



# PLAN LOCAL d'URBANISME

Ville de Wittenheim



## **02 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

PLU approuvé par  
délibération du Conseil  
Municipal du 30 Juin 2014



Le Maire  
Antoine HOMÉ

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 11219	Page : 2/21
CHA						

# 1. Permettre un développement économique pérenne

---

## 1.1. MAINTENIR LE NIVEAU D'EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

### ↳ **Inscrire la démarche économique communale dans les objectifs politiques supra communaux**

Wittenheim constitue, à l'image d'autres communes de la proche périphérie de Mulhouse, un réservoir d'emplois à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

A ce titre, la politique économique du territoire communal doit s'inscrire dans celles réfléchies et définies à l'échelle intercommunale, dans un objectif de cohérence et de continuité des actions et réflexions engagées. Le projet communal constituera ainsi un relais local des objectifs supra-communaux, initiés par la Communauté d'Agglomération (m2A) et d'autres structures.

### ↳ **Retrouver la mixité des fonctions pour plus de mixité urbaine**

Les activités économiques de Wittenheim sont réparties de façon inégale dans les différentes zones bâties. Certains quartiers (notamment des lotissements) sont quasi exclusivement réservés à l'habitat, alors que d'autres constituent de réels quartiers comportant des services et des commerces. L'objectif communal est de favoriser une réelle mixité des fonctions urbaines (regroupant habitat, services, activités commerciales) dans les différents quartiers de la ville.

Il s'agit d'identifier les secteurs favorables à davantage de mixité, dans le respect du cadre de vie des habitants. En effet, la commune est soucieuse d'assurer une bonne imbrication entre habitat et autres usages de la ville, en favorisant la diffusion des commerces et services de proximité, adaptés à l'échelle de chaque quartier considéré.

### ↳ **Créer une offre orientée vers les activités tertiaires et de services**

Les évolutions constatées du tissu économique (moindre place de l'industrie, tertiarisation des activités et de l'emploi), ainsi que la structure du tissu local ont amené la ville à prendre en compte les mutations en cours. L'objectif communal est de diversifier progressivement les activités économiques, en mettant l'accent sur les activités tertiaires et de services, qu'il s'agisse d'activités à destination des particuliers, ou à destination des entreprises.

Ces activités pourront soit s'insérer dans le tissu bâti (notamment pour les petites structures n'ayant pas de gros besoin en foncier), soit trouver leur place dans les zones économiques existantes.

↳ **Définir une vocation au site industriel du carreau Théodore (hôtel d'entreprise, division des espaces aménagés, utilisation de la voie ferrée...) en s'appuyant sur la voie ferrée existante sur le site**

Le site du Carreau Théodore, au nord-ouest de Wittenheim, constitue un site emblématique, notamment du fait de la présence du chevalement aujourd'hui protégé au titre du patrimoine historique. Ce site est stratégique à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, en raison de son emprise, de sa localisation, des volumes et de la nature des constructions qui y sont installées, ainsi que la présence d'une voie ferrée.

Son avenir et ses possibilités d'évolution sont encore incertaines à ce jour, et nécessiteront une réelle réflexion de développement, en lien avec m2A, afin de déterminer sa vocation à moyen et long terme.

↳ **Prendre en compte les besoins des activités artisanales et industrielles des différentes zones existantes (stockage, stationnement, développement propre aux activités,...)**

Afin de pérenniser les activités artisanales et industrielles déjà implantées dans la ville, dans des zones spécifiques (à Jeune Bois et Cité Fernand Anna notamment), le projet communal vise à prendre en compte les besoins de ces activités, dans leur fonctionnement actuel, mais aussi dans le cadre de projets d'évolution : ces besoins peuvent s'exprimer de façon différenciée selon la nature et la taille de l'activité. Ils se traduisent en termes de besoins de stockage, d'espaces de stationnement ou de nouveaux bâtiments.

