afin de pouvoir réaliser cette mission, l'Agence est dotée d'un conseil en urbanisme, en la personne de Claude Guistain, dont la candidature pour cette prestation est retenue par un jury après appel d'offres.

Les travaux d'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine s'appuient sur un ensemble d'études préalables engagées par les bailleurs ou par le service d'urbanisme de la ville. Ils s'engagent au travers de différentes démarches :

- consultation d'acteurs locaux (associations, écoles, collège, bailleurs, travailleurs sociaux, services municipaux, élus, etc...).
- concertation au sein d'un atelier Coteaux réunissant quelques acteurs représentatifs, à l'initiative du service d'urbanisme de la ville (SERM, OPAC, services techniques, service contrat de ville, service habitat, bailleurs, etc...).
- organisation d'un séminaire d'une journée pour mettre en commun les différents points de vue sur les évolutions possibles des Coteaux.
- travail de terrain et conception des orientations et des principes d'aménagement.

Deux étapes distinctes permettent d'aboutir à un ensemble de décisions prises par la Cellule Projet Coteaux.

1ère étape : mise à plat et synthèse des éléments de diagnostic, audition des acteurs, séances d'atelier pour l'esquisse de scénarios d'évolution urbaine, séminaire, **présentation de deux scénarios d'évolution urbaine avec plusieurs variantes.** Engagée en décembre 1996, cette phase s'achève en juin 1997.

2ème étape: proposition d'un ensemble de mesures à court, moyen et long terme, engageant l'évolution des Coteaux. Enoncé d'une liste de mutations possibles. Mise en place d'un groupe de travail associant plusieurs élus municipaux afin de préparer les décisions de la Cellule Projet Coteaux. Cette phase s'achève en décembre 1997 **par la définition des options d'aménagement du Schéma d'Evolution.**

Le travail d'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine se poursuit dès lors par la définition de choix de programmation et par l'engagement d'études techniques permettant d'affiner les conditions de réalisation du programme, et par la définition des actions prioritaires à engager.

3. Les orientations du Schéma d'Evolution Urbaine

3.1 Le devenir des Coteaux : objectifs généraux

Les missions assignées au Schéma d'Evolution Urbaine procèdent de plusieurs objectifs de portée générale :

- trouver aux espaces publics des vocations claires, étendues à l'échelle de l'ensemble des Coteaux.
- différencier les espaces les uns des autres selon leurs différentes vocations
- désenclaver les Coteaux en rétablissant des continuités urbaines avec leur environnement urbain et en générant des flux ou des axes traversants.
- fragmenter les Coteaux de manière à clarifier les vocations des différents espaces et distinguer chacun vis-à-vis des autres.
- Etablir une hiérarchie des espaces en utilisant des figures tirées du répertoire urbain et adaptées à leur nouvelles vocation :
 - place,
 - allée,
 - square,
 - parc.
- renforcer les liens à la ville en favorisant les continuités urbaines :
 - continuités de réseau et de flux de déplacement
 - continuités de physionomie et de traitement des espaces publics
 - continuités de tissu urbain

- continuités des vocations urbaines (activités, commerce etc...)

et en renforçant les polarités urbaines existantes, notamment en limite des Coteaux.

- Ouvrir les Coteaux et organiser la pénétration de la ville au cœur des Coteaux. Engager des processus d'osmose entre les Coteaux et l'environnement urbain constitué par :
 - le parc des collines
 - la cité scolaire
 - les quartiers Dornach et Bel Air

Cette dynamique d'ouverture des Coteaux sur la ville est obtenue par l'engagement de plusieurs types d'actions conjointes :

- la pénétration des Coteaux par **un flux traversant** : le TCSP et par des itinéraires piétons structurants et traversants, opérant une bonne continuité avec le réseau urbain formant l'environnement des Coteaux.
- la pénétration des Coteaux par **l'accueil d'activités économiques** (grâce à la dynamique zone franche, concrétisée par l'implantation d'activités économiques dans les immeubles des Coteaux, ou dans

une offre immobilière neuve, à constituer aux Coteaux).

- pénétration de la ville dans les Coteaux par l'aménagement d'un parc urbain, dont le rayonnement et l'image dépasseront les limites des Coteaux
- osmose avec le quartier Bel Air, par la pénétration des activités commerciales et le renforcement du pôle commercial des Coteaux.
- pénétration des activités économiques, en osmose avec le développement du Parc des Collines
- pénétration des équipements publics, en osmose avec le secteur de la cité scolaire.

