PLAN LOCAL d'URBANISME

VILLE DE
HUNINGUE

01 - Diagnostic territorial
Analyse urbaine

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du : **2 juillet 2020**

Le Maire

MAIRIE DE LA VILLE DE HUNINGUE - Haut-Rhin

ADAUHR ATD68

2020

Sommaire

1. Espace bâti 3

1.1. Histoire de la commune et évolution du bâti 3
1.2. L'empreinte militaire 5
1.3. Les zones résidentielles 5
1.4. Le tissu industriel et son évolution 8
1.5. Les évolutions en cours 10
1.6. La restructuration des rives du Rhin et du canal 12

2. Bilan des réalisations, analyse de consommation d'espace 14

3. Analyse de densité 19

3.1. Le paramètre du recul par rapport aux voies (article 6 du règlement du PLU) . 20
3.2. Le paramètre du recul par rapport aux voisins (article 7 du règlement du PLU) 21
3.3. Le paramètre de la hauteur (article 10 du règlement du PLU) 22

4. Analyse du potentiel résiduel du PLU précédent 24

4.1. Analyse brute en 2016 24
4.2. Analyse affinée et potentiel actualisé de la zone urbanisée 29

1. Espace bâti

1.1. Histoire de la commune et évolution du bâti

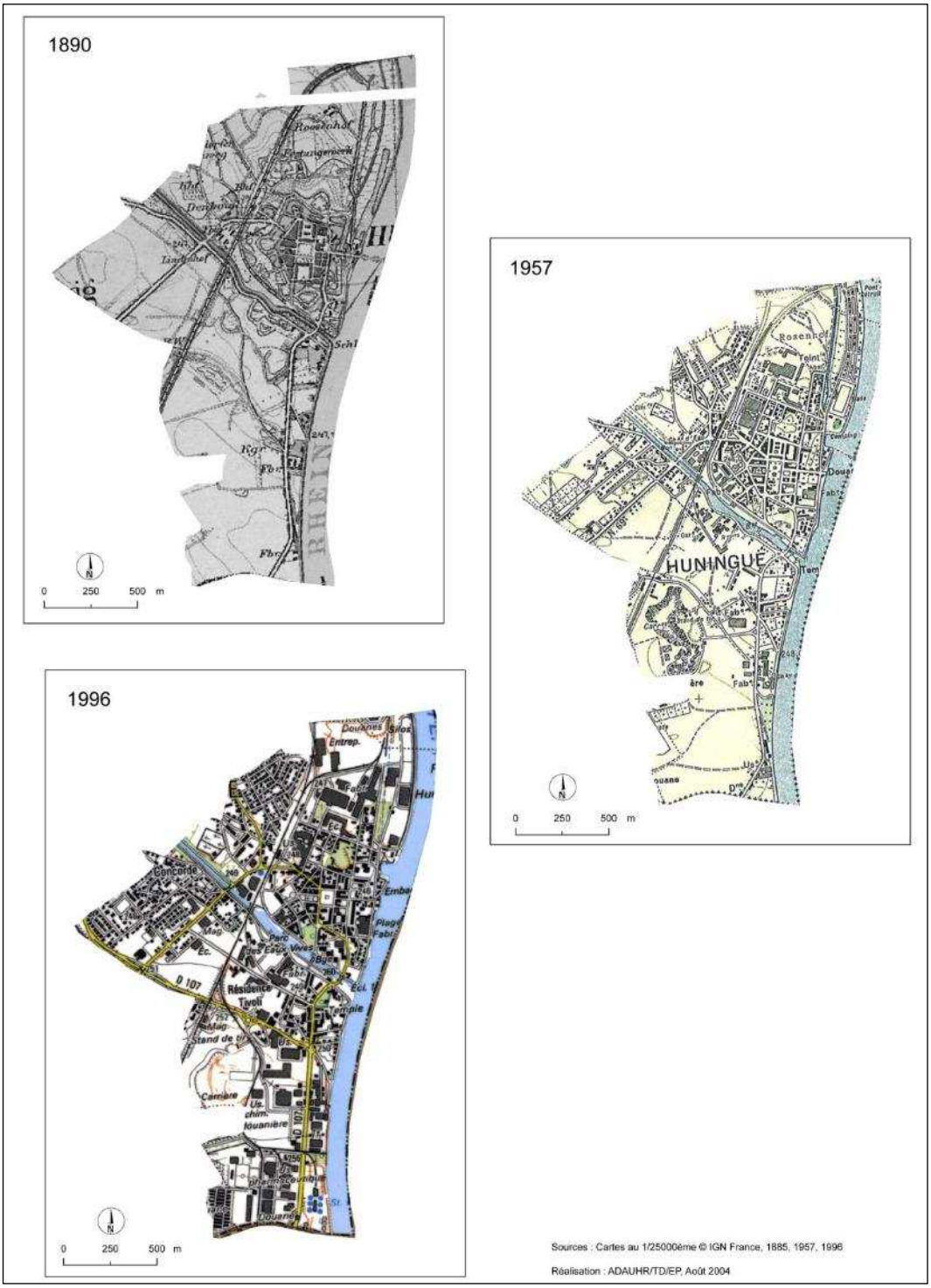
La ville a été construite à partir de 1679 sur les ordres de Louis XIV, venu à deux reprises sur le site, comme ville royale puisque véritable verrou militaire pour l'Alsace nouvellement française, au nord de l'ancien village de pêcheurs du même nom. La forteresse avait pour mission de neutraliser le pont en bois qui franchissait le Rhin à Bâle.
Tant qu'elle avait été place forte, elle fut une localité sans commerce et sans industrie vivant uniquement de la présence d'une garnison. Sa situation stratégique dans la haute vallée du Rhin explique cette fonction qui a beaucoup marqué le territoire.

La cité s'agrandit entre ses murs jusqu'en 1815, date du troisième siège par les Autrichiens. Par la suite, les remparts furent démantelés. En 1846, le rétrécissement du ban communal au profit des communes de Saint-Louis et Village-Neuf condamne toute perspective de grand développement.

Vers la fin du XIXème siècle, l'industrie y fait son apparition, la population augmente, la ville se dote des équipements d'une cité moderne : réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de tout-à l'égout, de tram.
L'essor est arrêté par la Première Guerre Mondiale, la crise des années 30, la Seconde Guerre Mondiale enfin qui endommage gravement la ville détruite à 60 % et ne pouvant plus donner abri qu'à 2900 habitants au lieu des 4000 d'avant-guerre.

La période de reconstruction péniblement terminée, Huningue reprend conscience de sa vocation industrielle. La proximité de Bâle avec sa puissante industrie lui ouvre de nouvelles possibilités. Le Conseil Municipal d'alors crée dans la rue de Bâle, sur près de 100 hectares, une Zone Industrielle bien équipée, occupée surtout par des usines chimiques.
Une nouvelle zone dite "Huningue Nord" et allant vers Village-Neuf est venue s'ajouter à la Zone Sud. Elle est gérée par un Syndicat intercommunal dont Huningue fait partie (le SIPES) dont la Communauté de Communes des Trois Frontières a depuis repris les compétences.
Elle comprend également une Zone Portuaire en constant développement et qui est gérée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mulhouse.
Dans les premières décennies du vingtième siècle, la proximité du pôle industriel de Bâle eut pour conséquence l'accroissement rapide de la population (720 habitants en 1865, 4 162 en 1936). La ville s'étendit sur les terrains libérés par la destruction des remparts. La croissance a donc gagné la périphérie, vers l'Ouest au-delà de la voie ferrée, sous la forme de lotissements individuels et de logements collectifs.

Evolution du bâti



Ancrée initialement sur le Rhin, la ville s'est progressivement développée autour du canal de Huningue selon une trame urbaine étirée Nord-Sud. Au fil du temps, le cœur urbain initial dessiné par Vauban et cantonné au Nord du canal s'est progressivement enrichi d'une juxtaposition de quartiers d'habitat, de bâtiments à usage d'activité, d'équipements publics et de complexes industriels d'envergure, en particulier au sud, au contact de la Suisse.

1.2. L'empreinte militaire

De son passé de garnison, la partie Est du centre conserve un tracé des rues singulier, tour à tour hexagonal et quadrillé, ainsi qu'un certain nombre d'édifices et de constructions militaires. Ainsi, les cinq tertres d'observation répartis aux coins de la vieille ville hexagonale, l'église de garnison, les statues commémoratives, la place d'arme et le tribunal, constituent autant de jalons qui habillent l'espace urbain de leur présence austère et rectiligne. On notera que quatre éléments de ce patrimoine sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques : l'Eglise de garnison, le monument du Général Abbatucci, le monument du Général Chérin et le portail principal du tribunal d'instance. La concentration de certaines fonctions administratives et de commerces et services de proximité dans ce secteur conforte sa vocation centralisatrice.

