



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

FEUILLE DE ROUTE

ATELIER NATIONAL « TERRITOIRES ECONOMIQUES » 2011 – 2012

La Route de Soultz
Kingersheim et
Wittenheim



1 – LES CONSTATS PARTAGES

2 – LA STRATEGIE DE TERRITOIRE

3 – LA FEUILLE DE ROUTE

La "feuille de route" formalise les éléments de la stratégie de territoire arrêtés pendant les ateliers et les étapes et conditions à réunir pour mettre en œuvre cette stratégie de territoire, conditions actées entre les services de l'Etat et les collectivités.

Pour chaque site, ce document récapitule les enjeux et la stratégie proposée et décrit et hiérarchise :

- les actions à décliner dans le temps pour mettre en œuvre la stratégie ;
- les études complémentaires à envisager ;
- les outils opérationnels à mobiliser ;
- les financements mobilisables ;
- la gouvernance de projet à mettre en œuvre (acteurs à mobiliser, gestion, suivi..) aux différentes échelles de projet.

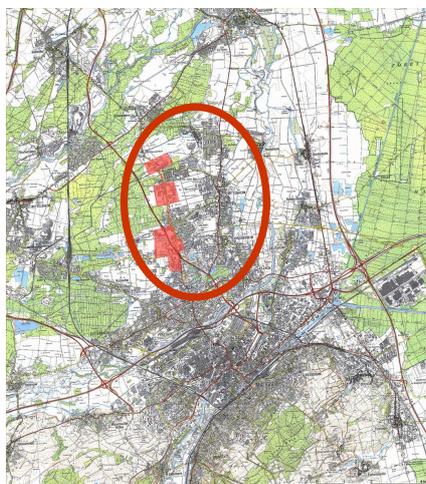
Equipe Atelier National : Cristina Garcez, chef du bureau des stratégies territoriales, coordinatrice de l'Atelier national, Rebecca Gallardo, chef de projet Atelier Wittenheim/ Kingsheim et Lons-le Saunier, DGALN/DHUP, Denis Crozier, CETE de l'Est

Référents locaux de l'Atelier à la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin : Alain Aguilera, Directeur Départemental, Laurent Marcos, Chef du service Connaissance, Aménagement et Urbanisme et Thomas Coquerel, chargé de mission développement durable

Equipe-projet : David Mangin, architecte-urbaniste, mandataire des 6 sites Territoires économiques de province (agence SEURA), Yannick Beltrando, architecte-urbaniste, référent Wittenheim, Kingsheim, Arié Natan, architecte, (agence Anyoji Beltrando), Bruno Tanant et Yoann Sourice, paysagistes (agence TN+), Nicolas Douce, expertise commerciale (CVL), François Monjal et Delphine Negrier, programmation urbaine (Alphaville), Philippe Massé, expert transport/mobilité (ETC)

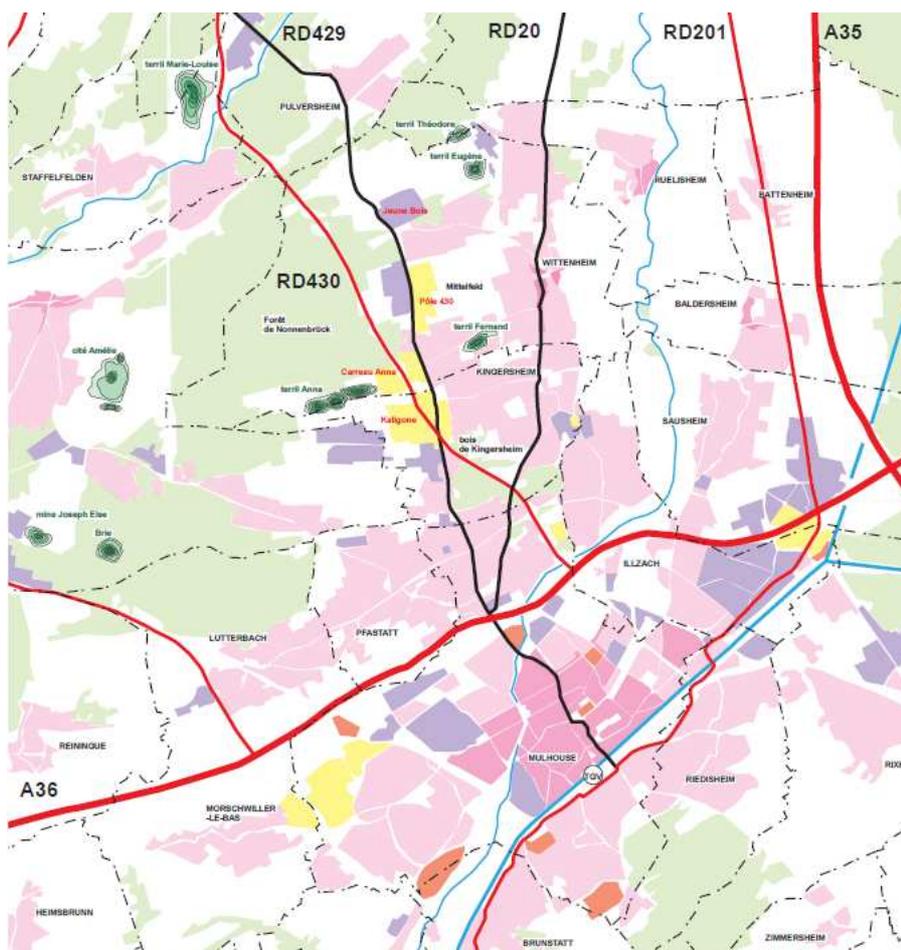
1 – LES CONSTATS PARTAGES

Le territoire de projet



Le site proposé au départ de l'Atelier était la route de Sultz (RD429). Principale route commerciale de l'agglomération de Mulhouse, elle connaît un certain vieillissement et un développement de friches dans un contexte de saturation commerciale et de compétition territoriale forte à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

Le territoire de projet a été élargi pendant l'Atelier à l'ensemble des deux communes de Kingersheim et de Wittenheim afin d'articuler le renouvellement de la route de Sultz et de ses rives, pensées indépendamment du reste du territoire des communes, dans une stratégie urbaine globale et durable.



Deux anciens faubourgs miniers au nord de Mulhouse

- en 1971 : 11 000 emplois dans les mines de potasse
- en 2008 : 10 000 emplois dans la zone commerciale de la route de Sultz

Deux villes structurées le long des voies

- RD 20 : connecte les centres-villes
- RD 429 : route de Sultz : commerce et habitat – mixité
- RD430 : voie rapide entre Mulhouse et Colmar

Des valeurs indéniables du territoire ...