## 1.2. REDEFINIR LA PLACE DU COMMERCE DANS LE TISSU ECONOMIQUE ET URBAIN

↳ **Limiter le développement des zones à seule vocation commerciale**

La Ville de Wittenheim, partie intégrante de l'agglomération mulhousienne, participe et bénéficie de l'attractivité commerciale de l'ensemble du bassin de vie mulhousien.

Avec Kingsheim, elle dispose de zones commerciales de dimensions importantes qui posent aujourd'hui des questions d'adaptation à l'évolution de la demande, de qualité urbaine (desserte, stationnement, ...) et paysagère (publicité, traitement architectural des bâtiments, traitement très minéral des abords).

C'est pourquoi, la Ville entend redéfinir la place du commerce à l'échelle du territoire, notamment au regard des emprises foncières consommées.

Il s'agit pour la collectivité de réorienter le tissu commercial vers davantage de proximité, et limiter ainsi les zones à vocation commerciale unique. Cependant, la Ville soutiendra les activités commerciales existantes, en particulier dans leurs projets d'extension, en préservant leurs possibilités d'évolution (extension des bâtiments, besoins en stationnement, ...).

↳ **Préserver voire développer l'appareil commercial du centre ville de part et d'autre de la RD20 (rue de Kingersheim et rue d'Ensisheim...) et dans les cités minières**

La présence de nombreux commerces de part et d'autre de la RD 20 au centre de Wittenheim, ainsi que des commerces et services de proximité dans les secteurs à dominante d'habitat constituent un atout que la commune entend préserver et promouvoir. Elle souhaite ainsi compléter l'offre de commerce de proximité dans des secteurs où ils contribuent déjà à la dynamique du quartier et la renforcer dans des secteurs moins bien pourvus, mais disposant d'un potentiel de chalandise.

↳ **Engager la reconversion de la zone d'activité « Jeune Bois » pour sa partie donnant sur la route de Sultz**

La nécessaire requalification du site « Trioplast » constitue une réelle opportunité pour réorganiser la zone d'activité « Jeune Bois ». En effet, ce secteur devra faire l'objet d'une reconversion progressive visant à assurer une plus grande cohérence entre les différents types d'activités à y privilégier et les évolutions souhaitées sur le site Trioplast (habitat, commerces de proximité, artisanat et services).

↳ **Anticiper les mutations de l'appareil commercial**

L'évolution des pratiques et des attentes des habitants en matière de commerces tels que le re « développement » du commerce de détail (par réaction aux grandes surfaces et hypermarchés), et la progression constante de l'e-commerce induira à relatif court terme une mutation de l'appareil commercial. Celle-ci a des répercussions directes sur la place du commerce dans la ville, en termes de localisation et en termes de besoins en foncier.

Si les grandes surfaces commerciales nécessitent des terrains de dimensions importantes, ainsi que des équipements (réseaux, espaces de stationnement...), les petites structures commerciales peuvent plus facilement s'implanter dans l'enveloppe urbaine.

La ville entend donc anticiper ces évolutions et s'inscrire dans une offre commerciale plus proche des attentes des habitants.

### 1.3. REPONDRE AUX BESOINS DE L'ACTIVITE AGRICOLE

#### ↳ **Répondre aux besoins de relocalisation et de délocalisation des exploitations agricoles sur le territoire**

Malgré son caractère commercial affirmé, la ville compte plusieurs exploitations agricoles, pour certaines implantées dans ou à proximité immédiate des zones urbaines. Ces activités, qui participent pleinement à la vie économique de Wittenheim, doivent pouvoir évoluer.

Dans ce but, les élus souhaitent permettre la relocalisation des activités agricoles en-dehors de l'enveloppe urbaine selon leurs besoins.

