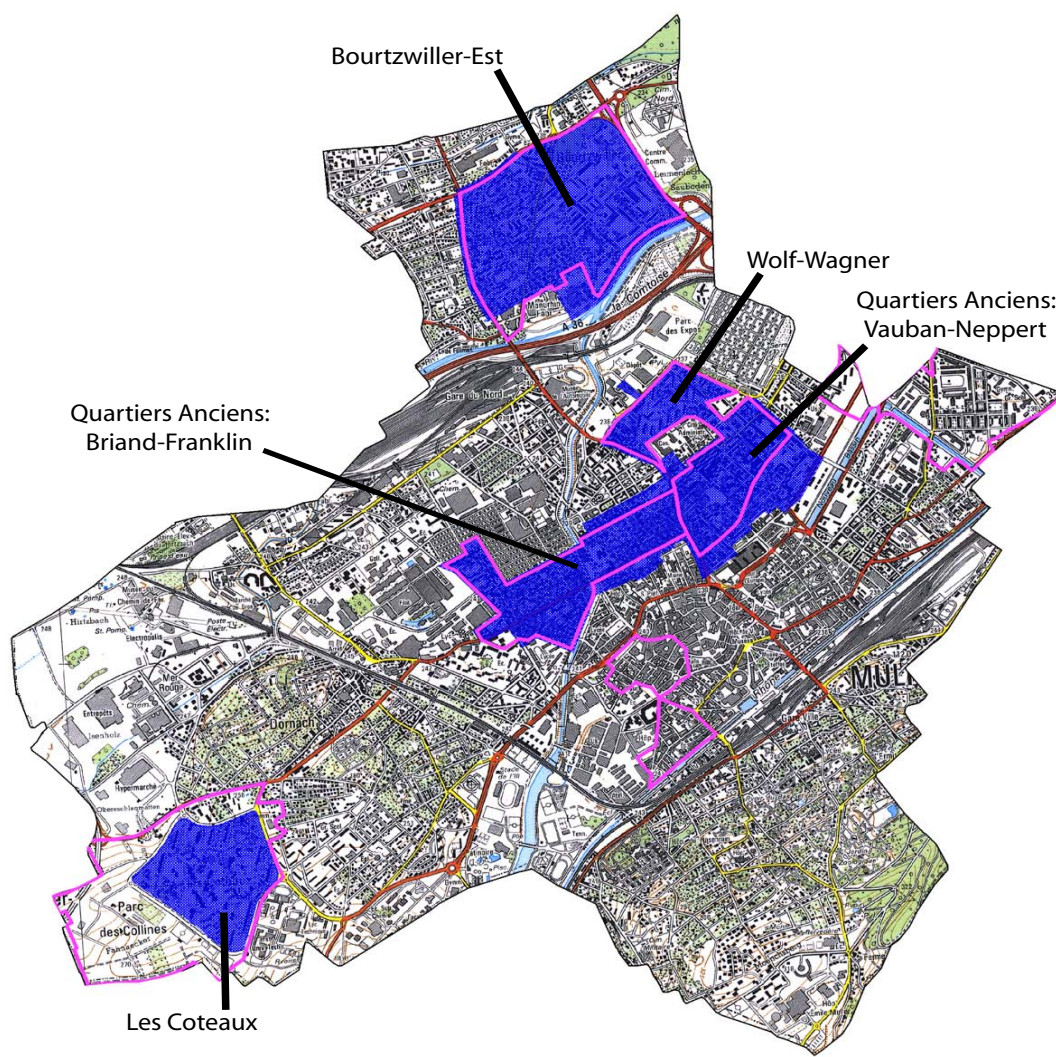




agence d'urbanisme de la région mulhousienne

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN A MULHOUSE



### SOMMAIRE

Le projet urbain mulhousien	2
Wolf-Wagner	4
Vauban-Neppert	6
Bourtzwiller	8
La Cité-Manifeste	10

Source : SACN 25/IGN  
Réalisation : AURM -SDa-2007

Périmètre ZUS  
 Périmètre PRU



# LE PROJET URBAIN DE MULHOUSE

## GRANDES ORIENTATIONS

Le projet urbain de la ville de Mulhouse est décliné depuis le début des années 90 autour de quatre concepts du projet politique défini par la municipalité :

- **la Ville réconciliée**, donner l'envie et la possibilité à chaque mulhousien d'habiter sa ville et recréer les conditions d'une cohésion sociale : accroissement, mise à niveau et diversification du parc de logements, équilibre entre environnement et développement, association des habitants à la réflexion sur leur cité.

