



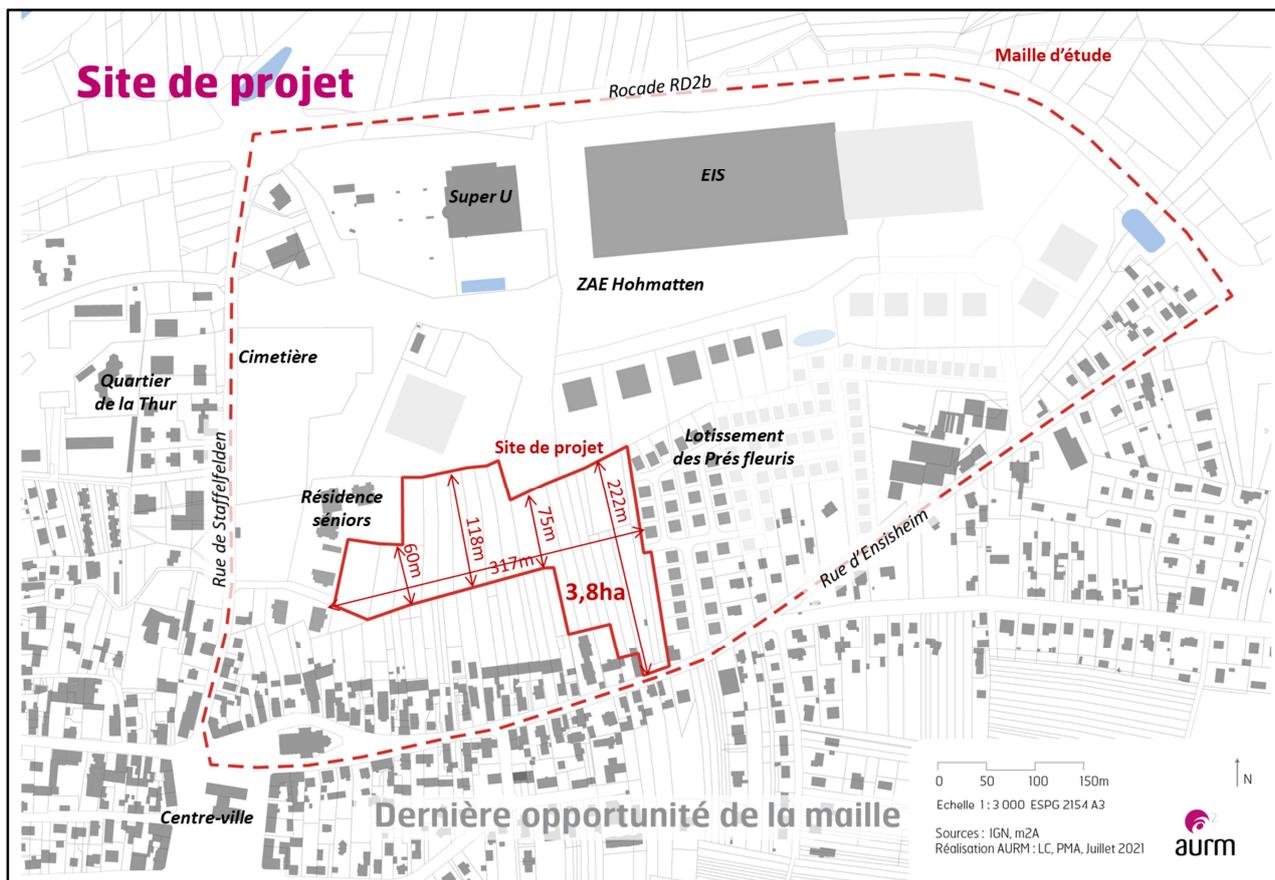
# Wittelsheim Kirchmatten

Plan guide d'un écoquartier

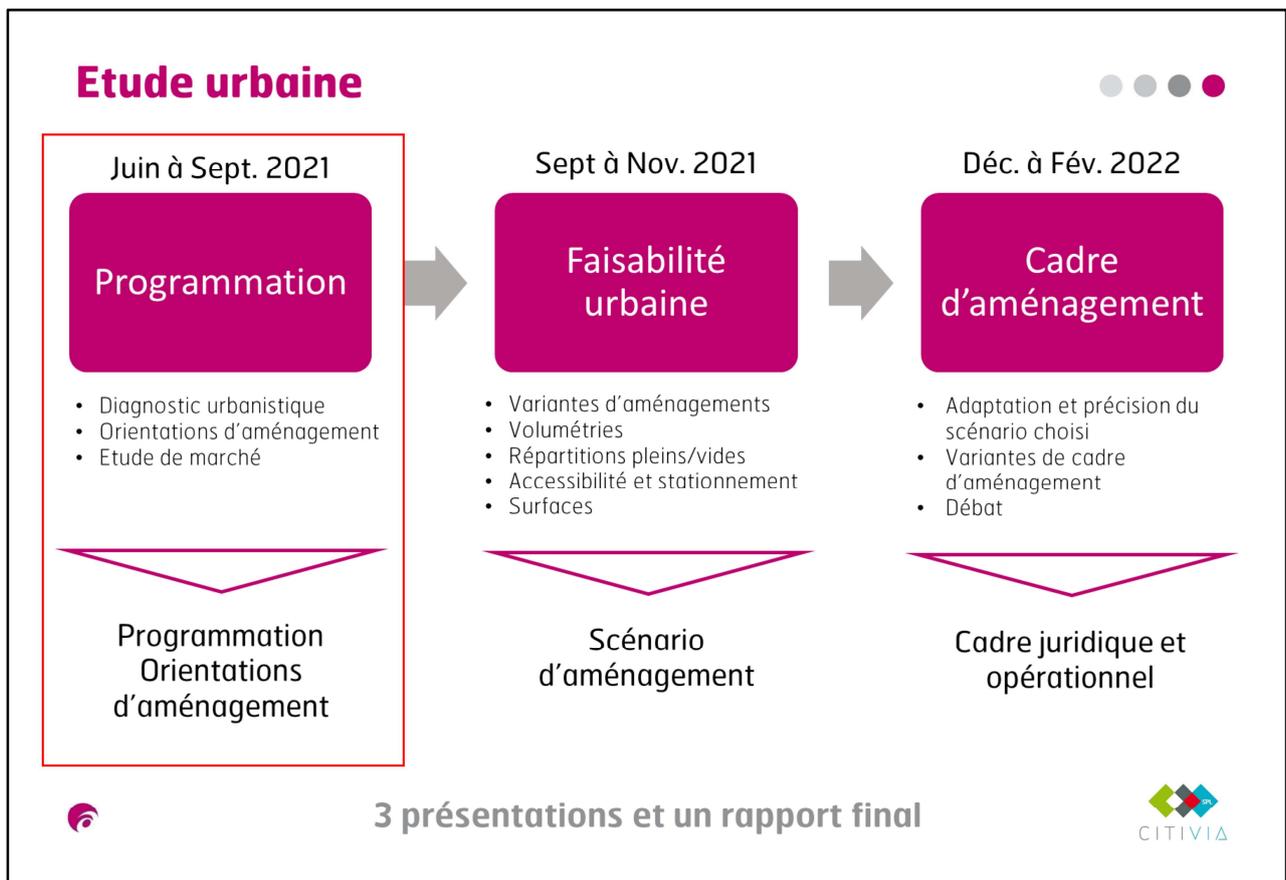


# Wittelsheim Kirchmatten

Orientations & Programmation



Le « Kirchmatten » (prairie de l'église) est un site globalement plat d'environ **4 ha**. Il est inclus dans un **méga-îlot** en forte mutation. Le site est l'une des dernières opportunités de planification qualitative de l'îlot.



La présentation est la première étape de l'étude de faisabilité urbaine. Il s'agit d'une **phase d'orientations d'aménagement (AURM)** et de **programmation (Citiva surtout)**.  
 Mais pour commencer, un peu d'histoire.



# Diagnostic



## 1950 : un village-rue marqué par la Potasse



Un site sur les restes d'une zone humide

5

Le site est pour ainsi dire encore **en l'état originel**. Sa vocation n'a pas changé depuis la création du village au moyen-âge. L'explosion démographique due à la Potasse ne l'a pas affecté. Si ce n'est l'extension du cimetière à l'Est. Situé du côté du bassin de la Thur, il est en lisière d'une zone humide.

## 1990: extension le long des axes routiers



Un site d'arrière-plan

6

Après-guerre et jusqu'au années 1990, le mode d'urbanisation de Wittelsheim change. Il passe de l'urbanisation planifiée de très haute qualité par des cités ouvrières, à une **urbanisation très quelconque** par opportunité foncière. Le Quartier de la Thur est la première grande opération d'urbanisme à « l'arrière » du centre historique, et le dernier grand ensemble de la commune. Il marque le paysage à l'Ouest du site, dont les lisières sud se bouchent progressivement.

## 2010 : la ville des flux (automobiles)



Le site de plus en plus enclavé

7

Tout s'accélère à l'orée du 21<sup>e</sup> siècle avec la création de la rocade de contournement du centre-historique. Le site est maintenant **au cœur d'un méga-îlot** à deux faces: côté rue d'Ensisheim, l'urbanisation en lanières agricoles à vocation d'habitat individuel; côté rocade, la zone commerciale devenue d'activités avec son supermarché fragilisant encore un peu plus le centre-ville. On notera la canalisation de la Thur, et donc « l'assèchement » du site en lisière de zone humide.

## 2021 : remplissage anarchique



Le site encerclé

8

Dans les dernières années, les deux faces de l'îlot **s'urbanisent de manière anarchique**, par grignotages successifs. Côté zone d'habitat, la première tranche d'un lotissement « clés en main » est en voie d'achèvement, la résidence séniors et les petits collectifs de « Habitat de Haute Alsace » (HHA) vont sortir de terre. Côté zone d'activité économique (ZAE) en maîtrise d'ouvrage m2A, la phase II est en voie de finalisation autour d'activités de l'économie résidentielle (santé, carrelage, paysagisme...). Le site est encerclé.

## 2030 : un écoquartier de centre-ville ?



Ou un résidu à remplir ?

9

A moyen terme, la phase III de la ZAE verrait la continuation du mode d'urbanisation existant. On parle d'une extension d'Euro Information Services et de parcelles sud similaires en taille aux existantes. La vocation commerciale du lot au sud du rond-point central est évoquée. Le lotissement des prés-fleuris doit s'étendre par-delà le pépiniériste. Le secteur HHA pourrait s'étendre sur l'emplacement réservé sur le site d'étude. La parcelle du pépiniériste devient une opportunité foncière notable. Le maillage du méga-îlot pourrait être abouti pour alléger la pression automobile sur les axes historiques. Le site est **une opportunité foncière unique**, à deux pas de toutes les commodités. Mais il est surtout la résultante de non-choix précédents, d'une absence de plan d'ensemble sur le méga-îlot. Les marges de manœuvres sont donc très étroites car le site subit l'aménagement des opérations alentours. La qualité du projet passera par des adaptations des « coups partis » (maillage, qualité espace public, gestion...).

## Des panoramas diversement inspirants



A l'Ouest, l'ancien « arrière » du village: le cimetière en 1<sup>er</sup> plan, suivi du quartier de la Thur, couronnés par les crêtes vosgiennes



Au Nord une silhouette affadie par la planéité des bâtiments d'activité



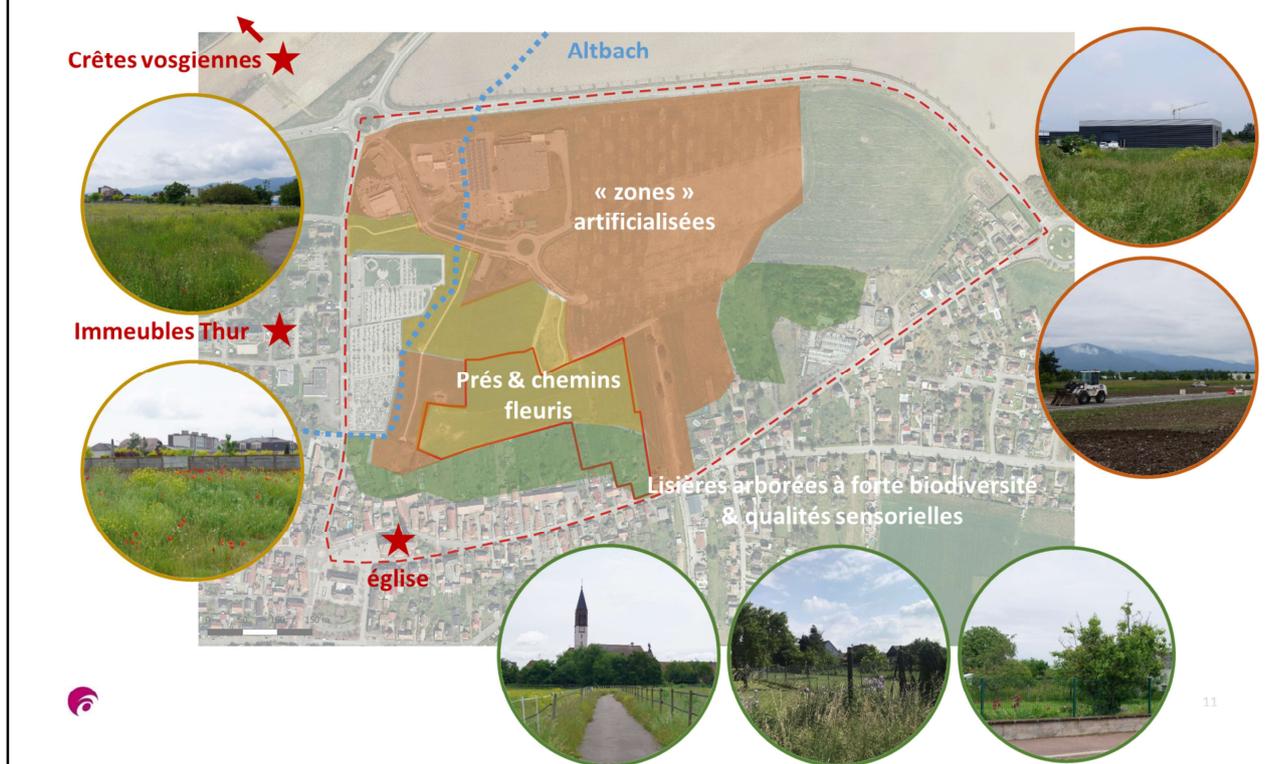
Vue vers le Sud, des pavillons à l'Est à l'église au cœur du village à l'Ouest. Une silhouette de « village idéal »



10

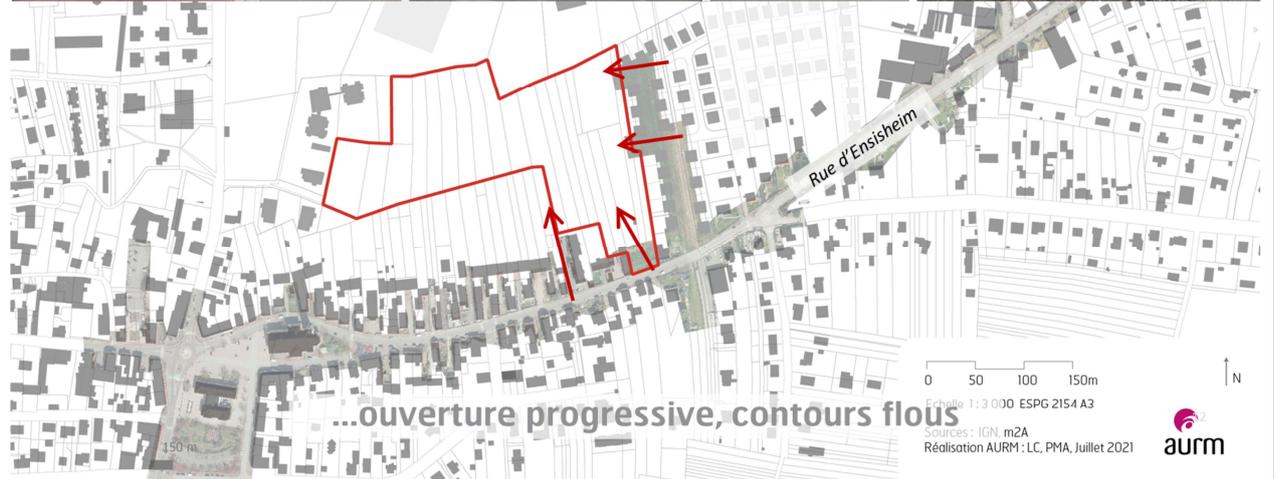
Le site est délimité par **4 paysages** assez différents. A l'Ouest, le **cimetière et le quartier de la Thur** forment le premier plan de la perspective sur le massif vosgien. La silhouette Nord est la plus quelconque avec ses **grands toits plats** soulignant le paysage de plaine. Au Sud, la silhouette de « **village idéal** » à lisière arborée touffue se délite vers Ensisheim en un agglomérat hétéroclite de maisons.

## Un paysage en voie d'artificialisation



Le site a de nombreux **atouts paysagers**. Les **lisières** du centre-ancien sont très riches en terme sensoriel (sons, odeurs, couleurs, etc.) et de biodiversité (essences, espèces...). Les **prés et chemins** résiduels sont fleuris à la belle saison, donnant une ambiance rurale. L'église, les crêtes, et dans une moindre mesure les barres du quartier de la Thur, marquent la **silhouette** du site, et permettent de se repérer facilement. Dans la ZAE, les voies sont très larges et ont un traitement paysager poussé, qui doit prendre de l'ampleur. Le **cimetière** très minéral en arrière-plan de la résidence seniors est un symbole assez morbide et stérile en entrée Ouest. Mais la plus grande faiblesse est le **paysage architectural récent** produit par à-coups sur un temps relativement court. Couleurs, formes, toits, dimensions, etc. Tout embrouille la lisibilité du paysage, qui se banalise. Ce qui touche également les espaces libres faits presque uniquement d'étendues de gazon sans plantations.

## Depuis la rue d'Ensisheim...



Au niveau des espaces publics, **3 voies, 3 ambiances** pour apercevoir le site.

Depuis le centre-ville et le long de la **rue d'Ensisheim**, l'espace public est rythmée par une succession rapprochée de façades pignons. Le trottoir prend des contours en zigzag. Il est ponctué de quelques petits parvis de commerces. Le piéton a sa place. Les vues sur les fonds de cours d'anciennes fermes se changent en percées qui laissent à voir le site, à mesure qu'on s'éloigne du centre historique. La lisière arborée en fonds de parcelles cache le site depuis la rue.

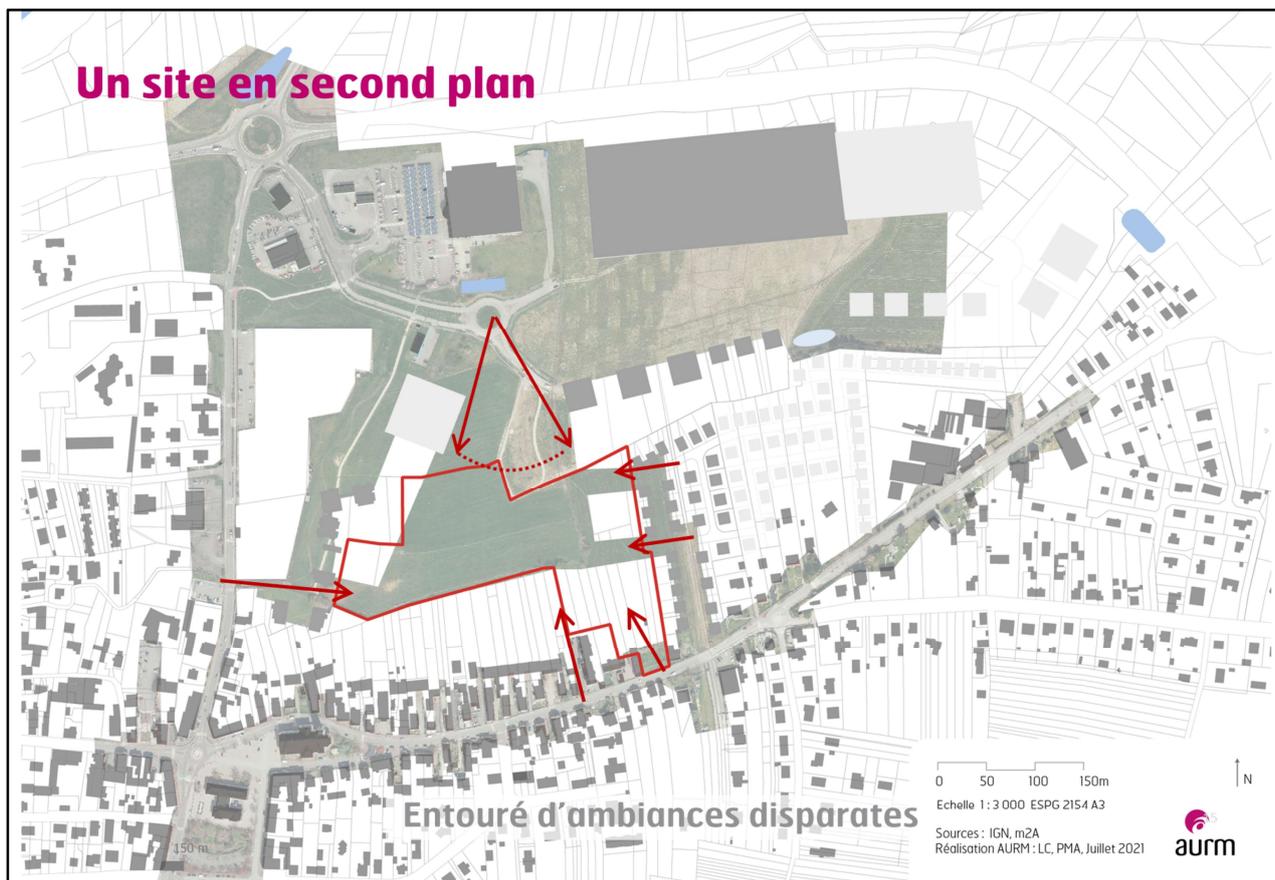
Depuis le **lotissement**, deux voies cadrent sur toute la profondeur du site, sans transition. Les rues sont aménagées au plus simple, avec un trottoir d'un seul côté.



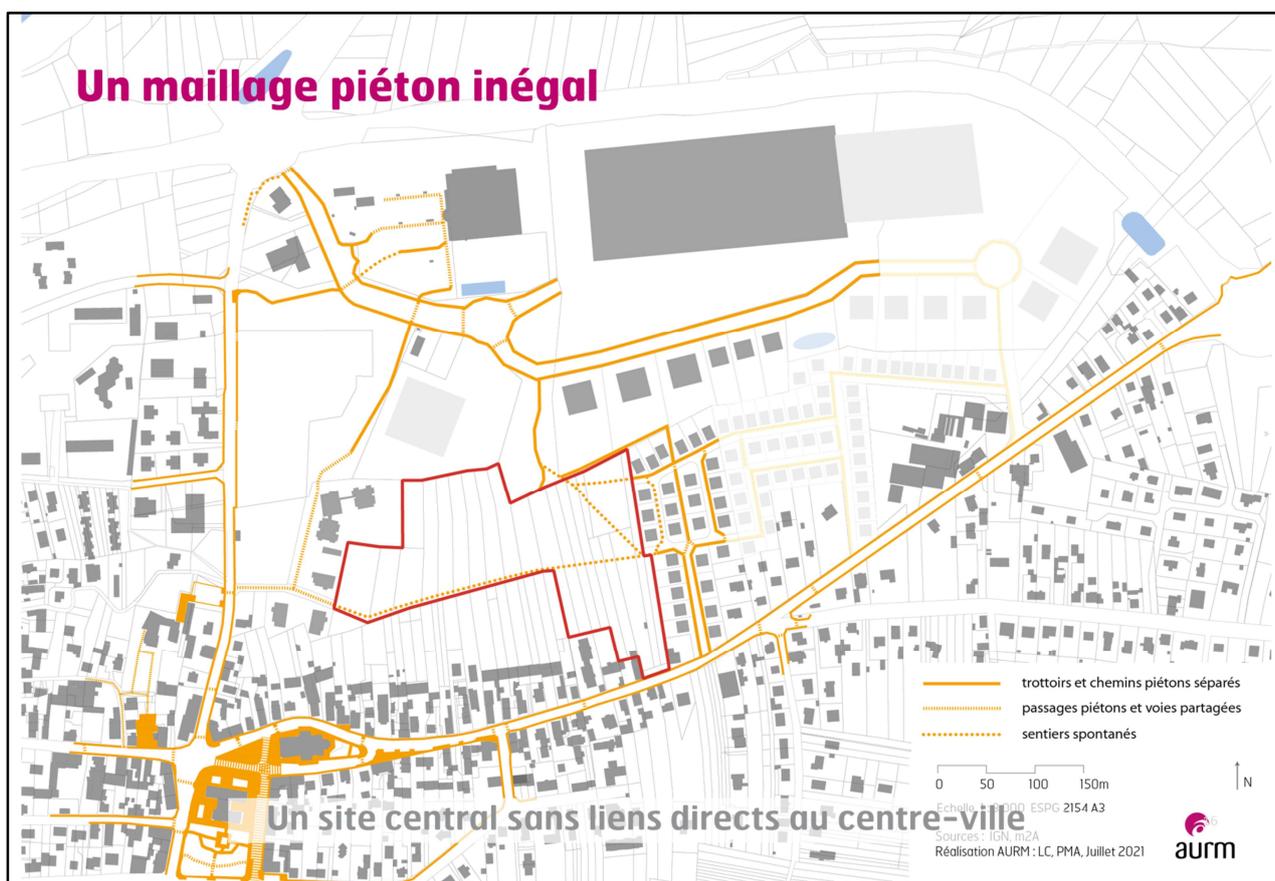
La **rue de Staffelfelden** continue l'ambiance de village rue du cœur historique, puis se transforme en rue plus ouverte et plantée plus au Nord. Un **chemin agricole** avec vue sur le site marque la limite entre ces deux parties. La vue sur le site est limitée à la lisière arborée. Le projet HHA va cadrer encore plus la vue.



