



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Le patrimoine résidentiel populaire de la région mulhousienne

Quel encadrement local ?







Glossaire

AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCPM	Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
MH	Monuments Historiques
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPP	Observatoire Photographique du Paysage
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
RLPi	Règlement Local de Publicité intercommunal
RMC	Règlement Municipal des Constructions
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

A retenir

Patrimoine «ordinaire» induit par l'industrialisation

CONSTAT

3 types d'ensembles :

1. Les **cités** ouvrières et minières, majoritaires et valorisées
 2. Les **grands et petits ensembles** d'après-guerre, conséquents et mal-aimés
 3. Les **lotissements** ou assimilés, minoritaires à découvrir
- Besoin en termes de **méthodologie** d'inventaire et de **définition** de la valeur patrimoniale
 - Les quelques **monuments historiques de l'ère industrielle** ne concernent pas le logement
 - **Faible mobilisation des labels**
 - Le **SCoT** de l'agglomération s'appuie sur la patrimoine industriel
 - Des **zones spécifiques dans les PLU**, mais de grandes différences dans les prescriptions d'une commune à l'autre

ENJEUX

- **Recensement, d'encadrement** patrimonial et **d'évolution** à l'aube de l'élaboration du premier PLUi compatible ZAN
- **Harmonisation** des prescriptions d'urbanisme entre communes, et avec les services de l'État
- **Evolution des logements** : normes de confort, thermiques, place des voitures ou nouvelles habitudes de loisirs et d'intimité; mais aussi de **protection patrimoniale**
- **Suivi**, de **sensibilisation**, de travail **partenarial** et de **logique de projet** pour préserver les qualités de ces quartiers
- Faire du patrimoine une **ressource** touristique, économique et politique



Sommaire

Glossaire	4
A retenir	4
Accompagner le patrimoine résidentiel populaire	5
Comment accompagner l'évolution du patrimoine «ordinaire»?	5
Un panorama du patrimoine, des outils d'encadrement et des enjeux d'évolution	5
L'habitat modèle de l'industrialisation	6
Des ensembles résidentiels populaires à valeur architecturale, urbaine ou paysagère...	6
...repérés par document d'urbanisme, période de construction et visite de terrain	7
Cités, ensembles et lotissements patrimoniaux	9
Un encadrement patrimonial «à la carte»	16
Des outils patrimoniaux diversement mobilisés	16
Pas de monuments historiques résidentiels	16
Sites patrimoniaux remarquables mulhousiens	17
Des orientations claires dans le SCoT de m2A	18
Les outils des PLU inégalement mobilisés	19
Traiter de sujets spécifiques et assurer un suivi	21
Clarifier et harmoniser les règles entre communes	22
Aménager, accompagner et sensibiliser	24
Faire évoluer ce patrimoine sans le dénaturer	24
Adapter les normes de confort sans verrues	24
Rénover thermiquement sans être vu	24
Intégrer les voitures sans perdre le cachet architectural	24
Préserver la qualité naturelle des jardins	25
Pondérer intimité et qualité des espaces publics	26
Veiller aux capacités de rénovation de ces quartiers	26
Trouver un niveau d'encadrement soutenable	26
Sensibiliser au patrimoine résidentiel populaire	27
Gérer et adapter ce patrimoine à l'aune du ZAN	27
Faire de ce patrimoine une ressource pour le territoire?	27
Pour approfondir	28

Sources: AURM



Accompagner le patrimoine résidentiel populaire

Patrimoine «ordinaire» induit par l'industrialisation, l'habitat populaire d'avant et après-guerre fait face à des enjeux de recensement, d'encadrement patrimonial et d'évolution à l'aube de l'élaboration du premier PLUi compatible ZAN.



Le site DMC, une ancienne friche textile en reconversion récréative et économique.



La consommation foncière en voie de ralentissement avec l'objectif ZAN?



Cité-jardin ouvrière du Haut-Poirier à Mulhouse, un exemple typique de patrimoine résidentiel populaire.



Une certaine cacophonie architecturale semble régner pour la rénovation du patrimoine résidentiel existant.

➔ Comment accompagner l'évolution du patrimoine «ordinaire» ?

L'agglomération mulhousienne est fortement marquée par l'**industrialisation**. Les nombreuses **friches** industrielles et minières sont progressivement requalifiées en secteurs d'activités, de loisirs, de nature ou résidentiels. Ce patrimoine industriel se couple aux **équipements** publics de la période industrielle, mais surtout au patrimoine résidentiel de **cités** ouvrières, minières, de **logements sociaux** ou d'**habitat ouvrier, populaire et bourgeois**. Ce tissu urbain spécifique au territoire englobe de larges pans de l'espace urbanisé de l'agglomération.

L'Agence a été sollicitée par plusieurs communes de l'agglomération confrontées à l'évolution souvent chaotique de leur **patrimoine résidentiel populaire**. Elles se demandent comment mieux **encadrer l'évolution** de ce patrimoine «ordinaire» et parfois mal-aimé de l'ère industrielle. Parallèlement, m2A a acquis la compétence du **PLU intercommunal** (2020), dont l'agglomération devrait prescrire l'élaboration courant 2022. C'est une opportunité pour approfondir la question posée par la base communale, mais à l'échelle pertinente pour l'encadrement réglementaire futur. Enfin, l'objectif **«zéro artificialisation nette»** (ZAN) à 2050, institué par la loi Climat et Résilience (2021), va tarir les possibilités d'extension et augmenter la pression sur ce tissu urbain souvent peu dense, comme les nombreuses cités minières du bassin potassique.

➔ Un panorama du patrimoine, des outils d'encadrement et des enjeux d'évolution

La présente publication commence par **définir** ce qu'est le **patrimoine résidentiel populaire** à l'échelle de l'agglomération, **surtout dans les communes hors Mulhouse**. En effet, la ville centre a déjà une riche connaissance de ce patrimoine et une longue expérience de l'encadrement de son évolution. Il s'agit d'élargir le regard pour permettre aux acteurs de l'urbanisme de s'emparer du sujet en connaissance de cause.

La publication **recense les ensembles** urbains d'intérêt patrimonial majeurs sur la base des documents d'urbanisme existants et d'une analyse morphologique. Un diagnostic rapide des ensembles patrimoniaux permet de faire ressortir les enjeux spécifiques pour l'évolution de ce patrimoine.

Un **panorama des outils** de recensement, de protection et de valorisation du patrimoine à disposition permet d'illustrer les bonnes pratiques, principalement locales, et de faciliter les échanges d'expériences ensuite.

En plus des enjeux de définition et d'encadrement de ce patrimoine, la publication s'ouvre sur les **enjeux d'évolution** de ces ensembles résidentiels par rapport aux nouveaux modes de vie et aux défis de la transition écologique du territoire.



L'habitat modèle de l'industrialisation

Ce premier recensement est resserré sur les îlots et quartiers résidentiels remarquables des documents d'urbanisme ainsi que des repérages historiques et de terrain. Cités ouvrières et minières, grands et petits ensembles, mais aussi lotissements emblématiques en ressortent.

Le patrimoine mulhousien

Reffet de l'histoire industrielle, **l'habitat populaire et ouvrier représente 40%** du bâti de Mulhouse. Ce patrimoine varié a connu des évolutions différentes selon les quartiers.

Dans la cité **Briand et à Bourtzwiller**, où le bâti est **morcelé** entre divers propriétés privées, le patrimoine résidentiel populaire a perdu de son identité par **dénaturation** du bâti d'origine. La régulation d'une multitude d'initiatives individuelles est difficile.

Dans les quartiers **Drouot ou Wagner**, où le bâti est en grande partie propriété de **bailleurs sociaux**, ce patrimoine est globalement **mieux conservé**. La moindre complexité foncière de quartiers de logements sociaux facilite l'intégration de l'enjeu patrimonial dans les opérations de renouvellement urbain.

Dans le quartier **Franklin, site patrimonial remarquable**, le contexte est plus contraint, les modifications sont plus maîtrisées et le patrimoine relativement **préservé**.

➔ Des ensembles résidentiels populaires à valeur architecturale, urbaine ou paysagère...

L'objet d'étude est volontairement **resserré sur le patrimoine le plus unique** au territoire. Profondément marquée par l'industrie – textile, mécanique puis extractive et énergétique – le paysage de l'agglomération en garde une identité toute particulière. L'intérêt pour le patrimoine résidentiel permet de sortir des sentiers battus du patrimoine monumental, et de **s'ancrer dans les enjeux contemporains** d'évolution des modes de vie, de gestion de la ressource foncière, de rénovation thermique et pratique de l'habitat ou de valorisation économique (tourisme, image).

Par patrimoine résidentiel populaire on entend **trois caractéristiques** spécifiques aux objets étudiés:

- Il s'agit d'ensembles urbains d'**échelle supérieure à l'îlot**, sauf exceptions. C'est avant tout pour faciliter ce premier recensement.
- Ils ont une **valeur architecturale et urbaine** notable. Plan d'ensemble, qualité des espaces publics, aménités paysagères, qualités et spécificités architecturales et constructives, standardisation, etc. en font des ensembles urbains emblématiques d'une période historique. Il s'agit exclusivement de **quartiers de logements**. Plus ils sont grands plus ils peuvent contenir des équipements publics en leur sein: écoles, centres associatifs, stades... mais pour les raisons évoquées plus haut (PLU, enjeux contemporains...), l'étude se concentrera sur l'habitat.
- Ces ensembles ont une vocation d'**habitat populaire**. Cet adjectif est moins limitatif que ceux d'ouvrier ou de social, marques d'une production patronale ou publique (CCPM). Il exclut autant que possible l'habitat des couches aisées de la population (villas de maîtres, domaines, ensembles bourgeois...).

Ce choix permet de révéler un patrimoine plus «ordinaire» et donc plus soumis à détérioration que les autres.



La cité ouvrière de Mulhouse, modèle de l'habitat ouvrier de la 1ère industrialisation.



La cité minière Fernand-Anna entre Wittenheim et Kingersheim, modèle de cité jardin.

➔ ...repérés par document d'urbanisme, période de construction et visite de terrain

Pour recenser le patrimoine résidentiel populaire de l'agglomération, les **zones spécifiques des documents d'urbanisme** communaux existants au premier semestre 2021 ont été répertoriées. Cela correspond à des zones urbanisées (U) de «cités ouvrières» ou «minières», mais aussi «d'ensembles» de tailles variées construits après-guerre. Cela concerne 15 des 39 communes de l'agglomération (38%). Pour Mulhouse, on a uniquement recensé les zones «UP3 - cité ouvrière» et «UP4 - immeubles de rapport et ensembles urbains cohérents» (les zones UP1 et UP2 correspondant à du patrimoine bourgeois et de villas de maîtres). Cela permet de distinguer la finesse de recensement de ce patrimoine en coeur d'agglomération.



Paysages morcellés, vallonnés, surélevés ou creusés par l'extraction, marqueurs d'images et supports de fonctions écologiques, de loisirs et de sensibilisation.

Le croisement de cette base avec la **période de construction des parcelles** a permis de trier et d'étendre les ensembles concernés. On a d'abord étudié les parcelles bâties avant 1950, puis celles bâties entre 1951 et 1980. Cette date limite correspond peu ou prou à la fin de l'urbanisation planifiée des 30 glorieuses. Elle se caractérisait par de nombreux ensembles urbains à l'aménagement piloté par les services de l'État. A partir de la fin des années 70, l'État recentre sa politique sur l'aide aux ménages via des prêts dédiés. Ce qui stimule la construction de maisons individuelles sous pilotage privé. Pour ne pas s'éparpiller, on s'est concentré sur des **ensembles urbains à dominante résidentielle** et identifiable à l'**échelle d'un îlot minimum**. Un travail plus fin à l'échelle du bâtiment ou petits groupes de bâtiments serait utile pour le PLUi.

Une fois ce tri effectué, on a filtré ces ensembles selon leur **valeur patrimoniale**. Celle-ci est estimée par une étude des photographies aériennes, d'images Google Streetview et de l'observatoire photographique interne. Pour juger de leur valeur patrimoniale, le **«barème d'évaluation» du logement ouvrier, social et populaire du CCPM** a été utilisé. Afin de concentrer nos ressources, on a usé de son approche spatiale du patrimoine, ne pouvant pas juger pleinement de l'intérêt historique. Cette «valeur architecturale ou urbaine» du patrimoine porte «sur la dimension matérielle ou morphologique des édifices» (CCPM, 2014). Elle est «appréciée au regard de **3 familles de critères**», ici simplifiés:

- **L'architecture:** «style, forme, décor, écriture de façade ou innovation constructive» des bâtiments de l'ensemble urbain.
- **Le paysage urbain:** «composition, organisation, homogénéité ou rapport à l'espace environnant» de l'ensemble urbain.
- **La rareté** de l'architecture ou du paysage urbain de l'ensemble urbain au sein de l'agglomération.