3.2 Les options d'aménagement retenues

Option 1

Le TCSP aux Coteaux

Principe d'un itinéraire de transport en commun en site propre (TCSP) traversant les Coteaux de manière à ouvrir le quartier sur la ville.

Permettre aux flux de déplacement de pénétrer aux Coteaux, sans pour autant générer les nuisances phoniques créées par la circulation automobile, c'est ce qui est rendu possible par la réalisation d'un tramway à Mulhouse. S'agissant des Coteaux, plusieurs variantes de tracé doivent être maintenues, quoiqu'un tracé préférentiel se soit progressivement dégagé au cours des discussions d'élaboration du Schéma d'Evolution Urbaine.

Ce tracé préférentiel traverse non seulement les Coteaux, mais aussi le futur parc urbain. Ces deux options : aménagement d'un parc urbain et tracé de TCSP, ont été jugées compatibles, et leur conjonction pourrait être de nature à mobiliser des concepts d'aménagement originaux, innovants, à forte image et comportant un fort pouvoir de mutation pour le quartier.

La longueur des itinéraires de traverse praticables nécessite d'envisager l'aménagement d'une station en plein cœur des Coteaux, quel que soit le tracé définitif. Cette station serait aménagée, dans l'hypothèse du tracé préférentiel, sur l'actuelle place du CCL, soit une conjonction très favorable de mise en valeur et d'animation du cœur des Coteaux. Par ailleurs, cette

hypothèse de tracé permettrait de renforcer le caractère de pôle d'animation urbaine du secteur commercial situé boulevard des Nations, car il serait opportun d'y installer une station du TCSP. Enfin, la desserte du collège par une station de TCSP est également envisageable. Elle pourrait être conjointe à une desserte du Parc des Collines.

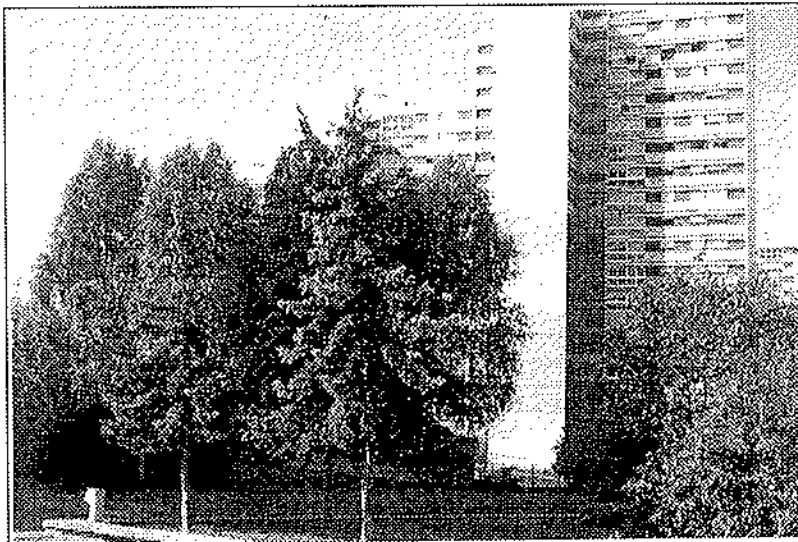
❑ Option 2

Dédensification du parc de la SAEM Habitat 2000

Démolition de la barrette C du parc de la SAEM et de la dalle de garage dépendante : désenclavement de la partie la plus introvertie du quartier.

La barrette C du parc de la SAEM constitue :

- ❑ la part la plus difficile à maintenir du patrimoine de la SAEM, qui s'y trouve confrontée à des difficultés de gestion locatives : phénomène de vacance des logements, difficultés dans les attributions, problèmes de dégradations.
- ❑ une opportunité d'opérer une significative dédensification de la partie la plus dense en peuplement de tous les Coteaux, secteur lui-même déjà fortement peuplé.
- ❑ une opportunité d'apporter une amélioration significative de la physionomie urbaine dans cette partie des Coteaux (apporter un peu d'espace entre des tours et des barres bien hautes et bien proches les unes des autres).
- ❑ une possibilité d'élargir l'espace vital pouvant être acquis, le cas échéant, au profit du parc urbain central.



La barrette C de la SAEM Habitat 2000

La faisabilité de cette opération a été établie par le bailleur, en intégrant les aspects liés au relogement des ménages concernés.

Les espaces publics des Coteaux nécessitent des aménagements permettant de fragmenter les différents espaces les uns par rapport aux autres, et d'affecter à chaque espace une vocation bien définie.

Les espaces publics des Coteaux seront ainsi divisés en quatre catégories principales.

