

AGENCE D'URBANISME
DE LA REGION MULHOUSIENNE

MINISTERE DE LA DEFENSE

Mission pour la réalisation des actifs immobiliers

Etude de valorisation
de la
caserne Barbanègre

à Mulhouse

février 98

I - Un terrain bien situé dans le centre ville

- . *sa situation*
- . *grandes liaisons et accessibilité*
- . *un environnement dynamique*

II - Un environnement de qualité

- . *un environnement proche avec des atouts*
- . *photographies des quartiers environnants*
- . *le contexte immobilier*

III - Des contraintes impératives et des composantes à intégrer

- . *les contraintes du POS*
- . *les composantes du site*

IV - Un ensemble de bâtiments intéressant

- . *description des bâtiments*
- . *l'installation d'une gendarmerie*

V - Trois propositions de découpage de l'îlot

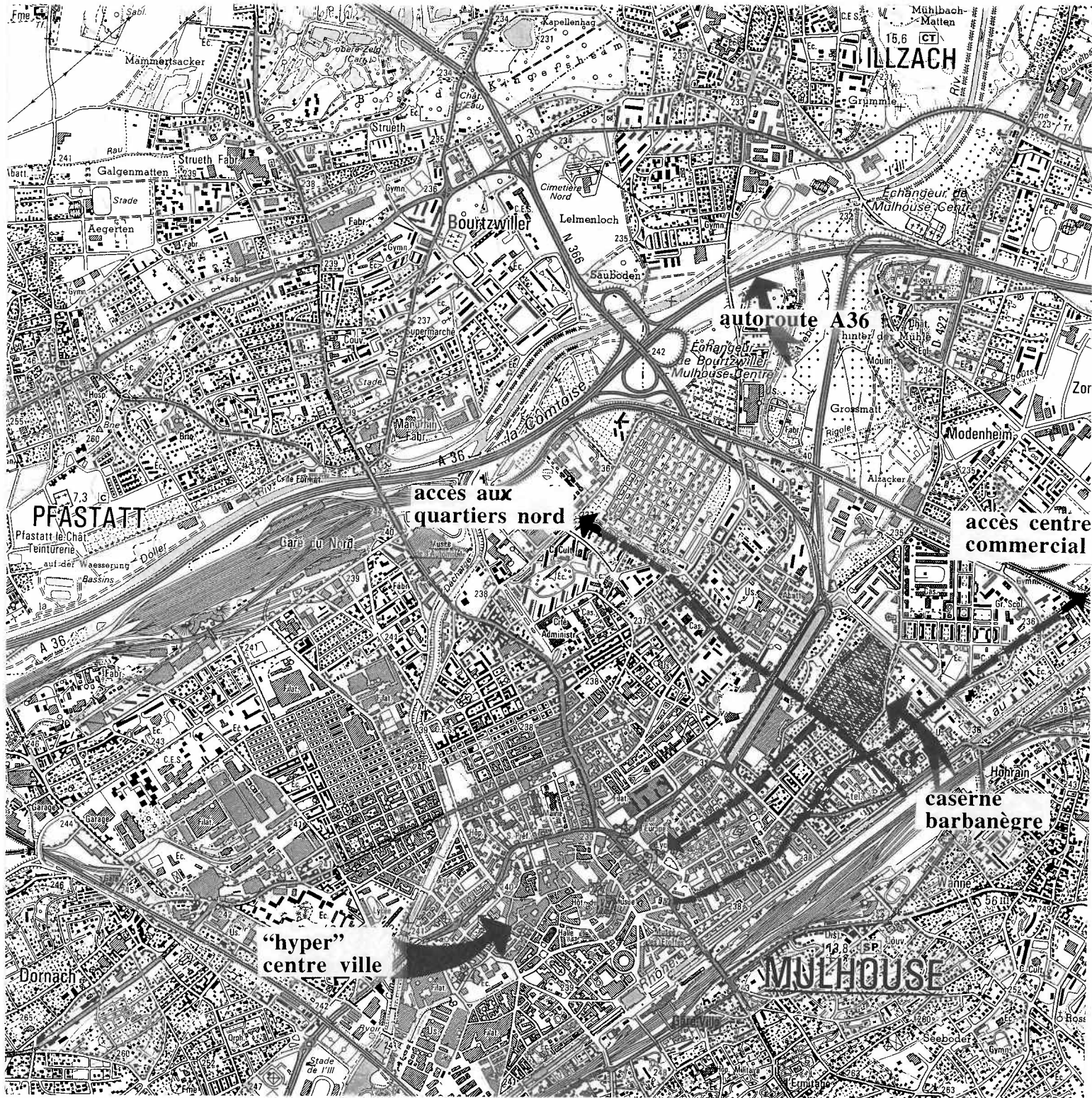
En conclusion

I - Un terrain bien situé dans le centre ville

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

*Un terrain
bien situé
dans la ville*

extrait de la carte IGN 1/25000



*Un terrain
bien situé
dans la ville*

Sa situation

Les 11 hectares du terrain de la caserne Barbanègre forment un îlot à quatre côtés dont un est constitué par le canal de jonction entre le canal Rhin-Rhône et le nouveau bassin.

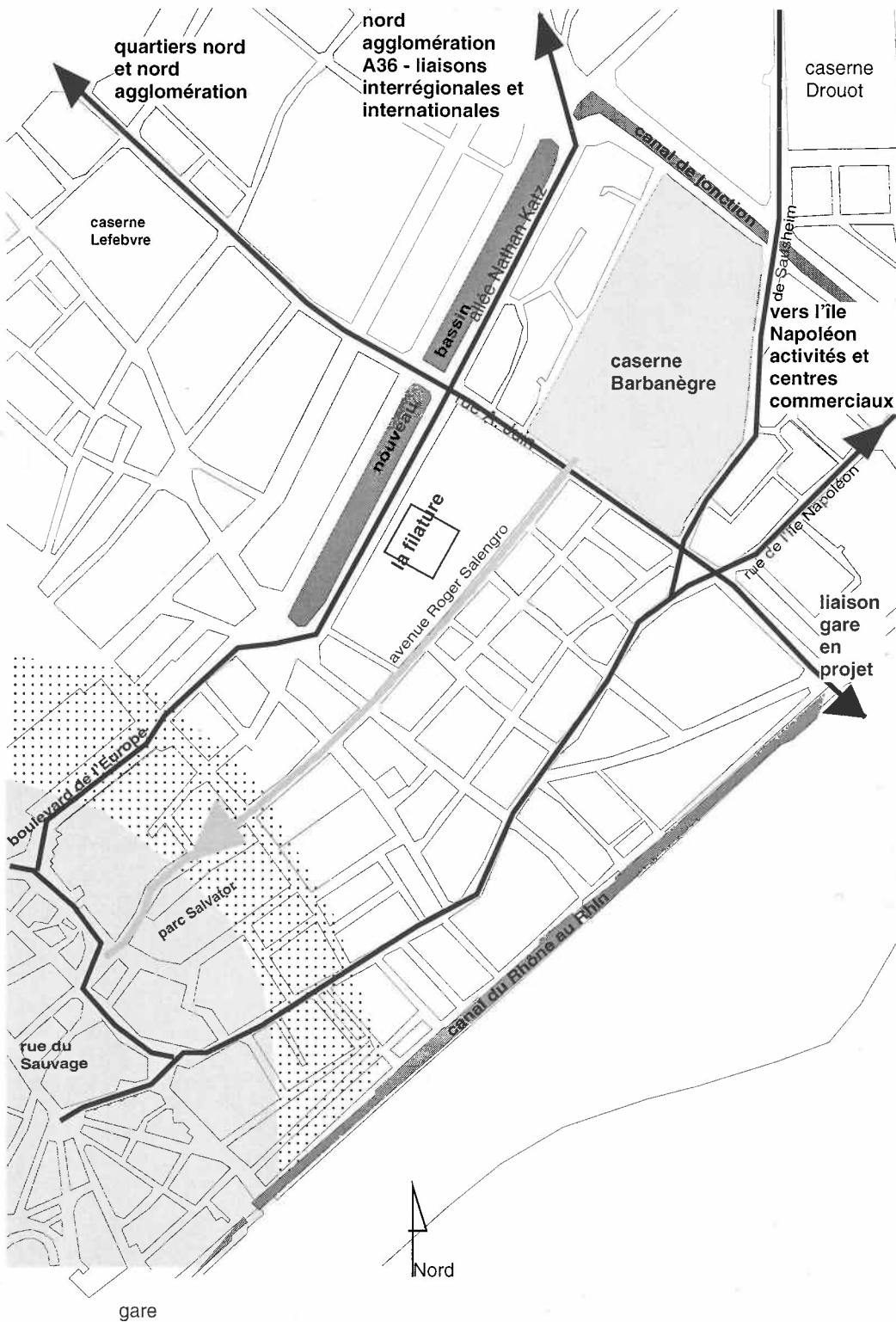
Situé dans la partie Est du centre de Mulhouse, il faut parcourir environ 1,5 km pour atteindre “l’hyper-centre” c’est-à-dire le vieux Mulhouse, étant entendu que le terrain de la caserne Barbanègre fait partie du quadrilatère des voies ferrées qui délimite le centre-ville.

Les limites communales ne sont cependant pas très loin puisqu’une des limites d’Illzach s’approche de quelques centaines de mètres du terrain de la caserne.

La caserne Drouot qui a donné son nom au quartier environnant est située de l’autre côté du canal de jonction.

*Un terrain
bien situé
dans la ville*

Grands axes

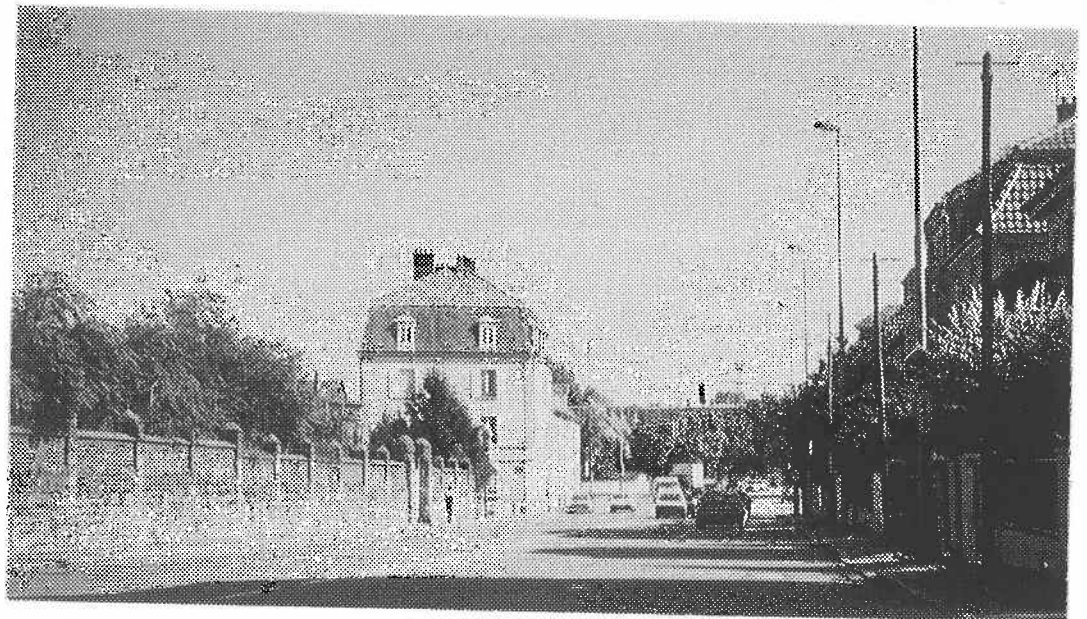


*Un terrain
bien situé
dans la ville*

Grandes liaisons et accessibilité

La grande facilité d'accès à des voies importantes de la ville et de l'agglomération rend la position de la caserne Barbanègre tout à fait intéressante:

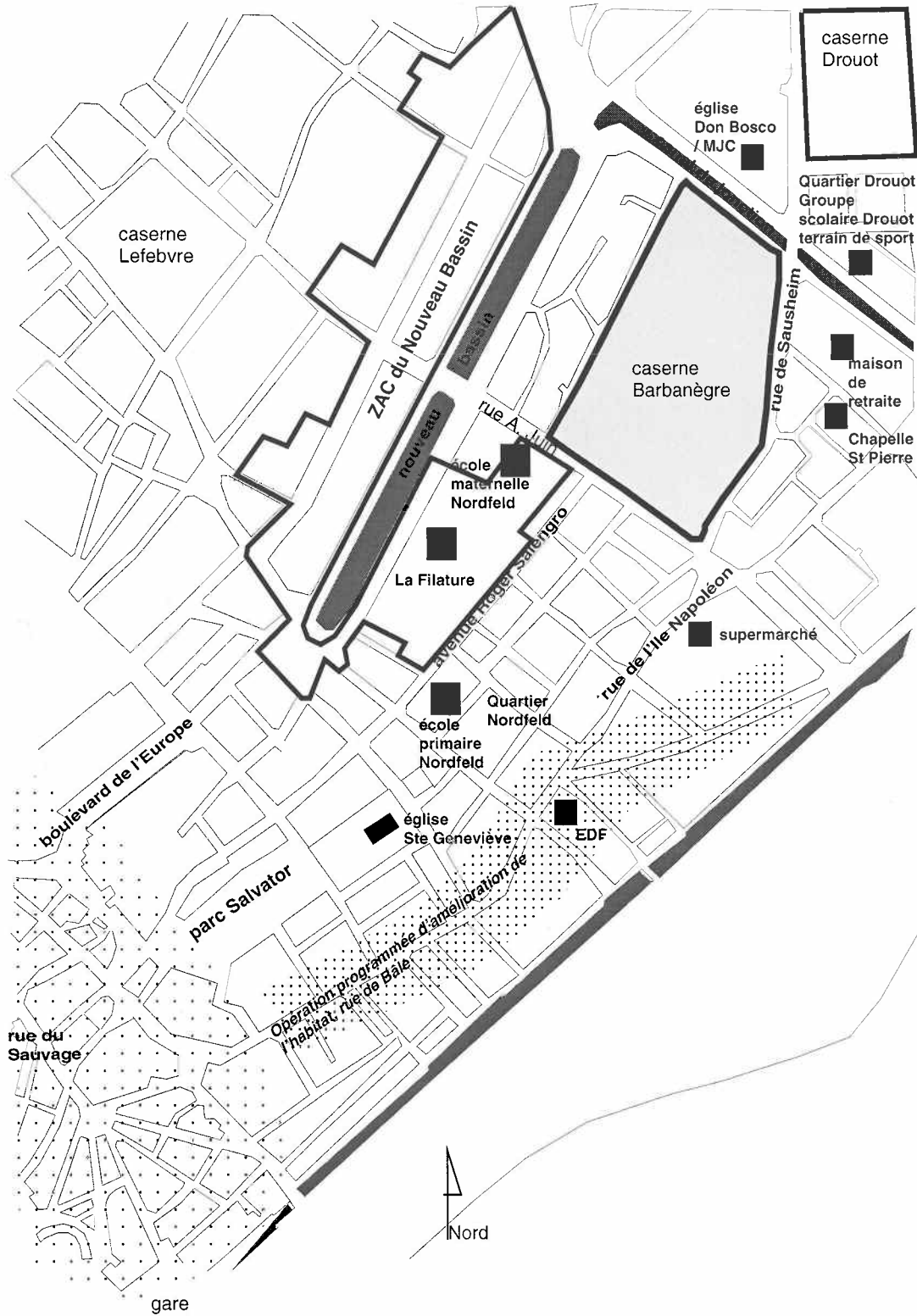
- . l'autoroute A36 par l'allée Nathan Katz,
- . le nord de la ville avec le centre administratif, le musée de l'automobile, le quartier Bourzwiller...par la rue Alphonse Juin et la rue Lefebvre,
- . le nord de l'agglomération avec ses grands centres commerciaux par la voie rapide nord,
- . le centre ville et la gare par les rues de Bâle et de l'Ile Napoléon ou par l'avenue Salengro,
- . la gare et l'ouest de la ville et de l'agglomération par la future liaison qui permettra de franchir le canal et le longer vers l'ouest.



la rue Alphonse
Juin à hauteur de
la caserne en
regardant vers le
sud

*Un terrain
bien situé
dans la ville*

Environnement opérationnel



*Un terrain
bien situé
dans la ville*

un environnement dynamique

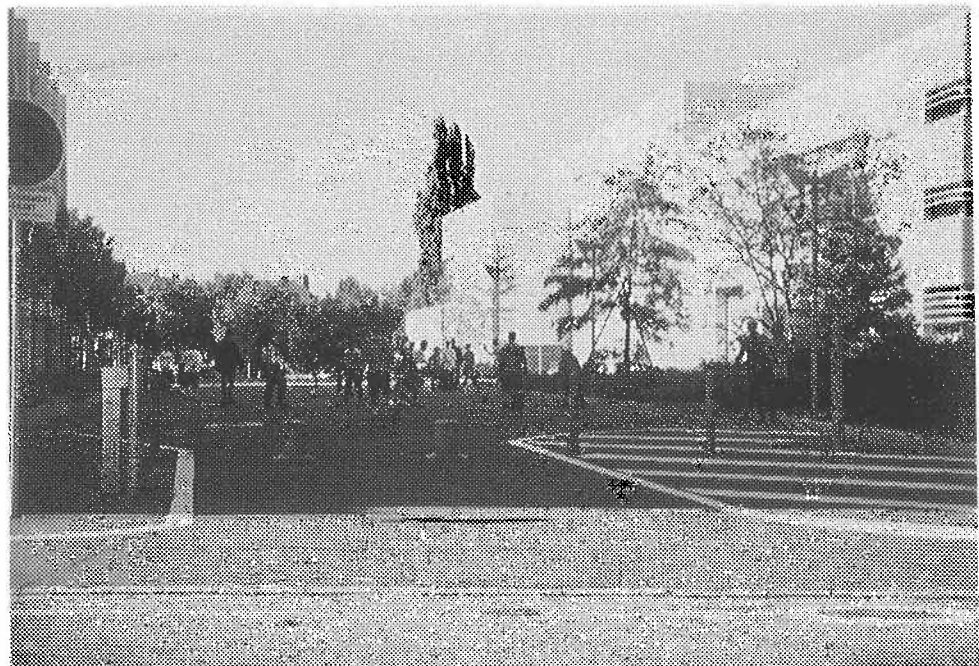
Un certain nombre d'opérations ont été lancées récemment ou vont l'être à proximité du site de la caserne Barbanègre. Ces opérations de construction neuve ou de restructuration ont un effet positif sur l'Est mulhousien et donc on peut prévoir que le terrain de la caserne bénéficiera de cette valorisation.

- la ZAC du Nouveau Bassin:

Elle s'étend autour du nouveau bassin sur 13 hectares. La partie sud de la ZAC quasiment achevée reçoit un programme mixte avec des bureaux, logements, deux hôtels et l'équipement culturel La Filature. La partie nord est en cours de réalisation avec un programme plus orienté vers le logement mais également des bureaux. On remarquera l'immeuble de EDF à l'angle du Bd des Alliés et de l'avenue R. Schumann, les immeubles de standing situés le long du bassin et les immeubles de bureaux encadrant La Filature.

Avec cette opération d'envergure, c'est toute l'entrée de ville qui se trouve bouleversée et améliorée.