Il s'agit des qualités spatiales du territoire et de ses paysages, sur ce qui, hérité de son histoire lui permettra de construire son devenir. Situation, perspectives paysagères, agriculture en ville, proximité de la nature, patrimoine minier, sont autant de caractéristiques et de spécificités qui font la force du territoire et sur lesquelles s'appuyer pour fonder une stratégie territoriale.

A l'échelle du territoire de projet

- **une position pleine de potentiels** pour développer une identité spécifique rayonnant à une échelle plus large : proximité de Bâle ; localisation entre Mulhouse (attirant un tourisme industriel et technique) et la route des Vins d'Alsace ; position en débouché des vallées vosgiennes (en particulier Guebwiller)
- **une histoire spécifique et un patrimoine minier et industriel exceptionnel** : les terrils, les carreaux, les cités minières, les anciens bâtiments des usines, non mis en valeur aujourd'hui, peuvent permettre de changer l'image du territoire et avoir davantage de rayonnement à l'échelle de l'agglomération voire au-delà
- **une géographie visible depuis la Route de Soultz et depuis de nombreux endroits à Kingersheim et Wittenheim** qui offrent des perspectives vers le grand paysage, le massif des Vosges à l'ouest et les vallées de l'Ill et du Rhin puis la Forêt Noire à l'est
- **de grands espaces ouverts à l'intérieur du tissu urbain** : les espaces agricoles (dont le Mittelfeld de 100 ha en plein cœur de Wittenheim) et le Bois de Kingersheim en transition avec Mulhouse
- **une proximité immédiate du centre-ville de Mulhouse** : un cadre de vie intéressant (pavillons avec jardins), encore abordable, situé à moins de 4km de la gare TGV de Mulhouse (moins de 15 minutes en voiture)



A l'échelle de la zone commerciale

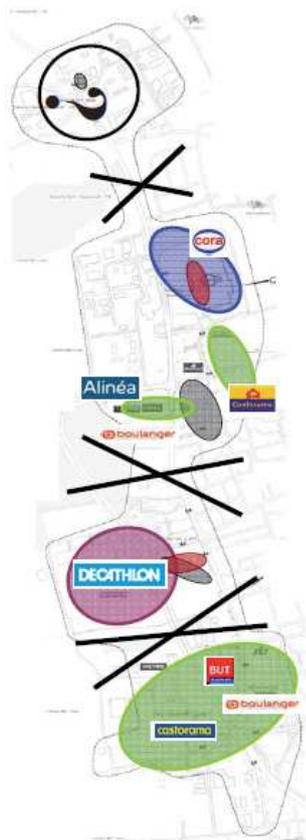
- **une polarité incontournable en termes d'image** : la route de Soultz est le plus grand pôle commercial de l'agglomération et du département, supérieur en taille au centre-ville de Mulhouse (150 000 m² de surfaces de vente ; 156 ha de terrains ; étirés sur 4 km le long de la RD429)
- **des locomotives puissantes** : les trois séquences importantes de la zone commerciale Kaligone, Carreau Anna et Pôle 430 ont chacune leur locomotive : Groupe Rapp (Atlas/Fly/Crozatier), Décathlon/Oxylane et Cora
- **une accessibilité routière aisée** : les RD429 et 430, donnent une accessibilité routière exceptionnelle à la zone commerciale tant depuis le centre-ville de Mulhouse que depuis le reste de l'agglomération (connexion directe à l'A36) mais aussi depuis les vallées vosgiennes et en particulier celle de Guebwiller

... fragilisées par des dysfonctionnements majeurs

A l'échelle du territoire de projet

- **un territoire sans image** : Kingersheim et Wittenheim sont identifiées par le SCOT uniquement comme des villes résidentielles de première couronne, accueillant une zone commerciale importante ; les PLU des deux communes s'appuient peu sur les qualités du territoire (horizons paysage, agriculture en ville, nature proche, éléments patrimoniaux, etc.) et de manière générale les deux villes tournent le dos à leur territoire
- **un urbanisme sectoriel et extensif** : malgré l'intérêt pour le développement durable porté par les acteurs du territoire et le dynamisme de celui-ci (près de 71 projets recensés dépassant au total les objectifs du PLH), le développement urbain est encore trop souvent fondé par une séparation des fonctions et une consommation importante des espaces ouverts et agricoles (70 ha consommés par les 70 projets)
- **une mauvaise desserte en transports en commun** : un tramway d'agglomération qui ne dessert pas Kingersheim et Wittenheim et un temps de trajet de plus de 40 minutes par les transports en commun malgré la proximité du centre-ville de Mulhouse
- **une saturation commerciale et un emballlement des projets à l'échelle de l'aire urbaine et de l'agglomération** qui créent un fort risque pour le centre-ville de Mulhouse. Par ricochet, cet affaiblissement risque d'être dommageable à toute l'agglomération
- **un manque de hiérarchie entre les voies**
La RD430, (réalisée pour soulager la RD429), voie rapide dont les échangeurs ne peuvent être transformés sans inciter à faire passer le transit sur des voiries plus locales
La RD429 qui a conservé un aménagement routier inapproprié à des rives en partie habitées (échangeurs dénivelés, ronds points, etc.)

A l'échelle de la zone commerciale



- **une zone découpée et fragilisée présentant une vacance structurelle** : 4 secteurs fortement délimités par des ruptures et 2 secteurs à faible commercialité, forte vacance et rotation importante
- **une ZAC dite « Jeune Bois », sans véritable enjeu commercial** qui induit une dispersion du commerce à l'entrée nord de l'agglomération
- **une absence de stratégie d'ensemble et un développement de friches** : l'absence de réflexion d'ensemble à l'échelle du pôle entraîne le développement de projets qui ne font qu'attirer des enseignes déjà présentes sur le site ; les coques libérées restent vides et des friches se développent de manière durable, risquant d'affaiblir à terme la route de Soultz
- **un manque de lisibilité des espaces composant la zone pour les usagers** : difficultés fonctionnelles dues à son historique, sur-affichage publicitaire, incompréhension des fonctions présentes
- **un manque de liens** avec le tissu urbain est-ouest et entre ville et zone commerciale
- **une faible accessibilité en transport en commun** : la zone commerciale est uniquement desservie par deux lignes de bus (23 et 54), une ligne de bus depuis Kingersheim (22) et aucune directement depuis Wittenheim (19 puis 22 ou 54)

2 – LA STRATEGIE DE TERRITOIRE ELABOREE AVEC LES ELUS ET ACTEE PENDANT LES ATELIERS

La stratégie territoriale a pour ambition de **conférer une identité originale à ce territoire, plein de ressources propres**. Pour cela, elle s'appuie sur un changement de modèle urbain, jusqu'à présent extensif et basé sur une séparation forte des fonctions, et sur le principe que le territoire a de nombreux atouts, qu'il s'agit d'amplifier sans pour autant bouleverser totalement l'existant.

