

ETUDE URBAINE QUARTIER BRIAND



A . LES OUTILS DE L'ETUDE

1. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU QUARTIER

a. La population

- âge, densité, taux de chômage
- les données CAF
- les bénéficiaires RMI

b. L'habitat

- âge du bâti
- dossiers OPAH

c. Les activités sur l'Avenue Aristide Briand

2. ANALYSE DU BATI ET DE L'ESPACE PUBLIC

a. Cartographie historique du quartier

b. Le bâti

c. Les équipements publics

d. L'espace public

3. 12 LIEUX DE PROJETS

a. Cartographie générale

b. Détail des projets

4. IMPLANTATION DES BAILLEURS SOCIAUX ET ETAT DU BATI

a. Cartographie générale et secteurs d'interventions

b. Propositions par secteurs géographiques

B . LES ATELIERS URBAINS

1. CHRONOLOGIE

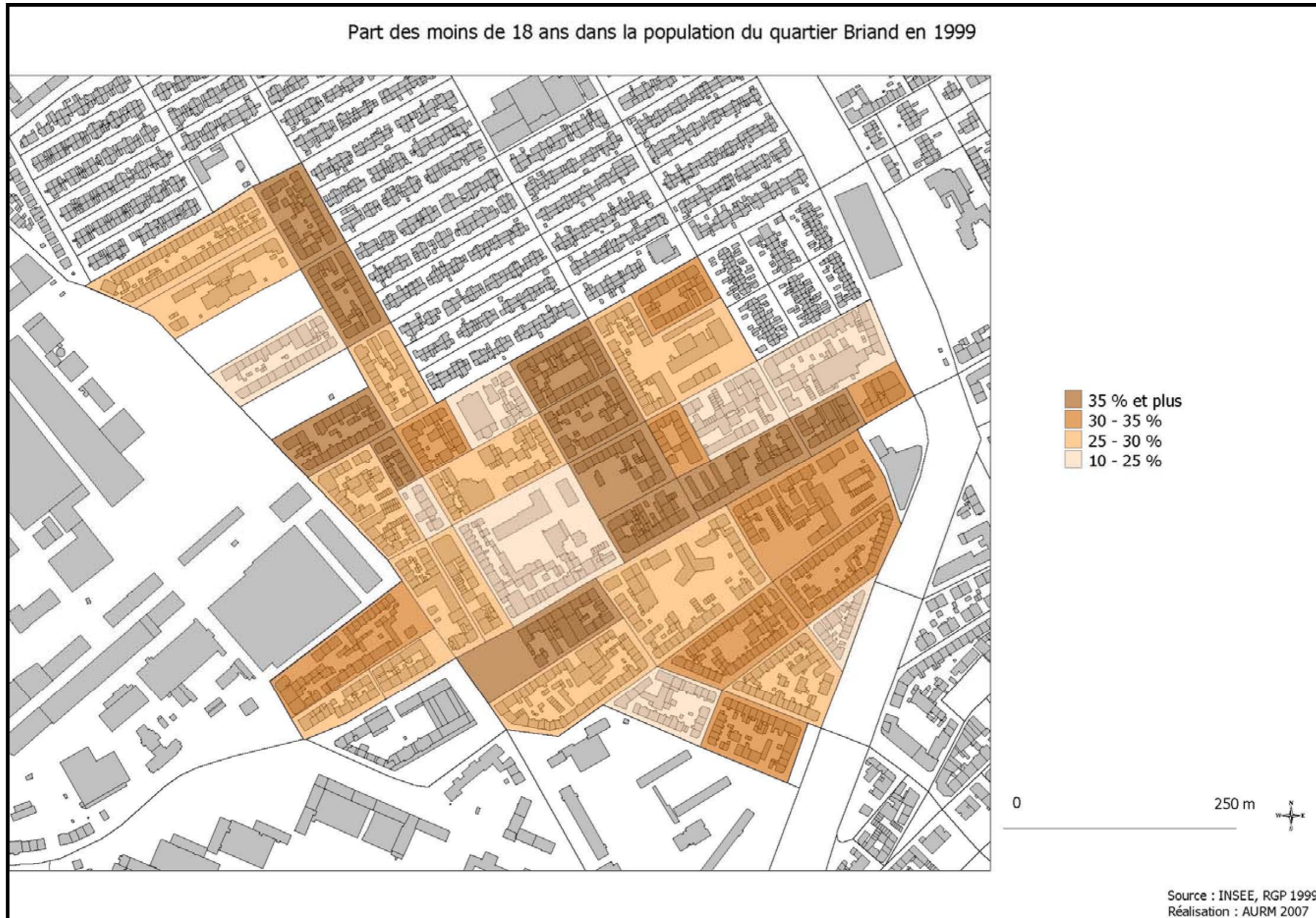
2. COMPTE RENDUS

C . CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

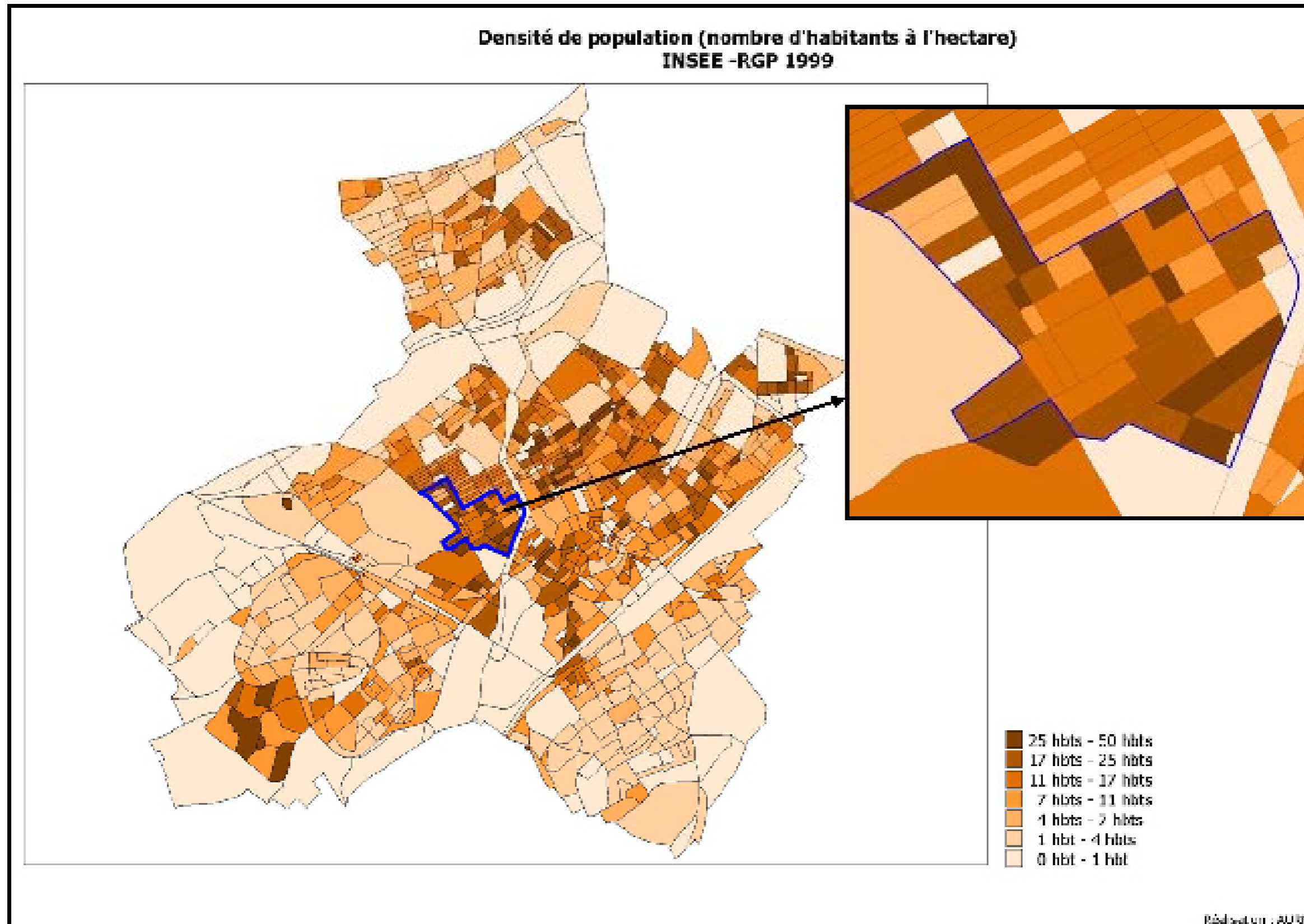
- 1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU QUARTIER
- 2 ANALYSE DU BATI ET DE L'ESPACE PUBLIC
- 3 12 LIEUX à PROJETS
- 4 IMPLANTATION DES BAILLEURS SOCIAUX ET ETAT DU BATI

a. La population

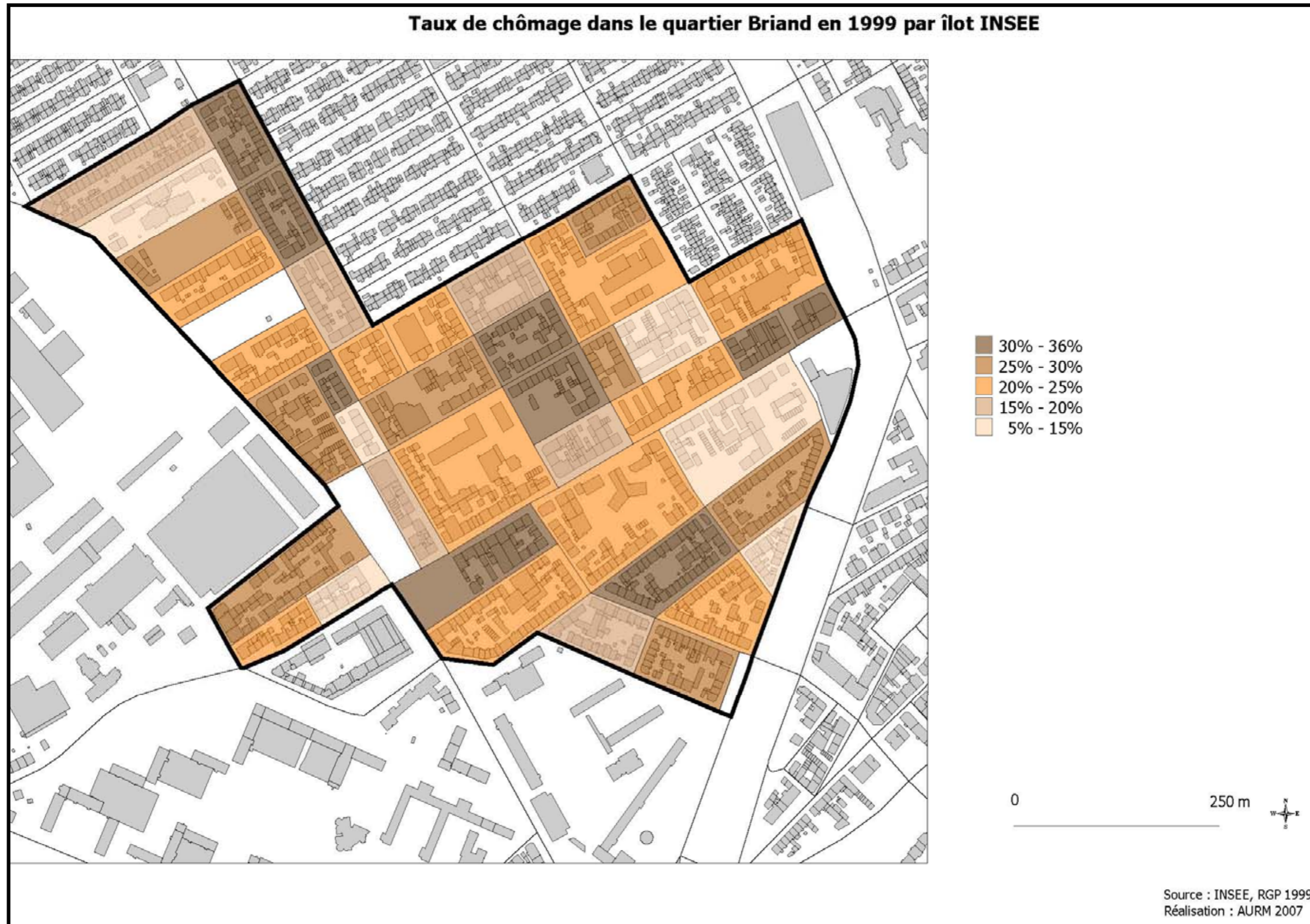
Briand, une population plutôt jeune



Briand, un quartier très densément peuplé



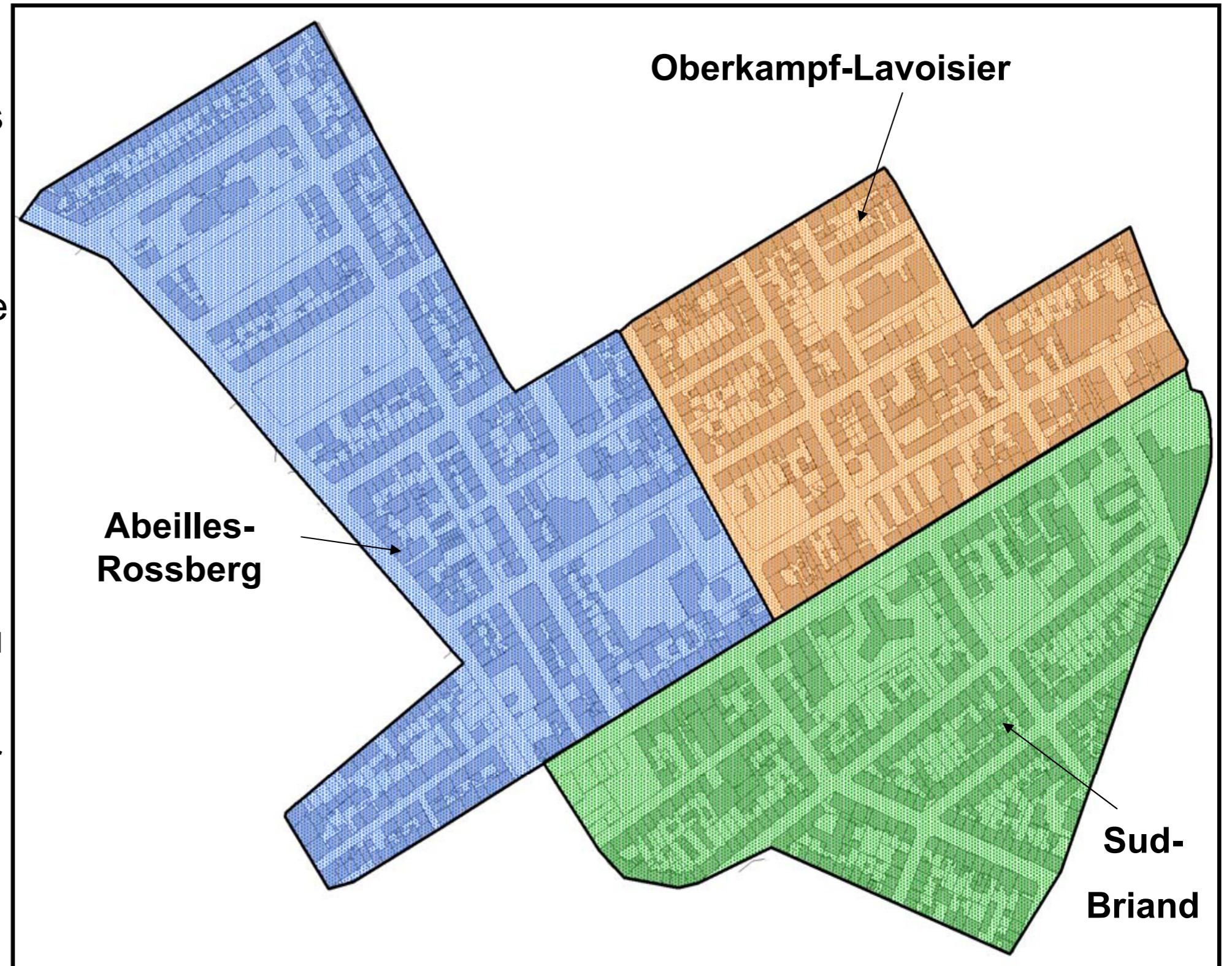
Mais une population fragile socialement



Analyse des données fournies par la CAF du Haut-Rhin

Grâce à un partenariat avec la CAF, nous avons pu obtenir des données sociales (nombre d'allocataires CAF, nombre de familles monoparentales, nombre de bénéficiaires du RMI, nombre d'allocataires CAF à bas revenus) à une échelle très fine, ce qui nous a permis de découper le quartier en trois secteurs. Ces informations sont très pertinentes pour montrer l'évolution sociale du quartier.