*Une nouvelle
voie percée dans
la ZAC du
Nouveau Bassin
avec à droite La
Filature*



- La caserne Drouot:

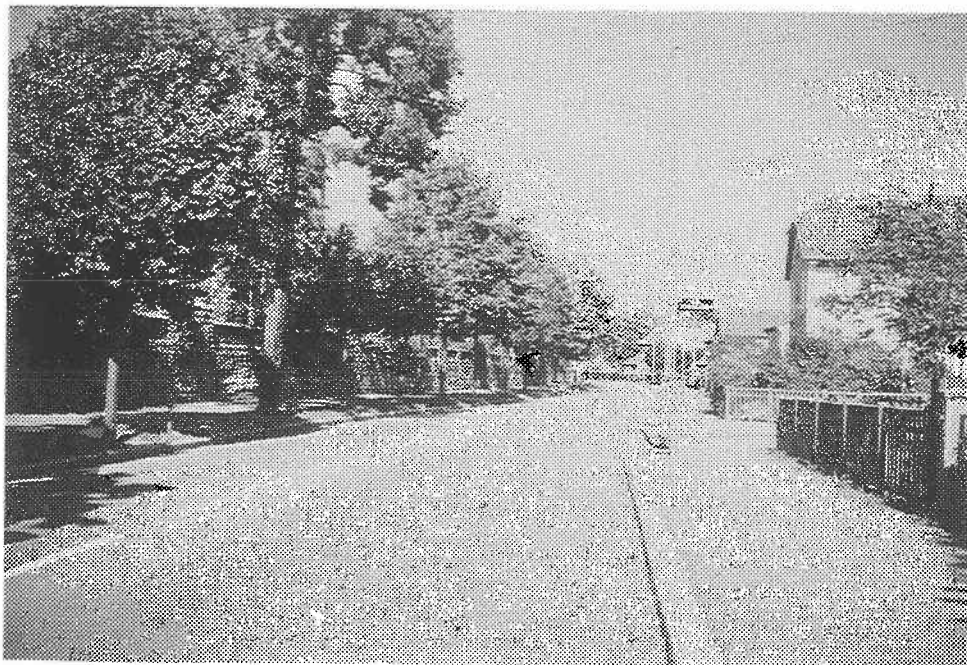
La société d'équipement de la région mulhousienne gère cette opération de programme mixte qui réutilise bon nombre de bâtiments existants. Un certain nombre d'entre eux se prêtent bien à l'implantation d'activités, d'autres à la réhabilitation en logements.

- l'OPAH:

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été lancée rue de Bâle il y a plusieurs années et l'amélioration visuelle par le ravalement systématique des façades est tout à fait notable.

Dans ce même secteur, de petits terrains situés en "dent creuse" ont été repérés comme mutables ou disponibles à court terme, et vont faire progressivement l'objet de constructions destinées à l'habitat.

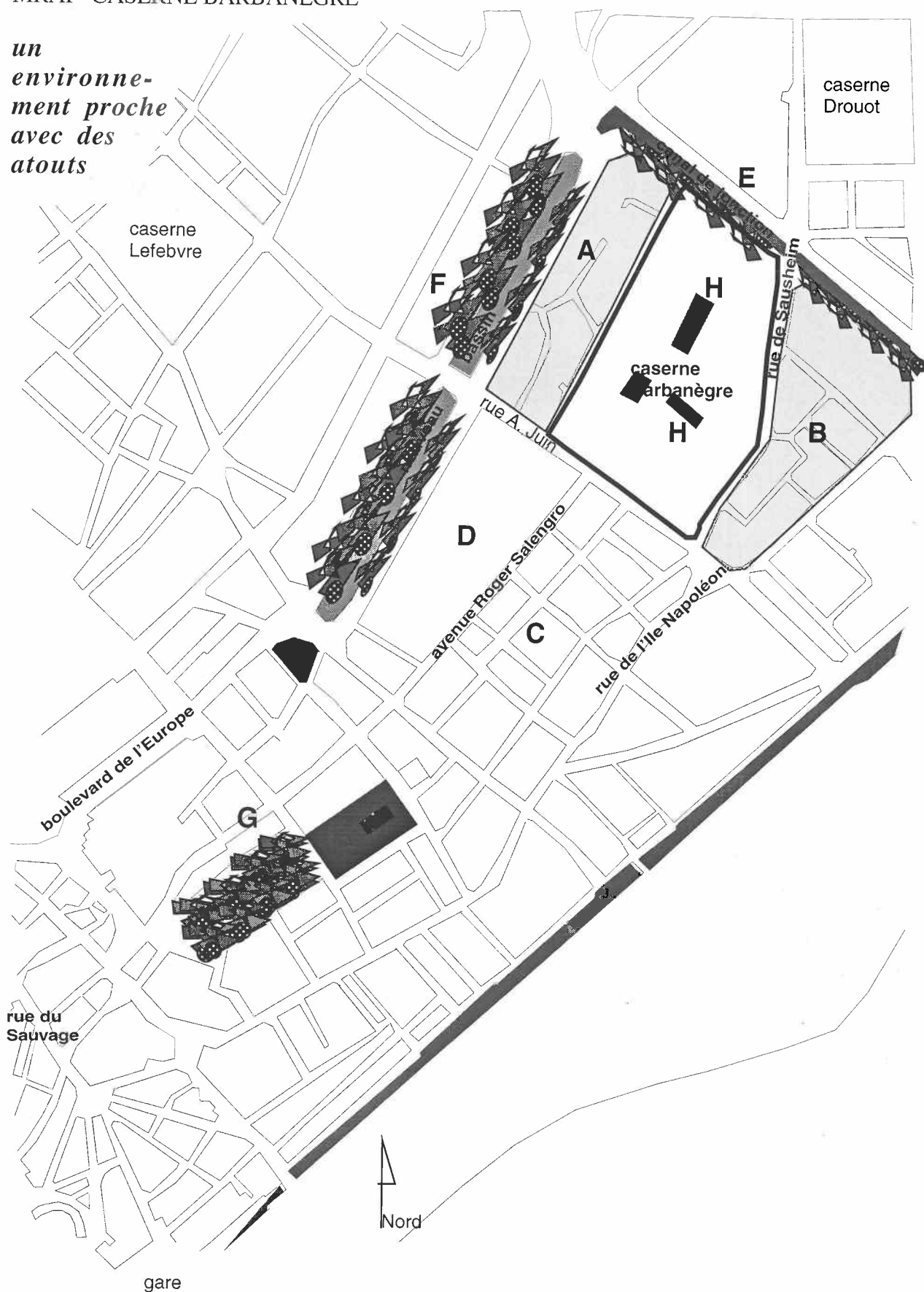
*rue de
Sausheim vers
le nord; à
gauche la
caserne, à
droite le
quartier de
maisons
locatives
individuelles*



II - Un environnement de qualité

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

*un
environnement proche
avec des
atouts*



*un
environne-
ment proche
avec des
atouts*

Les deux quartiers qui jouxtent la caserne Barbanègre (A et B) sont composés principalement de maisons individuelles dont l'aspect est agréable. Leur cadre verdoyant leur confère un caractère résidentiel simple.

Le quartier Salengro qui s'étend plus au sud (C), est pourvu de petits immeubles et de grosses maisons individuelles type "maison de ville" avec, le long de plusieurs voies du quartier, des jardinets en façade .

Le quartier de la ZAC du Nouveau Bassin (D) qui est proche de la caserne et borde l'avenue Salengro apporte dynamisme et modernisme par sa mixité et la qualité de ses constructions toutes récentes.

Le cadre verdoyant du site de la caserne Barbanègre lui assure une qualité et un caractère qu'il faudra chercher à exploiter et à valoriser.

Notons:

- les magnifiques platanes qui longent le canal de jonction (E); Cet espace tranquille semble approprié aux promenades pédestres et à la pêche.
- les plantations bordant le nouveau bassin (F) notamment du côté nord où une promenade va être aménagée.
- non loin de là, le parc Salvator (G).

*un
environnement
proche
avec des
atouts*

*Le canal de
jonction et, à
l'arrière, caché
par la
végétation, le
terrain de la
caserne.*



*La rue
Barbanègre en
regardant vers
le nord.*



*un
environne-
ment proche
avec des
atouts*

et à l'intérieur du site de la caserne, trois boisements notables dont deux sont des espaces boisés classés.

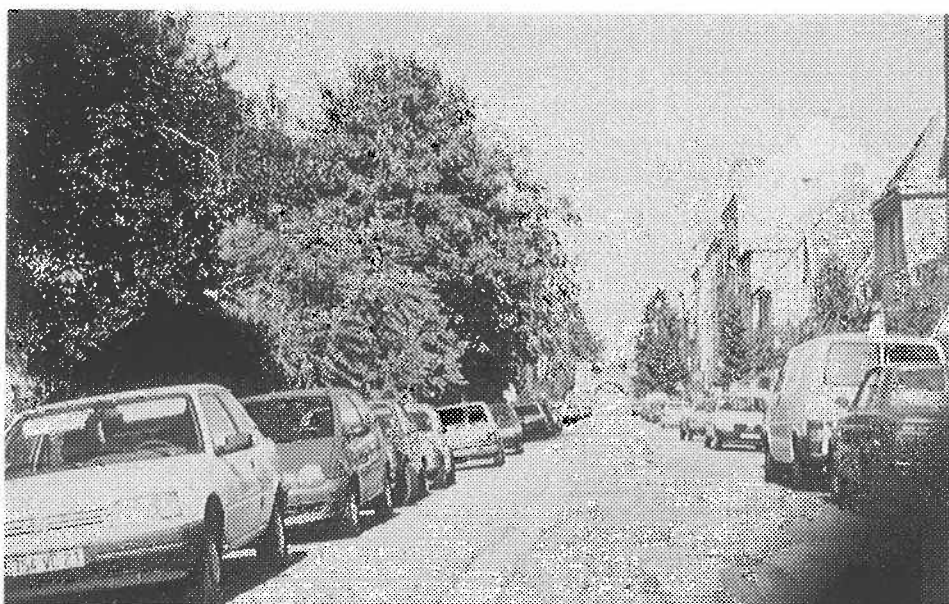
D'autres plantations existantes, mais plus isolées, mériteraient d'être gardées, soit dans un premier temps pour assurer une transition avec les nouvelles plantations, soit définitivement. Cependant ces sujets ne sont pas de telle valeur qu'il faille absolument les garder. Un relevé de ces sujets et leur prise en compte comme élément de composition du site sont à intégrer ultérieurement.

*L'allée
principale
bordée de
tilleuls et de
marronniers
protégés au
titre des
espaces boisés
classés.*



*un
environne-
ment proche
avec des
atouts*

*L'avenue
Salengro avec au
fond la caserne
Barbanègre.*



*un
environne-
ment proche
avec des
atouts*

vues depuis les quartiers environnant la caserne

L'îlot de la caserne sera scindé pour pouvoir accéder aux différents éléments qui y prendront place; l'insertion de ces éléments devra être tout particulièrement étudiée.

On peut affirmer que la valorisation de l'îlot Barbanègre passe par la valorisation des vues que l'on pourra avoir sur le nouveau quartier voire à l'intérieur de l'îlot.

Nous pouvons dès maintenant décrire les vues principales existantes et prévoir les vues qu'il serait intéressant de conserver ou de constituer.

L'avenue Salengro:

C'est une des voies principales du quartier qui débouche sur l'avenue Alphonse Juin avec en face, la caserne Barbanègre. Si l'on veut ouvrir cet îlot à la circulation ou tout au moins à la vue, la poursuite de cette avenue devient primordiale; l'intégration de ce nouveau quartier se fera alors d'autant mieux. D'ailleurs le principe de percement de cette voie a été retenu dans le POS. L'ancienne porte d'entrée de la caserne, marquée par deux tourelles, pourrait être conservée comme élément décoratif ou tout au moins signalétique. De plus cette porte constituera un repère visible depuis l'axe de l'avenue Salengro mais également le long de la rue Alphonse Juin.

La rue de Habsheim:

La perspective butte actuellement sur le mur de clôture de la caserne et laisse apercevoir les arbres situés à l'arrière. La poursuite de cette voie bordée de jardinets pourrait être également envisagée, au travers ou le long de l'espace vert prévu au POS.

Depuis les autres voies:

Les autres voies qui débouchent sur le terrain de la caserne ne sont pas d'une envergure telle que leur perspective mérite des recommandations particulières. Il faut seulement signaler la vue que l'on a depuis le nouveau bassin quand on se situe rue Alphonse Juin. Cette vue est suffisamment importante pour que l'on soigne la façade de l'îlot longeant la rue Alphonse Juin. Le secteur du nouveau bassin est non seulement traversé par des voies très utilisées mais c'est aussi un quartier en pleine mutation et valorisation; d'où l'intérêt d'avoir une vue valorisante sur le site de la caserne.

*La rue de
Habsheim avec
en fond de
perspective la
caserne
Barbanègre*





Le découpage des quartiers Est de la commune de Mulhouse au sens Insee quartiers 5000

*un
environne-
ment de
qualité*

le contexte immobilier mulhousien

La population de Mulhouse a nettement baissé dans la période intercensitaire 82-90 et ce phénomène a été confirmé par les chiffres disponibles pour la période 90-95. Pourtant le nombre de personnes par ménage a baissé sans que l'on observe une compensation entre le nombre de départs et la demande supplémentaire due au desserrement.

Dans ce contexte, l'immobilier reste assez tendu à Mulhouse malgré une amélioration de l'offre depuis 1990. Mais cette offre présente encore quelques insuffisances en quantité et en qualité.

L'offre quantitative

Le rythme de construction de logements ne permet pas de couvrir les besoins ni d'enrayer la perte démographique mulhousienne. En effet, les 370 logements construits en moyenne chaque année sont en quelque sorte absorbés par le remplacement des logements vétustes et le desserrement. C'est près de 100 logements supplémentaires qui seraient nécessaires pour enrayer totalement la baisse de population. Dans ces conditions on voit bien que l'offre de logements ne peut pas être satisfaisante.

En ce qui concerne la rénovation, on sait que le potentiel à rénover ou réhabiliter est élevé avec un grand nombre de logements vacants et vétustes, mais, en revanche, les réhabilitations couvrent annuellement à peine 2% du total réhabilitable.

Même si l'effort est maintenu dans ce domaine, le nombre de logements remis sur le marché reste faible par rapport aux besoins.

La production accrue de logements neufs apparaît comme primordiale si l'on veut enrayer la baisse de la population mulhousienne.

Le logement mulhousien en quelques points:

- . *La production neuve permet d'assurer:*
 - *le renouvellement c'est à dire le remplacement des logements vétustes ou inadaptés qui disparaissent par démolition ou fusion,*
 - *le remplacement de ceux qui sont désaffectés ou vacants, ou se transforment en résidence secondaire,*
 - *la compensation du desserement.*

- . *A Mulhouse, de 82 à 90, il aurait fallu construire 3780 logements (470 par an) pour couvrir les besoins hors progression démographique et non 1900 comme ça a été le cas .*

- . *Les quartiers centraux détiennent 60% des résidences principales construites avant 1949.*

- . *Plus d' un logement mulhousien sur cinq est un logement de 1 ou 2pièces.*

Le quartier Salvator en quelques points:

- . *Le quartier Salvator est un quartier central avec un habitat collectif quasi exclusif 89%. Le locatif privé est dominant avec 56% .*

- . *Plus de la moitié des ménages y ont été renouvelés entre 82 et 90.*

- . *C'est un quartier intermédiaire du point de vue des CSP.*

- . *le quartier Salvator est peu pourvu en logements sociaux.*

- . *Il y a peu de logement améliorables dans le quartier*

- . *Il y a 60% de 3-4 pièces*

L'offre qualitative

Du fait de la densité urbaine, le logement collectif est largement dominant à Mulhouse (82%) alors que le taux de propriétaires est faible (30%).

Signalons les produits actuellement dominants à Mulhouse; il s'agit de l'accession en collectifs neuf de grande taille du T3 au T5 pour des prix au m2 allant de 10 à 11 000 F, également du locatif en collectif neuf ou ancien type 4.

Il y a désormais, avec la ZAC du nouveau bassin, une offre non négligeable de grands logements de haut de gamme en T4 et T5 permettant une certaine diversification du peuplement . Cette offre est rendue possible car cet immobilier propose de belles prestations et un environnement de qualité à proximité des équipements principaux dont la Filature.

Par ailleurs, on peut noter une demande potentiellement forte mais ne correspondant pour l'instant à aucune offre (maisons en location dans des quartiers jugés "corrects" ou agréables avec un bon niveau de prestations).

Le prix moyen à la vente du collectif neuf est de 10 050 F à Mulhouse et l'ancien de 6000F environ le m2 . Ici comme ailleurs, l'image et l'appréciation subjective jouent un rôle essentiel dans la demande de logements et donc dans le prix.

Il est à noter que la ZAC du nouveau bassin toute proche de la caserne Barbanègre propose des prix moyens plus élevés.

Le quartier Drouot en quelques points

- . *Le quartier DROUOT possède un patrimoine exclusivement antérieur à 79.*
- . *L'habitat collectif y est quasi exclusif à 92%, soit du locatif HLM dominant 49% et du collectif privé à 25%.*
- . *Plus de 60% de locatifs sociaux.*
- . *20% de logements construits avant 1949.*
- . *de nombreux logements améliorables.*
- . *60 à 70% de 3-4 pièces.*
- . *peu de vacance.*
- . *forte part d'ouvriers 20-25%*

Les prix de l'immobilier en quelques points:

- . *prix pratiqués à la vente dans le collectif neuf: 10050F en Alsace (12345F moyen en France). A l'inverse de Strasbourg qui présente un prix moyen équivalent à celui de Mulhouse, le prix de la périphérie est équivalent à celui du centre.*
- . *phénomène observé: la progression de la population stimule la hausse des prix.*
- . *prix de location ou relocation 45F le m2 (équivalent à celui de grandes villes de France Bordeaux, Toulouse).*
- . *produit recherché à Mulhouse: l'accession en collectif neuf de grande taille T3-T5 10 à 11 000 F/m2, la location en collectif neuf et ancien de grande taille T4 à 3500F/mois (h.c.) dans un quartier correct.*
- . *produit également recherché: le locatif dans l'ancien ou neuf de très grande taille T5 4500F/mois et le locatif 40-75m2 à 50F/m2 si chauffage électrique.*

L'environnement immobilier de la caserne Barbanègre

La caserne est juxtaposée à deux quartiers de maisons individuelles: à l'ouest un quartier de propriétaires-occupants, à l'est un quartier de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet tout récemment d'une réhabilitation d'ensemble.

Ces deux quartiers qui côtoient la caserne sont calmes et plutôt agréables, celui situé à l'ouest étant plus verdoyant avec des jardins mieux entretenus.

Au nord et au sud du quadrilatère que forme la caserne, deux coupures franches semblent éloigner les quartiers pourtant proches de la caserne.

Au nord, le canal de jonction bordé d'arbres magnifiques et longé par des allées carrossables sépare du quartier Drouot constitué principalement de logements sociaux anciens qui entourent la caserne Drouot. Ce quartier a lui aussi fait l'objet de réhabilitations successives et ne présente pas les effets tristes et durs des grands ensembles sociaux plus récents.

Au sud, la rue Alphonse Juin sépare la caserne d'un quartier résidentiel appelé Salvator du nom de la rue principale qui le traverse et qui débouche sur la rue A. Juin à hauteur de l'entrée principale de la caserne.

Le standing de ce quartier va croissant au fur et à mesure que l'on s'approche du centre ville et surtout du parc Salvator. Mais depuis que La Filature existe et que la ZAC du Nouveau Bassin se réalise, l'amélioration du quartier environnant qui jouxte la caserne est très nette.

Globalement, l'environnement de la caserne est résidentiel et de bon standing.

Dans le contexte immobilier mulhousien, le site de la caserne Barbanègre est plutôt satisfaisant et prometteur. L'environnement est agréable - sans être de grand standing, la proximité des équipements et du centre ville est plutôt satisfaisante et l'accessibilité aux grandes infrastructures routières bonne.

Selon certains acteurs de l'immobilier , une offre de logements collectifs ou individuels (ou sous des formes intermédiaires) à l'achat ou à la location qui fait défaut à Mulhouse actuellement pourrait valablement être envisagé sur le site de la caserne Barbanègre.

Le marché immobilier tertiaire à Mulhouse

En octobre 96 il y avait à mulhouse, 700 000 m2 de surfaces occupées par de l'activité tertiaire dont 45% en centre-ville.