Elle répond à plusieurs objectifs indissociables les uns des autres qui se déclinent à différentes échelles de projet, qu'il s'agit de rendre cohérentes entre elles :

- « attractivité » à l'échelle régionale (terrils, laboratoire alimentaire),
- « la ville nature », « la ville des équipements durables » à l'échelle d'agglomération,
- « la ville compacte » à l'échelle locale, qui se renouvelle autour des transports en commun, sans consommer les grands espaces ouverts qui constituent une spécificité et une grande qualité du territoire, et qui traite les friches en gérant l'optimisation commerciale de la route de Soultz.

La stratégie de territoire s'appuie sur la structure spatiale existante, autour des grandes voies radiales, pour changer de modèle urbain

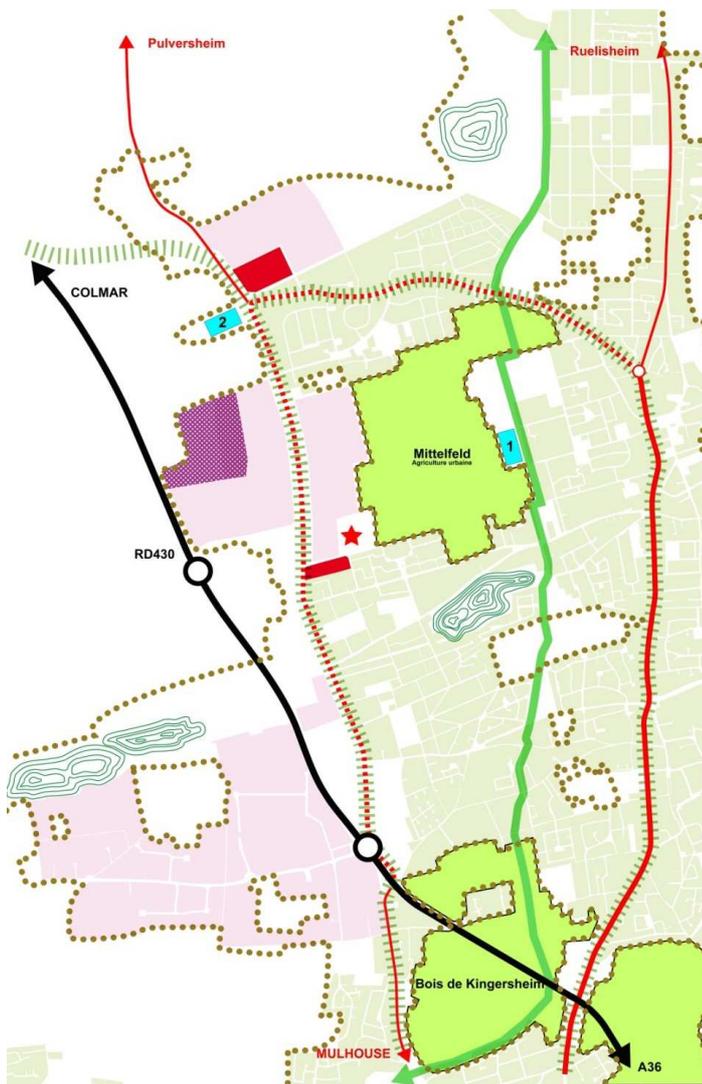
- **Au cœur du territoire, le Mittelfeld et le Bois de Kingersheim doivent devenir les pièces maîtresses du développement urbain.** La ville doit être pensée à partir de ses grands espaces ouverts. Elle doit renouer avec eux, se tourner vers eux, en respectant leur vocation agricole ou leur biodiversité. Ils doivent devenir les symboles de « ce territoire de l'après Kyoto ».
- **A l'est, la rue du faubourg de Mulhouse puis rue de Kingersheim (RD20), voie de faubourg, est à conforter en tant que voie urbaine.** C'est donc sur cet axe qui relie les centres urbains mixtes de Mulhouse, de Kingersheim et de Wittenheim que le tramway doit être prolongé en premier, que les équipements destinés aux populations devraient se situer, que la recherche de densification urbaine des quartiers alentours doit être menée.
- **La route de Soultz (RD429), route commerciale historique présentant une alternance de séquences habitées, d'activités et de commerce, doit être reconvertie en avenue,** avec des trottoirs continus, des plantations, une recherche d'urbanité qui permet de conforter les quartiers de logement et qui vise à la reconversion des friches commerciales. Les transports en commun doivent se développer progressivement sur cet axe.
- **La RD430 à l'ouest, en limite d'urbanisation, quasiment autoroutière elle attire les grands pôles logistiques et les grandes implantations commerciales (Oxylane). Elle doit être confortée dans son rôle de voie de transit** afin de pouvoir décharger le plus possible et requalifier la route de Soultz. Il faudra donc résoudre ses points noirs (comme le Carrefour du Château d'Eau) sans perdre en fluidité.

La stratégie de territoire propose également d'enrichir la structure urbaine par la création de nouvelles voies douces : la « voie du milieu », voie douce complémentaire qui permet de se déplacer autrement dans le territoire ; les corridors écologiques ou voies vertes à créer dans le sens est-ouest, entre la forêt du Nonnenbruch à l'ouest à la plaine agricole de l'Ill à l'est, pour reconnecter ville et zone commerciale.

Cette stratégie territoriale n'aura de sens que si elle est confortée par les choix de localisation des équipements publics

- la salle culturelle en liaison avec la RD20 pour renforcer la légitimité du tramway
- le laboratoire alimentaire proche de la RD429 comme signal de la mutation de ce secteur et du Mittelfeld pour lui donner de la visibilité
- la ressourcerie en liaison avec la RD430

Elle se décline en projets particuliers pensés autour de trois axes : l'identité à grande échelle, l'intensification du développement urbain et l'optimisation commerciale. Leur mise en œuvre ne doit pas oublier la cohérence urbaine et territoriale recherchée.