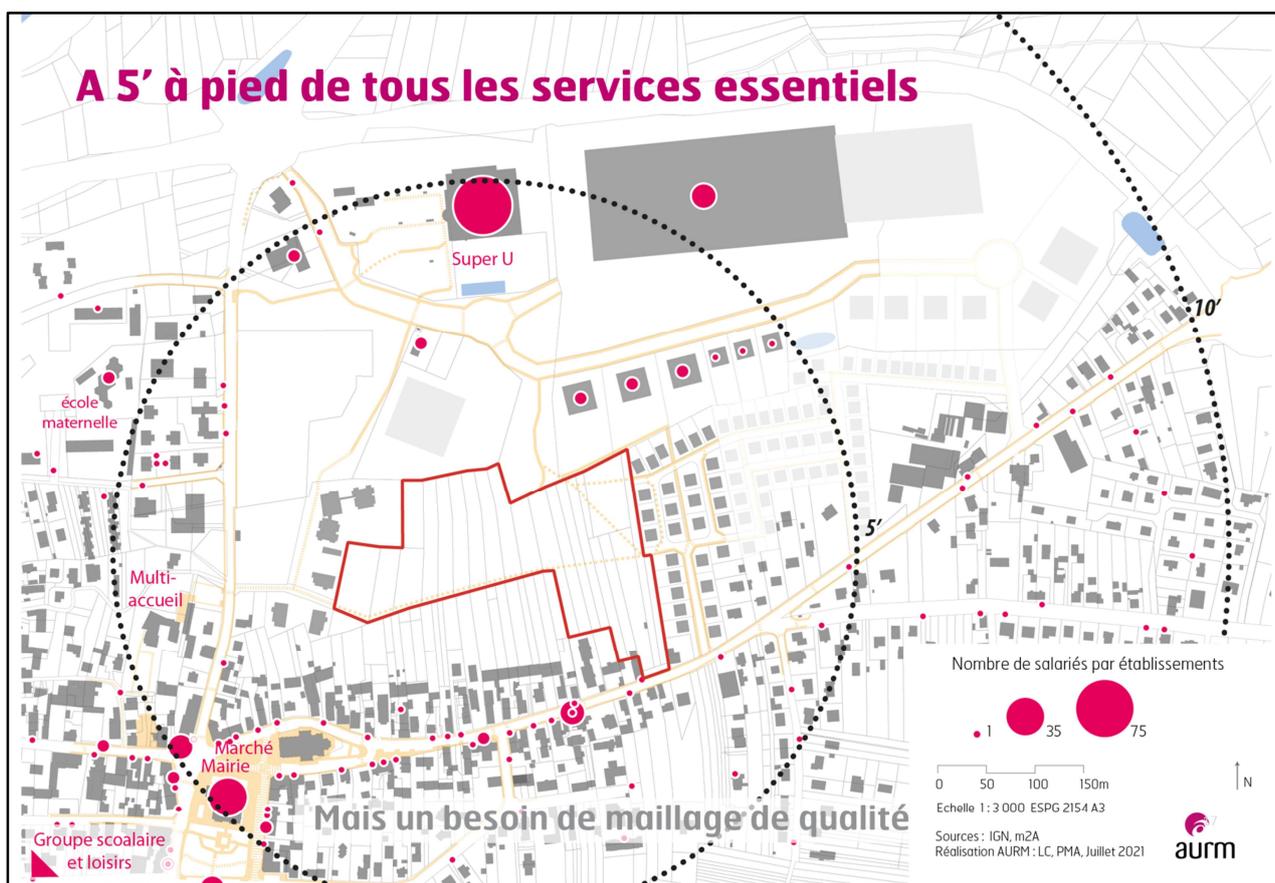
L'espace public de la **rue de la ZAE** est très (trop?) généreux, mais surtout fonctionnel et hors d'échelle humaine. Il n'a pas de **contours nets**. Les vues sont larges sur le site et devrait le rester même une fois la parcelle vacante urbanisée. La rocade crée un fond sonore continu. Les chemins piétons ont le mérite de relier les deux parties de l'îlot, mais les abords ne sont pas aménagés.



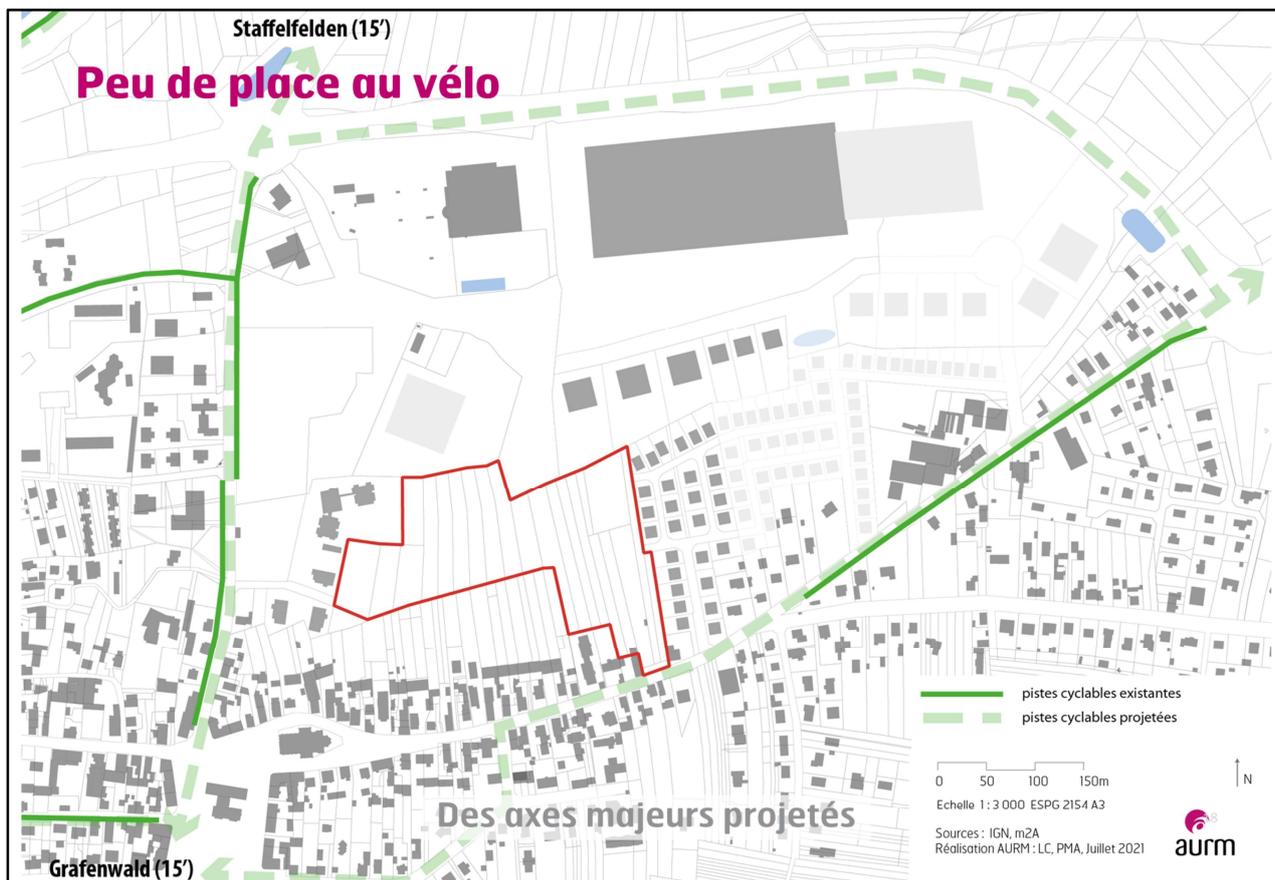
Le site **se laisse apercevoir de tous côtés**, mais surtout depuis les opérations les plus récentes qui l'encerclent. Ses espaces publics devront s'adapter aux aménagements très différents qui l'entourent. C'est un enjeu d'ancrage aux quartiers existants et de cadre de vie.



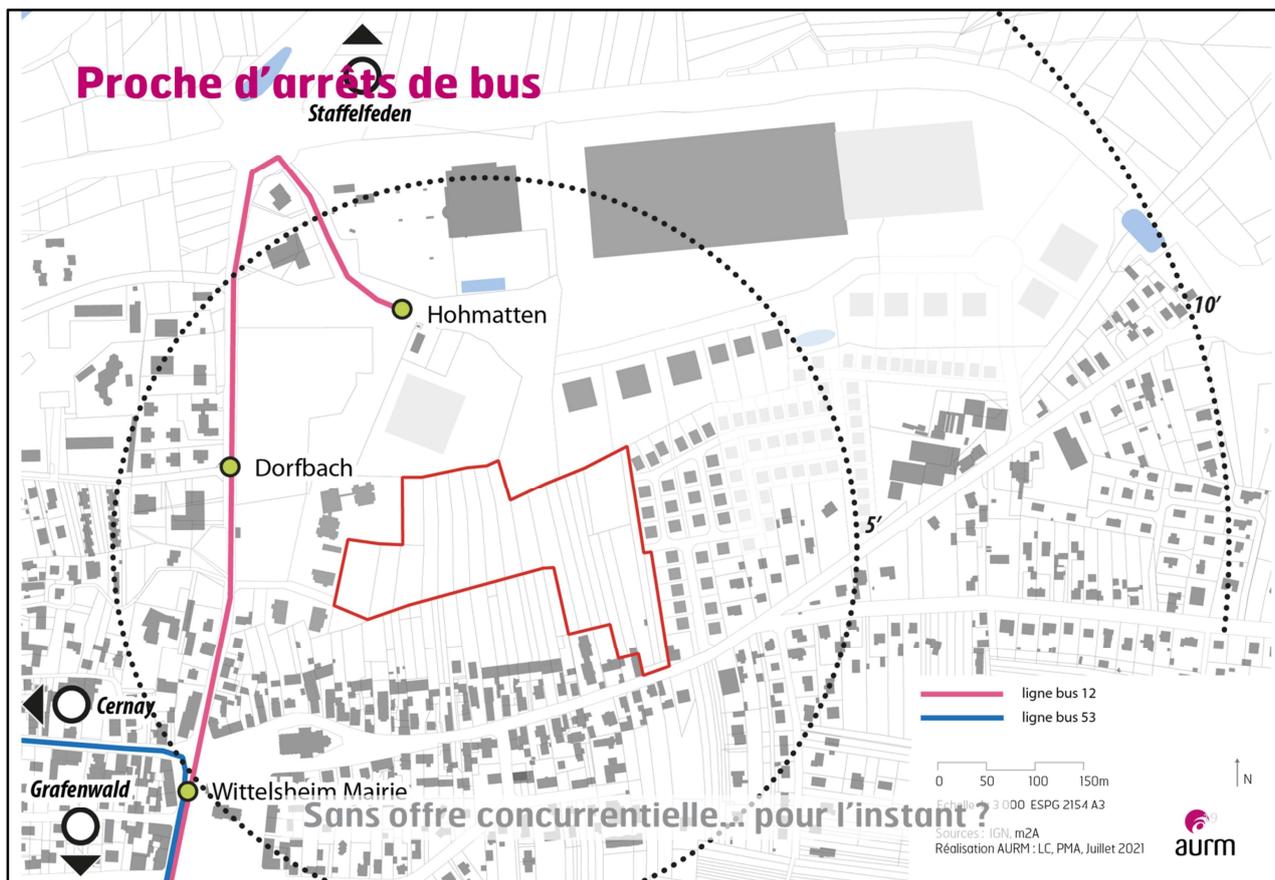
Le **maillage piéton** existe tout autour du site, mais à **qualité et quantité très variables**. Le lotissement va permettre aux piétons de retrouver la rue d'Ensisheim via des trottoirs, mais assez loin du centre-ville. Les liens Nord-Sud sont très limités et n'existent aujourd'hui que sous forme de chemins plus ou moins spontanés à travers champs. Le maillage n'est plus garanti depuis le lotissement, qui a déchargé la jonction piétonne avec la ZAE aux lots d'activité voisins... La rue du secteur HHA ne prévoit pas de trottoir à notre connaissance, mais aurait le meilleur potentiel de raccordement au centre-ville (et à la ZAE depuis ce dernier).



Potentiellement, le site est idéalement situé à **5 minutes à pieds** de tous les services essentiels (centre commerçant, marché, super U, médecins...). Et d'espaces publics parfois animés le long de la rue d'Ensisheim. Mais cela supposera un maillage piéton adéquat, en quantité et en qualité. L'attractivité commerciale du centre-ville est en baisse. Le supermarché est surtout destiné aux clients véhiculés. L'usage par les piétons supposerait un traitement qualitatif des espaces publics au-delà du site. L'accès sécurisé aux groupes scolaires à pied est aussi un sujet.

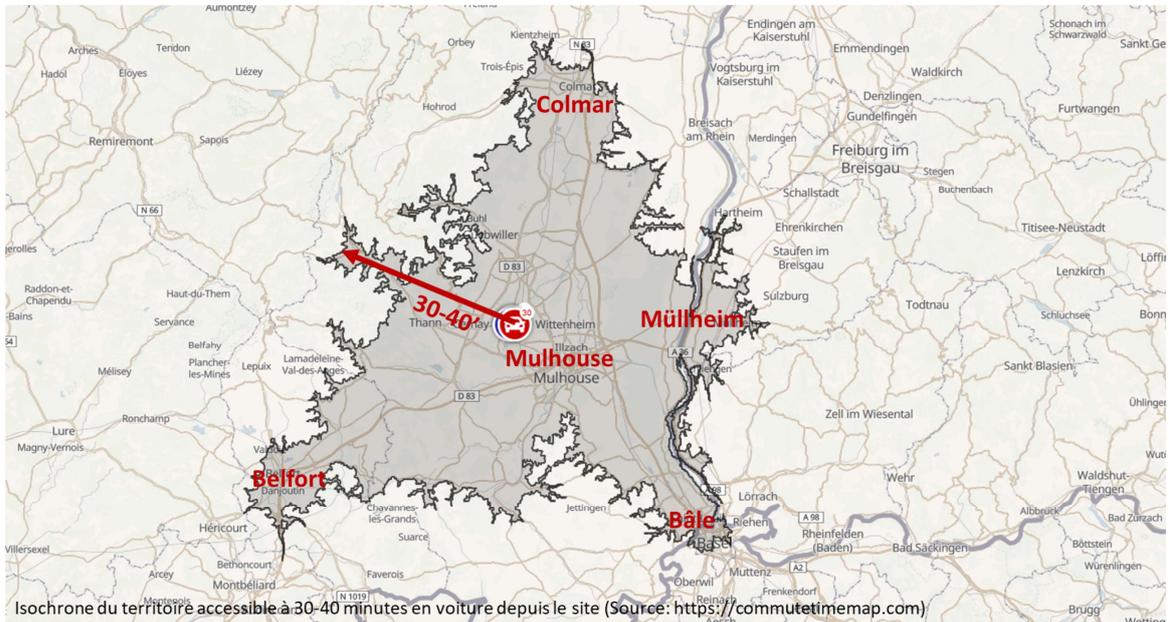


**Quelques portions de pistes cyclables** sont aménagées sur les axes principaux. Leur maillage est projeté par M2A et la CEA. La ville s'investit dans le sujet. Le vélo est un mode actif intéressant pour rejoindre les gares de Staffelfelden et Grafenwald. D'autant plus avec l'émergence des VAE. Mais l'absence de réseau continu et d'aménagement unifié à court terme affaiblit l'opportunité d'usage du vélo. Reste aussi la question du partage des voies au sein du méga-îlot. Le lotissement et le secteur HHA n'intégrant pas cette question...



Un terminus de bus est à 5 minutes à pied du cœur du site, ainsi qu'un arrêt de la navette pour l'arrêt Grafenwald du tram-train (18<sup>e</sup> gare la plus fréquentée du Haut-Rhin en 2017 selon la SNCF). Mais c'est à peu près tout. Le cadencement des bus est au-delà de la demi-heure et encore plus faible en heures creuses. Une conséquence de la faible densité communale? Le réseau est très orienté sur Mulhouse et sans liens intercommunaux, notamment vers le bassin d'emploi de la vallée de la Thur ou la gare de Staffelfelden (pour Colmar).

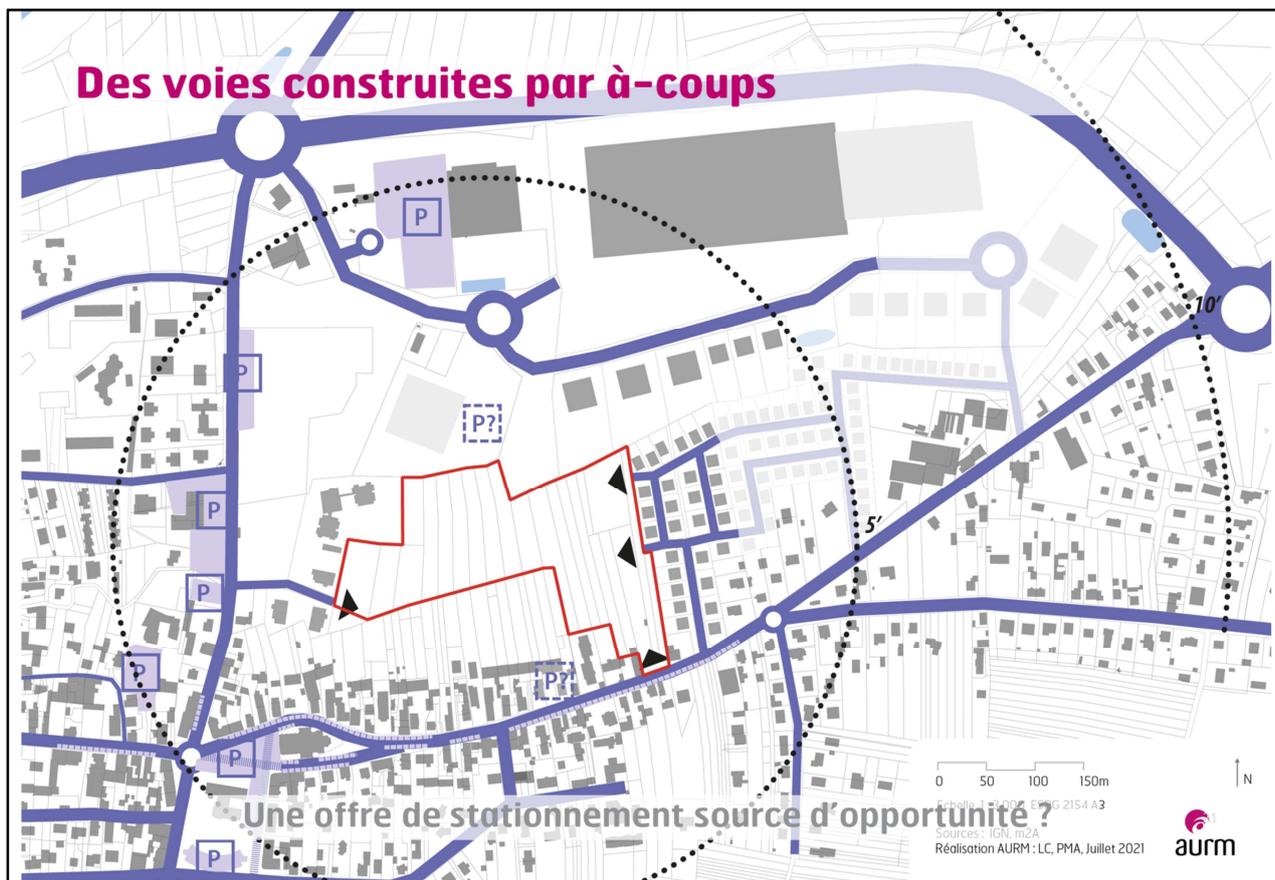
## Un site idéalement accessible en voiture



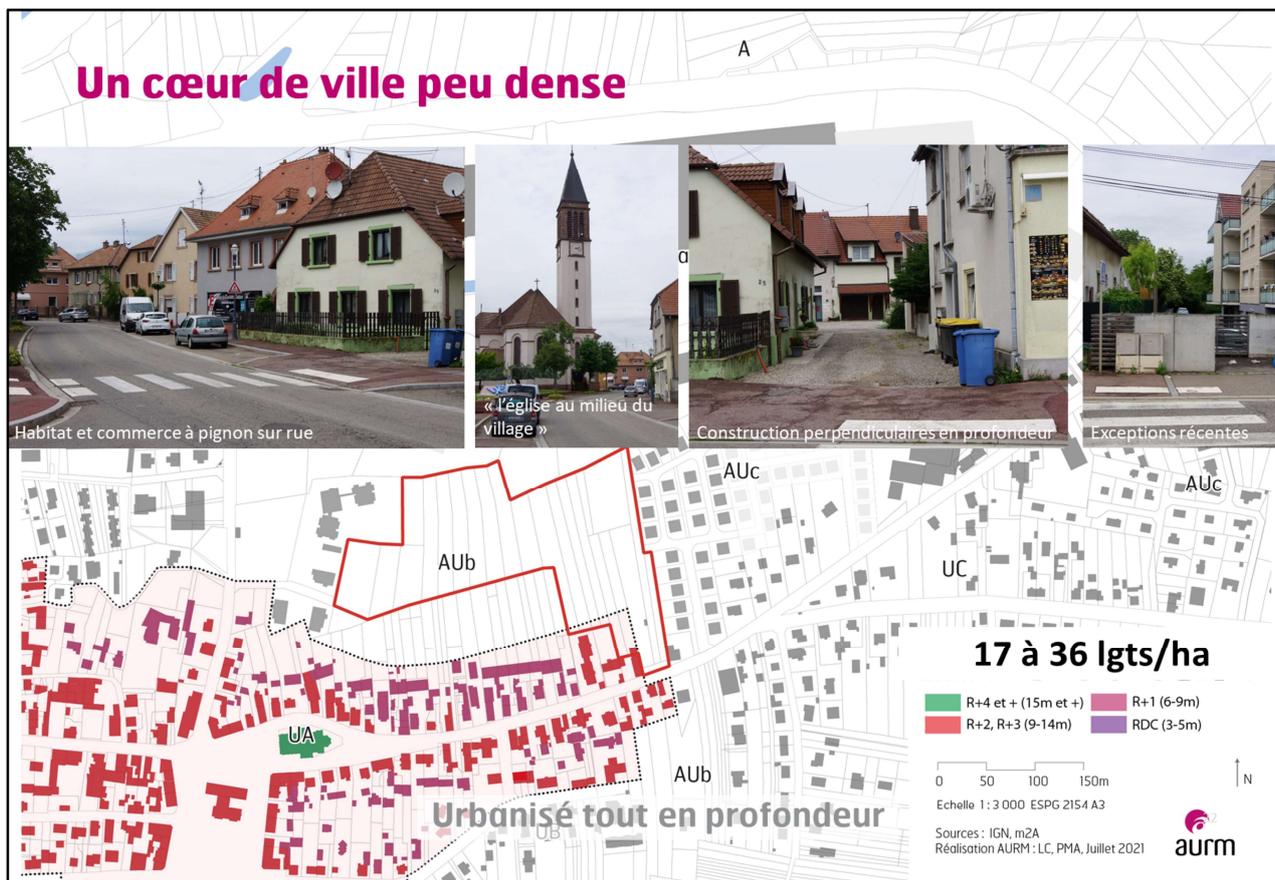
## Un frein aux alternatives

20

Le site est **idéalement accessible en voiture**, à 30-40 minutes de route des bassins d'emploi de Colmar, Bâle, Belfort et Thann. Encore moins de Mulhouse. Cette accessibilité exceptionnelle rend les autres modes très peu concurrentiels.