- En espaces publics majeurs et secondaires (permettant de distribuer différents pôles urbains).
- En espaces résidentiels (correspondant à des vocations spatiales ou fonctionnelles de proximité vis-à-vis des immeubles d'habitation)
- En espaces de cheminement (répondant à des vocations de déplacement structurées les unes vis-à-vis des autres)
- En parc urbain (assurant une vocation de référent principal des Coteaux).

Cette volonté de réorganisation des espaces publics des Coteaux se concrétise sous la forme des options d'aménagement 3 à 7.

Option 3

Aménagement d'un parc urbain central au cœur des Coteaux.

Espace public destiné à constituer un espace de référence principal aux Coteaux

L'aménagement d'un parc urbain au cœur des Coteaux répond à l'objectif de proposer un espace collectif très attractif, dont le rayonnement puisse déborder le périmètre des Coteaux, et devenir un lieu à forte identité et à forte image, référent collectif pour les habitants du quartier. Pour atteindre cet objectif, un certain nombre de critères d'aménagement devront être mis en application :

L'aménagement du parc devra remplir des conditions de qualité paysagère qui différencieront cet espace des autres espaces publics des Coteaux. Sa conception nécessitera un soin particulier, digne d'un vrai parc, de même que le choix des éléments végétaux ou mobiliers constitutifs de cet aménagement. Toute tentation de proposer un parc "au rabais" vouerait ce projet à l'échec.

Le parc devra constituer un ensemble physiquement distinct des autres espaces publics des Coteaux. Afin de distinguer le parc de son environnement urbain, il sera proposé de réaliser, outre un traitement différencié des espaces, un marquage concret des limites physique du parc, réalisé en masses végétales ou par d'autres barrières physiques et visuelles.



Aménagement d'un Parc Urbain central au cœur des Coteaux : la fontaine centrale et l'Allée des Peupliers dans leur état actuel.



- La conception d'un parc central au cœur des Coteaux nécessite de mettre en œuvre des cheminements d'accès très fortement valorisés et très clairement lisibles, livrant passage vers des portes de parc qu'il sera nécessaire de mettre en forme avec soin. Les accès possibles au parc seront circonscrits pour tous les publics aux seules portes.

□ Option 4

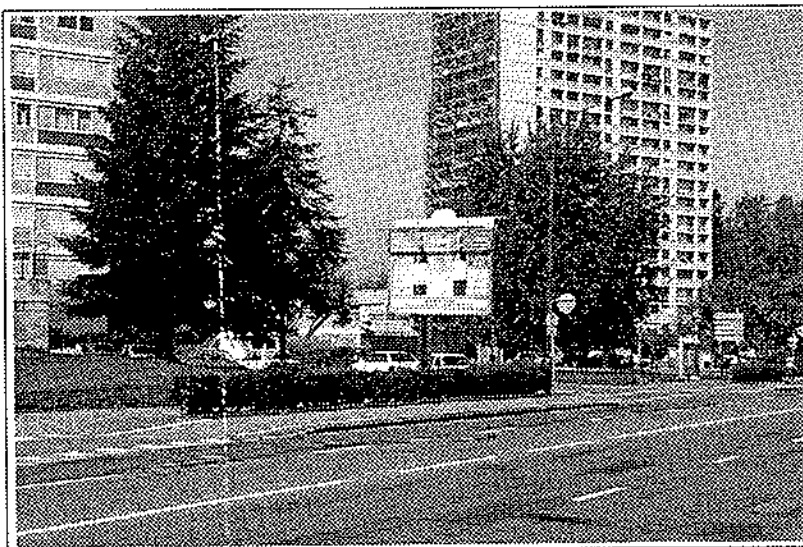
Trois espaces publics majeurs

La redynamisation urbaine des Coteaux passe par la définition de pôles d'animation urbaine, qui se concrétisent sous la forme de trois espaces publics majeurs