Décliner une identité à grande échelle

- Eriger les terrils en une signature
- Faire du bois de Kingersheim et du Mittelfeld le cœur urbain vert et agricole
- Créer la voie du milieu
- Créer des équipements innovants : exemple de la ressourcerie en lien avec la RD40

Intensifier le développement urbain

- Ne plus étendre la ville au delà de ses limites intérieures et extérieures
- Mettre en place progressivement le tramway
Améliorer les us et connecter la zone commerciale avec le centre-ville de Mulhouse
- Travailler la densification / intensification des secteurs pavillonnaires à proximité du tramway
- Requalifier les voies urbaines
- Conforter la RD430 pour les liaisons inter-urbaines et la logistique

Développer une stratégie d'optimisation commerciale

- Conforter les pôles commerciaux forts, faire muter vers d'autres fonctions les secteurs faibles
- Faire levier pour la mutation du secteur avec le laboratoire alimentaire
- Reconvertir certaines zones d'activités vers du logement

A. DEVELOPPER UNE IDENTITE A GRANDE ECHELLE

1. Eriger les terrils en une signature

Dernières traces d'un passé récent avec les cités jardins et quelques restes de mines (chevalements et carreau Théodore), ils doivent être appréhendés dans une stratégie urbaine, paysagère et culturelle d'ensemble qui permette au territoire de changer d'image et de rayonner à l'échelle de l'agglomération et au delà, avant de définir des projets individuels.

2. Faire du Mittelfeld le cœur de l'identité du territoire

Ses dimensions sont exceptionnelles en milieu urbain tout comme son potentiel productif :

- préserver cet espace ouvert : maîtriser, stabiliser, qualifier les lisières agricoles et urbaines
- pérenniser sa vocation agricole et identifier avec l'ensemble des partenaires les filières davantage compatibles avec sa situation en cœur de ville

3. Du Mittelfeld au Mittelparc : structurer Kingersheim et Wittenheim par la voie du milieu

Afin d'échapper à la structuration du territoire uniquement par les grands axes, la voie du milieu est pensée comme un axe structurant la ville des proximités à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de Kingersheim et Wittenheim. Elle connecte les grands équipements sportifs de Mulhouse, au Bois de Kingersheim et le Mittelfeld, jusque la campagne au nord de l'agglomération. Elle dessert tous les équipements scolaires importants du territoire. Elle constitue une liaison douce complémentaire, un cheminement piéton cycles, parfois associé à la voiture à la jonction des RD et de la route historique. C'est également une épaisseur qui crée de la valeur, qui ramène l'agriculture au cœur du système urbain, qui donne à voir le Mittelfeld et permet d'inverser le regard sur les espaces non bâtis : des espaces de projet à qualifier, des lisières à valoriser.

- intégrer Mulhouse et ses projets (plaine sportive, quartier de renouvellement urbain, jardins ouvriers à proximité de la Gare, aménagement du canal...)
- mailler les espaces non bâtis aujourd'hui isolés (naturels, agricoles, de loisirs, éléments de patrimoine) pour former une armature qui relie les équipements et les services accessibles par les modes doux et prochainement par le tramway
- caractériser les trois séquences identifiées
- assoire la reconquête des franges commerciales

4. Créer des équipements innovants

• Le laboratoire alimentaire au service de l'attractivité du territoire

- donner de la visibilité au Mittelfeld par la création d'une filière gastronomique, du producteur au consommateur
- mettre en valeur les richesses et le savoir-faire local à travers l'agriculture et les produits du terroir
- faire levier pour la mise en place d'une filière autour de l'alimentation qui puisse à la fois apporter un rayonnement métropolitain (qui s'appuie sur les flux potentiels touristiques existant entre Bâle, Mulhouse et la route des Vins d'Alsace) et local au territoire : le projet prend en compte à la fois les personnes de passage, les touristes, les habitants des communes de Kingersheim et Wittenheim, les groupes scolaires de la région...

• Les Unités de Transformation et la ressourcerie au service de la ville post-carbone

B. INTENSIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1. Renforcer progressivement les transports collectifs par une stratégie de montée en puissance des transports en commun échelonnée dans le temps

- Phase 1, agir en attendant le tram : optimiser les lignes existantes par des solutions peu coûteuses tout en renforçant la légitimité du tramway par l'implantation d'équipements moteurs de flux
 - améliorer les interconnexions bus 19 et 23 et Tram 1, leur fonctionnement sur la 429 (priorité au feu, couloirs bus localisés,...)
 - valoriser l'idée de la boucle en prolongeant la ligne de bus 23 qui dessert les secteurs commerciaux afin de faire une correspondance avec la 19 et avec le terminus du futur tramway (place Thiers)
- Phase 2 : prolonger le tramway T1 et poursuivre l'optimisation du réseau de bus
 - le tramway est prolongé depuis «Châtaigner» jusqu'à la «place Thiers» desservant ainsi les centre-villes des communes de Kingersheim et Wittenheim
 - avec l'arrivée du tramway, au nord et au sud, la ligne de bus 19 perd de son utilité. Son tracé peut être modifié pour la transformer en 2 « mini-rocades ». La ligne 23 est prolongée jusqu'au centre-ville de Mulhouse
- Phase 3 : pourrait être envisagée, à long terme, la boucle du tramway sur la RD429 jusqu'à «Châtaigner». Les arrêts seront à déterminer en fonction des fréquentations des activités commerciales mais aussi de la desserte des riverains.

2. Densifier le pavillonnaire à proximité de la future ligne de tramway

- partie intégrante d'un patrimoine vivant, les quartiers pavillonnaires représentent la grande majorité des surfaces urbanisées à Kingersheim et à Wittenheim. Leur densification, même légère, permettrait d'augmenter le nombre d'habitants des communes ; une densification modulée par rapport à la proximité du tramway pourrait permettre de mettre l'accent sur l'importance de la venue de la ligne de transport en commun
- donner de l'ambition aux projets de logement en cours situés à proximité du tramway en termes de densité et de qualité urbaine