- **la Ville dynamique**, favoriser l'installation d'entreprises : création d'une offre immobilière adaptée, renforcer l'attractivité de la ville à travers l'Université et l'accueil de grands équipements, améliorer l'insertion urbaine des lieux d'activité.

- **la Ville réorientée**, maîtriser les formes urbaines, de la parcelle à la ville dans son ensemble : intégrer les constructions à leur environnement, renforcer la lisibilité de la structure urbaine, valoriser et requalifier l'espace public, embellir la ville, équilibrer les modes de déplacement.

- **la Ville et sa mémoire**, sauvegarder et valoriser les traces urbaines et architecturales d'une histoire urbaine riche et originale : préserver le patrimoine bâti, respecter les tracés urbains et révéler le patrimoine architectural et urbain.

**Le Tram-Train** est le fil rouge de ce Projet Urbain : toutes les opérations d'urbanisme initiées par la collectivité sont situées à proximité ou le long du parcours. Plus que dans n'importe quelle autre ville et au-delà de ses enjeux sur le déplacement, le Tram-Train a vocation à relier les quartiers, requalifier l'environnement urbain, recoudre le tissu urbain et construire l'agglomération. Les deux lignes du tramway Est-Ouest et Nord-Sud se croisant à la Porte Jeune-Tour de l'Europe, centre symbolique de Mulhouse, redonnent une lisibilité à l'espace urbain qu'il n'avait jamais eue.

C'est donc dans ce cadre que **le Programme de Rénovation Urbaine** a été mis en place au printemps 2006. La ville de Mulhouse lui fixe trois buts :

- **reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la Ville**, sur la base de projets urbains de quartier, en valorisant l'apport du Tram-Train, en procédant par la démolition-reconstruction ou la rénovation de l'habitat et par le réaménagement des espaces publics,

- **redonner des possibilités de mobilité résidentielle** aux habitants de ces quartiers et en attirant de nouveaux habitants vers ces territoires une fois rénovés,

- **mettre à niveau les équipements de ces quartiers** pour y développer dans des conditions satisfaisantes les politiques d'accompagnement social, d'accueil périscolaire, d'offre de loisir et de retour à l'emploi.



### Informations clés

#### Mulhouse :

112 260 habitants en 2006

environ 52 000 logements, dont environ 23% de logements sociaux.

6 zones urbaines sensibles qui accueillent en 1999 37% des mulhousiens.

Un taux de chômage de 16,4% en 1999.

Un revenu fiscal annuel médian de 13 006€ en 2005 (France : 16 357€).

En 1999, un mulhousien sur trois avait moins de 25 ans.



Vue aérienne de Mulhouse

La Cour de la caserne Lefebvre



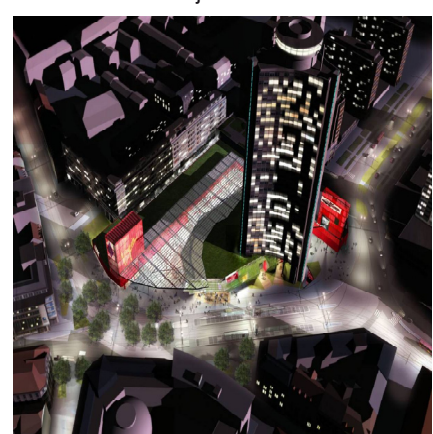
Immeuble -ZAC du Nouveau Bassin-



Le Tram aux Coteaux



Porte Jeune -Projet Reichen et Robert



### Le PRU en chiffres

#### Objectifs initiaux :

- 6 quartiers concernés ;
- 6 000 logements touchés ;
- 33 928 habitants concernés, soit un mulhousien sur trois ;
- 754 logements démolis ;
- 1312 logements sociaux produits ;
- 11 bailleurs sociaux concernés ;
- 128000 heures d'insertion prévues ;

#### Budget initial :

- ANRU : 72 345 300€
- Ville de Mulhouse : 24 924 553€
- Communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace (Camsa) : 927 750€
- CAF du Haut-Rhin : 967 718€
- Département : 9 315 048€
- Région Alsace : 5 972 715€
- Caisse des dépôts et consignations : 579 702€
- Bailleurs sociaux : 119 760 000€

## WOLF-WAGNER DES ECO-LOGEMENTS SOCIAUX

### LE PROJET

Wolf-Wagner est historiquement un des grands quartiers d'habitat social de Mulhouse. Il comprend la cité Wolf, construite dans les années 20, et la cité Wagner, construite en 1956-1958. La rénovation de cette dernière a été initiée dès 1999 dans le cadre d'un concours European. A l'issue du projet, le quartier comprendra 571 logements dont 166 neufs. L'installation du siège de l'OPH Mulhouse Habitat permet d'introduire une diversification des fonctions. C'est la reconstruction sur site des 166 logements sociaux qui est présentée ici.