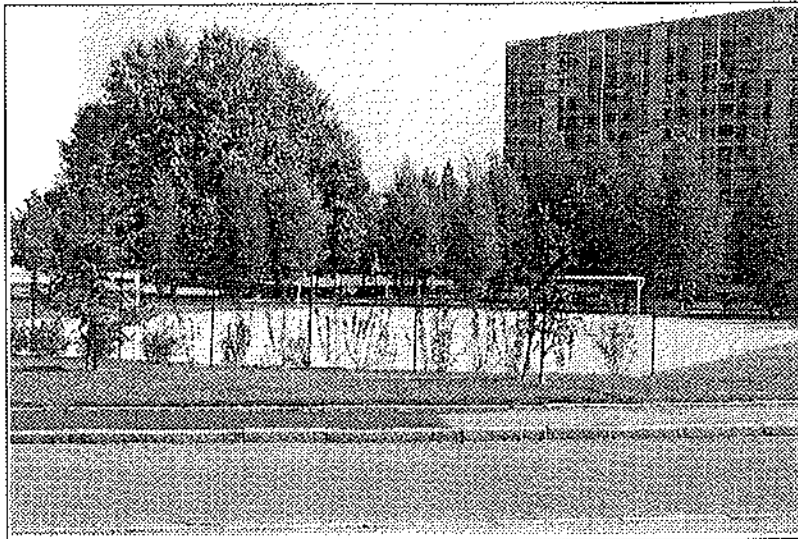
Etant donnée la taille du quartier, les pôles urbains méritent d'être répartis en plusieurs espaces distincts. Afin qu'ils puissent répondre à des vocations clairement identifiées, les fonctions urbaines de ces différents lieux seront différentes pour chacun d'eux

□ **Espace Grünewald-Nations** : pôle commerçant et pôle d'animation urbaine principal, avec un rôle de porte d'entrée du Parc urbain. Cet espace public devra voir sa fonction commerciale se restructurer et se renforcer, accentuant son rôle de pôle de concentration des fonctions commerciales. Son attractivité pourra être renforcée par l'aménagement d'une station du

tram. Les conditions d'accès et de desserte des commerces devront être soigneusement étudiées et définies, une bonne lecture de la fonction commerciale depuis le boulevard des Nations devra être assurée. La vocation de cet espace est aussi de constituer un point d'articulation important entre les Coteaux et le contexte formé par les quartiers environnants.



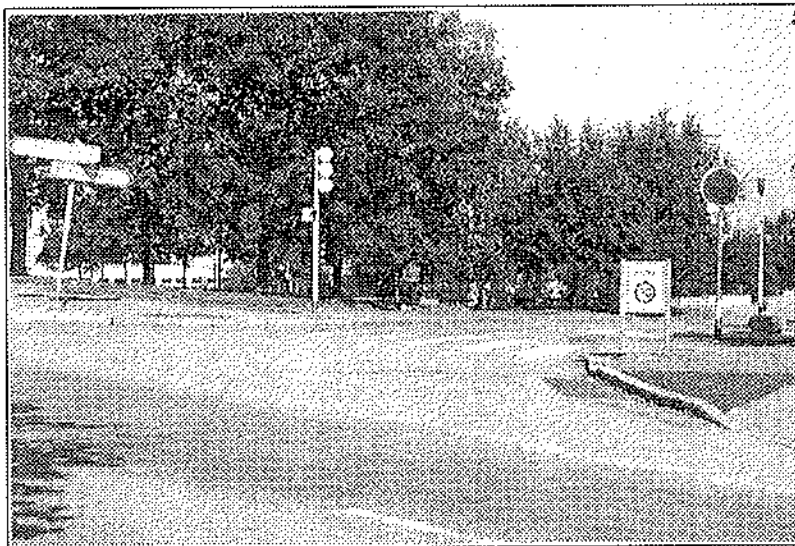
Espace Grünewald-Nations



Espace Saint-Luc

□ **Espace Saint-Luc** : espace public destiné à l'accueil d'équipements publics ou à l'accueil d'associations. La constitution de cet espace public répond à la nécessité de restructurer cet emplacement des Coteaux, et d'y retrouver avec davantage de lisibilité un rôle de pôle d'équipements publics. Afin d'affirmer ce rôle de façon claire, cet espace constituera l'emplacement préférentiel pour la localisation d'équipements

collectifs à venir, mais qui ne sont pas définis aujourd'hui. Il est donc apparu nécessaire de prévoir une forte évolutivité pour cet espace, de manière à ce que les aménagements à court terme permettent d'y insérer à l'avenir la construction de nouveaux équipements (tel que par exemple, le cas échéant : nouvelle église, Mairie de Quartier, Maison des Associations, etc...).



Espace Jean Macé : rendre perceptibles les principaux accès au collège

- ☐ Espace Jean Macé, comme place publique du Collège.

L'aménagement de l'espace public situé à l'entrée du Collège Jean Macé devra répondre à différents objectifs :

- constituer une esplanade d'entrée au collège, de manière à dégager un espace d'accès bien lisible pour le pôle urbain que constitue cet établissement scolaire.
- dessiner une continuité d'aménagement entre le Parc des Collines et les Coteaux et créer une articulation urbaine des deux côtés de la rue Jule Verne.
- dessiner les contours d'une place urbaine de manière à faire reconnaître l'entrée du collège comme un pôle d'animation urbaine.