Dans le cadre de l'étude, ce sont surtout les deux premières familles qui ont été appréciées, le critère de rareté ayant été employé en cas de doute. Pour chaque critère, les caractéristiques négatives ou positives ont été additionnées pour consolider une évaluation globale négative, nulle ou positive. L'étude a conservé les ensembles évalués positivement.

Le premier enjeu en vue du PLUi est de nature méthodologique. Cet exercice de recensement est volontairement synthétique et se concentre sur des ensembles urbains, ce qui **exclut les bâtiments ou groupes de bâtiments d'échelle inférieure mais d'intérêt patrimonial parfois supérieur**. La valeur historique d'un objet patrimonial parfois quelconque sur le plan architectural n'est pas intégrée, de même que le patrimoine d'avant l'ère industrielle ou celui plus bourgeois. Les rédacteurs du PLUi auront à recenser le patrimoine selon leur niveau d'ambition dans le domaine.



Cette publication propose un **panorama facilitateur de décision**. Cela suppose de **définir la valeur patrimoniale** en concertation avec les parties prenantes. Par ailleurs, ce patrimoine issu de l'industrialisation de la région mulhousienne, **ne s'arrête pas aux frontières de m2A**, ce qui soulève des enjeux de coopération, d'échanges de bonnes pratiques voire d'élaboration de projet de territoire autour de ce tourisme patrimonial hors du champ de compétences d'un PLUi.



Sources: Wikimedia

Monuments historiques, cette maison traditionnelle à Ottmarsheim et le Dorfhus (maison du village) à Habsheim, illustrent le patrimoine typique d'avant l'ère industrielle.

Patrimoine paysager

L'exploitation de la potasse a façonné la **topographie** du Bassin potassique. Les affaissements miniers ont **vallonné** le territoire, tandis que les dépôts successifs de déchets, formant les terrils, ont ponctué la plaine de **buttes colossales**. A la fermeture des mines, le traitement des terrils a posé question. Une longue phase de **dépollution** a été enclenchée pour les désaliniser et éviter de polluer la nappe phréatique. Les déchets dangereux ont été **enfouis** (Stocamine). Certains terrils ont été **rasés** mais les autres appartiennent à divers propriétaires et ont **des usages variés**:

- **Préservation de la biodiversité et compensation écologique**, à l'instar du terril du Rothmoos à Wittelsheim, au cœur d'une réserve naturelle, géré par le Conservatoire des sites alsaciens (CSA).
- **Activités agricoles** comme l'éco-pâturage, qui assure l'entretien des terrils (Rodolphe à Pulversheim, Eugène à Wittensheim), ou l'apiculture (Marie-Louise à Staffelfelden).
- **Production d'énergie photovoltaïque** aux abords d'un grand nombre de terrils.

Ressource environnementale, certains terrils sont **ponctuellement ouverts** au public. Sur le terril Fernand, des **visites** sont organisées pour les Journées du patrimoine. Ici, le CSA prévoit des **chantiers** publics de gestion des plantes invasives. Une vocation récréative continue se heurte à l'instabilité des terrils et leur affectation très encadrée par le Code Minier. Toutefois, cette vocation faciliterait la sensibilisation d'un large public aux enjeux patrimoniaux et environnementaux. L'ouverture au public de ces sites exceptionnels est un levier qui a fait ses preuves dans d'autres régions minières en reconversion (Ruhr, Eurlens...).



Source: Giovanetti

Les affleurements d'eau provoqués par les affaissements miniers ont fait du terril Joseph Else et de ses abords (Rothmoos) un espace aux milieux variés, accueillant une biodiversité exceptionnelle.



Des cités minières modèles

Les **premières cités** sont construites entre **1910 et 1914** par différentes compagnies minières. Elles sont l'aboutissement d'un processus de prospection, d'aménagement d'infrastructures et de sites d'extraction.

Entre **1925 et 1930**, les **MDPA** bâtissent la **majorité des cités** minières selon un modèle néo-régionaliste inspiré des **cités jardins**. Chaque cité est planifiée autour de voies incurvées, de variations sur 10 modèles de maisons non alignées et d'équipements collectifs. Ces éléments leur donnent un cachet pittoresque, en opposition au style pittorniste de l'époque. Les clôtures ajourées en bois contrastent avec les façades unies pour amplifier l'espace de la rue. Plantations d'ombrage sur rues, arbres fruitiers et annexes potagères sur jardins bouclent l'aménagement paysager.

Les «trente glorieuses» (**1945-1970**) voient la création de la **citité Jeune Bois et l'extension d'autres cités** par simplification, standardisation et diversification des modèles d'habitat. La fermeture des mines pendant les «trente piteuses» (**1970-2006**) entraîne la **cession des logements** principalement aux privés et des équipements aux communes.

➔ Cités, ensembles et lotissements patrimoniaux

On distingue schématiquement **3 types d'ensembles correspondant à 2 grandes époques de construction** (avant et après la deuxième guerre mondiale).

- Les **cités ouvrières** forment la **majorité** des ensembles. Elles ont été construites par une entreprise spécifique, généralement à proximité immédiate du site industriel. On distingue parmi ce groupe, les cités **des mines** de potasse, qui forment la majorité des sites, des cités **des industries** restantes : textile, briqueterie, etc. Elles ont principalement été bâties dans **l'entre-deux guerres** mais les premières datent du 19ème siècle et les dernières de l'immédiat après-guerre. Elles se situent presque toutes au **Nord de Mulhouse**, dans ses communes limitrophes et naturellement dans le bassin potassique. Kingersheim et Wittenheim ont la particularité d'en compter une grande variété entre les noyaux industriels autour des coeurs historiques et des sites miniers historiquement plus périphériques. La cité EDF d'Ottmarsheim est une exception notable liée à une grande entreprise d'Etat. Les cités minières sont souvent intercommunales. Les modes de construction tendaient vers la standardisation, mais sans commune mesure avec les ensembles d'après-guerre.
- Les **ensembles construits des années 1950 à 1970** forment le second grand groupe. Ils sont rarement aussi grands que ceux de Mulhouse (Bourtzwiller, Coteaux, etc.) si ce n'est à Illzach (quartier de Belgique). Ils sont développés majoritairement par de **grands opérateurs aidés par l'État** (foncier, subventions), selon les principes du courant moderniste (plan masse, géométrie simple, séparation stricte des fonctions). On distingue les «grands» ensembles d'immeubles **collectifs**, des «petits» ensembles de **maisons individuelles** regroupées ou non. Un épiphénomène sur le temps long, mais de très grande ampleur. Leur mode de construction est fortement industrialisé et standardisé, ce qui les rend plus facilement modifiables.
- Les **lotissements ou assimilés** forment le **plus petit groupe et le plus récent**. Construits tout au long de la période étudiée mais plus massivement à partir de l'après-guerre, ils sont le fruit de **l'initiative privée** qui achète un terrain pour le lotir. L'intérêt patrimonial d'ensemble est plus rare étant donné la plus grande liberté de formes architecturales et la progressive rationalisation de plus en plus financière des plans d'allotissement. On peut parler de réduction progressive de règles communes et d'individualisation de plus en plus grande des opérations. Elles deviennent aussi de plus en plus petites et «opportunistes», et intègrent de moins en moins d'espaces communs. Autant de raisons de leur faible intérêt patrimonial d'ensemble, qui ne préjuge cependant pas de l'intérêt architectural particulier de l'une ou l'autre maison. Ces lotissements se situent dans **toute l'agglomération** mais les plus intéressants sont situés à proximité du cœur d'agglomération, étant les plus anciens.



Les cités Sainte-Barbe (à gauche) et Rosalmend (à droite) différentes mais bâties sur un même modèle tout tourné vers la mine. Elles sont organisées autour de rues spacieuses, d'équipements collectifs centraux et d'un habitat diversifié.

La **carte globale de localisation** de ces logements patrimoniaux **dans l'agglomération est en page centrale (p 14 & 15)**

Avant cela, quelques **focus sur différentes typologies de logements** au sein de l'agglomération...



• Focus sur les cités minières

Les premières cités minières ont été construites autour des mines de potasse «Kali Ste Thérèse» entre **Bollwiller**, **Feldkrich**, **Ungersheim** et **Ensisheim** au début du 20e siècle. Les pignons mansardés sont les éléments architecturaux les plus spécifiques. Le modèle urbanistique diffère de celui très abouti des cités des MDPA.



Une maison bi-familiale à deux stades de rénovation et d'extension à Bollwiller.



Hier parvis, aujourd'hui parking, une «cour» de la cité Alex à Feldkrich.



Une maison bi-familiale au pignon caractéristique à Feldkrich.

Wittelsheim, la commune la plus marquée en superficie par les cités minières des MDPA. Pas moins de 6 cités, dont 2 intercommunales (Gare et Amélie II) offrent des variations sur un même modèle urbanistique. La maison bi-familiale regroupant deux T3 en duplex est la plus courante. Voir zoom cités minières pour plus de détails.



Maison pluri-familiale de la cité Langenzug à Wittelsheim, où la variation sur un module d'habitat.



Maison bi-familiale de la cité Gare entre Wittelsheim et Staffelfelden, étendue à en façade et en toiture.



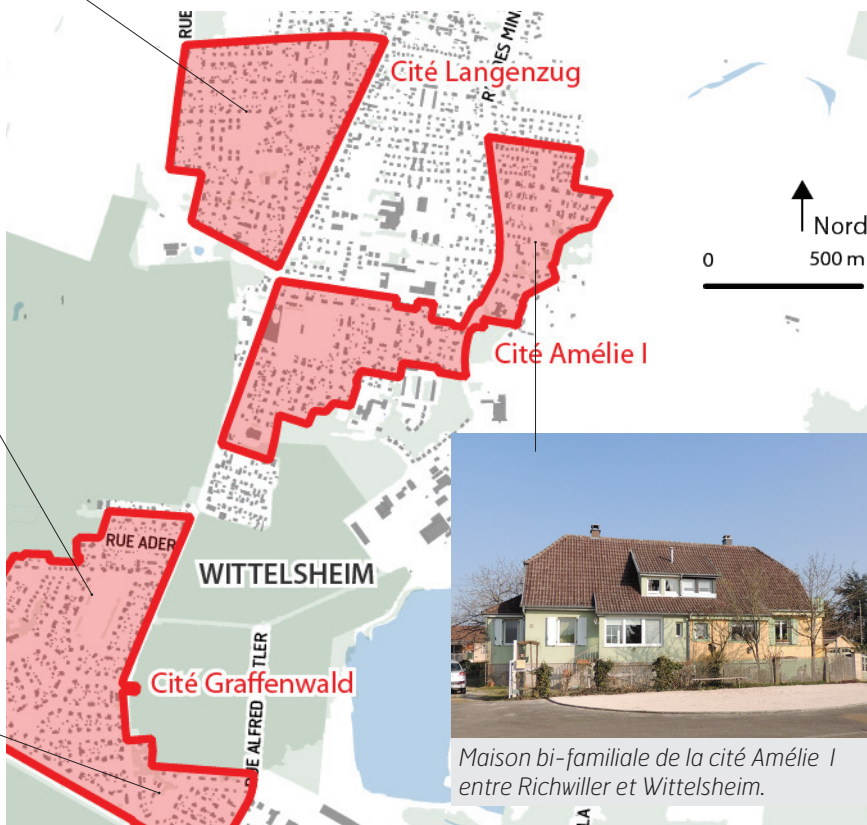
Maisons de la cité Rossalmend à Staffelfelden aux pignons à colombages, typique d'un style «néo-régional».



Maison bi-familiale de la cité Graffenwald à Wittelsheim, aux entrées «véranda» centrées sur la façade principale.



Une variation de la maison bi-familiale à entrée centrée avec toiture à quatre pans dans la cité Joseph Else à Wittelsheim.



Maison bi-familiale de la cité Amélie I entre Richwiller et Wittelsheim.

PATRIMOINE RÉSIDENTIEL - HABITAT MODELE



Wittenheim et Kingersheim ont la particularité d'être des villes d'industries et de mines, ce qui se reflète dans leur patrimoine. La cité Fernand-Anna est partagée entre les deux communes, tandis que la cité Sainte-Barbe l'est entre **Wittenheim** et **Ruelisheim**. Autre particularité de Wittenheim : ses ensembles résidentiels d'après-guerre de la cité Jeune Bois composés de maisons préfabriquées en bois, de maisons bi-familiales plus épurées, mais aussi d'autres logements sans lien avec la mine (des chalandonnettes et des lotissements atypiques). Cette concentration de différentes formes de patrimoine résidentiel se reflète dans un PLU tout en dentelle.



Maison quadri-familiale de la cité Ste-Barbe, aux 2 extrémités extensibles et 2 logements centraux étroits.



Maisons bi-familiales de Ste-Barbe, très proches des modèles des cités MDPA d'autres communes.



Maison bi-familiale épurée rue du Béarn à Wittenheim.