La place Abbatucci, symbole du passé militaire de Huningue marque toujours le centre-ville

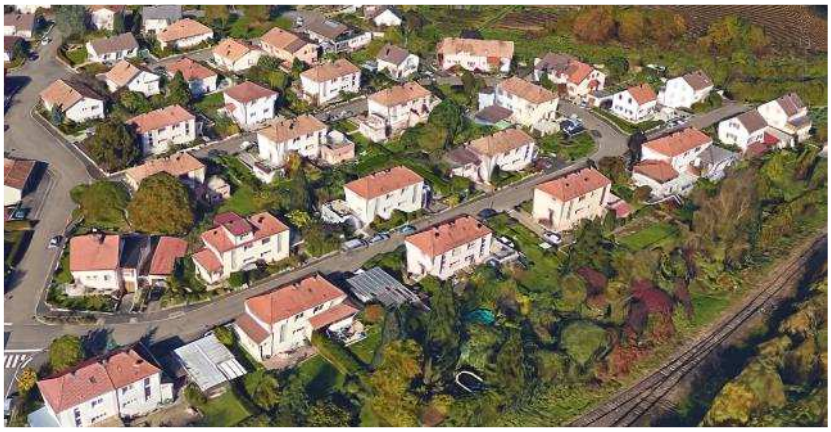
1.3. Les zones résidentielles

Localisés dans la partie Ouest du ban communal, les deux grands ensembles résidentiels de Huningue sont situés de part et d'autre du canal. Ils sont séparés du centre par la voie ferrée.

Ces quartiers présentent un bâti hétérogène, issu d'opérations d'ensemble réalisées au fur et à mesure du développement de la ville, surtout en rapport à son évolution industrielle.

L'usine PLASCO et les premières extensions de l'habitat.

Les immeubles les plus anciens datent des années 50 sous la forme de maisons bifamiliales et de petits collectifs implantés dans le secteur de la rue des Etangs et vers la rue de la Concorde, ou encore rue Eugène Jung plus au Sud où apparaissent les premiers logements collectifs sociaux.



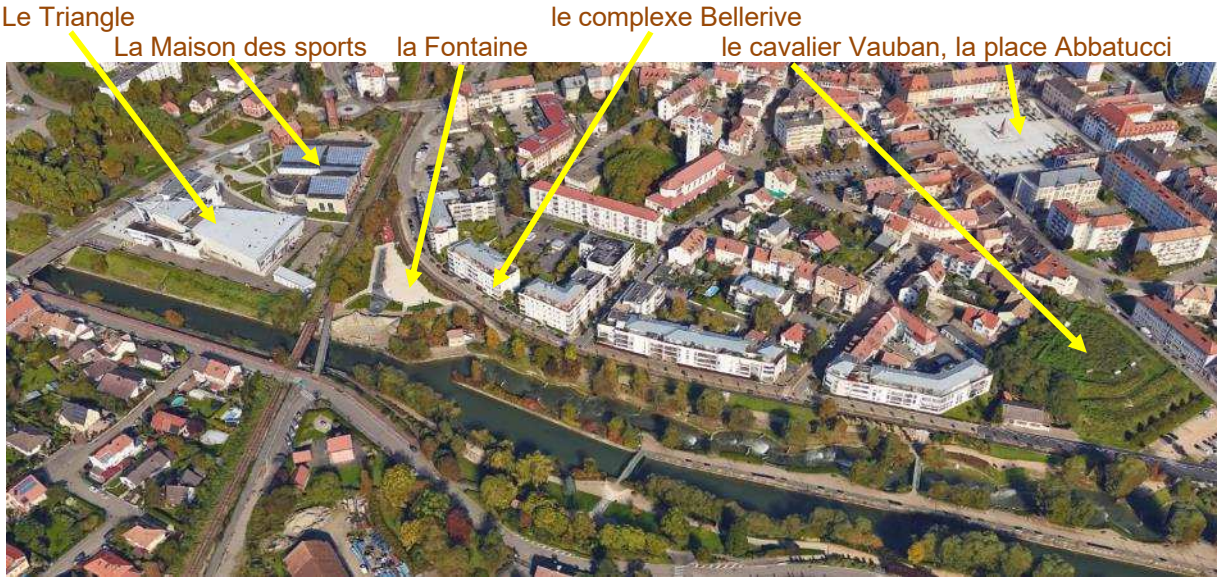
Plus tard quelques collectifs plus importants se sont intercalés, notamment rue Briand et Schuman, ainsi que dans le secteur Concorde-Lavoisier.

Complété à différentes époques, le tissu résidentiel s'est enrichi de pavillons individuels, logements intermédiaires et de petits collectifs au gré des opportunités foncières, et suivant un tissu moins dense privilégiant les grandes parcelles.

En même temps que la Ville de Huningue augmente sa démographie, elle adapte et renforce ses équipements structurants, dont les plus emblématiques sont la Maison des sports et le Triangle (salle culturelle). Elle se redessine également par mutation des franges de la cité historique aux abords du canal, grâce à des opérations immobilières qui s'ouvrent sur la trame du parc des eaux vives, à l'emplacement de l'ancien port industriel.

Etapes de la mutation : le réaménagement des berges du canal et la valorisation immobilière

Le visage actuel de la valorisation : équipements, logements, mise en valeur du patrimoine

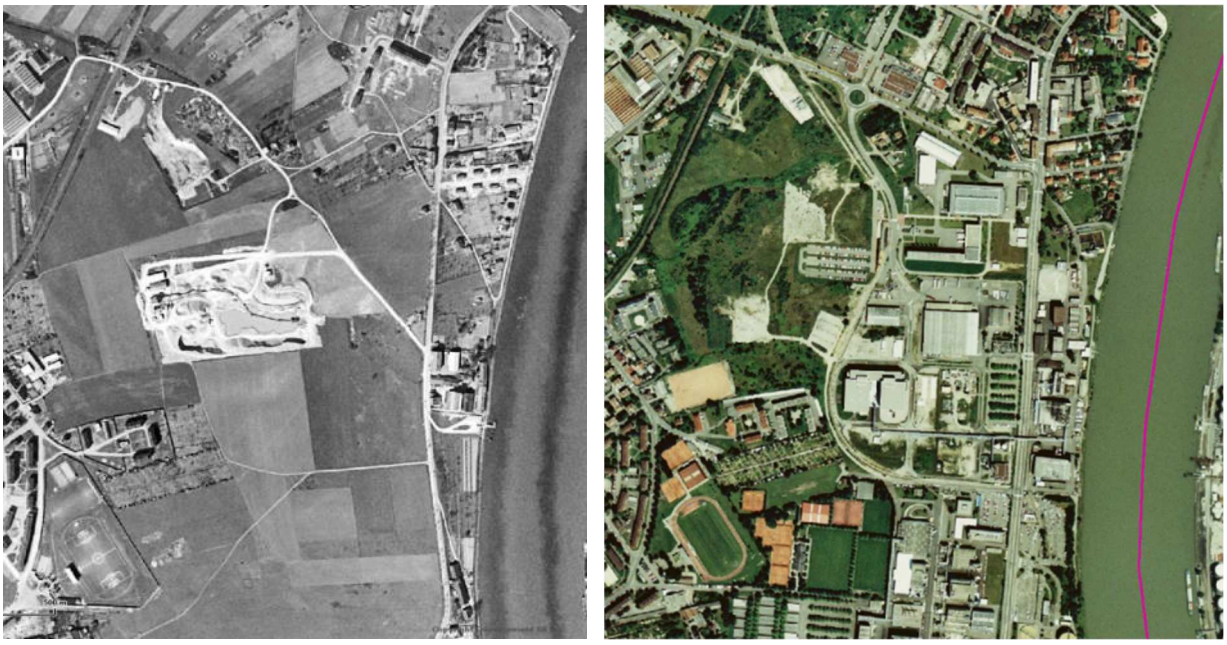


1.4. Le tissu industriel et son évolution

La présence industrielle à Huningue remonte à la fin du XIXe siècle, avec la soierie, l'horlogerie, les manufactures de tabac. Ce sont pour la plupart des filiales d'enseignes suisses qui prennent ici leurs quartiers pour conquérir le marché allemand, s'affranchissant ainsi des droits de douane très élevés sous le second Reich.
C'est avec la création dans les années 1960 de deux zones, nord et sud, que Huningue acquiert pleinement le statut de ville industrielle, largement ouverte à la chimie, à la transformation des matières plastiques, à la pharmacie, au stockage ou encore à la mécanique de précision.

C'est au sud du canal que le tissu urbain a le plus évolué : Les terres agricoles ponctuées de gravières ont évolué vers un tissu économique dense fortement orienté vers l'industrie.

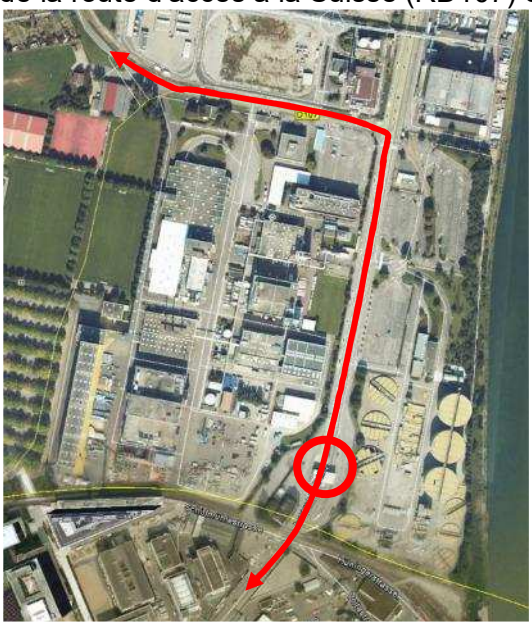
Situation en 1956 et situation dans les années 90



Une nouvelle impulsion est donnée au début des années 1990 avec le projet de construction du centre de biotechnologie Novartis qui deviendra opérationnel en 2005. Entre temps, le tissu industriel de Huningue entre en profonde mutation, en particulier aux abords des rives

du Rhin où se dessinent de nouveaux projets immobiliers plus durables sur des friches industrielles. En même temps, le tissu industriel se renouvelle et se diversifie.