A Mulhouse, les surfaces tertiaires sont bien souvent installées dans des appartements ou des locaux peu adaptés à l'activité de bureaux. Actuellement, l'attraction est très nette pour des surfaces tertiaires situées dans des zones hors centre-ville et des bâtiments neufs apportant le confort et la souplesse d'utilisation à des prix attractifs.

La tendance est, dans ces conditions, à l'augmentation du stock de locaux anciens dans le diffus, libérés par des sociétés qui se restructurent, réduisent leur activité ou se réinstallent dans des locaux neufs. 80% des surfaces recherchées sont inférieures à 200 m2 ce qui correspond à des entreprises de petite taille plus sensibles aux situations de crise.

Les principaux programmes prévus ou en cours à Mulhouse:

- le **Parc Gluck**: 1000 m2 restent disponibles sur les 21000 initialement disponibles;
- le **parc de la Mer Rouge** concerne des activités de production et les surfaces tertiaires qui leur sont liées. Il n'est pas réellement concurrent des bureaux de centre ville;
- le **parc des collines** a une vocation industrielle de haute technologie; il devrait recevoir des bureaux liés à l'activité de production mais également du tertiaire "pur";
- la **gare** centrale peut concentrer le développement de tertiaire lié à la desserte du TGV Rhin-Rhône; ce secteur est concerné à une échéance d'une dizaine d'année à la suite de la ZAC du Nouveau Bassin.

Les principales zones d'activité en cours autour de l'agglomération mulhousienne se répartissent sur quatre sites:

- Cernay-Thann,
- le Bassin Potassique,
- les zones portuaires rhénanes,
- la zone des trois frontières, près de Bâle.

Point de vue des prix pratiqués, on constate des écarts importants puisque les prix varient de 10 à 250 F HT le m².

C'est à Mulhouse que se concentrent les activités tertiaires et les bureaux d'une manière très diversifiée puisque l'on trouve des bureaux dans des immeubles anciens mixtes comme dans des parcs tertiaires.

Bureaux	en %
Sociétés de service	28%
Informatique	15%
Administrations	13%
Prof. Libérales	13%
Bureaux d'Etudes	9%
Divers	8%
Assurances	5%
Communication	5%
Grossistes	3%
Laboratoires	1%

Locaux d'activité	en %
Commerce de détail	24%
Prestations de services	23%
Grossistes	15%
Matériel industriel	11%
Transport-Distribution	10%
Construction	9%
Alimentaire	8%

Source : Auguste Thouard 1993

Répartition de la demande de surfaces tertiaires en 1992

. à Mulhouse

. dans 18 villes de France

	Bureaux et parcs tertiaires				Activités			
	Location	Vente	Mixte	Total	Location	Vente	Mixte	Total
Anancy	80%	13%	7%	100%	68%	16%	16%	100%
Bordeaux	95%	5%	0%	100%	64%	19%	17%	100%
Clermont-Ferrand	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Dijon	38%	12%	50%	100%	39%	11%	50%	100%
Grenoble	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Lille	92%	6%	2%	100%	69%	30%	1%	100%
Lyon	76%	11%	13%	100%	45%	23%	32%	100%
Marseille	90%	8%	2%	100%	40%	27%	33%	100%
Metz	88%	7%	5%	100%	61%	13%	26%	100%
Montpellier	77%	7%	16%	100%	76%	11%	13%	100%
Mulhouse	84%	6%	10%	100%	62%	14%	24%	100%
Nancy	81%	10%	9%	100%	55%	27%	18%	100%
Nantes	93%	5%	2%	100%	NC	NC	NC	NC
Nice	88%	5%	7%	100%	58%	26%	16%	100%
Orléans	85%	7%	8%	100%	67%	6%	27%	100%
Rouen	87%	13%	0%	100%	88%	12%	0%	100%
Strasbourg	85%	10%	5%	100%	59%	22%	19%	100%
Toulouse	95%	3%	2%	100%	77%	13%	10%	100%

NC : Non Communiqué
 Mixte : Location ou vente

Source : Auguste Thouard 1993

- le **Nouveau Bassin**: La zac du Nouveau Bassin fait apparaître un programme ambitieux d'environ 70 000 m² de surfaces tertiaires soit plus de la moitié des surfaces construites de la ZAC, avec un centre d'affaires , un centre de congrès, des bureaux, un espace technologique , la maison du bâtiment. De plus, ce programme comporte , outre des logements de standing, 5,6 ha d'espaces verts et le centre culturel La Filature.

Ce programme ambitieux doit aboutir à la transformation radicale du quartier dont est toute proche la caserne Barbanègre.

Jusqu'à un horizon de 10 ans les demandes de bureaux neufs devraient être absorbées par les deux opérations du parc des collines et du nouveau bassin . Il semble donc difficile d'envisager un programme conséquent de bureaux neufs sur le site de la caserne Barbanègre.

En revanche, il n'est pas exclu d'envisager un programme de taille très modeste permettant une certaine mixité de l'occupation des sols , notamment donnant sur l'avenue Alphonse Juin, et ceci à une échéance moyenne pour ne pas entrer en concurrence directe avec le Nouveau Bassin.

*III - Des contraintes impératives
et des composantes à intégrer*

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

les indications du POS

Le Plan d'occupation des Sols révisé et approuvé le 17 février 1997 reprend le projet urbain qui est une réflexion en termes d'urbanisme de la municipalité et ses services sur le devenir de la commune . Ce projet urbain énonce un certain nombre d'intentions d'aménagements ou des actions à réaliser dans le cadre du POS.

On retiendra celles qui ont une application sur l'aménagement de la caserne Barbanègre:

- **Adapter la mixité urbaine** : à l'échelle des quartiers et des opérations opportunité de création d'espaces publics, de logements de qualité ou d'équipement de voisinage, voire juxtaposition habitat/activités ;

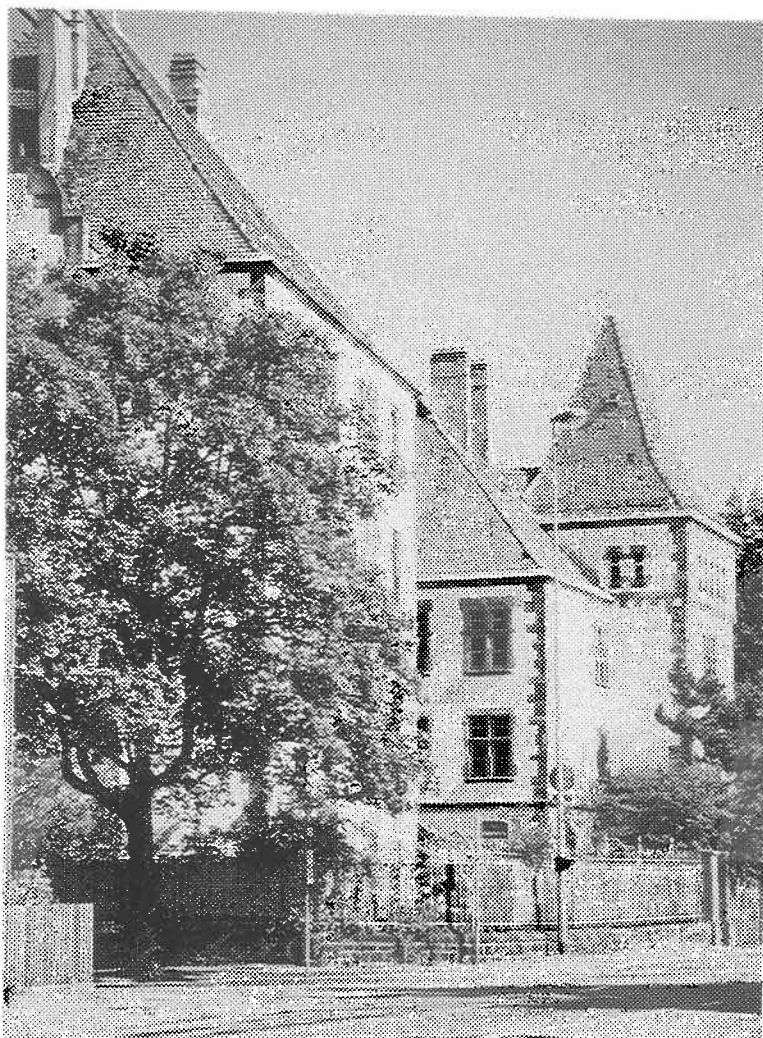
- **Intégrer les constructions** à leur environnement urbain: recherche de la continuité et de la régularité, respecter et valoriser les traits remarquables de l'espace considéré: continuité dans l'échelle et la volumétrie du bâti, dans le mode d'implantation et d'orientation, rapport à l'espace public, rythmes horizontaux et verticaux (s'il y a lieu), respect de la trame viaire et parcellaire.

L'intégration urbaine sera définie prioritairement par des critères de paysage urbain qui définiront les règles de constructibilité ; Cependant les règles habituelles de prospect et de densité sont maintenues.

- **embellir la ville** : par la qualité architecturale des nouvelles constructions, par la mise en valeur du bâti existant, par l'accroissement des espaces plantés et la mise en valeur de l'eau dans la ville; le Plan Vert du Projet Urbain propose de développer une trame verte à travers la ville dont l'intérêt est à la fois esthétique, climatique et social tout en participant à la structuration d'ensemble de la ville.

*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

*Les façades à
conserver, rue
Alphonse Juin*



*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

- **l'élimination de "points noirs"** : suppression d'espaces ou bâtiments lépreux en même temps que **recomposition sans rupture** en confortant les traits caractéristiques du tissu urbain environnant.

- équilibrer les modes de déplacement, en limitant l'emprise de l'automobile au bénéfice des piétons , des deux roues, de l'agrément paysager ou des transports collectifs

Le Projet Urbain évoque également la nécessité de "réconcilier chaque Mulhousien avec son cadre de vie"; c'est à dire lui donner la possibilité d'habiter cette ville ce qui sous-entend de mener des actions sur la requalification urbaine, sur le parc de logements, sur l'articulation entre les quartiers et d'animer un débat sur la ville.

les intentions décrites dans le POS

certaines de ces intentions supposent des actions sur les espaces publics principaux; quelques unes concernent le terrain de la caserne Barbanègre ou son environnement direct:

- L'avenue Alphonse Juin est une avenue à requalifier en priorité; il s'agira d'assurer un nouveau partage entre les piétons, les automobiles , le traitement de la voirie, le verdissement, le mobilier urbain,

- le canal de jonction est repéré comme une promenade paysagère à améliorer,

- le carrefour Juin/Hardt/Sausheim est à traiter prioritairement,

- en coeur d'îlot, sur le terrain de la caserne, est repéré un parc public à créer.

*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

les contraintes du POS

En ce qui concerne le terrain de la caserne Barbanègre, trois types de contraintes sont inscrites au POS:

- a - les espaces boisés et bâtiments classés à conserver
- b - les emplacements réservés
- c - les percements de voies

a - les espaces boisés et bâtiments classés à conserver:

Il s'agit d'un espace boisé et de deux alignements d'arbres. L'espace boisé existant est situé au milieu du terrain ; il est composé principalement de deux rangées d'arbres et sa surface couvre environ 1500 m².

Les deux alignements d'arbres sont existants; ils longent une ancienne voie de la caserne.

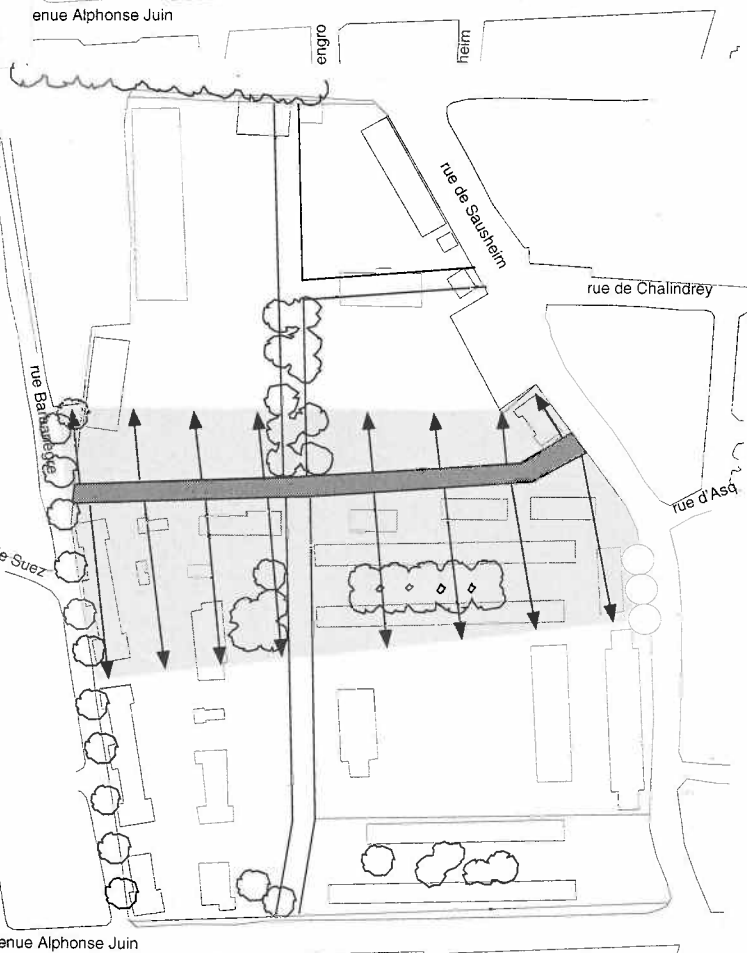
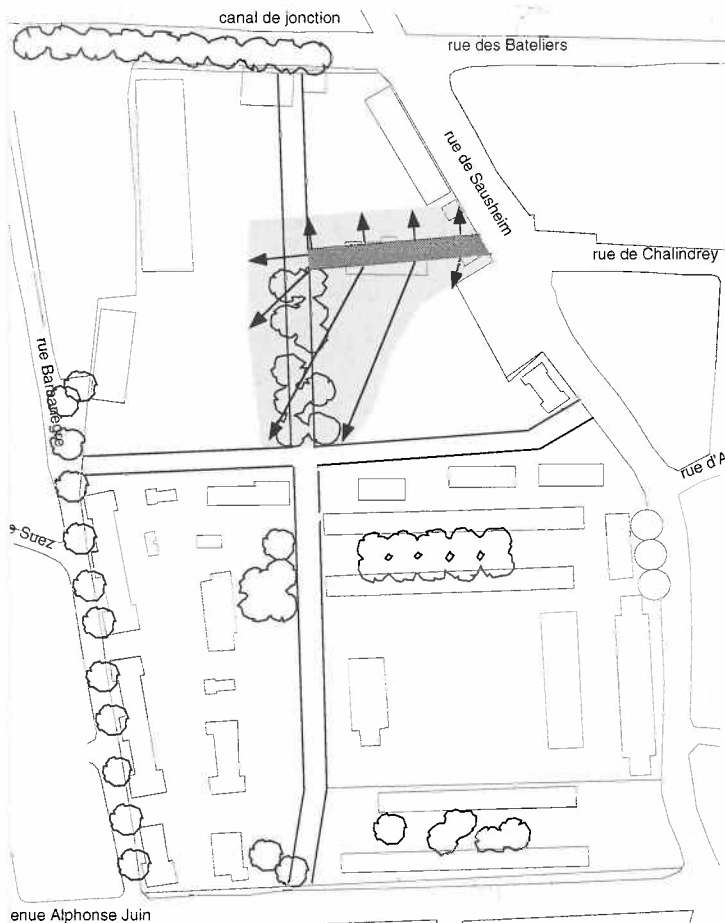
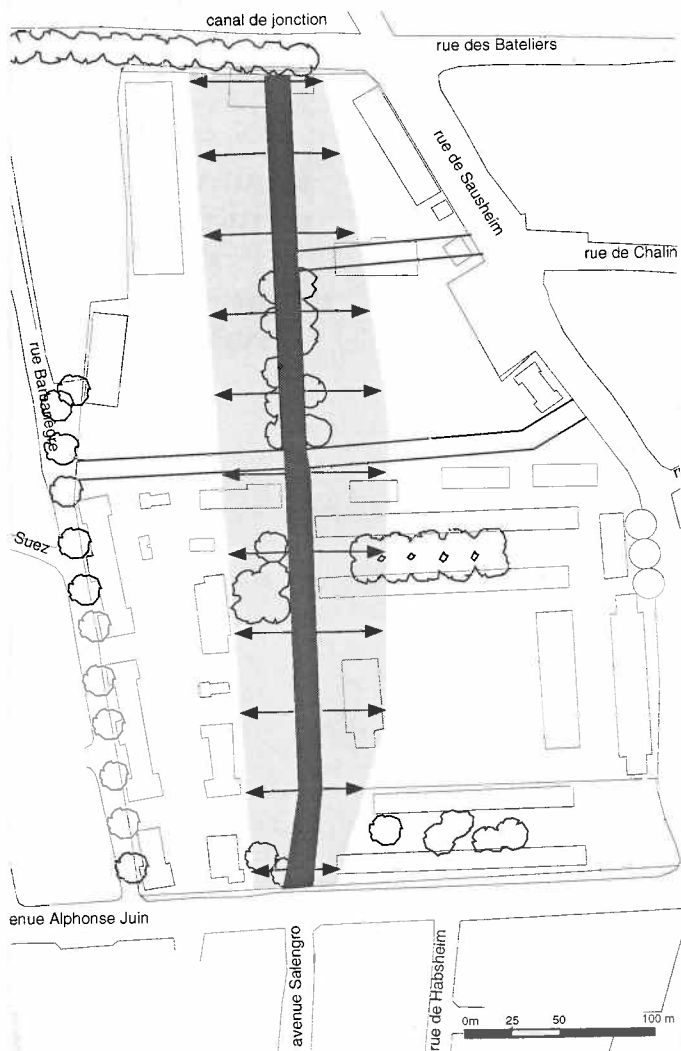
Comme dit précédemment, d'autres beaux arbres existent sur le terrain et l'on peut envisager d'en conserver un bon nombre sans en faire une obligation.

Les deux façades sur rue de deux bâtiments de la caserne sont à conserver. Ce sont les bâtiments situés rue A. Juin et à l'angle de la rue Barbanègre. C'était anciennement le bâtiment des transmissions et l'infirmerie. Le détail de ces bâtiments est donné plus loin.

b - les emplacements réservés

Deux types d'emplacements réservés: pour élargissement de voirie et pour création d'espace vert.

Il s'agit de l'élargissement sur quelques mètres de la rue Alphonse Juin et de la rue des Bateliers, le long du canal. Ces élargissements ne grèvent pas l'aménagement du site.



**latitude pour
le percement
des voies**

- 1 2
- 3

- 1- Salengro
- 2- Chalindrey
- 3- Est-ouest

*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

L'espace boisé à créer est identifié comme un parc accessible au public pour une surface de 8800m² environ, d'un seul tenant. Sa localisation n'est pas arrêtée puisque c'est une localisation de principe, mais on peut considérer qu'un de ses côtés doit correspondre à une façade sur la rue Alphonse Juin ou tout au moins être bien visible, repérable et accessible depuis cette voie.

c - les percements de voies

Notons qu'il s'agit de tracés indicatifs et non de réserves bien délimitées. Trois voies à percer sont indiquées sur le document graphique du POS. Leur tracé pourra être dévié d'une manière plus ou moins importante. Les raisons du percement de ces trois voies obéissent à la volonté de constituer un maillage à l'échelle du quartier sans création de liaison de transit. Certaines perspectives sont à respecter et s'appuieront précisément sur ces voies.

Ce sont ces perspectives qui sont les éléments déterminants de la composition de l'aménagement du site.

1 - perspective Salengro

On recherchera la continuité de la voie sans garder obligatoirement l'axe de l'avenue. L'ouverture visuelle ainsi créée à travers l'îlot conduira jusqu'au canal et notamment jusqu'aux arbres qui le longent qui en seront le repère.