#### ↳ **Maintenir l'outil agricole par la préservation des terres agricoles**

En parallèle, la ville entend préserver les terres cultivées, en tant qu'outil de travail des exploitants agricoles. Certains sites sont importants à ce titre. Il s'agit plus particulièrement :

- ✓ des espaces autour de Schoenensteinbach ainsi que des espaces agricoles préservés au Nord du territoire
- ✓ des espaces à l'Est du Dollerbaechlein

#### ↳ **Préservation de la vocation agricole du Mittelfeld**

Le site du « Mittelfeld » constitue aujourd'hui l'un des rares espaces agricoles d'importance, à l'intérieur de la ville. Le Mittelfeld (littéralement « le champ du milieu ») constitue à ce titre un enjeu pour Wittenheim.

Enfermé dans l'enveloppe urbaine, ceinturé par des zones résidentielles, des équipements publics et des espaces commerciaux, la préservation de la vocation agricole de la majorité de l'espace actuel est à garantir.

Afin de garantir l'usage agricole des terres du Mittelfeld, la commune sera également attentive au maintien et à l'amélioration des conditions de circulation agricole de ce secteur en cœur de ville.

En effet, la Ville souhaite le maintien de l'activité agricole et sa valorisation en site d'agriculture périurbaine.

De fait, les espaces situés en franges urbaines centrales feront l'objet d'un traitement leur conférant un rôle de transition, de valorisation et d'identification du site du Mittelfeld.

### **1.4. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE VALORISATION TOURISTIQUE NOTAMMENT DU PATRIMOINE INDUSTRIEL**

La grande richesse patrimoniale de Wittenheim, qu'il s'agisse du chevalement Théodore, du laboratoire et du local des pompiers, de l'église Sainte Barbe et de son presbytère, des terrils, sont autant de sites qui doivent pouvoir faire l'objet d'une valorisation touristique à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

C'est dans ce contexte que s'inscrit également le projet de mémorial des mineurs avec son « Chemin de la mémoire », projet en cours de réalisation honorant la mémoire des anciens mineurs. Le projet multi-site pour la « Route de la Potasse » s'inscrit dans la même démarche de valorisation touristique du patrimoine industriel de la ville et de l'agglomération.

Dans le même objectif, la ville entend poursuivre la valorisation du patrimoine architectural et urbain des cités minières, qui constituent un vecteur fort d'appartenance au territoire wittenheimois.

## 2. Renforcer l'attractivité de la commune pour relancer son dynamisme démographique

---

### 2.1. DEFINIR UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE MAXIMAL

Alors que la population de l'ensemble de l'agglomération mulhousienne connaît une progression, relativement limitée, mais constante, Wittenheim a vu sa population diminuer.

Afin d'enrayer ce processus, la ville s'inscrit dans un objectif d'accueil de population, visant une augmentation progressive et maîtrisée d'environ 1 600 habitants, l'objectif étant d'approcher les 16 000 habitants à l'horizon 2025. Ce chiffre ne constitue cependant pas un maximum à atteindre, mais davantage un cadre visant à favoriser une dynamique sociale et économique sur le territoire.

### 2.2. REPONDRE AUX BESOINS DE TOUTES LES GENERATIONS D'HABITANTS

#### ↳ *Répondre aux besoins en logements*

L'objectif de la ville est de répondre aux besoins en logement, quel que soit le niveau de ressource des personnes. La commune entend valoriser des espaces pour toutes les classes d'âge et sociales.

La collectivité entend renforcer sa participation au développement du logement adapté, notamment celui lié à l'allongement de la durée de la vie (accessibilité du logement ou structure spécialisée).

Par ailleurs, la ville a marqué sa volonté de préserver et conforter l'accueil des ménages aux revenus modestes, en inscrivant un objectif de développement de l'offre de logements sociaux ambitieux. Il s'agit de maintenir au moins la part de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales et d'aller vers 25 % pour les nouveaux programmes. Ce ratio pourra néanmoins être adapté en fonction des secteurs concernés.

A ce titre, elle s'inscrit dans les objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération, c'est-à-dire créer 132 logements par an, dont 27 logements aidés.