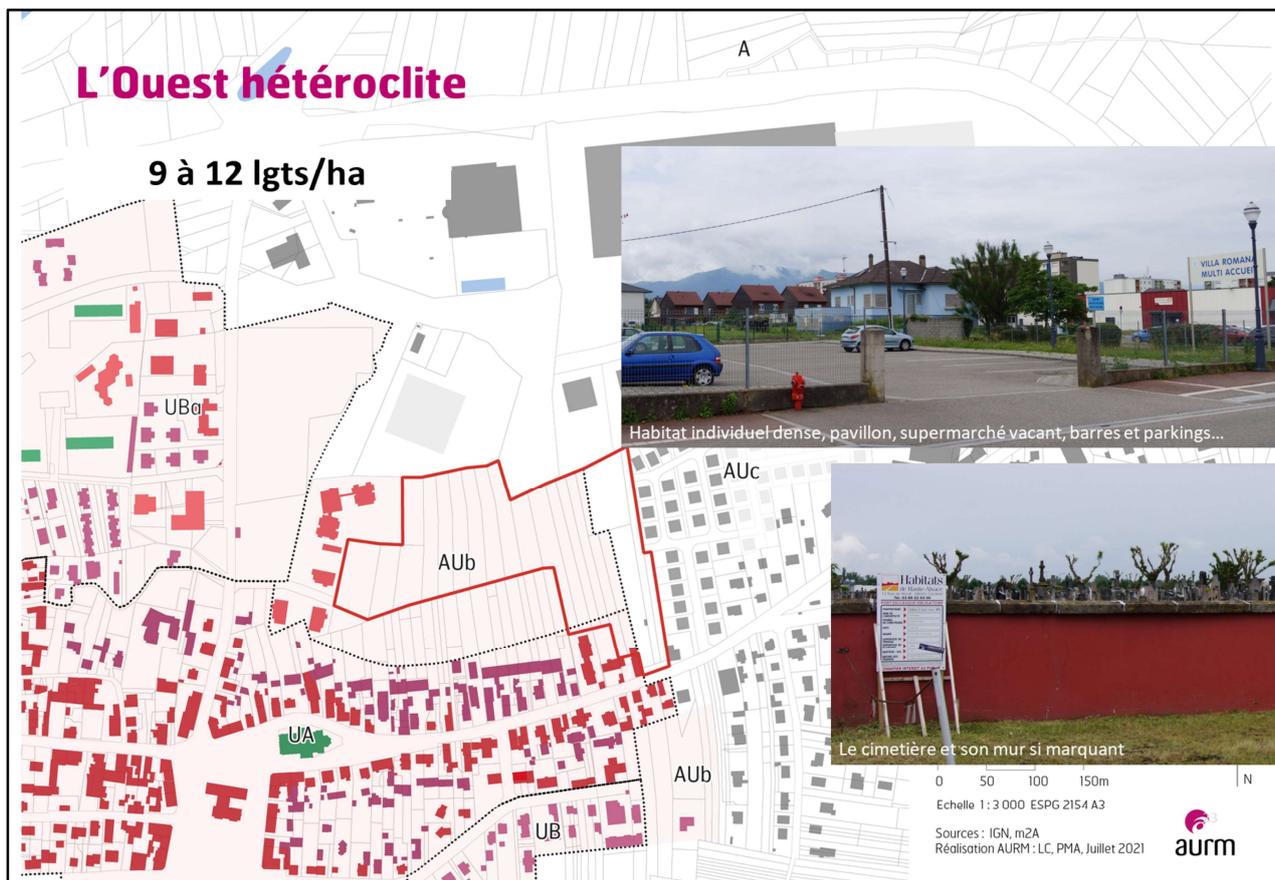


Depuis la construction de la rocade, l'extension du réseau s'est fait par **à-coups formant impasses**. Le site est aujourd'hui **accessible par 4 endroits**: 3 voies résidentielles secondaires depuis les secteurs HHA et « prés fleuris », et par 1 parcelle rue de Ensisheim. La ZAE et le reste de l'îlot se tournent encore le dos, jusqu'à complétion des dernières phases du lotissement et de la ZAE? Un chapelet de parkings publics s'égrène le long de la rue de Staffelfelden. Du stationnement en bande est disposé le long de la rue d'Ensisheim. Une parcelle vacante serait destinée à élargir cette offre qui serait trop juste en fin de journée. Un parking devrait être accessible une fois le lot commercial construit au Nord du site. Autant d'opportunités pour réduire le stationnement sur le site.

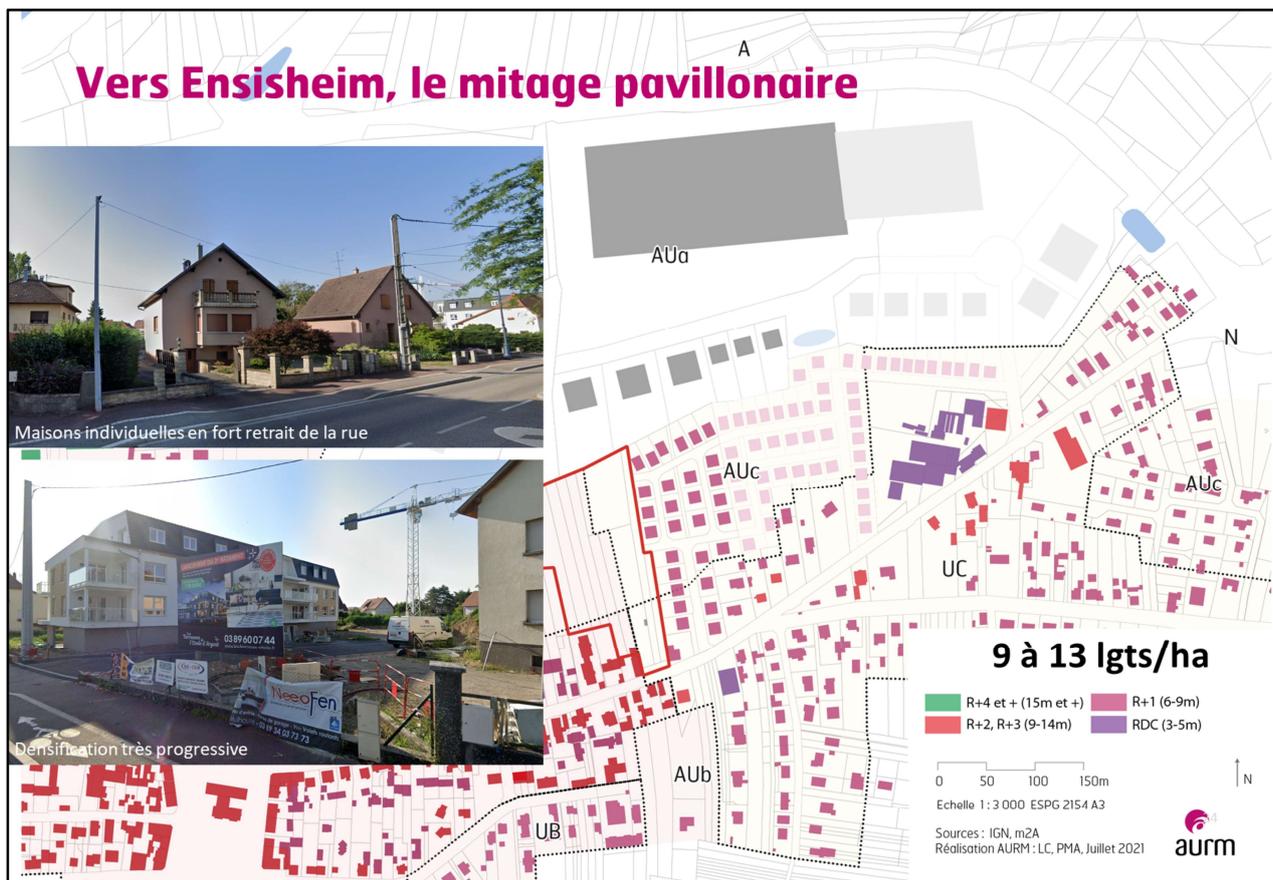


Côté formes urbaines, le site est à la jonction de **4 formes de tissu urbain**.

La **zone UA** est principalement constituée de **corps de ferme typiques**, disposés sur un parcellaire en lanières, très ancien. Les parcelles sont aménagées dans la profondeur. Le bâtiment principal a pignon sur rue, et les ensembles se déploient en L ou U dans l'épaisseur de la parcelle. Avec les annexes à l'arrière. L'habitat prédomine, mais une multitude de commerces à RDC animent la rue d'Ensisheim. Le bâti fait en moyenne 3 niveaux (dont combles), avec quelques exceptions plus récentes (collectifs) ici et là, ainsi que l'église. La densité bâtie reste plus proche de l'individuel groupé que du collectif.



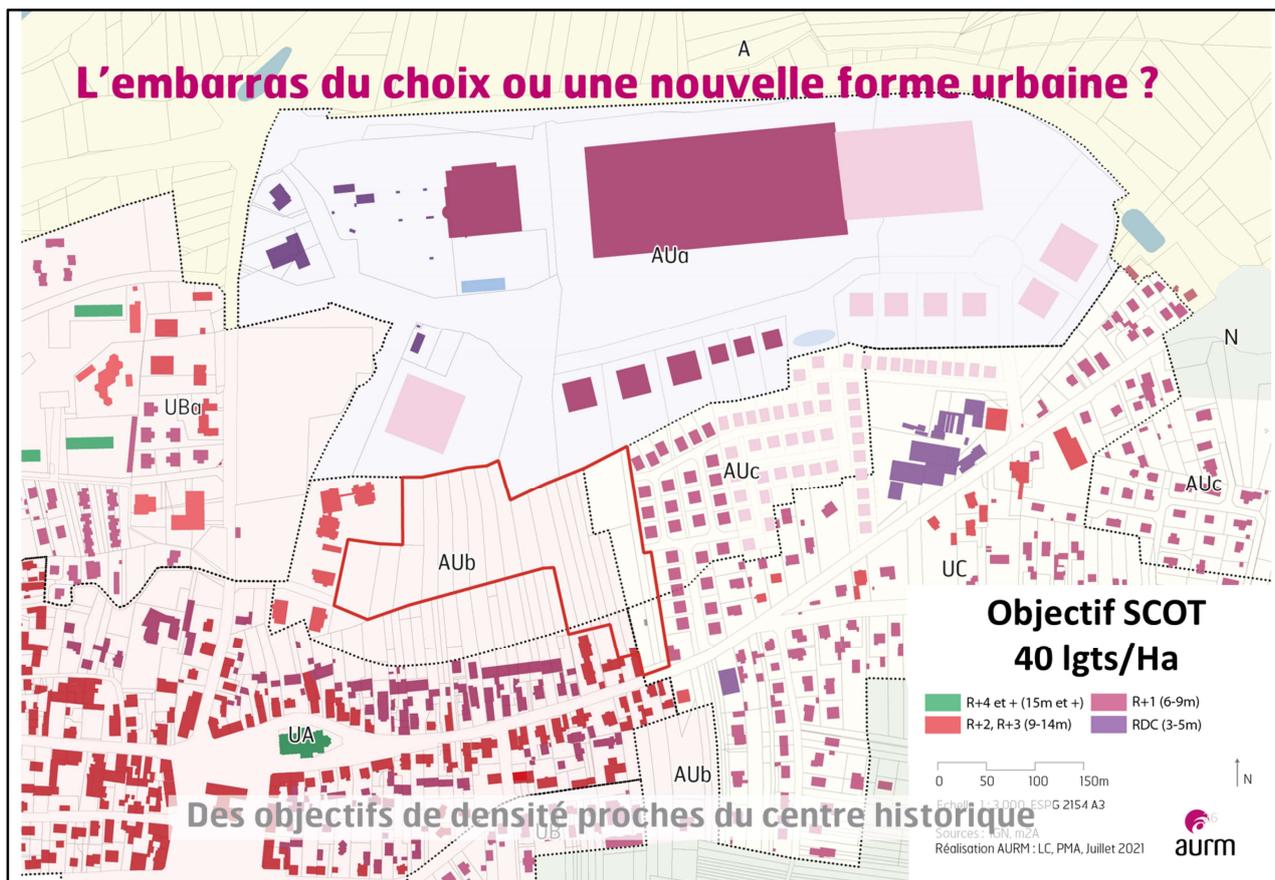
La zone UBA a des formes urbaines hétéroclites, typiques de l'urbanisation d'après-guerre. Elle concentre les « arrières » de la ville centre: cimetière, grand ensemble de logement ouvrier, supermarché, quelques opérations de logements ici et là, une résidence séniors... Le site est majoritairement dans cette zone qui a vocation principale d'habitat ponctuée de quelques parcelles de services. Les parcelles sont aussi variées que les formes bâties qui font entre 3 et 4 niveaux. À l'exception des barres du quartier de la Thur. La densité est la plus faible des trois zones, compte-tenu des larges espaces libres.



La **zone UC concentre l'habitat pavillonnaire** typique de l'urbanisation diffuse. Elle se densifie ponctuellement, mais reste 2 à 3 fois moins dense que le centre historique. L'urbanisation s'est faite sur des parcelles linéaires le long des axes routiers, mais surtout sous forme d'isolats sur parcelles plus carrées. Le lotissement en voie d'achèvement est typique avec des parcelles carrées, et des volumes à R+Combles plus ou moins surélevés. Subsistent des activités résiduelles d'entrée de ville (garagiste, pépiniériste...).

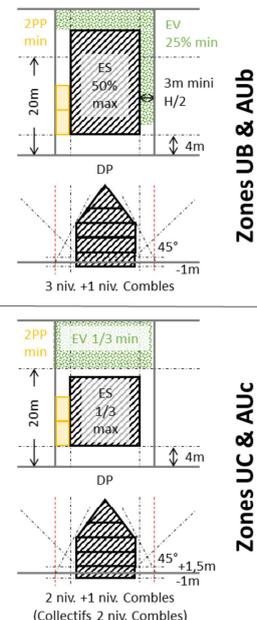
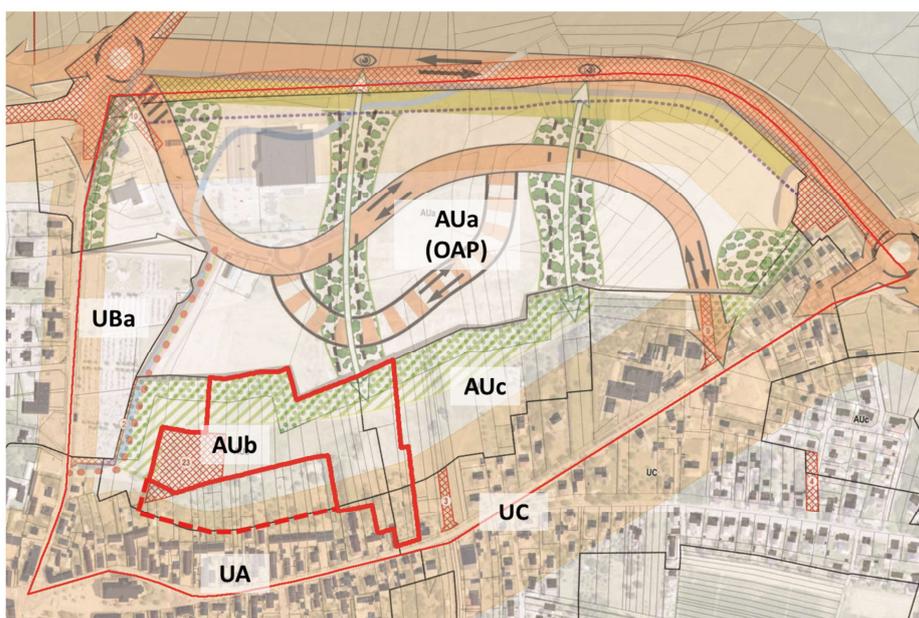


La **zone AUA** concentre des formes urbaines typiques de ZAE actuelles. Les parcelles sont des lots optimisés pour la commercialisation. Le bâti des « **gallettes** » d'un niveau plus ou moins hautes selon l'activité, bâtiments fonctionnels sans spécificités architecturales.



Le site est à la **croisée de chemins**. Il peut opter pour l'une des formes urbaines déjà présentes, les mélanger ou carrément proposer une nouvelle pièce au patchwork. C'est une grande source de liberté, sachant que les objectifs de densité du SCOT se situent au-dessus de celle existant dans le centre ancien (40 lgts/ha).

## Un zonage complexe favorisant le pavillon



Des règles qualitatives inégalement suivies

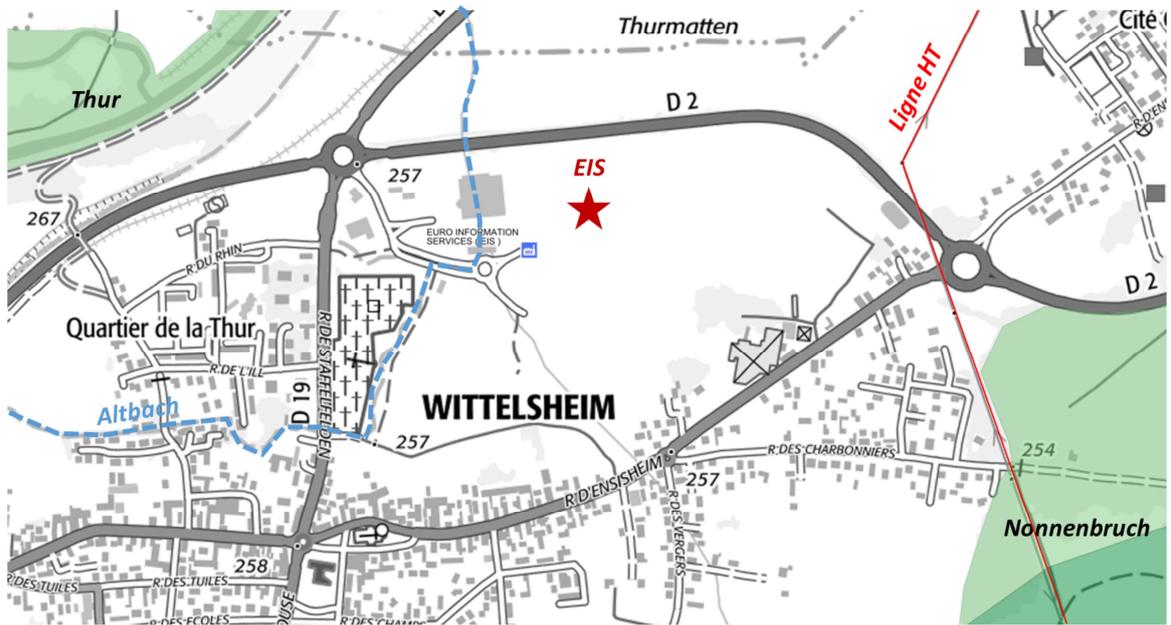
Le périmètre d'étude comprend **3 règlements de zones**. Un **emplacement réservé** a été intégré dans le coin sud-ouest du périmètre pour l'extension du site HHA. Deux autres existent le long de la rue d'Ensisheim. Le PLU date de 2004, la dernière modification de 2019 et sa révision a commencé cette année. Les règles devraient donc rester assez stable le temps du projet.

Une **OAP** s'applique sur la zone AUA et en lisière des zones AUB et C. Très schématique, seule la création d'une voie principale et de « coupures vertes » a été suivie. Des dispositions fonctionnelles, sans aucun des traitements qualitatifs prévus: bande plantée au sud, bandes boisées entre bâtiments. Les coupures vertes semblent peu probables en phase III de la ZAE. Le lotissement des prés fleuris n'a pas créé de bande plantée.

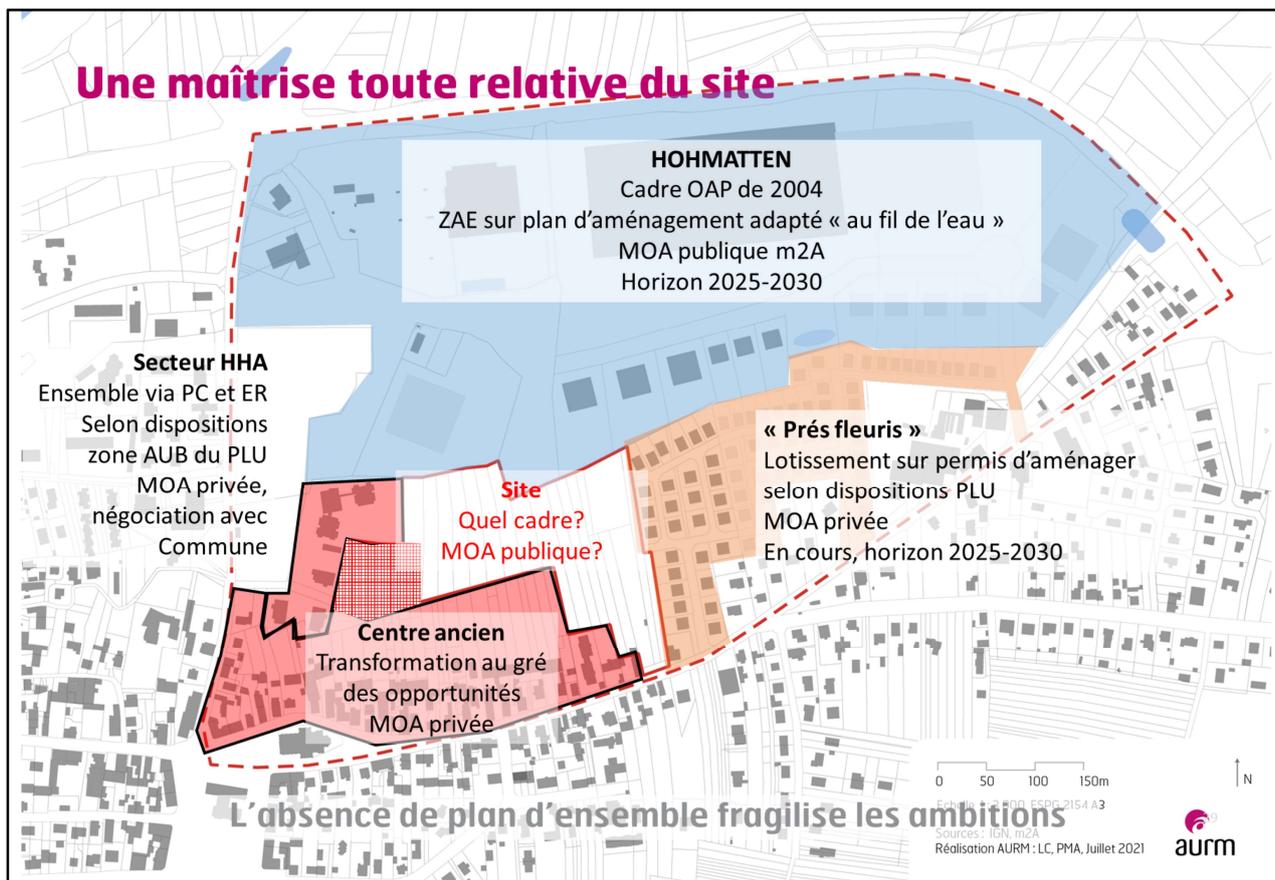
Les **zones UB et UC** sont très orientées pour le logement individuel. Les dispositions sont globalement les mêmes pour l'implantation, le stationnement ou les hauteurs. Mais les **parts d'espaces verts et d'emprise au sol plus conséquentes en zone UC** réduisent encore son potentiel de densité bâtie (cf. schémas). Les dispositions architecturales sont standard et les possibilités de mutualisation du stationnement esquissées.

Quel degré de liberté sera accordé au projet?

## Un site quasi sans risques



Le site ne présente **aucun risque majeur**. Seul les questions d'inondation (carte communale, Altbach, nappe proche), d'industrie (EIS) et de séisme (modéré) sont à noter.



Les **modes d'aménagement du site** sont aussi divers que les zones. Avec une diversité d'outils utilisés et un degré très faible de maîtrise publique. D'autant plus qu'il manque depuis le début des principes d'aménagement sur l'ensemble du méga îlot. On ne peut que suggérer une augmentation de la maîtrise publique pour ce site clé, mais aussi ses abords!

## Le label écoquartier



Un référentiel à 4 dimensions, **20 engagements**, 55 notions

### DÉMARCHE ET PROCESSUS

Diagnostic partagé, gouvernance partenariale, coûts globaux, gestion des usages intégrée, évaluation et amélioration

### CADRE DE VIE ET USAGES

Extension maîtrisée, mixité sociale et inclusion, urbanisme favorable à la santé, qualité du cadre de vie, valorisation du patrimoine

### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Soutien à l'emploi local, mixité fonctionnelle et proximité, ressources et circuits courts, mobilités décarbonées, transition numérique

### ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Adaptation aux risques climatiques, sobriété énergétique, gestion des déchets, préservation de l'eau, valorisation biodiversité

1 labellisation/an, **4 étapes** de labellisation



En 2018 :  
338 en projet  
68 livrés  
6 confirmés

(Claire Rapers, 2019, Wikipedia, ecoquartiers-club.logement.gouv)



Une ambition à porter au long terme !