3. Améliorer par touches le paysage de la route de Soultz (RD429) : « vers l'avenue 429 »

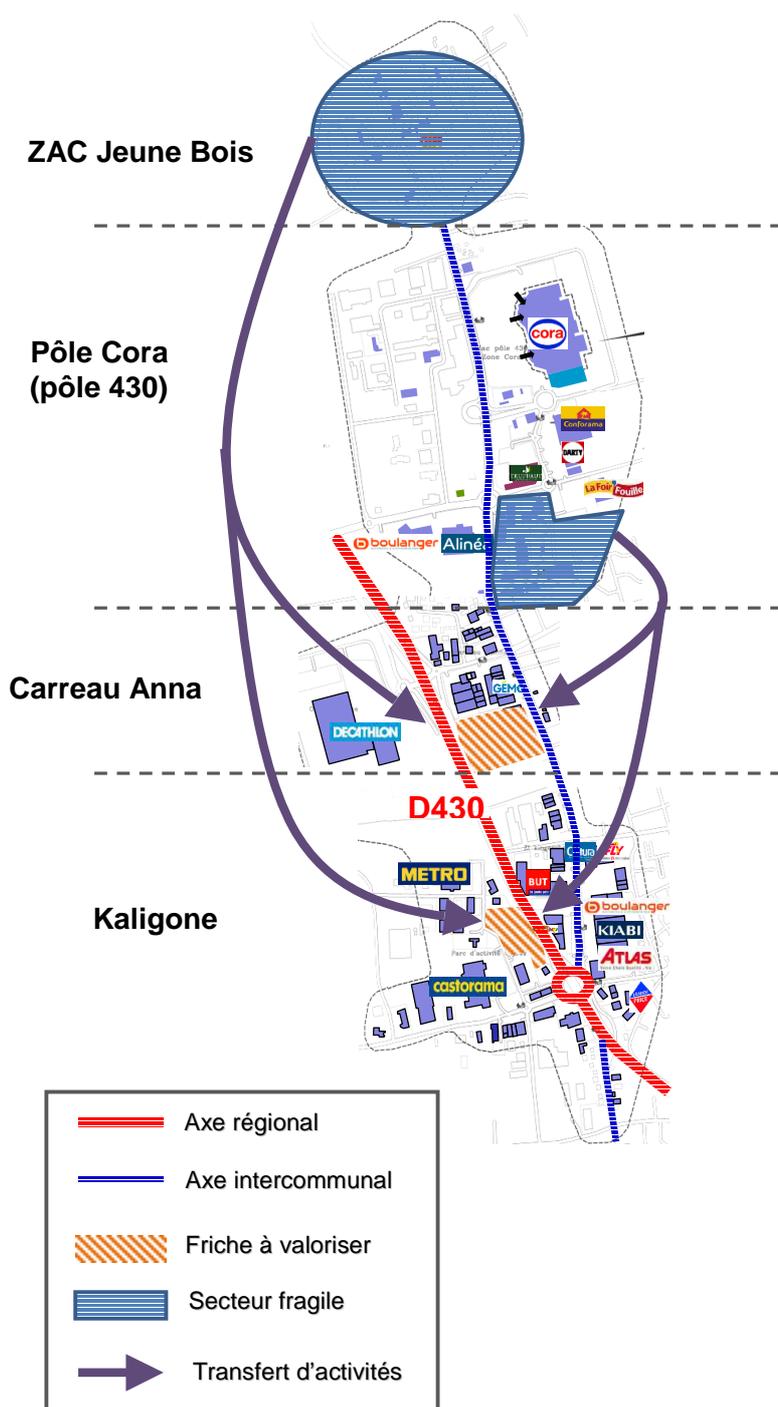
Améliorer le caractère urbain de la route de Soultz implique de maintenir le caractère de voie rapide de la RD430 et permettre des bons échanges avec la RD430, qui devront parfois être complétés.

L'objectif est de passer d'une voie rapide à une avenue où les largeurs des files seront réduites, à chaque fois que cela s'avère possible, ses trottoirs plantés, etc. Certains de ses secteurs commerçants faibles devront muter vers d'autres fonctions (logement, hôtel, laboratoire alimentaire, activité artisanale). Cette transformation permettra également de créer des carrefours à feux comportant des traversées piétonnes et des dispositifs de priorité aux bus. Si certains giratoires subsistent, il faudra travailler sur leur taille et la façon de les traiter pour les piétons et les vélos.

C. DEVELOPPER UNE STRATEGIE D'OPTIMISATION COMMERCIALE

Les projets commerciaux ont tendance à accueillir des enseignes déjà présentes dans la zone et aboutissent à un jeu de chaises musicales qui au final entretient la friche, voire en crée de nouvelles dès lors que les projets prennent place sur des espaces non bâtis. Cette situation ne va pas aller en s'arrangeant avec le contexte actuel en matière de consommation et de distribution, sans compter que le projet Ikéa constituera un poids lourd en matière de commercialisation et qu'il risque fort de séduire des enseignes présentes sur la route de Sultz, contribuant à augmenter la vacance.

Le projet élaboré en atelier se base sur le renforcement des polarités commerciales, qui sécurisent le commerce et le renforcent, ce qui passe par :



1. **Stopper les nouveaux projets commerciaux dans les secteurs faibles commercialement destinés à muter** et de manière générale arrêter de laisser filer des projets isolés sans stratégie d'ensemble
2. **Traiter les friches pour éviter leur enracinement** : utiliser les friches existantes comme des outils de réorganisation commerciale permettant d'opérer des transferts de commerces
3. **Requalifier les secteurs commerciaux qui vont bien** : simplification et lisibilité des séquences commerciales
4. **Déconstruire commercialement et faire muter les secteurs commerciaux fragiles** : vider les commerces des secteurs repérés comme fragiles afin d'y implanter d'autres fonctions et pérenniser les zones qui fonctionnent bien

A. *Dès maintenant, poursuivre le dialogue et faire évoluer la démarche de l'Atelier vers une phase opérationnelle*

A l'échelle des deux communes en lien avec l'agglomération : coordonner la gouvernance de projet par la mise en place d'une instance de dialogue et de conduite de projet pour poursuivre le travail et les réflexions en cours

- **Pérenniser une cellule projet** constituée de trois élus de Kingersheim, Wittenheim et m2A, appuyés par leurs services (dont le pôle aménagement pour m2A), de l'AURM et de la DDT. Son rôle est de piloter et d'animer la démarche :
 - élaboration du plan guide : programme d'actions (description, niveau de priorité, échéance, ...) et désignation du ou des pilotes et partenaires
 - diffusion de l'information auprès des partenaires
 - pilotage des études complémentaires
 - coordination des actions menées : études, applications dans les documents d'urbanisme,
 - positionnement collectif en amont des permis de construire commerciaux et des CDAC
- **Elargir le groupe de travail constitué pour l'Atelier national** pour suivre l'application de la feuille de route et poursuivre les réflexions à mener

Il sera constitué d'un collège :

- politique : élus des deux communes, de la commune de Richwiller et des élus communautaires
- institutionnel : DDT, DREAL, Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre d'Agriculture 68, Conseil Général 68, ...
- d'experts : AURM, m2A (aménagement, déplacements, développement durable), ALME, SERM, ...
- d'acteurs locaux et habitants : habitants, acteurs économiques locaux (enseignes, propriétaires, agences immobilières spécialisées, agriculteurs,...)