### ↳ **Pérenniser la diversité de l'offre en logements**

Le parc de logements de Wittenheim offre une diversité de logements qui favorise un parcours résidentiel complet (du logement des jeunes à celui des personnes âgées). Cette diversité constitue un atout que la ville entend pérenniser et renforcer.

Ainsi, l'objectif de la ville est d'assurer une bonne répartition entre le logement individuel, le collectif et le logement intermédiaire.

### ↳ **Assurer l'adéquation entre les évolutions démographiques et les équipements**

Les évolutions démographiques actuelles (part toujours plus importante des personnes retraitées et des personnes âgées, notamment), mais aussi les besoins liés aux objectifs d'accueil d'habitants supplémentaires, nécessite pour la ville de disposer d'équipements en adéquation avec ces évolutions.

Cet objectif vise plus concrètement des équipements tels que crèche, accueil périscolaire, logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite,...

### ↳ **Pérenniser et renforcer l'offre en équipements sportifs et de loisirs**

Dans le prolongement de l'orientation précédente, la ville entend conforter et développer les équipements sportifs et de loisirs. Ceux-ci répondent d'abord à des besoins locaux, mais ils sont également amenés à répondre à la demande à l'échelle intercommunale.

Elle vise notamment le développement des équipements tels que la nouvelle salle culturelle qui pourrait s'installer Rue du Docteur Schweitzer, à proximité des secteurs urbains. Ces équipements s'inscrivent en complément des équipements existants.

Le projet de centre nautique intercommunal est, quant à lui, prévu le long de la RD 429, à l'ouest de Jeune Bois.

## 2.3. OPTIMISER LES SYSTEMES DE MOBILITE

### ↳ **Déplacements, organisation de voies et déplacements doux**

La ville dispose d'un réseau de circulations relativement développé qui permettent une circulation aisée des circulations douces même si les connexions ne sont pas toujours directes ou fonctionnelles.

C'est pourquoi, elle entend améliorer le maillage des circulations cyclables et piétonnes, sur le territoire communal et à l'échelle intercommunale.

Une partie des itinéraires s'inscrit en effet dans un système plus vaste, mis en œuvre à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

### ↳ **Transports**

Le Plan de Déplacements Urbains, ainsi que les politiques sectorielles de la Communauté d'Agglomération visent un développement des transports en commun, et plus particulièrement du réseau de Tram. La Ville est directement concernée par le prolongement du réseau.

Le P.L.U. entend ainsi favoriser l'accueil du prolongement du tram sur la commune. Dans l'attente de cette connexion avec le réseau de tram existant, l'agglomération travaille à la mise en place d'un bus à haut niveau de service sur l'axe concerné.

En corollaire de ce projet, il s'agit également de permettre l'implantation de parkings-relais et de rabattement pour l'optimisation de l'accès au futur tram.

### ↳ **Associer le développement urbain à une amélioration du maillage entre les quartiers**

La ville est constituée de la juxtaposition de plusieurs quartiers qui ne sont pas toujours reliés entre eux.

A ce titre, le projet urbain vise à organiser la structure urbaine de Wittenheim sur la base des liaisons douces qu'il conviendra de prolonger et/ou de développer.

### ↳ **Prévoir les dispositions adaptées à la gestion du stationnement :**

La question du stationnement devient cruciale dans certains secteurs de la ville. En effet, compte tenu des distances à effectuer, l'utilisation de la voiture est dominante. Afin de mieux assurer les circulations, il est nécessaire de mieux penser la place du stationnement, quel qu'il soit :

- ✓ résidentiel
- ✓ lié aux migrations pendulaires : les emplois et les secteurs d'activités
- ✓ au centre ville
- ✓ à proximité des points de desserte en transport en commun

Des réponses adaptées seront proposées à l'échelle de chaque quartier ou des secteurs d'extension.

