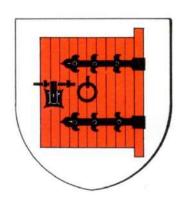
PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification N°2



TURCKHEIM

4. - Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUc

Modification N°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2022









Préambule	1
Le secteur 1-AUc, rappel de la situation et du contexte urbain	3
Périmètre de la zone et positionnement dans la cité	
Aménagements routiers et connexions viaires	
L'organisation du site sur le plan de l'environnement urbain, des trames vertes et des espaces ouverts	9
Les potentiels et les densités à bâtir	
F	•

Préambule

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

ADAUHR 1 PLU de TURCKHEIM Modification N°2

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le secteur 1-AUc, rappel de la situation et du contexte urbain

Le secteur appelé « site papetier amont Matussière et Forest ou site Scherb » est un ensemble de terrains développés sur une superficie utile d'environ 6,5 hectares à proximité immédiate de la cité médiévale, dont il est séparé par la Fecht et la voie ferrée. Il est traversé par un canal usinier en prise sur le cours d'eau.

Ce site industriel était entièrement dédié à la fabrication de papier depuis le milieu du 19^{ème} siècle. La liquidation des Papeteries de Turckheim en 2011 constitue le point de départ de la réflexion de sa reconversion urbaine.

Le secteur 1-AUc devra être urbanisé par phases successives, avec pour ambition première de remplir au plus vite les conditions du 3ème Programme Local de l'Habitat de Colmar-Agglomération pour le logement social et de poursuivre les objectifs du contrat de mixité sociale (CMS) signé en partenariat avec l'Etat.

Dédiés préférentiellement à l'habitat et à l'hébergement, les aménagements devront également respecter les conditions du SCoT de Colmar-Agglomération en matière de densité de l'habitat et de mixité sociale.

Du fait de la proximité de cette friche avec le noyau médiéval de Turckheim et les équipements publics (écoles, gare, complexe sportif, voies piétonnes et cyclables, etc...), il est particulièrement intéressant d'y développer une greffe urbaine pour l'habitation. L'enjeu de la reconversion de ce site réside également dans la possibilité de résorber une friche industrielle et de remettre en état la coulée bleue du canal usinier qui le traverse.

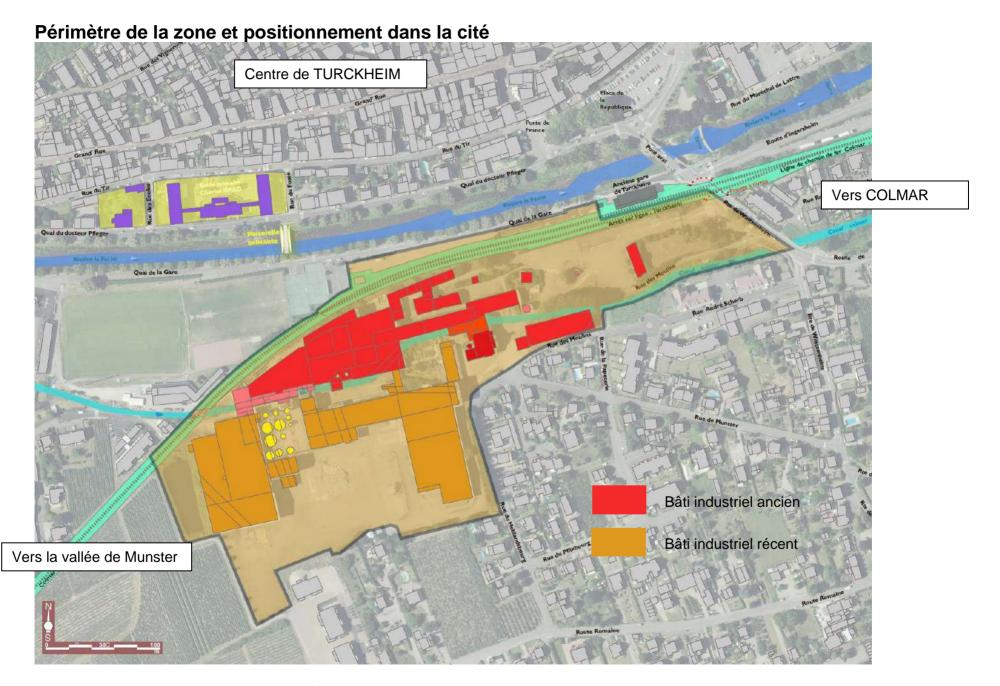
Mais outre ces qualités, de nombreuses contraintes s'y appliquent qui compliquent son aménagement : inondabilité des terrains limitant la construction de sous-sols, présence d'un canal partiellement couvert, proximité d'une conduite de gaz sous pression, proximité d'une emprise ferrée, imbrication de bâtiments dont certains ont une valeur patrimoniale, etc...