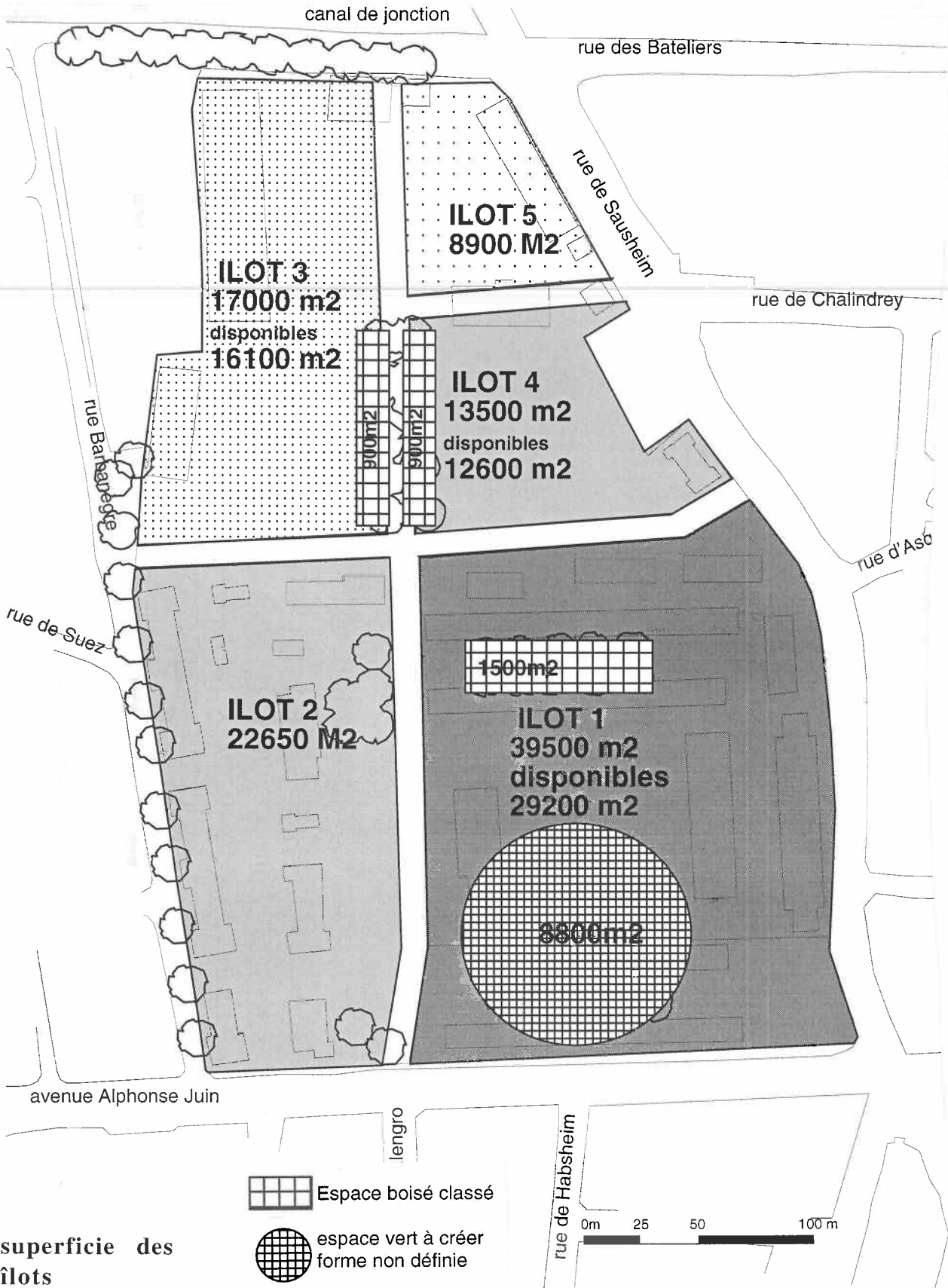
2 - prolongement de la rue de Chalindrey

Ce prolongement participe au maillage des voies sans que celui-ci soit obligatoirement accessible au trafic automobile.

3- voie à créer Est-ouest

Ce serait la seule liaison possible entre les deux quartiers jouxtant la caserne. Actuellement aucune liaison n'est possible si ce n'est par la rue Alphonse Juin qui connaît un fort trafic. La latitude du percement est-ouest est assez grande (voir schéma ci-joint).

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE



*des
contraintes
impératives
et des
composantes
à intégrer*

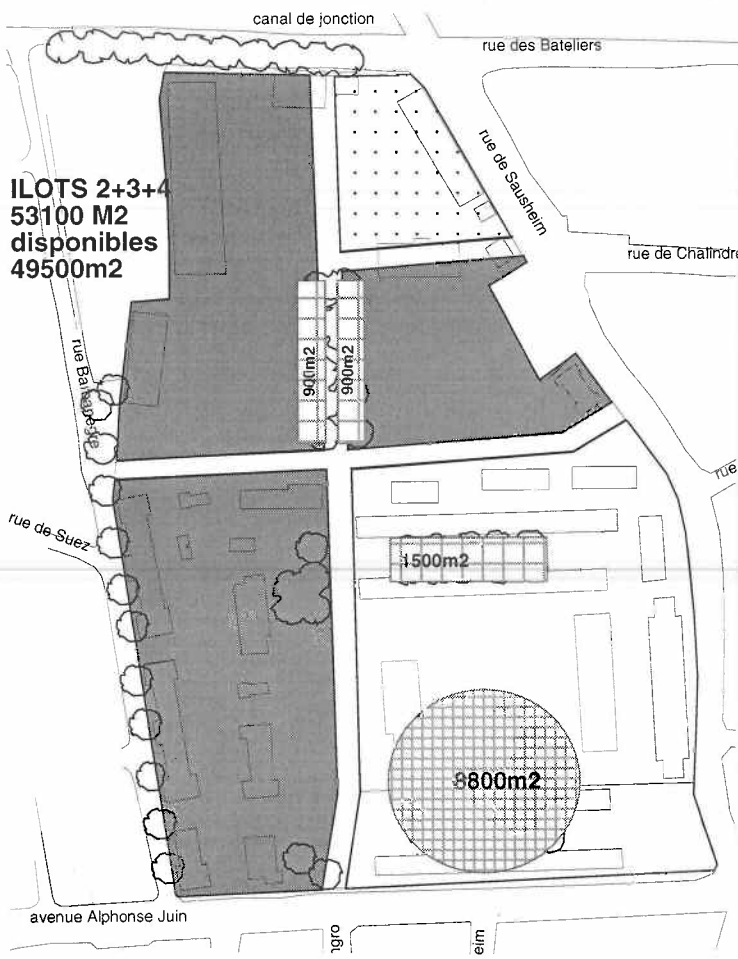
les composantes du site: superficie des îlots

Tel qu'il en ressort dans le POS, le découpage de la caserne en îlots fait apparaître cinq îlots de tailles différentes allant de 8900m² environ à 39500m². Certains contiennent les surfaces non constructibles des espaces verts protégés ou à créer. Ils sont inégalement bâtis, tous les bâtiments éventuellement récupérables étant situés sur les deux îlots sud.

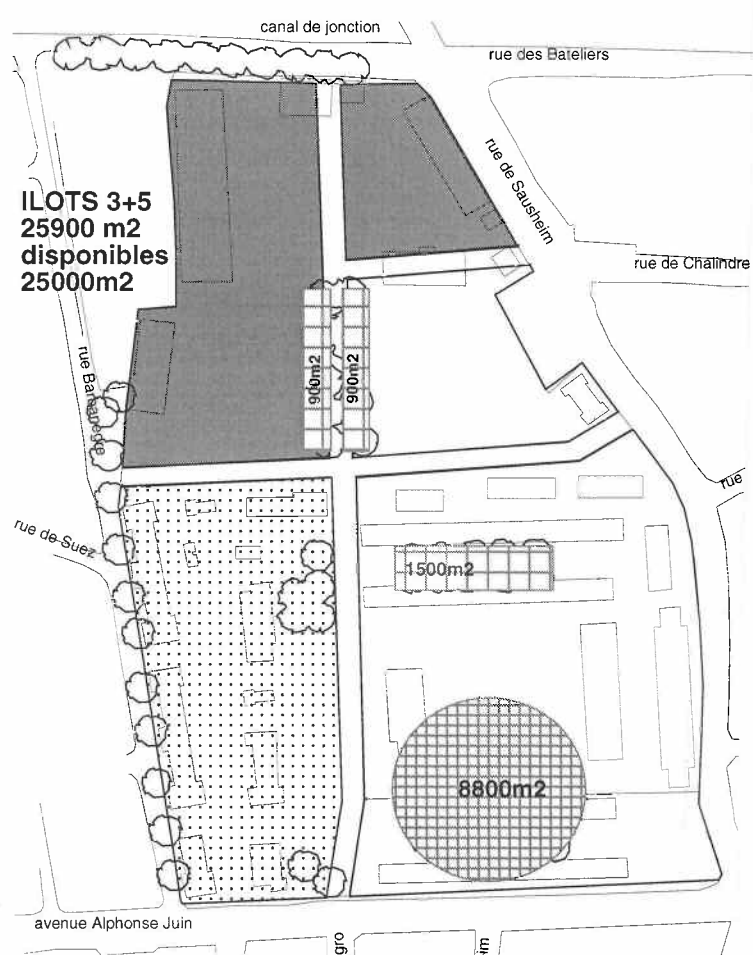
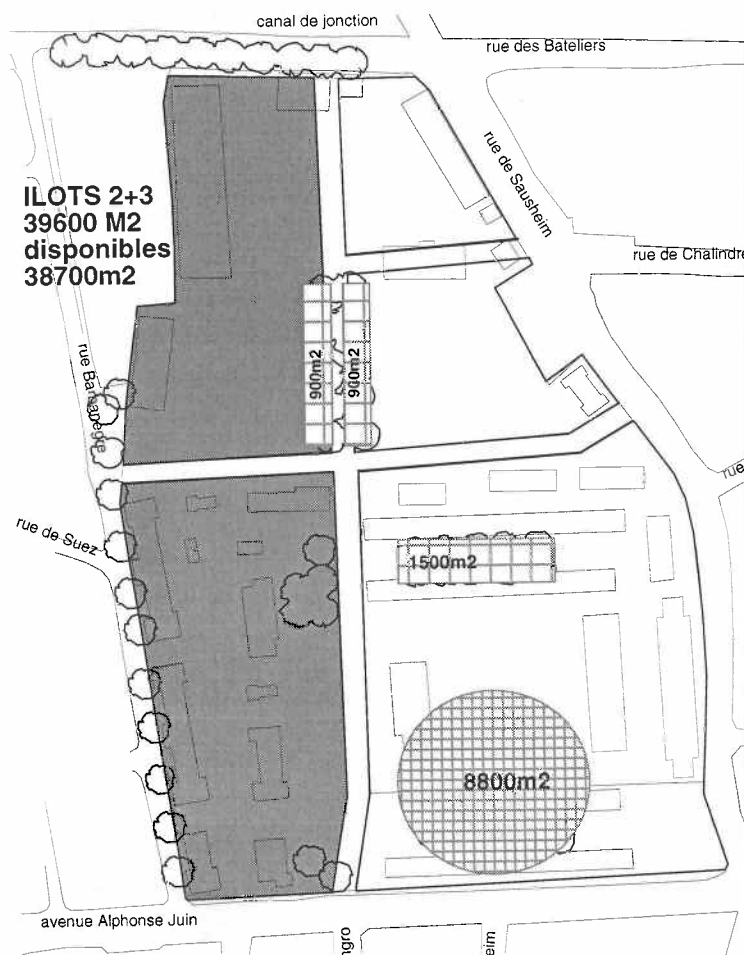
La fluctuation du tracé des voies permettra d'ajuster s'il y a lieu la forme des îlots aux projets.

Sur la base du découpage des voies indiquées au POS il ressort les surfaces suivantes:

	total m ² îlot	emprise EBC non constructible	restant constructible	cos 0,6
îlot 1	39500	8800+1500	29200	17500
îlot 2	22600	0	22600	13500
îlot 3	17000	900	16100	9600
îlot 4	13500	900	12600	7500
îlot 5	8900	0	8900	5300
total	101500	12100	89400	53400



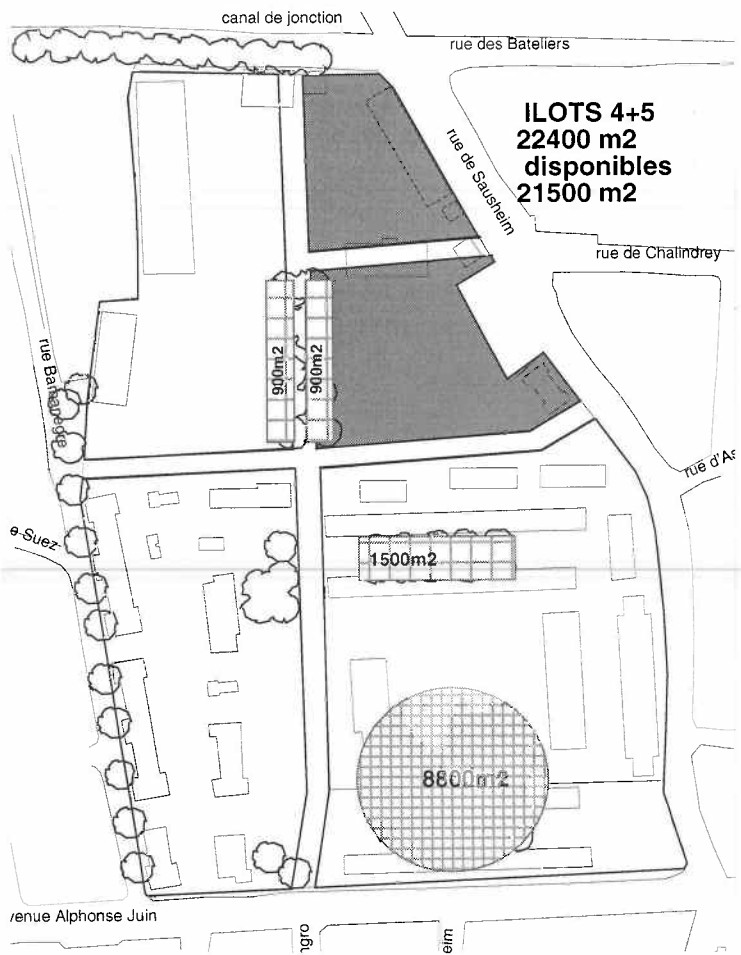
*Schémas comparatifs
des regroupements d'îlots
(suite page suivante)*



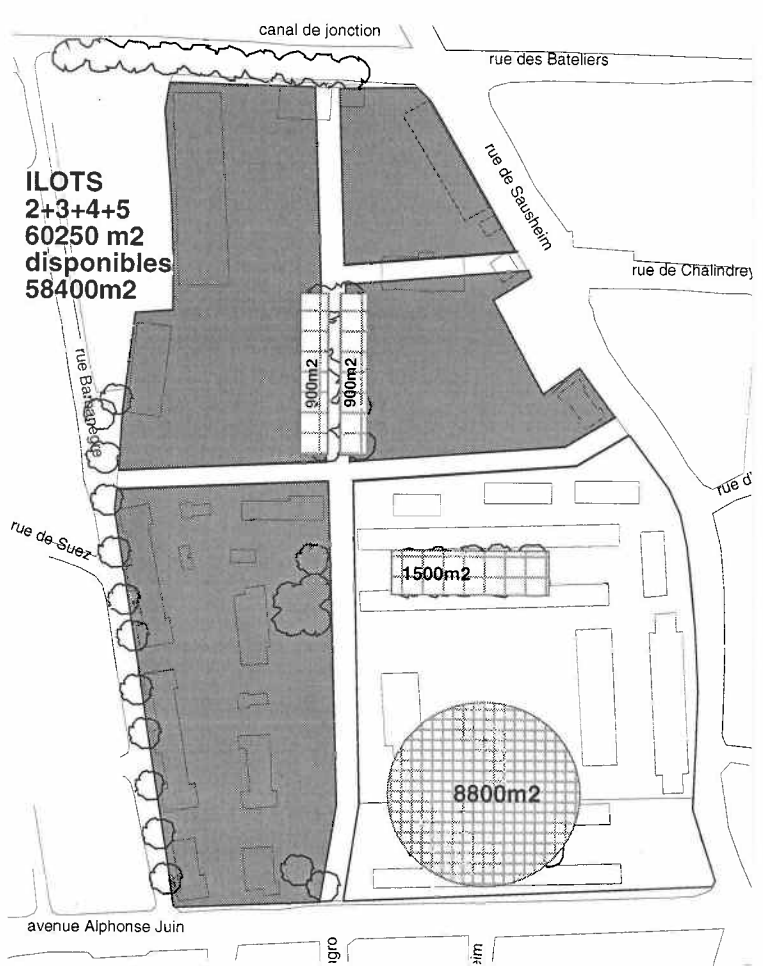
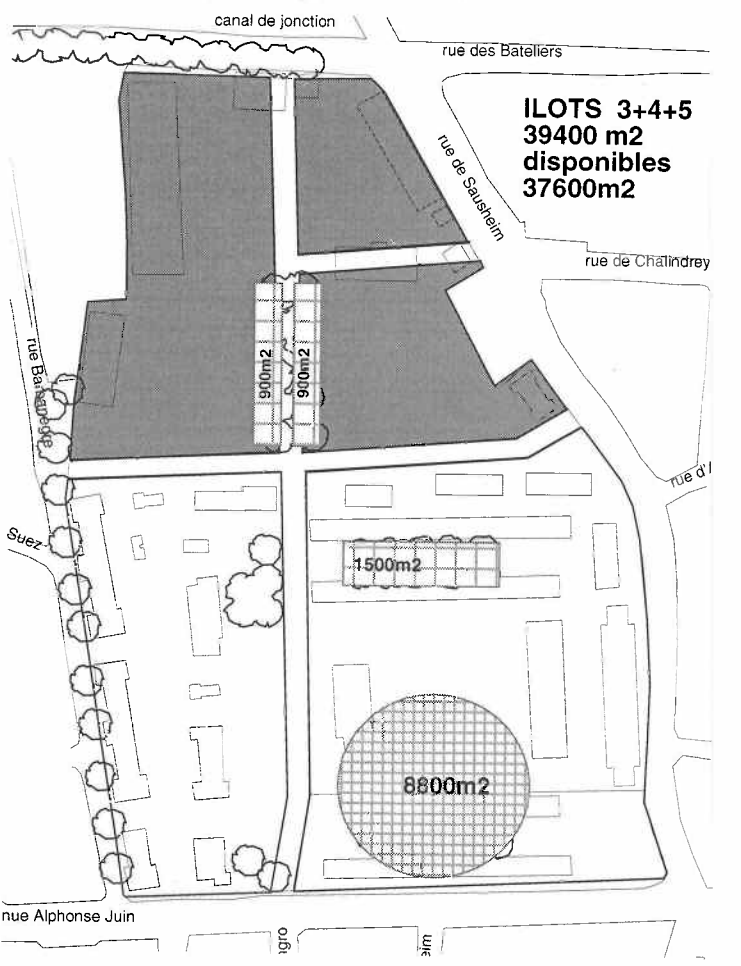
En supposant que les voies ne sont pas obligatoirement accessibles au trafic automobile et qu'elles peuvent être des voies piétonnières ou simplement des percées visuelles, on peut faire l'hypothèse du regroupement d'îlots pour arriver à des seuils de surfaces considérées comme suffisantes pour certains projets. Les schémas ci-joint montrent les différents regroupements envisageables sachant que l'îlot 1 destiné à recevoir la gendarmerie n'est jamais associé à un autre.

	total m2 îlot	emprise EBC non constructible	restant constructible	cos 0,6
îlot 2+3+4	53100	1800	51 300	30 700
îlot 2+3	39600	900	38700	23200
îlot 3+5	25900	900	25000	15000
îlot 4+5	22400	900	21500	12900
îlot 3+4+5	39400	1800	37600	25500
îlot 2+3+4+5	60250	1800	58400	35000

Le découpage de la caserne Barbanègre peut donner lieu à des îlots de taille très variable avec , en retranchant la surface occupée par les voies décrites au POS, un minimum (qui n'est pas absolu puisque l'on peut encore rescinder des îlots) de 8900m² et un maximum de 58400m².