Les personnes couvertes par une allocation de la CAF représentent plus des 2/3 des habitants du quartier Briand.



Evolution du nombre de familles monoparentales

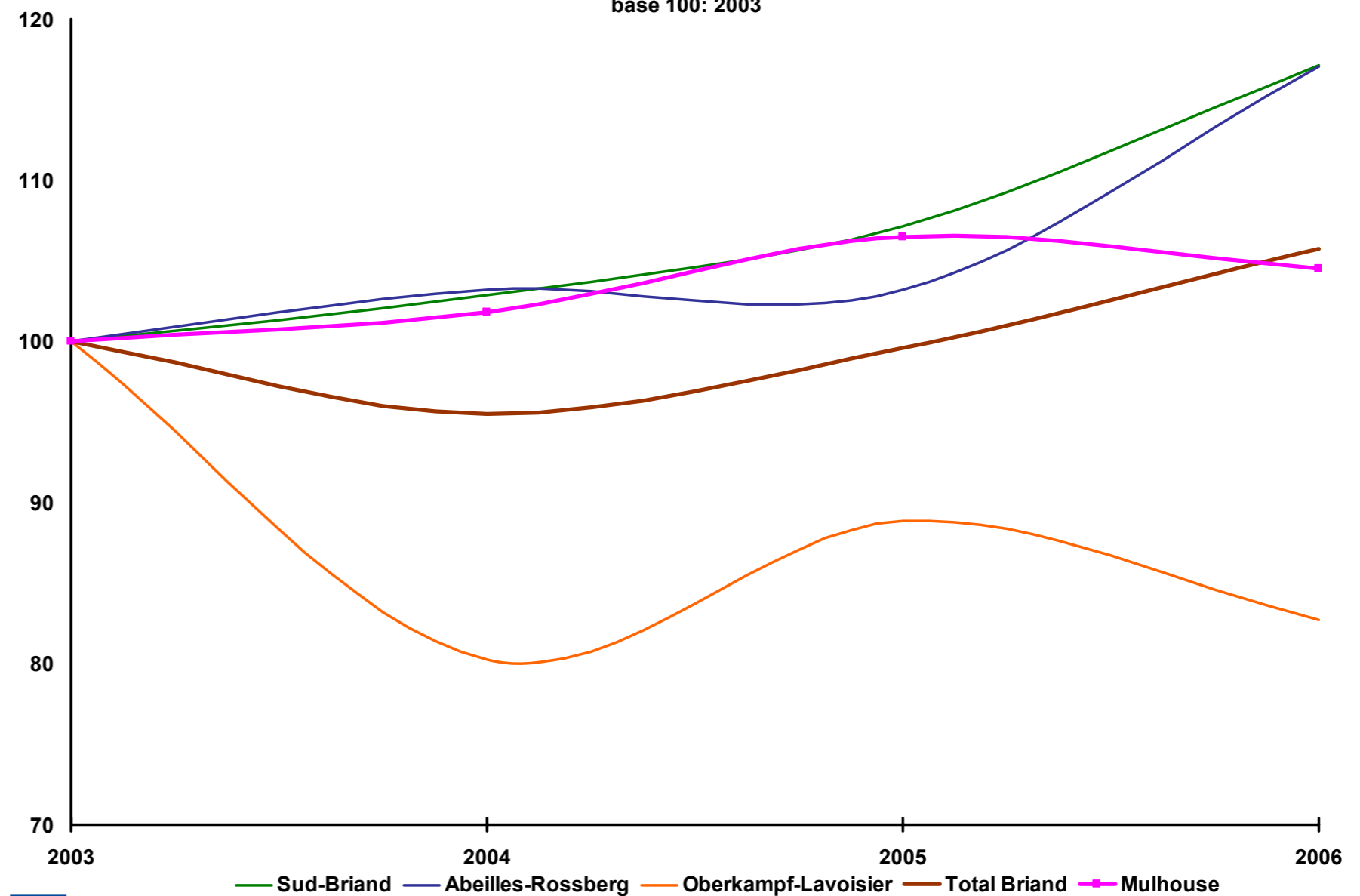
Cet indicateur est intéressant car il permet de tirer des enseignements multiples sur l'évolution sociale mais aussi sociologique du quartier Briand.

L'évolution sociale: les familles monoparentales sont très souvent des familles plus fragiles financièrement et donc plus précaires.

L'évolution sociologique: l'évolution du nombre de familles monoparentales nous renseigne sur les dynamiques de peuplement des secteurs.

Les sous-quartiers «Sud-Briand» et «Abeilles-Rosberg» voient leur nombre de familles monoparentales bénéficiant d'une allocation de la CAF augmenter fortement entre 2003 et 2006. Cette évolution est d'ailleurs plus forte que celle de l'ensemble de Mulhouse. C'est donc le signe d'une précarisation de la population de ces secteurs. En outre, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Parent Isolé augmente lui aussi fortement dans les deux mêmes sous-quartiers («Sud-Briand»: +46.2%; «Abeilles-Rosberg»: +13.6%).

Evolution 2003/2006 des familles monoparentales bénéficiant d'une allocation de la CAF
base 100: 2003



Evolution du nombre de RMIstes

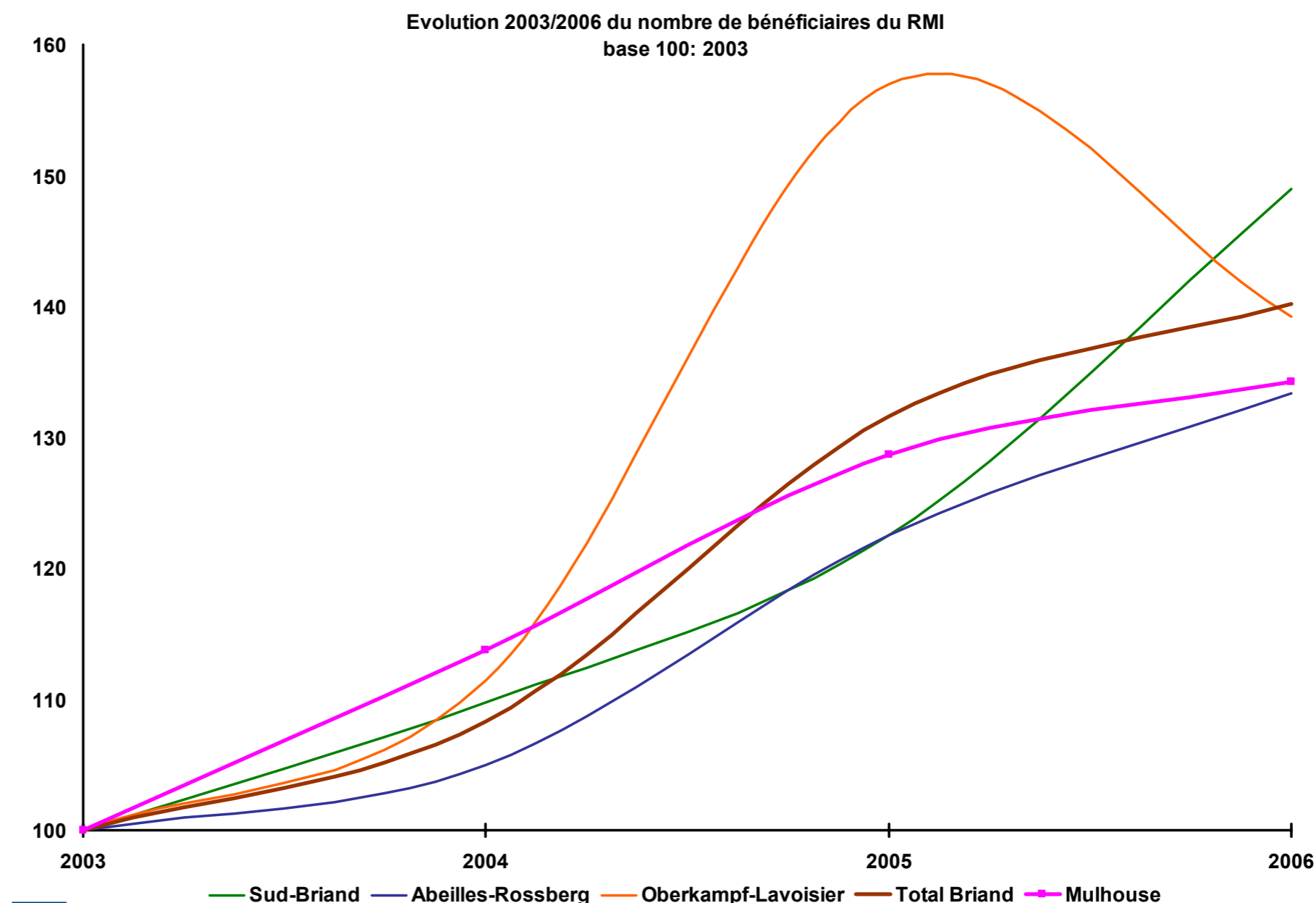
Le suivi du nombre de RMIstes est très riche d'enseignements pour connaître l'évolution sociale des sous-quartiers. En effet, le Revenu Minimum d'Insertion est une allocation différentielle versée aux personnes en âge de travailler, sans ressources ou ayant des ressources inférieures à un plafond fixé par décret.

L'allocation est égale à la différence entre le montant du RMI correspondant à la situation personnelle du demandeur et les ressources perçues au cours des trois mois civils précédents. Le RMI est versé par la Caisse d'Allocations Familiales pour une durée initiale de 3 mois. Ensuite, la Caisse adresse à l'allocataire, tous les trois mois, une déclaration pour connaître les ressources et recalculer le montant de l'allocation.

Le nombre de bénéficiaires du RMI a partout fortement augmenté. Cette croissance s'explique par le fait que les nouvelles règles pour percevoir le chômage sont depuis 2004 plus restrictives. Cette augmentation pourrait donc aussi venir d'un accroissement du nombre de chômeurs de longue durée qui de fait, sans revenus du chômage, trouveraient des sources de revenus par l'intermédiaire du RMI.

Là encore, le sous-quartier Sud-Briand est plus fortement marqué par la croissance du nombre de bénéficiaires du RMI. L'augmentation a été encore plus forte dans le secteur Oberkampf-Lavoisier!

Le phénomène le plus inquiétant reste bien cependant l'évolution récente (2005/2006) du nombre de RMIstes. En effet, on observe à l'échelle mulhousienne une relative « accalmie » de la croissance, accalmie qui peut s'expliquer par la reprise économique qu'a connue la Ville, ce qui a amené une baisse du taux de chômage. Or, cette accalmie n'est pas du tout observée dans le secteur «Sud-Briand ». On assiste même au contraire à une accélération de la croissance entre 2005 et 2006.



Evolution des allocataires de la CAF ayant des bas revenus

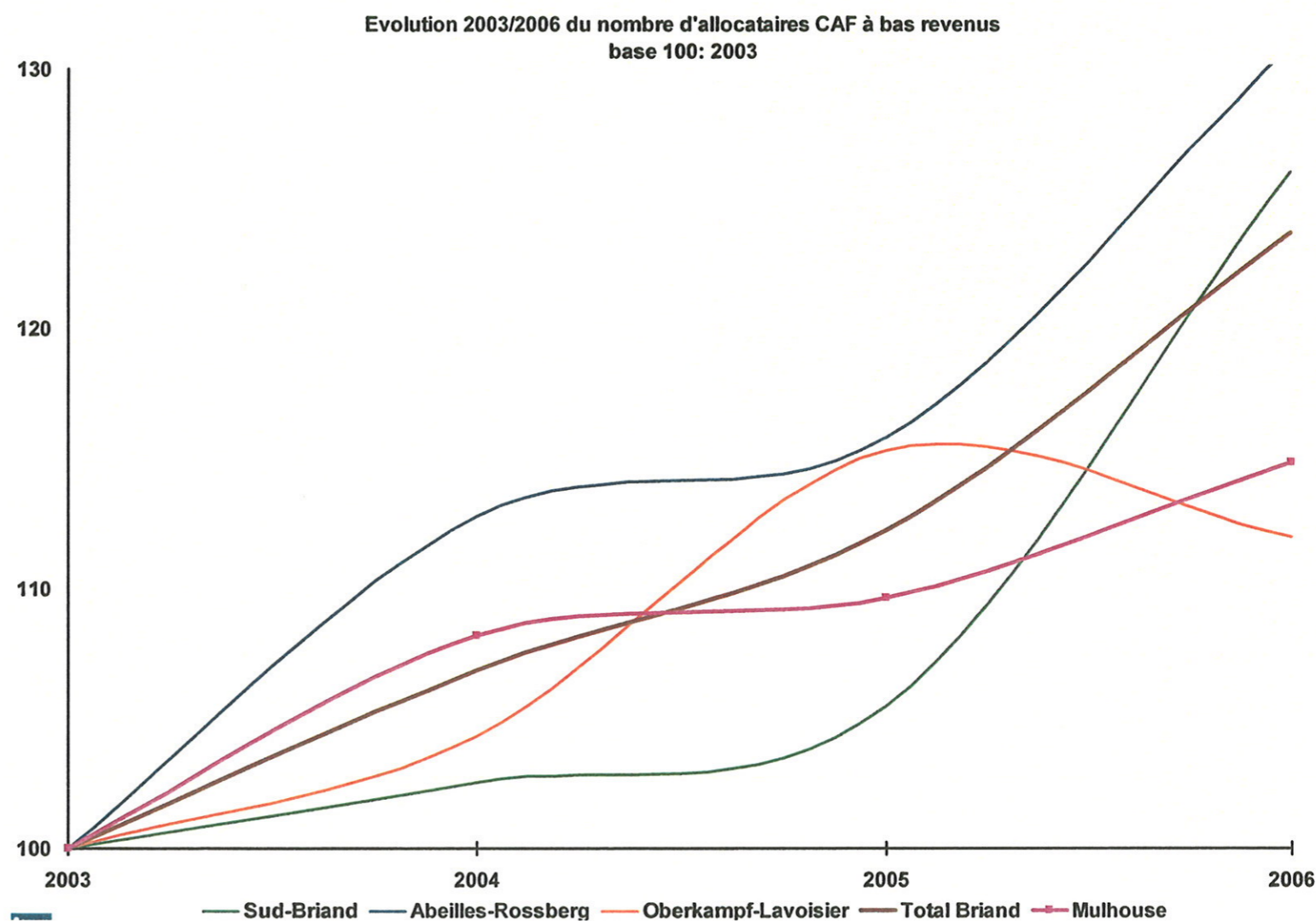
Le seuil des bas revenus est actualisé tous les ans en fonction de l'évolution du revenu moyen. Le mode de calcul prend en compte toutes les ressources du foyer, y compris les prestations de la CAF.

L'évolution de allocataires à bas revenus nous renseigne donc finement sur la fragilité financière et sur la précarité des habitants.