- ☐ Option 4 bis

Création d'un espace public central

Inclusion dans le parc urbain d'un espace public central aux Coteaux, ayant vocation d'espace public majeur, point de convergence de plusieurs cheminements structurants et porte d'entrée majeure du parc (espace correspondant à la "place du CCL").

Au cœur des Coteaux, un point de convergence des principales liaisons permettant de parcourir le quartier se dessine à la hauteur de la place du CCL. Cet espace public prend figure en raison de son rôle central parmi les espaces publics majeurs des Coteaux. Il appartient à cet espace de concilier plusieurs vocations :

- ☐ placé à la jonction entre différents cheminements et le parc urbain, cet espace constitue un pôle d'entrée du parc.
- ☐ cet espace gardera sa vocation d'espace public de référence pour le C.C.L.
- ☐ selon l'itinéraire de TCSP retenu, cet espace pourra comprendre également une station de transport en commun
- ☐ Cet espace se trouvera inclus, avec ses différentes fonctions, dans les limites du parc urbain.

Option 5

Localisation des espaces publics secondaires

Répondant à la localisation des espaces publics majeurs, la localisation de plusieurs espaces publics secondaires complète le dispositif de hiérarchisation et d'organisation des espaces publics aux Coteaux.

La logique de réorganisation des espaces publics des Coteaux nécessite de ménager un nombre d'espaces publics à l'échelle de la taille du quartier, et en rapport avec son fonctionnement urbain. Ces espaces publics devront observer une hiérarchie clairement lisible : outre les espaces publics majeurs, présentés ci-dessus, différents lieux se prêtent à l'aménagement d'espaces publics secondaires, répondant à des besoins de proximité propres au fonctionnement de certains secteurs des Coteaux :

Espace public au cœur du parc de la SAEM (espace Delacroix).

Il s'agit d'un espace public constituant un référent propre au quartier de la SAEM, et permettant

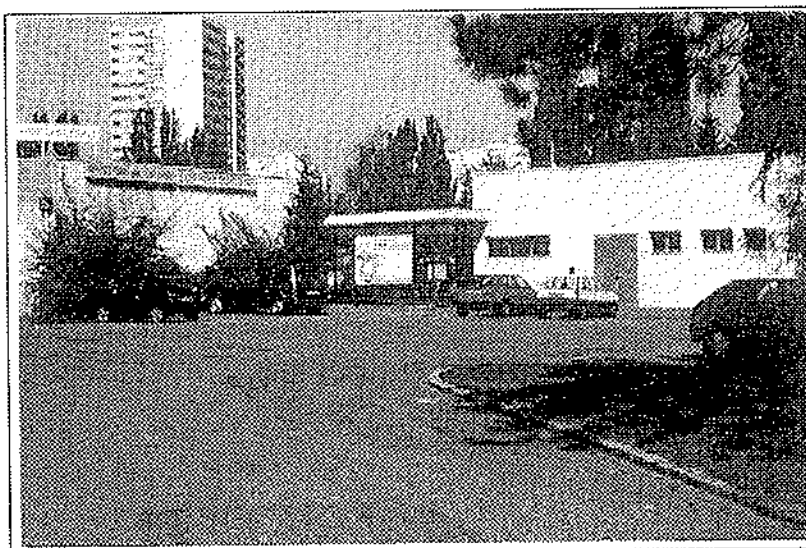
de donner un sens urbain à l'espace situé au cœur de ces immeubles résidentiels.

Espaces publics situés aux cinq carrefours ceinturant les Coteaux.

Le traitement des différents carrefours situés aux cinq pointes des Coteaux constitue un enjeu important : il s'agit de constituer, grâce au traitement de ces espaces publics, des continuités urbaines permettant de mieux insérer les Coteaux dans leur environnement urbain. Par ailleurs, la plupart de ces carrefours nécessitent à terme de faire l'objet d'un traitement de la circulation, en particulier sous l'angle ou bien de la sécurité routière ou bien d'un meilleur écoulement des flux.

Localisation du pôle commercial secondaire rue Jules Verne

La taille des Coteaux ainsi que la localisation excentrée du pôle principal d'attractivité commerciale nécessitent de définir la localisation d'un pôle commercial secondaire. Par égard pour la fragilité des commerces existant actuellement rue Jules Verne, et en raison de la difficulté pratique d'envisager le déplacement de ce pôle commerçant vers une localisation mieux appropriée, il a été décidé de maintenir le pôle existant, tout en admettant de nombreuses réserves quant à sa localisation actuelle.