Maison individuelle préfabriquée en bois de la cité Jeune Bois à Wittenheim.



Le parc Denise Ferrier à Pfastatt, un des rares ensembles de logements collectifs des MDPA.



Le secteur de «Chalandonnettes», composé de maisons individuelles standardisées accolées.



Maison pluri-familiale de la cité Fernand-Anna à Kingersheim.



• Focus sur les cités ouvrières

Les exemples de cités ouvrières des industries non-extractives se retrouvent dans toutes les communes de première couronne d'agglomération et très ponctuellement en dehors. Un recensement à l'échelle du bâtiment évaluerait certainement les îlots récoltés ici. Plus éclaté, ce patrimoine est le plus à risque de détérioration.



Cité jardin à Kingersheim d'inspiration similaire aux cités minières.



Logements ouvriers à Brunstatt, similaires à la cité mulhousienne.



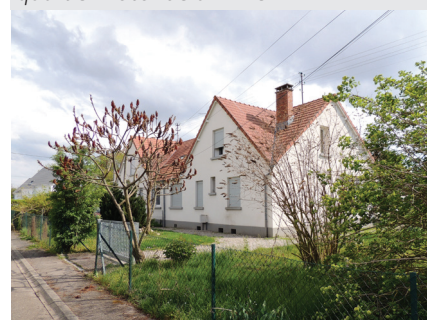
Première tranche d'avant-guerre du quartier Rotonde à Rixheim.



Cité Kullmann à Wittenheim, vestige de l'industrie textile, patrimoine très ténu.



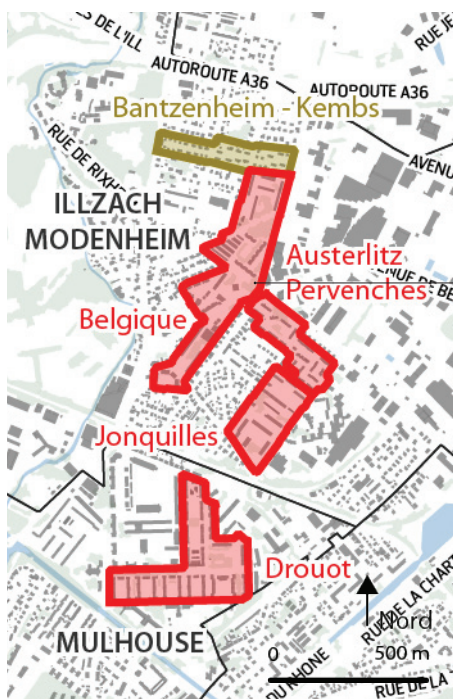
Secteur de la rue des cheminots à Riedisheim, patrimoine populaire ou non?



Cité EDF à Ottmarsheim, un quartier pour les employés de l'hydro-électricité.

• Focus sur les grands ensembles

Illzach est emblématique du patrimoine résidentiel issu de la forte pression démographique des Trente Glorieuses. Ces grands ensembles collectifs concentrés à Mulhouse, se retrouvent dans les communes les plus industrielles d'après-guerre comme Illzach ou Kingersheim, mais ils ont essaimé dans toute la première couronne. Leur intérêt est surtout de procédés constructifs, parfois urbanistique et paysager et leur économie d'échelle pour la rénovation.



Drouot ancien puis nouveau à Mulhouse, quartiers Jonquilles et de Belgique à Modenheim illustrent les modèles réussis de logement populaire.



Variations de grands ensembles dans le «quartier de Belgique» à Modenheim.



L'ensemble des Vosges à Illzach, un patrimoine «par défaut»?



Le quartier Entremont à Rixheim, un grand ensemble véritable parc habité.

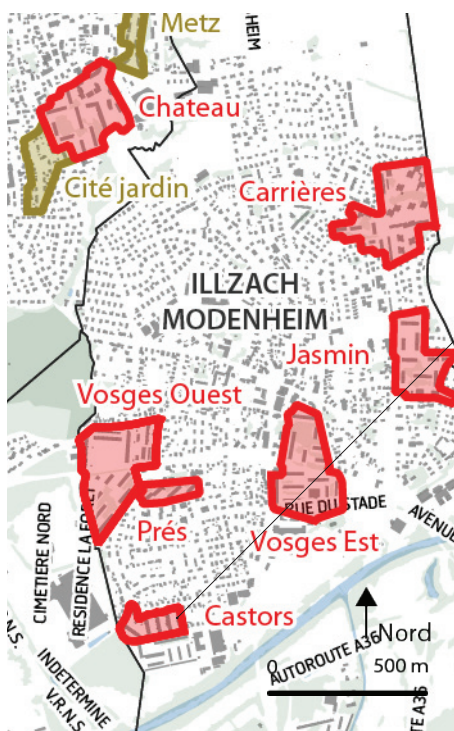


Le petit ensemble du secteur St-Martin à Habsheim.



• Focus sur les «petits ensembles»

La première couronne de l'agglomération est parsemée d'opérations de «petits ensembles» construits pendant les 30 glorieuses. Entre les cités ouvrières et les lotissements, ces opérations se caractérisent par un habitat individuel dense construit de manière standardisée, un patrimoine moins répulsif que celui des grands ensembles et plus emblématique de la voie individuelle dense induite par la raréfaction foncière.



Poches d'habitat d'après-guerre entre Illzach et Kingersheim.



L'ensemble «castors» à Illzach, d'habitat individuel en bande organisé autour de cours.



Une rue inspirée des cités jardins à Illzach.



Un lotissement moderniste d'habitat groupé à Pfastatt.



Le pendant individuel des grands ensembles du «quartier de Belgique» à Modenheim.

• Focus sur les lotissements

Un petit groupe de lotissements atypiques complète ce panorama du patrimoine résidentiel ouvrier. Ces secteurs se caractérisent par une attention au plan des espaces publics (parcs, voies sinueuses...) et des formes architecturales individuelles denses et standardisées. Ce sont des exemples de transition entre les cités et petits ensembles conçus selon des modèles urbanistiques forts et les lotissements courants conçus selon une logique de valorisation foncière.



Le lotissement rue des Alouettes à Bolwiller s'organise autour de grappes de maisons autour de squares plantés.



Le quartier rue des castors à Didenheim illustre les évolutions de modèles de lotissements d'après-guerre.



Les formes architecturales en redents animent l'espace public le long de la rue des Castors à Didenheim.



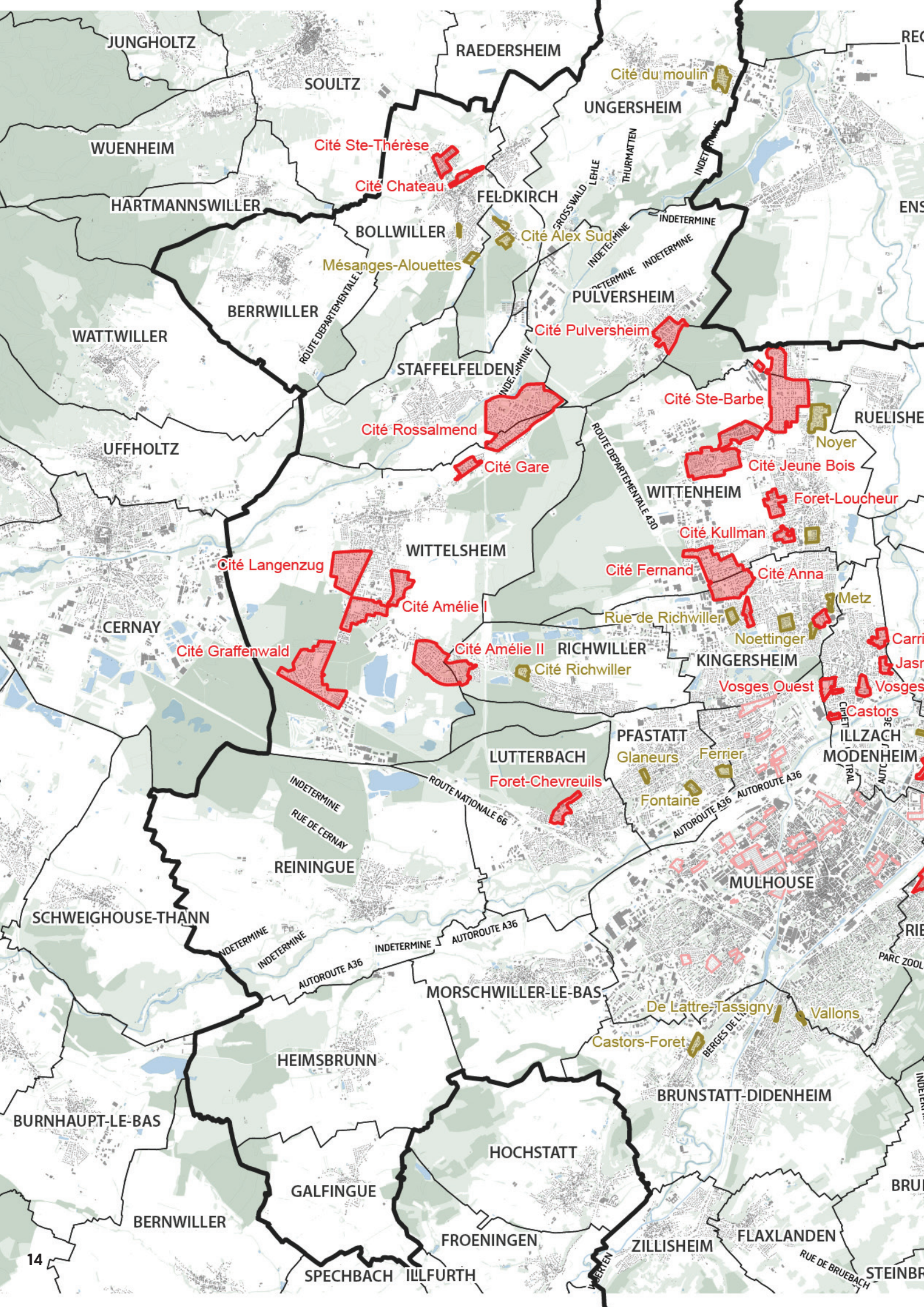
Les maisons bi-familiales standardisées rue de Noettinger à Kingersheim s'organisent autour d'un square.



Le quartier de Bretagne à Baldersheim joue des typologies individuelles et collectives et des matériaux «bretons».



Moins populaire, le secteur Rossburg (cadres EDF) à Riedisheim se développe en plateaux ouverts sur le paysage.