	Part des allocataires à bas revenus sur l'ensemble des allocataires CAF			
	2003	2004	2005	2006
Sud-Briand	46,8%	49,1%	50,1%	56,6%
Abeilles-Rosberg	42,6%	46,7%	47,3%	50,1%
Oberkampf-Lavoisier	47%	49,3%	52,5%	52,1%
Total Briand	45,2%	48,2%	49,7%	52,7%
Mulhouse	35,8%	38,3%	37,7%	40%

	2003	2006
Seuil de bas revenus	718,97 €	771,41 €

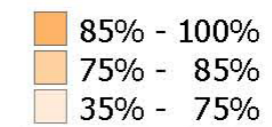
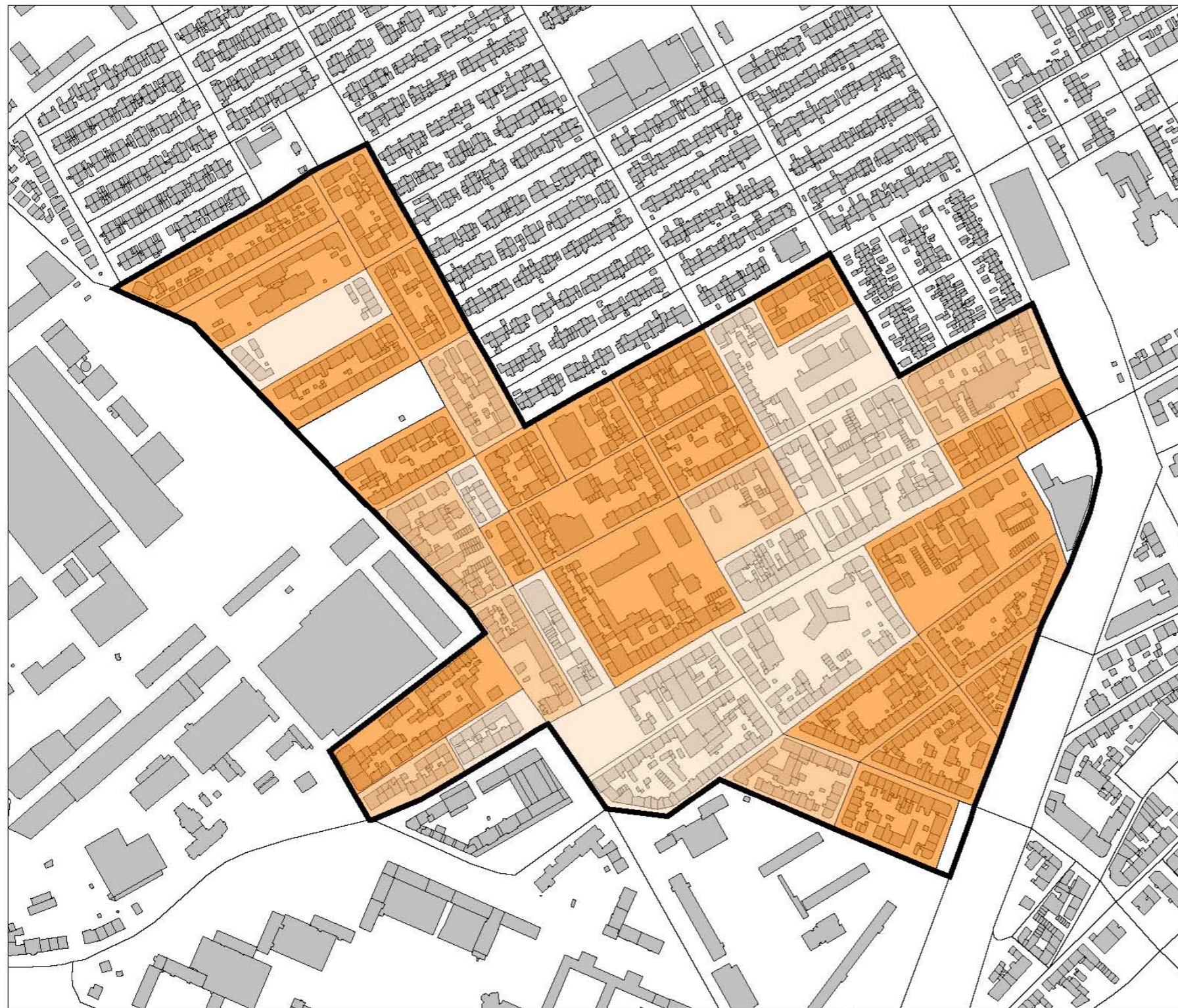
Le nombre d'allocataires à bas revenus augmente très fortement dans les sous-quartiers « Abeilles-Rosberg » et « Sud-briand ». Cette croissance est même beaucoup plus forte que celle de l'ensemble de Mulhouse. En 2006, plus de 56% des allocataires CAF dans le secteur « Sud-Briand » sont des allocataires à bas revenus!



b. L'habitat

Briand, un quartier à l'habitat majoritairement ancien

Répartition des constructions antérieures à 1948 dans le quartier Briand



Source : INSEE, RGP 1999
Réalisation : AURM 2007

Un bâti qui n'a qu'assez peu profité des opportunités offertes par la dernière OPAH de Renouveauement Urbain

Bâtiments concernés par une subvention de l'OPAH RU 2001/2006



- propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Copropropriétés

Source: SERM/URBANIS/Ville de Mulhouse
Réalisation: AURM 2007

c. Les activités sur l'avenue Aristide Briand

Situation de la vacance commerciale sur l'avenue Briand en 2007

Locaux commerciaux vacants sur l'avenue Briand
AURM 2007



Synthèse et préconisations

Il semble bien que le quartier Briand soit en train de « décrocher » par rapport à l'évolution de l'ensemble de Mulhouse:

- La situation sociale se dégrade, notamment dans les parties Sud («Fabriques/Aigle/Cerfs ») et Ouest (« Abeilles/Rosberg ») du Quartier.

Préconisation: orienter plus fortement encore l'utilisation du droit de préemption urbain et du mécanisme de «recyclage bailleurs» vers les parties Sud et Ouest du quartier Briand. Cela permettra la réalisation de logements sociaux de qualité qui généreront de fait l'arrivée de nouveaux habitants.

- De fait, le bâti, appartenant en grande majorité à des propriétaires privés (occupants ou bailleurs), est moins entretenu et se dégrade.

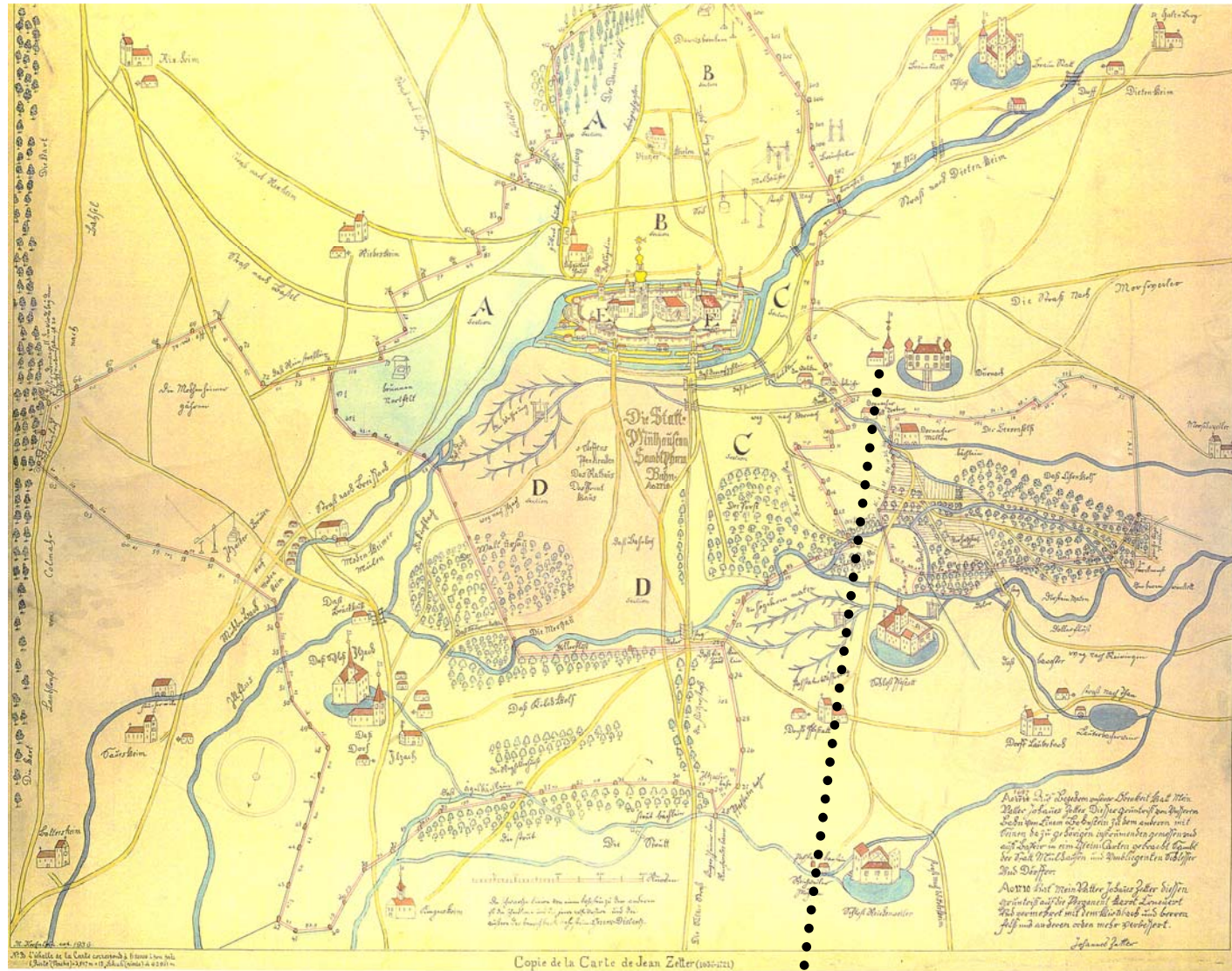
Préconisation: renforcer l'animation de l'OPAH Renouvellement Urbain en cours sur le quartier Briand.

- L'offre commerciale, qui était autrefois un des atouts maître du quartier, s'appauvrit et l'on assiste à une augmentation de la vacance des locaux commerciaux, phénomène qui affecte principalement l'Avenue Briand, « vitrine » du quartier mais qui est aussi une des entrées de Mulhouse.

Préconisation: prévoir de mettre en place le dispositif RUDIC (Renouvellement Urbain par le Développement de l'Immobilier Commercial) -qui permet de pouvoir préempter un commerce mis en vente- le long de l'avenue Briand. Ce dispositif va prochainement être mis en place autour de la Porte Jeune.