30

La ville affiche son ambition de créer un écoquartier. Le **label écoquartier** est attribué par le ministère référent annuellement sur la base d'un référentiel de 20 engagements. C'est une **grille d'auto-évaluation** du projet structurée en 4 dimensions, qui chacune contient 5 engagements et 11 notions. Les porteurs de projet peuvent vérifier l'adéquation de l'écoquartier projeté aux objectifs d'un urbanisme durable. Cela va d'une forte concertation, à la gestion des déchets, en passant par la mixité sociale ou l'usage responsable des ressources.

Après **signature de la charte écoquartier**, les porteurs de projet soumettent leur dossier à une **commission** régionale regroupant un large panel d'acteurs publics et professionnels de l'urbanisme. Cette commission sélectionne les projets, qu'elle soumet à la commission nationale qui valide l'inclusion à la démarche écoquartier. Les écoquartiers en projet sont suivis par les commissions, participent au club et profitent de formation. Ils sont expertisés pendant leur réalisation et une fois livrés pour garantir la mise en œuvre des objectifs affichés au départ.

Pour plus de **330 écoquartiers en projet en 2018**, **68 étaient « livrés »** et **6 confirmés**. La démarche est donc une ambition à porter au long terme. Malgré le petit nombre de quartiers « élus », la participation permet d'améliorer les projets, de monter en compétence ou de gagner en visibilité.

## Un changement de façon de faire



Végétalisation, inclusion des risques, plus d'espaces publics, éco-construction, autoconstruction, matériaux locaux, densité, gestion des ressources, participation...



Lotissement des Courtils à Hédé Bazouges (35): un parcellaire plus traditionnel, le minimum de place à la voiture pour le maximum d'espaces paysagers



Pour essayer?

31

**L'aménagement d'écoquartiers diffère des façons de faire habituelles:** plus de partenariat, plus de sur-mesure, et plus de portage public; mais toujours pour plus de qualité du cadre de vie (eau, matériaux, végétation..), d'économies énergétique, d'utilisation foncière, de créativité (architecturale, technique, formelle...)

A proximité, on notera **3 écoquartiers projetés en extension maîtrisée:** une ZAC à Dampierre les Bois (Doubs), une ZAC à Reichstett, un lotissement à La Wantzenau (67) et la ZAC « rive de la Doller » à Lutterbach (Citivia). Toutes en sont au démarrage. Elles réduisent la place de la voiture au plus efficient en faveur de l'espace public, de la végétation; elles ont des densités autour de 30 lgts/ha, une variété de typologie architecturales, des ambitions bio-climatiques...

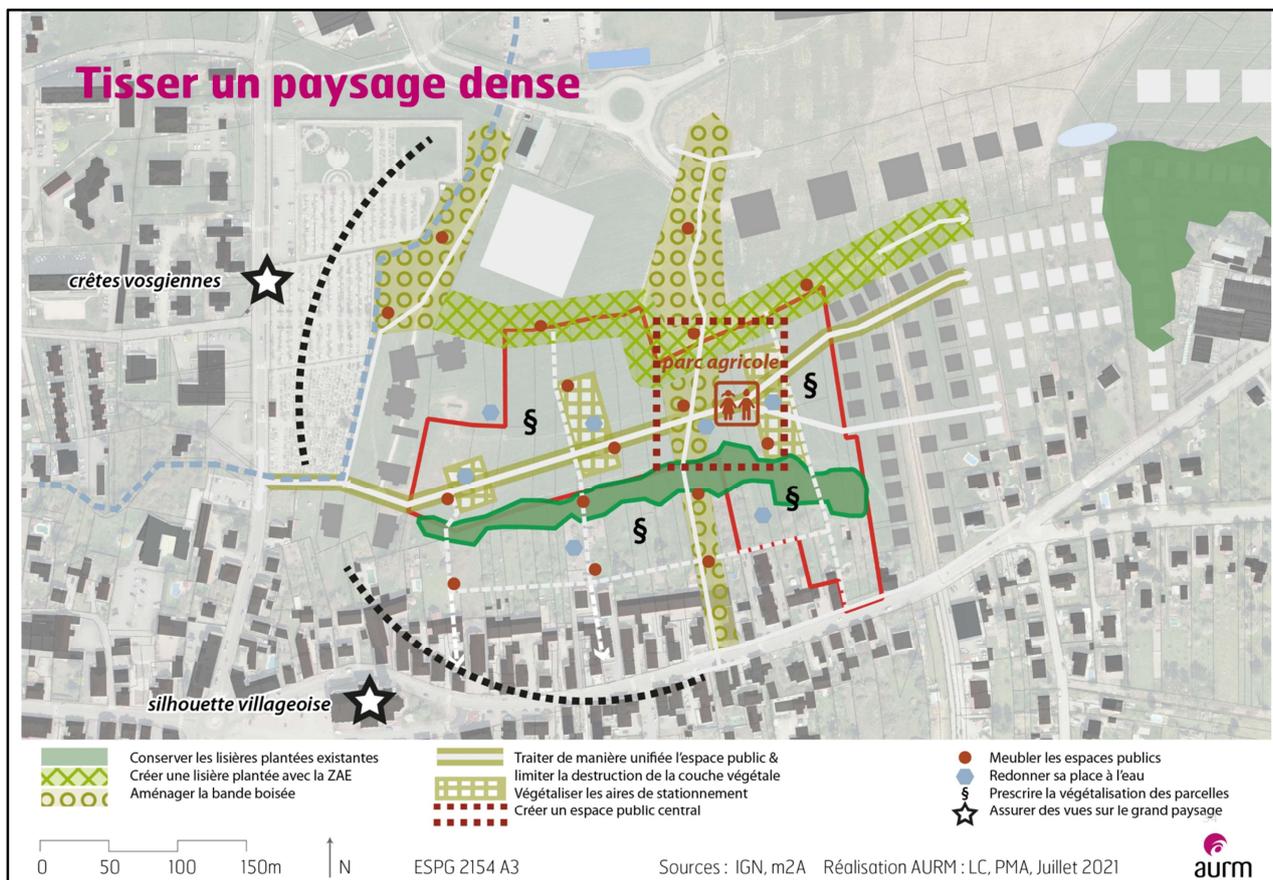


# Orientations

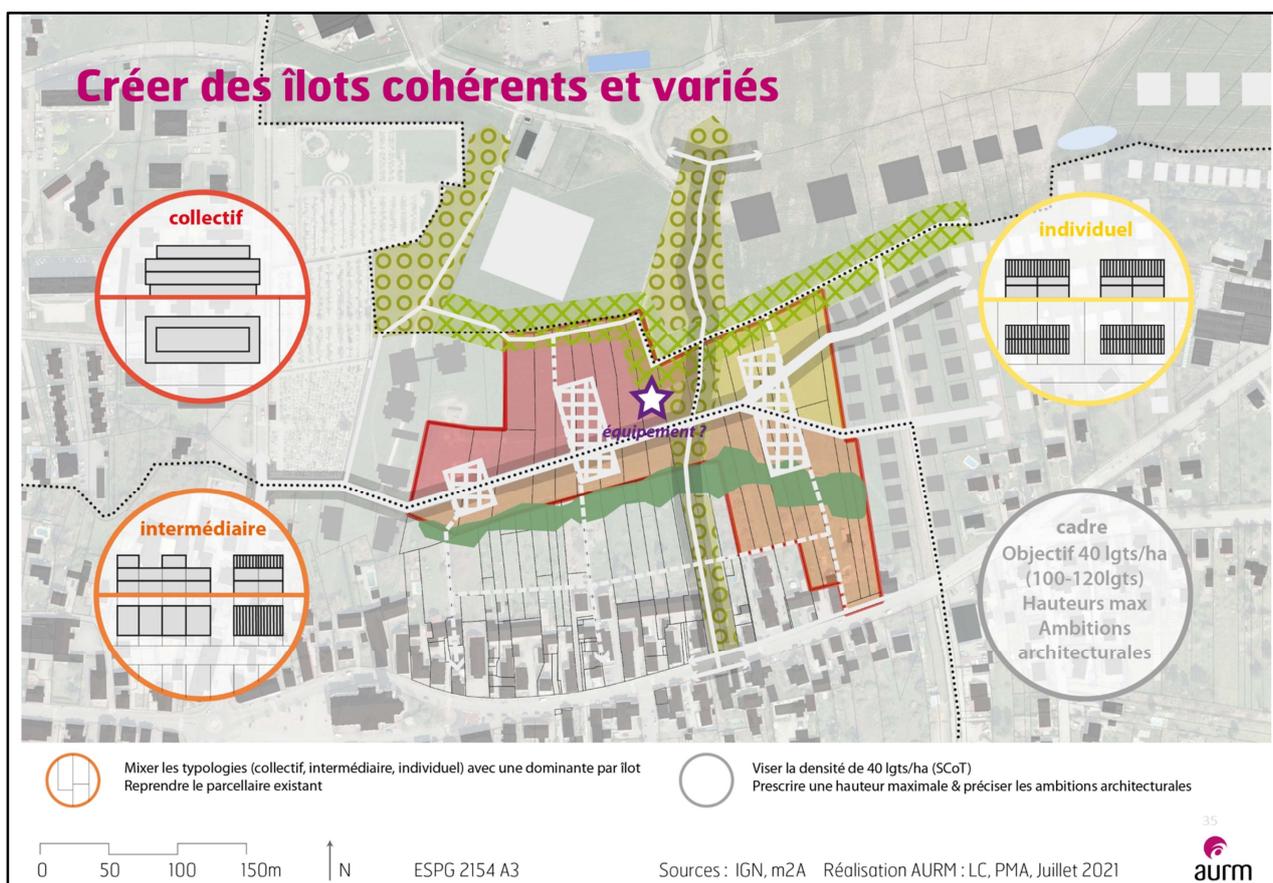




L'ossature du projet sera assurée par les voies partagées et piétonnes/modes doux. A défaut de pouvoir proposer des offres alternatives concurrentielles à la voiture, et considérant la grande proximité aux services, on propose de **limiter le nombre de voies véhiculées au strict minimum, et de concentrer le stationnement**. Cela permet d'offrir plus de place à l'essentiel: l'espace public et paysager; tout en faisant des économies d'aménagements lourds. Le schéma montre une forme qui pourrait prendre cet axe Est-Ouest, qui se raccorderait en Y au lotissement. Des poches de stationnement concentreraient les places le long de l'axe, soit sous forme de parkings communs, soit de garages autour de places. **Le réseau de chemins piétons/cycles est plus étoffé** pour faciliter ce mode de déplacement, et raccourcir les trajets vers les services du centre-ville et de la ZAE. **Deux axes devraient être aménagés de manière plus ambitieuse** et au-delà du périmètre de projet. Il s'agit d'assurer la continuité de l'espace public de bout en bout, et dans toutes les directions de l'îlot. Dans le même état d'esprit que qualité de l'espace public, les carrefours devraient être traités spécifiquement selon leur importance. Enfin, à moyen terme, on devrait **améliorer l'offre alternative à « l'auto-solisme »**. Vu l'excellente accessibilité, on pourrait facilement aménager une aire de covoiturage sur le parking du super U. Une fois le méga-îlot développé, on pourrait imaginer un meilleur cadencement de navettes vers les deux stations de (tram-)train à proximité.



Les **orientations paysagères**, sur les espaces ouverts, **complèteraient et amplifieraient le réseau viaire** formant l'ossature du projet. Il s'agirait de **planter et d'arborer de façon ambitieuse**, tant pour la qualité de vie, le bien-être climatique, la protection contre les nuisances de la ZAE ou simplement le suivi des règles en vigueur... Les lisières boisées anciennes devraient être conservées, la lisière plantée avec la ZAE enfin mise en œuvre, et les bandes boisées prévues à l'OAP enfin réalisées et étendues. Au sein des secteurs délimités par ces « langues végétales », la végétalisation des abords des voies, des aires de stationnement et les prescriptions paysagères sur les espaces privés complèteraient l'ambition écoquartier. Grand manque à l'échelle du méga-îlot, un **espace public central** seraient aménagé au croisement des deux axes majeurs. L'installation de **mobilier urbain adapté** à la marche, et l'appropriation des espaces publics comme la prise en compte de l'eau dans l'aménagement complèteraient le tableau. Des **prescriptions architecturales** de hauteur ou d'espacement du bâti, permettraient de conserver des perspectives sur les grands éléments paysagers des Vosges et du centre historique.



Cette ossature brune et verte supporterait des **formes urbaines variées**, à l'image de l'existant. Le site est en quelque sorte un « chaînon manquant » entre 3 « nappes urbaines » très spécifiques: le centre-ville, le quartier de la Thur et le tissu pavillonnaire. On admet que le site tourne le dos à la ZAE. Ces **3 types de formes urbaines** (collective, intermédiaire et individuelle) se retrouveraient sur le périmètre, mélangées, mais avec des secteurs à dominante en continuité des zones existantes. L'objectif visé par le SCOT de **40 lgts/ha** obligera à privilégier les formes intermédiaires et collectives. Il s'agira de limiter la hauteur des bâtiments pour protéger la silhouette historique, mais aussi de **préciser les ambitions architecturales** de l'écoquartier (éco-construction, bio-matériaux, circuits courts, suivi architectural, habitat partagé...).

### 3 sujets à débattre



#### PROGRAMMATION



#### ORIENTATIONS



#### ATELIER SCENARIOS

Les bases de la prochaine étape

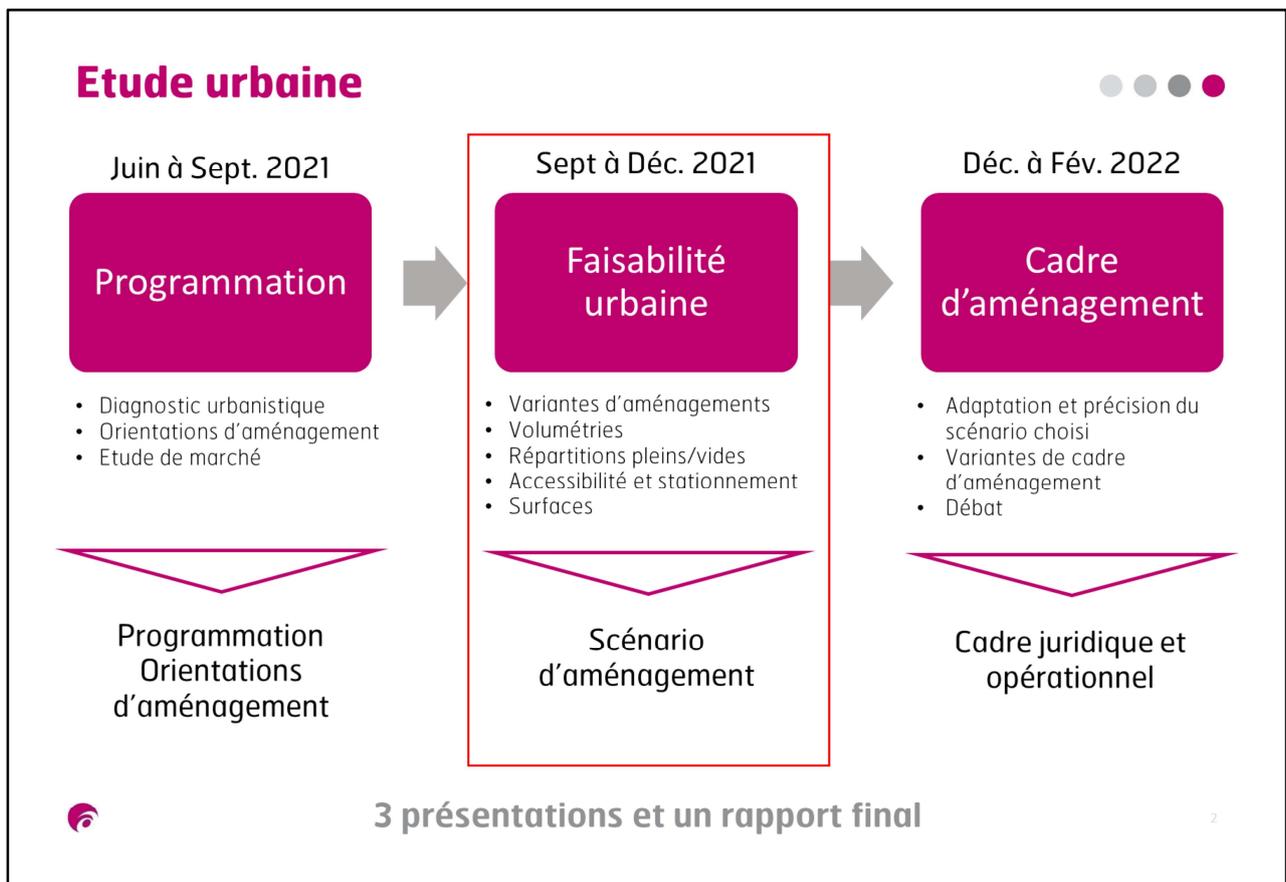


Sur la base de l'étude de programmation de Citivia et des orientations présentées ici, nous vous proposons de **débattre des orientations** qui permettront d'élaborer des scénarios dans la seconde partie de la mission.



# Wittelsheim Kirchmatten

Scénarios schématiques



**3 présentations et un rapport final**

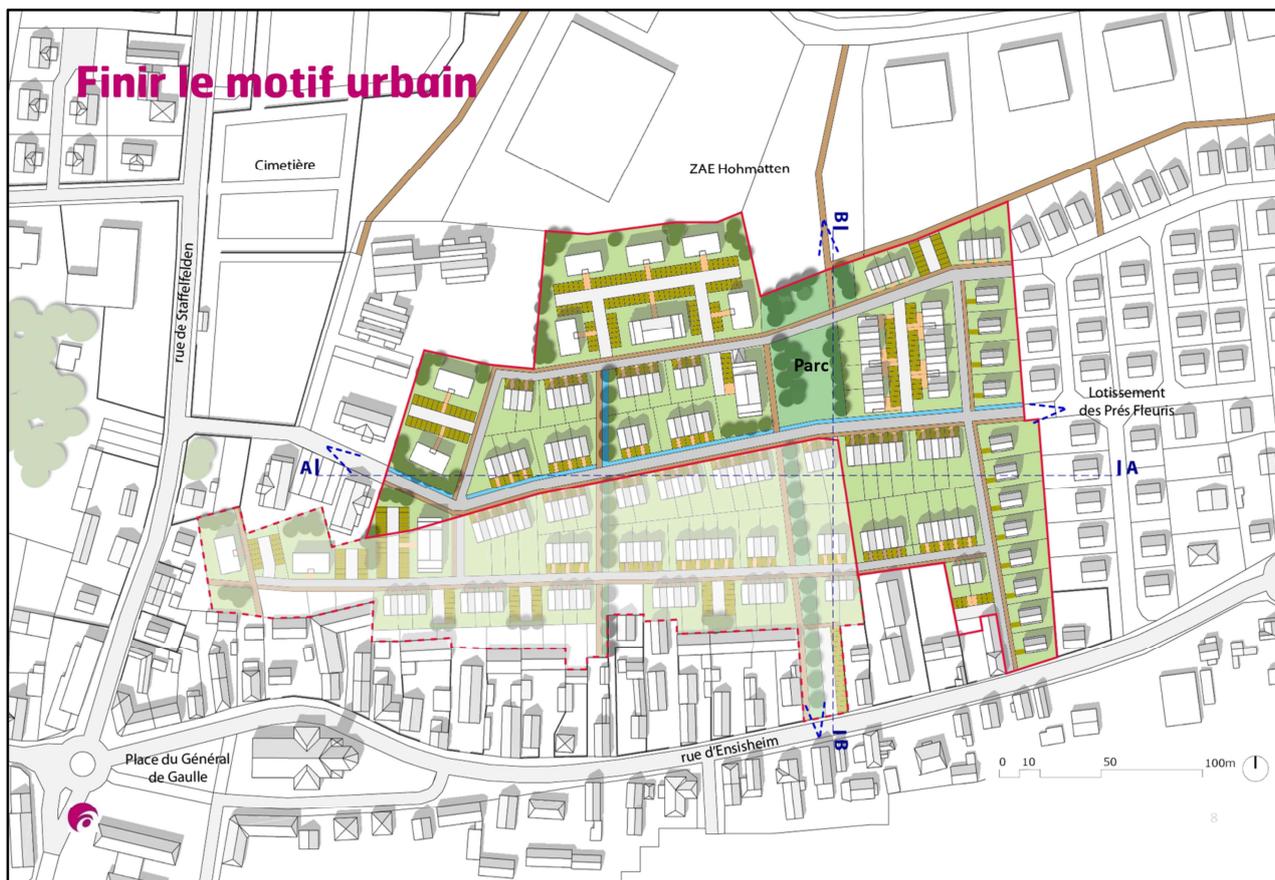
La deuxième étape de l'étude de faisabilité urbaine consiste en l'élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement sur la base des orientations validées en première phase. Elle a duré le dernier trimestre 2021.



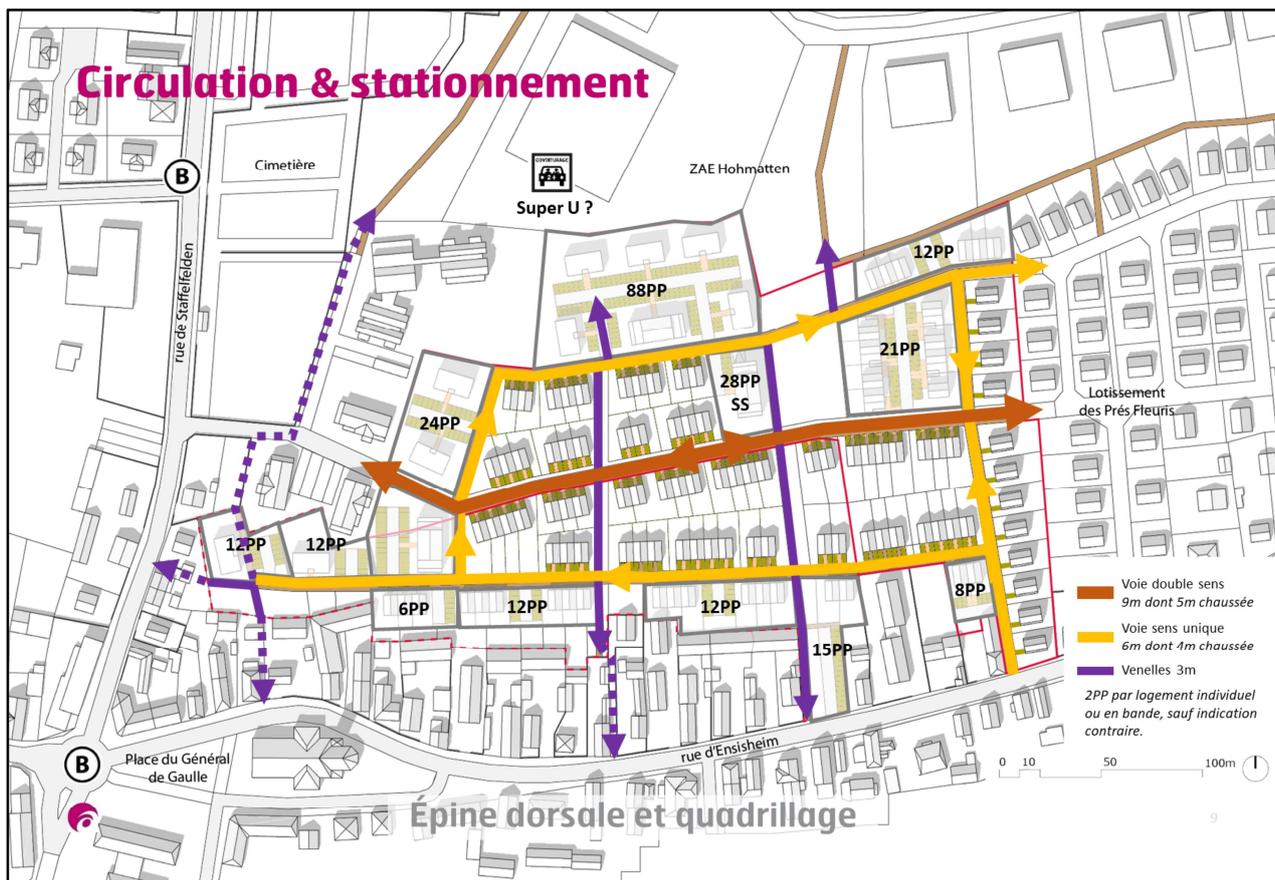
# A. Trame



7



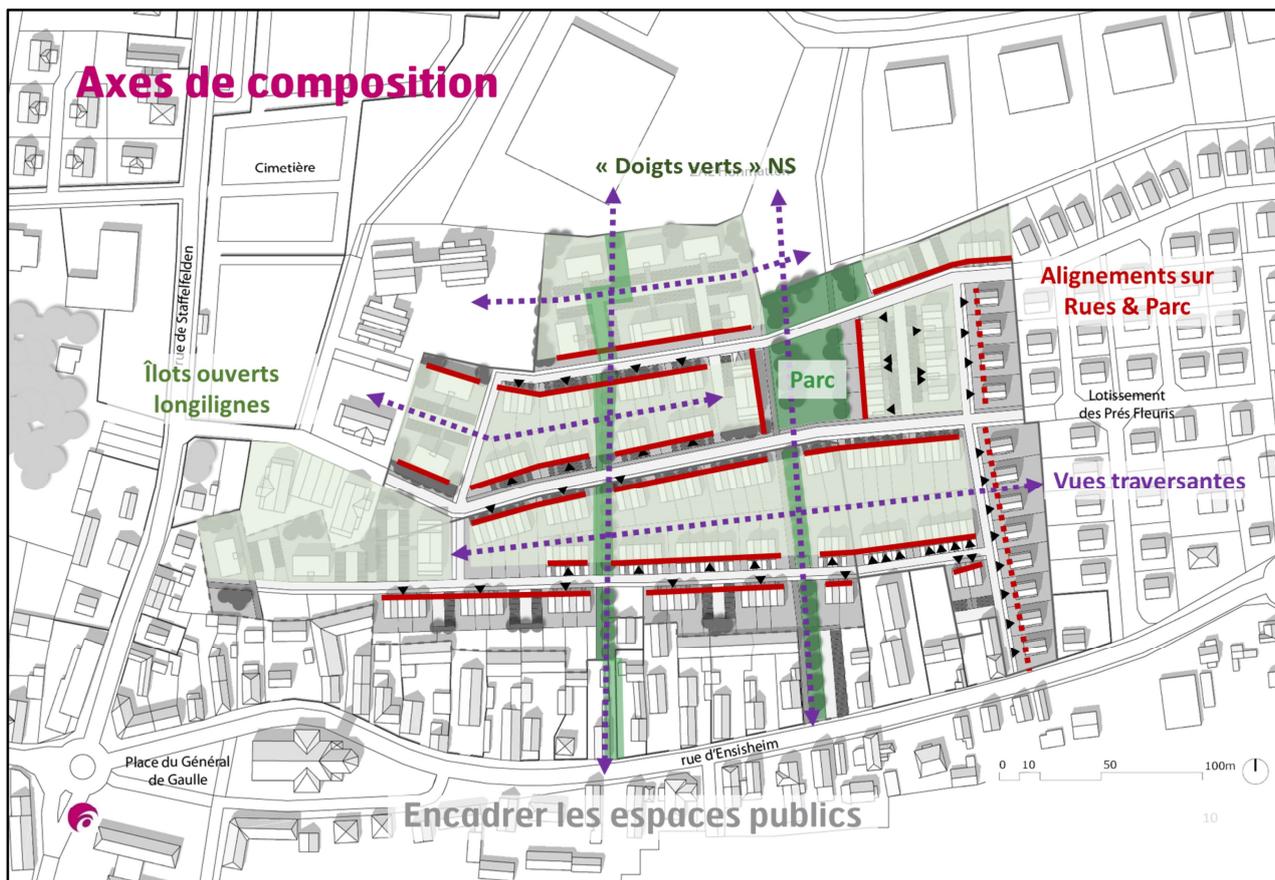
Le scénario A se structure selon une **trame assez orthogonale** de voies et d'espaces publics. Celle-ci permet une lisibilité et une orientation facile dans le quartier. Les voies sont globalement orientées Est-Ouest, tandis que les venelles et les espaces paysagers principaux reprennent le principe des « doigts verts » de l'OAP de la ZAE selon une orientation Nord-Sud. Un parc marque le cœur du quartier et fait la transition entre la ZAE et ce secteur résidentiel.