### 2.4. PRESERVER ET CONFORTER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

#### ↳ *Notamment du centre de Wittenheim*

Le centre de Wittenheim assure un rôle réel dans la vie quotidienne des habitants et en tant que centre urbain dynamique grâce à la densité de services et commerces présents.

Le projet communal entend conforter son rôle ainsi que ses fonctions, autour de trois axes :

- ✓ son rôle de diffusion vers les différents quartiers grâce à l'articulation des voies dans et autour du centre
- ✓ son organisation autour de la place de Thiers dont l'image et l'usage sont à valoriser davantage
- ✓ sa mixité de fonctions et d'usage (services, services publics, commerces, habitat) à conforter.

#### ↳ *Garantir l'articulation fonctionnelle*

De manière plus globale, à l'échelle de l'ensemble des espaces urbanisés et à urbaniser, la commune entend veiller à une bonne articulation entre les différents quartiers.

Il s'agit donc de mettre en relation les liens physiques (voies, réseaux) entre les secteurs de services, les équipements, les transports en commun, et d'organiser les nouvelles opérations dans le prolongement du tissu bâti.

### 2.5. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR DES SITES PRIVILEGIES

#### ↳ *ZAC des Bosquets du Roy et rue de la Croix*

L'objectif communal dans ce secteur est d'organiser l'urbanisation en lien avec les opérations récentes. Les formes urbaines et la structuration viaire constituent des enjeux forts pour ce site. Celui-ci devra, à terme, constituer un réel quartier de Wittenheim, en lien avec des « corridors verts » (prairie urbaine) qui favoriseront un équilibre entre l'espace bâti et les espaces verts.

#### ↳ **Site de développement entre les rues du vieil Armand, la rue du Dr Schweitzer et la rue de Savoie**

Ce secteur, proche du Mittelfeld dont il assure la limite nord, constitue une « chance » d'épaissir l'enveloppe urbaine, en raccrochant des quartiers aujourd'hui déconnectés. L'objet est d'organiser une « greffe » urbaine le long et à proximité de voies déjà largement urbanisées par ailleurs.

#### ↳ **Secteur de la rue du Millepertuis**

Il s'agit d'un secteur au sud du Mittelfeld, finalisant la continuité urbaine et l'épaississement des profondeurs urbaines et des franges. L'objectif est d'assurer la cohérence urbaine sans s'étendre sur l'espace central du Mittelfeld. Cette opération permettra, en outre, d'assurer l'articulation et le bouclage des voies existantes.

## **2.6. AMELIORER LA QUALITE DE LA DESSERTE EN COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

#### ↳ **Offrir une desserte de bonne qualité pour les TIC et renforcer le haut débit**

Il s'agit de maintenir l'attractivité de la commune en renforçant la desserte en haut débit sur le territoire communal et de s'inscrire dans les démarches initiées par la Région Alsace en matière de communications numériques.

Dans ce schéma d'aménagement numérique, Wittenheim est d'ailleurs identifiée en tant que commune prioritaire pour le raccordement au réseau fibre optique pour garantir une desserte optimale du territoire.

### 3. Préserver les espaces et paysages naturels

---

#### 3.1. PRESERVER ET FAVORISER LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

##### ↳ *La mise en valeur des cours d'eau et des zones humides*

Les cours d'eau et les zones humides constituent des espaces importants tant du point de vue du paysage que du fonctionnement des écosystèmes. La commune s'inscrit dans un souci de valorisation de ces secteurs, afin qu'ils participent pleinement au cadre de vie des habitants.

##### ↳ *La prise en compte de la trame verte existante et à recréer*

La commune souhaite garantir le maintien des continuités écologiques par la protection et le renforcement des ripisylves et la préservation des milieux forestiers et prairiaux qui s'étendent de part et d'autre de l'emprise urbaine ainsi que préserver les espaces agricoles présents.

Des espaces de prairie urbaine et de liaisons « vertes » viendront également contribuer aux liens écologiques au sein des zones urbaines actuelles et à venir.