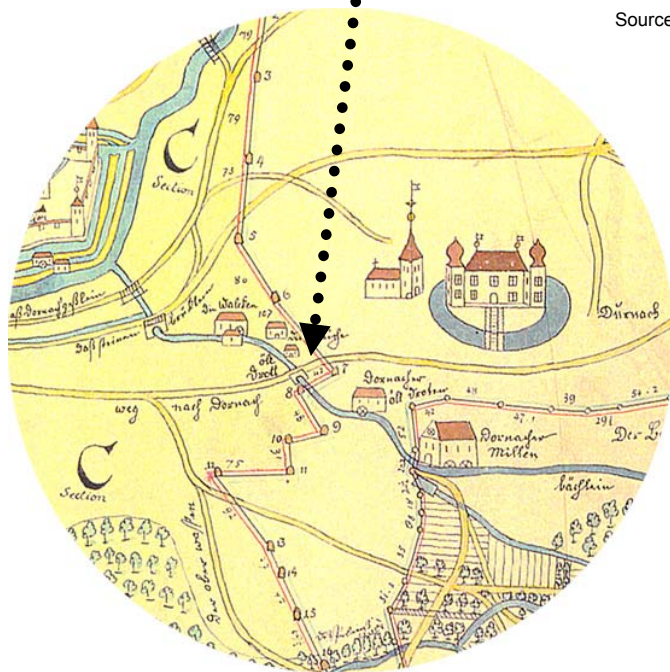
a. Cartographie historique du quartier

Plan ZETTER



Source Archives Municipales

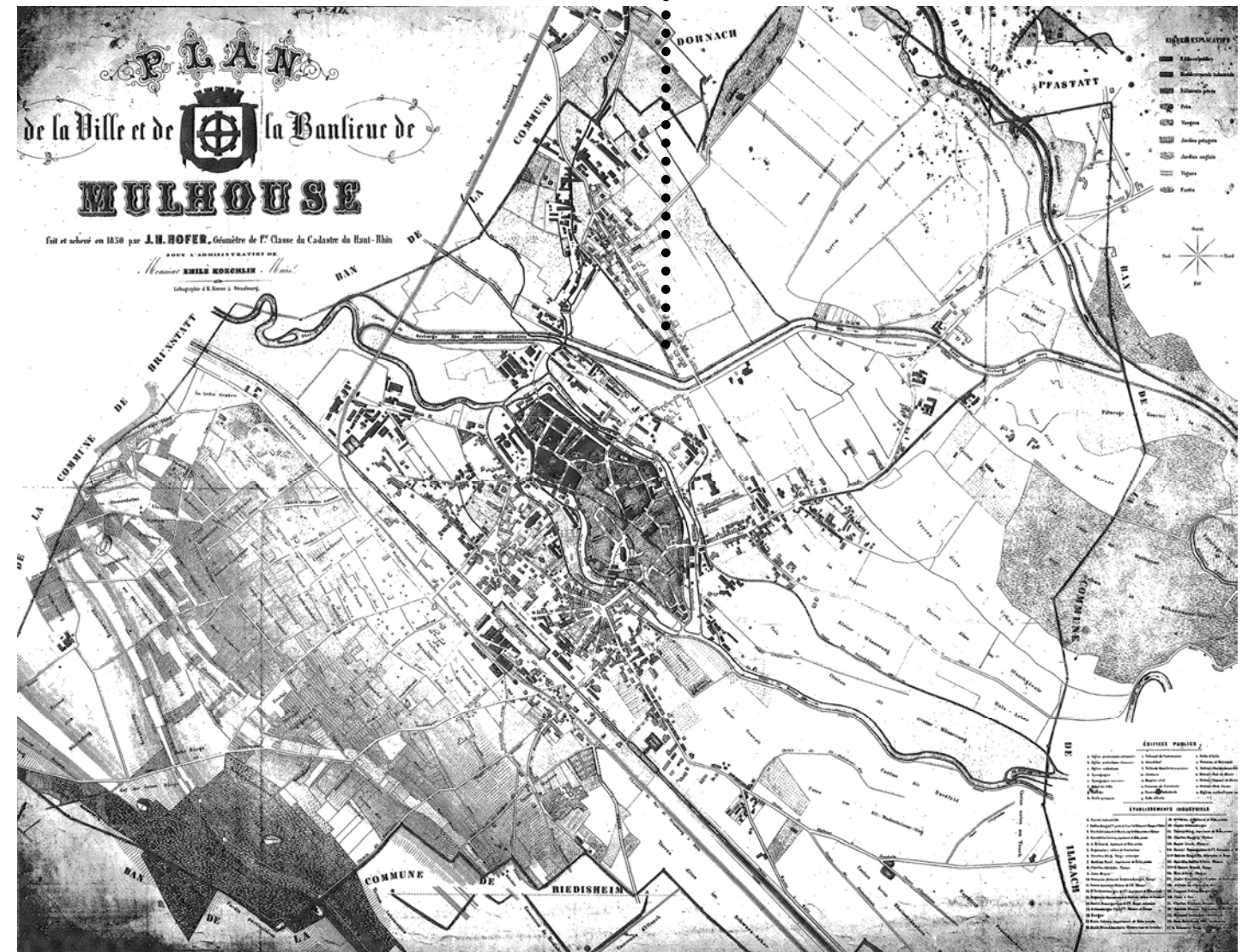
1710



1850

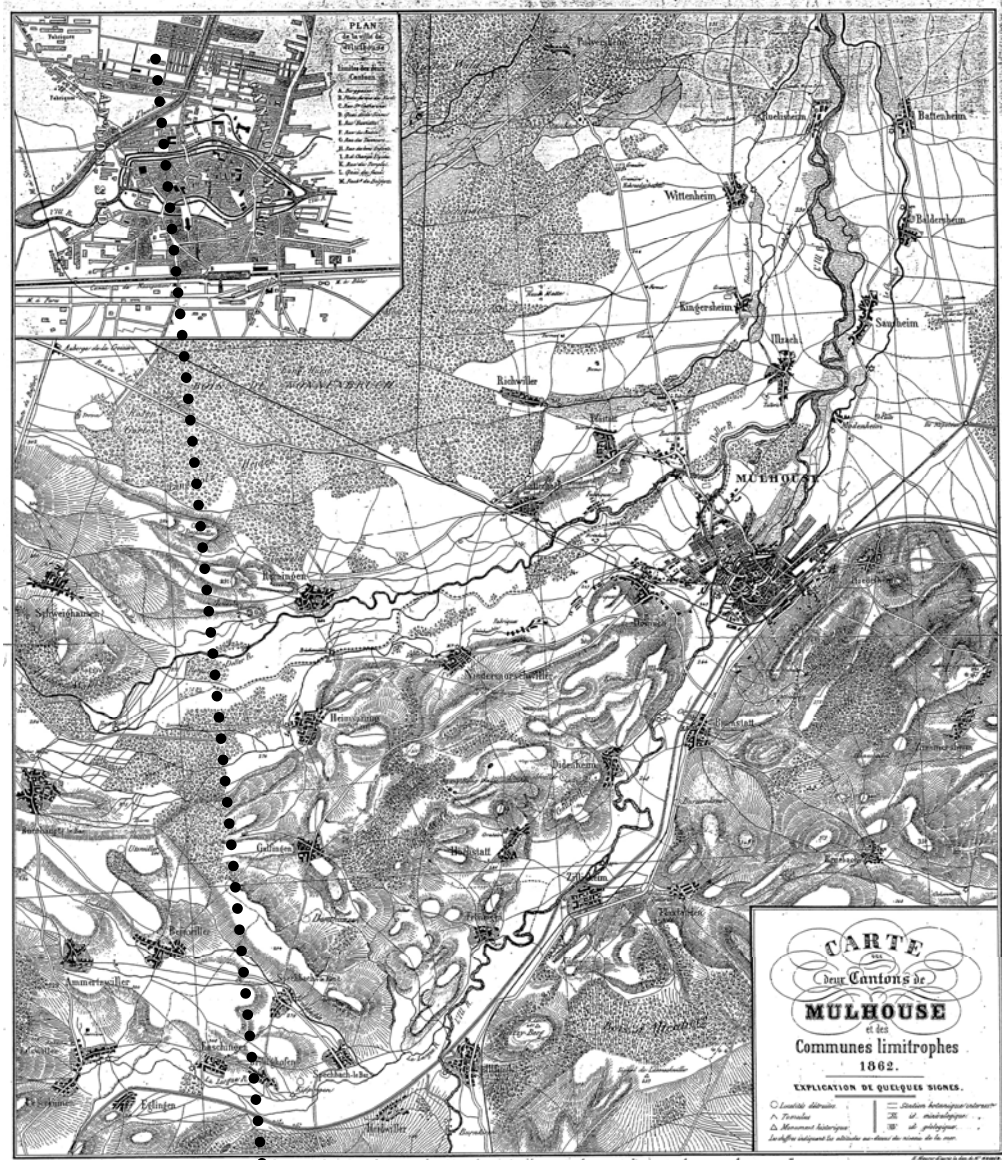


Plan HOFER 1850



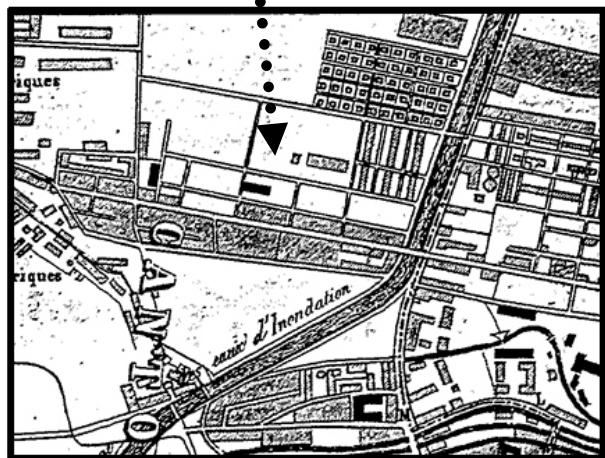
Source Musée historique de Mulhouse

Carte topographique 1862



Source Bibliothèque de la SIM

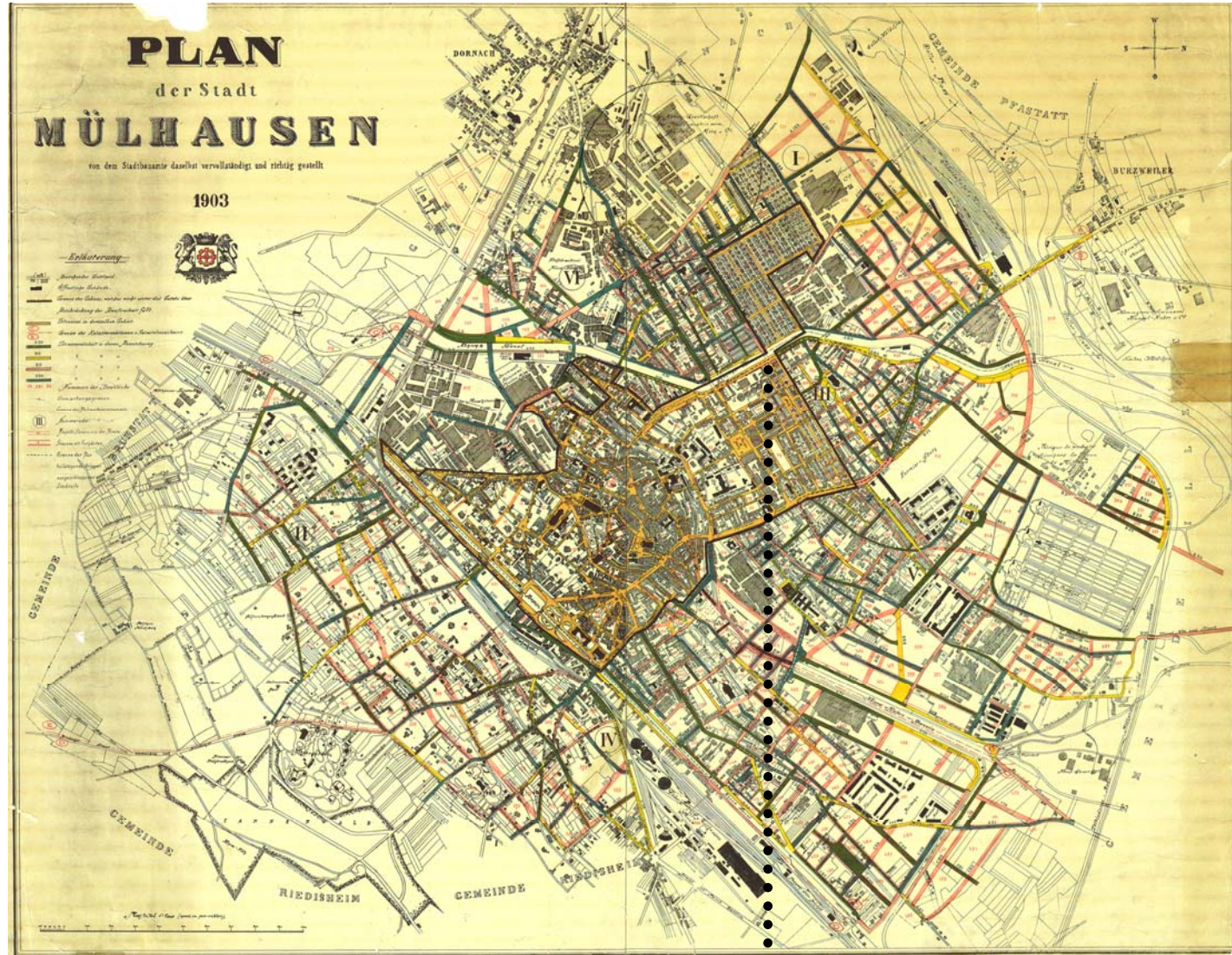
1862



1886

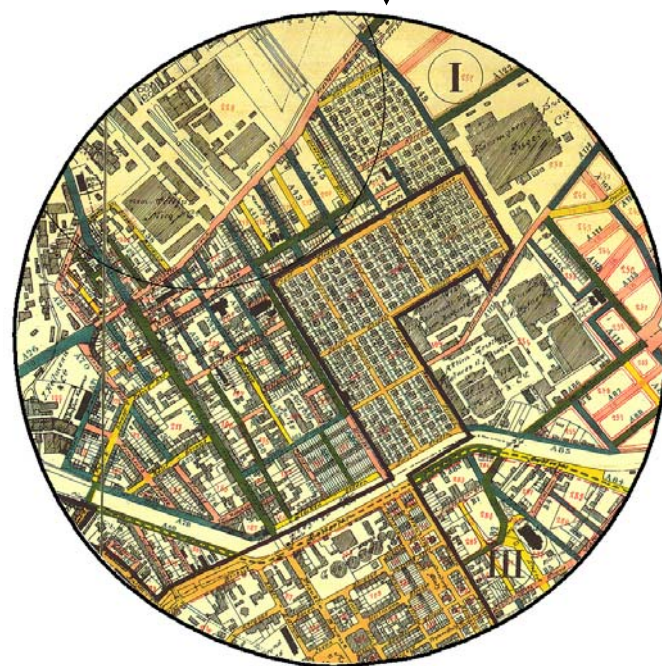


Source guthmann

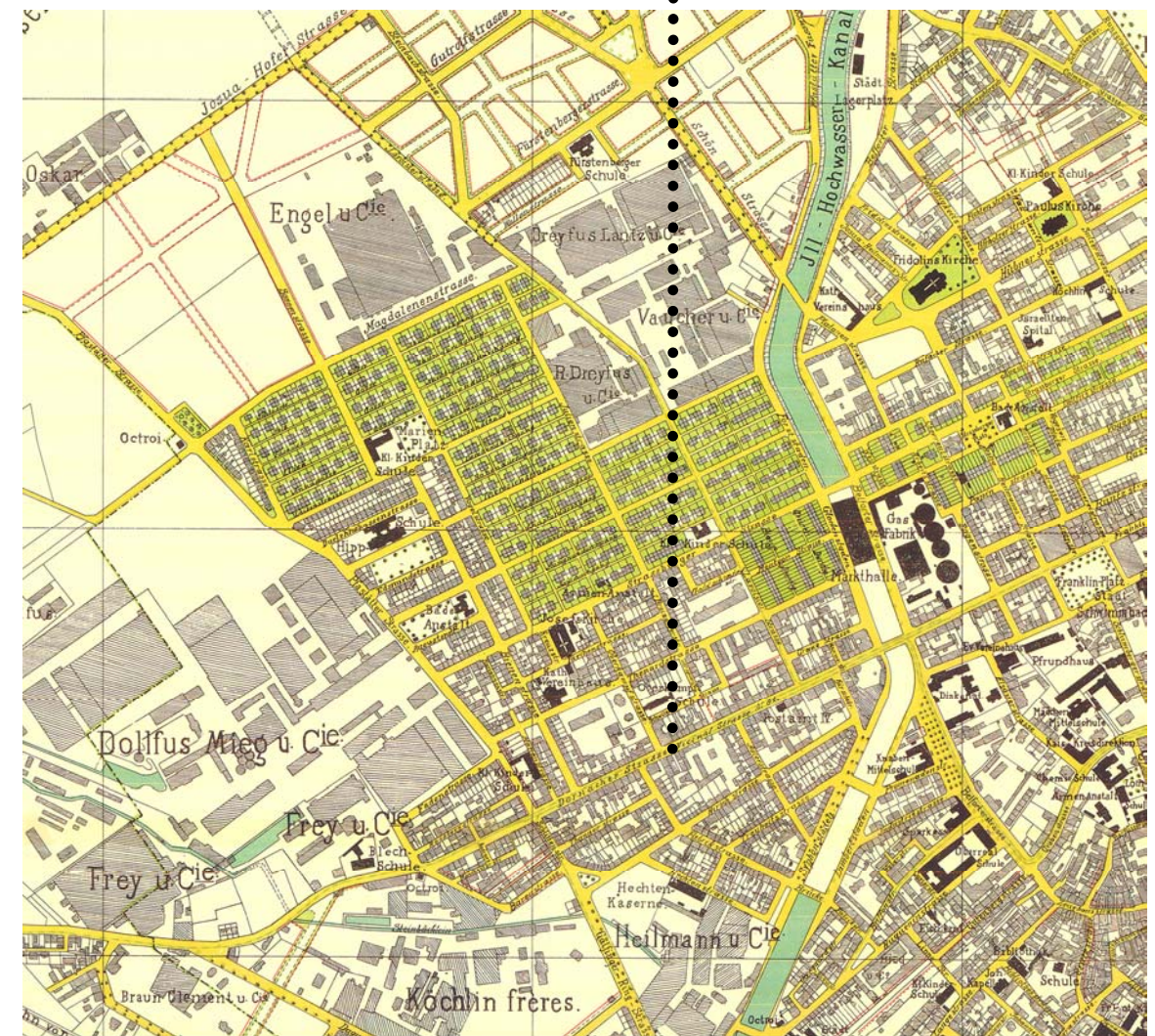
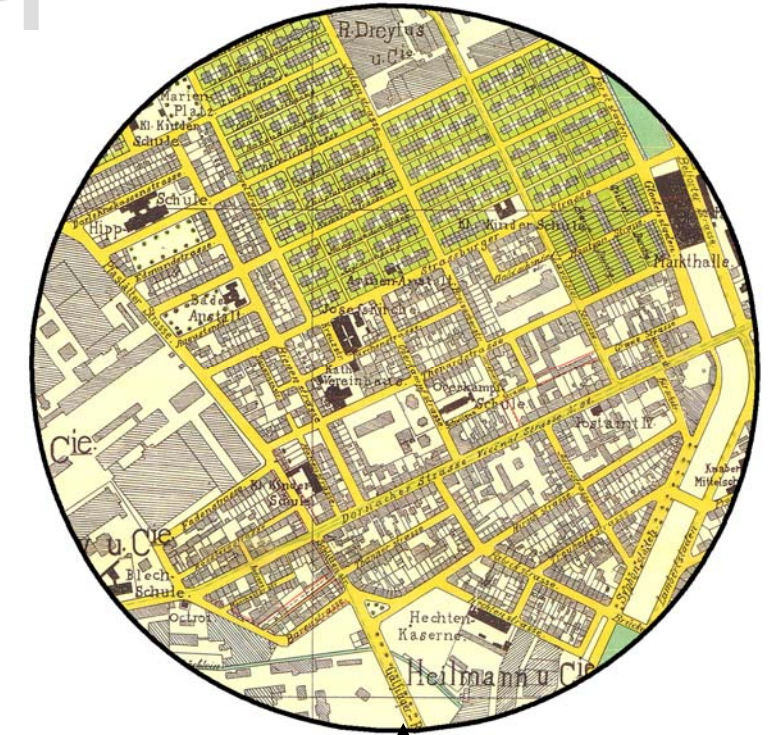