La déconstruction et les redistributions foncières se sont accompagnées par une déviation de la route d'accès à la Suisse (RD107) et du poste de douane.



Au contact de la ville de Bâle, la déconstruction du site Clariant-Huningue peut laisser place à un nouveau projet de développement économique.

La remise en état progressive du site de l'ancienne station de traitement des eaux industrielles (STEIH) et du site de l'ancienne usine PCUK après dépollution libère le foncier pour de l'activité sur les rives du Rhin.

Document STEIH, juin 2012

Vue depuis l'avenue de Bâle, le profil des immeubles contemporains du campus Novartis préfigure le changement de visage de l'agglomération trinationale à la frontière avec la Suisse.

1.5. Les évolutions en cours

Le leader NOVARTIS, groupe pharmaceutique suisse basé à Bâle, conforte le site frontalier voisin de son siège, à Huningue. Le centre de production de médicaments issus des biotechnologies va bénéficier d'un plan d'investissements de 100 millions d'euros sur quatre ans, débouchant sur la création d'une centaine d'emplois et une forte augmentation de sa capacité. Le site compte actuellement 430 salariés sur les 5 000 employés de Novartis en France.

Leader mondial dans le tricotage de bas de compression médicaux, la société Sigvaris a déménagé son site de production de Saint-Louis à Huningue, à quelques kilomètres. Avec l'idée de valoriser le savoir-faire local, le groupe a investi 8 millions d'euros en 2008 pour réhabiliter le site de Huningue. Celui-ci déploie 6.500 m2 de stockage et la logistique permet de livrer plusieurs millions de colis annuellement.

Le siège français de WELEDA se trouve à Huningue. Créé il y a près d'un siècle, le laboratoire s'est spécialisé dans la fabrication de médicaments et préparations pharmaceutiques et soins cosmétiques naturels. Les nouveaux bâtiments du laboratoire

offrent un environnement favorable pour les salariés et *Weleda* a ouvert une crèche d'entreprise à proximité du siège afin de permettre à ses collaborateurs de concilier au mieux vie professionnelle et vie de famille.

1.6. La restructuration des rives du Rhin et du canal

A travers le Rhin et le canal de Huningue, l'eau est fortement présente dans la ville.
Originellement, le pentagone de Vauban était cerné par l'eau : sur quatre côtés par un fossé au pied des remparts et sur le dernier côté par le Rhin.
Le développement industriel de la seconde moitié de XXème siècle, a conduit à l'implantation de nombreuses et importantes industries (ainsi qu'un port de marchandise) le long du Rhin ; aujourd'hui les évolutions en cours tendent à reconquérir et à valoriser progressivement les rives du Rhin aussi bien à Huningue qu'à l'échelle transfrontalière.

La fermeture du bac de Huningue à Weil-am-Rhein s'est traduite par un développement des activités de loisir sur le site : un camping y est implanté et l'ancien embarcadère du bac sert désormais de point de départ pour des croisières touristiques sur le Rhin. Le quartier est en pleine mutation, sous l'impulsion de la liaison par passerelle entre France et Allemagne.
Bientôt verront le jour près de ce site de nouveaux quartiers d'habitation, de tourisme et d'affaire.

En 10 ans entre 2006 et 2016, les rives du Rhin entre la confluence du canal et l'agglomération bâloise changent de vocation :

Création de la passerelle des Trois Pays.

Immeuble Le Signal, premier édifice des nouvelles Rives du Rhin.

Démantèlement des deux stations d'épuration, déconstruction des anciennes usines CLARIANT.

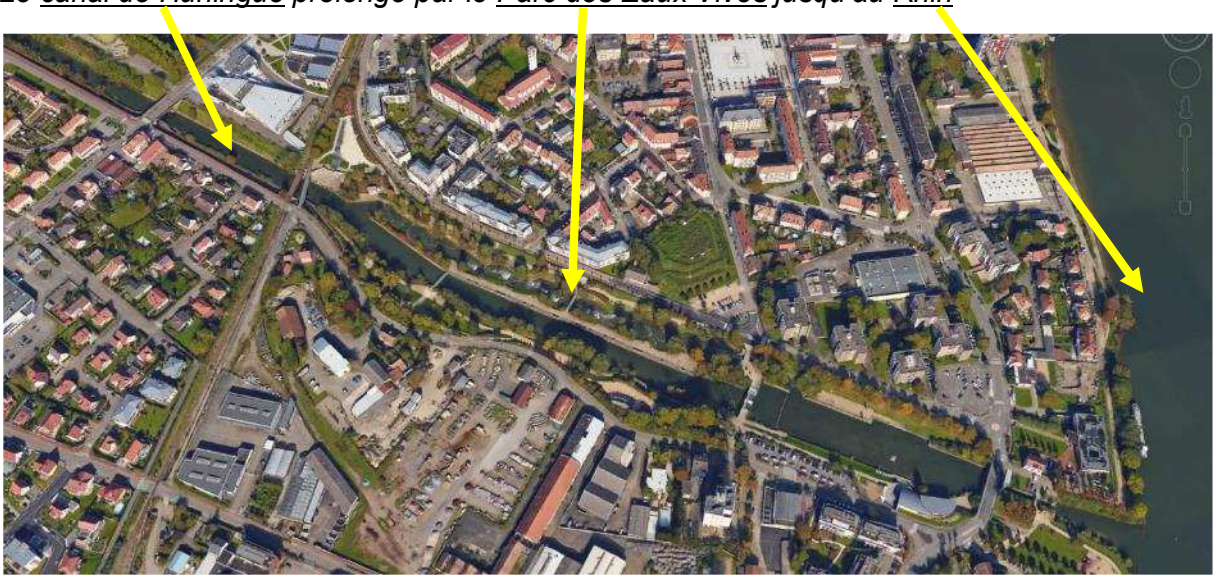
Aménagement des berges du Rhin

Prolongation de l'itinéraire cyclable franco-suisse.

Montée en puissance du campus Novartis bâlois.

On le voit bien, la Ville de Huningue se reconstruit sur elle-même, et fait évoluer peu à peu son statut de ville industrielle.
La disparition des grands sites industriels comme CLARIANT ou de la STEIH libère l'espace pour une valorisation urbaine en faveur des activités économiques et de l'emploi. La requalification des emprises des voies navigables VNF permet d'améliorer considérablement la qualité de vie des habitants, et permettant de faire évoluer l'urbanisation, en accueillant de nouveaux quartiers d'habitat, des commerces, des espaces verts, des équipements.
Le canal de Huningue accueille quant à lui le Parc des Eaux Vives qui anime et structure favorablement le tronçon de canal situé à l'Est de la rue de St-Louis et ses abords.