Si le site est bordé par un réseau de voies publiques, sa taille et les enjeux de sa reconversion en site d'habitat relativement dense nécessitent que soient examinés d'éventuels renforcements des capacités de desserte en eau et en voiries, ainsi qu'en assainissement.

C'est pourquoi l'étude porte sur la globalité du périmètre, même si les conditions d'aménagement nécessitent un phasage dans le temps et de probables bilans intermédiaires.

L'aménagement de ces terrains est une opportunité unique dans la région de résorber une friche industrielle de grande ampleur et d'y développer un urbanisme durable à proximité immédiate de la vieille-ville :

- en évitant toute ponction sur des espaces naturels ou agricole,
- en prolongeant et développant les trames vertes et bleues et la renaturation du site,
- en améliorant le contexte environnemental, la biodiversité et le paysage,
- en améliorant le parcours résidentiel, offrant une diversité de l'habitat pour les générations futures et les séniors.
- en développant la ville des courts trajets par des alternatives à l'automobile,
- en favorisant le lien social,
- en réduisant les risque de pollution, d'incendie, d'accident du site actuellement à l'abandon.



Perspective aérienne vers l'Ouest



Perspective aérienne depuis la vieille ville







Perspective aérienne vers le-Sud

Perspective aérienne depuis le vignoble

Les vues aériennes sont les seules qui permettent d'appréhender l'ensemble du site, tant il est étendu et disparate.

Il porte la trace d'une succession d'activités, des premières aujourd'hui discrètes, attribuées à l'abbaye de Munster et révélant la présence d'un moulin au XVI^{ème} siècle, jusqu'à la production papetière du début de l'ère industrielle, son essor progressif et enfin la fermeture des établissement papetiers en 2009.

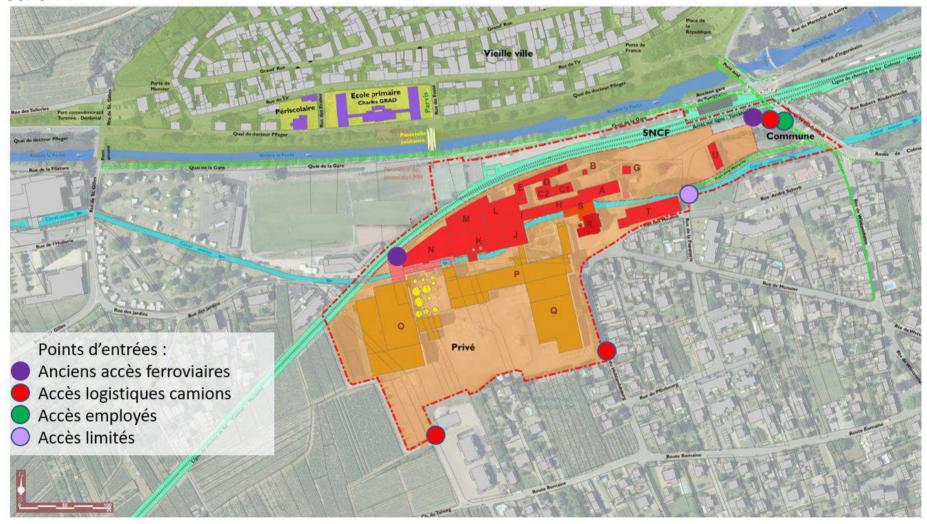
On ne dénombrait pas moins de 21 bâtiments avant que des incendies en 2017 et 2018 et des démolitions n'en fassent disparaître quelques-uns.

Dans la partie au Nord entre voie ferrée et canal usinier, des bâtiments de production, de stockage, d'entretien et de bureaux, certains de caractère, et datant essentiellement du début de l'ère industrielle.

Dans la partie Sud et bien identifiés par leurs volumes et teintes claires, des constructions industrielles plus récentes, comprenant du hangar de stockage, de préparation, mais aussi la dernière ligne de production papetière dans un bâtiment tunnel.