*Schémas comparatifs
 des regroupements d'îlots
 (suite)*

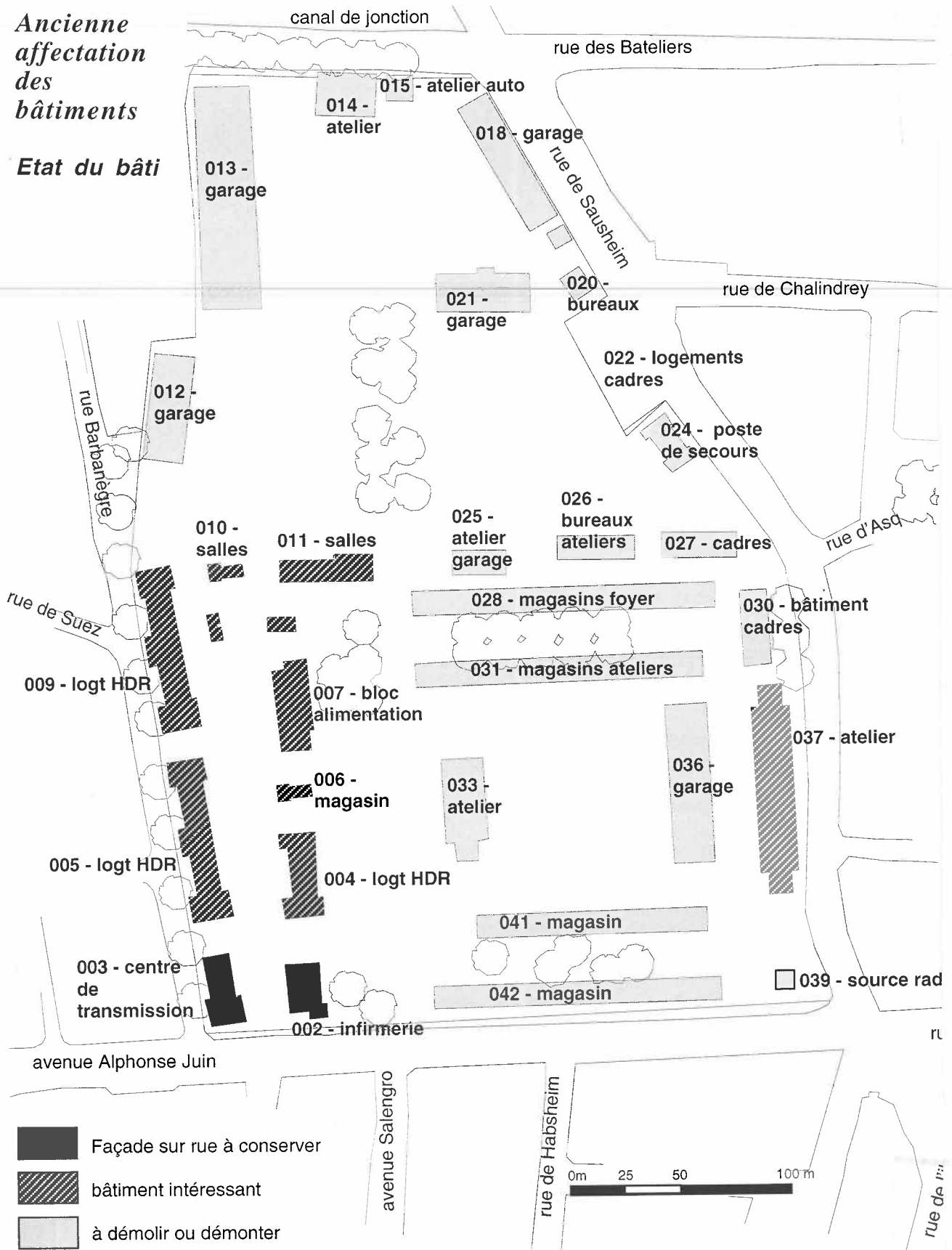


IV Un ensemble de bâtiments intéressant

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Ancienne affectation des bâtiments

Etat du bâti



*un ensemble
de bâtiments
intéressants*

Description des bâtiments situés sur le terrain

Les bâtiments existants sur le terrain sont de qualité et d'ampleur tout à fait inégales. Bon nombre de hangar , garages ou magasins sont à démonter et à démolir. Outre les deux façades à garder, la question de la conservation se pose pour les bâtiments anciens qui abritaient des logements ou des bureaux.

Nous retranscrivons ici sous forme de schémas une partie de l'étude menée précédemment par l'agence d'urbanisme de la région mulhousienne avec l'agence d'architecture Sutter et Laburte sur le devenir des trois casernes de Mulhouse.

Etat du Bâti:

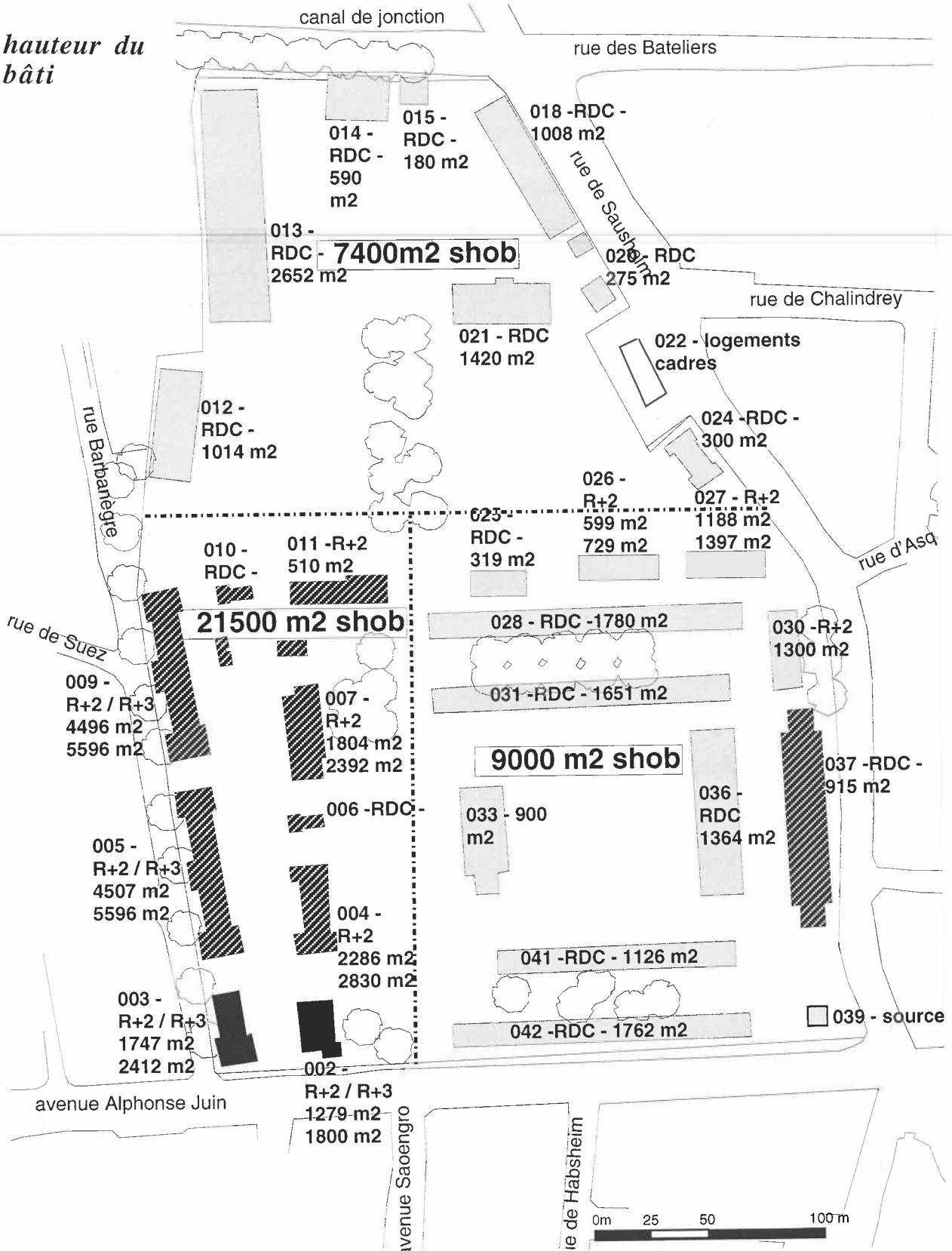
Comme dit précédemment , les bâtiments à RDC sont le plus souvent en mauvais état et sont destinés à la démolition ou au démontage si cela est encore possible.

Les bâtiments de logements ou de bureaux ont été construits à deux périodes différentes et ne présentent pas le même intérêt du point de vue de leur conservation.

Les bâtiments les plus anciens datent de la création de la caserne allemande en 1904. Ils sont d'une envergure notable et présentent des détails architecturaux intéressants. Les deux façades à conserver font, d'ailleurs , partie de cet ensemble. Mais l'état général de l'ensemble des bâtiments n'est pas excellent (actes de vandalisme, pillage, squatters), et l'on peut se poser légitimement la question de l'intérêt financier de leur réhabilitation.

**surfaces
shon et shob**

**hauteur du
bâti**



*un ensemble
de bâtiments
intéressants*

Quelques bâtiments construits dans les années 60 situés plus au centre du terrain ne présentent aucun intérêt architectural ; leur état n'est pas excellent non plus, même si leur réhabilitation est certainement envisageable à un coût "habituel". Les architectes Sutter et Laburte les avaient désignés comme étant à démolir. Nous abondons dans ce sens étant donné leur faible intérêt architectural et les contraintes de réhabilitation.

Hauteur du bâti:

les bâtiments vont du RDC au R+3+combles. Généralement ceux à RDC sont en mauvais état et ceux bâtis en "pierre solide" et "conservables" sont les bâtiments à plusieurs niveaux.

Surfaces shon et shob:

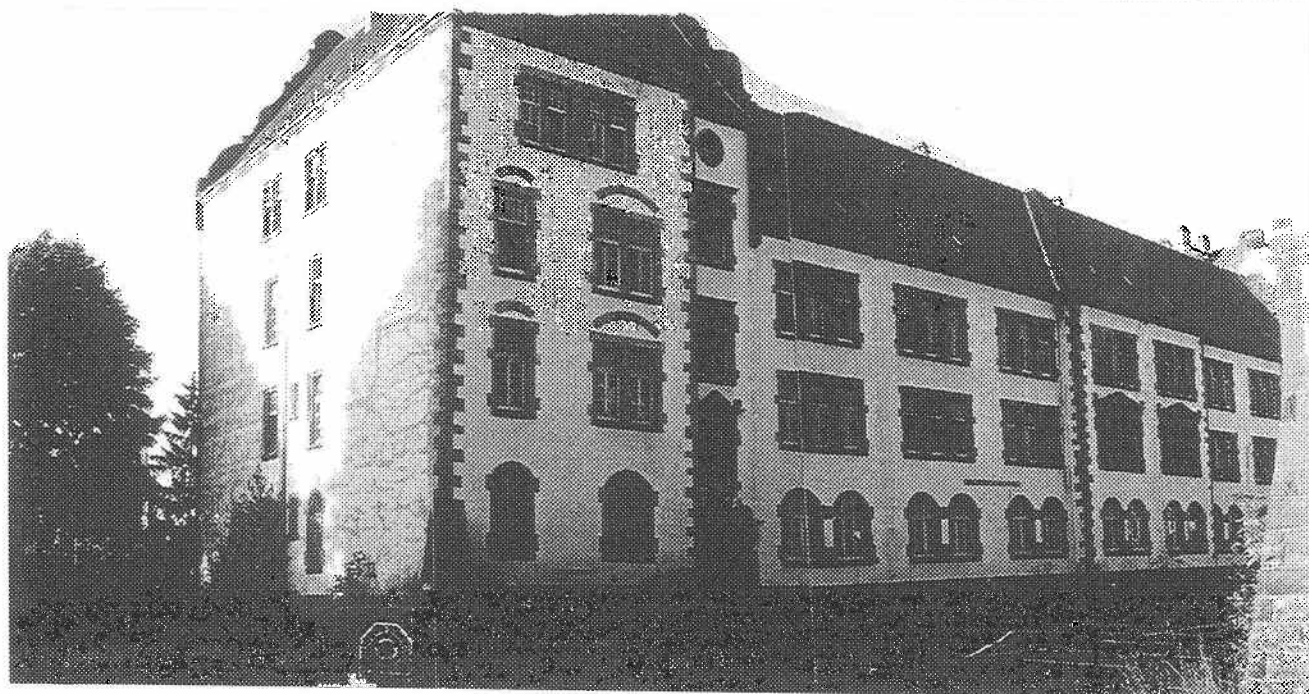
Les bâtiments en RDC étant le plus souvent des hangars on calcule leur surface en hors oeuvres brute; ils couvrent une surface totale de 16 400 m².

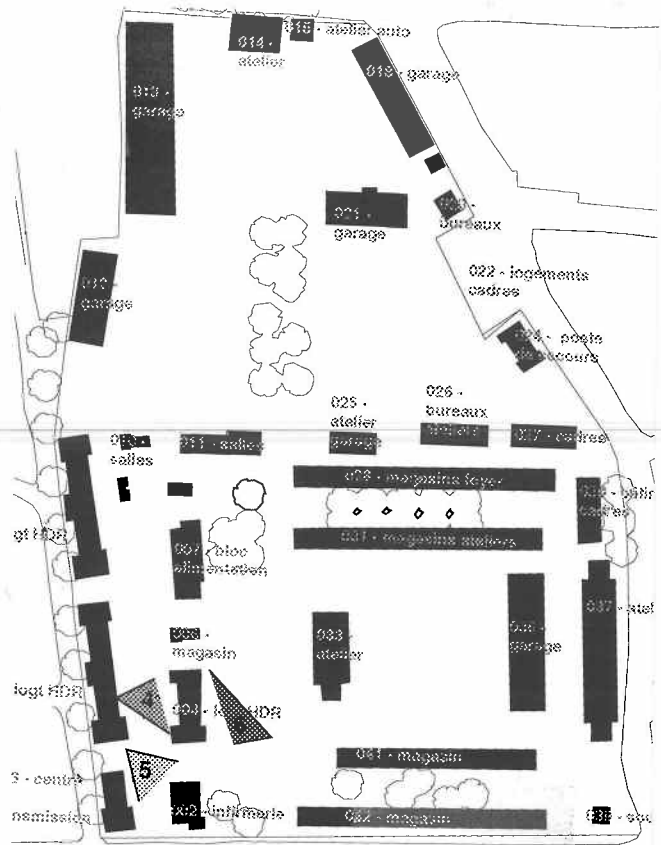
Les bâtiments ayant abrité des logements ou des bureaux sont ceux qui comportent plusieurs niveaux pour lesquels est indiquée la surface hors oeuvres nette et la shob. Ces bâtiments représentent une shon totale de 16900 m².

En tout c'est près de 38 000 m² de surface de plancher qui sont construits actuellement sur le site de la caserne Barbanègre (équivalent Cos 0,34)