Le canal de Huningue prolongé par le Parc des Eaux Vives jusqu'au Rhin

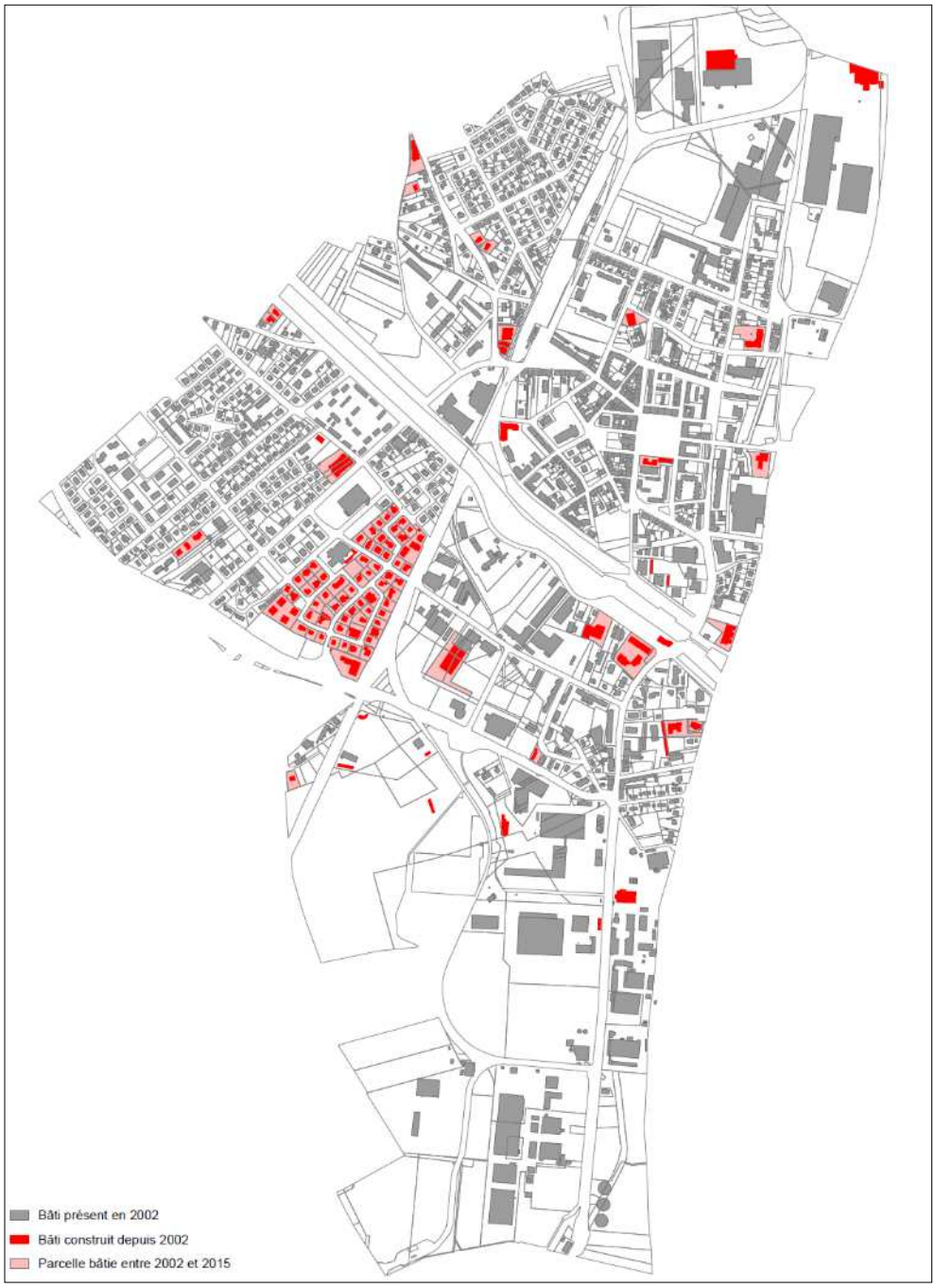


Le franchissement du Rhin par une passerelle piétonne et cycle est un élément majeur dans le fonctionnement urbain de Huningue et sans la dynamique qu'il génère par rapport aux voisins allemand et suisses, aussi bien pour les échanges commerciaux de proximité que pour la qualité de vie et les échanges. Cette passerelle est une pièce essentielle pour l'amélioration des circulations douces et plus globalement pour une meilleure répartition des mobilités dans l'agglomération.

La passerelle

2. Bilan des réalisations, analyse de consommation d'espace

Entre 2002 et 2015, l'application du document d'urbanisme a donné lieu à une croissance urbaine relativement faible, étant donné que les espaces disponibles à la construction sont réduits à Huningue. L'évolution de la nappe urbaine apparaît sur la carte ci-dessous :



Evolution du bâti entre 2002 et 2015

Elle s'est effectuée de 3 façons différentes :

- Par remplissage des rares parcelles encore disponibles en zones urbaines sous la forme de constructions diffuses à vocation d'habitat, d'équipement ou à caractère économique dans les zones UE dédiées ;

- Par réalisation d'une opération immobilière structurée mixte à dominante d'habitation conquise sur des terrains agricoles,

Le site en 1997, plaine agricole enclavée dans le maillage des voies de communication

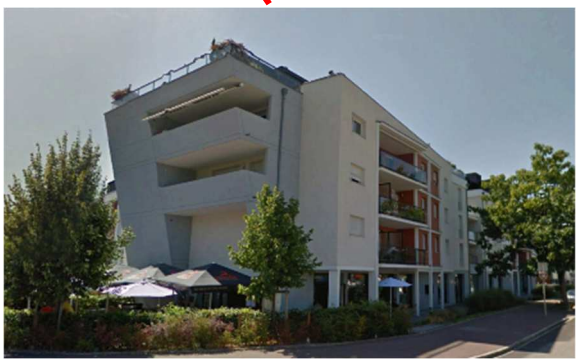
Le site en 2017

➢ Par le développement ponctuel d'équipements ou de projets immobiliers innovants.

La Nef de la petite enfance

La Timonerie

Le comptoir du parc des eaux vives



Immeuble d'habitation avec galerie

La consommation d'espace par le bâti et par le foncier au cours de cette période est résumée sur les tableaux suivants :

Potentiel foncier consommé :

Zones PLU	Nombre de parcelles	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	Part en % des parcelles dans la zone
UA	2	0,26	15,42	7,5%
UB	17	1,96	24,79	34,6%
UC	76	5,61	53,01	16,4%
UE	5	0,53	14,23	3,7%
AU	3	0,62	6,64	17,1%
N	4	0,01	17,19	0,0%
TOTAL		**9,00**	**100%**	

Surface bâtie supplémentaire créée

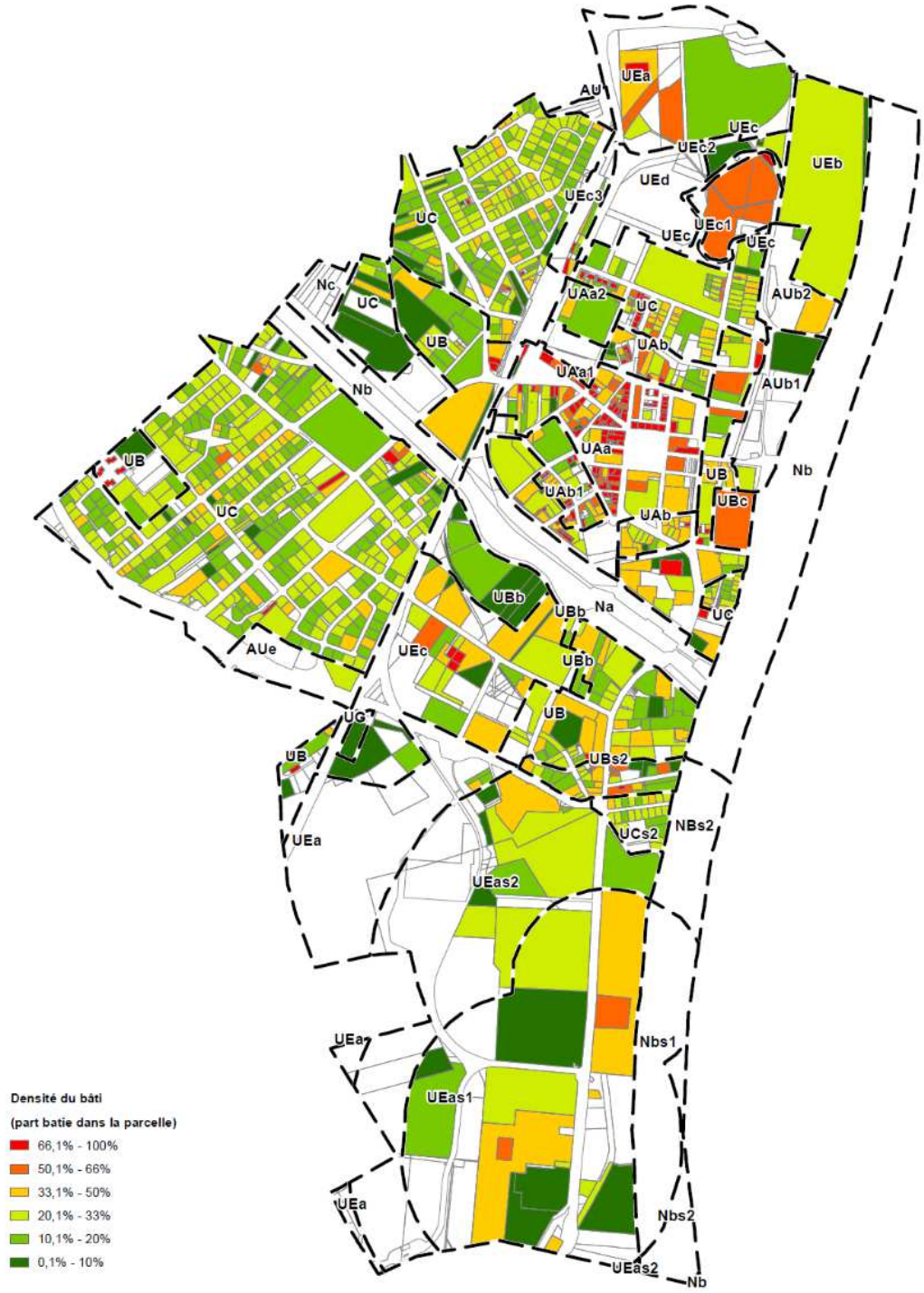
Identifiants	Nbre de bâtiments	Superficie bâtie
UAa	6	0,14
UAb	1	0,05
UB	25	0,66
UBs2	3	0,02
UC	161	1,34
UEa	2	0,48
UEas1	3	0,12
UEas2	2	0,06
UEb	3	0,23
UEc	3	0,20
UG	2	0,01
AUb1	2	0,05
AUe	4	0,08
Na	2	0,04

La consommation d'espaces agricoles ou naturels est particulièrement faible, elle se concentre sur le nouveau quartier d'habitat créé dans les années 2000 à l'entrée ouest de la Ville, et complété par une nouvelle école maternelle et la crèche. Au total, seulement 35 000m² bâtis tout confondu sur environ 9 hectares, soit une moyenne de 70 ares par an sur la période.

La consommation d'espace pour l'habitat se limite à environ 8 hectares, pour quelques dizaines de pavillons individuels et de nombreux collectifs, globalement une densification.