#### 3.2. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

La commune s'inscrit dans la prise en compte du risque de submersion (la zone inondable à l'Est du ban communal) afin de protéger les personnes et les biens. Les zones concernées seront préservées de l'urbanisation.

### 3.3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

#### ↳ *Protéger la forêt du Nonnenbruch et préserver les franges forestières*

Le Nonnenbruch est un espace forestier important par sa superficie et sa localisation en façade ouest du territoire communal. Il constitue un enjeu fort pour la faune locale et un élément composant la trame verte.

La commune souhaite préserver ce site, tant pour ces richesses écologiques que paysagère, et de loisirs de nature.

Les franges forestières, qui ont été historiquement réduites par l'urbanisation, seront également protégées, afin de préserver l'ensemble du massif forestier et ses abords immédiats.

## 4. Valoriser les paysages urbains

---

### 4.1. VALORISER LES ENTREES DE VILLE

Du fait de la conurbation avec les communes voisines, la lisibilité des entrées de Wittenheim n'est pas toujours aisée. Le traitement des entrées de ville revêt ainsi des enjeux différents selon le site.

Les entrées nord sont encore bien visibles (depuis Pulversheim et Ruelisheim), c'est pourquoi la ville entend en préserver la qualité.

En limite Sud du ban, de part et d'autre de la RD 429, les aménagements, et notamment la reconquête de la friche Gottfried, devront permettre de créer une unité de transition entre Wittenheim et Kingersheim pour gérer la conurbation existante.

Par ailleurs, la ville souhaite engager une requalification paysagère cohérente de la route de Sultz depuis Schoenensteinbach jusqu'en limite communale avec Kingersheim

Elle veut aussi favoriser une intégration paysagère des secteurs économiques en façade Est de la RD 430.

### 4.2. DONNER A LA RD 429 UN ROLE D'AXE URBAIN

La RD 429, qui traverse Wittenheim du nord au sud, constitue aujourd'hui un axe de transit bordé par des espaces peu valorisés.

L'objectif de la commune est de restructurer progressivement cet axe, en lien avec Kingersheim, afin de lui conférer un rôle dans l'organisation urbaine (réorganisation des fonctions urbaines de part et d'autre, et du nord au sud de la route, redéfinition de la voie dans la hiérarchie des voies...).

#### **4.3. CREER UNE REELLE « DORSALE VERTE »**

Forte d'un patrimoine naturel très présent en milieu urbain, l'objectif de la ville est à terme de relier les différents espaces existants (parcs, bois et bosquets notamment) et de les relier entre eux.

L'ensemble devra former un « continuum » vert assurant la liaison entre le Nonnenbruch à l'ouest et les espaces ouverts (prairies notamment) à l'est du territoire communal.

La création d'une « prairie urbaine » au nord du secteur des Bosquets du Roy, reliée à des zones tampon à créer entre le site du collège et les futures zones d'habitation et à des espaces naturels vers l'est, participe pleinement à cet objectif.

Cet ensemble, au nord de la Rue Albert Schweitzer, sera également articulé avec le site d'agriculture urbaine du Mittelfeld, via notamment des cheminements doux devant traverser la zone d'urbanisation future située au sud de la Rue Albert Schweitzer.

L'articulation se fera également avec une coulée verte existante, orientée nord-sud, s'appuyant sur la promenade Joseph Vogt, qui longe la cité Jeune-Bois.

#### **4.4. MAINTENIR LA « NATURE EN VILLE »**

La place des espaces verts en milieu urbain constitue un élément fort du cadre de vie de Wittenheim.

Plusieurs types d'espaces y participent. C'est pourquoi la ville entend les préserver. Il s'agit en particulier du réseau de bosquets et petits massifs boisés dans les parties urbanisées.

Elle souhaite également valoriser les espaces d'agriculture de proximité tels que les jardins ouvriers, ainsi que les circuits courts (maraichage par exemple) et le Mittelfeld.