JUNGHOLTZ

RAEDERSHEIM

UNGERSHEIM

SOULTZ

WUENHEIM

Cité Ste-Thérèse

Cité Château

FELDKIRCH

HARTMANNSWILLER

BOLLWILLER

Cité Alex Sud

Mésanges-Alouettes

BERRWILLER

PULVERSHEIM

WATTWILLER

STAFFELFELDEN

Cité Pulversheim

UFFHOLTZ

Cité Rossalmend

Cité Ste-Barbe

RUELISHEIM

Cité Gare

Cité Jeune Bois

Foret-Loucheur

CERNAY

Cité Langenzug

WITTELSHEIM

Cité Amélie I

Cité Kullman

Cité Fernand

Cité Anna

CITÉ GRÄFFENWALD

Cité Graffenwald

Cité Amélie II

RICHWILLER

Cité Richwiller

Rue de Richwiller

Noettinger

Metz

Carré

Jasn

Vosges

Castors

ILLZACH

MÖDENHEIM

LUTTERBACH

Foret-Chevreuils

PFASTATT

Glaneurs

Ferrier

Fontaine

KINGERSHEIM

Vosges Ouest

MULHOUSE

SCHWEIGHOUSE-THANN

REININGUE

MORSCHWILLER-LE-BAS

De Lattre-Tassigny

Vallons

Castors-Foret

HEIMSBRUNN

BRUNSTATT-DIDENHEIM

BURNHAUPT-LE-BAS

HOCHSTATT

GALFINGUE

BERNWILLER

FROENINGEN

ZILLISHEIM

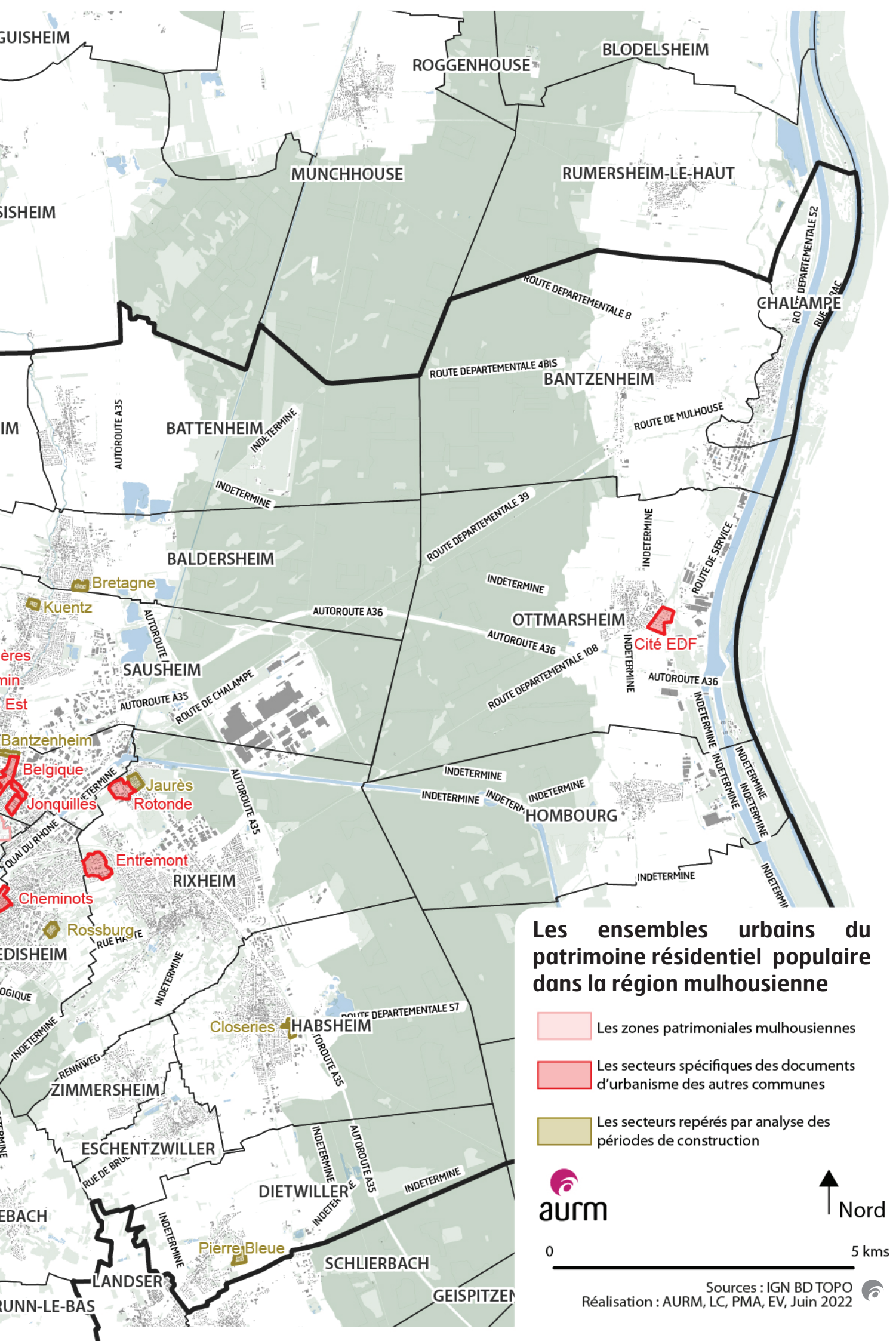
FLAXLANDEN

SPECHBACH ILLFURTH

BERGES DE L'ÉLISE

RUE DE BRUEBACH

STEINBRUNN



Les ensembles urbains du patrimoine résidentiel populaire dans la région mulhousienne

- Les zones patrimoniales mulhousiennes
- Les secteurs spécifiques des documents d'urbanisme des autres communes
- Les secteurs repérés par analyse des périodes de construction



Sources : IGN BD TOPO
Réalisation : AURM, LC, PMA, EV, Juin 2022



Un encadrement patrimonial «à la carte»

Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, labels, SCoT, PLU et outils spécifiques permettent une protection et une valorisation adaptée à l'ambition de chaque territoire. Panorama avant harmonisation intercommunale...

Source: Pler-Mael ANEZO et AURM



Les deux SPR de l'agglomération sont à Mulhouse. Ici, l'allée principale du cimetière central.

Outils patrimoniaux mulhousiens

Côté **réglementaire**, Mulhouse est couverte par **34** périmètres des abords des **MH** et de **2 SPR**, servitudes inscrites au PLU. Son règlement comprend 3 zones dédiées au centre historique, **4 zones patrimoniales** et des plans patrimoniaux. Il est basé sur un **inventaire** très fin des éléments à préserver et des typologies bâties, réalisé par le CCPM. Il facilite l'instruction précise. Le **RMC**, outil de droit local, complète le PLU de dispositions supplémentaires de sécurité, d'hygiène ou d'esthétique locale. Il cherche surtout à maintenir la qualité paysagère du Rebberg et de la colline de Dornach.

Côté **réhabilitation**, la ville se saisit de ce moyen **au cas par cas**. Le dernier exemple porte sur la réhabilitation du patrimoine industriel du quartier **Fonderie**. A l'occasion de la mise en vente d'un bien immobilier, en cas d'habitat indigne ou de fort enjeu patrimonial, la collectivité peut faire valoir son **droit de préemption**. **Systématiquement**, la collectivité use de dispositifs de préservation. Le service urbanisme peut accorder des **aides** pour des travaux de mise en valeur du patrimoine. Le **permis de louer** – institué dans les secteurs Fonderie, avenue de Colmar, boulevard de la Marseillaise et rue de la Mertzau – participe à amoindrir l'altération des logements insalubres.

➔ Des outils patrimoniaux diversement mobilisés

Fort de ce patrimoine, les communes de l'agglomération se sont diversement emparées des outils de l'aménagement du territoire dédiés au patrimoine. L'étude dresse ici un **panorama illustré des outils à disposition**, qu'ils soient déjà mis en place ou qu'ils soient pertinents pour les acteurs locaux. On s'est basé sur la trame du CEREMA en excluant les outils plus exclusivement orientés sur le patrimoine paysager et naturel.

➔ Pas de monuments historiques résidentiels

Le premier groupe englobe les outils destinés à «**l'identification, la protection et la valorisation du patrimoine**» (CEREMA). Ils vont donc du travail le plus passif (l'identification) au plus actif (la valorisation) d'accompagnement de l'évolution du patrimoine. Leur diversité permet d'adapter l'encadrement aux différentes situations locales.

Les **monuments historiques (MH)** correspondent à des immeubles ou parties d'immeubles d'intérêt remarquable pour le patrimoine. Ils sont au minimum **inscrits, voire classés** pour ceux de plus grand intérêt. Cette dénomination confère aux monuments un **statut juridique particulier**. Elle protège les objets et engage les acteurs locaux pour la conservation et la transmission de ce patrimoine. Ils doivent assurer la pérennité de ce patrimoine lors de travaux, de changement d'usage, etc. Ce statut **influe sur les abords** du monument historique. Des contraintes liées à la covisibilité entre le monument et les bâtiments voisins s'appliquent, généralement dans un rayon de 500m autour du monument, soit de plus en plus fréquemment dans un «périmètre délimité» ad hoc, et donc plus précis. Les monuments historiques créent des **servitudes d'utilité publique** à leurs abords.

On dénombre **une poignée de monuments historiques de l'époque industrielle** dans l'agglomération en dehors de Mulhouse. Il s'agit surtout de **bâtiments publics** (église Sainte Barbe à Wittenheim, salle des fêtes Grassegert à Wittelsheim) et dédiés à la **production ou l'activité** (vestiaire puit Else à Wittelsheim, manufacture Zuber à Rixheim, chevalement Théodore et remise du matériel incendie à Wittenheim, écluse à Niffer).

Source: Wikimedia et AURM



Les monuments historiques de l'époque industrielle sont une poignée sur l'agglomération. Il s'agit essentiellement de bâtiments publics et d'activité. De gauche à droite, la salle des fêtes Grassegert à Wittelsheim, l'église Sainte-Barbe et le chevalement Théodore à Wittenheim.



Source: Atlas des Patrimoines



L'Atlas des patrimoines cartographie les outils de protection du patrimoine. Les périmètres de protection aux abords de la cité Sainte-Barbe montrent les différences de pratiques entre communes.

➔ Sites patrimoniaux remarquables mulhousiens

Les **sites patrimoniaux remarquables (SPR)** protègent des «ensembles [patrimoniaux] cohérents» allant de groupes d'îlots à des villes entières. Ils **se substituent** depuis 2016 aux **AVAP, ZPPAUP et Secteurs sauvegardés**. Les **règlements** de ces outils antérieurs restent partiellement en vigueur au sein des SPR. Un SPR est une **servitude d'utilité publique** qui oblige les initiateurs de travaux de modification du patrimoine à demander une autorisation préalable aux autorités compétentes. Le classement d'un site est effectué par le ministère de la culture, sur proposition ou avec accord de la collectivité concernée, ou par avis du Conseil d'Etat en absence d'accord. La constitution d'un SPR induit la mise en place d'une **commission locale de gestion du site**. Cette instance partenariale intègre des représentants des collectivités, des experts du patrimoine concerné, des associations et des élus. Les SPR induisent la création de **plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)** sur tout ou partie du site. Ce document de planification tient lieu de PLU. Il comprend un règlement, des OAP, etc. pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur du SPR. Sur le secteur du **SPR non couvert** par un PSMV, l'autorité compétente doit élaborer un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)**. Cet outil de gestion du secteur vaut servitude d'utilité publique pour assurer la qualité des restaurations et modifications entreprises. Dans l'agglomération, **seule Mulhouse comprend des SPR** (cf. Zoom).

Source: Pler-Mael/Anezo



Les labels, des outils simplifiés peu mobilisés sur m2A, illustrés par le «jardin remarquable» du Parc Wallach.

Source: Journals Open Edition.org

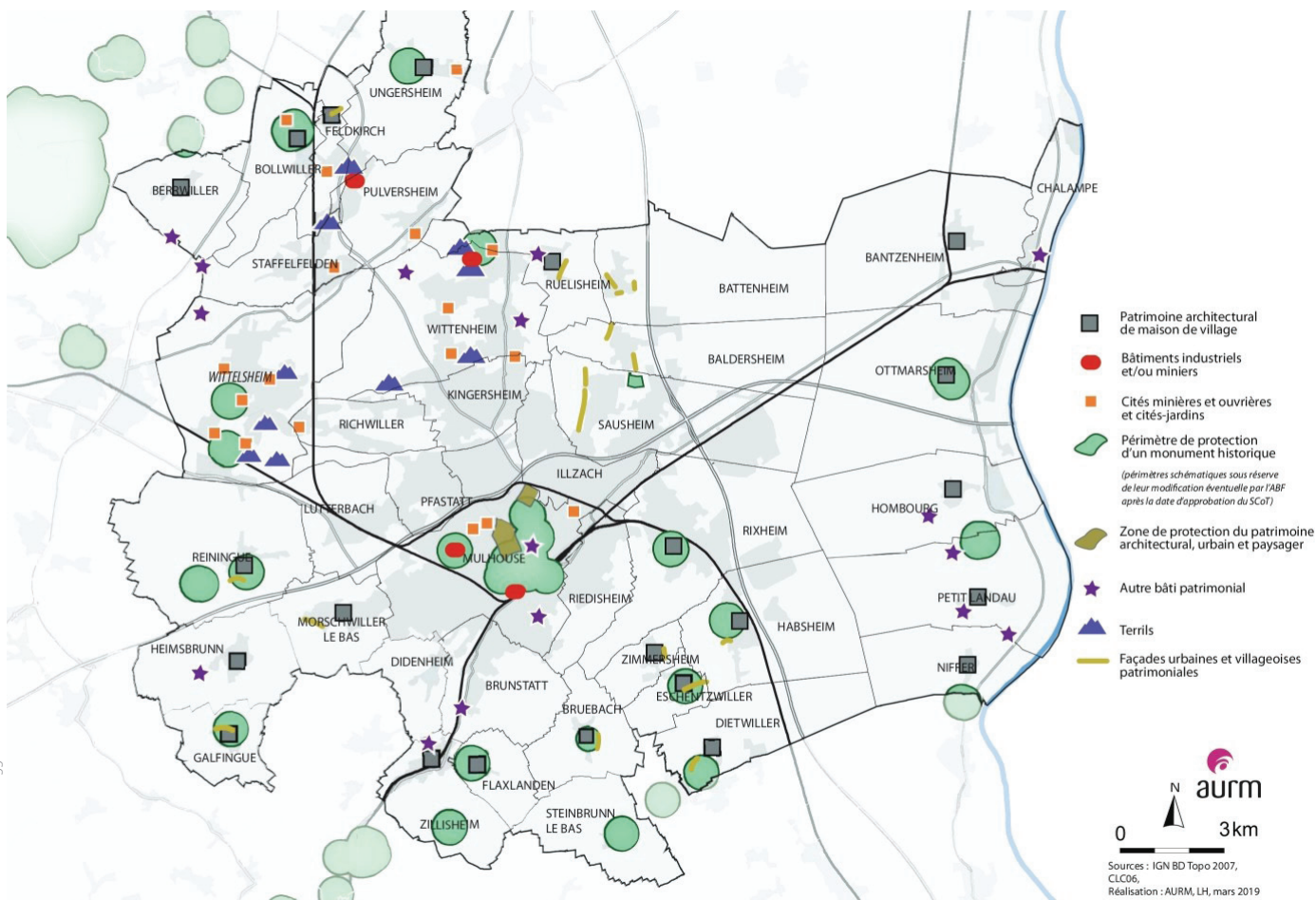


Cités ouvrières, équipements, sites d'ex-tractions et terrils du classement UNESCO du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais.