Le petit centre de commerces de la rue Jules Verne : des abords peu accueillants

Des améliorations pourront être apportées néanmoins pour augmenter son attractivité (déplacement de l'arrêt de bus, traitement des abords, notamment).

- **Localisation de deux espaces secondaires dont la vocation reste à définir** (jeux pour les petits enfants ou autres vocations);

La physionomie des espaces situés au sud-est des deux barres Cézanne nécessite de constituer deux petits espaces publics. Les vocations précises de ces deux espaces, non arrêtées pour lors, restent ouvertes. Ces vocations s'orienteront vers des usages de proximité communs à plusieurs immeubles résidentiels, (tel que terrain de jeu par exemple).

- **Localisation des terrains de sports le long de la rue Jules Verne.**

Les aménagements envisagés aux Coteaux supposent la suppression d'un certain nombre de terrains de jeux, et en particulier, la mise en cause du grand terrain situé près des peupliers (emplacement de l'espace public Saint-Luc). Ces vocations seront rétablies et améliorées du côté Parc des Collines de la rue Jules Verne.

- **Option 6**

Maillage urbain

Mise en place d'un réseau hiérarchisé de cheminements structurants.

La mise en place d'un réseau de cheminements structurants répond à la nécessité de disposer des itinéraires de déplacements clairement lisibles quant à leur mission. Par ailleurs, leur hiérarchie devra permettre de distinguer un réseau primaire et un réseau secondaire. Le rôle structurant de ces réseaux s'exercera à la fois sur leur capacité à capter les principaux flux de déplacements, et sur leur capacité à offrir des points de repère bien lisibles et bien caractérisés au sein des Coteaux.

Les cheminements du réseau primaire permettront de relier :

- Le Collège Jean Macé et le pôle commerçant du boulevard des Nations en passant par l'espace public central et par le parc urbain;
- Le pôle commerçant du boulevard des Nations et l'espace public Saint-Luc;
- La rue Cézanne et l'espace public central (place du CCL);
- La rue Jules Verne et le pôle commerçant du boulevard des Nations.

Les cheminements du réseau secondaire permettront de relier :

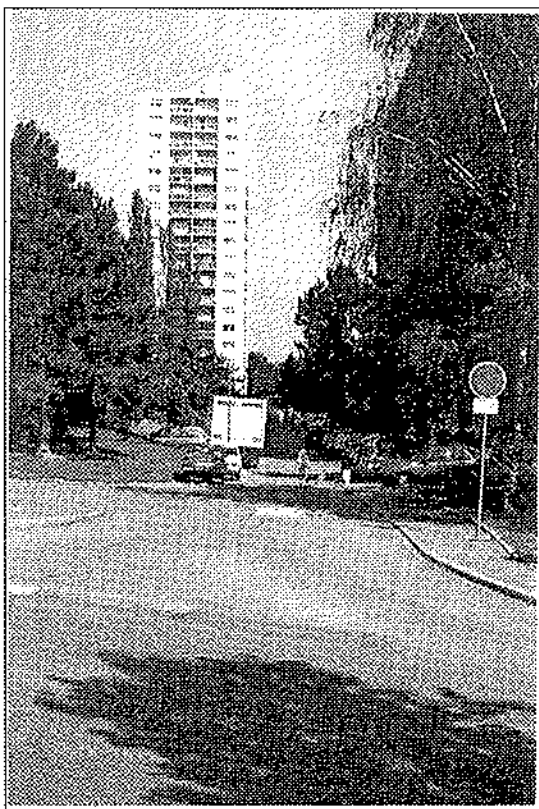
- la pointe nord de la rue Jules Verne avec la porte secondaire nord du parc ;
- la pointe nord des Coteaux avec la porte nord du parc;

- la rue Mathias Grünewald avec le parc;
- la place Jean Macé avec la rue Albert Camus en traversant le parc;
- la rue Jules Verne et la rue Albert Camus.

Un cheminement structurant sera également aménagé le long de la rue Jules Verne, de manière à structurer la physionomie de cette frange sud-ouest des Coteaux).

Ces cheminements devront pouvoir constituer un maillage urbain au sein de l'espace Coteaux, tout en assurant des continuités urbaines avec le réseau propre à l'environnement urbain des Coteaux, notamment :

- du côté du Parc des Collines
- du côté boulevard des Nations et rue Mathias Grünewald



Passage entre les barres Camus et Plein Ciel : restituer aux cheminements des points de repère permettant de les rendre facilement lisibles.