3. Analyse de densité

La carte ci-dessous indique la densité bâtie sur les parcelles. On remarque d'emblée que le tissu de Huningue est globalement peu dense en pourcentage du foncier, à l'exception du cœur de ville, autour de la place Abbatucci et au niveau des rues adjacentes.
Les quartiers résidentiels, classés en UB et UC au PLU de 2008 sont peu denses, la proportion du bâti sur chaque parcelle est globalement inférieure à 1/3.
Les zones industrielles présentent des densités très disparates, mais l'analyse reste peu fiable en raison du découpage parcellaire. En outre, les déconstructions récentes ou intervention sur les sites industriels n'apparaissent pas sur ces cartes (par exemple, le site Clariant aujourd'hui rendu disponible après démolition des bâtiments)



L’analyse fine du bâti existant permet de comprendre comment se déclinent ces paramètres.

3.1. Le paramètre du recul par rapport aux voies (article 6 du règlement du PLU)

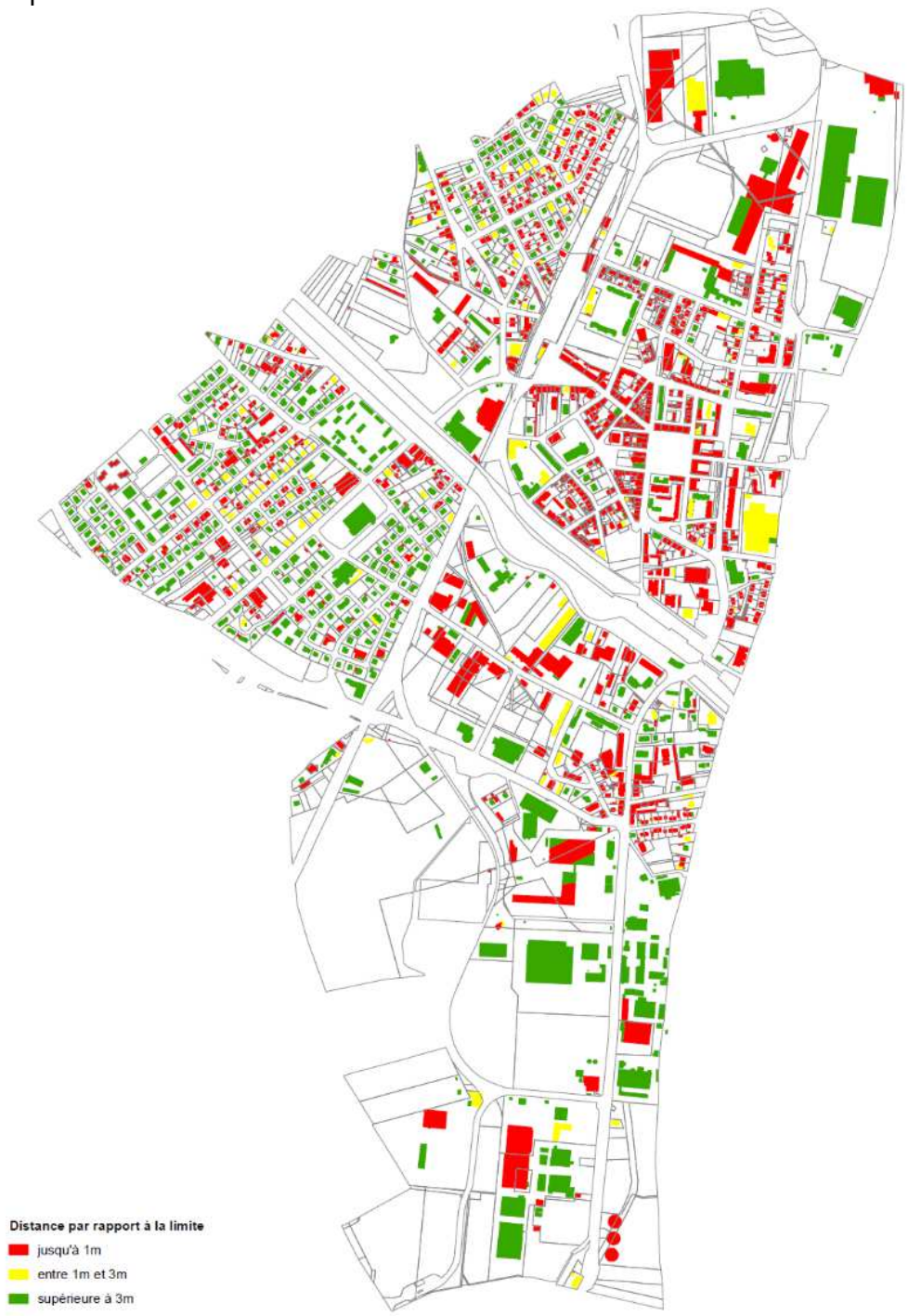
La cartographie est particulièrement explicite, et montre que le centre ancien présente un ordonnancement des constructions à l’alignement des emprises publiques, par maintien ou renforcement du plan militaire d’origine.
Dès que l’on s’éloigne du centre, presque tous les autres immeubles sont en retrait de 3 mètres au moins.

3.2. Le paramètre du recul par rapport aux voisins (article 7 du règlement du PLU)

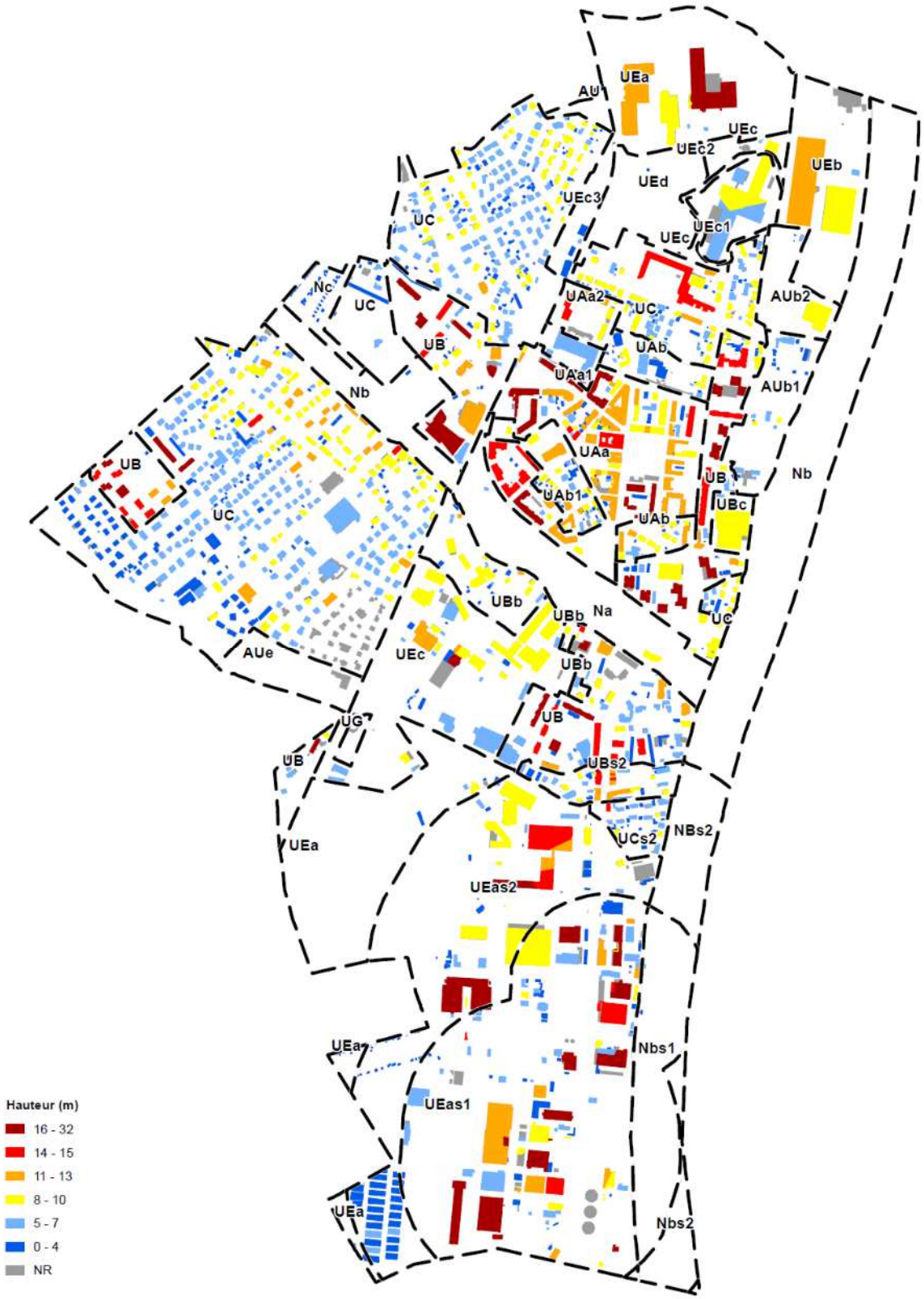
L'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété est très variable, les trois types répertoriés étant également représentés. Il n'y a donc pas de rapport établi avec la règle précédente. Plusieurs raisons à cela :

- De nombreuses maisons bi-familiales ont été construites aux différentes époques pour économiser le foncier,
- Certains bâtiments publics ou autres opérations récentes s'étendent sur plusieurs parcelles,
- Les bâtiments industriels ou grands équipements font fi du découpage cadastral ou s'adossent à des volumes existants pour s'étendre.

Nous pouvons toutefois remarquer que les reculs les plus faibles se situent dans les parties les plus anciennes de la ville.