De l'architecture remarquable à l'UNESCO, des labels mobilisables

Les **labels patrimoniaux** sont des outils de valorisation «simplifiée» du patrimoine local. Portés par le **ministère de la culture**, ils mettent en valeur un patrimoine spécifique par la **communication et la mise en réseau des ressources et des pratiques**. L'**agglomération** est surtout visible par le label «**jardins remarquables**» (Parc zoologique et botanique à Mulhouse, Parc Wallach à Riedisheim, Jardins du Temps à Illzach). Seul le parc de Wessering a directement trait au patrimoine industriel. Aucune mention de «patrimoine européen», de «maisons d'illustres» ou «d'architecture contemporaine remarquable» ne figure sur le territoire.

L'inscription d'un bien au **patrimoine mondial de l'UNESCO** est sûrement la démarche la plus engagée de protection du patrimoine. Cette inscription oblige les collectivités porteuses du projet d'inscription à protéger ces biens, souvent par des outils nationaux cités plus haut. L'inscription d'un bien s'accompagne de la mise en place d'une **zone tampon** à son environnement immédiat et le long des perspectives visuelles pertinentes, ainsi que d'un **plan de gestion** de ce patrimoine qui gagne rapidement en **visibilité touristique mondiale**. Rares sont les sites du patrimoine industriel français à être inscrits à l'UNESCO. On citera en particulier le «**bassin minier du Nord Pas-de-Calais**» qui a façonné le paysage des deux départements, comme le textile et la mine dans le Sud Alsace. La démarche d'inscription est ainsi un moyen de **mobiliser les forces vives d'un territoire autour d'un projet** patrimonial et touristique. La visibilité du label UNESCO participe à un **changement d'image** du territoire.



Source : SCoT de l'agglomération mulhousienne

Le DOO du SCoT de la région mulhousienne fixe des objectifs pour le patrimoine villageois, les bâtiments industriels remarquables, les cités minières, ouvrières et cités jardins, les périmètres de protection des MH, SPR, les terrils et les façades urbaines.

➔ Des orientations claires dans le SCoT de m2A

Le deuxième groupe englobe les outils de «stratégie territoriale» dédiée au patrimoine. **Documents d'urbanisme et labels** touristiques participent à intégrer le patrimoine à une stratégie d'ensemble sur un territoire. Ils devraient idéalement se coupler à des outils plus opérationnels décrits précédemment.

Le **SCoT** définit des **orientations** de développement durable du territoire de son périmètre. Il assure la **cohérence** entre les diverses thématiques d'aménagement de ce territoire. Il peut ainsi articuler la dimension patrimoniale avec les enjeux fonciers, paysagers, d'habitat ou économiques... Son projet d'aménagement stratégique (PAS) fixe des objectifs globaux traduits dans un **document d'orientation et d'objectifs** (DOO) organisé par thématique. Ce DOO est **opposable**.

Le DOO du SCoT de la **Région mulhousienne** inclut le patrimoine dans l'Axe 2 «Un territoire exemplaire d'un point de vue environnemental», au chapitre 2.3 «offrir un cadre de vie de qualité», en particulier au point **2.3.3 «sauvegarder le patrimoine architectural et urbain»**. Les autres points traitent des paysages naturels et des entrées de villes et d'agglomération. Le **patrimoine industriel et minier** est soulevé comme un marqueur de **l'identité** de l'agglomération. Il prescrit la **protection et la mise en valeur** des éléments patrimoniaux, en particulier pour ce qui nous concerne : les **façades urbaines patrimoniales**, le patrimoine urbain du **Rebberg**, les **cités** minières et ouvrières, ainsi que les cités jardins, les **grands sites** ou éléments de patrimoine témoins de l'histoire industrielle et minière (p.37, DOO). Il encourage aussi les actions de **restauration et valorisation** du patrimoine dans le respect de son «identité et des ses qualités». La notion de façades urbaines traite des lisières d'urbanisation. L'ensemble de ces orientations «doivent être considérées dans l'appréciation des autres orientations du DOO relatives à l'économie du foncier et à la performance énergétique».



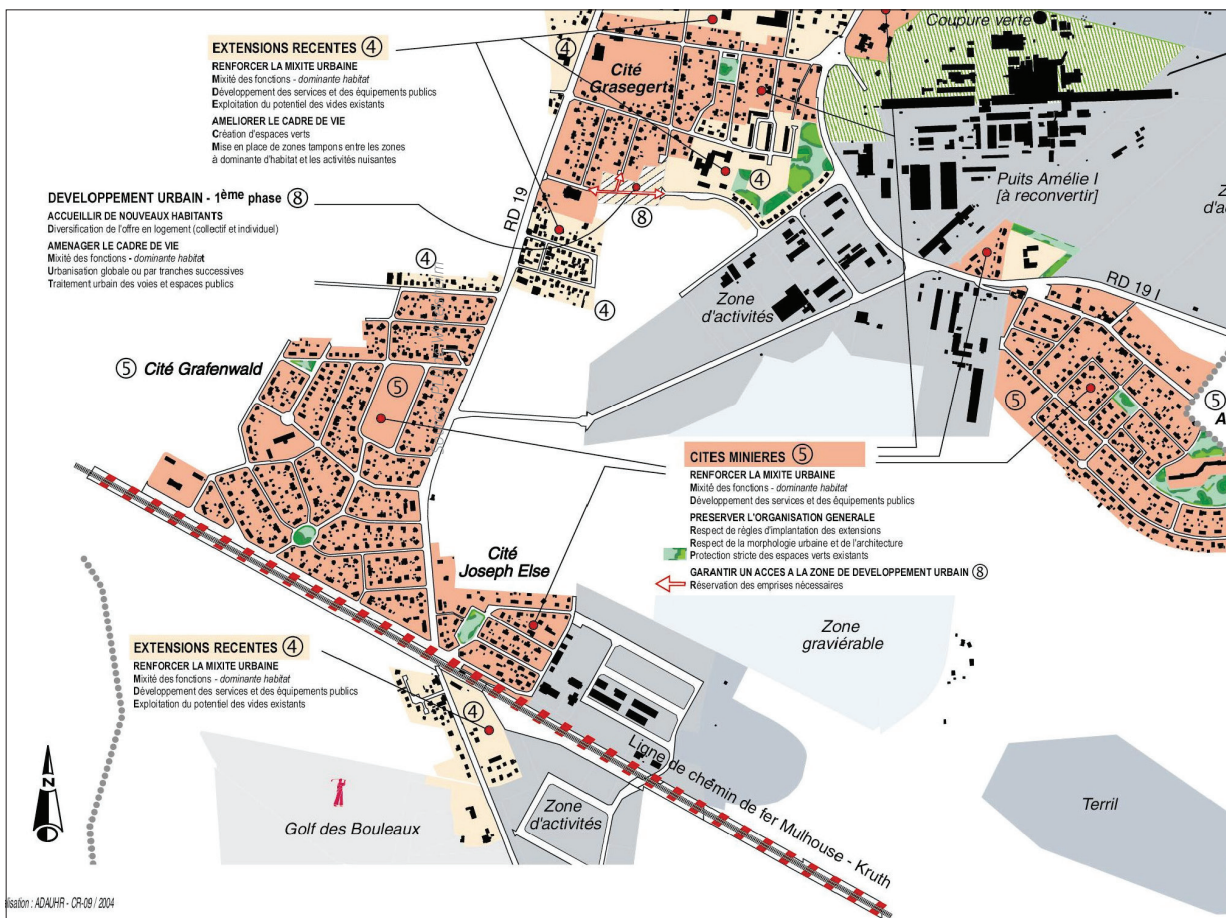
Villes & Pays d'Art et d'Histoire au service de l'action

Le label **Ville ou Pays d'Art et d'Histoire** permet aux territoires concernés de **valoriser leur patrimoine et de faciliter les actions** dans ce domaine. Le label est attribué par le ministère de la culture après avis du conseil national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire. Le porteur signe une convention avec la DRAC locale pour formaliser les actions à entreprendre. Dans la région, on citera la **Ville de Mulhouse (2018)**, les **Pays de Guebwiller et de Montbéliard**. A Mulhouse, la labellisation s'est accompagnée de la constitution d'une **équipe** et l'ouverture d'un **lieu** dédié (la Maison du Patrimoine) en charge de la mise en place des **actions** (visites, espace muséal, communication). Une **extension du label** à l'ensemble de l'agglomération serait envisagée et vue d'un bon oeil par l'État. L'avantage de la démarche est sa souplesse d'approche vis-à-vis du patrimoine, qui se doit d'être vivant.

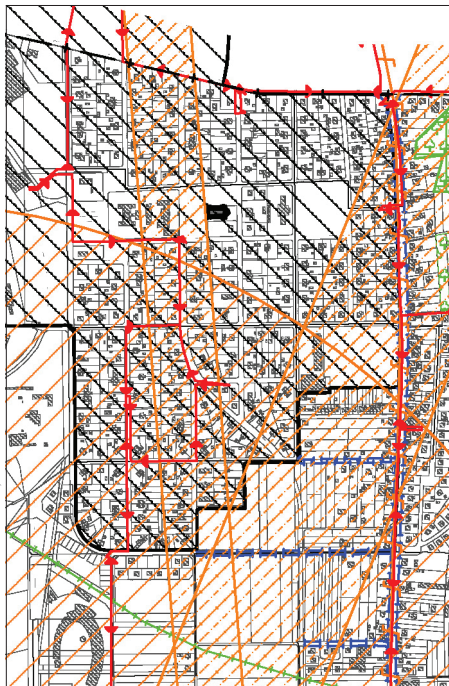
➔ Les outils des PLU inégalement mobilisés

Les **PLU** sont les documents d'urbanisme les plus **détaillés** et donc les plus précis sur l'encadrement de l'évolution du patrimoine. Ils se composent d'un **rapport** de présentation qui explique le projet d'aménagement du territoire aux différentes échelles (commune, secteurs, parcelles...) et selon les thématiques pertinentes (consommation foncière, protection des espaces naturels, patrimoine...). Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** décline le projet local en orientations. Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent les ambitions qualitatives et de programmation du projet local. Elles sont thématiques (entrées de villes, réseaux de transport, trames vertes et bleues, patrimoine, etc.) ou sectorielles (zones d'extension ou de rénovation urbaine à enjeux). Le **règlement** se compose d'une partie écrite (règles de construction et d'aménagement à la parcelle) correspondant aux zones urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles (U, A, N) de la partie graphique. Les règles traitent de l'implantation sur la parcelle, de la volumétrie, des recommandations architecturales et paysagères, du raccordement aux réseaux, etc. Elles peuvent distinguer des éléments bâtis ou non à préserver, des emplacements réservés pour des infrastructures.

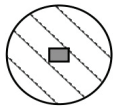
L'analyse des **PLU concernés** par le patrimoine résidentiel populaire dénote une **très faible utilisation des OAP** pour ce patrimoine. Aucune OAP thématique ne le traite. Les OAP sectorielles concernent presque exclusivement les zones d'extensions urbaines, parfois en continuité de cités ouvrières (Ruelisheim). Mulhouse fait exception au niveau sectoriel avec quelques sites à enjeux (Neppert, îlot Zahn, Fonderie...). On notera l'existence **d'une ZAC en extension** de la cité minière Joseph Else à Wittelsheim.



Le PADD du PLU de Wittelsheim prévoit des orientations pour les cités minières: renforcer la mixité urbaine, réserver l'organisation générale, garantir des accès aux zones de développement urbain.

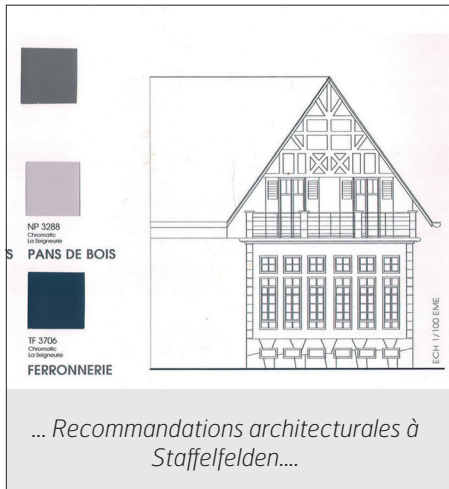


Source : Plan des servitudes, PLU de Wittenheim



AC 1 Protection des Monuments Historiques

Le périmètre détaillé de protection des abords de l'église Sainte-Barbe de Wittenheim évite le risque induit par la notion de «covoisabilité» aux abords d'un MH.