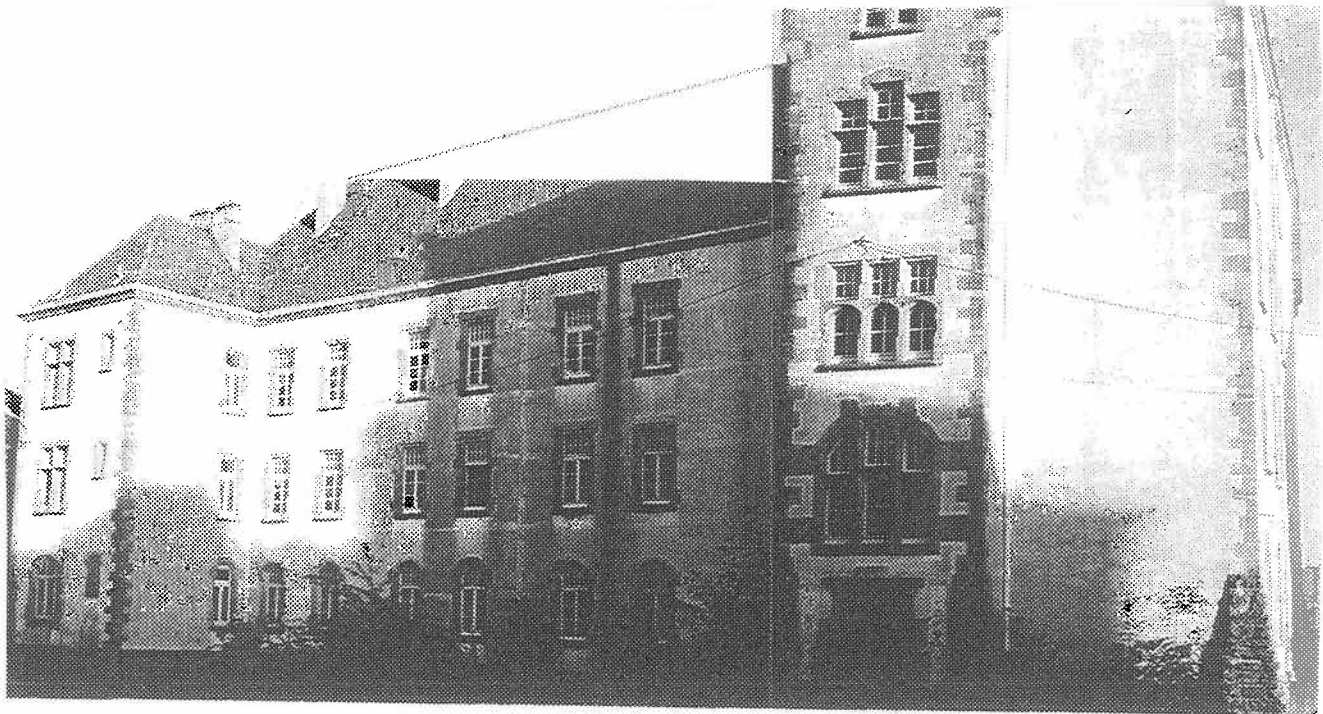
1

2



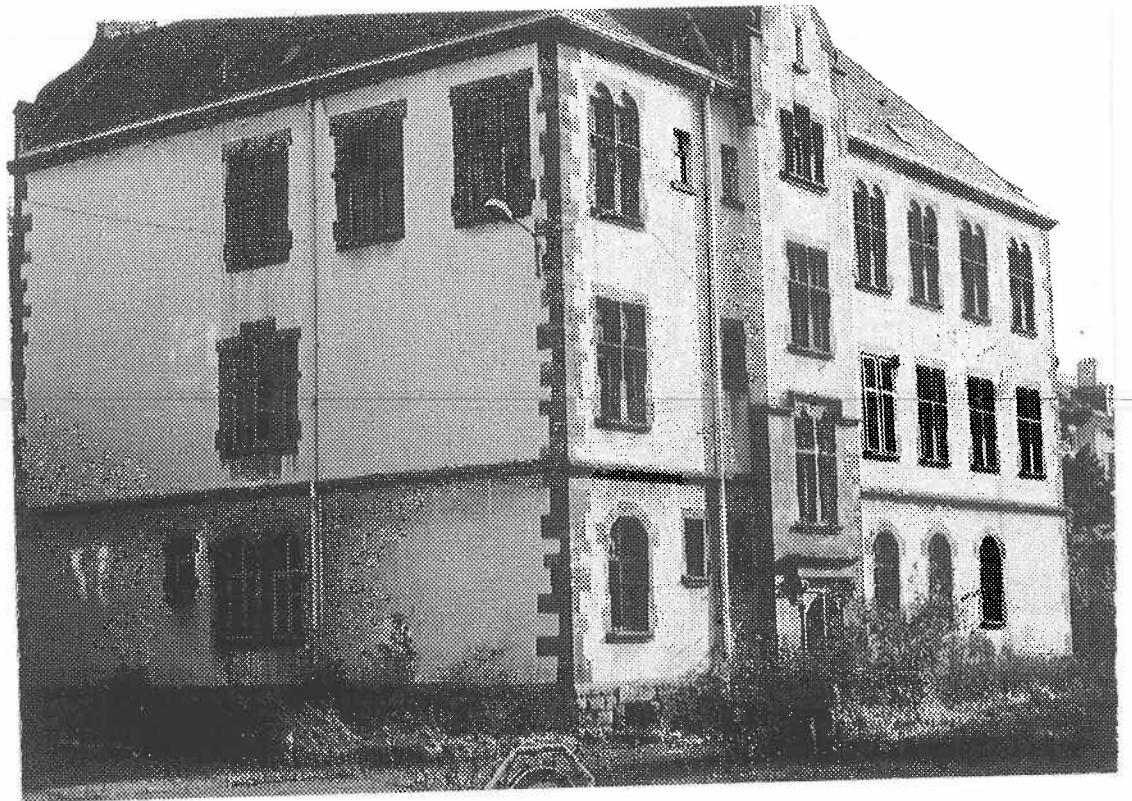


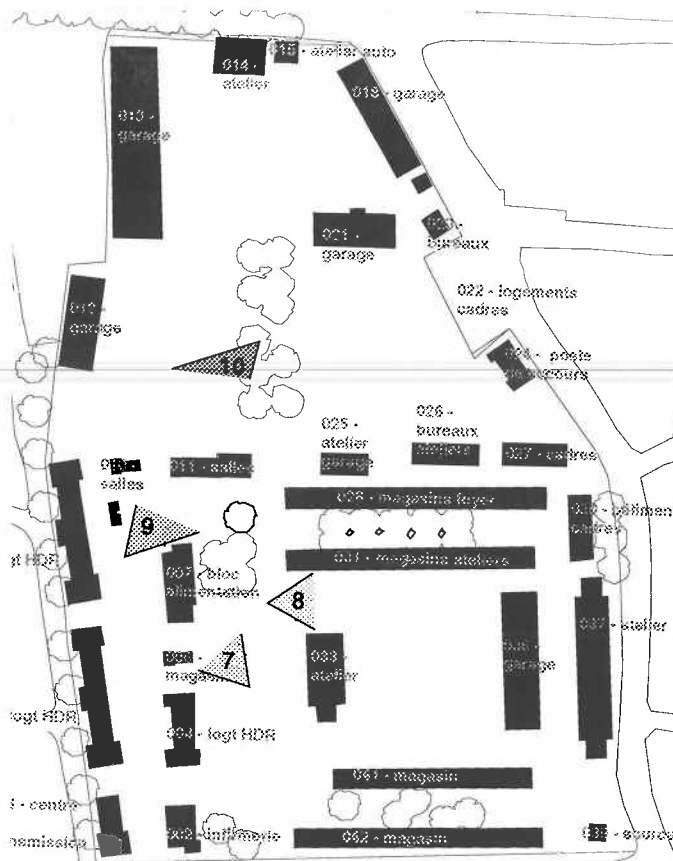
4



5

6





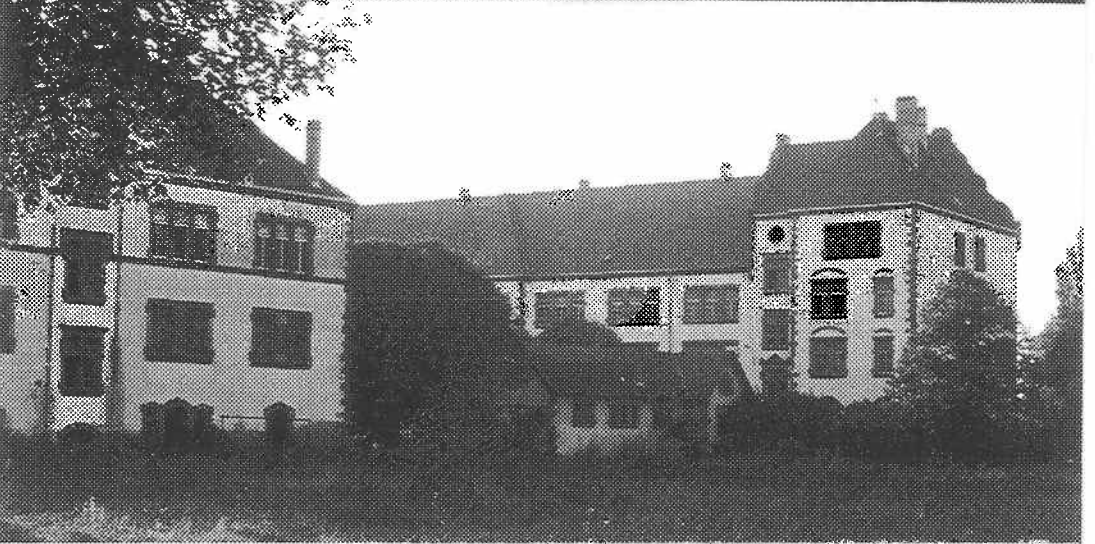
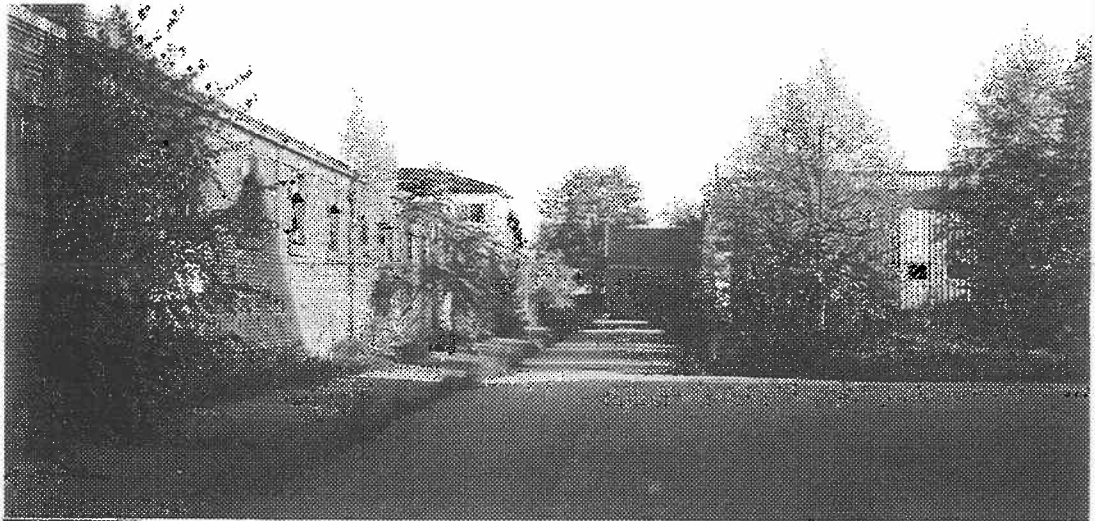
7



8

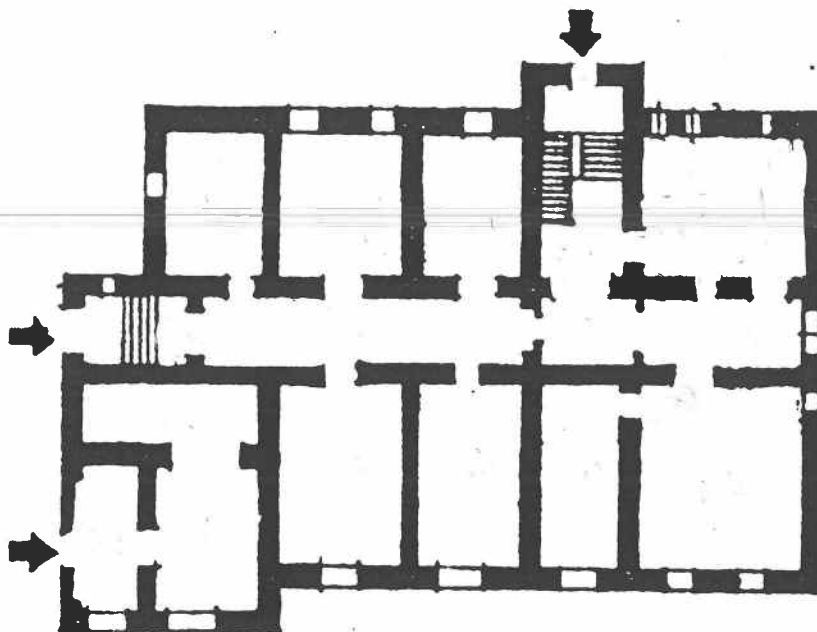
9

10

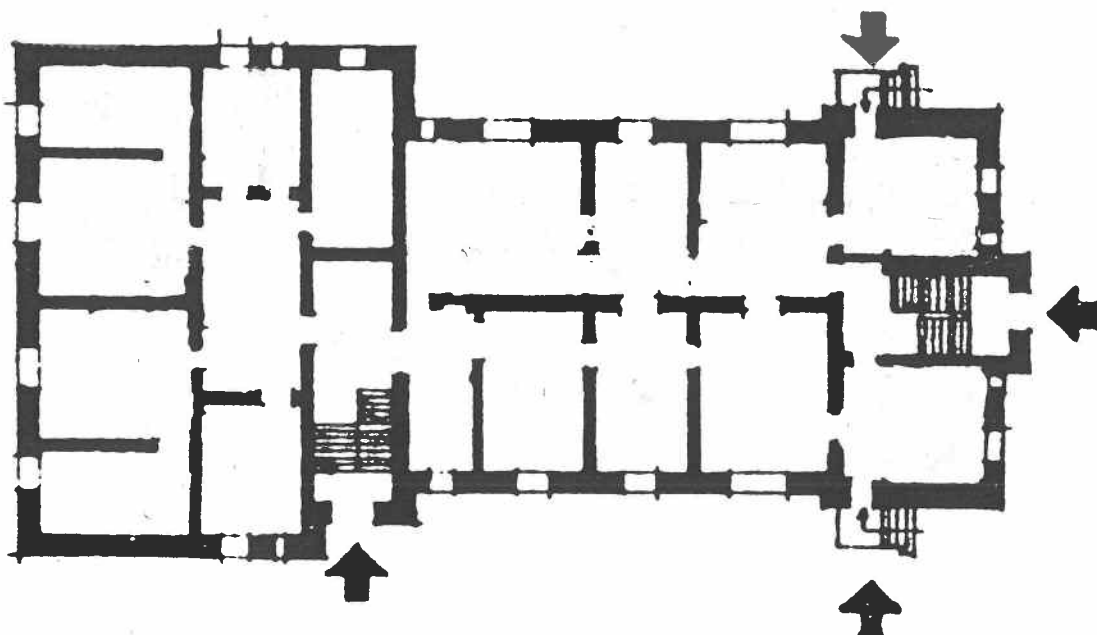


*un ensemble
de bâtiments
intéressants*

**Bâtiment 002 -
ancienne
infirmerie -
plan du rez-de-
chaussée, murs
porteurs seuls-
échelle 1/250e
- 3,35 m sous
plafond**



**Bâtiment 002 -
ancien
bâtiment des
transmissions
situé à l'angle
de la rue
Barbanègre -
plan du rez-de-
chaussée, murs
porteurs seuls-
échelle 1/250e
- 3,25m sous
plafond**



*un ensemble
de bâtiments
intéressants*

Les huit bâtiments qu'il serait peut-être intéressant de conserver forment un ensemble homogène du point de vue de la construction et sont le témoin de l'architecture allemande de la fin du siècle dernier. Certains détails architecturaux comme les encadrements de portes et fenêtres, des tourelles ou des clochetons donnent son caractère à l'ensemble.

L'ancien bâtiment 037 était un garage et offre des grandes surfaces d'un seul tenant avec une grande hauteur sous plafond. Il peut parfaitement être divisé en plusieurs unités pour de l'activité, du stationnement, du bureau voire peut-être des logements.

En revanche, les autres bâtiments réhabilitables étaient des logements d'hommes du rang ou de cadres. La distribution intérieure a été donnée par des murs de refend de plus de 60cm d'épaisseur. Par la suite, des aménagements intérieurs ont été faits avec des cloisons légères; les croquis ci-joints ne montrent que les murs porteurs.

Les espacements des baies et la trame d'environ 6m des murs porteurs rendent certainement difficiles, en tous les cas coûteuses, les transformations de ces bâtiments.

De plus, comme nous l'avons évoqué précédemment, le mauvais état du bâti obligerait à refaire les escaliers, les menuiseries, zinguerie et tous les travaux de second oeuvre. De fait, seuls les murs qui représentent une forte contrainte par leur épaisseur et leur distribution ainsi que la toiture, sont, en l'état, récupérables.

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

les bâtiments

005 et 009

*donnant sur la
rue Barbanègre*

le bâtiment

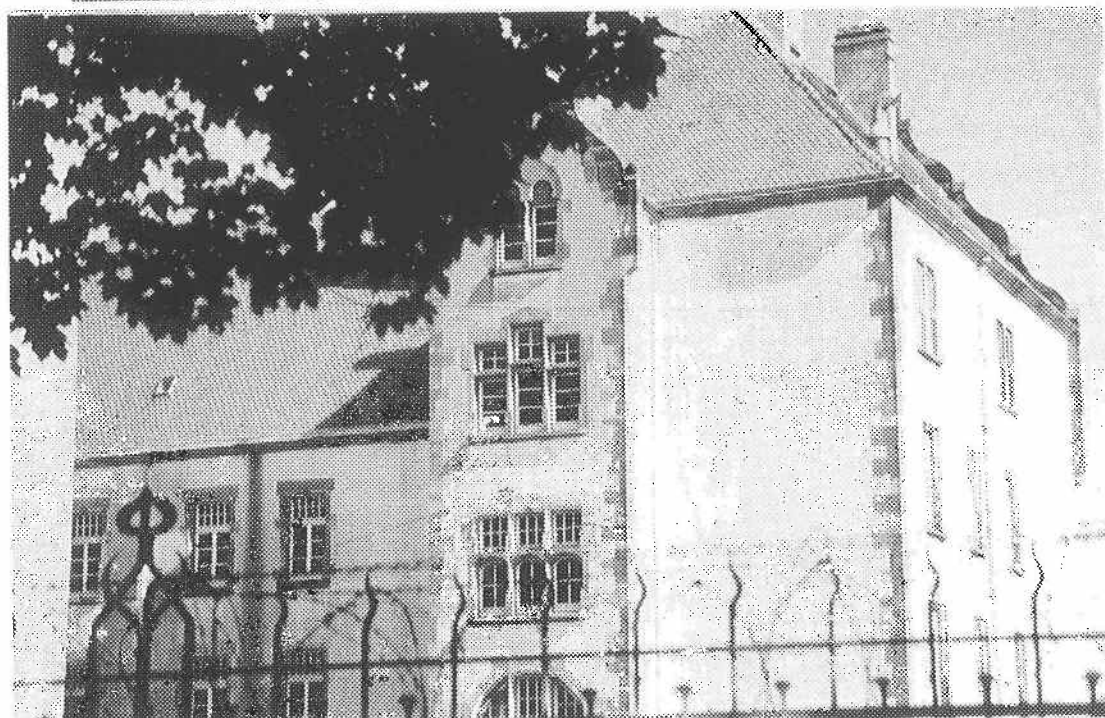
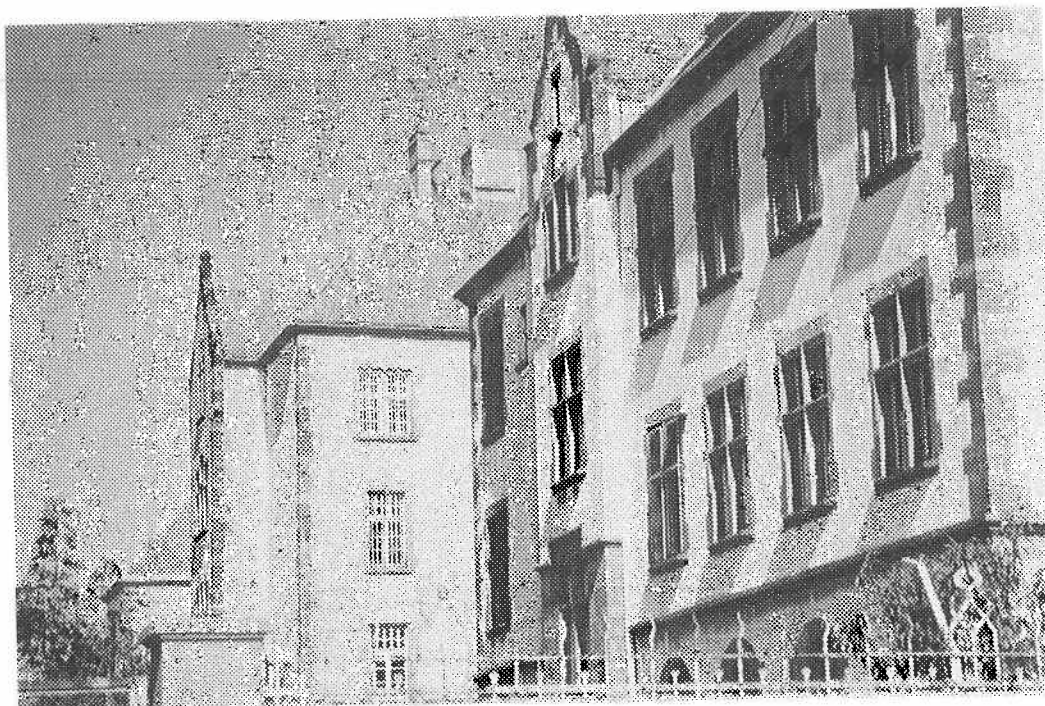
005 à l'angle

de la rue

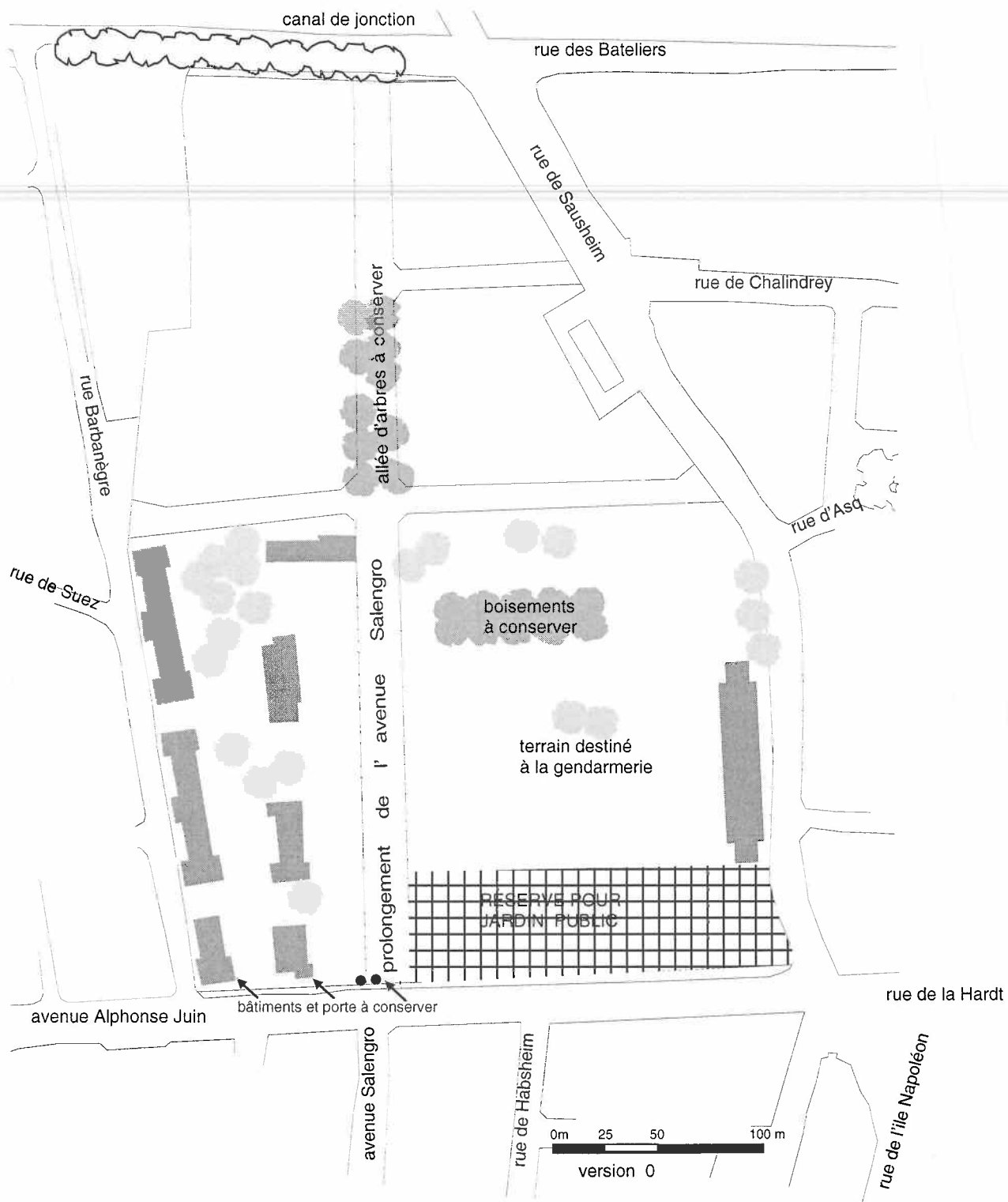
Barbanègre et

de l'avenue A.