Elle entend également maintenir la motte féodale dite « Rebbergala » au lieu-dit « Grosstuck » pour son intérêt patrimonial et historique.

Un projet de valorisation culturelle et d'espace de détente est d'ailleurs en cours.

### 4.5. VALORISER LES TERRILS EN TANT QUE « MARQUEURS » DU PAYSAGE DE WITTENHEIM

Les terrils sont des « points d'appel visuel » à l'échelle du grand territoire. Ils sont également le reflet du passé minier de la ville.

Ayant aujourd'hui perdu leur vocation originelle, la collectivité entend poursuivre son action de requalification des terrils.

Elle souhaite ainsi :

- ✓ valoriser le terril Fernand en tant qu'espace naturel
- ✓ valoriser le potentiel agricole au travers d'une végétalisation du terril Anna en veillant à ne pas altérer la qualité du site Neumatt
- ✓ améliorer la diversité des espaces environnants pour favoriser la diversité biologique du terril Eugène.

L'objectif, tant communal qu'intercommunal, est de faire des terrils des sites qui racontent l'histoire du territoire, afin qu'ils participent de la mémoire du passé minier du Bassin Potassique.

### 4.6. VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

#### ↳ *Les cités minières et ouvrières*

Chaque cité (minière ou ouvrière) répond à des modes d'urbanisation qui permettent d'identifier chacune d'entre elle de façon spécifique. Elles présentent des caractéristiques architecturales diversifiées. L'organisation urbaine (alignements, voies et traitement des espaces publics), l'équilibre et la répartition entre l'espace bâti et les espaces de jardins privés, la préservation des aménagements paysagers sur les espaces publics et les continuités de jardins sont autant d'éléments qui permettent de se situer dans une cité plutôt que dans une autre.

La collectivité entend préserver ces caractéristiques, garantes de l'identité de chaque cité.

#### ↳ *Le caractère rural de Schoenensteinbach*

Le hameau de Schoenensteinbach est très spécifique dans la typologie urbaine de Wittenheim. Il s'agit d'un bâti à caractère rural, avec des fermes aux volumes importants et aux modes d'implantation caractéristiques. La commune souhaite préserver cette spécificité et encadrer l'évolution du bâti dans ce secteur.

#### **4.7. PRESERVER LE CARACTERE DES DIFFERENTS QUARTIERS**

La ville entend assurer l'insertion des nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes dans le respect du tissu bâti environnant (conservation des volumes et formes quelle que soit la fonction).

#### **4.8. GERER LES ZONES D'ARTICULATION URBAINE ENTRE LES DIFFERENTS USAGES**

Certains espaces sont aujourd'hui à la frange entre différentes zones à usage très marqué. Ces franges sont souvent des espaces de transition mal définis, qui ont évolué au gré des opportunités. C'est pourquoi le projet communal entend mieux définir ces zones d'articulation, et notamment les franges entre agricole et résidentiel, économique et agricole, commercial et résidentiel, sportifs et d'équipements,...

Par ailleurs, consciente de l'importance des espaces de « nature » à l'intérieur même de la ville, elle entend conforter la place des espaces agricoles au sein de la ville.

En dernier lieu, elle souhaite conserver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces verts à l'échelle de la commune, à l'échelle des quartiers, à l'échelle des opérations groupées.

## 5. Maîtriser la consommation d'espace

---

### 5.1. PRIVILEGIER LA REQUALIFICATION DES FRICHES ET LES ZONES DE RECONVERSION

#### ↳ ***Favoriser le renouvellement des friches (notamment Gottfried, Trioplast,...) et leur définir une vocation***

La ville considère la réutilisation des friches (Trioplast à Jeune Bois, Gottfried, ...) comme autant de chances de redéfinir la politique d'urbanisme de Wittenheim.

Sur le site de Trioplast, la commune souhaite permettre la reconversion de cette friche industrielle en favorisant une certaine mixité urbaine, habitat et activités économiques de proximité.