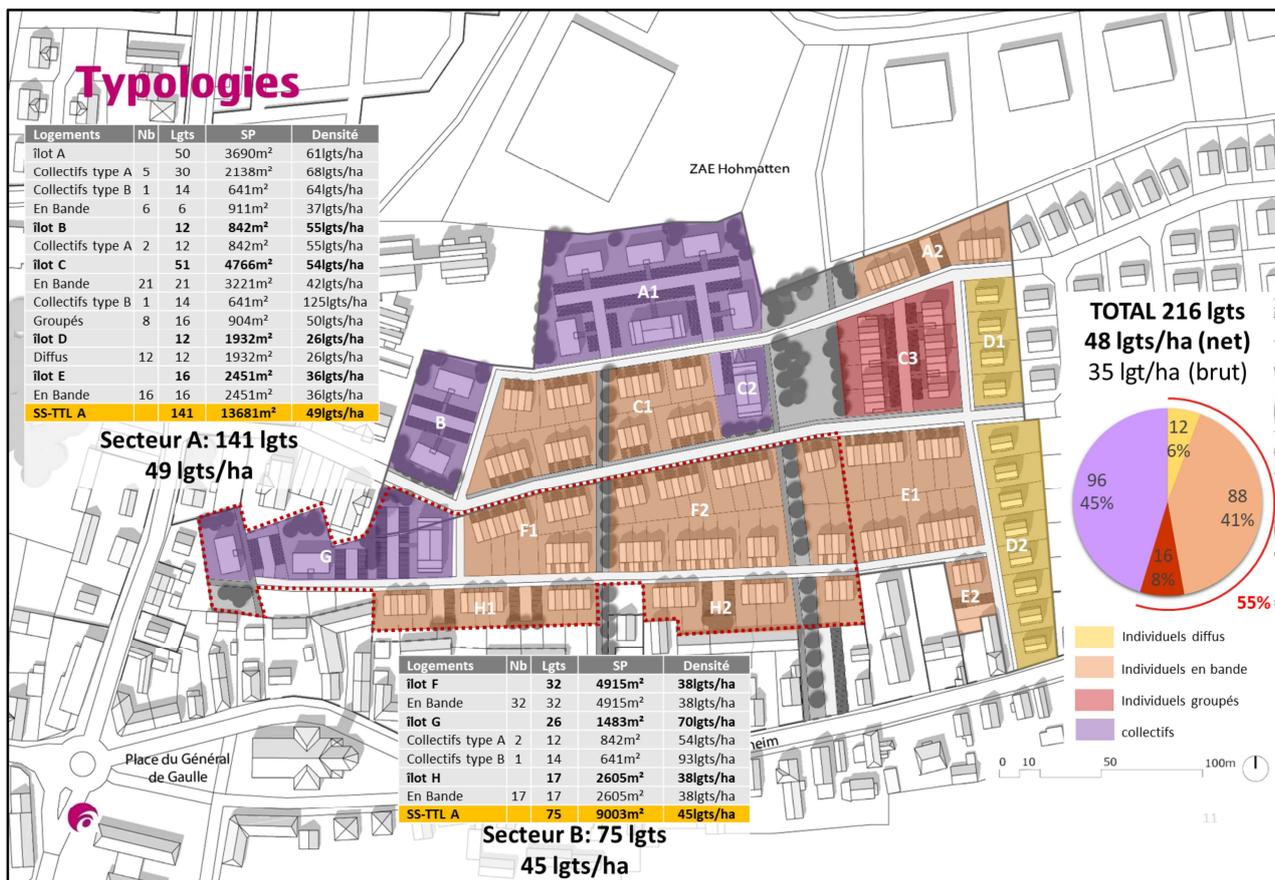
La voie **principale Est-Ouest est à double sens**, mais étroite pour assurer un ralentissement naturel des automobilistes. Elle longe la limite entre secteurs A et B et relie les opérations immobilières à l'Est avec la rue de Staffelfelden. Le trottoir est imaginé au Nord pour desservir les entrées des logements. Une noue est indiquée au Sud pour traiter les eaux pluviales et marquer la transition avec les espaces paysagers. La rue est légèrement sinueuse, un gage supplémentaire de vitesse naturellement réduite.

**Deux voies secondaires à sens unique** se raccrochent à l'épine dorsale. La voie secondaire sud se prolonge en impasse pour rendre accessible tous les fonds de parcelles. Les trottoirs longent les voies chaque fois sur un côté: au Nord pour la voie Nord, au Sud pour la voie Sud.

La surface dédiée au piéton est étoffée par le **réseau de voies piétonnes Nord-Sud**. Ces 2 venelles publiques sont **partagées** entre modes doux et viennent compenser les limites du maillage de voies pour automobiles en prolongement de chemins existants. Des extensions à l'Ouest vers le centre-ville seraient bienvenues.



Les volumes sont implantés de façon à clairement délimiter l'espace public des rues, mais aussi à ménager des vues traversantes d'Est en Ouest. Seule exception autour du parc central, bordé de deux côtés par des opérations spécifiques, un peu plus denses pour profiter du retrait offert par l'espace vert. Les venelles Nord-Sud permettent également des vues sur les Vosges, par-delà la ZAE. Ces « doigts verts » assurent la continuité des espaces paysagers entre le centre historique et la rocade.



On distingue **4 typologies** de logements mixées plus ou moins largement par îlot, **du plus au moins dense**: des immeubles de logements collectifs avec stationnement extérieur et 3 types de logements individuels (groupés ou superposés, en bande et diffus).

Les îlots A1 et B prolongent la logique de la résidence seniors par l'implantation de petits collectifs. Un petit collectif C2 borde le parc pour profiter du retrait sur l'espace vert. L'îlot C3 est dévolu au logement individuel groupé autour d'une « rue partagée », tandis que le reste du secteur est dédié au logement individuel en bande et diffus (le long du lotissement).

**Le secteur A totalise plus de 140 logements pour une densité nette de 49 lgts/ha.**

Le secteur B est partagé entre logements individuels en bande, en continuité des îlots du secteur A, et logements collectifs autour des opérations de Habitat de Haute-Alsace.

**Le secteur B totalise 75 logements pour une densité nette de 45 lgts/ha.**

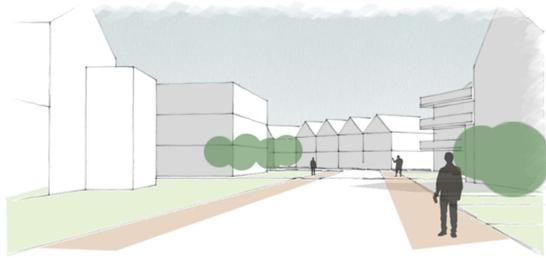
## Vue aérienne



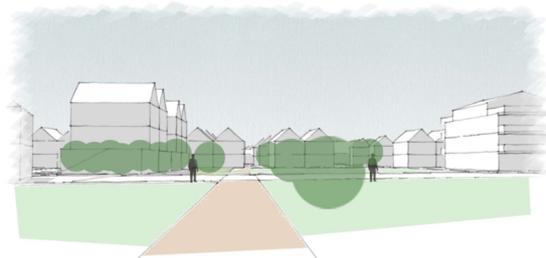
12

Ces vues en 3D permettent de visualiser schématiquement les ambiances.  
Les flèches signalent les points de vues des perspectives de la page suivante.

## Insertion urbaine



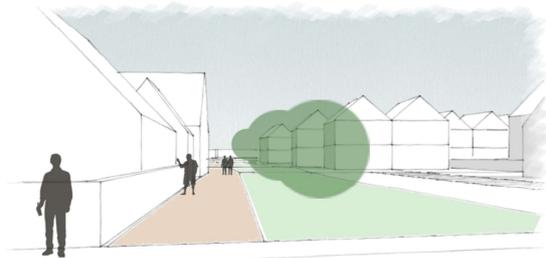
Vue depuis la perpendiculaire à la rue de Staffelfelden



Vue depuis le chemin de la ZAE du Hohmatten vers le Sud



Vue depuis le lotissement des Prés fleuris



Vue depuis le N°65 de la rue d'Ensisheim



13

Sur la **colonne de gauche**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités de la **rue « épine dorsale »**. En haut, depuis en venant de la **rue de Staffelfelden**, où une variété de **typologies** de logements accueille le passant. En bas, depuis le **lotissement** des près fleuris, où le principe très classique d'alignement de maisons sur rue accompagne les parcours piétons et véhicules.

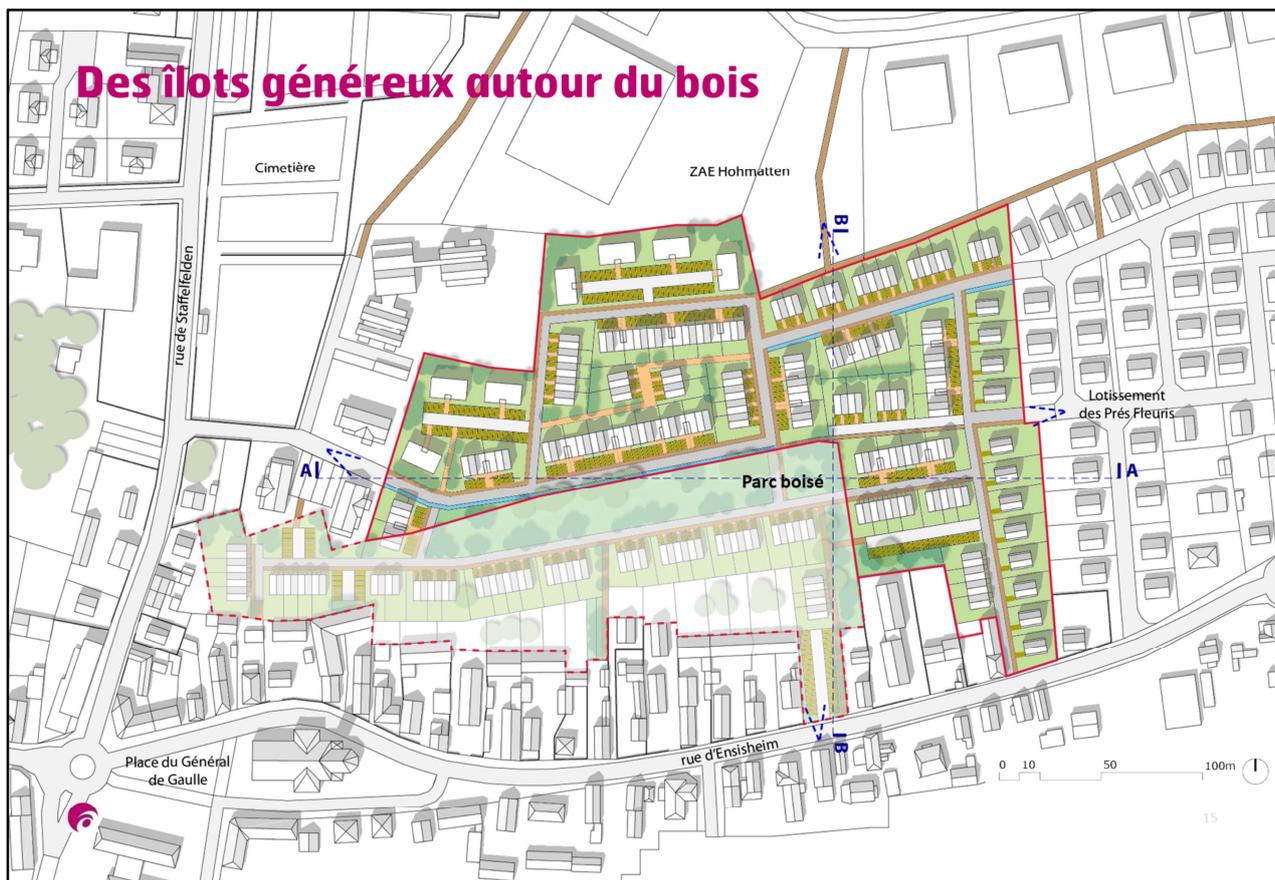
Sur la **colonne de droite**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités du **mail planté**. En haut, **depuis la ZAE**, on cerne les contours du parc central bordé d'une variété de volumes, et on se projette au centre historique par ce « doigt vert ». En bas, depuis la **rue d'Ensisheim**, on distingue l'ampleur de l'espace public et même les contours des bâtiments de la ZAE en fond de perspective.



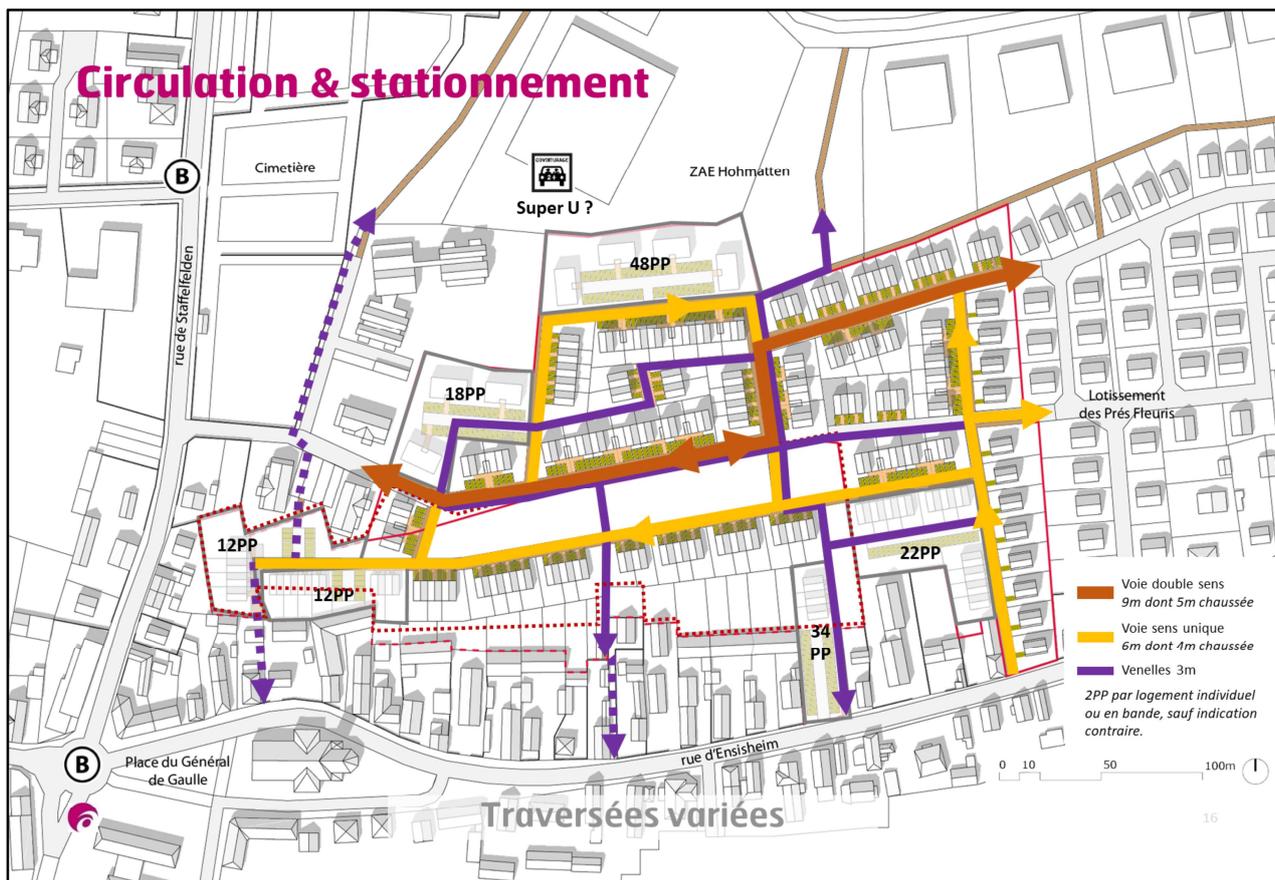
# B. Îlots



14



Le scénario B se structure autour d'un **parc boisé et d'un emboîtement d'îlots mixtes**. Le réseau de rues est en quinconce, pour réduire la vitesse et varier les ambiances sur rue. Chaque îlot est composé de deux sortes de typologies de logement au moins, et traversé par un espace partagé comme un parking, une venelle ou un parc. Il s'agit de garantir le plus d'intimité aux habitants et d'offrir une grande variété d'ambiances sur les espaces publics.

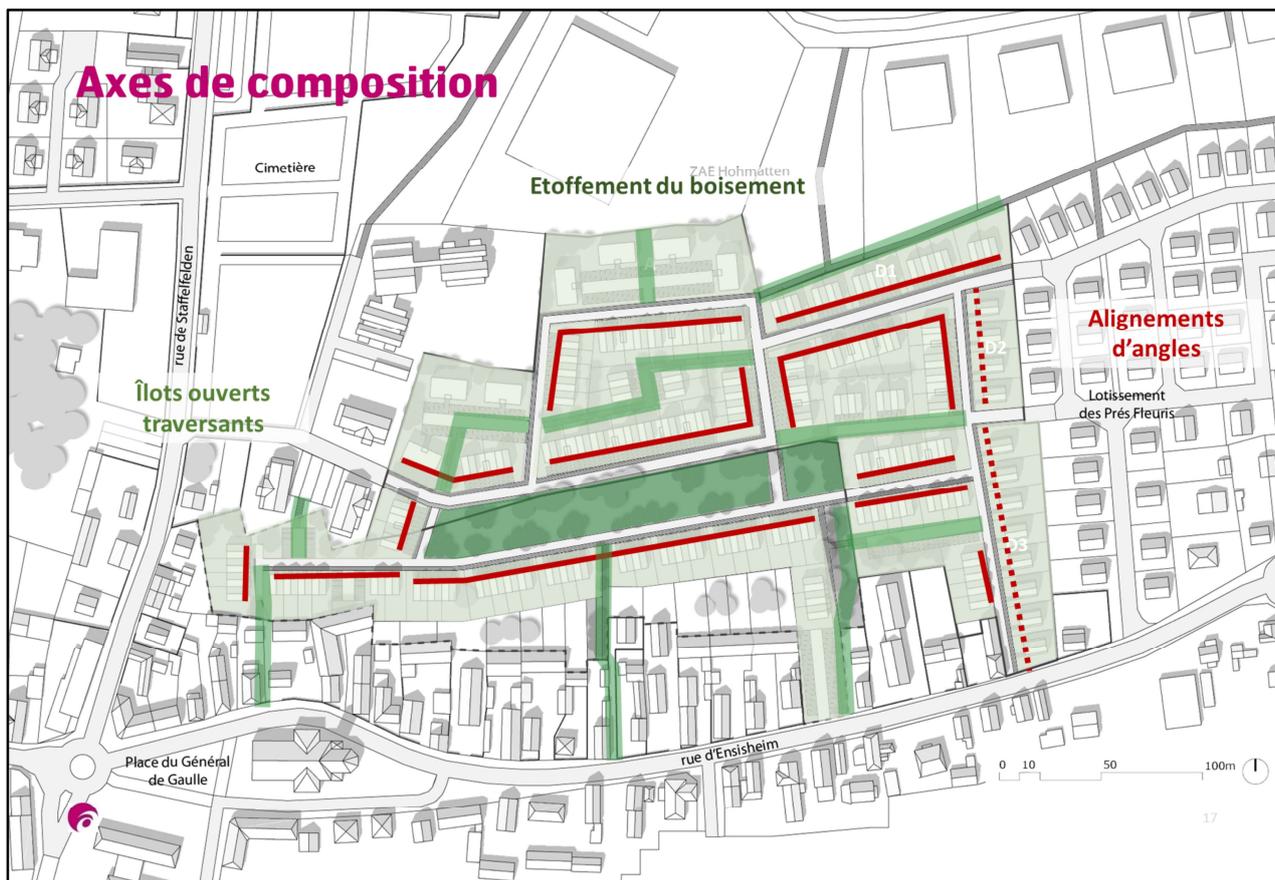


La voie **principale Est-Ouest est à double sens**, mais étroite pour assurer un ralentissement naturel des automobilistes. Elle serpente pour réduire clairement la vitesse et déporter les flux sur la voie la plus propice du lotissement des prés fleuris. Le trottoir est globalement au Nord pour desservir les entrées des logements. Une noue est indiquée pour traiter les eaux pluviales.