Source Archives Municipales

1903

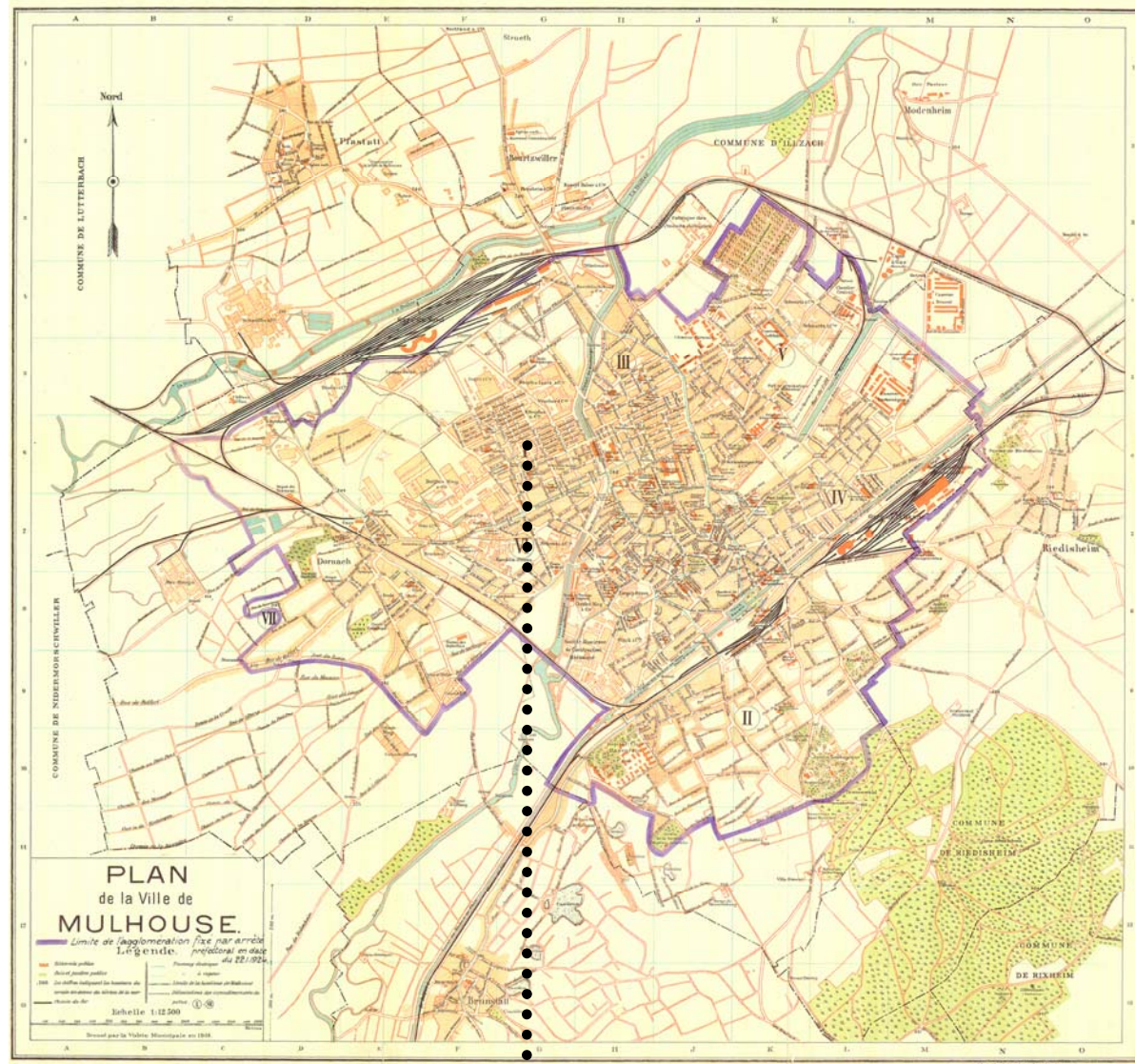


1911



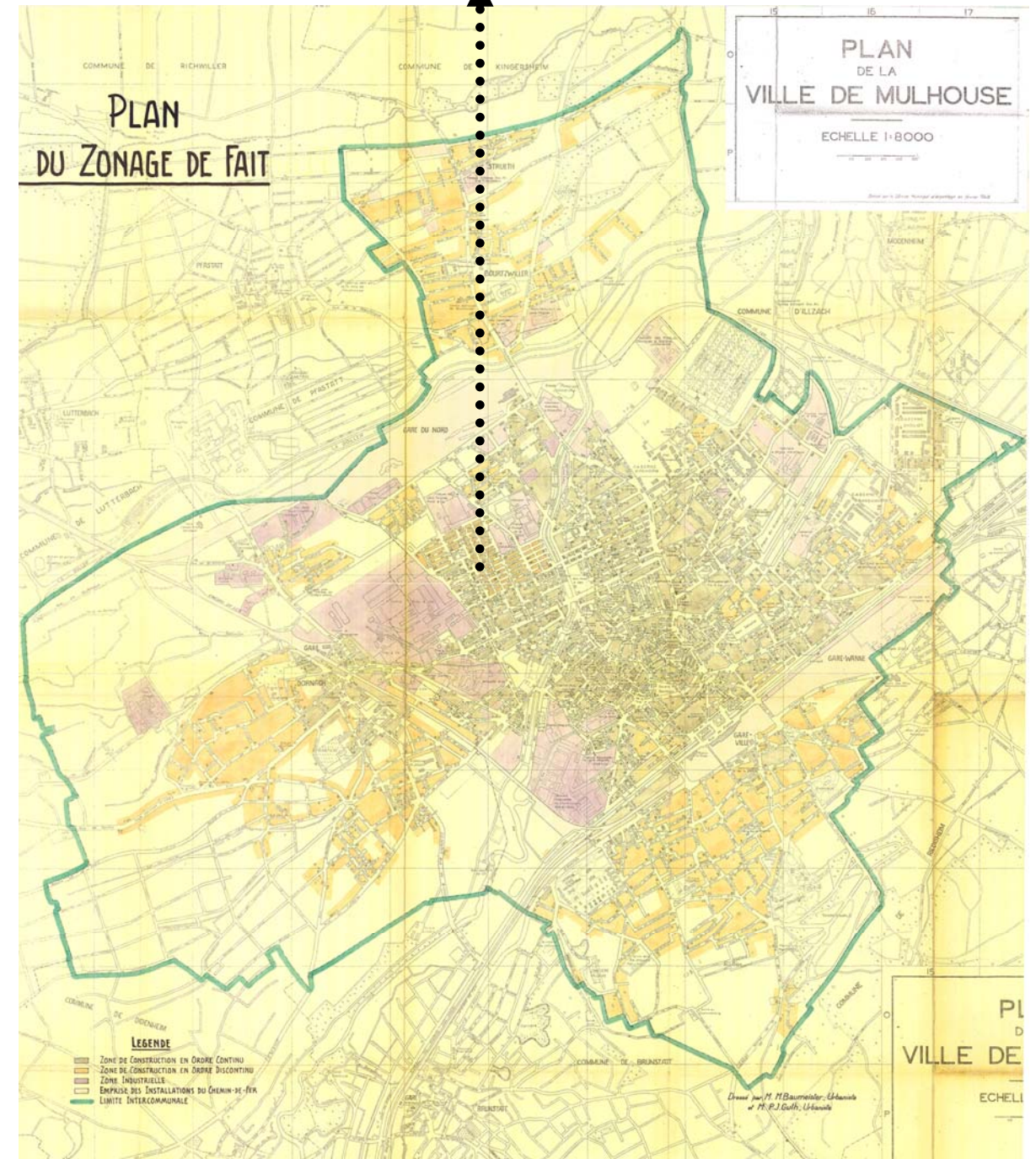
Source topographie

1948



Source Bibliothèque de la SIM

1919



Source Archives Municipales

b. Le Bâti

Structure :

Le quartier se développe autour de son axe principal Est-Ouest, l'avenue Aristide Briand.

La rue de Pfastatt et la rue des Fabriques, orientées Nord-Sud, peuvent être considérées comme axes secondaires desservant le quartier.

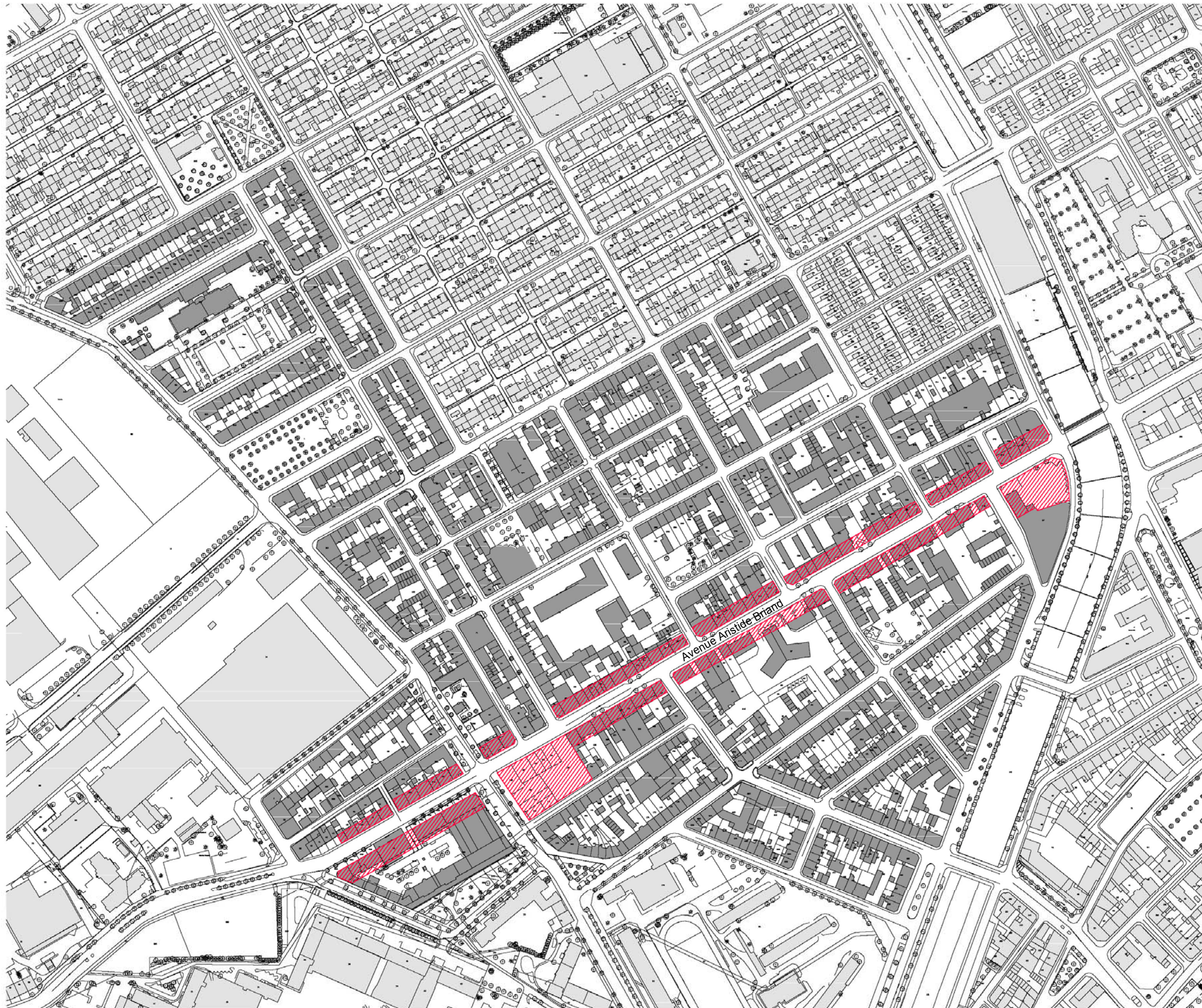
Typologies du quartier:

En analysant la composition du bâti on distingue différentes caractéristiques du tissu urbain qui permettent un classement en trois zones:

- 1) L'avenue Aristide Briand
- 2) Les îlots fermés
- 3) Les îlots ouverts

sans échelle





Cette partie du quartier est la plus ancienne historiquement et en même temps celle qui a subi le plus de transformations et de renouvellement.

Caracteristiques:

- Alignement quasi ininterrompu des façades sur l'avenue
- Constructions entre 2 et 5 niveaux
- Apparence hétérogène des façades, les bâtiments datant du milieu du XIX. siècle jusqu'à la fin du XX. Siècle
- qualité et entretien du bâti pauvres

Points forts:

- Présence d' activité commerciale, surtout sur la partie Est de l' avenue.
- Potentiel de communication entre les rez-de-chaussées et l'espace public
- Visibilité des vitrines depuis l'avenue (espace de passage pour des personnes venant de l'extérieur du quartier).

Points faibles:

- Espace public piéton limité aux trottoirs
- Qualité de séjour réduite à cause du trafic des véhicules (nuisance sonore, pollution)
- Dimension d'entrée de ville absente ou peu lisible
- Hétérogénéité architecturale forte

sans échelle



Constructions alignées



Hétérogénéité architecturale



Commerces sur partie Est de l'avenue



Commerces sur partie centrale



Local vacant sur partie Ouest



Localisation:

Essentiellement au Nord de l'avenue Briand.

Caracteristiques:

- Bâtiments à échelles diverses – entre 1 et 4 niveaux
- Alignement des façades fréquemment interrompu par constructions basses (ateliers, garages), bâtiments publics ou semi-publics (écoles, église, mosquée, maison de retraite) et quelques espaces verts.
- Qualité des bâtiments très contrastée

Points forts:

- Présence de véritables espaces publics (squares) - à exploiter
- Depuis l'espace public on aperçoit ponctuellement la verdure dans les jardins privés

Points faibles:

- Manque de mise en valeur des espaces publics
- Faible cohérence architecturale

sans échelle



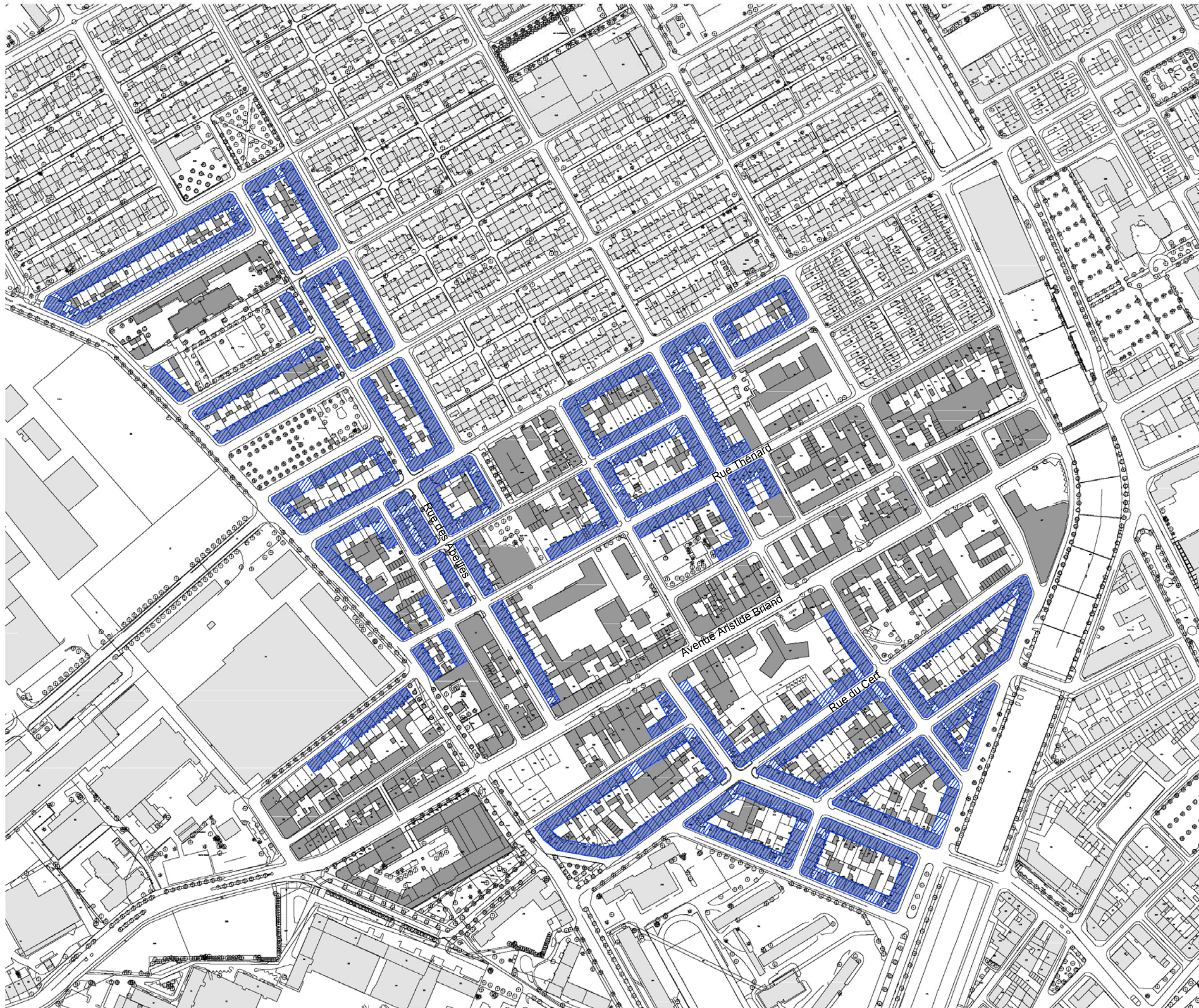
espace public négligé - angle rues Oberkampf et Schwilgué



constructions hétérogènes - angle rues Zierdt et Schwilgué



Rue Thénard – exemples de l'interaction entre jardins et espace public

Localisation:

Notamment au sud de la rue du Cerf et de part et d'autre de la rue des Abeilles. Quelques îlots dispersés dans la partie nord du quartier.

Caractéristiques:

- Les îlots présentent un tissu urbain très homogène en terme d'alignement sur rue
- Constructions 2 à 3 niveaux + combles
- Bâti moyennement entretenu

Points forts:

- Grande unité architecturale
- Présence d'espaces verts aux cœurs des îlots (à exploiter)

Points faibles:

- Apparence des façades souvent négligée
- Absence de verdure dans l'espace public

sans échelle

Partie nord du quartier



Rue Oberkampf



Rue des Abeilles

Partie sud du quartier



Rue des Fabriques



Rue du Cerf

c. Les équipements public



Les équipements publics sont concentrés dans la partie nord du quartier.