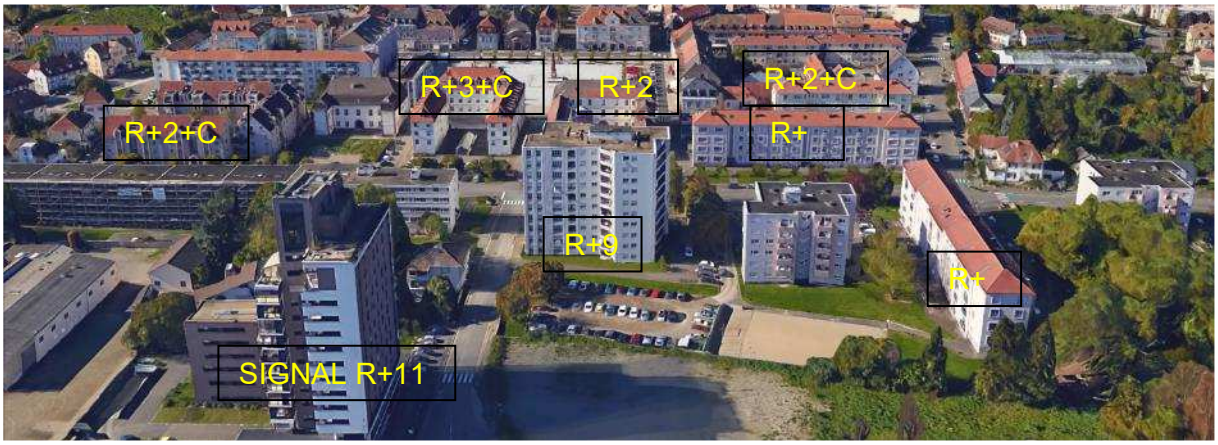


3.3. Le paramètre de la hauteur (article 10 du règlement du PLU)



Bien que l'estimation de la hauteur soit un paramètre plus difficile à appréhender car il est ramené à la hauteur à l'égout du toit, on peut néanmoins en tirer quelques enseignements. Tout d'abord on remarque que la volumétrie des constructions est très hétérogène et que des volumes très différents se côtoient.

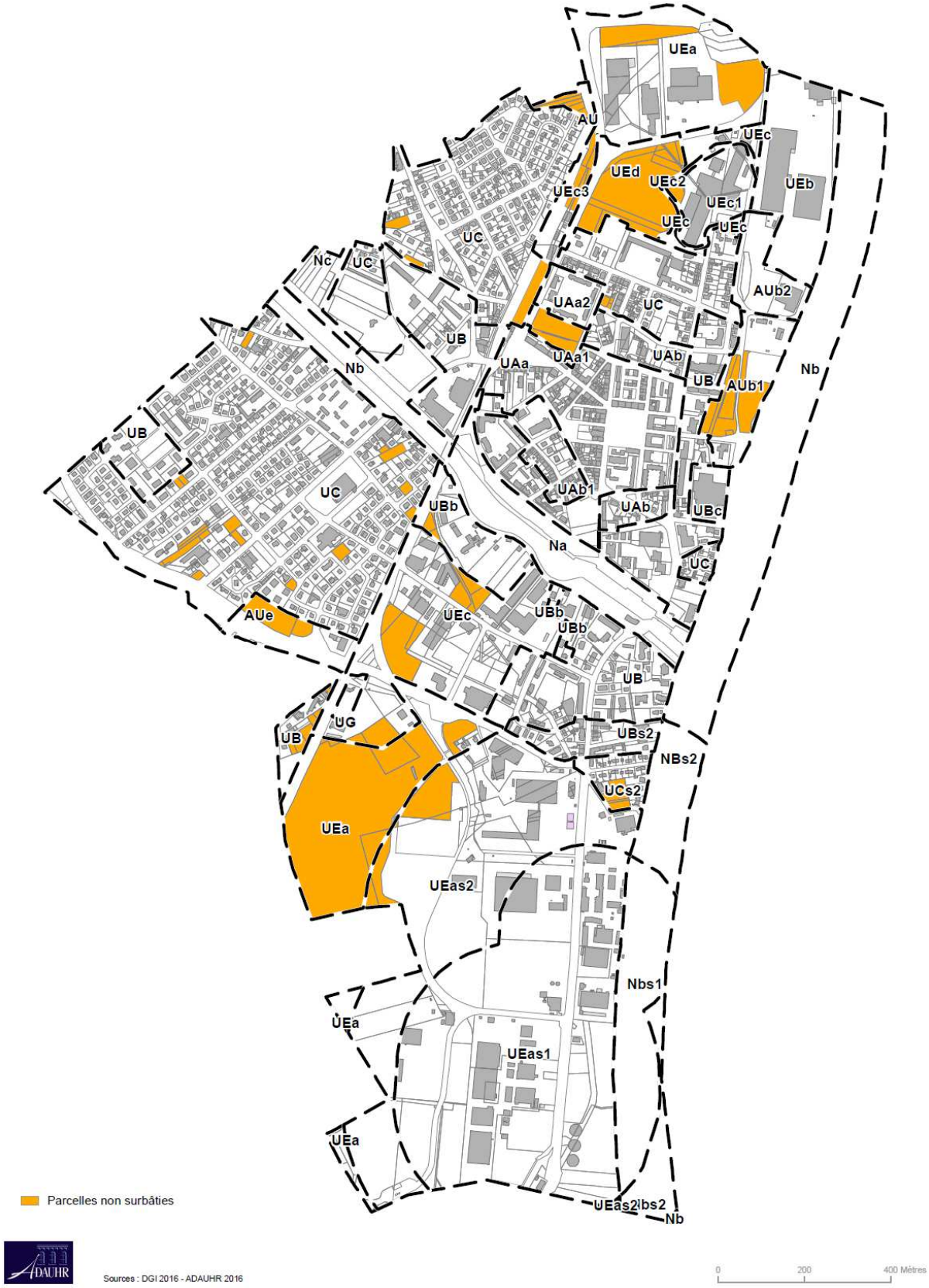
Le centre-ville dense présente des constructions assez hautes, qui sont en majorité des immeubles collectifs de plusieurs niveaux. Les volumes plus récents sont généralement plus hauts ou de hauteur comparable aux hébergements historiques des garnisons.



Dans les quartiers résidentiels périphériques, la dominante d'habitat individuel génère un tissu de faible hauteur, ponctué par des opérations de collectifs dépassant rarement trois niveaux.
Quelques bâtiments collectifs de logements anciens dépassent les 20 mètres, mais ces hauteurs extrêmes sont plutôt visibles dans les zones industrielles où les contraintes techniques les imposent.
L'immeuble Signal au bord du Rhin fait office d'exception comme l'indique son nom, et son architecture particulière et élancée préfigure l'évolution urbaine de Huningue, dont les nouveaux projets immobiliers privilégieront une faible emprise au sol et des vues lointaines sur le paysage environnant.
Le futur PLU a la possibilité de favoriser cette évolution, et de contrôler en même temps la gestion des espaces libérés au sol pour les espaces verts, les circulations douces et plus globalement l'amélioration du niveau de qualité des intervalles non bâtis.

4. Analyse du potentiel résiduel du PLU précédent

4.1. Analyse brute en 2016



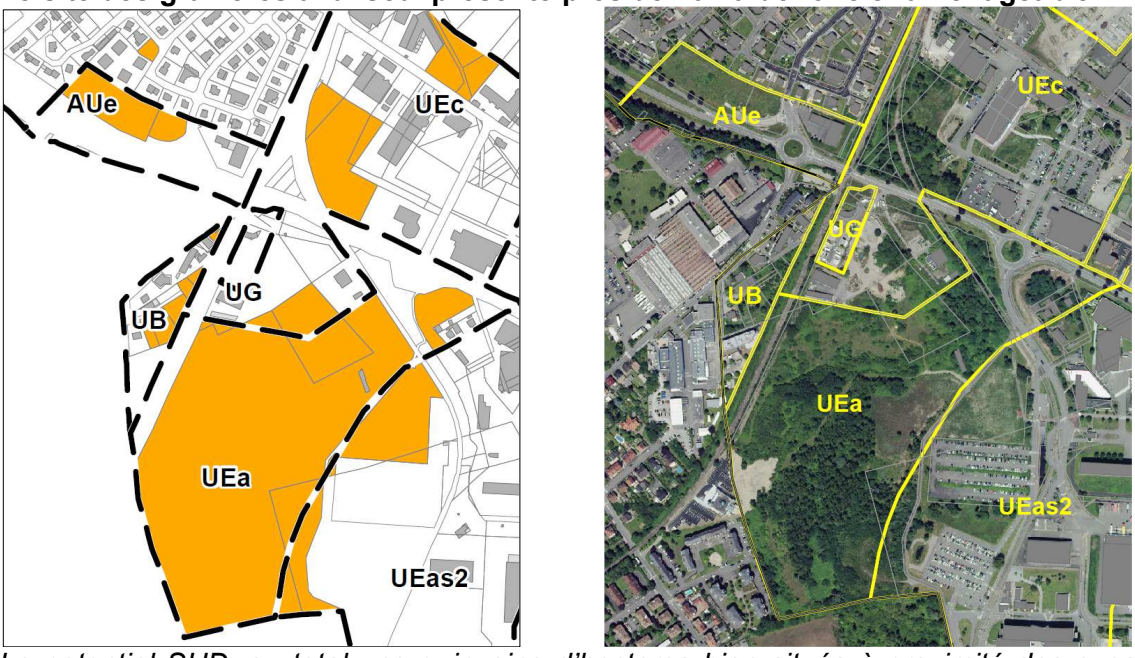
Intervalles disponibles (Situation en 2016).
Capacité de densification du tissu sur des espaces libres (suivant zonage du PLU ancien)

Cette vue d'ensemble des potentiels du PLU en vigueur en 2016 montre que très peu de foncier est disponible dans les intervalles du tissu urbain, si on se réfère uniquement aux parcelles vides.