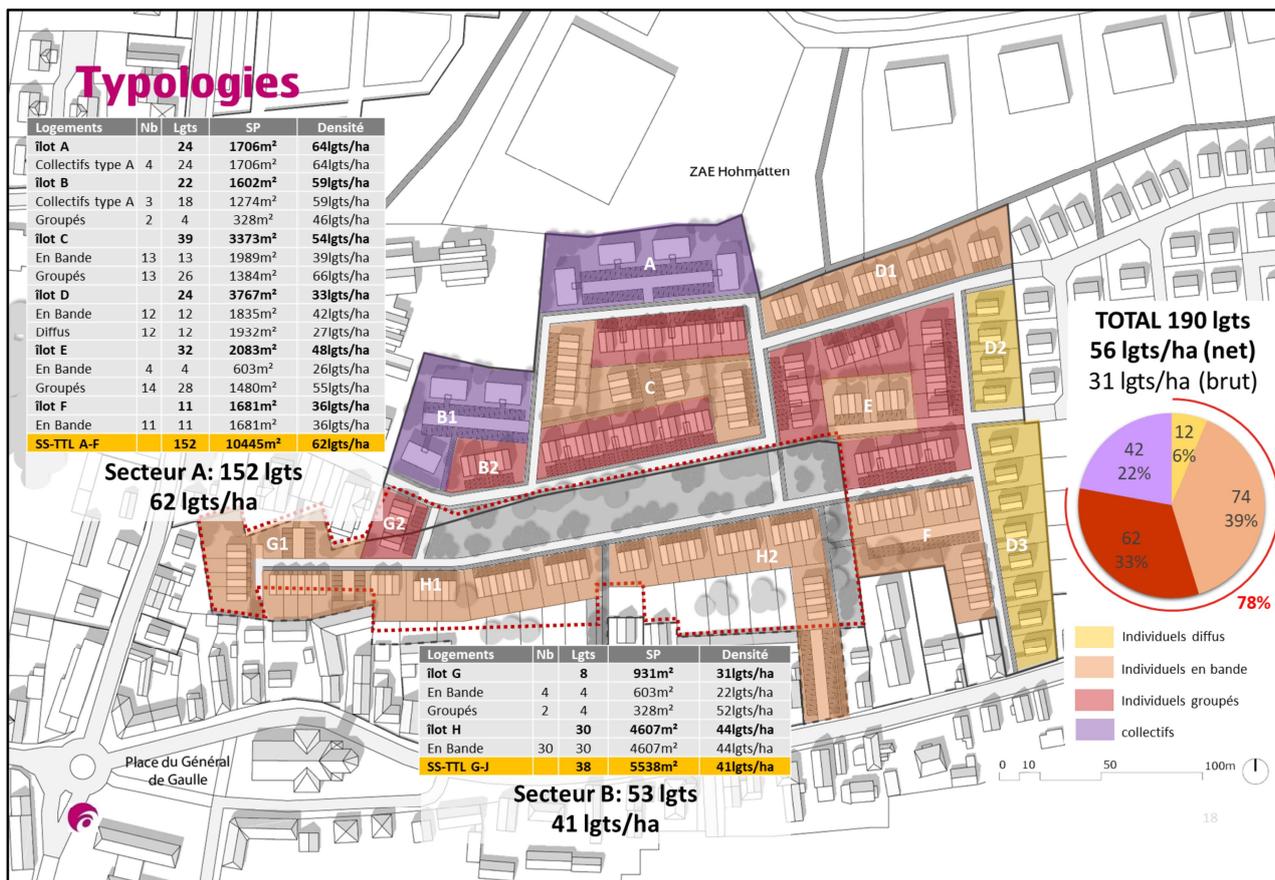
Deux **voies matérialisent deux îlots** de part et d'autre de la partie sinueuse de la voie principale. Une **voie délimite le parc** central pour rejoindre la voie principale. Une voie se prolonge vers la rue d'Ensisheim au Sud-Est, une autre vers l'Ouest, côté rue de Staffelfelden.

Le réseau de **venelles** partagées traverse les îlots ainsi créés pour compléter le maillage global.

Le stationnement est diversement mutualisé selon les dispositions de chaque îlot.



Les volumes sont implantés de façon à clairement délimiter l'espace public entourant le parc central, ainsi que les angles de chaque îlot. Les venelles supportent des aménagements paysagers différenciés pour garantir une qualité d'ouverture des îlots.



Les îlots A et B prolongent la logique de la résidence séniors par l'implantation de petits collectifs. Les îlots C et E mixent logements individuels en bande et groupé pour se distinguer des autres îlots plus petits, mais plus réguliers. Le reste des îlots est dédié au logement en bande et diffus (le long du lotissement).

**Le secteur A totalise plus de 150 logements pour une densité nette de 62 lgts/ha.**

Le secteur B est quasi exclusivement dédié aux logements individuels en bande. Ces îlots délimitent les contours du parc central et des espaces verts qui le prolongent.

**Le secteur B totalise 53 logements pour une densité nette de 41 lgts/ha.**

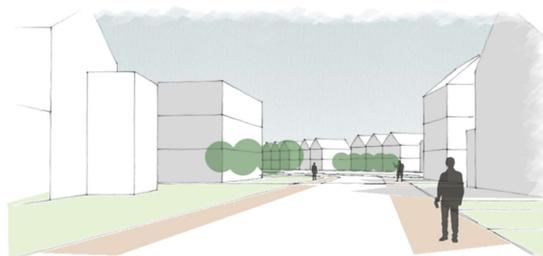
## Vue aérienne



19

Ces vues en 3D permettent de visualiser schématiquement les ambiances.  
Les flèches signalent les points de vues des perspectives de la page suivante.

## Insertion urbaine



Vue depuis la perpendiculaire à la rue de Staffelfelden



Vue depuis le chemin de la ZAE du Hohmatten vers le Sud



Vue depuis le lotissement des Prés fleuris



Vue depuis le N°65 de la rue d'Ensisheim



20

Sur la **colonne de gauche**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités de la **rue « épine dorsale »**. En haut, depuis en venant de la **rue de Staffelfelden**, où une variété de **typologies** de logements accueille le passant. En bas, depuis le **lotissement** des près fleuris, on reconnaît le parc central à l'extrémité d'un parking partagé. Le tout bordé par un grand linéaire de logements individuels denses.

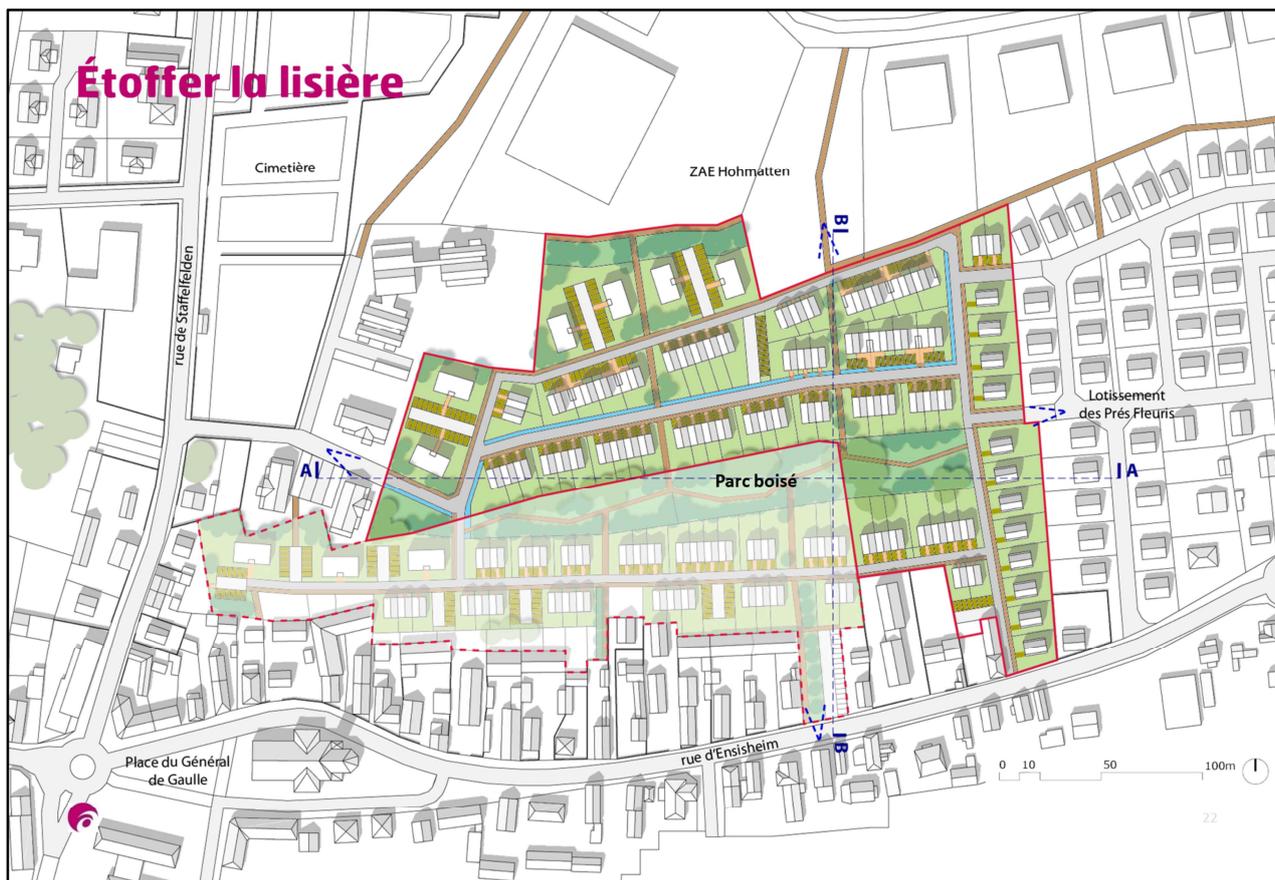
Sur la **colonne de droite**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités du **secteur**. En haut, **depuis la ZAE**, on bute sur les arrières de parcelles, pour orienter les déplacements en lisière du secteur. En bas, depuis la **rue d'Ensisheim**, on accueille les visiteurs sur un parking public qui permet d'accéder au parc.



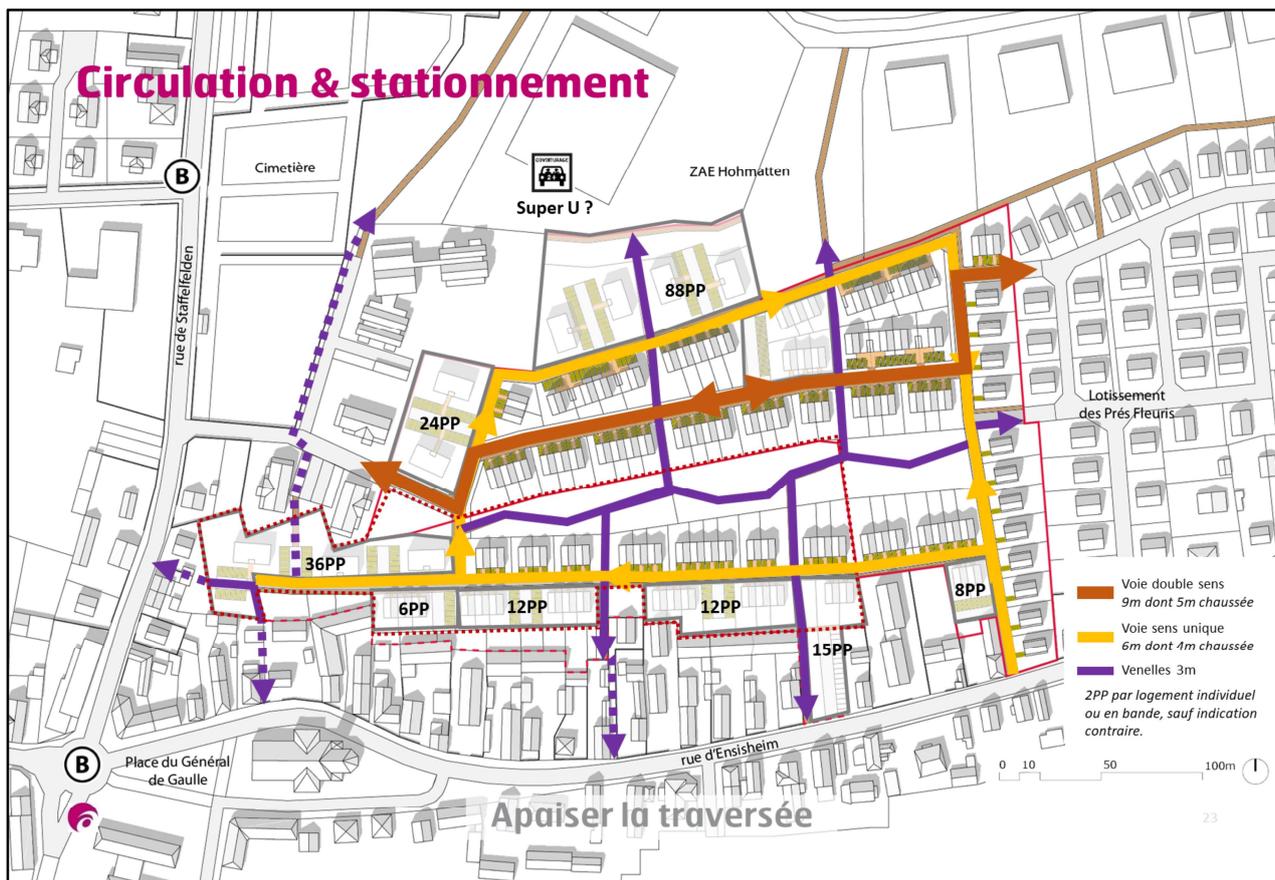
# C. Bois



21



Le scénario C se structure autour d'un parc boisé bordé de jardins au cœur du quartier. Les rues entourent les rangées de logements en bande qui soulignent le parc, formant des îlots longilignes. Les lisières de la ZAE sont marquées pour continuer cette logique d'intimité égrenée au cœur du quartier. L'espace public est très clairement délimité entre rues bordées de logements aux rythmes variés et parc central.

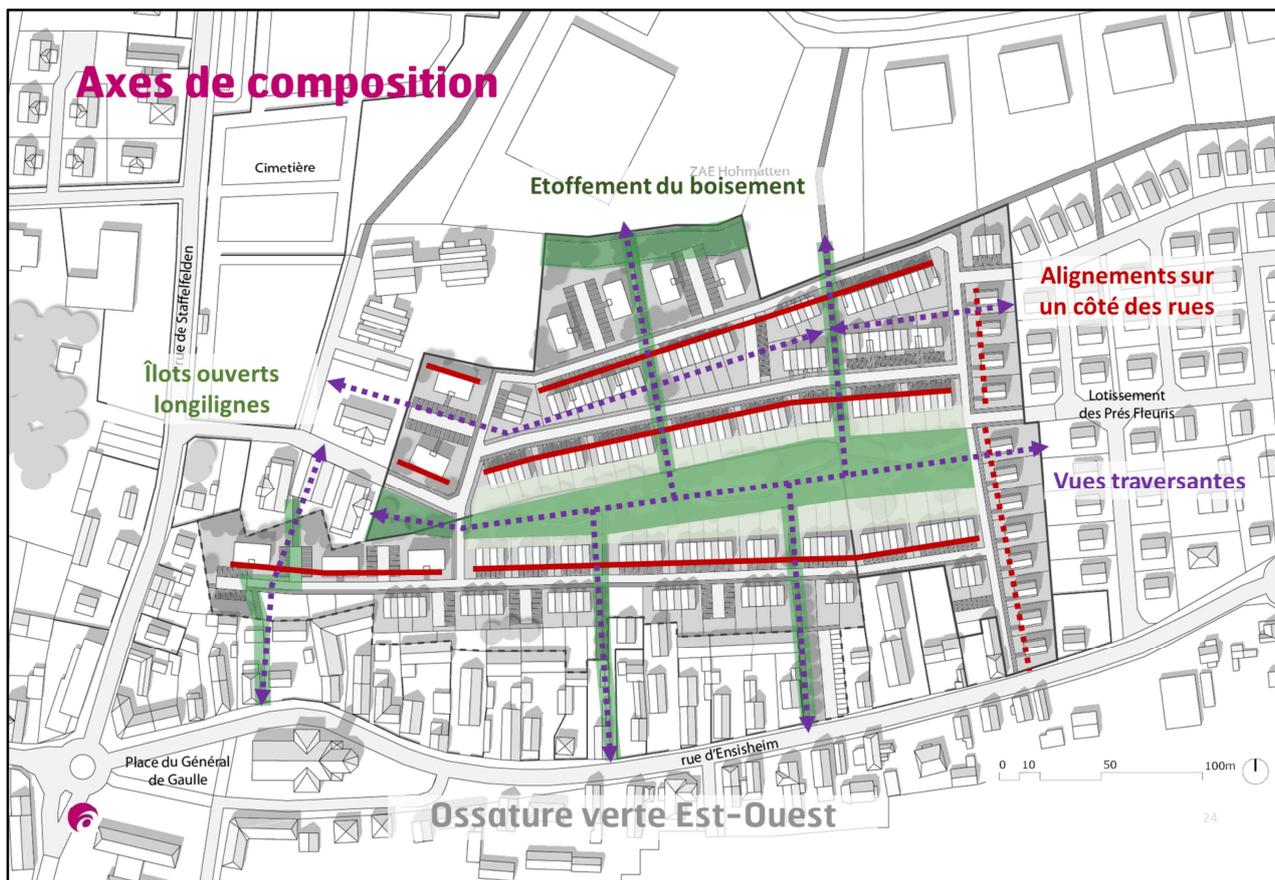


La voie **principale Est-Ouest est à double sens**, mais étroite pour assurer un ralentissement naturel des automobilistes. Elle serpente pour permettre la desserte de logements bordant le nord du parc, réduire clairement la vitesse et déporter les flux sur la voie la plus propice du lotissement des prés fleuris. Le trottoir est globalement au Nord pour desservir les entrées des logements. Une noue est indiquée pour traiter les eaux pluviales.

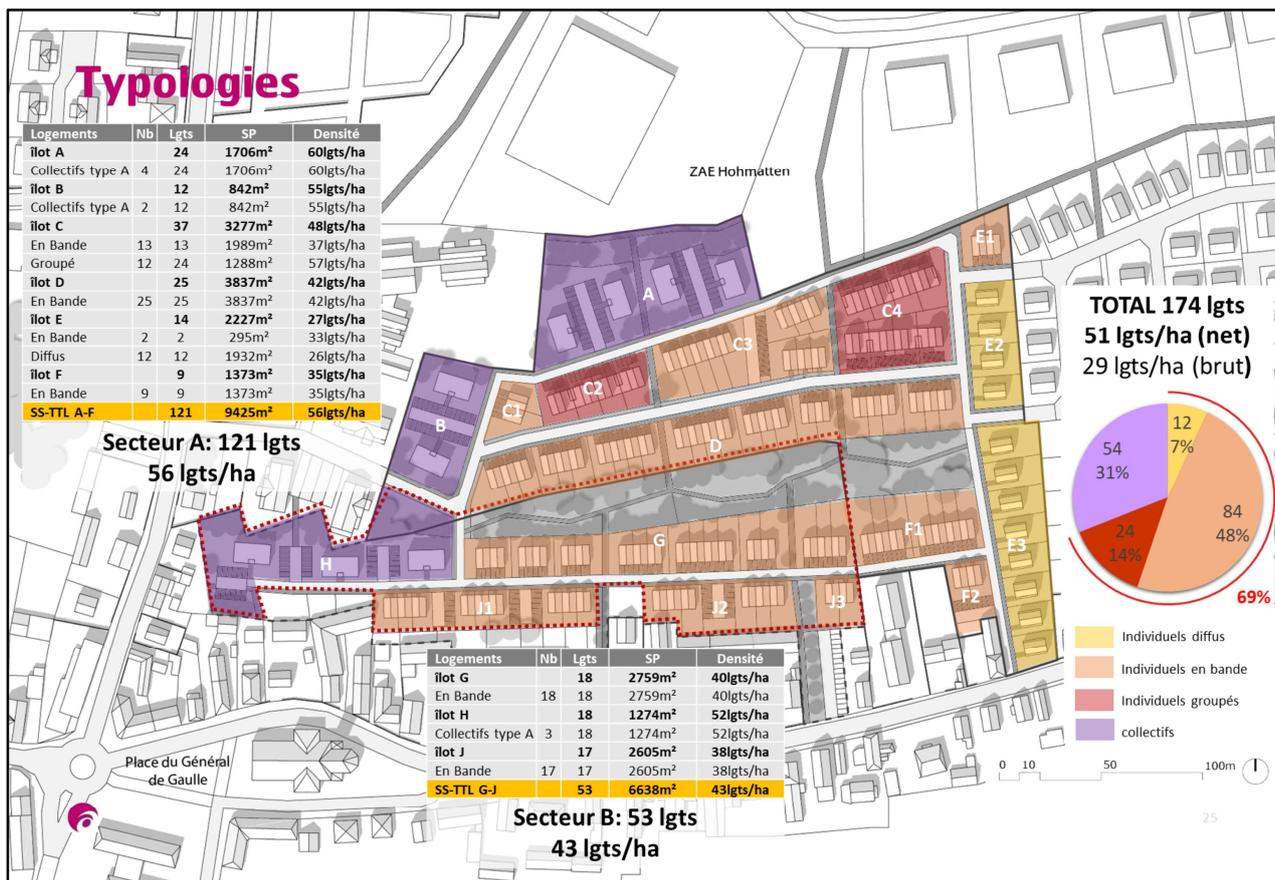
**Deux voies secondaires à sens unique** se raccrochent à l'épine dorsale. La voie secondaire sud se prolonge en impasse pour rendre accessible tous les fonds de parcelles. Les trottoirs longent les voies chaque fois sur un côté: au Nord pour la voie Nord, au Sud pour la voie Sud.

Le réseau de **venelles** partagées traverse le parc d'Est en Ouest et se prolonge vers le Sud et le Nord à travers les îlots pour compléter le maillage global.

Le stationnement est diversement mutualisé selon les dispositions de chaque îlot.



Les volumes sont implantés de manière Nord-Sud de façon systématique, simplement entrecoupés par les venelles et le rythme d'implantation des volumes. Les jardins avec vues sur le parc central profitent de l'horizon paysager de l'espace vert tout en contribuant à en amplifier les dimensions. Cet espace central et l'orientation des volumes permettent de ménager des vues traversantes d'Est en Ouest.



Les îlots A et B prolongent la logique de la résidence séniors par l'implantation de petits collectifs. Les îlots C et D mixent logements individuels en bande et groupé pour varier les ambiances et rompre la possible monotonie des alignements sur rue. Le reste des îlots est dédié au logement en bande et diffus (le long du lotissement).

**Le secteur A totalise plus de 120 logements pour une densité nette de 56 lgts/ha.**

Le secteur B est dédié aux logements individuels en bande, côté parc, et aux collectifs, côté résidences seniors. Cette organisation permet une grande densité de logements dans le secteur B.

**Le secteur B totalise 53 logements pour une densité nette de 43 lgts/ha.**

## Vue aérienne



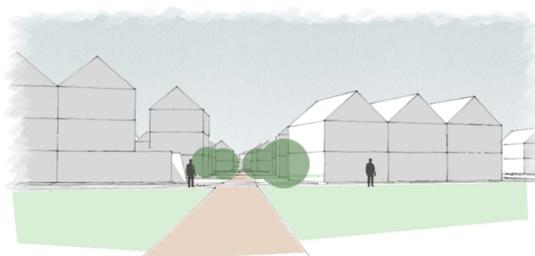
26

Ces vues en 3D permettent de visualiser schématiquement les ambiances.  
Les flèches signalent les points de vues des perspectives de la page suivante.

## Insertion urbaine



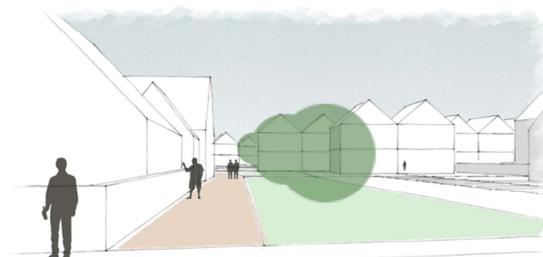
Vue depuis la perpendiculaire à la rue de Staffelfelden



Vue depuis le chemin de la ZAE du Hohmatten vers le Sud



Vue depuis le lotissement des Prés fleuris



Vue depuis le N°65 de la rue d'Ensisheim



27

Sur la **colonne de gauche**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités de la **rue « épine dorsale »**. En haut, en venant de la **rue de Staffelfelden**, où on suit la voie centrale bordée de logements en bande. En bas, depuis le **lotissement des prés fleuris**, on reconnaît le parc central bordé des jardins des logements individuels denses qui élargissent l'ampleur de l'espace paysager.

Sur la **colonne de droite**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités du **secteur**. En haut, **depuis la ZAE**, on traverse les îlots par une généreuse venelle bordée d'arbres qui mène au parc central. En bas, depuis la **rue d'Ensisheim**, on entre dans le quartier par un mail planté longeant la venelle qui permet d'accéder au parc central. Un parking visiteur borde cet espace public.



# Wittelsheim Kirchmatten

Plan Guide

## Etude de faisabilité urbaine



Juin à Sept. 2021

### Programmation

- Diagnostic urbanistique
- Orientations d'aménagement
- Etude de marché

Programmation  
Orientations  
d'aménagement

Sept à Déc. 2021

### Faisabilité urbaine

- Variantes d'aménagements
- Volumétries
- Répartitions pleins/vides
- Accessibilité et stationnement
- Surfaces

Scénario  
d'aménagement

Janvier à Mars 2022

### Cadre d'aménagement

- Adaptation et précision du scénario choisi
- Variantes de cadre d'aménagement
- Débat

Cadre juridique et  
opérationnel

3 présentations et un rapport final

2

La troisième étape de l'étude de faisabilité urbaine englobe **l'adaptation et la précision d'un scénario** préférentiel. Elle a duré le premier trimestre de 2022. La proposition urbaine est complétée des travaux de citivia sur l'aspect opérationnel.