L'OPH Mulhouse Habitat a choisi de reconstruire selon un programme diversifié tant dans les formes urbaines, petits collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, que dans les typologies et les publics visés, des T5 en maison de ville dont 10 en accession aux T2 destinés à des personnes âgées.

Logements sociaux à Wagner (OPH Mulhouse H



### Informations clés

#### Wolf-Wagner en 1999:

4 027 habitants, dont 25% avaient moins de 19 ans

Un taux de chômage de 23%

1 723 logements, dont 69% de logements locatifs sociaux

### L'opération

**Maître d'ouvrage :**  
OPH Mulhouse Habitat

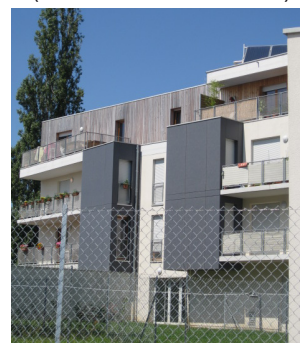
**Démarrage des travaux :**  
2005

**Livraison :**  
à partir de 2008

**Architectes :**  
Pierre LYNDE, Philippe COLLIN



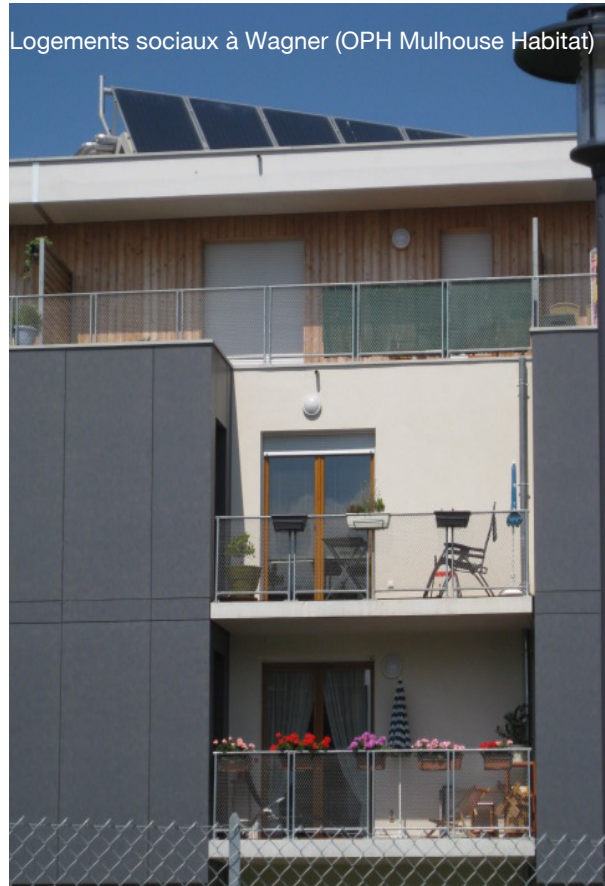
Logements sociaux à Wagner  
(OPH Mulhouse Habitat)



abitat)



Logements sociaux à Wagner (OPH Mulhouse Habitat)



## UNE DÉMARCHE HQE AFFIRMÉE

### ■ Omniprésence du bois

Ossatures et menuiseries en bois

### ■ Matériaux écologiques

Briques monomur

### ■ Panneaux solaires

Panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire

### ■ Logements économes en énergie

orientation des bâtiments  
éclairage naturel des parties communes  
chauffage au gaz par chaudières à condensation  
isolation des bâtiments