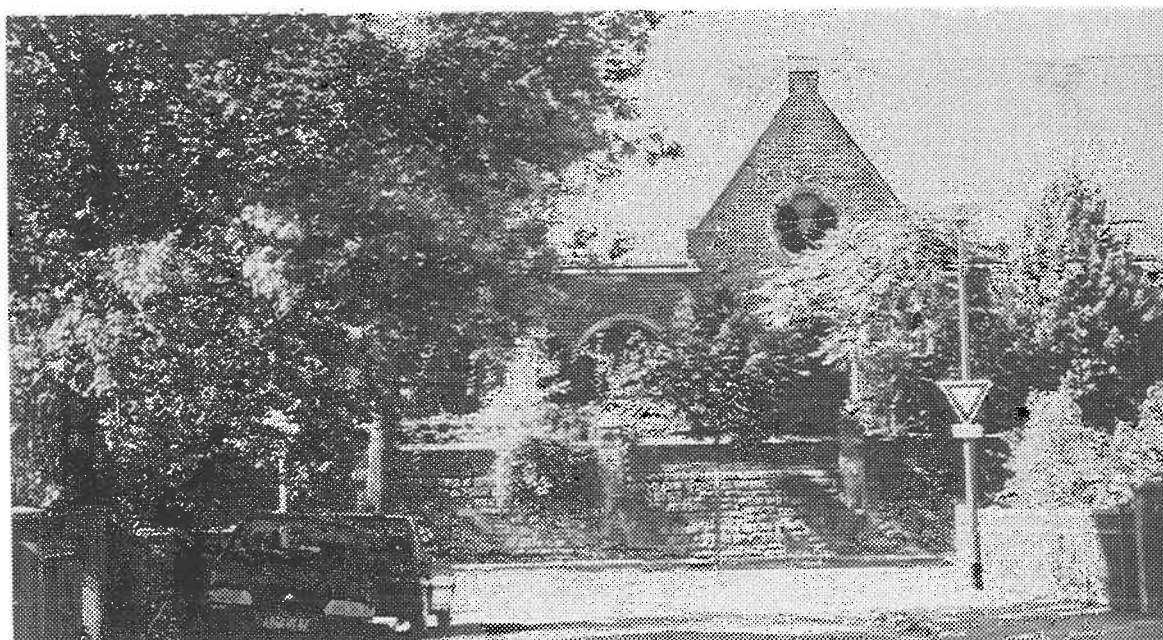
Juin



MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

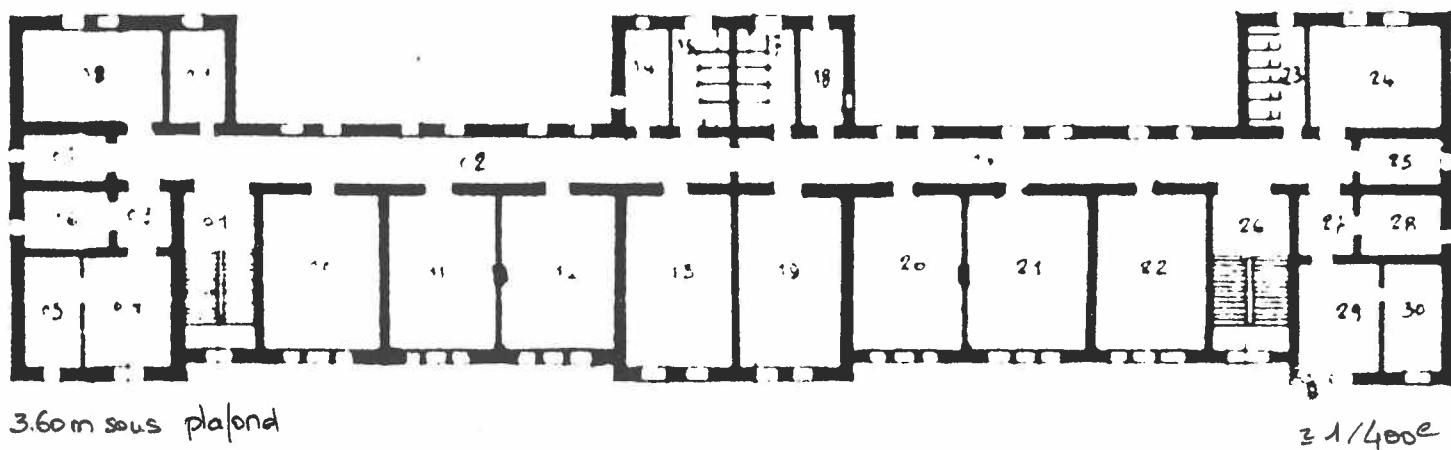
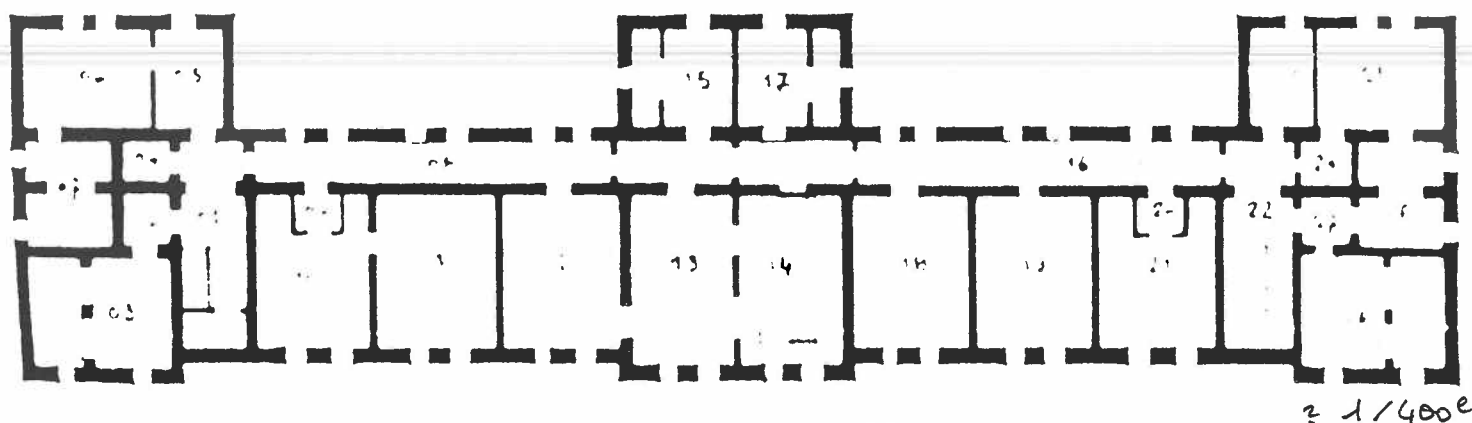


le bâtiment 037
réhabilitable:
anciens ateliers



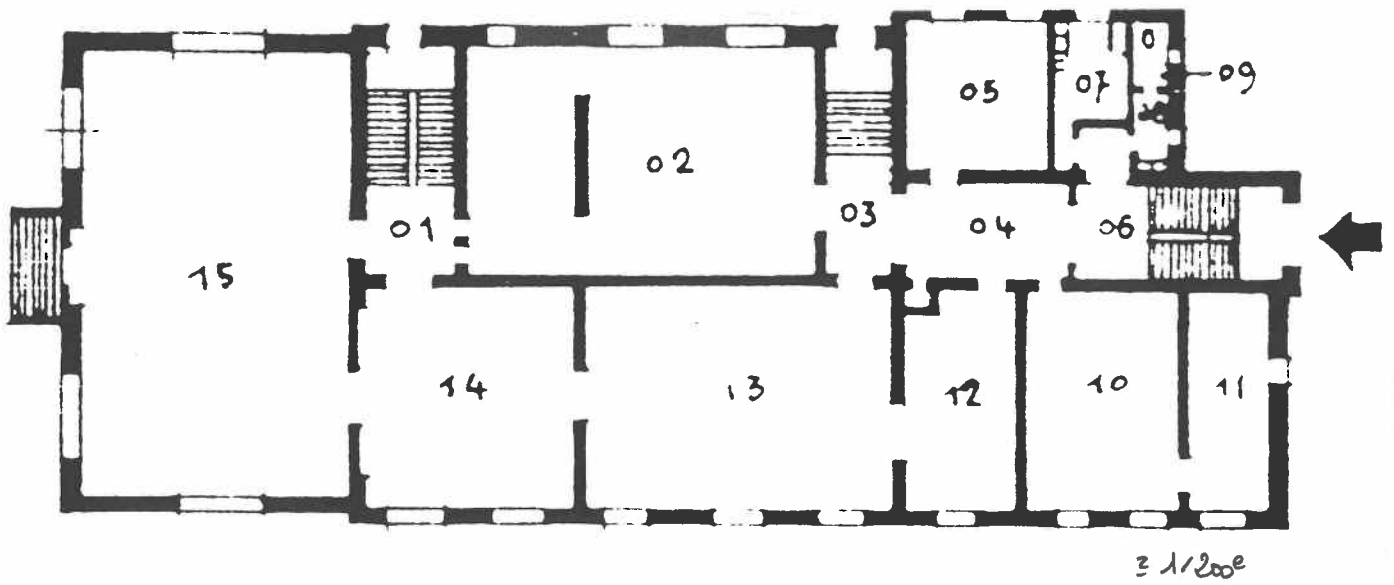
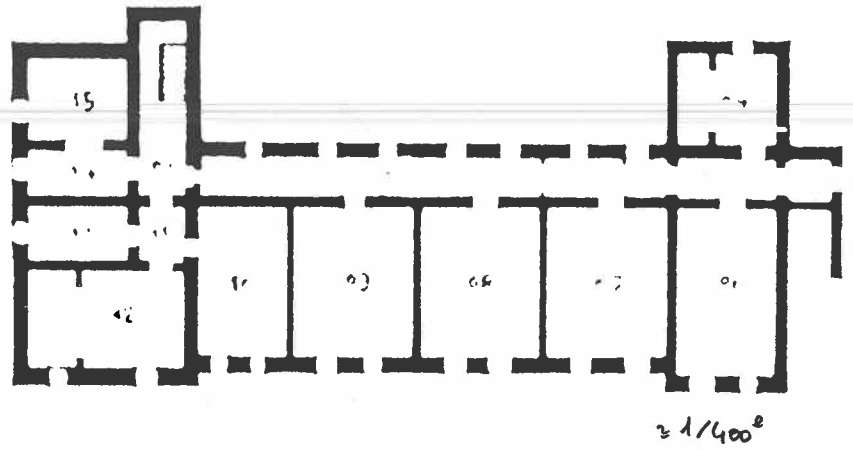
MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Les plans des
bâtiments 009 et
005



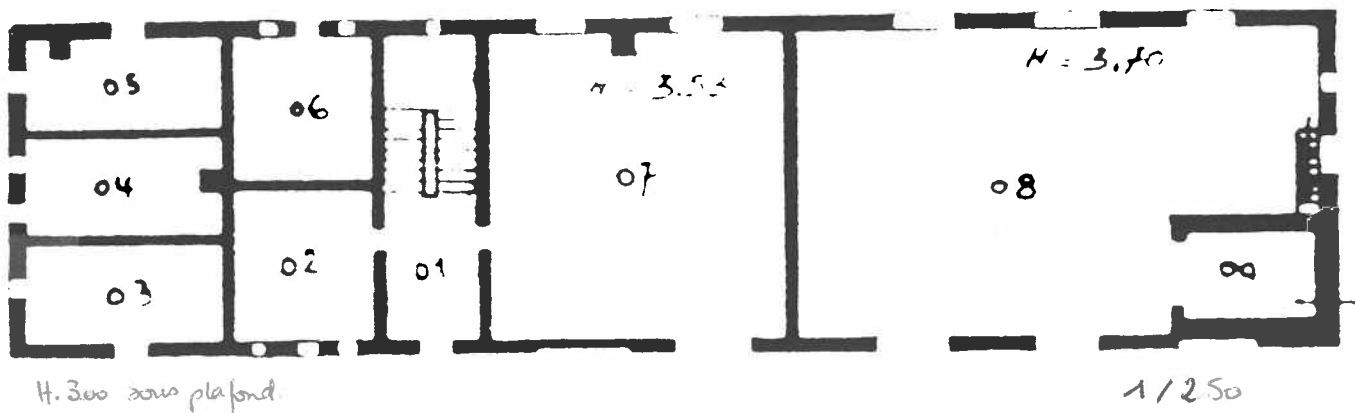
MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Les plans des
bâtiments 007 et
004



MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Les plans du
bâtiment 011



V - Trois propositions de découpage de l'îlot

Le découpage en îlots tel qu'il est représenté dans le POS est indicatif. On a vu qu'il s'agissait d'une localisation de principe des voies et de l'espace vert à créer.

Trois propositions de découpage sont faites avec à chaque fois l'espace vert attenant à l'avenue A. Juin directement accessible aux habitants des quartiers environnants.

La version 0 ci-jointe montre le schéma de voirie tel qu'il résulte du POS.

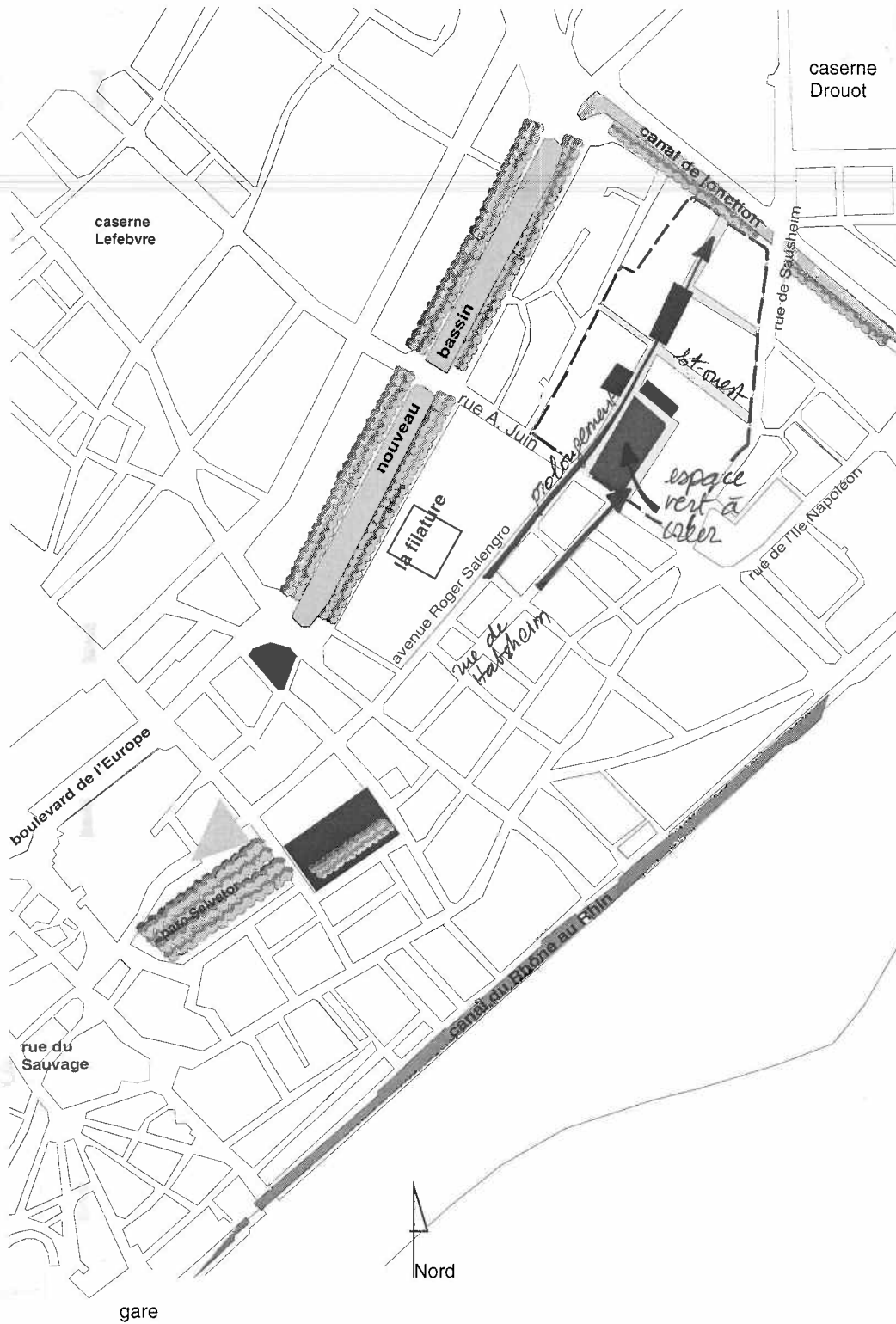
L'objectif est d'indiquer dès maintenant les différents schémas possibles concernant l'îlot de la Gendarmerie.