## Scénarios



- A. Trame**  
+ Maillage de voies  
+ Mail planté Nord-Sud et parc  
+ Variété de typologies



- B. Îlots**  
+ Variété espaces publics  
+ Parc boisé central entouré de rues  
+ Variété de typologies



- C. Bois**  
+ Parc boisé central  
+ Lisières plantées avec la ZAE



Développer le scénario préférentiel

Sur la base de ces orientations, on a proposé **3 scénarios** d'aménagement global des deux secteurs du site. Les discussions ont fait émerger les **points forts de chaque scénario à conforter** dans le scénario préférentiel.

Le **maillage viaire** du **scénario A** est le plus préférable pour son économie de moyens et sa facilité d'orientation. Le **traitement** des voies reste essentiel pour éviter d'inciter les automobilistes à accélérer dans ce réseau de rues plus en lignes droites.

L'idée d'un **parc boisé** appuyé sur les fonds de parcelles plantés existants fait consensus. Il s'agit de construire le **réseau d'espaces publics** là-dessus. Le parc devrait par contre être **entouré de rues** bordées de façades, et non de fonds de parcelles, pour faciliter la vue sur l'espace public et garantir un sentiment de sécurité. Le **mail planté nord-sud** du scénario A est intéressant pour enrichir le réseau d'espaces paysagers au sein de l'écoquartier. La parcelle publique dans sont prolongement sur la ZAE pourrait à peu de frais supporter un **petit équipement associatif**.

Globalement, les espaces paysagers doivent être un peu mieux définis.

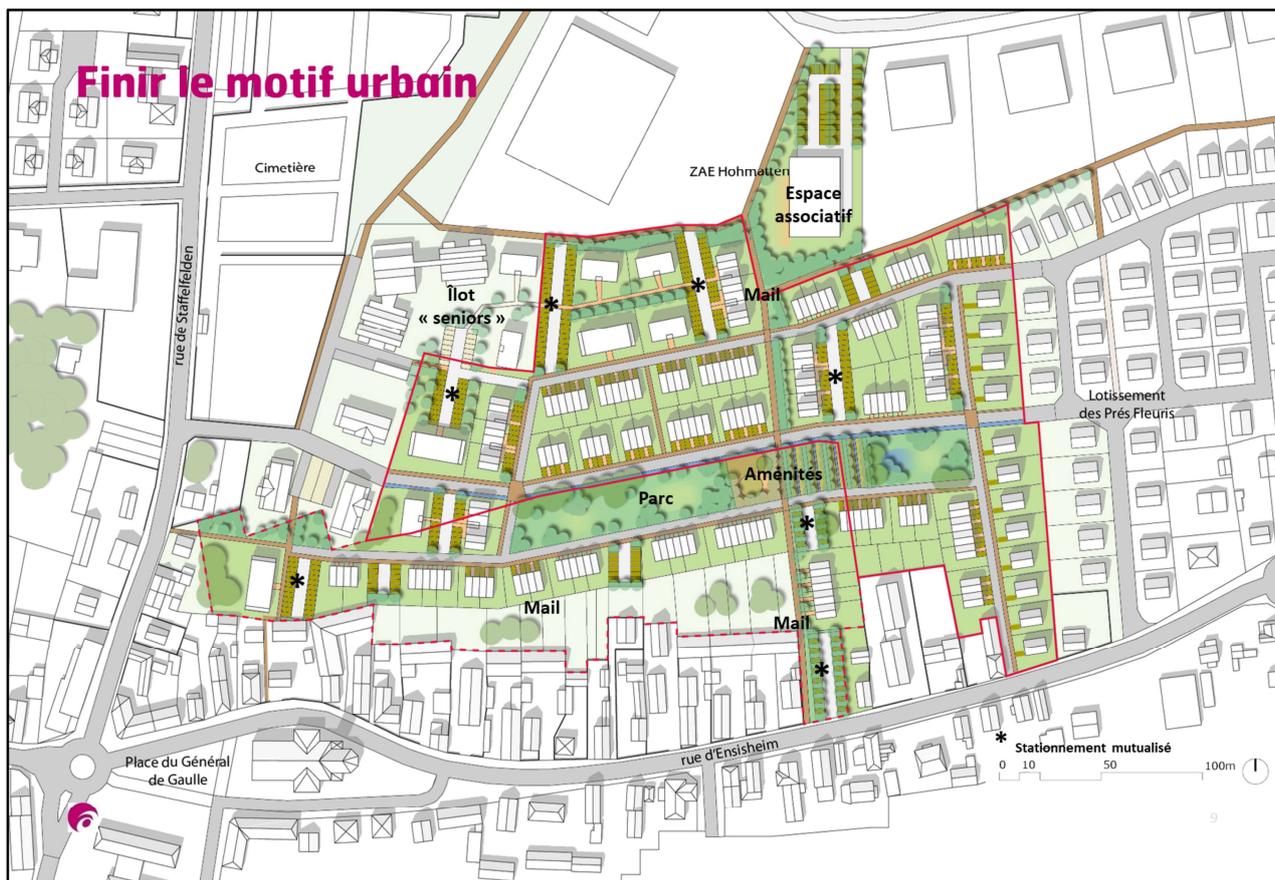
Les **trois typologies de logements** n'ont pas posé débat, mais plutôt le rapport à la rue des bâtiments. Il s'agit d'offrir une **variété d'ambiances** sur rues et d'éviter la monotonie. Cela passera par une plus grande diversité de typologies par îlot et la discontinuité des alignements sur rues.



# Autour du bois



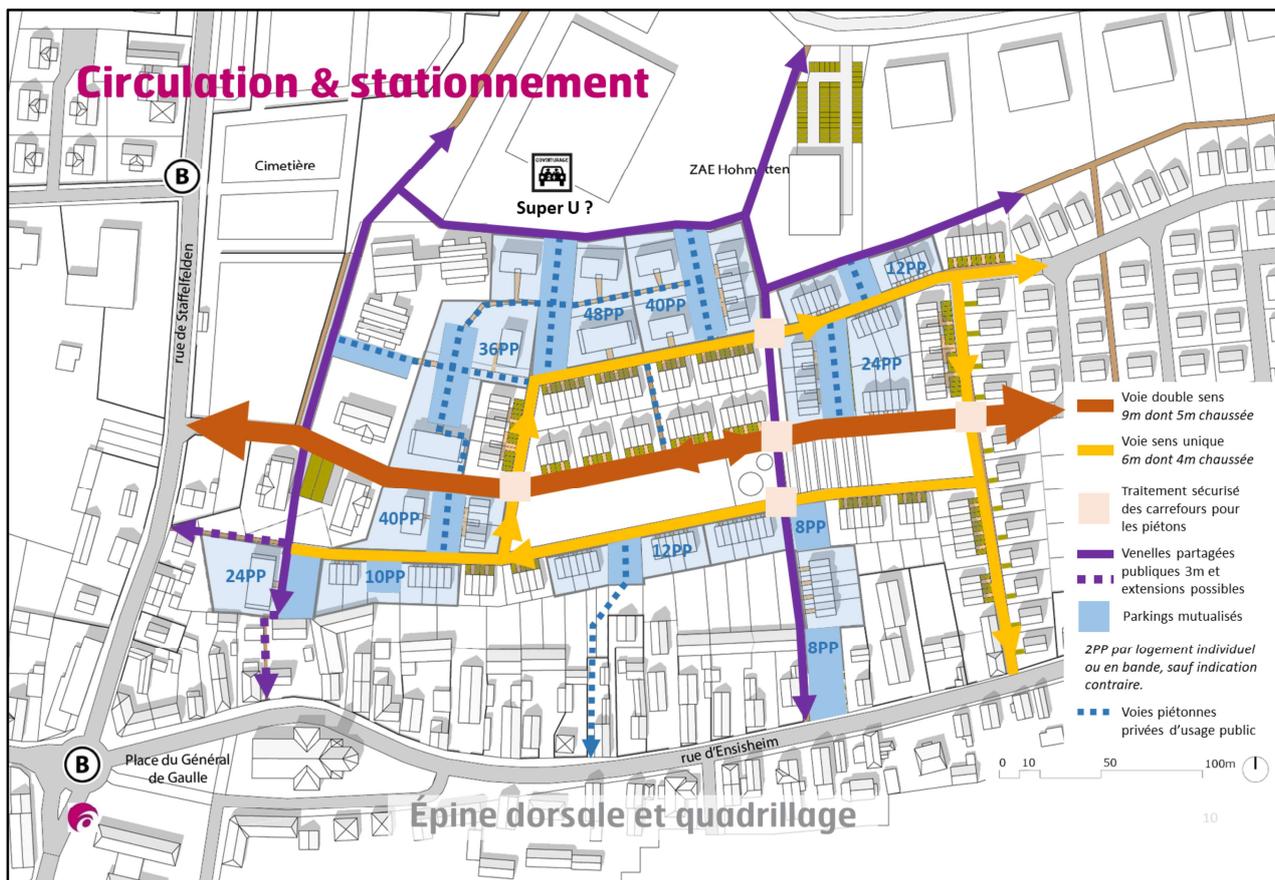
8



Le **plan guide** du scénario reprend donc la **trame viaire du scénario A**. Cette trame assez **orthogonale** permet une lisibilité et une orientation facile dans le quartier. Les voies dessinent les **contours du parc** central et forment autant que possible des **îlots aux géométries simples** avec les espaces aménagés alentours. Une **trame de venelles et de voies piétonnes** privées d'usage plus ou moins public se surimpose à l'ensemble pour raccourcir les trajets piétons et rompre la linéarité des îlots optimisés. La **mutualisation du stationnement** permet de réduire au mieux la place de la voiture dans l'espace public au bénéfice des espaces paysagers. De plus, ces poches de stationnement des dans la largeur des îlots créent des percées visuelles et augmentent le réseau de voies piétonnes, au moins ponctuellement.

L'**ossature paysagère** est organisée autour du **parc boisé** en fonds de parcelles du secteur B et du **mail arboré** reliant centre-ville et services de la ZAE. Le **carrefour** de ces deux axes paysagers majeurs se destine aux aménités paysagères les plus importantes et aux efforts principaux de conception des espaces ouverts. De **micro espaces publics** ponctuent le parcours des venelles pour varier les situations et enrichir le cadre de vie.

Les **trois typologies** sont conservées, mais **plus mélangées** au sein des îlots. Cela permet de multiplier les ambiances et de casser la monotonie du linéaire de certains alignements. Les volumes sont placés plus en **adéquation avec les bâtiments existants**. L'**îlot « seniors »** appartenant à Habitat de Haute Alsace est intégré à la réflexion. Un **équipement associatif** est imaginé dans la parcelle publique de la ZAE au nord, une fonction de transition entre quartier résidentiel et d'activités.

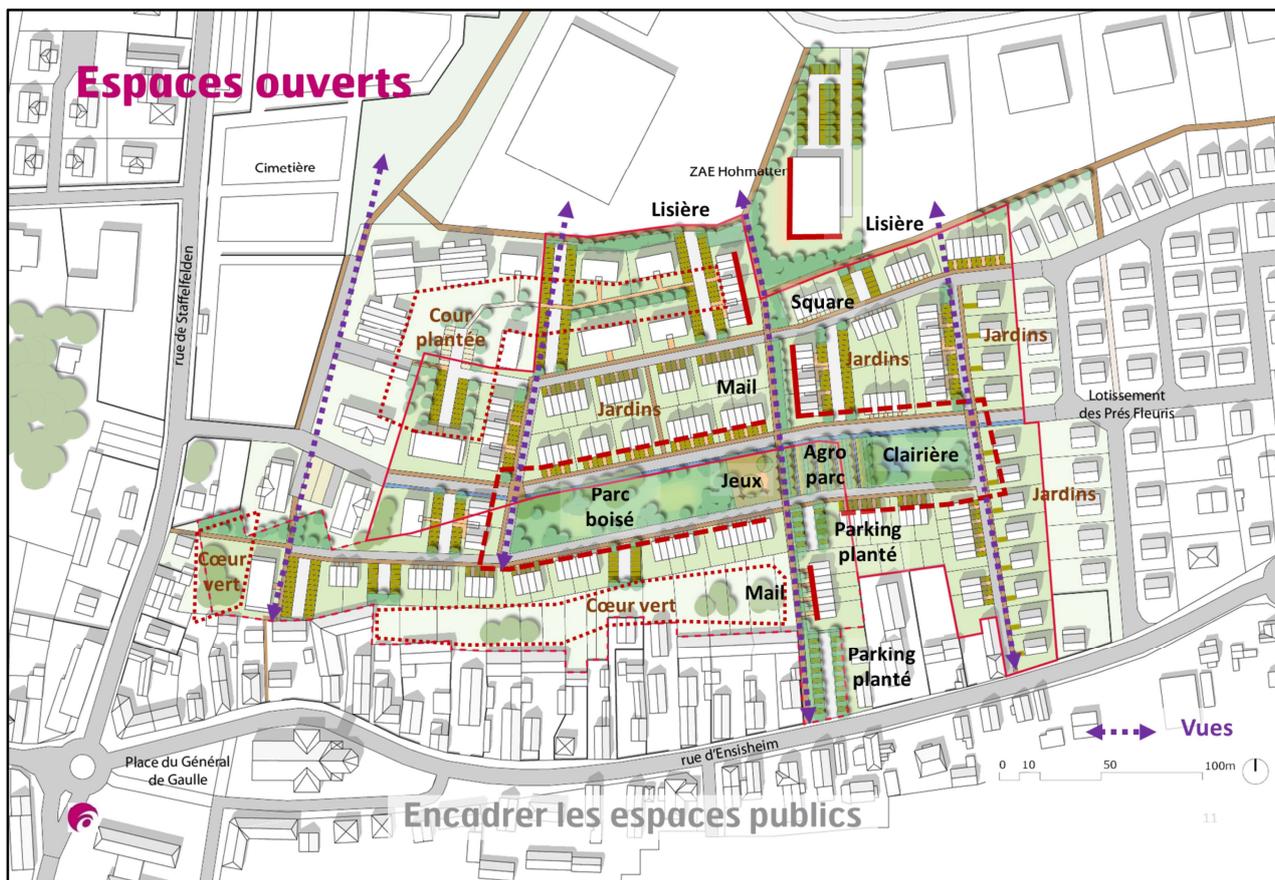


La voie **principale Est-Ouest est à double sens**, mais étroite (5m de chaussée) pour assurer un ralentissement naturel des automobilistes. Elle longe la limite entre secteurs A et B et relie les opérations immobilières à l'Est avec la rue de Staffelfelden. Le trottoir est imaginé au Nord, d'une largeur de 2m, pour desservir les entrées des logements. Une noue de 2m est indiquée au Sud pour traiter les eaux pluviales et marquer la transition avec les espaces paysagers. La rue est légèrement sinueuse, un gage supplémentaire de vitesse naturellement réduite.

**Deux voies secondaires à sens unique** (4m de chaussée, réductible) se raccrochent à l'épine dorsale. Le rectangle formé par ces voies devraient être circulé dans le même sens sur chacun de ses côtés. Cela faciliterait l'orientation autour de l'axe principal. Les carrefours principaux devraient être surélevés pour ralentir la circulation en donnant la priorité et la sécurité aux modes doux. La voie secondaire sud se prolonge en impasse pour rendre accessible tous les fonds de parcelles. Les trottoirs longent les voies chaque fois sur un côté: au Nord pour la voie Nord, au Sud pour la voie Sud.

Cette surface dédiée au piéton « au plus juste » est largement compensée par le **dense réseau de voies piétonnes**. Ces venelles publiques sont **partagées** entre modes doux (3m de large) et viennent compenser les limites du maillage de voies pour automobiles en prolongement de chemins existants. Surtout le long du mail, en limite avec la ZAE et le long du cimetière. Des extensions à l'Ouest vers le centre-ville seraient bienvenues.

**Le stationnement mutualisé** dans la largeur des îlots, de façon perpendiculaire aux voies, complète le maillage piéton au bénéfice des habitants, tout en économisant le foncier au bénéfice des espaces paysagers. Ces voies de stationnement gagneraient à être utilisables par le public dans le cas des îlots les plus grands.



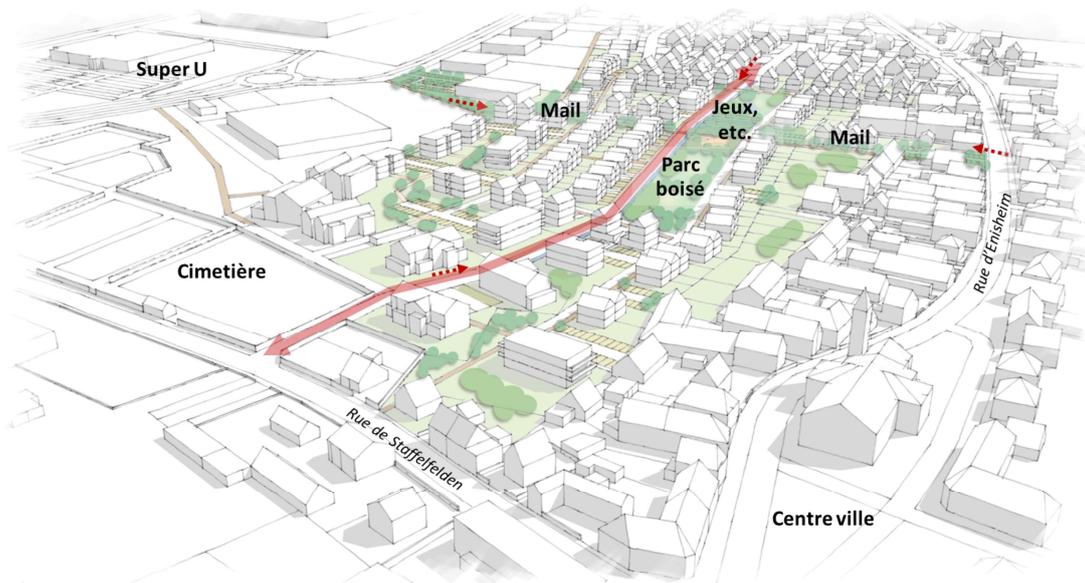
Le **parc boisé** se développe sur les fonds de parcelles arborés existants. Il est **délimité par les rues** de tous côtés en cherchant le meilleur équilibre entre largesse des espaces paysagers et efficacité de l'aménagement. Un **alignement discontinu de logements** individuels délimite le fond de scène de l'espace paysager majeur. Elles garantissent des **vues dans la profondeur et sa surveillance naturelle**.

Le **mail planté** complète l'ossature paysagère perpendiculairement. Il relie la ZAE au Nord à la rue d'Ensisheim en un **parcours ponctué d'ambiances diversifiées** et de mobilier pour s'asseoir. Du Nord au Sud, on passe derrière le **jardin de l'espace associatif animé** par les usagers de l'équipements et abrité par les arbres, une **lisière densément plantée** fait la transition entre secteurs résidentiel et d'activités, un **square** marque le franchissement de la rue Nord, une **partie linéaire** fait la transition avec le **carrefour central** des espaces paysagers qui concentre les aménités principales, enfin la dernière portion alterne **parking largement arborés et opération intimiste de logements**.

A l'Ouest du carrefour paysager, le **parc boisé est une succession de petites clairières**, distinguables depuis les rues, et entourées de groupes boisés. Un **espace de jeux** pour enfants et d'agrés sportifs fait face au mail, à l'endroit le plus rassembleur. Un petit **parc agricole**, soit conçu sur le thème de l'agroforesterie ou concentrant des jardins potagers partagés offre un pendant de l'autre côté du mail. Le parc boisé se termine à l'Est en un **espace plus ouvert, moins boisé, et doté d'une mare** pour, par exemple, théâtraliser le traitement écologique de l'eau.

Les **jardins** peuvent être enclos et à hauteur d'homme, mais par des éléments végétaux. Les **îlots ouverts** doivent permettre des **vues traversantes** ponctuelles, surtout aux **extrémités des chemins piétons**. C'est un enjeu d'ambiance d'espace public et d'orientation des modes doux. Les cœurs d'îlots offrent des **ambiances variées** adaptées à l'échelle des bâtiments.

## Vue aérienne



12

Ces vues en 3D permettent de visualiser schématiquement les intentions urbaines. On a surligné les éléments forts: la rue « épine dorsale » du projet, le parc boisé et le mail planté, ainsi que les différentes typologies de logements. Les flèches signalent les vues au niveau du sol décrites en page suivante.

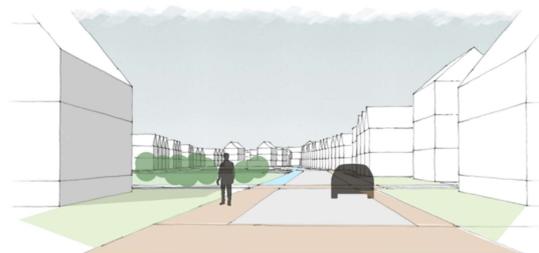
## Insertion urbaine



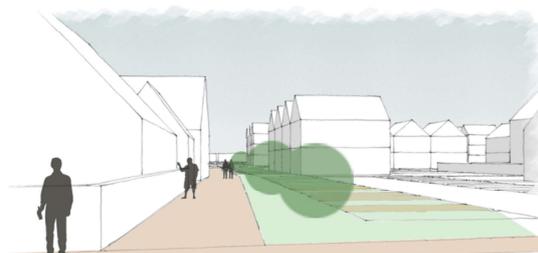
Vue depuis la perpendiculaire à la rue de Staffelfelden



Vue depuis le chemin de la ZAE du Hohmatten vers le Sud



Vue depuis le lotissement des Prés fleuris



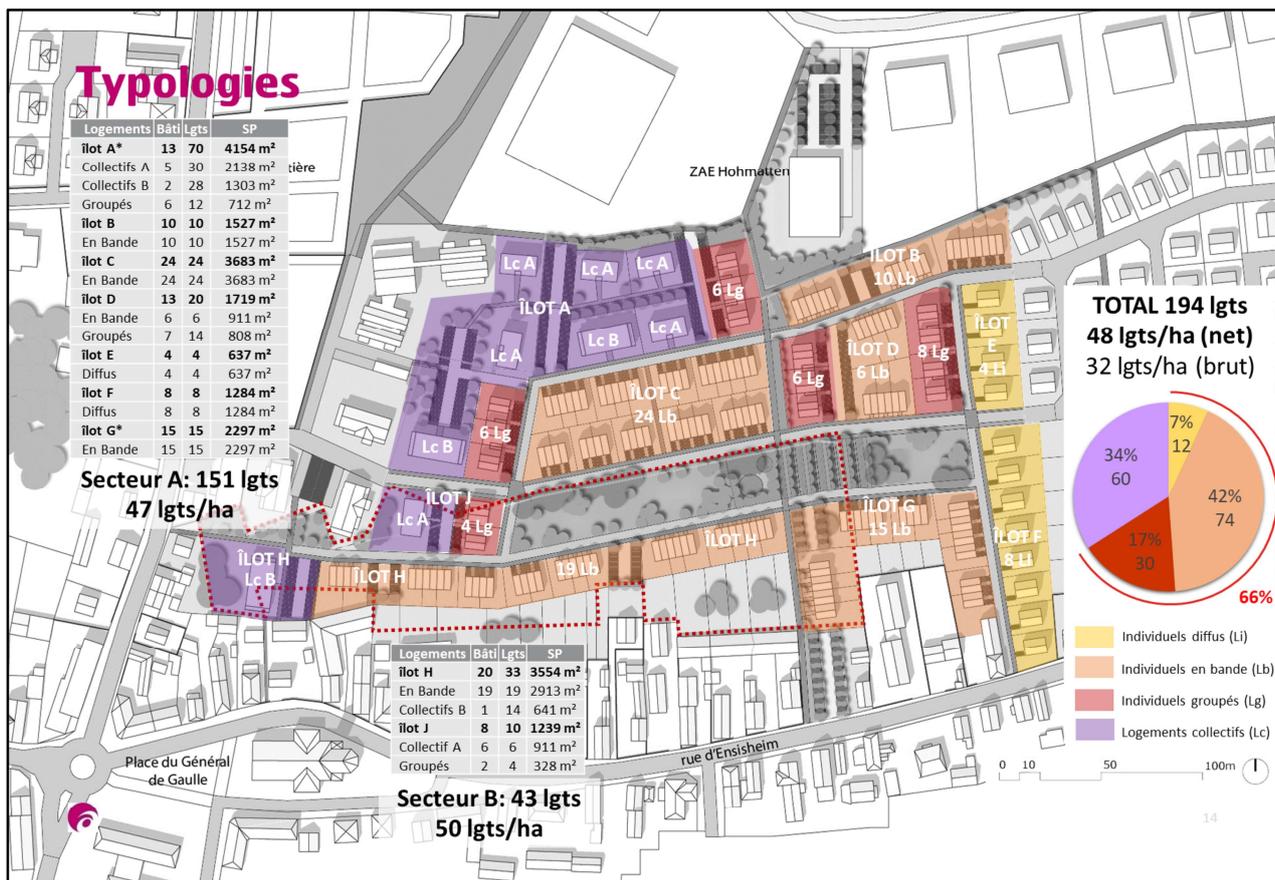
Vue depuis le N°65 de la rue d'Ensisheim



13

Sur la **colonne de gauche**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités de la **rue « épine dorsale »**. En haut, depuis en venant de la **rue de Staffelfelden**, où une variété de **typologies** de logements accueille le passant. En bas, depuis le **lotissement** des près fleuris, où l'on est happé par le **large parc boisé** sur notre gauche et la profondeur des **vues** sur les façades bordant l'espace public.