Aménagements routiers et connexions viaires

CONSTAT



La route de Colmar à l'est du site est un point d'accès multiple, complexifié par le franchissement à niveau de la voie ferrée, des chicanes de sécurité sur l'axe départementale, des feux tricolores et un mélange de trafics motorisés, piétons et cycles.

Au Sud, deux accès peuvent distribuer le trafic en direction de la route romaine qui draine le faubourg d'Est en Ouest.

La rue de Munster atteint le site dans la diagonale, où convergent la rue du Moulin et la rue du Hohlandsbourg.

Il est flagrant de constater que le site n'est pas relié à la cité médiévale, plutôt il lui tourne le dos, séparé d'elle par la voie ferrée et la rivière.

OBJECTIFS et PRESCRIPTIONS

Il s'agit de connecter physiquement et symboliquement le nouveau quartier au centre de Turckheim et à ses équipements.

La proximité de la gare à quelques centaines de mètres seulement du cœur du projet facilite le développement de modes alternatifs de transport et aide à limiter l'usage systématique de la voiture.

Le développement des itinéraires cyclables autour et à l'intérieur du site est favorisé par les pistes structurantes existantes et le linéaire du canal usinier qui forme l'embryon d'une coulée verte.

Compte tenu du passage de la ligne ferrée Colmar-Metzéral et de la présence de la Fecht au Nord du site, il n'est pas envisageable de développer les circulations motorisées entre les quais et le nouveau quartier.

Le canal usinier central constitue un obstacle aux déplacements Nord-Sud à l'intérieur du site, mais fera le lien en tant que coulée verte et bleue pouvant accompagner les déplacements doux.

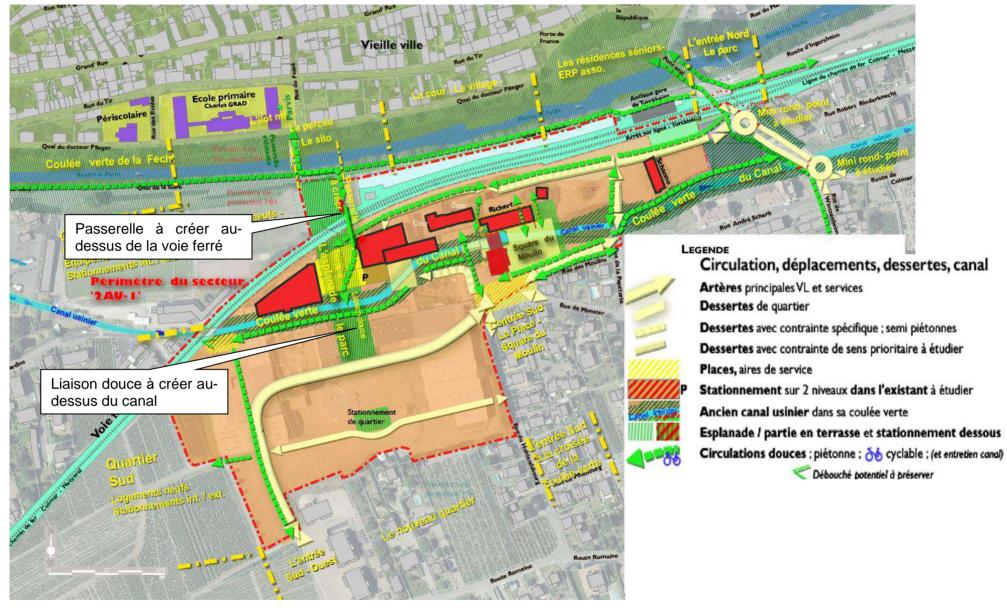
Un franchissement piétons et cycles des différentes emprises, dans le prolongement de la passerelle existante sur la Fecht est une condition sine qua non de la réussite du projet qui doit désormais se tourner VERS LA VILLE.

Toute l'organisation interne du projet s'articulera autour de cette idée de relier le nouveau quartier au centre de Turckheim, par l'intermédiaire d'une passerelle, priorisant les déplacements piétons et cycles jusqu'au cœur de la cité, et en aménageant une esplanade au centre du site, autour de laquelle vont s'organiser les nouveaux îlots urbanisés.

Il est recommandé de mener une étude de circulation de concert avec le futur aménageur de la zone et de communiquer avec la population afin que le tracé des futures voiries du site soient en parfaite cohérence avec les orientations du plan de circulation.