Source : PLU de Staffelfelden

... Recommandations architecturales à Staffelfelden...



Source : PLU de Wittenheim

... Jardins protégés à Wittenheim.

Près de **40% des communes** de m2A sont dotées de **zones U spécifiques** à un tissu urbain de patrimoine résidentiel populaire. Cela préjuge rarement d'un encadrement patrimonial poussé, mais surtout d'un règlement **adapté à la morphologie urbaine**. Il s'agit de **cités** minières et ouvrières, d'ensembles de **logements sociaux** (comme à Rixheim) de **petits et grands ensembles** d'après-guerre (comme à Illzach ou Wittenheim) et rarement de lotissements (comme à Dietwiller). Sur ces **15 communes**, 9 font partie du bassin potassique, 4 de la première couronne mulhousienne (Illzach, Rixheim, Riedisheim, Lutterbach) et 1 de la bande rhénane (Ottmarsheim), en plus de Mulhouse. Hors de la ville centre, seules quelques communes ont accentué l'encadrement patrimonial, via la **protection de bâtiments** (Bollwiller), des **recommandations architecturales** spécifiques (Pulversheim, Staffelfelden), la protection des jardins (Wittenheim) ou un **secteur de réglementation détaillée** (Kingersheim). 8 communes sont concernées par ce patrimoine, mais sans aucune réglementation spécifique.

Règlement graphique du PLU de Kingersheim

Source : PLU de Kingersheim

- Zone UCa
- inconstructible, sauf conditions particulières
- Zone inconstructible, sauf conditions particulières
- Zone constructible

Les PLU permettent d'affiner l'encadrement de l'évolution du patrimoine: zonage détaillé à Kingersheim...



➔ **Traiter de sujets spécifiques et assurer un suivi**

Un dernier groupe englobe les outils d'encadrement d'une **thématique spécifique** (publicité, éclairage) et ceux de **suivi** de l'évolution du patrimoine et du paysage, ainsi que des actions entreprises.

Les **règlements locaux de la publicité intercommunaux** (RLPi) sont des documents d'urbanisme dédiés à encadrer la publicité sur une commune ou une intercommunalité. C'est un document qui **adapte localement la réglementation nationale** et qui s'articule avec le PLU. Il permet de limiter la publicité dans l'espace public. L'agglomération s'en est dotée il y a peu. Un retour d'expérience pertinent pour le PLU? On citera aussi la **taxe locale sur la publicité extérieure** qui permet de lutter contre la pollution visuelle, et la **charte de l'éclairage public** qui permet d'encadrer cet élément d'ambiance et de valorisation du patrimoine.

Concernant le suivi, on citera d'abord **l'Atlas des paysages** d'Alsace (2015) qui permet d'identifier les «unités paysagères» de la collectivité européenne. L'agglomération est parcourue de plusieurs unités : Mulhouse et le Bassin potassique forment la plus grande, viennent ensuite par ordre d'importance, la forêt de la Hardt, la Bande Rhénane, les collines du Sundgau, la Plaine et les Rieds ainsi que le Piémont viticole (Berrwiller). Cet outil élaboré entre l'Etat et les collectivités est révisé régulièrement. Les **observatoires photographiques des paysages** approfondissent ce suivi à des échelles plus locales. Sur le modèle de Belfort, l'Agence a profité de la présente mission pour en lancer un (cf. Zoom).

Zonage du règlement local de publicité intercommunal (RLPi) de m2A

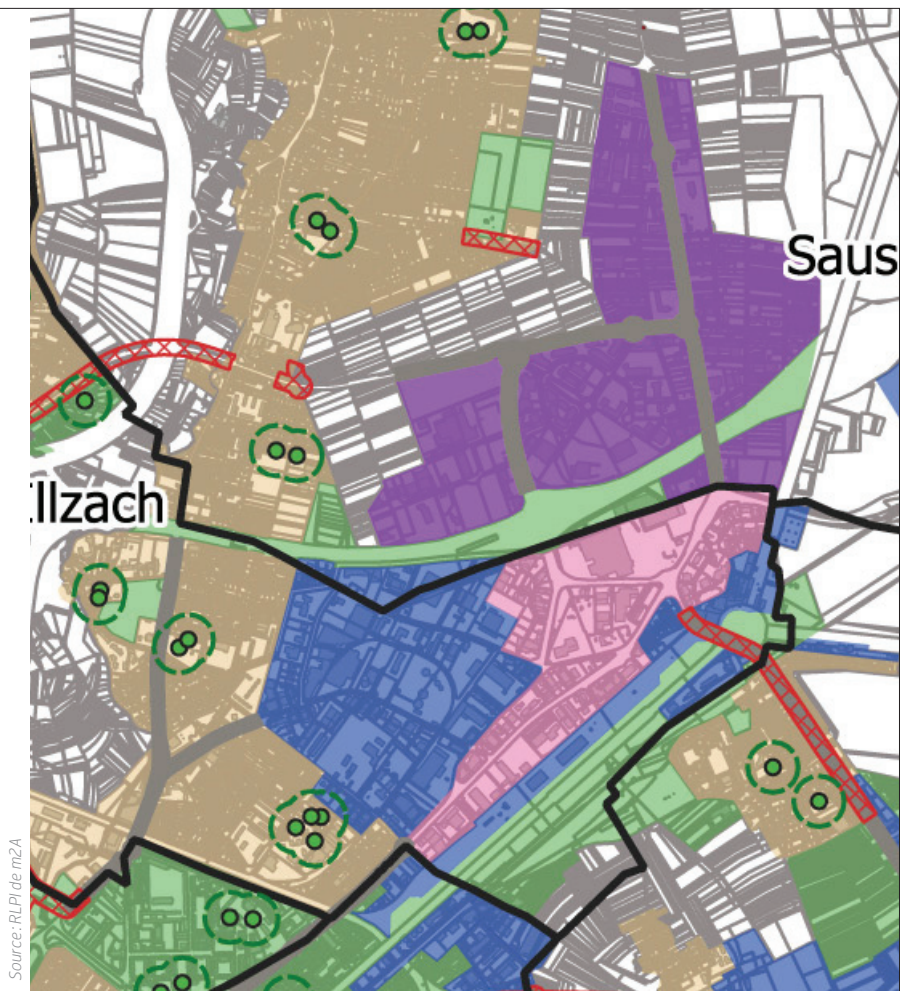
LEGENDE :

Zones de publicité restreinte

- Zone 1
Typologie principale : axes structurants
- Zone 2
Typologie principale : zone résidentielle
- Zone 3
Typologie principale : zone sensible
- Zone 5
Typologie principale : centre ville
- Zone 4.1
Typologie principale : zone commerciale
- Zone 4.2
Typologie principale : zone d'activités de type mixte
- Zone 4.3
Typologie principale : zone d'activités et d'équipement public

Périmètres de protection complémentaires

- Entrée d'agglomération
- Abords de cours d'eau
- Ecoles
- Patrimoine bâti
(se reporter au plan annexe 3 « Périmètres de publicité restreinte au titre de la protection du patrimoine »)



Source: RLPi de m2A

Le RLPi de m2A permet de limiter la place de la publicité dans l'espace public au bénéfice de l'image du territoire.



Un point de vue avant-après à l'entrée de l'ancien carreau Marie-Louise à Staffelfelden. Le chevalement a été remplacé par une borne de téléphonie mobile.

➔ Clarifier et harmoniser les règles entre communes

La protection au titre des MH est surtout concentrée dans le bassin potassique et à Mulhouse. Faut-il **adapter les périmètres de protection aux abords** ? Les délimitations précises permettraient de stabiliser les règles et de les harmoniser, comme pour des cités intercommunales, ou de fusionner des périmètres superposés, comme à Mulhouse. Vu la concentration de périmètres de protection, pourrait-on **étendre les SPR**, dans un souci de clarté et d'encadrement plus partenarial (et stable) grâce à une commission locale ? Les labels patrimoniaux sont rares, par manque d'intérêt pour ces outils ou de **stratégie touristique** appuyée sur ce patrimoine ? Les outils de **protection et de valorisation du paysage et des espaces naturels** pourraient-ils être des ressources de protection du patrimoine résidentiel via les espaces végétalisés ?

Le SCoT a surtout un rôle de protection des «façades urbaines» des quartiers résidentiels, dans un but de valorisation de l'image de l'agglomération et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PLUi aura un rôle d'**articulation entre les grandes orientations du SCoT**, les sites et bâtiments protégés ainsi que la variété de règles applicables aux différents tissus urbains patrimoniaux. Un PLUi patrimonial semble peu probable compte tenu du morcellement des règles mais le PLUi pourrait au moins servir de **levier à une stratégie de valorisation du patrimoine** d'agglomération, via le renforcement des labels existants et la mobilisation de nouveaux formats.

Le PLUi devra assurer **l'harmonisation** de règlements hétérogènes. On pense aux cités minières sur deux communes, comme Wittelsheim avec Staffelfelden et Richwiller ou Wittenheim avec Kingersheim et Ruelisheim... Les différences entre les zonages très détaillés des uns et ceux plus génériques des autres impliquent des **arbitrages**. L'enjeu est de garantir un **équilibre** de l'ensemble du document et une **clarté d'utilisation** pour les citoyens et les services instructeurs. Cela nécessiterait une **définition intercommunale du patrimoine** au préalable. Il faudrait **juger de la capacité de portage et de suivi** du règlement intercommunal à l'échelle communale, afin de garantir son application.

Le patrimoine résidentiel populaire concerne surtout les communes au passé industriel et minier du bassin potassique et de la première couronne mulhousienne. Pour que le sujet soit identifié à sa juste valeur et porté par la majorité des communes, il semble important d'**identifier ce patrimoine sur toute l'agglomération ou d'élargir le sujet à d'autres types** de patrimoine, résidentiel ou non. Un travail avec les **services de l'Etat** semble important pour garantir l'application du document. On pense à l'architecte des bâtiments de France (ABF) mais aussi à la Justice, qui parfois sape les efforts communaux de réglementation des constructions. Pour imaginer l'évolution des quartiers résidentiels concernés, des **outils de projet et de maîtrise d'un foncier très morcelé** seraient nécessaires.

L'observatoire photographique du paysage

L'observatoire permet de **suivre l'évolution des paysages dans le temps**. Des clichés à cadrages identiques et à intervalles réguliers fournissent un état des lieux et illustrent les changements du paysage. C'est un moyen d'**information et de sensibilisation** au service du public.

La **mission** sur le patrimoine résidentiel populaire était l'opportunité idéale pour **lancer un observatoire local**, tant il permet de cerner des évolutions sur le temps long. L'OPP a permis d'enrichir le **fonds documentaire** avec le PLUi en voie d'élaboration et les **30 ans de l'Agence** en ligne de mire.

Une fiche de terrain standardisée, inspirée d'autres OPP, a permis de caler une **méthode** de prise de vue techniquement aboutie. On a sélectionné les **points de vue selon les unités paysagères** de l'Atlas des paysages d'Alsace (DREAL), les photos anciennes exploitables, les manques dans notre photothèque et leur accessibilité. La majorité des prises de vue se concentre dans le bassin potassique, mais l'OPP embrasse **tous les paysages du territoire**. Chaque photographie s'accompagne d'une fiche terrain, d'une présence sur le **site web** de l'OPP et de photographies versées à la photothèque en libre accès. L'OPP peut maintenant **être étoffé annuellement** par l'ajout de points de vue et la reconduction des photographies de 2021.