	Situation et intitulés d'analyse	Nombre de parcelles vides (indicatif)	Superficie en ha
UA	Centre ville	3	0,76
UB	Rue du Rhône	7	0,36
UB	Quai du Maroc et canal	3	0,16
UC	UC-24	16	1,05
UC	UC-41	4	0,64
UC	UC-44	3	0,06
UC	UCs2-8	3	0,35
UE	UEa-31 (ancienne gravière)	6	9,76
UE	UEa-39	4	1,87
UE	UEas2-21	4	1,60
UE	UEc-27	10	2,21
UE	UEc1-49	1	0,14
UE	UEc2-48	1	0,11
UE	UEc3-42	5	0,49
UE	UEd-43 (PLASCO)	12	3,51
AU	AU-40	5	0,37
AU	Secteur des Rives du Rhin	9	1,58
AU	AUe-20 (RD107)	2	0,78

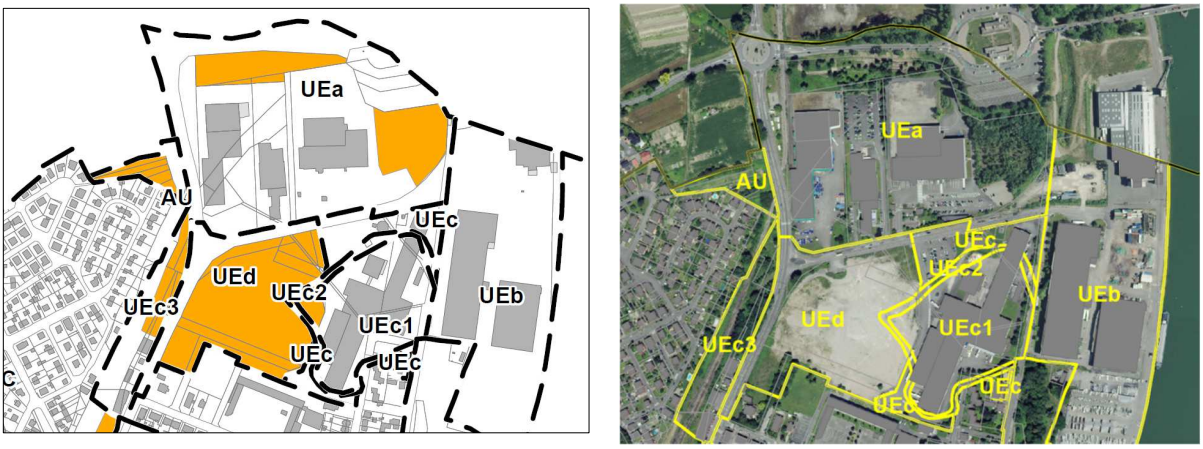
D'emblée il apparaît que l'essentiel des disponibilités foncières se situe dans des zones ou potentiels économiques et sur le site de l'ancienne gravière également classé en zone industrielle. Ces potentiels sont localisés à proximité des grandes infrastructures de transport (RD107) et des nouveaux accès à l'agglomération bâloise par le tracé rectifié de cette voie.

Le site des gravières à lui seul présente près de 10 ha de foncier aménageable.



Le potentiel SUD, au total une quinzaine d'hectares bien situés à proximité des axes de transit et du réseau primaire des déplacements trinationaux.

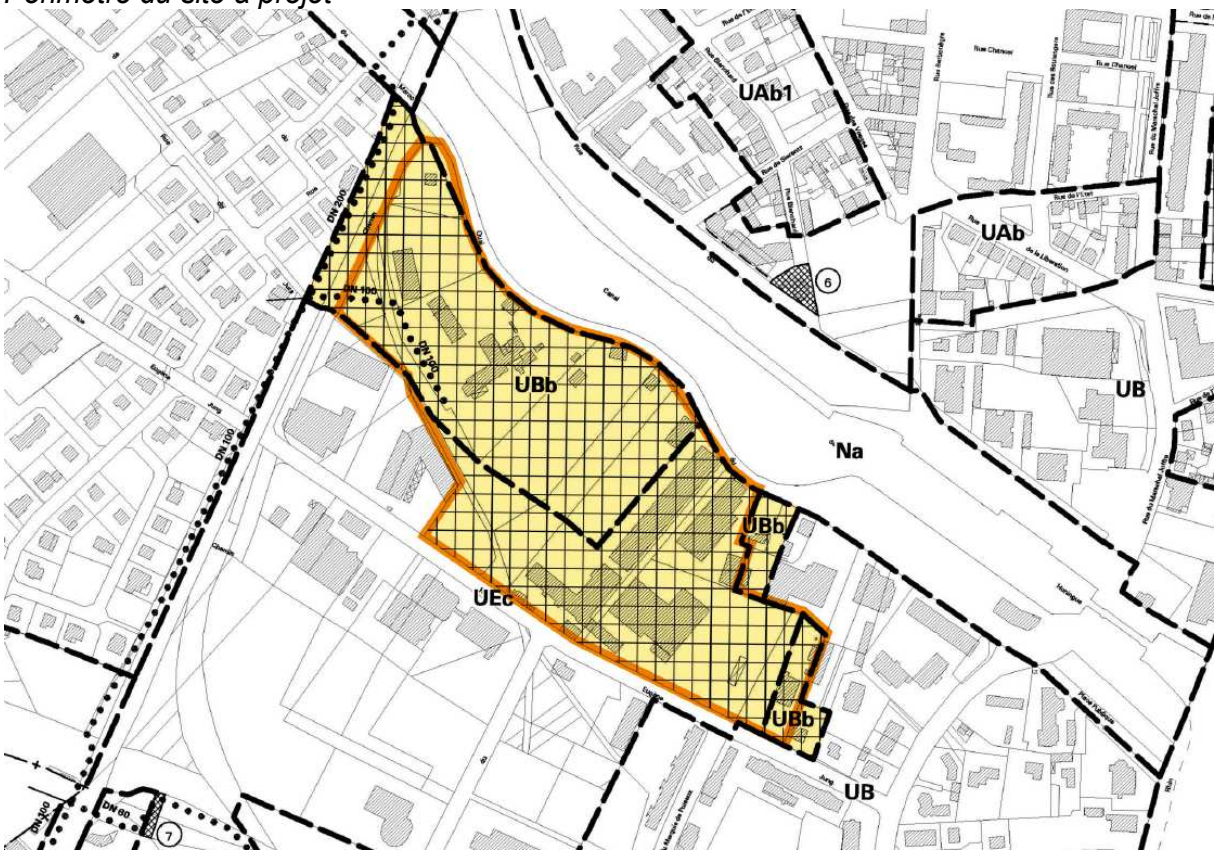
L'ancien site PLASCO (UEd) laisse place après démolition à un potentiel de près de 4 ha au contact de la zone économique Nord, un site stratégique pour redéfinir l'entrée de la ville. A ces surfaces s'ajoutent un peu plus de 5 ha de terrains à vocation économique plus ou moins contraints par des plans de prévention de risques technologiques.



Le potentiel NORD, en lien direct avec les sites industriels existants et le passage sur le Rhin par le Palmrain.

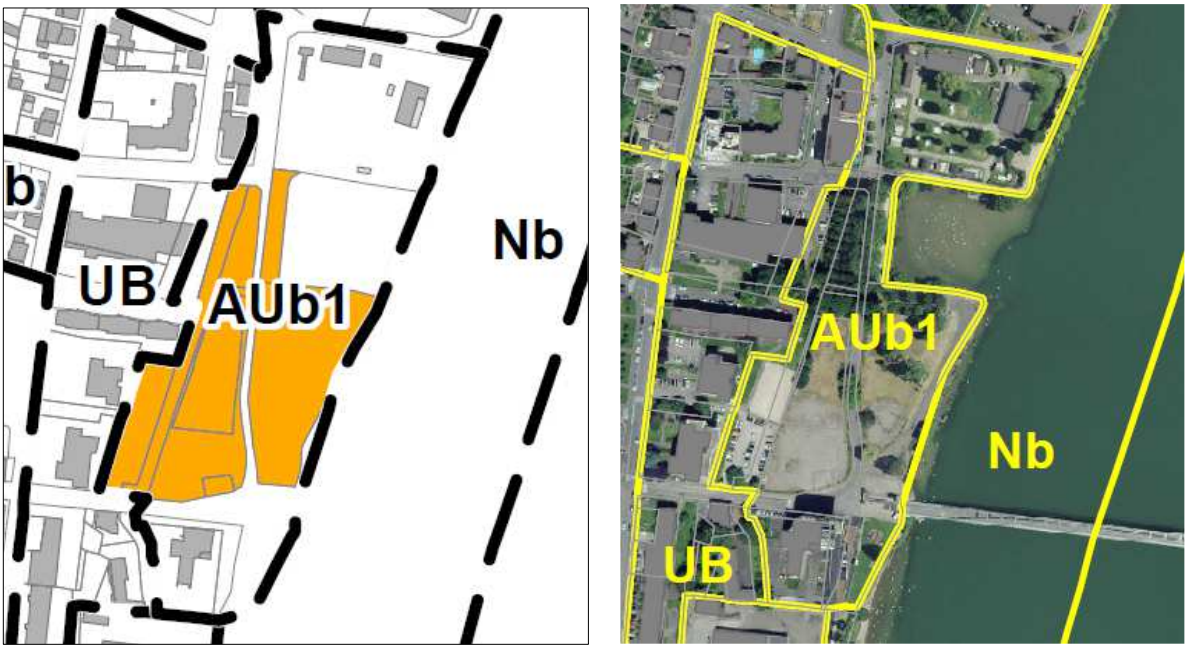
Autre exemple, le secteur à projet des rives du canal de Huningue pourrait accueillir un projet d'ensemble pour le logement, les équipements, les commerces et les bureaux connecté aux berges aménagées sur l'ancien site industriel et portuaire dont le foncier est désormais maîtrisé. Une occasion unique de compléter le panel d'équipements publics nécessaires à la ville qui se transforme en augmentant sa démographie et en améliorant l'environnement urbain.