Option 7

Résidentialisation

Aménagement des abords des immeubles d'habitation sous des formes appropriables par les résidents.

La résidentialisation consiste dans l'aménagement des espaces formant les abords des immeubles résidentiels. Cet aménagement sera réalisé de manière à marquer la différence de ces lieux vis-à-vis des espaces à vocation publique, et pour susciter leur appropriation par les usages des habitants.

Les espaces formant les abords des immeubles résidentiels comprennent différentes fonctions : aires de stationnement à destination des résidents, espaces végétaux constitutifs des abords résidentiels, espaces de cheminement propres à la desserte des espaces résidentiels (desserte des aires de stationnement, desserte des entrées d'immeubles, etc...). Les emprises de ces différentes fonctions devront se trouver comprises dans des espaces distincts des espaces à vocation publique. Ces espaces assureront différents rôles :

- espaces à vocation semi privée, permettant d'assurer une transition entre les espaces publics et les accès des immeubles.
- espaces appropriables par certains usages des habitants (jeux des petits enfants par exemple)
- espaces physiquement marqués (haies, semi-clôtures) permettant de situer la limite entre espace public et espace résidentiel.
- une telle différenciation, outre le fait de renforcer pour les résidents le sentiment d'être chez soi dès les abords de chaque immeuble d'habitation, correspond à un

processus de banalisation de la physionomie et du statut des espaces constitutifs des Coteaux : en effet, la différenciation entre espaces publics et espaces résidentiels est observable dans les résidences collectives privées ordinaires que l'on trouve ailleurs dans la ville.

☐ Option 8

Vie associative

Profiter de la dynamique urbaine pour déployer des capacités d'accueil des associations dans les Coteaux.

La dynamique de mutation urbaine que le schéma d'évolution urbaine cherche à cadrer pour les Coteaux sera utilisée pour développer davantage de capacité d'accueil à destination des associations locales, notamment dans les locaux libérés en pied d'immeubles, ou bien dans les locaux neufs qui pourraient être réalisés le cas échéant dans les Coteaux. La localisation de ces opportunités d'accueil d'associations ne sera pas circonscrite à un ou plusieurs pôles. Au contraire, il apparaît plus opportun de chercher à lui donner un caractère diffus à l'échelle de l'ensemble des Coteaux.

3.3 Le Schéma d'Evolution Urbaine des Coteaux

Les différentes options d'aménagement retenues en Cellule Projet Coteaux sont traduites dans un document graphique de synthèse, présenté ci-contre.

Option 1
Le TCSP aux Coteaux

Principe d'un itinéraire de transport en commun en site propre (TCSP) traversant les Coteaux de manière à ouvrir le quartier sur la ville.

Option 2
Dédensification du parc de la SAEM Habitat 2000

Démolition de la barrette C du parc de la SAEM et de la dalle de garage dépendante : désenclavement de la partie la plus introvertie du quartier.

Option 3
Aménagement d'un parc urbain central au cœur des Coteaux.

Espace public destiné à constituer un espace de référence principal aux Coteaux.

Option 4
Trois espaces publics majeurs

La redynamisation urbaine des Coteaux passe par la définition de pôles d'animation urbaine, qui se concrétisent sous la forme de trois espaces publics majeurs.

Option 4 bis
Création d'un espace public central

Inclusion dans le parc urbain d'un espace public central aux Coteaux, ayant vocation d'espace public majeur, point de convergence de plusieurs cheminements structurants et porte d'entrée majeure du parc (espace correspondant à la "place du CCL").

Option 5
Localisation des espaces publics secondaires

Répondant à la localisation des espaces publics majeurs, la localisation de plusieurs espaces publics secondaires complète le dispositif de hiérarchisation et d'organisation des espaces publics aux Coteaux.

Option 6
Maillage urbain

Mise en place d'un réseau hiérarchisé de cheminements structurants..