Le groupe élargi sera à géométrie variable en fonction des sujets à aborder.

temporalité : action engagée

Acter la stratégie de territoire

- **Elaborer un « plan guide » sous maîtrise d'ouvrage de la cellule projet, précisant concrètement les actions à mener** en termes de pilotage et partenariat à envisager, localisation, phasage, études préalables à prévoir, études opérationnelles
- ❖ temporalité : action prioritaire à engager immédiatement

- **Intégrer et décliner la stratégie de territoire dans les documents d'urbanisme**

Il s'agit d'y affirmer les spécificités du territoire de Kingersheim et Wittenheim et de les caractériser par rapport au reste de l'agglomération ; d'y inscrire les principes guidant la stratégie, de spatialiser les grandes orientations d'aménagement et de préservation, de préciser à chaque fois que cela s'avère utile ces principes dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

outils privilégiés : SCOT et DAC, PLU (PADD, règlements, OAP)

temporalité : échéance de la révision en cours des documents d'urbanisme ; à moyen /long terme : un schéma de secteur au niveau du SCOT ? Un PLU intercommunal ?

A l'échelle de l'agglomération : capter le foncier stratégique et coordonner offre/demande avec les politiques d'aménagement commercial

- **Créer un observatoire du foncier commercial ou plus largement du foncier économique**
 - état des lieux des CDAC (consommées ou non)
 - caractéristiques du tissu et état des lieux de l'occupation des ZACOM (friches, durée de vacances, rotation, prix et tension sur le marché, mutation des activités, besoins, attentes des exploitants, des propriétaires...)
 - état des lieux du foncier économique mutable (disponibilité des terrains en secteurs stratégiques pour l'agglomération...) et suivi de la consommation/recyclage/densification des différentes ZACOM

Cet observatoire devrait être envisagé comme un outil dynamique visant à objectiver et faciliter, à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle des différentes zones commerciales, le dialogue entre élus, acteurs consulaires, agence d'urbanisme et porteurs de projets. Il doit contribuer à la coordination entre offre, demande et politiques stratégiques commerciales portées à l'échelle de l'agglomération et faciliter l'émergence d'un positionnement collectif en amont des CDAC, sur les projets commerciaux importants. Il doit être également au service de la définition d'une politique d'acquisition foncière économique stratégique et d'une programmation spatiale orientée vers les secteurs à enjeux.

temporalité : action à engager immédiatement

- **Se rapprocher des collectivités qui pourraient porter un établissement public foncier** (type Région)

temporalité : action à engager à moyen ou plus long terme

B. Développer une identité à grande échelle

Lancer une réflexion sur l'avenir des terrils à l'échelle du bassin potassique

- **Définir une stratégie urbaine, paysagère et culturelle d'ensemble** qui permette au territoire de changer d'image et de rayonner à l'échelle de l'agglomération et au-delà, à articuler avec des projets spécifiques.

type d'outils mobilisables : le concours d'idée international est un outil privilégié pour aider, à partir d'une confrontation de visions, à la définition de la stratégie à mettre en place ; celle-ci peut également se nourrir d'ateliers, rencontres, visites avec les grandes métropoles ayant mis en valeur de manière originale leur patrimoine industriel et minier (Ruhr, etc.), prise de contact avec la Foire Internationale d'Art Contemporain de Bâle, étude de marché pour définir le potentiel d'attraction d'un tourisme de niche en lien avec la Foire de Bâle ...

temporalité : action à engager immédiatement

- **Evaluer l'opportunité d'une candidature à l'IBA Basel**

temporalité : action à engager immédiatement

Faire du Mittelfield le cœur de l'identité du territoire

- **Préserver cet espace ouvert**

- définir à long terme les limites urbaines pour préserver les espaces agricoles et encourager un renforcement mutuel du rapport ville/campagne
- affirmer la vocation des espaces naturels de lisières, interfaces entre ville et campagne, ils peuvent être dévolus aux sports et loisirs, à l'agriculture de proximité, à la préservation de la biodiversité ou encore à l'accueil du public
- traiter les lisières commerciales visibles notamment depuis la voie du milieu

outils : prise en compte de l'étude réalisée en 2010 par le Cabinet Vidal et des éléments de réflexion issus de l'Atelier dans le PLU de Wittenheim en cours de révision

temporalité : action engagée

- **Pérenniser sa vocation agricole à long terme**

Si les outils du type PAEN, permettent de sécuriser le foncier agricole à long terme, au-delà des SCOT et PLU, leur mise en œuvre nécessite qu'un projet partagé avec l'ensemble des agriculteurs soit défini afin d'établir un programme d'actions. Dans un premier temps, il s'agit donc de : **s'appuyer sur les révisions du SCOT et du PLU de Wittenheim pour affirmer la vocation agricole du Mittelfield et définir les grands enjeux qui s'y attachent en termes d'évolution des pratiques agricoles**

temporalité : échéance de la révision en cours des documents d'urbanisme

- **Poursuivre la concertation avec le groupe de travail du Mittelfield en vue de faire évoluer les pratiques agricoles du Mittelfield**

- réfléchir à l'opportunité de faire appel à un expert extérieur, professionnel, pour animer les échanges du groupe de travail du Mittelfield
- élargir le groupe de travail du Mittelfield aux chambres consulaires et aux acteurs économiques locaux (CORA, Pierre Hermé, ...)
- convaincre de la pertinence économique de filières agricoles, compatibles avec la situation du Mittelfield en cœur de ville (agriculture de proximité et agriculture céréalière biologique)

temporalité : action à engager immédiatement

Quelques pistes de réflexion pour une agriculture urbaine

- créer des débouchés : mobiliser les lieux de transformation ou de vente innovants (marché CORA, restaurants Hermès, ...) ; s'engager à doper les revenus des agriculteurs par le biais de la restauration collective (exemple de Salon-en-Provence, une des premières communes à avoir intégré durablement des produits bio du terroir dans ses menus) ; créer des sites de vente directe (le laboratoire alimentaire ; exemple de la communauté du Pays d'Aix : installation en 20120 d'un marché provisoire de producteur en louant un parking au cœur de la zone commerciale de Plan de campagne) ...
 - créer une marque territorialisée pour inciter les citoyens à soutenir les agriculteurs de proximité. Exemple de la marque « Le lyonnais, monts et coteaux » ...
 - mettre en œuvre un appui logistique public : aménagements facilitant le quotidien des exploitants ; sécurisation de l'espace contre les vols et les dégradations (exemple de la ZAP de Vernouillet dont le coût de l'opération a été financée à 40% par le programme Leader et la Région), facilitation de la circulation des engins agricoles, ...
 - lancer un appel à projets pour une expérimentation en circuit court sur le foncier communal
- **Mettre en œuvre une politique professionnelle d'installation et de transmission ciblée et plus généralement d'une gestion foncière à long terme**
 - se doter d'une veille foncière à l'échelle de l'agglomération afin de mettre en place une stratégie de relocalisation des exploitants du Mittelfield non intéressés par un changement des pratiques agricoles actuelles et encourager les porteurs de projet d'agriculture biologique ou de proximité à s'y installer (étude fine sur le foncier du Mittelfield : occupation du sol, étude de la propriété foncière, modes de faire-valoir, localisation des sièges d'exploitation, devenir des exploitations - alerte en amont des transmissions, départ à la retraite...- ; suivis des mouvements fonciers à l'échelle de l'agglomération : visibilité sur les demandes et projets d'installation en culture céréalière biologique ou en agriculture de proximité, mise en contact porteurs de projet – cédants, accompagnement technico-économiques des projets ...)
 - faire appel aux dispositifs d'intervention foncière pour les réorganisations et échanges fonciers : conventions SAFER (interventions amiables, intermédiations locatives, préemptions...), foncière de terre de liens, création d'une bourse d'échange de foncier agricole...