### ■ Accès voiture réglementé

Construction d'un parking silo en bordure du quartier



architecte : AEa  
photo : ARCHIGUIDE  
Guide architecture

# VAUBAN-NEPERT

## ZAC DES JARDINS NEPERT

## ZAC LEFEBVRE

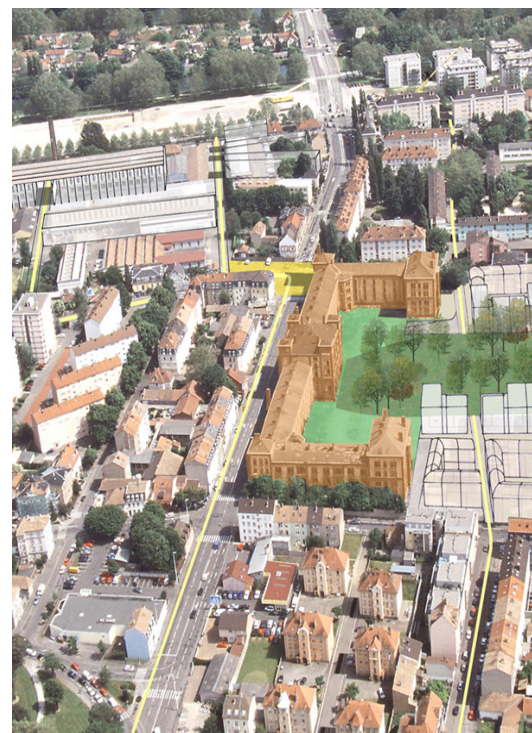
### LE PROJET

L'objectif du PRU pour le quartier Vauban-Neppert est d'accompagner la mutation de ce dernier vers un quartier résidentiel, en proposant une offre en locatif et en accession, intermédiaire entre le haut de gamme du Nouveau Bassin et l'habitat populaire de Wolf-Wagner.

Pour remplir cet objectif, la Mairie de Mulhouse a opté pour la procédure de ZAC. Le projet retenu prévoit la création d'un chapelet de « jardins habités » qui s'étendront sur près de 4 hectares de la Caserne Lefebvre à l'avenue de Colmar : les « Jardins Neppert ». À l'échelle du quartier Neppert, le Programme de rénovation urbaine prévoit donc la création de 580 logements aux statuts différents (libre, social et accession à la propriété), dont 60 réservés pour une

résidence spécialisée pour personnes handicapées.

Une des opérations emblématique dans ces quartiers est la réhabilitation de la caserne Lefebvre et la création des Jardins Neppert. Le bâtiment en U le long de la rue Lefebvre est préservé et transformé en logements. L'autre bâtiment de la caserne et les annexes ont pour leur part été démolis à la fin de l'année 2006, à leur place s'étendra notamment l'un des jardins Neppert et de nouveaux logements dans des résidences de standing.



Projet ZAC Lefebvre et ZAC des Jardins Neppert (A)

### Informations clés

#### Vauban-Neppert en 1999:

4 718 habitants, dont 29% avaient moins de 19 ans

Un taux de chômage de 19%

2 741 logements, dont 12% de logements locatifs sociaux

### L'opération

#### Maître d'ouvrage :

SERM 68

(via une concession publique d'aménagement)

#### Démarrage des travaux :

été 2009

(espaces publics)

#### Livraison :

?