On constate l'absence d'équipements sportifs, mis à part le terrain de basket à l'angle des rue Aigle/Cerf.

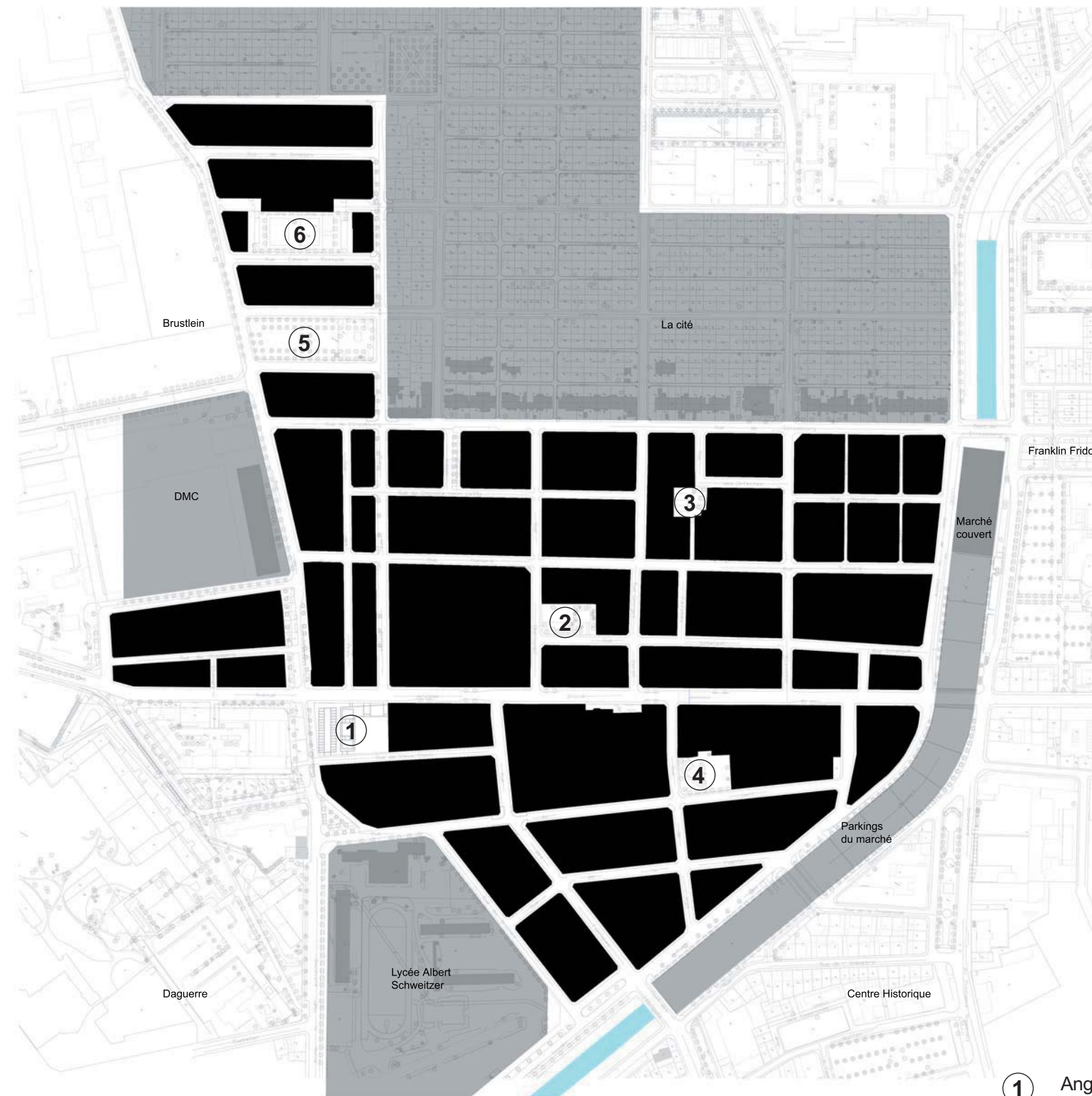
sans échelle



d. L'espace public

Un espace public très contraint :

- des voies aux emprises étroites,
- peu de dilatations de l'espace public,
- la sensation de 'densité' et de 'manque d'espace'.



- ① Angle Traineau / Briand : parking provisoire terrain vague projet Neolia en cour
- ② Square angle Rue Oberkampf / Schwilgue
- ③ Parking en coeur d'îlots
- ④ Square angle Rue de l'aigle / Cerf espace vert + terrain multisport
- ⑤ Place JJ. Schmalzer
- ⑥ Place Fr. Vogel

Le schéma de circulation fonctionne assez bien:

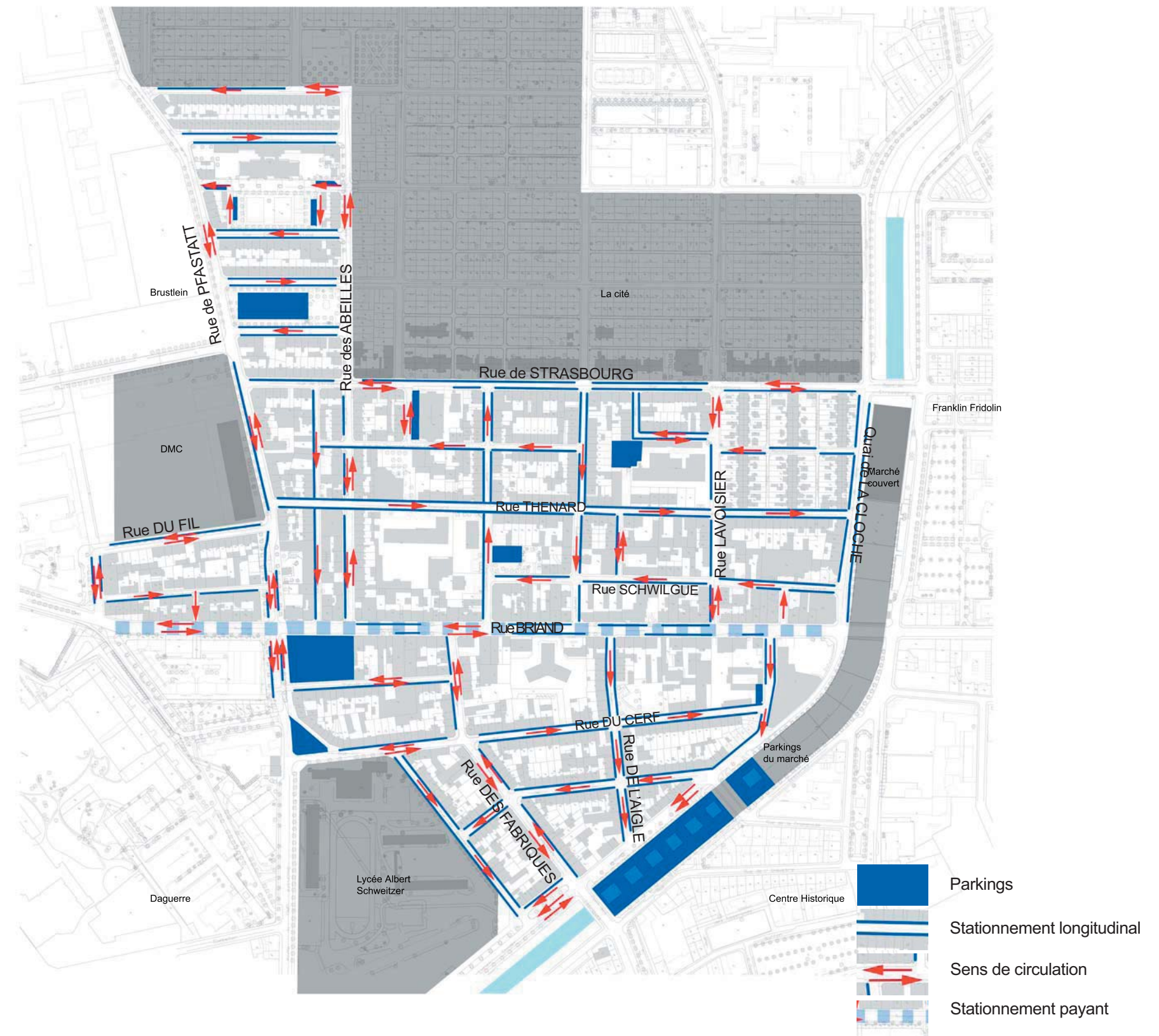
- voie primaire et secondaires à double sens,
- voies tertiaires : sens unique.

Dans la plupart des voies :

- stationnement longitudinal, bilatéral et continu,
- une présence importante de la voiture dans l'espace public.

Les dilatations de l'espace public sont mise à profit pour la création de parking.

Un espace public soumis à la pression du stationnement.



Les espaces verts sont peu représentés :

- 2 petits espaces verts publics,
- peu d'arbres sur le domaine public,
- quelques arbres du domaine privé apportent de la verdure sur l'espace public,
- des espaces verts rares et fortement sollicités.

Des coeurs d'îlots sujets à la sur construction (garages, appentis...) au détriment de la qualité paysagère.



Axe structurant



Axe structurant d'entrée de ville : la rue Briand

Axes secondaires : une certaine iniformité, peu de repères au niveau de l'espace public.



Rue des Fabriques

Rue Lavoisier

Rue de Strasbourg



Quai de la Cloche

Rue de Pfstatt

Rue des Fabriques

Axes tertiaires : peu d'arbres sur le domaine public, une certaine iniformité dans le traitement des voies, peu de repères au niveau de l'espace public.



Rue du Chanoine



Rue Oberkampf



Rue de l'Aigle

Axes tertiaires : les espaces verts sont rares et fortement sollicités. Cependant, ponctuellement quelques arbres du domaine privatif apportent de la verdure sur l'espace public



Rue du Cerf



Rue du Cerf



Rue Thenard

Les venelles : espace plus convivial, des arbres du domaine privatif, des haies participent à cette ambiance.



Passage bleu



Passage vert

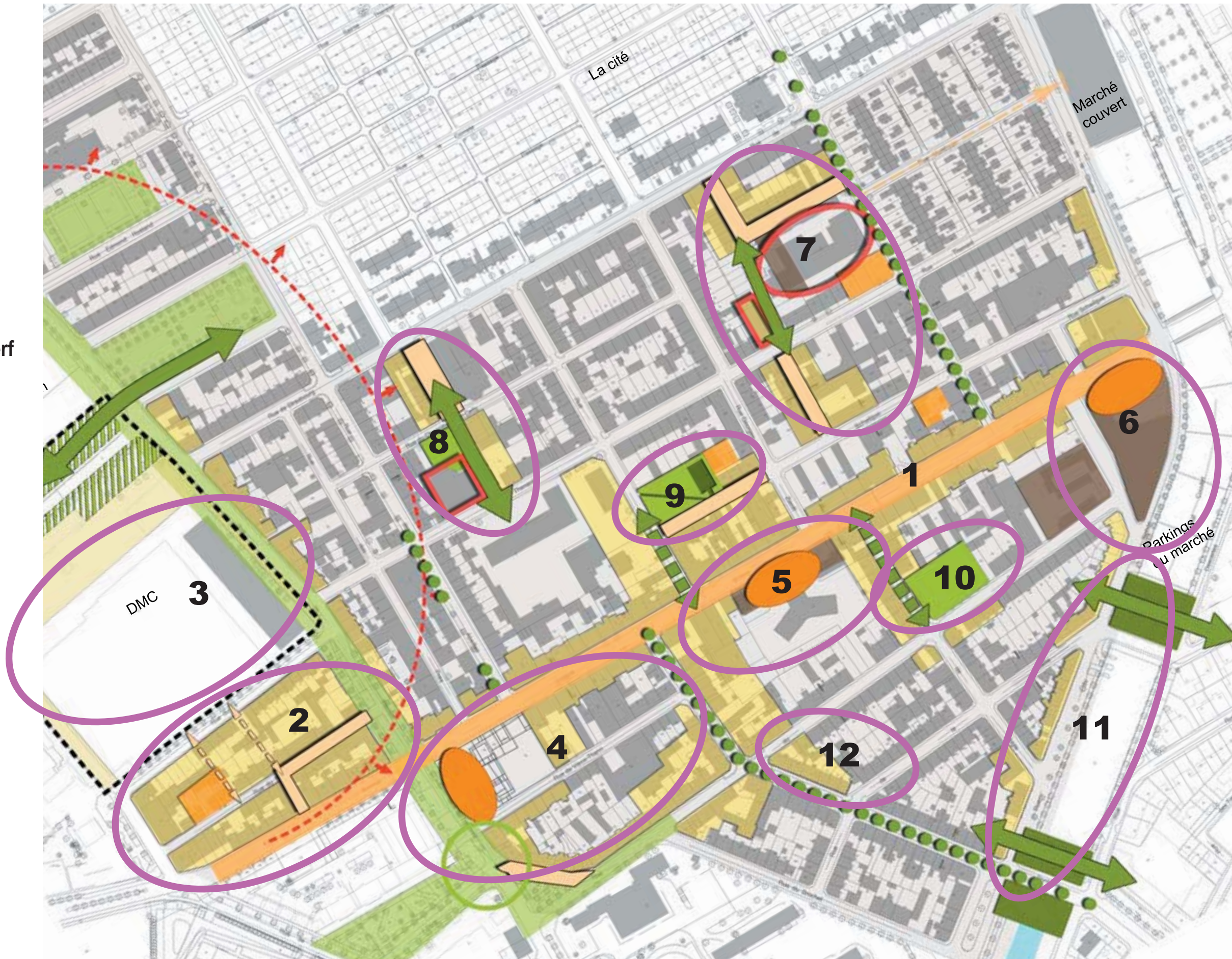
a. Cartographie générale

-  Lieu à projet pour futur équipement public structurant
-  Lieu à projet pour équipement public existant
-  Lieu à projet ou équipement structurant hors périmètre d'étude (effet locomotive)
-  Zone d'influence possible
-  Cour urbaine
-  Lieu à projet d'espace public sur A. Briand
-  Espace vert à valoriser
-  Lieu à projet pour espace public qualitatif (accès à l'eau, gradins, jardin sur dalle...)
-  Liaison piétonne à valoriser
-  Liaison paysagère
-  Espace vert classé
-  Emplacement réservé au PLU
-  Secteurs de vigilance renforcée
-  Démolition et dédensification
-  Réhabilitation lourde et construction neuve
-  Ouverture à créer à long terme



LIEUX A PROJETS

- 1 : L'avenue Aristide Briand
- 2 : L'îlot Rossberg
- 3 : Cimitem et ses abords
- 4 : Ilot Traîneau – Roxelane – Place Cerf
- 5 : Le parvis de la Poste
- 6 : Ilot Darty / Cerf
- 7 : Liaison Nord/Sud Orfèvres / Cailles
- 8 : Liaison Cetty / Thénard
- 9 : Angle Oberkampf / Schwilgué
- 10 : Angle aigle / cerf
- 11 : Liaison Rue du Siphon - Ville
- 12 : Angle cerf / fabriques



b. Détail des projets

PROJET 1 : L'AVENUE ARISTIDE BRIAND

« Les locaux vacants donnent une impression négative du quartier ».

« Convertir les locaux commerciaux vacants? ».

Diagnostic

a. Le bâti

- Immeubles hétérogènes dans leur taille et leur qualité, mais unité d'ensemble liée aux alignements
- disparition progressive des commerces proportionnellement à leur éloignement par rapport au marché
- commerces situés au Nord de l'avenue plus florissants que ceux situés au Sud
- problématiques liées essentiellement à la gestion et au devenir des rez-de-chaussée.

b. L'espace public

- Rue très passante et bruyante
- structure de rue inadaptée à son usage.

Analyse

- L'Avenue Aristide Briand est emblématique de la vie et du ressenti du quartier et de ses habitants ; une intervention volontariste et exemplaire est indispensable
- le travail de « deuil » de l'ancienne activité doit passer par une nouvelle définition des lieux.