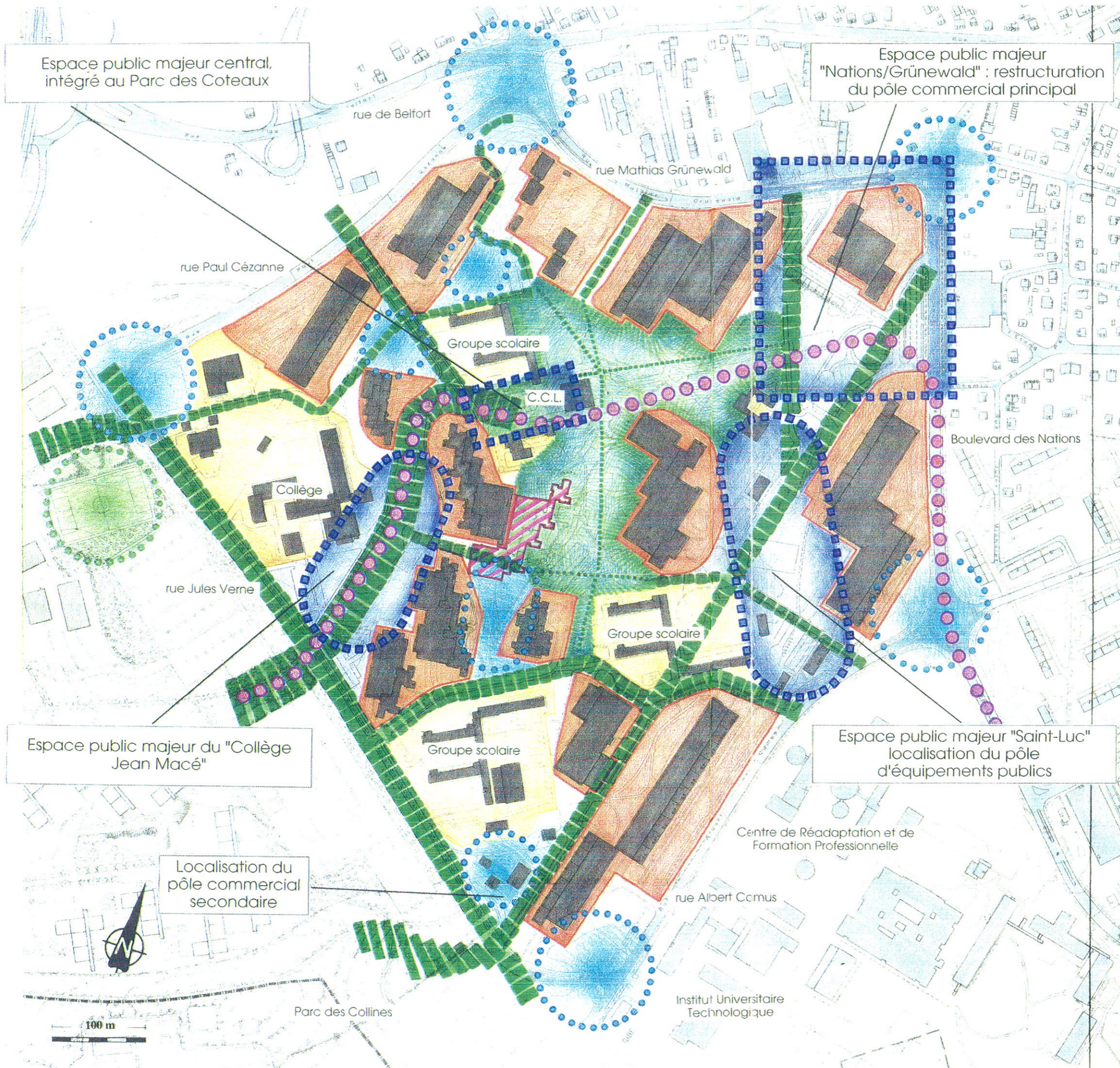
Option 7
Résidentialisation



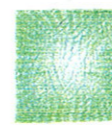
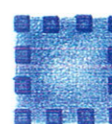


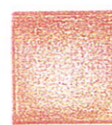
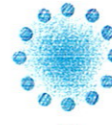
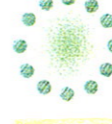

Aménagement des abords des immeubles d'habitation sous des formes appropriables par les résidents.

Option 8
Vie associative

Profiter de la dynamique urbaine pour déployer des capacités d'accueil des associations aux Coteaux.

SCHEMA D'EVOLUTION URBAINE DES COTEAUX



-  trajet transport en commun en site propre traversant
-  Habitat 2 000 : démolition de la "barrette C"
-  parc des Coteaux
-  espaces publics majeurs
- cheminements structurants :
 -  - primaires
 -  - secondaires
-  emprise des aménagements de résidentialisation
-  localisation des espaces publics secondaires
-  localisation terrain de sport
-  espaces appartenant aux équipements publics

**AGENCE D'URBANISME
DE LA RÉGION MULHOUSIENNE**

1, rue des Orphelins 68200 MULHOUSE — Tél. : 03 89 43 12 36 — Fax : 03 89 43 13 62

E.mail : [aurm @ newel.net](mailto:aurm@newel.net)
— association de droit local : n° 64-20 —