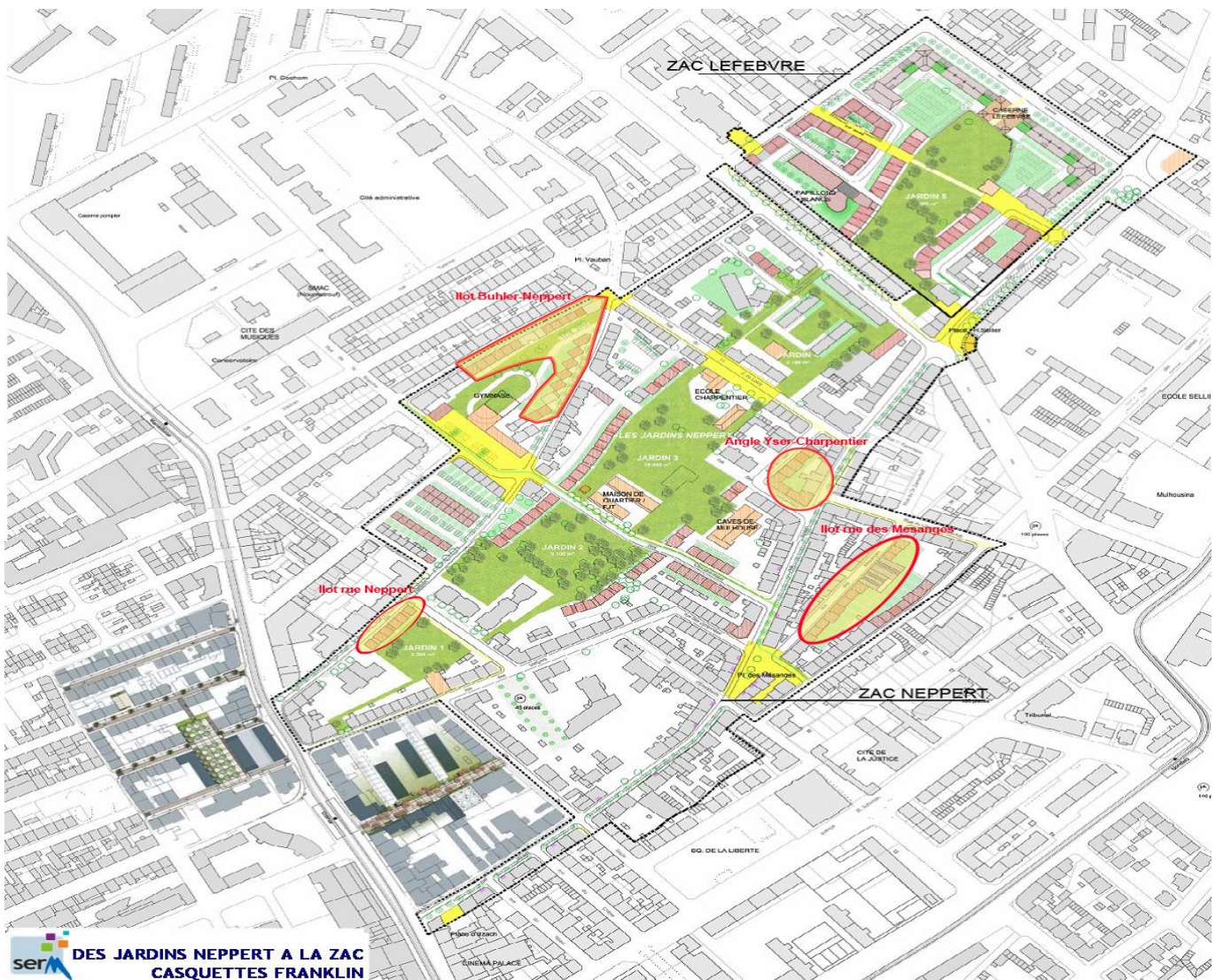
#### Architectes-conseil :

Agence Nicolas Michelin et Associés





Neppert (ANMA)





# BOURZWILLER

## UNE OPÉRATION DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

### LE PROJET

Construite dans les années 60, la cité des 420 souffre d'un vieillissement du bâti, de problèmes récurrents liés à sa configuration architecturale ainsi que des difficultés sociales et économiques qui touchent de nombreux habitants.

Le Programme de rénovation urbaine prévoit la démolition des 420 logements de cette cité et du foyer de travailleurs (140 chambres) d'ici à 2010. Le relogement des habitants des 420 a débuté en 2004.

En respect du principe "Un logement reconstruit pour un démoli", 420 logements seront reconstruits, en partie sur le site même (en deux tranches) et d'autres ailleurs dans Mulhouse et son agglomération.

La reconstruction sur site prévoit la construction d'une résidence sociale de 120 studios, de 180 nouveaux logements sociaux, de 77 logements locatifs libres et de 36 en accession à la

propriété. Les nouvelles constructions se déclineront sous plusieurs formes : maisons jumelées, maisons de ville avec jardin, maisons avec patios et immeubles modernes sur les rives de la Doller. Ces bâtiments respecteront des normes strictes de développement durable et de respect de la qualité environnementale

Ce projet fait de Bourzwiller un quartier pilote en matière de développement durable. Plus largement dans Bourzwiller, le Programme de renouvellement urbain prévoit la réhabilitation d'équipements publics comme l'école Victor-Hugo, la création de nouvelles voiries pour améliorer la circulation à Brossollette. L'aménagement de nouveaux espaces verts et des berges de la Doller devrait aussi améliorer sensiblement la qualité de vie dans ce quartier. Une réflexion est également engagée sur le devenir du secteur Bordeaux -Saint-Nazaire, pour accompagner notamment l'arrivée du tramway en 2009.