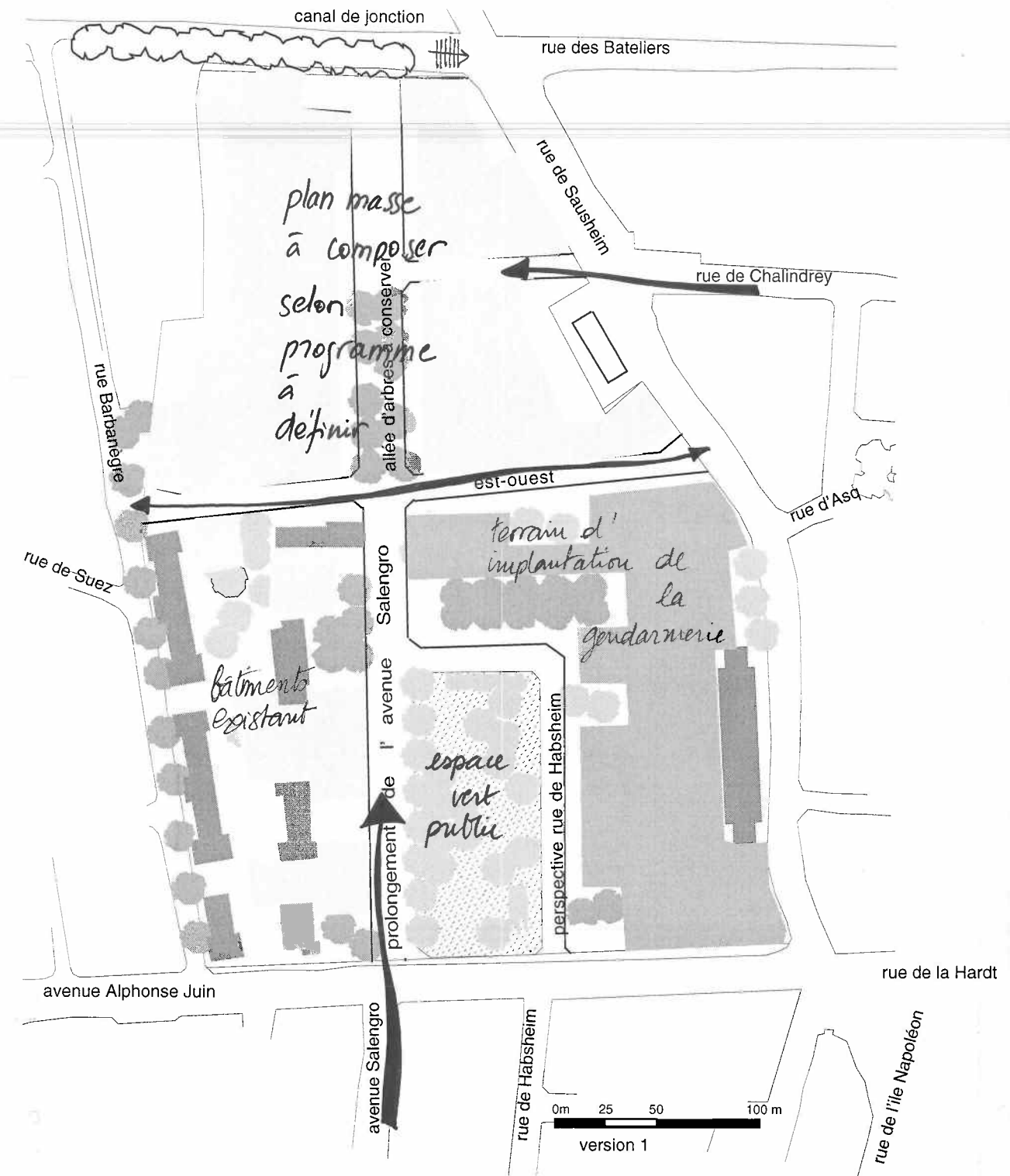
La superficie du terrain de la Gendarmerie et celle de l'espace vert à créer est équivalente pour chacune des propositions.

MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Version 1

- prolongement de l'avenue Salengro
- square bordé d'une rue qui est en prolongement de la rue de Habsheim;
- terrain de la gendarmerie entouré de voies

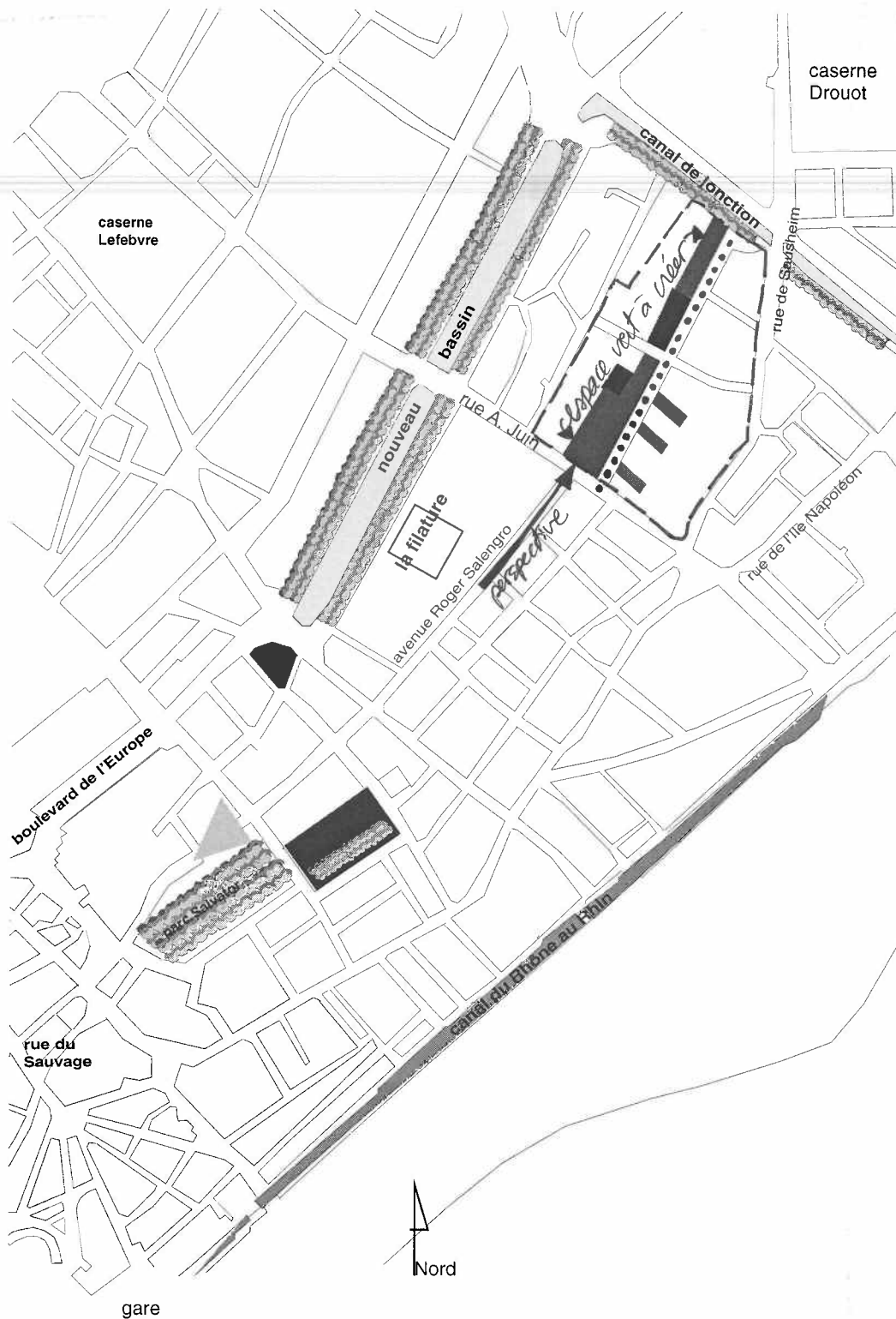




MRAI - CASERNE BARBANÈGRE

Version 2

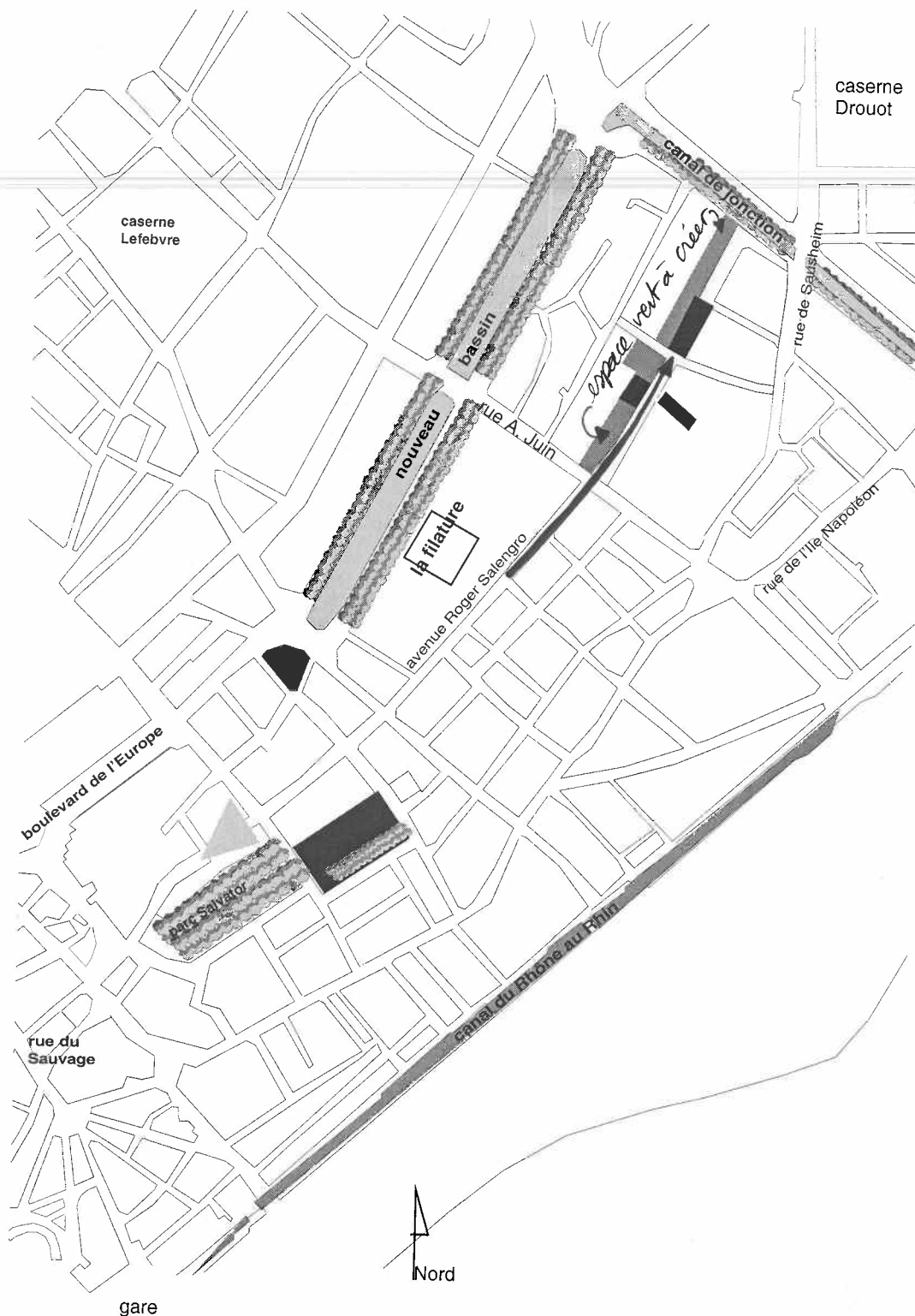
- pas de prolongement direct de l'avenue Salengro ;
- square situé dans la perspective de l'avenue Salengro ;
- l'un des espaces boisé à conserver sert à prolonger le square jusqu'au canal ;
- l'îlot 1 est partagé entre le terrain de la gendarmerie et un autre terrain longeant la

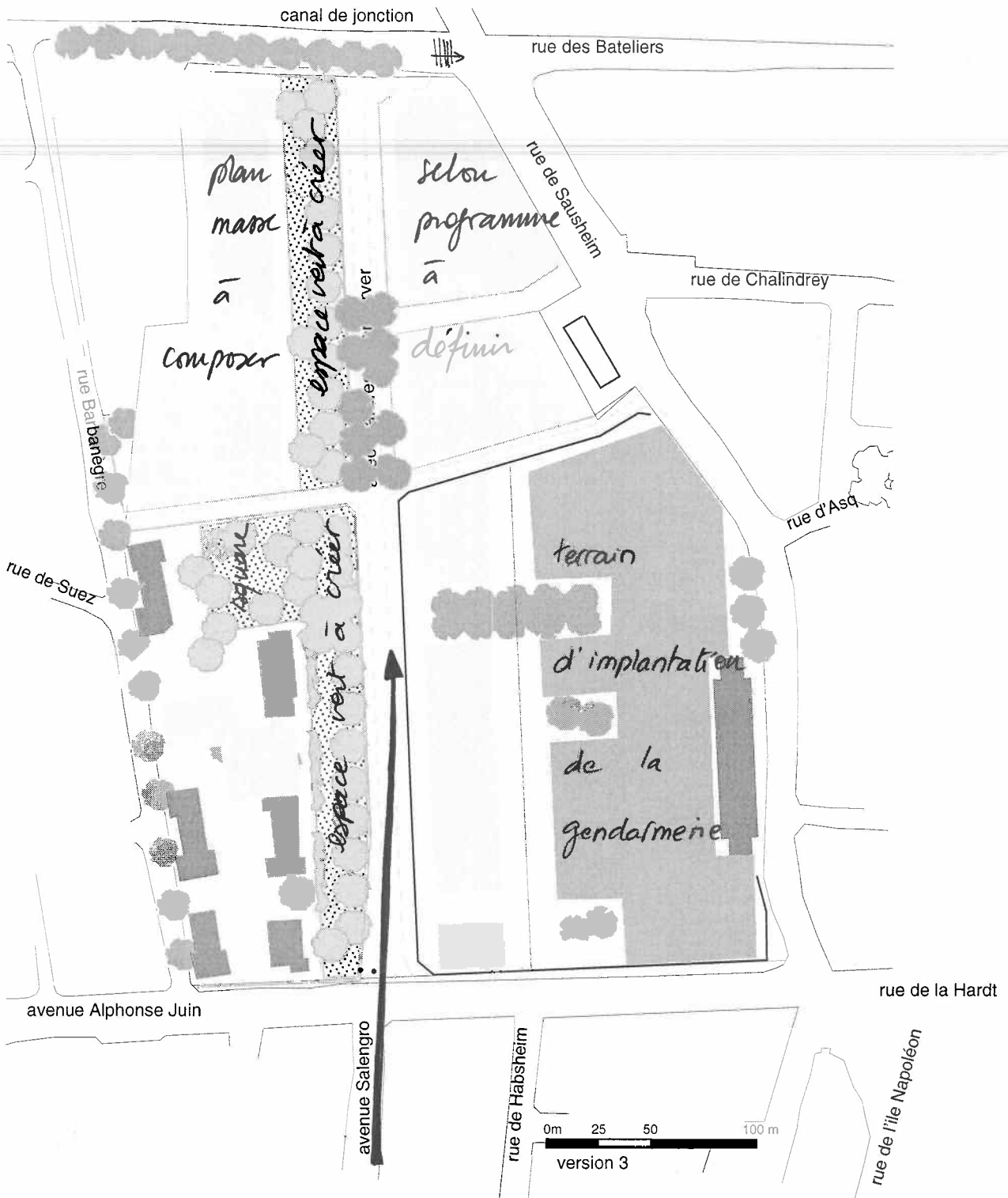




Version 3

- le square est allongé en forme de promenade avec un élargissement à mi-parcours;
- prolongement visuel de l'avenue Salengro ;
- l'îlot 1 est partagé entre le terrain de la gendarmerie et un autre terrain longeant le prolongement de l'avenue Salengro.





En conclusion

Quoique légèrement excentrés vers l'est, les 11 hectares de la caserne Barbanègre sont bien situés dans le territoire mulhousien. Ils bénéficient d'une excellente desserte viaire par sa proximité à un embranchement de l'A 36 et parce qu'une des voies qui longe la caserne est un grand axe nord-sud.

L'environnement paysager du site de la caserne est plutôt verdoyant avec la proximité du canal de jonction et du Nouveau Bassin. Situé dans un quartier plutôt résidentiel, il jouxte des îlots pavillonnaires.

La proximité du centre ville et de la grande opération d'aménagement du Nouveau Bassin, avec notamment le centre culturel La Filature, en fait un site tout à fait attractif.

Deux catégories de contraintes s'appliquent sur le terrain: les contraintes réglementaires du POS et les contraintes matérielles des bâtiments existants.

Le POS impose la création d'un jardin public d'environ 9000m² à l'usage du quartier; par ailleurs l'îlot est subdivisé par des voies dont le tracé exact reste à définir, permettant une nouvelle distribution mais également de nouvelles relations entre les quartiers voisins. Deux ensembles plantés sont repérés comme espaces boisés classés.

Ces contraintes urbaines sont les futures composantes du nouveau quartier qui prendra place sur le site de la caserne Barbanègre.

La caserne est composée de bâtiments d'aspect et d'intérêt tout à fait différents; les anciens ateliers, magasins et autres bâtiments à rez-de-chaussée sont en mauvais état et à démolir. Le site est donc immédiatement libérable pour les trois quart de sa superficie. En revanche, les bâtiments à plusieurs niveaux recevant logements et bureaux sont intéressants du point de vue de leur architecture. Deux façades donnant avenue Alphonse Juin sont à conserver.

L'ensemble est suffisamment intéressant pour envisager une conservation et une réhabilitation en vue d'une nouvelle affectation. Cependant, il faut noter le mauvais état général de ces bâtiments et la grande surface de plancher développée, près de 20 000 m².

Le devenir de la caserne Barbanègre est également lié au projet d'installation d'un peloton de gendarmerie. Les logements et les locaux de service de la gendarmerie prendront place sur un terrain de 2,5 à 2,7 ha situé à l'angle de la rue A. Juin et de la rue de Sausheim. Cette situation consomme environ un quart de l'îlot à côté des bâtiments existants à conserver. La partie libre de constructions de la caserne se situera donc sur la moitié nord de l'îlot.

Le devenir de la caserne Barbanègre se posera en fait en terme de réaffectation possible de ses bâtiments; quel usage permettrait d'absorber le coût élevé de la réhabilitation que l'on peut estimer au coût de la construction neuve?

Faut-il envisager la démolition de quelques bâtiments? et dans ce cas à quel coût?

Diverses utilisations sont d'ores et déjà envisagées; pour les deux premières elles se posent en terme d'opportunité de libération d'un terrain de taille conséquente pour la réinstallation d'une fonction municipale; les suivantes se posent plus en terme de valorisation du site lui-même par une utilisation à définir.

- **la réinstallation des services techniques** de la ville de Mulhouse: ce programme consomme 6 hectares de terrain, soit la totalité de l'îlot compris la gendarmerie, et nécessite peu de surfaces de bureaux, environ le tiers de la surface de planchers disponible. Que deviennent dans ce cas les bâtiments existants? Comment le fonctionnement des services techniques, notamment de la propreté urbaine, peut-il s'insérer dans un îlot résidentiel?

- **la réinstallation d'un stade vélodrome** situé actuellement derrière le musée de l'automobile: la configuration des terrains restants après l'installation de la gendarmerie ne permet pas d'envisager cette solution si cet équipement devait conserver son emprise actuelle.

- **une opération immobilière type Marina**: c'était la solution envisagée dans l'étude citée sur la réaffectation des casernes. Le site de la caserne n'est, en fait, pas favorable à ce type d'opération. En effet, la proximité des quartiers sociaux situés de l'autre côté du canal de jonction et de la ZAC du Nouveau Bassin dont le programme propose de l'immobilier de standing ne s'accommode pas du très haut standing qu'il était question de bâtir dans cette Marina.

Cependant, une opération immobilière de **logements moyen standing** est tout à fait envisageable: il correspond bien à une nécessité d'extension de l'offre de logement moyenne catégorie dont Mulhouse a besoin.

- **un grand équipement collectif**: après la création de La Filature, la ville de Mulhouse s'est dotée d'un centre culturel d'envergure nationale. L'investissement et le fonctionnement étant assez lourds, la ville n'envisage pas la création d'un autre grand équipement. Peuvent être envisagés des équipements de moindre envergure, administrations ou établissements publics. Jusqu'à maintenant aucune demande a vu jour, mais on peut envisager que celles-ci se feront ponctuellement et de manière égrenée dans le temps.

Etant donné l'importance des surfaces à réutiliser, il faut se poser la question de la constitution d'une réserve foncière et immobilière.

Voici un aperçu des réaffectations possibles du site de la caserne Barbanègre; d'autres hypothèses peuvent être formulées dans le cadre d'opportunité d'installation ou d'une valorisation par un programme à définir.

Après avoir posé le constat des caractéristiques du site, la faisabilité des réaffectations envisageables fera l'objet d'une seconde partie.