Projets

Travailler l'Avenue sur ses 3 lieux à projet : (Darty, Poste, Traîneau) de manière cohérente.

a. Le bâti

- activer les reconversions des rez-de-chaussée d'immeubles en commerces, pour les façades exposées au Sud, en logements ou locaux associatifs pour les façades exposées au Nord
- réglementer les rénovations de façade, la pose d'enseignes et vitrines
- freiner le trafic voitures, favoriser les vélos et piétons
- éclairer les immeubles ?

b. L'espace public

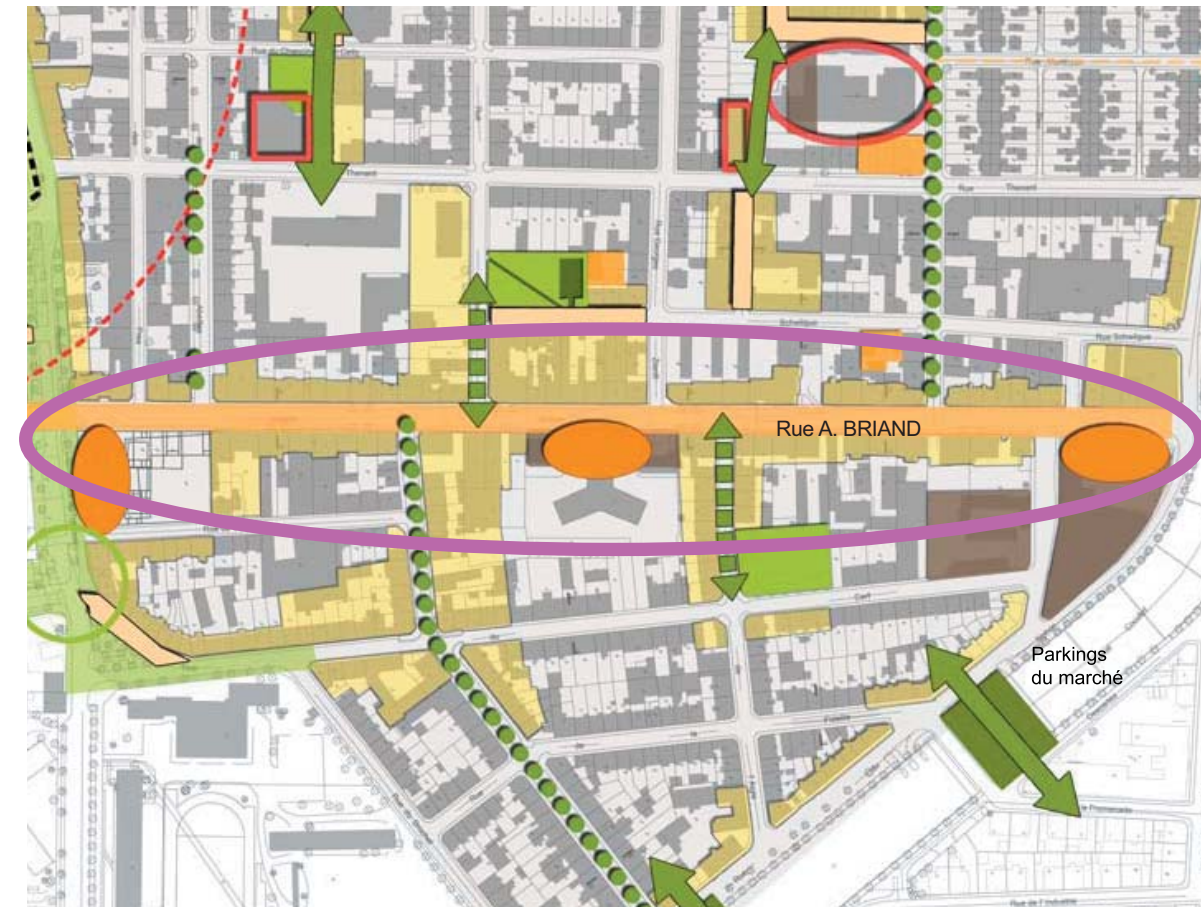
- qualité des trottoirs à réétudier
- favoriser les apports de végétaux ainsi que les liaisons Nord-Sud vers le quartier.

Planning

- Court, moyen et ou long terme possible.

Coûts

- à définir en fonction des projets à mettre en place.



PROJET 2 – L'ÎLOT ROSSBERG

« Développer les zones 30 où piétons et voitures se côtoient dans le même espace ».

Diagnostic

a. Le bâti

- structure d'îlot fermé, avec un bâti aligné sur rue et des cœurs d'îlot fermés et dégradés
- bâti, très ancien, hétérogène et pauvre, parfois très dégradé, voir insalubre
- présence d'immeubles Serm et Somco.

b. L'espace public

- Rue du Rossberg/ étroite, envahie de voitures
- Rue du Fil /présence d'arbres, flux de voitures faible.

Analyse

- une intervention en rénovation lourde ou démolitions sur le bâti insalubre est urgente
- l'espace de la rue est à revoir (zone 30), le stationnement à régler
- les plus à conserver : le caractère « pittoresque » et village du lieu, la mise en « perspective » de la Rue St-André sur Roxelane.

Projets

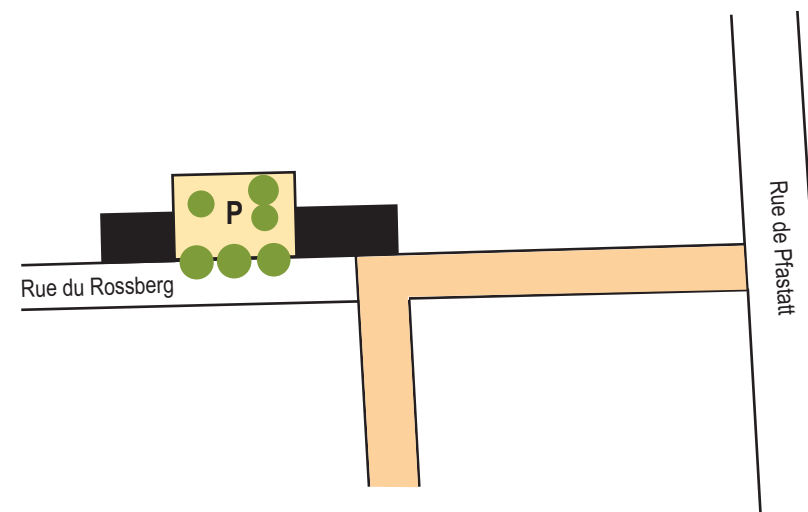
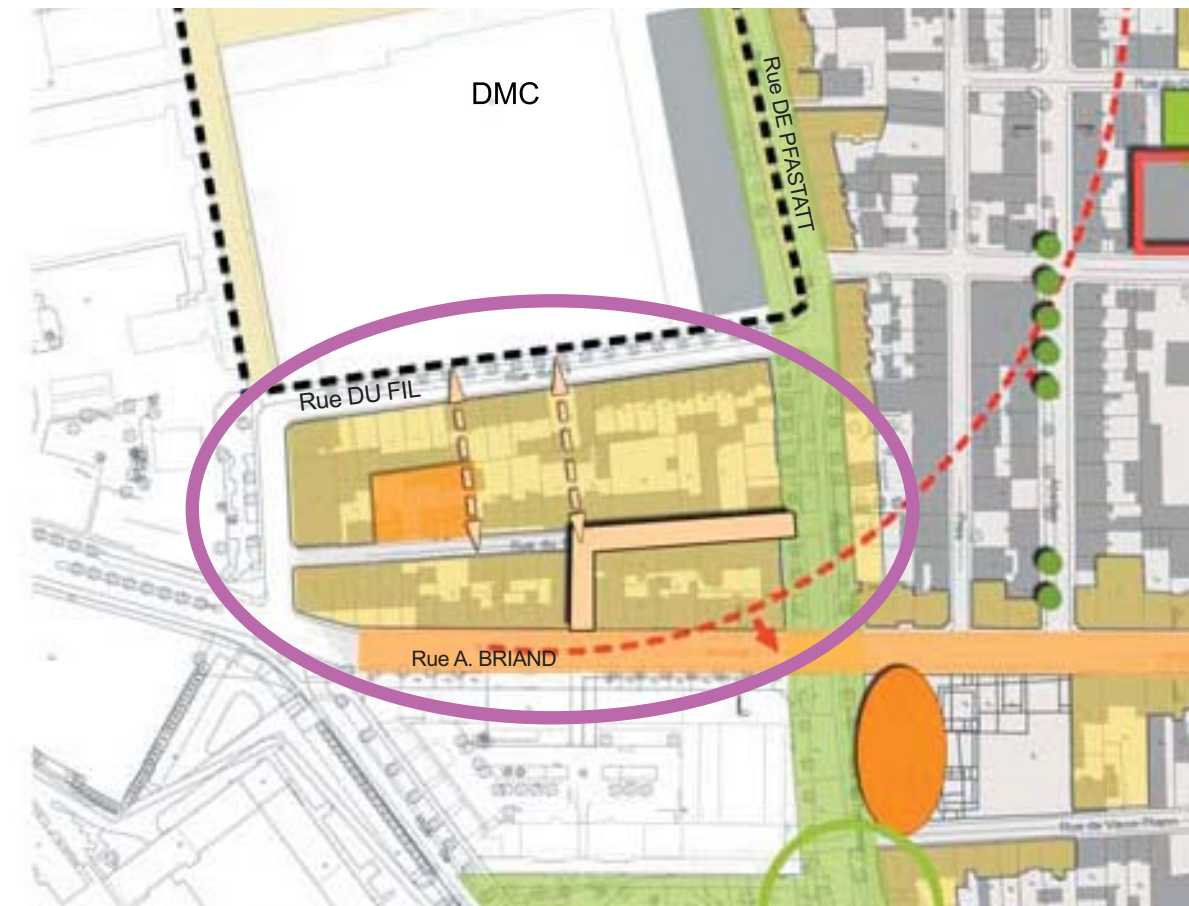
- Offrir des « respirations », par démolitions du bâti ou réaménagement de la rue, afin de :
- libérer au moins un espace vert
- offrir un parking « tampon »
- offrir un point de collecte des déchets (?).
- Favoriser toute opportunité éventuelle de création d'un passage piéton Nord-Sud, vers la Rue du Fil.
- Réglementer de manière plus directive les clôtures et teintes de façades.

Planning

- Court ou moyen terme possible

Coûts

- parking et ou square public planté : $1200 \text{ m}^2 \times 70\text{€} = 84\,000,00 \text{ € HT}$



PROJET 3 : CIMITEM ET SES ABORDS

Diagnostic

- coupure physique et mentale par rapport au quartier
- espace à très fort potentiel.

Analyse

Cimiten doit devenir un prolongement du Quartier Briand du fait :

- de sa proximité avec Rossberg
- de la nécessité de création d'un grand espace libre, pour le quartier
- de l'attente d'apports de bâtis neufs et de propriétaires accédants dans le quartier.

Projets

a. L'espace public

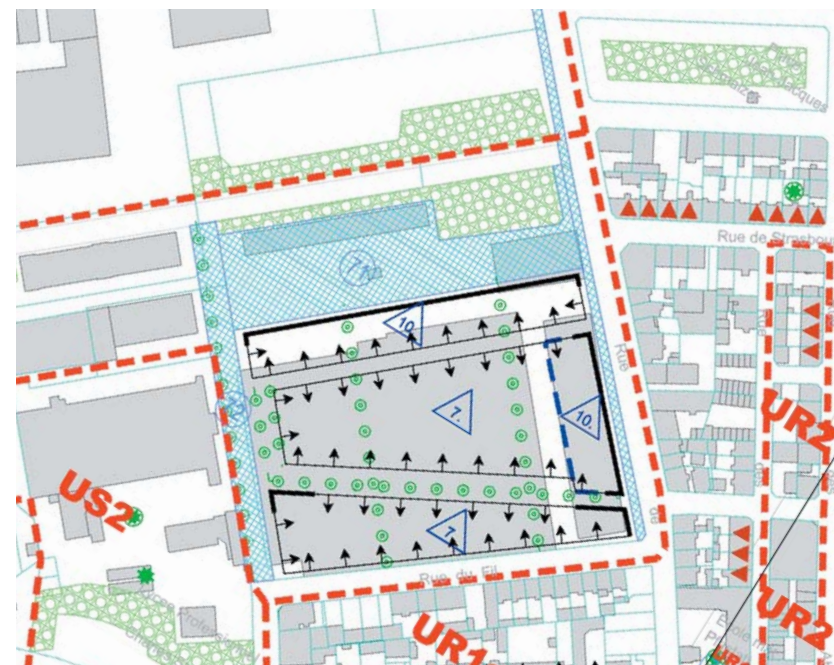
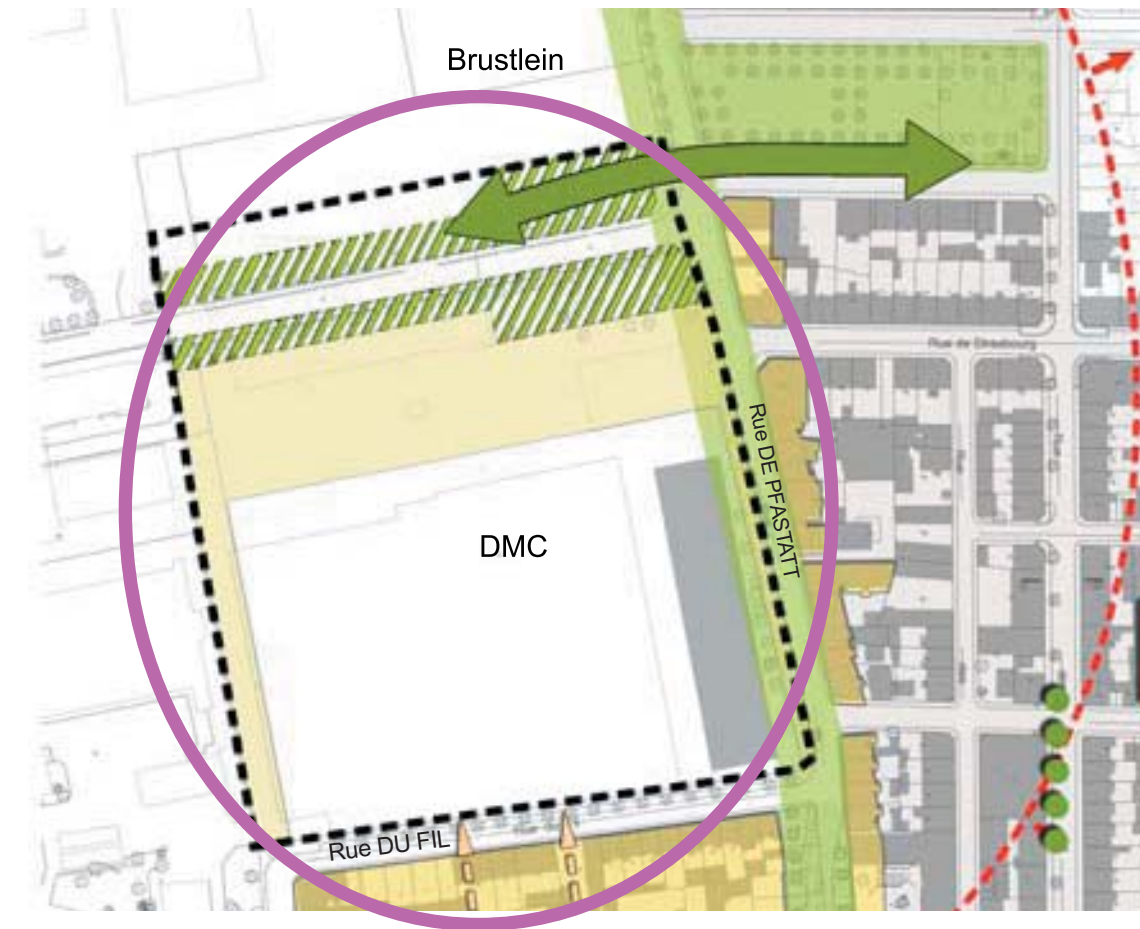
- abattre les murs !
- soigner les liaisons visuelles et physiques avec le tissu urbain environnant
- prévoir le « bel espace » végétal planté manquant à proximité de l'Avenue Aristide Briand.

Planning

- Non prévisible à ce jour

Coûts

- Aménagement rue de Pfastatt et rue du Fil à prévoir



PROJET 4 : ILOT TRAÎNEAU – ROXELANE – PLACE CERF / TRAÎNEAU

« Possibilités de créer de l'espace vert sur l'îlot Traîneau ? »

Diagnostic

a. Le bâti

- bâti hétérogène mais de bonne qualité
- l'îlot Vieux-Thann / Cerf est complètement fermé
- pas de commerces corrects Avenue Aristide Briand
- la galerie couverte de Roxelane fera l'objet d'un rajeunissement, sur la Rue du Traîneau.

b. L'espace public

- les espaces verts au Sud de Roxelane et à l'angle Cerf / Traîneau sont mal exploités
- le terrain libre sert actuellement de parking VL, et PL (env. 90 pl.)