ADAUHR 7

Orientations relatives à la MOBILITE

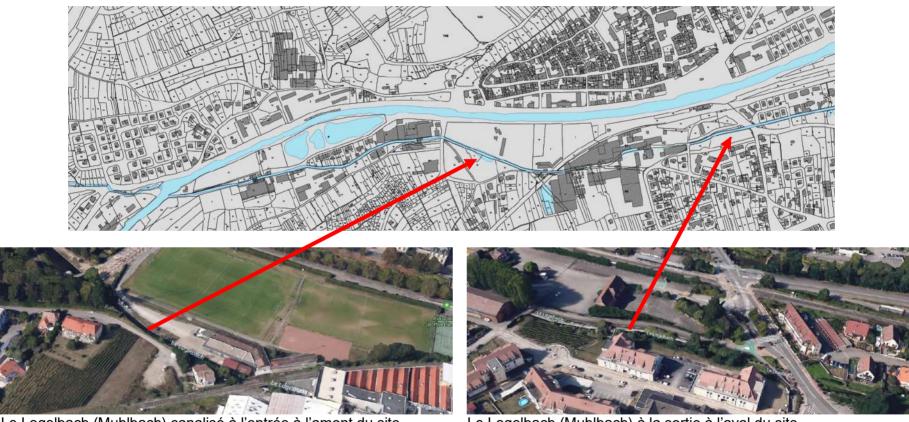


L'organisation du site sur le plan de l'environnement urbain, des trames vertes et des espaces ouverts

LE CANAL USINIER AU CŒUR DU PROJET

Le site est traversé de part en part par le canal qui desservait autrefois les usines. Ce canal est à la fois une contrainte et un atout :

- en tant que contrainte, il complique les aménagements à son contact et également les franchissements. Il impose localement des reculs et gèle du foncier constructible ;
- en tant qu'atout, il est le squelette de la trame verte et bleue qu'il est absolument nécessaire de renforcer, afin de donner au site sa qualité environnementale et au projet sa cohérence d'ensemble. Il permet également de conserver des traces du passé industriel de Turckheim et des anciens moulins.



Le Logelbach (Muhlbach) canalisé à l'entrée à l'amont du site

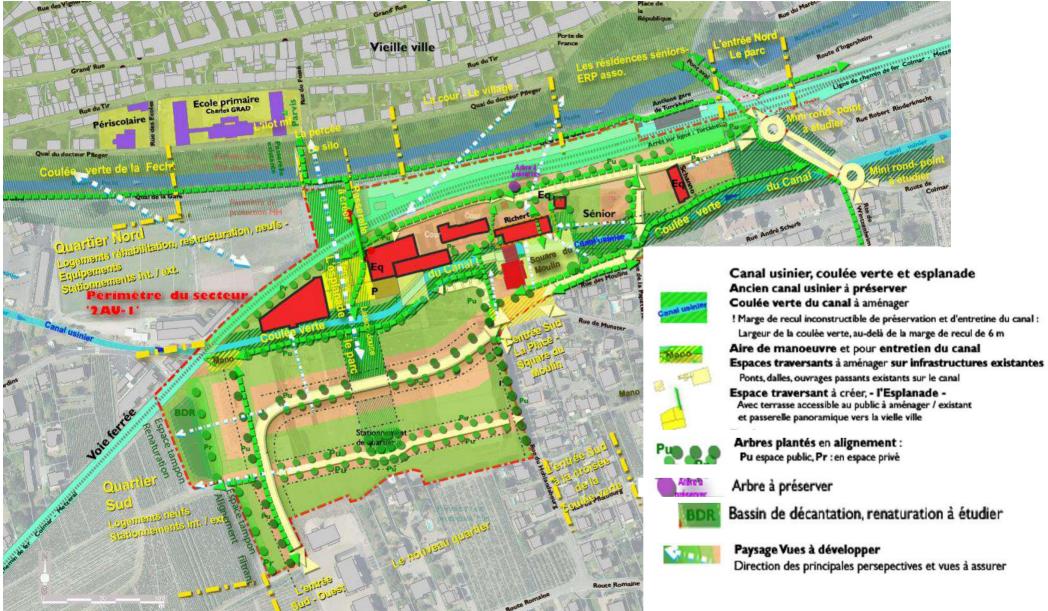
Le Logelbach (Muhlbach) à la sortie à l'aval du site

Il est essentiel que la continuité verte et bleue soit assurée dans l'emprise du secteur 1-AUc, comme cela avait été préconisé pour le site papetier aval adossé lui aussi au canal, en doublement de la coulée de la Fecht toute proche.