temporalité : action à engager immédiatement

- **Créer le laboratoire alimentaire, fonctionnant avec des agriculteurs du Mittelfield en circuits courts, pour afficher la volonté publique d'un changement des pratiques agricoles**

L'exemple du restaurant Kas à Amsterdam permet de mieux cerner les atouts d'un tel programme. Ce restaurant se situe dans une ancienne serre réhabilitée au cœur du parc urbain Frankendael à Amsterdam. Les produits proposés au menu proviennent uniquement de l'agriculture biologique. Le restaurant possède son propre verger et potager dont les cultures sont utilisées pour le restaurant.

Quelques chiffres : 1 restaurant gastronomique 1 000 m², 1 potager 1 000 m², 1 verger 2 000 m², Surface totale 4 000 m²

outils : étude urbaine et de programmation, ateliers citoyens et professionnels

temporalité : action à engager immédiatement

Du Mittelfield au Mittelparc : structurer Kingersheim et Wittenheim par la voie du milieu en concrétisant les propositions issues de l'Atelier par un document guide de mise en œuvre

Création d'un « guide d'aménagement », commun aux deux communes, présentant des orientations d'aménagement pour les trois séquences identifiées : croquis, exemples...

outils : inscrire cette étude dans le programme partenarial de l'AURM. Puis modifications des PLU avec inscription des emplacements réservés, modification du SCOT, schéma directeur cyclable, GER Plan, action trame verte région Alsace (appel à projets cession 2013)

❖ temporalité : action prioritaire à engager immédiatement

Créer des équipements innovants au service de la durabilité du territoire

outil : étude de programmation et de localisation d'une ressourcerie et d'unités de transformation à articuler avec le projet de la future déchetterie à Wittenheim

temporalité : action à engager à moyen ou long terme

C. Intensifier le développement urbain

Mettre en oeuvre la stratégie phasée de développement des transports en communs

- présentation du projet de montée en puissance des transports en commun, issu de l'Atelier national, aux commissions aménagement et transports de M2A
- inscription du projet dans les orientations du PDU après discussion avec les élus communautaires
- lancement d'une étude de faisabilité pour le développement de bus en site propre dans le cadre de la restructuration de la route de Soultz

outils : SCOT, PDU, plan pluriannuel d'investissement

temporalité : action à engager immédiatement

Renforcer dès maintenant la légitimité du Tram à Kingersheim et Wittenheim

- **Localiser les projets d'équipement en relation avec la RD420**
 - implanter les équipements, moteurs de flux, au plus proche des quartiers denses, pour qu'ils soient accessibles à pied pour de nombreux habitants, pour qu'ils soient desservis par le futur tramway et renforcent sa légitimité

- prendre en compte la localisation des équipements structurants dans la définition du trajet du tram

outils : étude urbaine et de programmation, inscription au SCOT, modification des PLU

temporalité : action à engager en parallèle de la révision des documents d'urbanisme

- **Intensifier l'habitat à proximité de la future ligne de tram**

- permettre la densification des quartiers pavillonnaires les mieux desservis par les futurs transports en commun dans la révision en cours des PLU
- impulser la densification dans les quartiers existants (démarches type bimby) et optimiser les projets de logements en cours et à venir

type d'outils : mise à disposition d'une étude sur le foncier dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de l'étude de suivi de la production de logements, approfondissement des aspects liés aux aides financières aux particuliers, démarches type BIMBY, étude urbaine avec la réalisation de capacités, ateliers citoyens, modifications des PLU, SCOT, PLH ; incitations type versement pour sous-densité et taxe d'aménagement modulable pour les nouvelles opérations ...

temporalité : action à engager immédiatement

Améliorer par touches le paysage de la route de Soultz (RD429)

- **Partager les objectifs de transformation de la RD429 et du maintien de la RD430 en voie de transit**

La requalification de la 429 passe nécessairement par le partage d'objectifs communs par l'ensemble des acteurs concernés pour aboutir à un cahier des charges d'études ciblé. Il s'agit de rassembler les acteurs locaux, élus, services techniques des collectivités (CG68, M2A, communes de Wittenheim et Kingersheim), services de l'État, exploitants des lignes de bus, commerçants, utilisateurs en vue d'acter le maintien en voie rapide de la 430 (incluant la problématique du carrefour du château d'eau et la question d'un règlement de publicité particulier) et la transformation en boulevard urbain de la 429.

- **Adopter une configuration plus urbaine sur l'ensemble du linéaire de la RD429**

- élaboration d'un cahier des charges d'études ciblé partagé par tous
- lancement conjoint, à l'échelle des deux communes voire de l'agglomération, d'une étude de circulation pour connaître l'état des lieux des usages de la RD 429 et d'une étude globale de faisabilité urbaine pour la mise en œuvre par phases de la requalification de la RD (aboutir à un programme d'aménagements légers et des mesures d'exploitation phasées). **Ces études devront être menées en lien étroit avec l'étude de requalification des trois polarités commerciales (partie D) pour tenir compte de la circulation interne aux secteurs commerciaux et avec l'étude de faisabilité pour le développement de bus en site propre sur la RD 429 (partie C) qui sera déterminante dans les choix à faire.**
- réalisation d'un plan de recollement des réseaux pour connaître les trottoirs qui pourraient être rapidement plantés devant les secteurs habités et amorcer le changement de profil de la voie avant les conclusions de l'étude de faisabilité urbaine
- coordination et harmonisation, sur l'ensemble du linéaire de la 429, de la révision du règlement de publicité en cours dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme locaux des deux communes