Pour approfondir

- **Sites Web** de l'OPP [[lien](#)] & de la photothèque [[lien](#)]
- Sources majeures Numistral [[lien](#)], Mérimée [[lien](#)], Archives 68 [[lien](#)]



Le PLU patrimonial

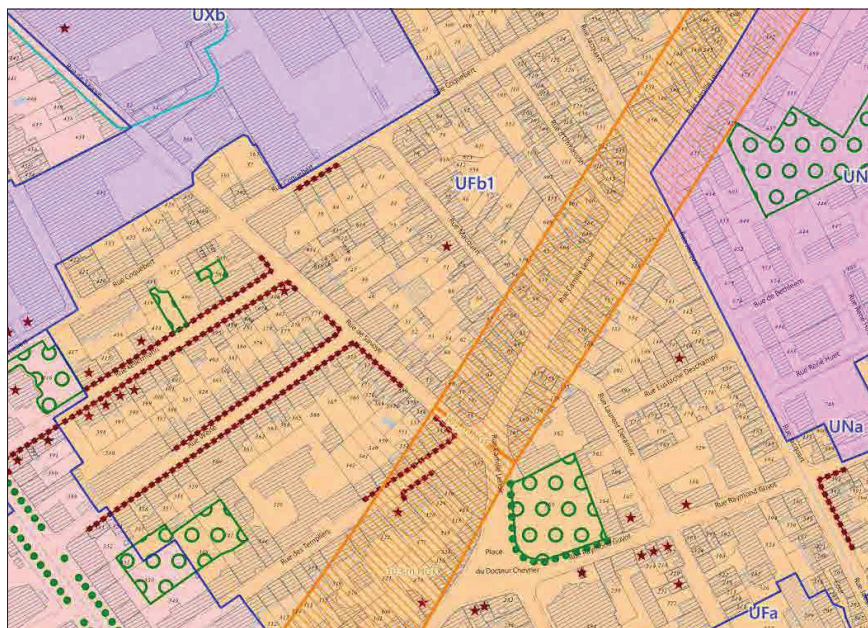
Les PLU abordent le patrimoine dans leur rapport de présentation mais déploient rarement le sujet dans les parties opposables (PADD, règlement et OAP). Un PLU sera plus ou moins patrimonial **en fonction du degré de mobilisation des outils** suivants :

- Le **zonage** permet de délimiter des zones qui ont vocation à être protégées de manière spécifique et ainsi de poser des règles plus strictes
- Le **règlement** peut répertorier des éléments du tissu urbain à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il définit alors des règles de préservation, de conservation ou de restauration de ces éléments. Cela permet de soumettre à déclaration préalable des travaux normalement exemptés et d'imposer la délivrance d'un permis de démolir pour ces éléments. Il empêche ainsi des dégradations sur les éléments identifiés.
- Les **OAP** à vocation patrimoniale traitent de la requalification ou valorisation de secteurs existants à valeur patrimoniale ou paysagère. Elles peuvent contenir des éléments de programmation, des schémas de principe d'aménagement des espaces publics, des principes de composition urbaine ou de préservation de perspectives.

Le PLU patrimonial est déclinable sur chaque territoire. Il peut limiter la dégradation et la disparition des éléments de patrimoine non-protégés au titre des monuments historiques ou des sites. Imposant une connaissance fine du patrimoine, il permet à la collectivité de mettre cette thématique au cœur de son projet de territoire. Il s'agit d'un **intermédiaire entre le PLU classique et le SPR**. Il peut être utilisé soit comme un outil autonome de protection locale du patrimoine soit comme complément d'un ou plusieurs SPR, qui ne couvrent pas l'intégralité de son périmètre.

Source: PLU de Wittelsheim

Source: PLU de Reims



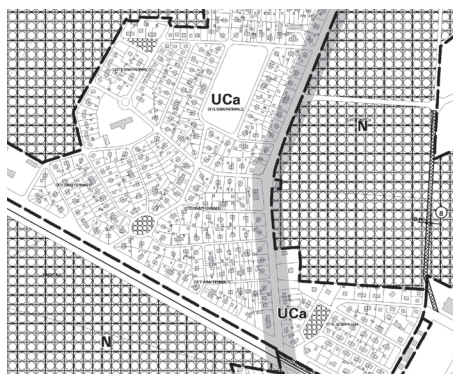
Le PLU de Reims (51) identifie les éléments à protéger (rouge foncé), leur instaure différentes prescriptions (permis de démolir, préservation des caractéristiques...).

Source: PLU de Strasbourg



- alignement de façades formant un ensemble
- 9 numéro de fiche de recommandations

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (67) dispose d'OAP patrimoniales, comme sur le quartier du Neudorf (façades remarquables, clôtures à protéger...).



Un zonage UCa spécifique aux cités minières à Wittelsheim. Ici Graffenwald et Joseph Else.

Aménager, accompagner et sensibiliser

Le patrimoine doit s'adapter aux nouvelles normes de confort, écologiques et sociales sans être dénaturé. Ce qui passe par de gros efforts de sensibilisation et de suivi avant de pouvoir user de cette ressource territoriale.

«Chalandonnettes»

Construites dans les **années 70** à Wittenheim, suite à l'implantation de Peugeot à Sausheim, les «chalandonnettes» ont longtemps souffert d'une mauvaise réputation. Ces «**lotissements planifiés**» offraient la possibilité à des ménages modestes d'accéder à la propriété. Et ce dans de grands logements pour l'époque, dans un cadre de vie agréable et à l'identité particulière et paisible avec des venelles et des espaces de jeux. «**Une ambiance Pierre & Vacances**» selon M. Homé, maire de la commune et propriétaire-occupant d'une chalandonnette. Les enjeux de ces quartiers sont similaires à ceux du patrimoine d'après-guerre. Les extensions sont rares, mais des **questions de modernisation** se posent, notamment d'isolation et de mise aux normes (amiante dans les toitures).



Les chalandonnettes, un habitat individuel dense à l'architecture moderniste, une des architectures de la cité Jeune-Bois.



Extension et surélévation inspirée d'à côté, mais dénaturée par son retrait. Un concentré des enjeux de rénovation.

➔ Faire évoluer ce patrimoine sans le dénaturer

Pour comprendre les **évolutions** auxquelles fait face le patrimoine résidentiel, on s'est entretenu avec des habitants de cités minières, des services instructeurs, des élus, des associations et d'autres agences d'urbanisme, en plus de nos lectures. La **majorité des enjeux** concerne les **cités minières** et ouvrières (Mulhouse compris), les plus anciens et nombreux ensembles patrimoniaux. Le **patrimoine d'après-guerre**, moins pittoresque, soulève des **enjeux propres**. In fine, les enjeux de ces quartiers souvent peu denses, mais planifiés d'un seul tenant, concernent bien d'autres secteurs sans valeur patrimoniale.

L'enjeu central pour les cités est d'**éviter la «muséification» de ce patrimoine, tout en «gardant la typicité de ce type d'habitat»**. Ces logements continuent d'attirer parce qu'ils sont abordables, ont un grand terrain (5 à 9 ares) et possèdent un cachet particulier. Pour le patrimoine d'après-guerre le risque de muséification est limité, mais pas celui de perte de spécificité.

➔ Adapter les normes de confort sans verrues

Qui dit patrimoine, dit logement ancien et **moins adapté aux normes de confort** contemporaines. Les logements des cités minières faisaient entre 60 et 70 m² pour une famille, avec des normes de confort de l'entre deux guerres : chambres en enfilades, cuisine fermée, etc. Les rénovations entreprises cherchent à **agrandir** les logements et les **adapter** aux nouvelles normes, comme le vieillissement de la population par exemple. Cela concerne l'intérieur (ouverture des cloisons, aménagement des combles...) comme l'extérieur (extensions). Ces dynamiques de modernisation **s'amenuisent à mesure que le patrimoine est de plus en plus récent**. La **rénovation** est plus facile pour les formes géométriques simples des constructions standardisées d'après-guerre, que pour les maisons plus ornementales et pittoresques des cités minières.

« C'était propre quand on est arrivés, mais on voulait refaire la maison à notre goût » (habitants cité Gare – Wittelsheim)

L'enjeu est de permettre des **extensions qui s'intègrent harmonieusement** au bâtiment d'origine (formes, proportions, matériaux, couleurs, détails, etc.). Cela demande une **précision des règles** en amont ou une **capacité de négociation** lors des demandes d'autorisation et des **moyens suffisants** pour suivre ces évolutions souvent petites mais proliférantes.

➔ Rénover thermiquement sans être vu

La **transition écologique** passe par le durcissement des **normes thermiques** dans la construction et s'accompagne d'**aides financières** pour la rénovation. S'y ajoute le renchérissement des **coûts des énergies fossiles**. Ces incitations accélèrent les projets de rénovation thermique des logements.

Les formes architecturales des cités soulèvent des problèmes d'**intégration de panneaux photovoltaïques** en toiture. Les quelques PLU qui traitent du sujet veillent à limiter l'impact de ces panneaux sur la «présentation de la toiture sur le domaine public» (Wittelsheim). Les ABF sont particulièrement attentifs à leur invisibilité depuis les voies publiques. Cette problématique de l'intégration du photovoltaïque est **anecdotique pour le patrimoine d'après-guerre**, tant le risque de dénaturation des façades est limité.



Rénovation thermique et protection patrimoniale entrent frontalement en conflit.

Enjeux mulhousiens

Les problématiques les plus « mulhousiennes » ont trait aux **aspects financiers**.

D'une part, une logique de **rentabilité** immobilière amène certains propriétaires à investir dans des biens puis les **diviser** en plusieurs logements pour accroître leur profit, quand bien même les logements initiaux seraient déjà d'un petit volume. Ce phénomène renforce **l'inconfort** de ces logements.

D'autre part, à Mulhouse, l'habitat populaire est toujours, dans une large mesure, occupé par les **ménages les plus modestes**. Or pour réduire les coûts de réalisation des travaux, beaucoup de propriétaires font les **travaux eux-mêmes**, favorisant d'autant plus les travaux **non déclarés**.

Spéculation et précarité supérieures au reste de l'agglomération accentuent la pression sur le **patrimoine, déjà plus ancien** que dans le reste du territoire.



Extension, rénovation, dénaturant? Le patrimoine mulhousien plus ancien, plus précaire et plus spéculatif?

Pour limiter les déperditions thermiques sans réduire la surface de plancher déjà réduite des maisons de cités, **l'isolation par l'extérieur** est privilégiée. Elle induit des modifications de l'aspect des façades (simplification, couleurs...), la création d'écarts entre façades de maisons jumelées ou d'avancées de façades sur l'espace public. Un **formulaire dédié** pour le ravalement de façade peut encadrer cette évolution. Dans les SPR de Mulhouse, l'ABF refuse systématiquement ces travaux, posant les enjeux patrimoniaux avant ceux climatiques. Ce sujet est aussi moins problématique pour le **patrimoine récent**. Mais dans tous les cas de rénovation thermique, s'agissant plus souvent de logement collectif, celle-ci demande de **fortes coordinations** au sein des copropriétés.

Enjeux patrimoniaux et environnementaux s'opposent très souvent, ce qui questionne la **priorité à donner** de l'un sur l'autre et induit des marges de **négociation des règles**. Là encore, la place de l'ABF est centrale, unique interlocuteur du patrimoine face à la **multitude d'acteurs** engagés dans la transition écologique.

➔ Intégrer les voitures sans perdre le cachet architectural

Les cités minières ont été construites sans voiture à proximité piétonne des emplois. Vu leur faible densité et l'éclatement des modes de vie, les habitants ont ajouté des **annexes pour leur voitures**. Le parc automobile augmentant, l'enjeu est d'intégrer carport et garages à la volumétrie ancienne. Ici les carports à toits plats sont autorisés, là tout bâtiment annexe doit être à deux pans. Pour le **patrimoine d'après-guerre**, construit autour de la ville automobile, cette problématique est plus concentrée sur les **espaces collectifs publics et privés** où se déplacent les voitures supplémentaires.

« Je suis désolé des petites constructions, des ajouts qui déforment la maison d'origine, ça enlève le cachet. » (*habitant cité Graffenwald - Wittelsheim*)

Dans tous les cas, l'enjeu est d'aménager des **offres alternatives** de mobilité. Pour des transports en commun attractifs, cela nécessiterait au moins une **densification** du tissu urbain et un **cadencement** renforcé. Avec le vélo électrique, le **report modal** peut aussi être incité via des réseaux cyclables sécurisés. Faut-il privilégier les **annexes légères** type carport, mais éloignées du style originel, **ou les annexes en dur** plus proches de l'habitat traditionnel ?

➔ Préserver la qualité naturelle des jardins

Les cités minières ont été conçues comme des **cités jardins**, des quartiers très autosuffisants grâce aux **jardins vivriers** par exemple (fruitiers, potagers, volailles, etc.). Les grands terrains sont toujours un atout pour **l'espace** qu'ils dégagent et pour adapter les usages des habitants. L'évolution des modes de vie (dessalement des ménages, travail des femmes, **habitudes de loisirs**, etc.) ont réduit l'intérêt et le temps disponible pour les jardins vivriers au profit des piscines, jeux pour enfants, espaces de convivialité... A Mulhouse, la **minéralisation** des espaces non-bâties est accentuée par la petite taille des parcelles. Des règles de proportion d'espaces verts et de reculs y répondent. Le **patrimoine plus récent**, s'il est **individuel**, voit **les mêmes** évolutions sur des terrains plus petits. S'il est **collectif**, ces grands ensembles ont été conçus sur des principes de « parc habité » qui pose des questions **d'entretien et de conflits d'usages** (jeux d'enfant, place de la voiture, etc.)

« C'est de l'entretien » (*habitants cité Gare - Wittelsheim*)

Devant la perte de biodiversité et les bouleversements induits par le changement climatique, les grands jardins des cités et les parcs habités des ensembles d'après-guerre offrent une généreuse **ressource environnementale**. L'enjeu est de **préserver et d'étoffer** ce maillage végétal dans un contexte de fort morcellement de la propriété. Cela pose des questions de **sensibilisation, d'incitation** à la végétalisation, mais aussi de **suivi** de règles complexes et **d'entretien**. Comment mutualiser ces coûts ?