Cette trame sera en lien direct avec le réseau des déplacements doux à travers le site et avec la passerelle qui desservira le centre-ville, et aussi avec les nouveaux aménagements cyclables en direction de Colmar et Ingersheim (collège, lycée,...)

ADAUHR 10 PLU de TURCKHEIM Modification N°2

Orientations pour la trame verte et bleue



LE TRAITEMENT DES FACADES URBAINES

En modifiant en profondeur les composantes du site, l'aménagement aura un impact visuel important pour les habitants des quartiers périphériques, et en particulier depuis les quais de la Fecht. En effet, au droit de la cité médiévale, les rives de la Fecht offrent des vues dégagées sur les façades imposantes des bâtiments industriels proches de la rivière.

C'est pourquoi il est important d'appuyer le projet sur une analyse fine des composantes du front urbain, afin d'identifier les éléments à supprimer et ceux à préserver pour des motifs patrimoniaux. Il faut également dégager l'axe de la future esplanade qui permettra de relier le quartier au centre-ville.



Sur le versant Sud les grands volumes clairs qui persistent dans le paysage plat de cette partie du faubourg et du vignoble sont particulièrement visibles. Leur disparition et leur remplacement par des volumes plus bas et intégrés dans un environnement urbain nouveau modifieront complètement et positivement toute la façade urbaine de Turckheim.

ADAUHR 12

PLU de TURCKHEIM Modification N°2

Orientations pour la gestion du patrimoine bâti existant

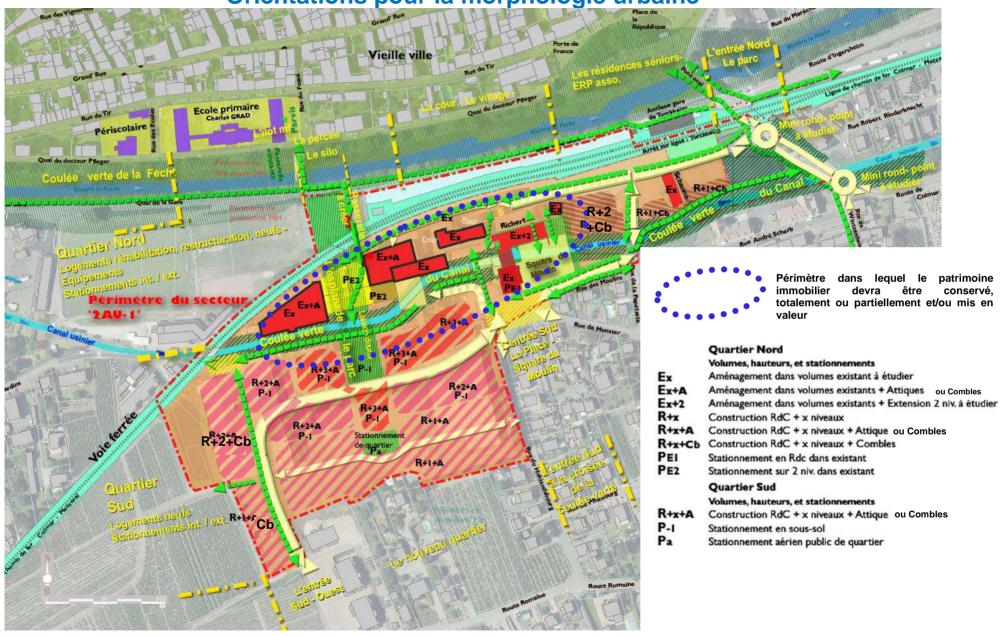
Si le versant sud du canal ne présente pas d'éléments intéressants du point de vue du patrimoine industriel, le versant nord et certaines structures en lien direct avec le canal usinier méritent une attention particulière. Le projet d'aménagement devra prendre en compte les immeubles les plus remarquables du site afin qu'une trace de leur architecture soit conservée, soit par le maintien des volumes existants ou leur mise en valeur architecturale, soit par la préservation partielle de certains éléments. Etant donné que, suivant l'affectation future des bâtiments, les modalités fines de préservation du bâti restent conditionnées par de multiples paramètres, le PLU se contentera dans ses prescriptions de définir un périmètre dans lequel cette attention devra être portée, en accord avec les partenaires institutionnels compétents.