L'ancien site « Gottfried », le long de la RD 429 – rue de Soultz, doit pouvoir être réutilisé pour que l'axe urbain retrouve sa continuité.

L'activité, en collaboration avec la commune de Kingersheim, pourrait être privilégiée sur ce site.

En effet, les emprises conséquentes ainsi que la localisation de ces deux secteurs, sont des atouts qui permettent une urbanisation « plurifonctionnelle » pouvant mêler sur un même site des opérations à vocations diverses (commerces, artisanat, services de proximité, ...).

D'autres sites pourraient évoluer dans le cadre de la mutation du commerce et du contexte économique, et la commune souhaite faciliter la réutilisation et le changement de vocation de certains secteurs pour éviter de réduire les espaces agricoles mais également d'éviter les espaces désaffectés en zone urbaine.

Ces nouveaux projets devront nécessairement intégrer des objectifs environnementaux (énergies renouvelables, capital « Eau », matériaux...).

## 5.2. PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Un certain nombre d'espaces non construits situés en bordure des voies équipées sont aujourd'hui constructibles car intégrés en zone urbaine. Ils représentent un potentiel mobilisable à très court terme. Toutefois, ce sont des espaces qui relèvent très largement de l'initiative privée, qui peut se traduire par des projets aux dimensions très variables. En outre, ces terrains peuvent aussi bien être utilisés pour de l'habitat que pour des activités économiques. Ils représentent un potentiel d'environ 14 ha qui se répartissent sur l'ensemble de la zone urbaine.

## 5.3. DEFINIR LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR DES OPERATIONS DE DENSIFICATION

La densification s'entend davantage par une « adaptabilité » des logements plutôt que par des opérations de réelle densification.

### ↳ *Organiser l'évolution des zones pavillonnaires*

Les secteurs d'urbanisation pavillonnaire construits à partir des années 1950 peuvent faire l'objet d'évolution, en fonction des typologies urbaines observées. Il s'agit surtout de favoriser l'évolution des constructions pour l'accueil d'enfants ou de parents, sans remettre en cause le cadre de vie des quartiers considérés.

### ↳ *Encadrer le potentiel d'évolution des cités minières*

L'objectif communal est de préserver les formes, volumes et structures urbaines des cités minières qui constituent un point d'ancrage fort de l'identité de la Ville.

Il s'agit de favoriser leur évolution « encadrée », lorsque le bâti ne répond plus nécessairement aux attentes des habitants.

C'est dans cet objectif que s'inscrit le projet communal : adapter sans perdre de vue la richesse patrimoniale de ces ensembles bâtis.

### 5.4. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR LA LIMITATION DES EXTENSIONS URBAINES

#### ↳ *Privilégier la densification et le renouvellement urbain*

La maîtrise du développement urbain se concrétise à Wittenheim par des objectifs de densification et de renouvellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, sont valorisées les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire, et la reconquête des friches industrielles et commerciales.

Les extensions urbaines ne s'inscrivent qu'en complément du potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine existante

### 5.5. INVERSER LE PROCESSUS DE REDUCTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

#### ↳ *Redonner au Mittelfeld sa vocation d'espace agricole*

Le projet communal s'inscrit dans un objectif fort de valorisation de l'espace du Mittelfeld en tant qu'espace agricole.

C'est pourquoi il est protégé de l'urbanisation, la Ville répondant à ses besoins en logements par l'optimisation des dents creuses et des secteurs d'urbanisation future situés au contact de l'espace déjà urbanisé et des réseaux existants.

La superficie agricole ainsi préservée est de près de 78 ha.

#### ↳ *Créer une prairie urbaine*

Afin de préserver un équilibre entre espaces urbanisés et espaces verts, la ville a souhaité prévoir une prairie urbaine, à l'ouest du Collège Jules Vernes, dont la superficie (comprenant les liaisons vertes la raccordant aux autres espaces verts en milieu) représente environ 7 ha.