➔ Pondérer intimité et qualité des espaces publics

Les cités jardins étaient pensées pour la vie en communauté (absence de clôtures, clôtures basses en croisillons ou en lamelles, mitoyenneté, etc.). Aujourd'hui, les propriétaires ont tendance à **vouloir plus d'intimité** (haies, murs, etc.). L'occultation progressive des limites sur rue dégrade la qualité des espaces publics. Certaines rues hier plus larges à hauteur de vue et arborées deviennent des «**tunnels**» de plus en plus minéraux.

« Dans chaque maison ils ont mis des haies, les gens ne veulent pas être vus par l'autre ou bien ce contact. » (Un habitant de la Cité Graffenwald)

Dédié aux personnel des mines et des usines, les quartiers avaient une **sociologie** relativement homogène et des modes de vie rythmés par le travail ouvrier. Le changement d'habitants et l'éclatement des rythmes de travail a bouleversé le «**vivre ensemble**» dans ces quartiers. Dans le **patrimoine récent**, plus dense voire collectif, les enjeux rejoignent ceux d'une **copropriété** verticale (accords) ou horizontale (mitoyenneté). Les sujets de dégradation de l'espace public peuvent se retrouver, en plus d'un impact de la voiture.

« Vous étiez l'éternel gamin... Et puis tout le monde tutoyait tout le monde. Cet état d'esprit s'est perdu au fil des années » (Un habitant de la Cité Gare)

L'enjeu est de **pondérer intérêts individuels d'intimité et intérêt public de qualité de l'espace public** (sentiment de sécurité, image...). Vu la facilité d'achat et de pose des occultations de clôtures, les collectivités ont encore plus de **difficultés à faire suivre** d'éventuelles règles.



Des jardins vivriers axés sur la subsistance aux espaces verts axés sur l'hédonisme (piscines, terrasses...).

Source: Emilie Verrière



➔ Veiller aux capacités de rénovation de ces quartiers

Le patrimoine résidentiel populaire est toujours occupé par des **ménages modestes**. Rares sont les ensembles recensés qui sont encore propriété d'un seul bailleur social. Les **moyens financiers** des propriétaires sont plus limités pour rénover et adapter des logements, alors même que les règles patrimoniales peuvent induire des **surcoûts** (matériaux employés, détails de façades, dimensions...). Cela concerne surtout le patrimoine le plus ancien et le plus remarquable. Faute de moyens, les biens peuvent se dégrader jusqu'à **augmenter la vacance et baisser l'attractivité** de ces quartiers. Ces phénomènes ne sont pas massifs à première vue, mais une étude quartier par quartier permettrait de cerner les secteurs à surveiller. Dilué dans les quartiers d'habitat individuel, ce sujet **apparaît plus vite dans les collectifs** d'après-guerre. La question du maintien de grandes copropriétés peut se poser.

Le premier enjeu est d'augmenter les **capacités d'investissement** des propriétaires en réduisant les coûts de rénovation de leurs biens (incitations, mise en place de filières...). Le second enjeu est de **surveiller les signaux de dégradation** des quartiers pour pouvoir mobiliser les outils de «**rénovation urbaine**» à temps.



Clôtures occultantes renforcent l'intimité (le barricadement?) des logements au détriment de la qualité de l'espace public (effet tunnel).

Source: Emilie Verrière

➔ Trouver un niveau d'encadrement soutenable

Les services peinent parfois à **faire appliquer le PLU** par manque de personnel pour contrôler, règles difficilement applicables et vérifiables ou infractions non reconnues par la justice. Cela peut créer un sentiment **d'impuissance** au sein des services d'urbanisme et **d'injustice** pour les habitants qui respectent les prescriptions. Les quartiers d'habitat **collectif sont plus faciles** à surveiller. Une modification individuelle y est déjà très limitée par effet de copropriété.

L'enjeu des services est **de stabiliser les règles**, idéalement en concertation avec les services de juridiction administrative, pour assurer un portage durable de la règle. Cette problématique est centrale vu la **portée intercommunale** du futur PLU. Il s'agira **d'harmoniser** l'interprétation des règles par acculturation et concertation entre services. Un **diagnostic** fin et partagé semble un préalable indispensable pour définir des règles communes.

Cités contemporaines

La tradition des cités continue **d'inspirer les projets urbains** de l'agglomération. Il s'agit essentiellement de projets de bailleurs sociaux ou très portés par la collectivité (rénovation urbaine), à l'exception peut-être du «**carré de l'habitat**», maison quadruple sur catalogue inspirée du carré mulhousien. Les exemples les plus connus sont la **cité manifeste** en extension de la cité mulhousienne, signée par des «**starchitectes**» pour fêter les 150 de la SOMCO ou l'** coquartier Wagner**, tous deux à Mulhouse. Ces modèles montrent que la **densité** est possible tout en conservant du **logement individuel** et des **espaces publics paysagers de qualité**. Une inspiration pour la densification du tissu existant?



Source: Pler-Mael Anezo



Carré de l'habitat, cité manifeste ou  coquartier Wagner réinventent les modèles de la cité ouvrière de m2A.

➔ Sensibiliser au patrimoine résidentiel populaire

Le morcellement de l'habitat et de la sociologie des quartiers nécessite un **travail éreintant de conviction de l'intérêt patrimonial** du bâti à chaque instruction d'autorisation d'urbanisme. Le patrimoine étant une construction culturelle, il semble nécessaire de débattre régulièrement à l'échelle des quartiers existants pour **renforcer la valeur patrimoniale perçue** par les habitants. Un encadrement patrimonial venant uniquement «d'en haut» devra lutter constamment avec les réticences de la base. Une **fiche explicative** lors de l'emménagement dans ces quartiers, des **animations** et des **formats de débat public** r guli rs pourraient aider à faire le lien.

Les **avis des ABF** sont souvent perçus comme arbitraires. Une **inclusion de celui-ci en amont** de la rédaction des PLU pourrait réduire le risque d'incompréhension. L'ABF ne procédant pas par **décision collégiale**, ses décisions sont plus difficiles à négocier. L'élaboration de SPR créerait une instance collégiale où la négociation serait facilitée. Des **recommandations architecturales** précises en annexe des règlements de PLU permettraient de mieux faire comprendre «l'esprit de la règle» aux habitants.   l'aune du PLU intercommunal, la sensibilisation devra aussi se faire **entre services d'urbanisme et élus communaux**. Les cultures r glementaires disparates devraient converger pour limiter les risques d'application anarchique des règles et faciliter la négociation avec les acteurs associatifs ou étatiques.

➔ Gérer et adapter ce patrimoine à l'aune du ZAN

Malgré la grande superficie de ce patrimoine, en particulier dans le bassin potassique, son **morcellement** entre propriétaires privés complique sa gestion. Ce sujet est d'autant plus brûlant que les quartiers concernés sont **fragiles** socio-économiquement. L'encadrement réglementaire et les processus de sensibilisation indiqués plus haut peuvent servir de «règles du jeu» d'évolution de ces quartiers, mais les notions de **plan et de maîtrise foncière** consolideraient les moyens à disposition. Ces sujets sont déjà **connus dans les copropriétés** verticales fragiles de l'agglomération.

  l'aune du **ZAN**, la **pression de densification** va s'immiscer dans les quartiers pavillonnaires. Comment les **acteurs** de l'aménagement orienteront ces évolutions ? Moins la valeur patrimoniale est reconnue, plus la prise en main de ces évolutions sera difficile. Comment se servir du patrimoine pour **planifier** la suite ? Comment garder les **qualités** des cités jardins et des «parcs habités» tout en permettant la densification ponctuelle, les surélévations voire les nouvelles formes urbaines plus économiques en foncier ?

➔ Faire de ce patrimoine une ressource pour le territoire ?

Les sujets qui se posent sur le tissu patrimonial populaire sont **exacerbés par rapport aux autres quartiers résidentiels**.   ce titre, ils peuvent servir de **modèles** pour les projets en extension mais surtout ceux de densification. Cela touche particulièrement les **lotissements**, modèles détériorés de cités jardins, difficiles à faire évoluer par morcellement foncier, formes architecturales complexes ou absence d'offre alternative à l'automobile.

Plus largement, penser l'avenir de ce patrimoine est la condition de base pour qu'il puisse devenir une **ressource pour le territoire**. Son intérêt **touristique** est indéniable, mais il suppose un exercice de labellisation, de communication, d'animation en plus des sujets de préservation. L'intérêt ** conomique** peut s'envisager par la création de filières de rénovation ou la montée en compétence des entreprises. La mobilisation de ce patrimoine de façon intercommunale peut simplement servir à renforcer la **cohésion** politique et sociale, par affermissement de l'identité locale ou le portage de projets communs.



Pour approfondir

Remerciements

Aux membres du CCPM, M. Jean-Paul BAUM, M. Pierre VIDAL et Mme Marie-Claire VITOUX, Présidente.

Aux collègues des Agences d'Urbanisme, M. Paul BEAUCE, Chef de projet Pays d'Art et d'Histoire, AUD Saint-Omer, Mme Marie-Sophie THIL, Chargée d'études principale Projet urbain et Foncier à l'AGAPE, et Julie TROFF, Chargée d'étude «Patrimoines et Qualités» à l'Agence de Lyon.

Aux services municipaux, M. Pierre-Yves GENDRON, instructeur, et Mme Valérie PACARY, responsable urbanisme opérationnel-aménagement à Mulhouse, Mme Corinne STATH, instructrice à Wittelsheim, et M. Joseph WEISBECK et son équipe, adjoint à l'urbanisme de Wittelsheim.

Aux habitants des cités minières, Mme Martine DELERS, conseillère municipale à Wittelsheim de la cité Jeune Bois, M. Paul DIDIERLAURENT, ancien mineur de la cité Graffenwald à Wittelsheim, M. Antoine HOME, maire de Wittelsheim vivant dans une chalandonnette, et M. et Mme URBANCIC de la cité Gare à Wittelsheim.

Mais aussi à Mme Caroline DELAINE, Directrice de la Maison du Patrimoine de Mulhouse, M. René GIOVANETTI, ex-Directeur du patrimoine des MDPAs, Mme Nadège TAUREAU, Chargée de mission à la Direction de la culture, du patrimoine et de la mémoire, Service Inventaire et patrimoines – Comité d'Histoire Régionale de la Région Grand Est.

Le patrimoine local

CCPM, MULHOUSE, et m2A. *Banque de données «Logement ouvrier, social et populaire» Mulhouse.* [[Lien](#)]

René GIOVANETTI. *Les cités des Mines de potasse.* Editions COPRUR. 2011.

Eugène ROUX et Pierre de RETZ. *Les cités ouvrières des MDPAs.* 1930.

Sébastien BERRUT. *Les Mines de potasse d'Alsace.* [[Lien](#)]

APPHIM. *Toute l'histoire de la Mine en France. Le Bassin d'Alsace.* [[Lien](#)]

L'ALSACE. *Dossier: Mémoire des cités.* 2017. [[Lien](#)]

KALIVIE. *Le site du patrimoine du Bassin potassique alsacien.* [[Lien](#)]

Outils patrimoniaux

CANAL U. *Dossier PLU Patrimonial.* [[Lien](#)]

CEREMA. *Mettre en valeur le patrimoine et le paysage.* [[Lien](#)]

Bases de données

Archives départementales du Haut-Rhin. [[Lien](#)]

DREAL Alsace. *Atlas des paysages d'Alsace.* 2015. [[Lien](#)]

MINISTERE DE LA CULTURE. *Atlas des patrimoines.* [[Géoportail](#)]

MINISTERE DE LA CULTURE. *POP: la plateforme ouverte du patrimoine.* [[Lien](#)]

MONUMENTUM. *Carte des Monuments Historiques Français.* [[Lien](#)]

NUMISTRAL. *Bibliothèque numérique patrimoniale.* [[Lien](#)]

WIKIPEDIA...

Zooms

ASSOCIATION REGIONALE DES CITES-JARDINS D'ILE-DE-FRANCE. [[Lien](#)]

SITES ET CITES REMARQUABLES DE FRANCE. *Site de l'association nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.* [[Lien](#)]

MISSION BASSIN MINIER NORD-PAS DE CALAIS. *Site de l'association.* [[Lien](#)]

OPP Archipel Guadeloupe. *Observatoire Photographique des Paysages de l'archipel Guadeloupe.* [[Lien](#)]

POPP Breizh. *Plateforme des Observatoires Photographiques du Paysage de Bretagne.* [[Lien](#)]

REGION ÎLE DE FRANCE. *Les Chalandonnettes de Meaux.* [[Lien](#)]

Hélène STEINMETZ. *Les Chalandonnettes. La production par le haut d'une accession bas de gamme.* Politix, 2013/1. [[Lien](#)]

AURM

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

Juillet 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, Emilie VERRIERE, apprentie – assistante chargée d'études & Jennifer KEITH, chargée d'études, jennifer.keith@aurm.org, 03 69 77 60 82

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