Orientations pour la morphologie urbaine

En rive gauche du canal (partie nord du site), la morphologie doit composer avec les volumes ou parties de volume à conserver ou à mettre en valeur, du moins dans le périmètre défini précédemment. Au sud en revanche, le site sera débarrassé de la quasi-totalité des structures industrielles, et le projet d'aménagement pourra s'articuler aisément autour des voies et places nouvellement créées. Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation tendent à identifier des îlots dont les hauteurs sont modulées, plus importantes autour du parc et de l'esplanade, et moins importantes à proximité des quartiers d'habitation existants et des espaces agricoles périphériques. Il s'agit néanmoins de faire en sorte que l'ensemble des volumes ainsi définis puisse permettre de réaliser la quantité de logements nécessaires à la densité exigée par le SCoT.

ADAUHR 13 PLU de TURCKHEIM Modification N°2

Orientations pour la morphologie urbaine



Les potentiels et les densités à bâtir

CONSTAT

Les données du Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) imposent aux programmes d'habitat une densité minimale de 45 logements à l'hectare. Cela permet de réaliser pour l'ensemble du site au moins 250 logements au total.

La part de logements sociaux du SCoT est d'un tiers au moins, une proportion qui doit être majorée afin de combler plus rapidement le déficit identifié sur l'ensemble de la Ville et ayant conduit l'Etat à mettre en place le partenariat à travers le Contrat de Mixité Sociale. Le règlement du présent PLU va fixer la proportion de logements sociaux et la part du locatif social.

OBJECTIFS

Ce site doit devenir un nouveau quartier mixte d'habitation de la Ville.

La ville compte réserver une partie du secteur Est pour lui adjoindre un équipement public de type résidence séniors.

Le canal et ses abords constituent l'armature de la coulée verte qui traversera le nouveau quartier de part en part et en assurera à la fois la qualité de vie des habitants et la reconstitution d'un corridor biologique viable.

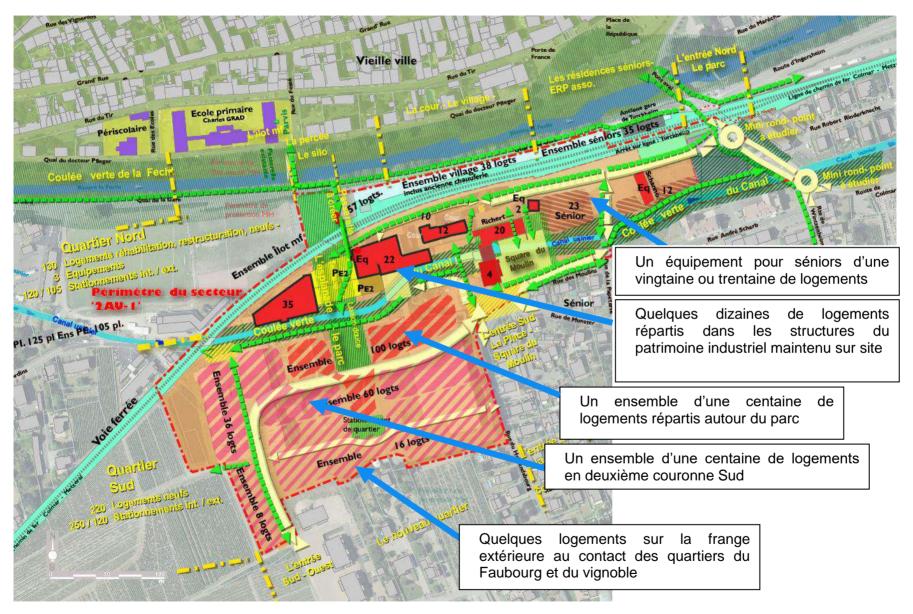
Le potentiel foncier affecté aux logements présenterait alors une capacité de 6 hectares.

La disparité des contraintes et des valeurs patrimoniales des immeubles entre la partie au Nord et la partie au Sud du canal a guidé les choix pour les orientations volumétriques, et influencé par conséquent les orientations pour la création de logements :

- au Nord du canal, en façade sur la voie ferrée et le noyau médiéval, le site présente une capacité de 100 logements incluant éventuellement une résidence séniors à caractère social.
- au Sud du canal sur le foncier libéré des volumes existants, le site présente une capacité de 150 logements et peut se greffer aisément et qualitativement, en une ou plusieurs phases, au tissu du faubourg.

ADAUHR 15 PLU de TURCKHEIM Modification N°2

La répartition indicative des logements, obtenue en croisant les hypothèses morphologiques et les capacités du site sont les suivantes :



ADAUHR 16 PLU de TURCKHEIM Modification N°2