En effet, la requalification de cette RD passe par une connaissance fine des phénomènes de trafics actuels, en particulier lors des pointes commerciales, pour connaître tous les endroits où la largeur des files peut-être réduite à court terme :

- réaliser des comptages fins (comptages directionnels en heure pleine)
- vérifier le fonctionnement des carrefours et leur nature
- se doter d'une enquête origine destination globale sur l'axe
- identifier le nombre et l'occupation des emplacements de stationnement
- observer les habitudes des piétons et prendre en compte les deux roues
- s'appuyer sur les études déjà menées

Les objectifs pour guider l'élaboration d'un cahier des charges ciblé pour l'étude de faisabilité urbaine, discuté lors de l'Atelier, sont les suivants :

- différencier le traitement en fonction des séquences (habitées, exclusivement commerciales, etc.) mais en conservant une cohérence globale
- réduire la largeur des files de circulation et tendre vers un profil à 2x1 voie en section courante à chaque fois que cela s'avère possible
- d'identifier les espaces récupérables pour être affectés aux piétons et aux modes doux,
- créer des carrefours à feux comportant des traversées piétonnes et des dispositifs de priorité aux bus,
- travailler sur la taille et le traitement des giratoires subsistants pour les piétons et les vélos - tester des giratoires de rayon modeste (12 à 20 m) ;

La compatibilité de ces objectifs avec le développement d'un bus en site propre doit être vérifiée.

❖ temporalité : actions prioritaires à engager immédiatement

D. Développer une stratégie d'optimisation commerciale

Acter une vision partagée et solidaire des équilibres commerciaux entre les territoires à l'échelle de l'agglomération

outil : élaboration du Document d'Aménagement Commercial pilote et volontariste dans le cadre de la révision du SCOT

❖ temporalité : action prioritaire à engager immédiatement

Acter la stratégie d'optimisation commerciale de la route de Soultz à l'échelle de l'agglomération et se doter des outils réglementaires permettant de circonscrire les espaces commerciaux

- caractériser dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) la route de Soultz et affirmer ses enjeux en termes d'évolution : vers un boulevard urbain avec un renforcement des polarités commerciales et une mutation des secteurs commercialement fragiles
- positionner la route de Soultz par rapport aux autres secteurs commerciaux de l'agglomération et affirmer son intérêt communautaire. A minima, il s'agit de limiter la concurrence entre Kingersheim et Wittenheim par une mutualisation des recettes liées au développement commercial

- définir les limites des espaces où le commerce aura le droit de se développer : une application fine sera nécessaire sur la route de Soultz pour qu'elle ne soit pas considérée comme une ZACOM dans son ensemble, ce qui entretiendrait les problématiques actuelles voire les empirerait en donnant artificiellement plus de valeur aux bâtiments en friche, rendant d'autant plus compliqué leur mutation vers d'autres fonctions. Elles pourront par contre définir précisément trois polarités (Kaligone, Carreau Anna, pôle 430) en évitant les secteurs commercialement fragiles et notamment celui encadré par la route de Soultz, la rue de la Forêt, la rue Marcel Pagnol, la rue Jean Monnet. Ce secteur est en effet à traiter en priorité pour implanter d'autres fonctions. Ne pas l'inclure contribuera à amoindrir la valeur de ses friches.

Outil : étude de secteur à inscrire dans le cahier des charges pour l'élaboration du DAC

temporalité : action à engager immédiatement

Mettre en œuvre la stratégie d'optimisation commerciale de la route de Soultz à l'échelle des deux communes

- **Améliorer la gouvernance de la zone**

- se doter d'une capacité d'animation et de négociation à l'échelle de la zone commerciale : créer un poste d'agent de développement commercial
- inciter à une gestion unifiée de la zone ou de chaque ZACOM : favoriser l'émergence d'un représentant des intérêts privés des propriétaires et des exploitants (AFU, GIE, GIP,...)

temporalité : action à engager à moyen terme

- **Renforcer les polarités existantes**

- **Préciser les conditions d'implantation et de développement de nouvelles enseignes par des prescriptions sur l'aménagement**

outils :

- lancement d'une étude urbaine à l'échelle des trois polarités de la route de Soultz pour décliner les grandes orientations prescriptibles du DAC en OAP dans le PLU
- réfléchir à l'opportunité d'une maîtrise d'ouvrage publique-privée de cette étude pour garantir la prise en compte des enjeux urbains et fonctionnels mais aussi commerciaux et financiers et lancer une dynamique partenariale avec les acteurs privés

temporalité : action à engager dans la continuité de l'élaboration du DAC

- **Planifier la requalification de l'existant** : réfléchir à l'opportunité d'un Projet urbain partenarial (PUP) pour requalifier l'existant en partenariat avec les acteurs privés

- **Mener les opérations tiroirs nécessaires à la mutation de la zone**

Il existe encore plusieurs projets commerciaux sur la route de Soultz mais sans encadrement, ils n'auront guère d'utilité et les évolutions actuelles en matière de consommation et de distribution ne permettent pas d'imaginer qu'il y en aura encore beaucoup à l'avenir. Il s'agit donc d'utiliser ses projets commerciaux pour traiter les friches, tout en veillant que les opérateurs réalisent une opération qui restera intéressante économiquement. Deux projets sont plus particulièrement visés : la friche Gottfried et un terrain situé entre la D430 et la rue de la Griotte. Ces deux projets nécessitent encore des autorisations (CDAC, PC...) qui permettent une négociation encore

équilibrée entre la collectivité et les porteurs de projet, la friche Gottfried étant notamment désormais portée par la société Sepric qui s'est dite intéressée par un travail en partenariat. Les projets développés devront ainsi intégrer une part significative de transferts (50% semble être le bon ratio) depuis d'autres secteurs de la route de Sultz et surtout les secteurs en partie en friche. Face aux difficultés actuelles de commercialisation et à l'arrivée prochaine du projet Ikéa, les transferts sont au final une certaine sécurisation des projets.

outil : mener les négociations avec les différents acteurs

temporalité : action à engager immédiatement

- **Faire muter les secteurs commercialement fragiles**

- Définition d'une stratégie globale d'acquisition du foncier et/ou des bâtiments dans les secteurs à traiter, même occupés avec dans l'idéal un outil de portage foncier dédié de type SEM ou SPL, voire la SERM qui dispose aujourd'hui d'une bonne compétence en matière commerciale

temporalité : action à engager immédiatement

- Changement de vocation des secteurs commercialement fragiles dans les PLU en cours de révision à déterminer par une analyse fine des secteurs

temporalité : action engagée