Périmètre du site à projet

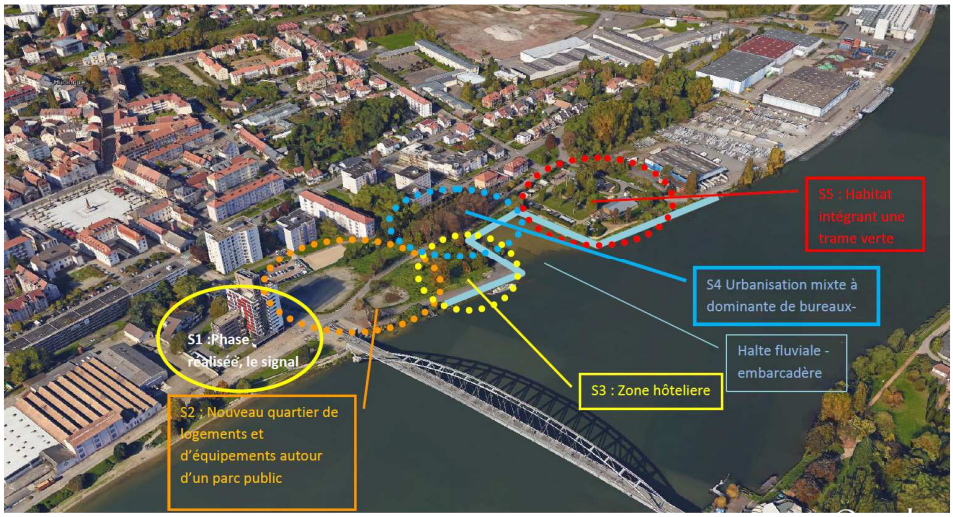


Une vue d'ensemble possible de la greffe urbaine (source : Particules, MDP, BEREST juillet 2017)

Le potentiel d'extension AU représente moins de 3ha et se concentre sur les bords du Rhin aux abords de l'embarcadère. La modification du PLU intervenue courant 2017 a permis de dessiner le futur de ce nouveau quartier dont l'aménagement démarre dès 2018.

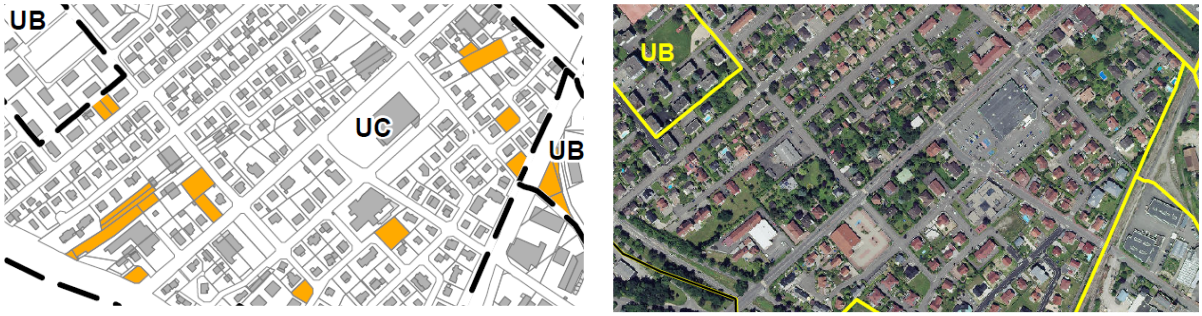


Le site à projet du quartier vis-à-vis du fleuve, réhabilitation de la frange rhénane autour de la passerelle (aménagement en cours).



Dans une perspective de gestion économe des sols, il est souhaitable de créer les conditions permettant l'optimisation de ces surfaces et la ville s'y emploie continuellement. En l'absence de zone agricole, la préoccupation principale n'est pas l'étalement urbain, mais bien la rentabilisation du foncier bâti existant ou en friche et la valorisation des projets par la mise en place d'espaces qualitatifs.
La dynamique constructive de Huningue oblige une mise à jour régulière de cette analyse, car les investissements sont nombreux et les opérations immobilières se succèdent au fur et à mesure de la libération du foncier.

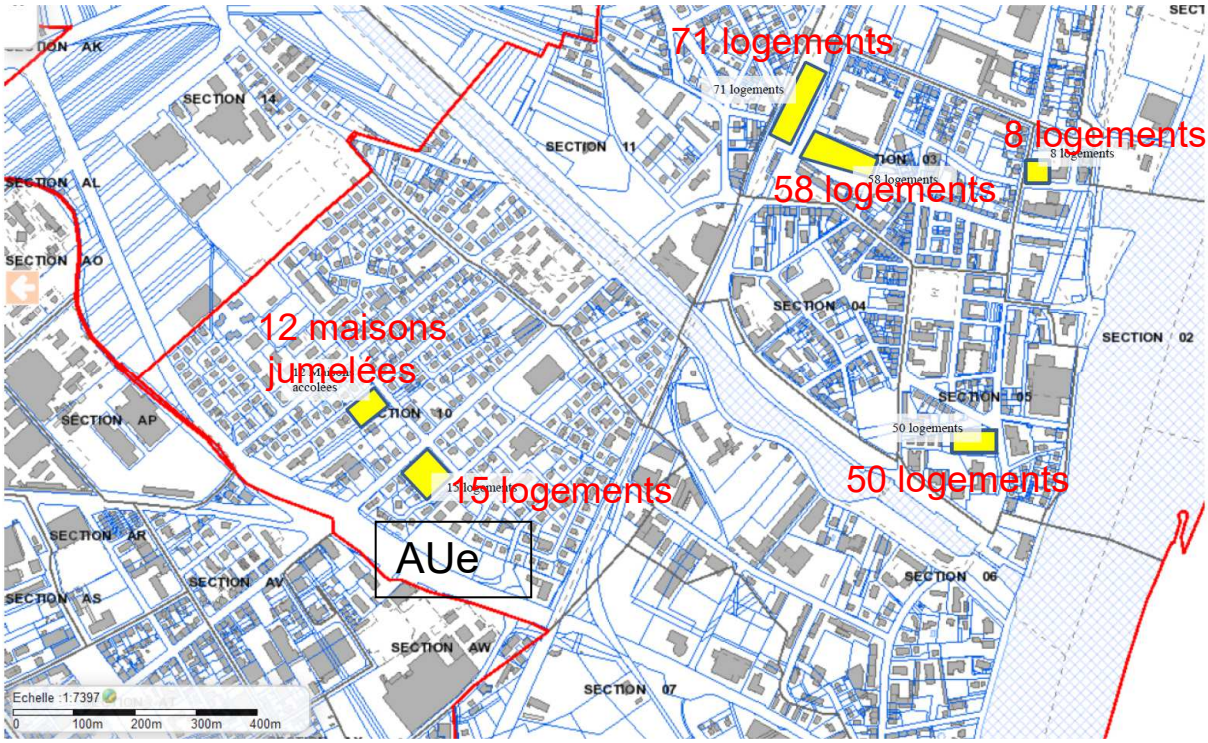
Dans les zones d'habitation, les disponibilités foncières ne dépassent pas 2 hectares au total, sous la forme de parcelles dispersées dans le tissu résidentiel, où seules des opérations ponctuelles de constructions peuvent s'imaginer. Le développement urbain doit s'envisager par reconversion de l'existant.



Les dents creuses dispersées

4.2. Analyse affinée et potentiel actualisé de la zone urbanisée

Une analyse affinée du potentiel résiduel des zones urbaines consiste à tenir compte des projets et permis de construire en cours au moment de l'étude du nouveau PLU. Ces éléments permettent à la fois de mieux cerner les secteurs à enjeux restants et d'anticiper l'évolution socio-économique.



Dans le centre-ville le potentiel résiduel du PLU approuvé a disparu suite à la création de deux ensembles de 58 et 71 logements à proximité de la gare et d'un ensemble de 50 logements rue de la Libération. Une tranche supplémentaire de 8 logements se réalise rue du Rempart.

Sur le tissu périphérique, deux ensembles immobiliers rue de Saint-Louis (15 logements) et rue Albert Schweitzer (12 maisons jumelées) se concrétisent.

Notons également que le potentiel en AUe du PLU approuvé, qui était disponible en 2016 aux abords de la RD105 pour un peu moins d'un hectare, est aujourd'hui consommé par des activités économiques.