Sur la **colonne de droite**, on illustre une vue 3D schématique depuis les deux extrémités du **mail planté**. En haut, **depuis la ZAE**, à l'arrière de l'espace associatif, en lisière avec le secteur résidentiel, où la profondeur de **vue** saute aux yeux. En bas, depuis la **rue d'Ensisheim**, où on distingue l'alternance plein/vide formée par la **succession d'espaces ouverts et de façades** de logements avec vue sur le mail. On aperçoit même les contours des bâtiments de la ZAE en fond de perspective.



On distingue **4 typologies** de logements mixées plus ou moins largement par îlot, **du plus au moins dense**: des immeubles de logements collectifs avec stationnement extérieur et 3 types de logements individuels (groupés ou superposés, en bande et diffus).

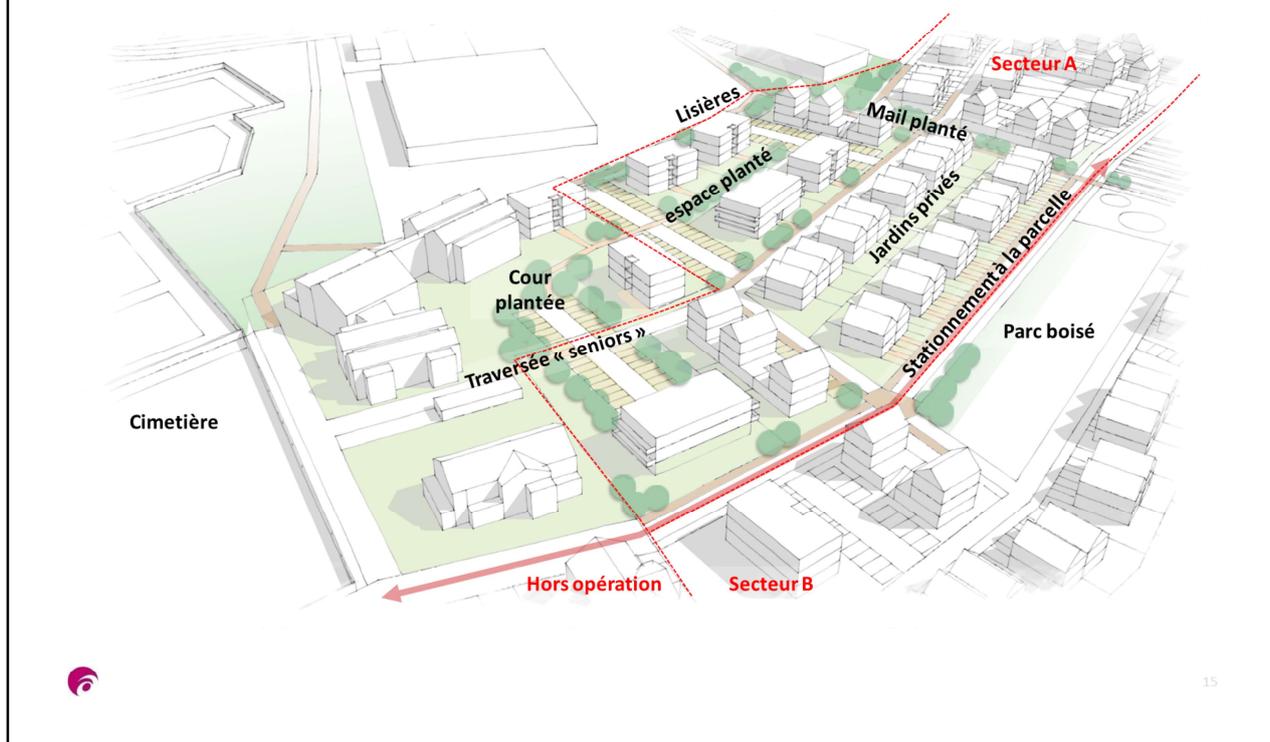
L'îlot A prolonge les typologies de logements collectifs existantes côté cimetière pour former un « macro-îlot » au cœur ouvert et vert. Deux rangées de logements individuels groupés bornent deux côtés de l'îlot pour varier les ambiances et délimiter les contours plus nettement, côté mail planté en particulier. Les îlots B, E et F prolongent les formes urbaines plus diffuses du lotissement des prés fleuris avec des logements individuels côté Est, pour fermer les demi-îlots en construction, et des logements individuels en bande côté Nord pour varier les ambiances et moins voir les arrières de la ZAE. Les îlots C et D sont dédiés au logement individuel en bande (îlot C et D) et groupé (îlot D). Les logements groupés permettant de rompre la potentielle monotonie des logements en bande, de souligner l'espace public du mail planté et d'éviter des vues trop profondes sur les cœur d'îlots. L'îlot G est pour partie dans le secteur B. La délimitation du phasage est à convenir. Il est composé de logements en bande plus proches des typologies resserrées le long de la rue d'Ensisheim.

**Le secteur A totalise plus de 150 logements pour une densité nette de 47 lgts/ha.**

L'îlot H prolonge la logique de l'îlot G pour garantir un cœur d'îlot aéré grâce aux retraits aux fonds de parcelles Sud. Un petit collectif ponctue l'Ouest de l'îlot, en réponse aux typologies en construction et par souci de diversité d'ambiance, voire de repérage à cet endroit potentiellement carrefour pour piétons. L'îlot J complète la logique de l'îlot A et offre un pendant plus dense au côté Est du Parc.

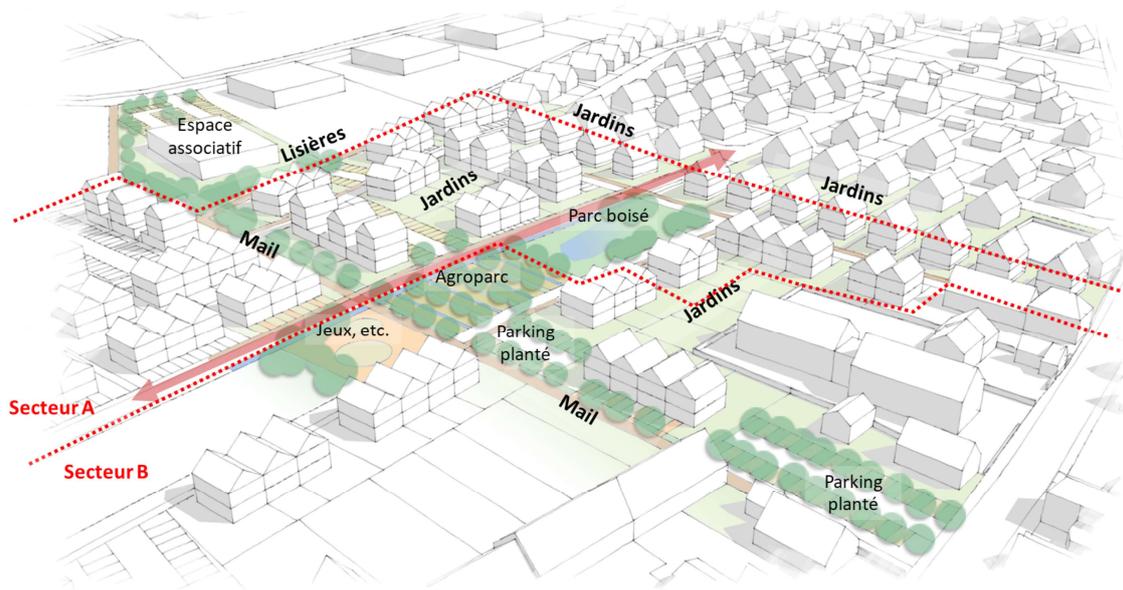
**Le secteur B totalise 43 logements pour une densité nette de 50 lgts/ha**, due à la plus grande exigüité de sa géométrie et donc de ses parcelles.

## Implantation Nord



Ces vues en 3D permettent de visualiser schématiquement les ambiances par îlot. On a surligné les éléments forts: la rue « épine dorsale » du projet, les zones de stationnement mutualisé, les arbres symboles des espaces privés les plus publics et les jardins. Ici on voit le plus grand îlot en lien avec l'opération de habitat de haute-Alsace, organisé autour d'une large cour plantée bordée de bâtiments collectifs qui soulignent les contours de l'ensemble. L'îlot de logements individuels en bande, avec son stationnement sur chaque parcelle contraste par composition très rationnelle, unique à l'échelle du secteur.

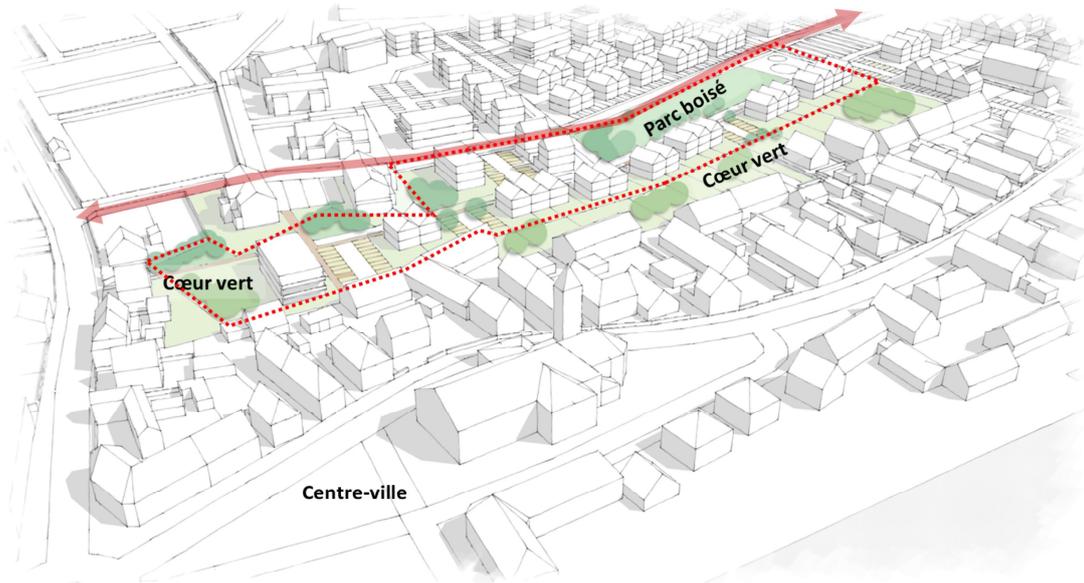
## Implantation Est



16

Ici on voit l'organisation de l'aménagement autour du mail planté et de l'extrémité est du parc boisé. Ce sont les îlots de logements individuels les moins denses, avec une mixité de diffus, d'en bande et de superposés. La richesse des espaces paysagers compense la complexité de certains îlots. Tous les logements bénéficient de vues sur des espaces paysagers publics en plus de leurs jardins ou terrasses.

## Accroche Sud



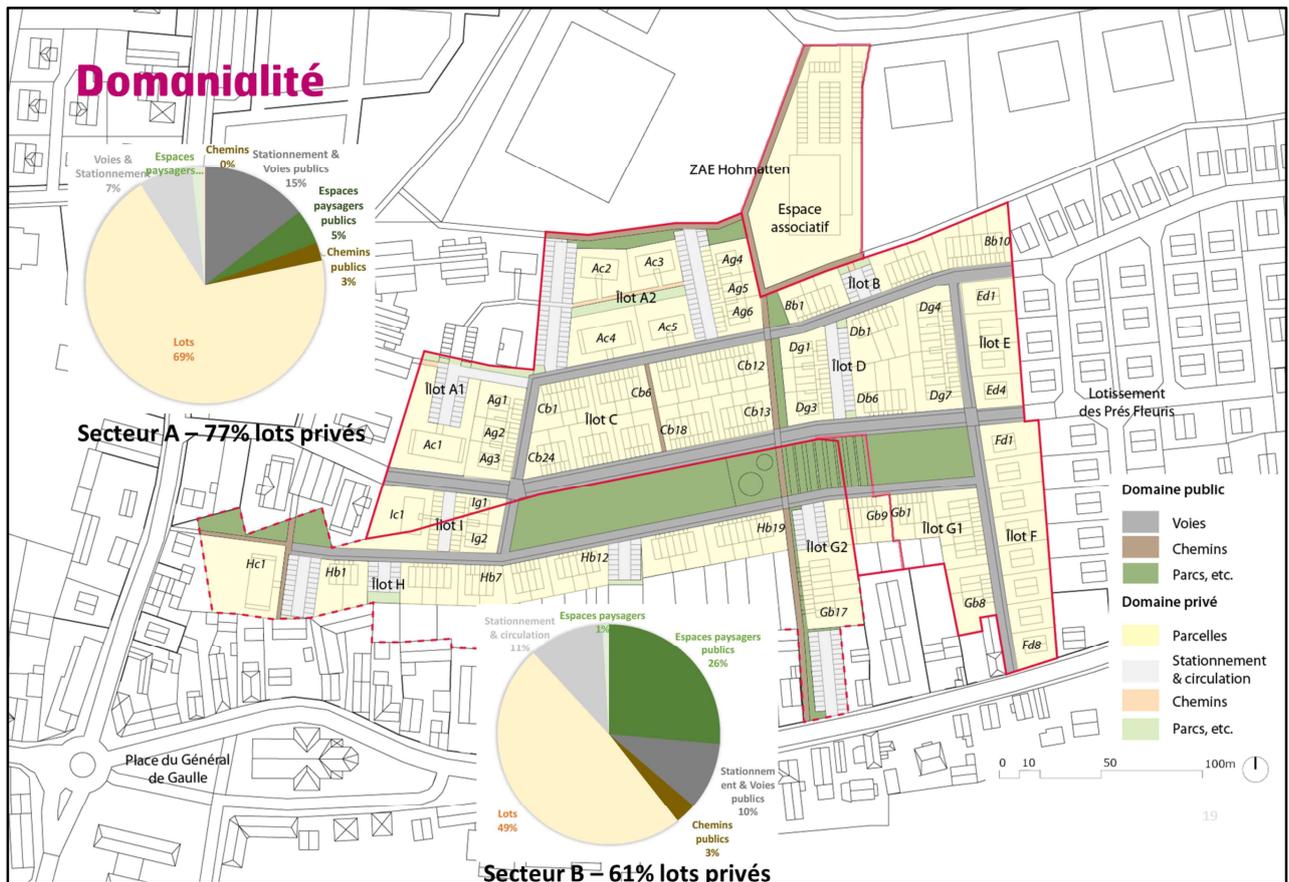
17

Ici on se concentre sur la transition entre le secteur B et les parcelles d'anciennes fermes le long de la rue d'Ensisheim au Sud. Chaque bâtiment est minutieusement orienté et adapté au contexte pour prolonger les vues et qualités d'espaces ouverts de chaque situation.



# Sujets opérationnels





Le **calcul de la répartition du foncier** entre domaine public (voies, chemins, parcs) et domaine privé (parcelles, stationnement et circulation collectifs, chemins, parcs) permet à Citivia de monter le bilan d’opération. Il permet à la ville de se faire une idée de son niveau de **portage foncier**. Il permet enfin de calibrer le type de **montage opérationnel** préférentiel.

## La question environnementale



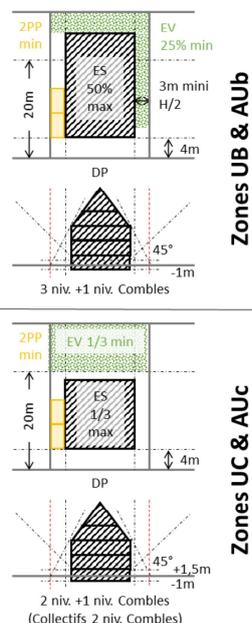
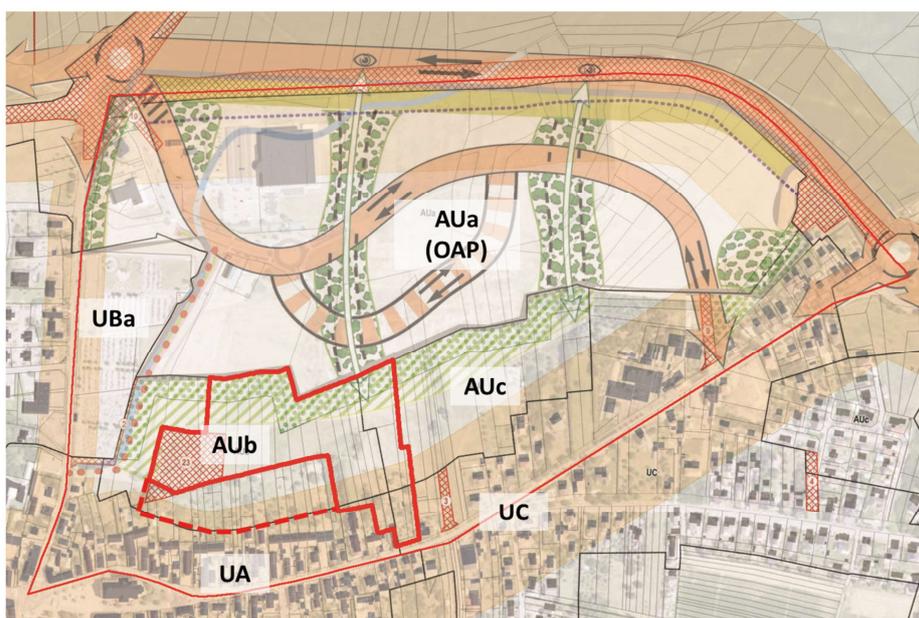
### Prévoir une étude d'impact

20

Il s'agit d'un projet d'aménagement qui est susceptible d'être **soumis à l'évaluation environnementale au cas par cas** (cf. liste du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement). En effet : « *les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000m<sup>2</sup>* ». Le maître d'ouvrage devra **soumettre un formulaire décrivant le projet à l'autorité environnementale**. Cette autorité jugera de la nécessité de soumettre le projet à l'évaluation environnementale, qui nécessitera la réalisation d'une **étude d'impact**. Les critères, sur lesquels se fonde l'autorité pour décider, concernent de manière générale les caractéristiques des projets, la localisation des projets et les caractéristiques de l'impact potentiel. L'autorité environnementale aura alors **15 jours après réception pour demander des éléments complémentaires** et aura **35 jours, après réception d'un dossier complet, pour juger** de l'obligation ou non de soumettre le projet à l'évaluation environnementale. Une absence de décision vaut décision implicite d'obligation de réaliser l'évaluation. **L'étude d'impact** doit notamment analyser l'état initial du périmètre, noter les incidences prévisibles du projet sur l'environnement et intégrer la séquence « éviter, réduire, compenser » sur son impact. L'évaluation fait ensuite l'objet d'un contrôle par l'autorité environnementale qui aura un délai de 3 mois pour statuer dessus.

Si une étude d'impact n'a pas été réalisée par le pétitionnaire alors qu'elle aurait dû l'être ou si celle-ci est insuffisante, le **risque** est qu'un tiers engage un **référé suspension**. Ce tiers peut être un voisin du projet ou une association. En parallèle, le tiers déposera une requête en **annulation du permis** devant le juge du fond. Une étude d'impact sera jugée insuffisante si les lacunes ou les irrégularités sont susceptibles de nuire à l'information du public, à l'expression des observations de la population ou à l'exercice du pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente.

## S'abstraire d'un zonage favorisant le pavillon



### Encadrer l'application du plan guide

Le périmètre d'étude comprend **3 règlements de zones**. Un **emplacement réservé** a été intégré dans le coin sud-ouest du périmètre pour l'extension du site HHA. Deux autres existent le long de la rue d'Ensisheim. Le PLU date de 2004, la dernière modification de 2019 et sa révision a commencé en 2021. Les règles devraient donc rester assez stables le temps du projet. Une **OAP** s'applique sur la zone AUA et en lisière des zones AUB et C. Très schématique, seule la création d'une voie principale et de « coupures vertes » a été suivie. Des dispositions fonctionnelles, sans aucun des traitements qualitatifs prévus: bande plantée au sud, bandes boisées entre bâtiments. Les coupures vertes semblent peu probables en phase III de la ZAE. Le lotissement des prés fleuris n'a pas créé de bande plantée. Les **zones UB et UC** sont très orientées pour le logement individuel. Les dispositions sont globalement les mêmes pour l'implantation, le stationnement ou les hauteurs. Mais les **parts d'espaces verts et d'emprise au sol plus conséquentes en zone UC** réduisent encore son potentiel de densité bâtie (cf. schémas). Les dispositions architecturales sont standards et les possibilités de mutualisation du stationnement esquissées.

Le plan guide s'abstrait des dispositions actuelles, ce qui nécessitera une **adaptation du PLU** (révision ou modification) sous forme d'une **OAP** (pouvant aller à la 3D si voulu), pour ancrer les orientations, et de **dispositions réglementaires**, pour permettre la morphologie souhaitée. Le cadre opérationnel déterminé par Citivia permettra d'affiner les dispositions à mettre en œuvre. Une **clause de la concession d'aménagement** devra faire référence à la prise en compte du plan guide. L'Agence conseille d'opter pour une **consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre urbaine** avec remise de prestations rémunérées (pré esquisse par exemple), pour s'assurer que le futur concepteur respecte l'esprit du plan guide initial tout en ayant sa liberté d'interprétation. L'Agence d'urbanisme devrait continuer d'être **associée à l'élaboration du cahier des charges** de cette mission de MOE urbaine ainsi qu'à sa réalisation, notamment lors de la conception du plan masse et du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) via le cahier de prescriptions (CPAUE). A ce titre, **l'Agence devrait être membre du comité de pilotage et technique**.

# Le label écoquartier



Un référentiel à 4 dimensions, **20 engagements**, 55 notions

## DÉMARCHE ET PROCESSUS

Diagnostic partagé, gouvernance partenariale, coûts globaux, gestion des usages intégrée, évaluation et amélioration

## CADRE DE VIE ET USAGES

Extension maîtrisée, mixité sociale et inclusion, urbanisme favorable à la santé, qualité du cadre de vie, valorisation du patrimoine

## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Soutien à l'emploi local, mixité fonctionnelle et proximité, ressources et circuits courts, mobilités décarbonées, transition numérique

## ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Adaptation aux risques climatiques, sobriété énergétique, gestion des déchets, préservation de l'eau, valorisation biodiversité

1 labellisation/an, **4 étapes** de labellisation



Une ambition à porter au long terme !

22

La ville affiche son ambition de créer un écoquartier. Le **label écoquartier** est attribué par le ministère référent annuellement sur la base d'un référentiel de 20 engagements. C'est une **grille d'auto-évaluation** du projet structurée en 4 dimensions, 5 engagements et 11 notions par dimension. Les porteurs de projet peuvent vérifier l'adéquation de l'écoquartier projeté aux objectifs d'un urbanisme durable. Cela va d'une forte concertation, à la gestion des déchets, en passant par la mixité sociale ou l'usage responsable des ressources.

Après **signature de la charte écoquartier**, les porteurs de projet soumettent leur dossier à une **commission** régionale regroupant un large panel d'acteurs publics et professionnels de l'urbanisme. Cette commission sélectionne les projets, qu'elle soumet à la commission nationale qui valide l'inclusion à la démarche écoquartier. Les écoquartiers en projet sont suivis par les commissions, participent au club et profitent de formation. Ils sont expertisés pendant leur réalisation et une fois livrés pour garantir la mise en œuvre des objectifs affichés au départ. Pour plus de **330 écoquartiers en projet en 2018**, **68 étaient « livrés »** et **6 confirmés**. La démarche est donc une ambition à porter au long terme. Malgré le petit nombre de quartiers « élus », la participation permet d'améliorer les projets, de monter en compétence ou de gagner en visibilité.



**Juin 2022**

**Document édité et imprimé par :**  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

**Directrice de la publication :** Viviane BEGOC, directrice

**Rédaction :** Pier-Mael ANEZO, chargé d'études,  
pier-mael.anezo@aurm.org, 03 69 77 60 83

*Sources AURM sauf mention contraire. Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.*

## **AURM**

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél.: 03 69 77 60 70 - Fax: 03 69 77 60 71