### Informations clés

#### Bourzwiller en 1999:

4 718 habitants, dont 29% avaient moins de 19 ans

Un taux de chômage de 19%

2 741 logements, dont 12% de logements locatifs sociaux

### L'opération

**Maîtres d'ouvrage :**  
OPH Mulhouse Habitat  
Ville de Mulhouse

**Démarrage de l'opération :**  
2004 (relogement)  
2008 (démolition)

**Livraison :**  
à partir de 2010

**Architectes :**  
Léonetti, Ott&Collin



Démolition de la première barre des 420







Ott&Collin : les 420 repensés

420



Léonetti

# CITÉ-BRIAND

## LA CITÉ-MANIFESTE

### LE PROJET

**En proposant une relecture décapante du modèle de la cité-jardin, la Cité Manifeste lance une expérimentation sociale, urbaine et architecturale.**

Bailleur social historique de Mulhouse, la SOMCO offre à 5 équipes d'architectes l'occasion de livrer leur vision d'un habitat populaire, en prise avec les modes d'habiter d'aujourd'hui : matériaux industriels détournés de leur destination initiale, espaces à habiter étendus, plans flexibles, renouvellement de la relation intérieur-extérieur et investissement des espaces semi publics/semi privés. La Cité Manifeste occupe l'emplacement d'un ancien établissement industriel.

Le site est contigu à la cité-jardin historique de Mulhouse, édifiée à partir des années 1850 par la SOMCO. Cet ensemble est aujourd'hui localisé au cœur de la ville.

Le tracé des voies de desserte prolonge et complète la trame de la cité existante en toute homogénéité. Utilisant cette trame, le plan masse reprend à son compte le principe de la maison accolée, lui aussi hérité de la cité-jardin voisine. Cette conception définit 5 séquences de maisons individuelles groupées, chacune confiée à une équipe d'architectes.



### Informations clés

#### Cité-Briand en 1999:

8 923 habitants, dont 28% avaient moins de 19 ans

Un taux de chômage de 20%

4 259 logements, dont 15% de logements locatifs sociaux

### L'opération

**Maître d'ouvrage :**  
SOCIÉTÉ MULHOUSIENNE DES CITÉS  
OUVRIÈRES

**Réalisation de l'opération :**  
2003-2005

**Nombre de logements :**  
61

**Architectes :**  
Jean Nouvel, Mathieu Poitevin,  
Duncan Lewis, Shigeru Ban, Lacaton  
et Vassal.



Lacaton et Vassal



Exemple de trame viaire de la Cité-Manifeste

eru Ban

Une opération poursuivant la trame viaire existante





## AUTRES SITES EMBLÉMATIQUES DU RENOUVELLEMENT URBAIN MULHOUSIEN

### LE SITE DE DMC

Site toujours en activité, le site DMC résume à lui seul l'histoire industrielle de Mulhouse. Il se trouve à proximité immédiate du centre-ville et sera desservi en 2011 par le Tram-Train.



DMC - voie d'accès-



DMC - élément paysager



DMC - élément de façade-

### LA FONDERIE

Site lui aussi toujours partiellement en activité, La Fonderie est une autre témoin du passé industriel de Mulhouse.

Ce site accueillait les usines de la Société Alsacienne de Construction Mécanique, réputée notamment pour la fabrication de locomotives. Ce site accueille aujourd'hui l'Université de Haute-Alsace et des immeubles de logements.



la Fonderie -le campus-



la Fonderie -voie d'accès-



la Fonderie -immeuble de logements-

### ON AURAIT PU EN PARLER...

La Gare du Nord : immense emprise ferroviaire dédiée au fret et sous-utilisée aujourd'hui.

PUPA : site de la propreté urbaine de la Ville de Mulhouse et de la CAMSA qui a été déplacé à Richwiller.

Les Coteaux : inscrite au PRU, la ZUP de Mulhouse va faire l'objet d'un grand projet urbain.

La Cité Sellier : îlot d'habitat social (OPH Mulhouse Habitat) situé dans la frange sud du quartier Vauban-Neppert qui a donné lieu à un concours Européen.

La Caserne Drouot : vestige de l'architecture militaire allemande, cette ancienne caserne a été désaffectée puis réhabilitée en logements et en bâtiments publics (antenne du Conseil Général, école du cirque, CFAI). Elle accueille aussi un village artisanal.

La Caserne Barbanègre : autre témoin de la période allemande de " Mulhausen ", cette caserne a été transformée en logements sociaux (SA HLM Batigère Nord-Est).

La ZAC Nouveau Bassin : des logements haut de gamme ont été édifiés à l'emplacement de l'ancien Parc des Expositions de Mulhouse.

Support de visites édité et imprimé par :  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne  
33 Grand' Rue • 68100 MULHOUSE  
Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51  
Directeur de la publication : Reynald BAVAY  
Directeur de la rédaction : Cécile LEHR-COQUET  
Rédaction : Sébastien DASSONVILLE

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.