Analyse

- le traitement architectural de l'angle de rue et « d'Entrée de ville » du projet Néolia- Traîneau devra être particulièrement soigné
- l'emplacement réservé devra continuer à accueillir du stationnement (env. 50 pl.).

Projets

a. Le bâti

- privilégier l'habitat plutôt que le commerce, au rez-de-chaussée du futur immeuble.

b. L'espace public

- prévoir contre la Rue du Traîneau, à la place du parking provisoire, un parking organisé très planté, avec des cheminements vélos et piétons bien reliés aux trottoirs et placettes proches du projet
- les espaces verts sont à étudier en englobant les abords du site.

Planning

- A définir avec l'opérateur

Coûts

- emplacement réservé pour parking planté plus abords environ 3000 m² x 70 € = 210 000,00 €



PROJET 5 : LE PARVIS DE LA POSTE

« Avant, on trouvait de tout, on pouvait regrouper nos achats sur le quartier, maintenant peu d'habitants font leurs courses sur le quartier ».

Diagnostic

a. Le bâti

- locaux commerciaux inadaptés aux usages
- commerce très actif.

b. L'espace public

- hétérogénéité et manque d'adaptation aux usages !

Analyse

- prévoir une intervention volontariste sur le bâti et l'espace public !

Projets

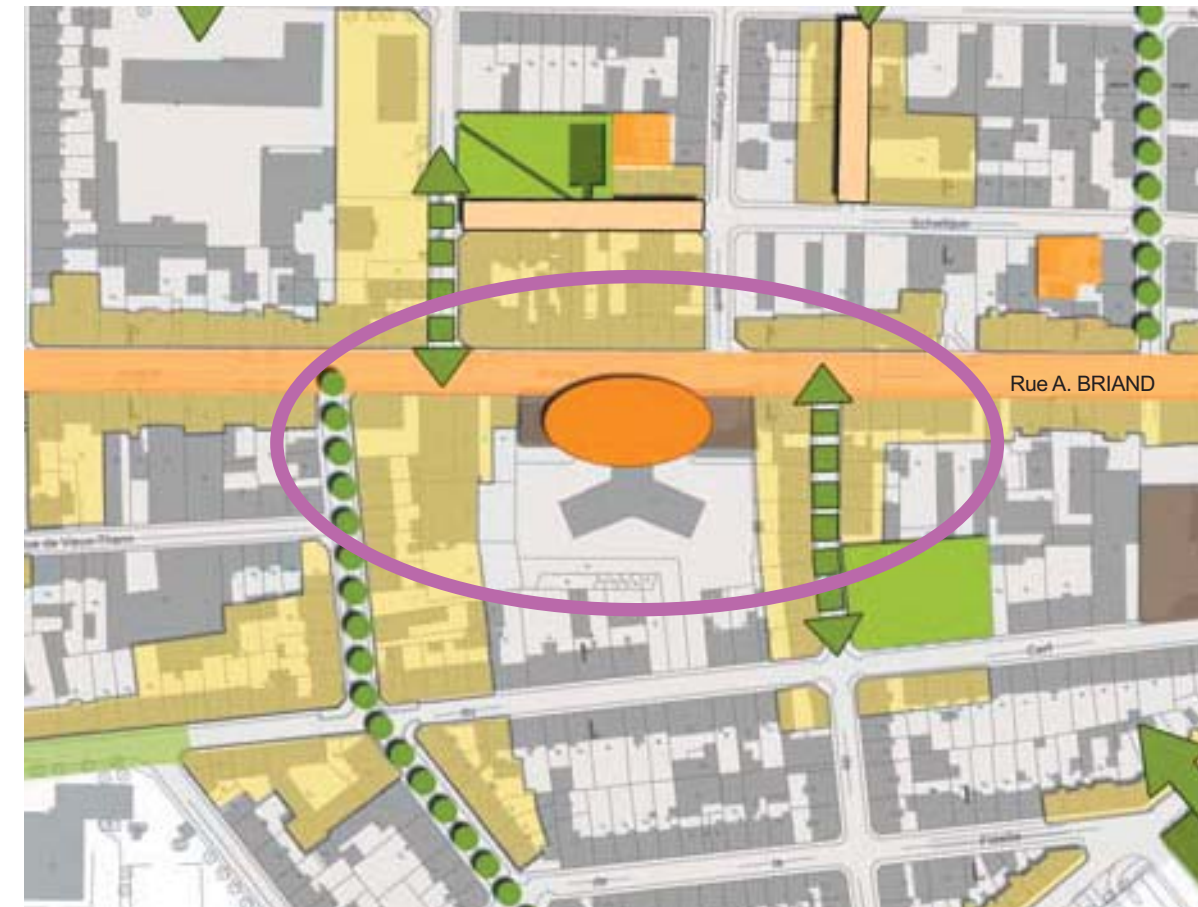
- favoriser un appel à promoteur / acteur de projet, après une expertise foncière des lieux
- densifier les lieux
- prévoir un travail d'ensemble sur l'espace privé et l'espace public : parvis, ralentisseurs, passages piétons, luminaires, etc...
- projet phare à prévoir avec une homogénéité par rapport aux 2 autres lieux à projet de l'Avenue (Darty, Traîneau).

Planning

- Moyen ou long terme possible :
 - marché de définition à prévoir
 - négociation ou préemption à prévoir

Coûts

- aménagement sur voiries et trottoirs au droit du projet environ : $1200 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €} = 72\,000 \text{ €}$



PROJET 6 : ILOT DARTY / CERF

« Si Darty se délocalise, on peut créer un espace d'entrée du quartier ».

Diagnostic

a. Le bâti

- le potentiel de l'îlot Darty est inexploité ! ; bâti vétuste, façades quelconques
- l'îlot d'angle Cerf / Briand est lui aussi sous-exploité (boxes !).

b. L'espace public

- parking Darty vétuste
- absence de mobilier urbain correct !

Analyse

- le potentiel bâti, commercial et spatial est à revoir ; le départ de Darty peut être une opportunité !
- profiter de l'environnement du marché, du Diaconat, de la Maison de l'Arc.

Projet

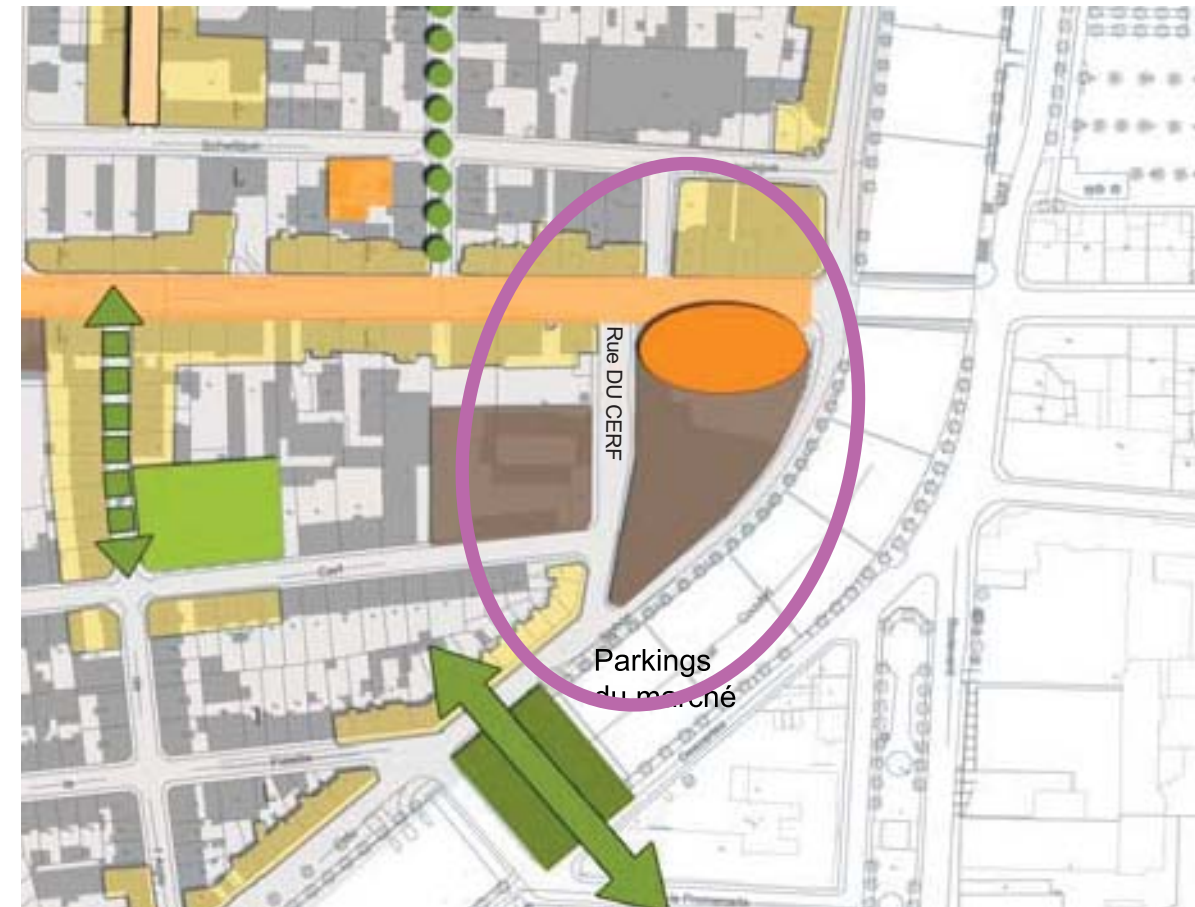
- construire un vrai équipement, à proximité du Marché, en vis-à-vis de la CMDP, en entrée de rue commerciale
- imaginer un ou plusieurs bâtiments de plusieurs niveaux à usage mixte (RDC commercial + sous-sol parking + étages locaux tertiaires et logements, ou résidence personnes âgées ?).

Planning

- Moyen ou long terme :
 - faisabilité à prévoir
 - PLU à modifier

Coûts

- Travaux d'accompagnement sur espace public à prévoir : environ 3000 m² x 60 € = 180 000,00 €



PROJET 7 : LIAISON NORD/SUD ORFÈVRES / CAILLES

« Développer les zones 30 où piétons et voitures se côtoient dans le même espace ».

« Il faut apporter un équipement au quartier soit service de la Ville, ou sportif, ou culturel qui amènerait les gens à venir sur Briand, c'est l'avenir du quartier ».

Diagnostic

a. Le bâti

- présence forte d'équipements publics de quartier (Mosquée, le Fil)
- bâti hétérogène en mutation : projet Néolia.

b. L'espace public

- liaisons piétonnes et VL non différenciées.

Analyse

- potentiel de liaison Nord/Sud à exploiter
- espaces de vie sociale à créer pour répondre à de réels besoins.

Projets

a. Le bâti

- ouvrir l'espace « Miroir Cité » sur la ville.

b. L'espace public

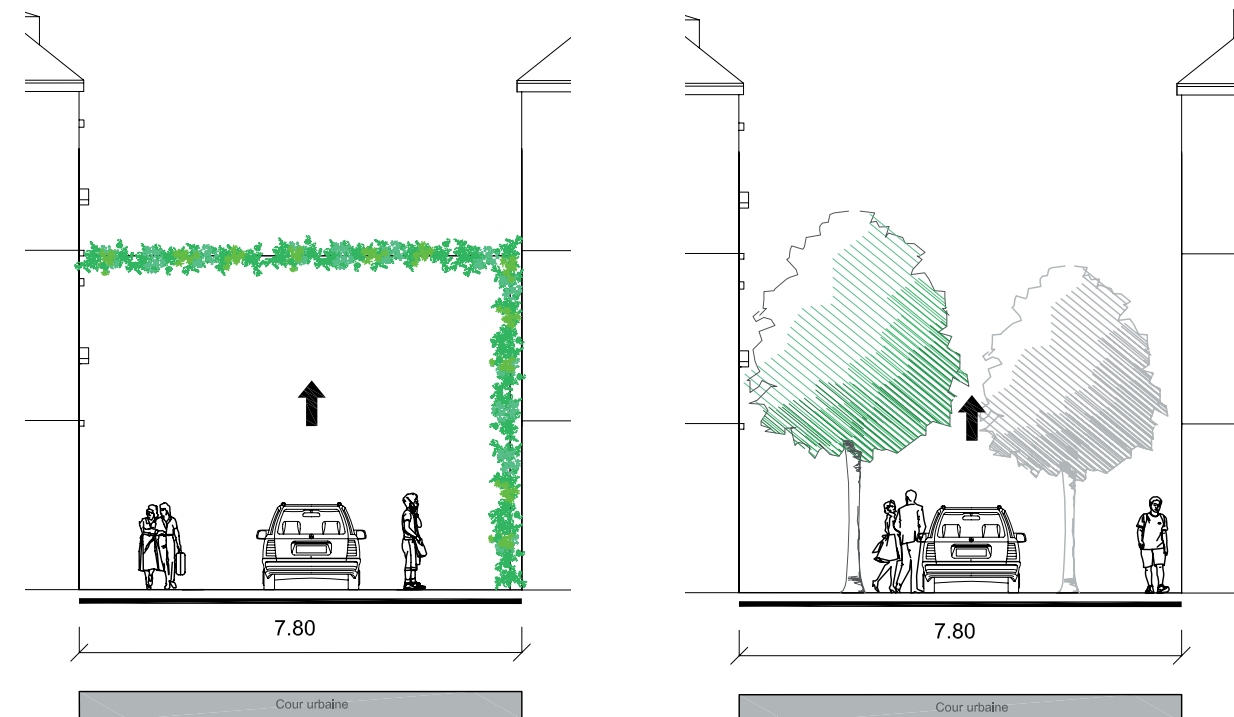
- requalification de la Rue des Cailles et de la liaison à la Rue des Orfèvres
- parking VL Orfèvres à revoir.

Planning

- Court ou moyen terme possible

Coûts

- selon taille de l'intervention 150 000,00€ à 250 000,00 €



PROJET 8: LIAISON CETTY / THÉNARD

Diagnostic

- présence d'équipements publics
- îlot très large à ouvrir.

Analyse

- Il est possible, avec peu de moyens, d'améliorer la vie et la desserte des lieux.

Projet

- Ouvrir aux piétons et vélos afin de favoriser, différencier et canaliser les déplacements doux.

Planning

- Court terme possible

Coûts

- environ 35 000,00 €



PROJET 9 : ANGLE OBERKAMPF / SCHWILGUÉ

« Le square Oberkampf n'est pas accueillant, coincé entre le parking, et un point de collecte de déchet »

Diagnostic

- lieu très mal exploité.

Analyse

- maintenir les fonctions (parking VL, square, canisette), mais les réorganiser.

Projets

a. Le bâti

- démolir le bâti insalubre à l'Est du site, éventuellement les appentis situés au Nord ?

b. L'espace public

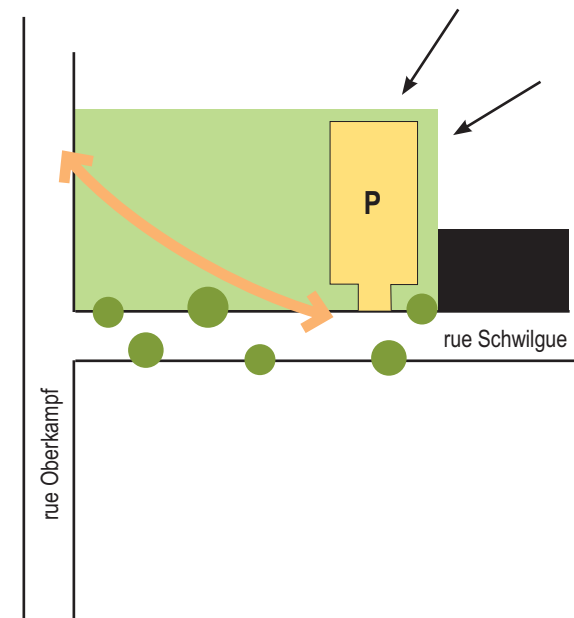
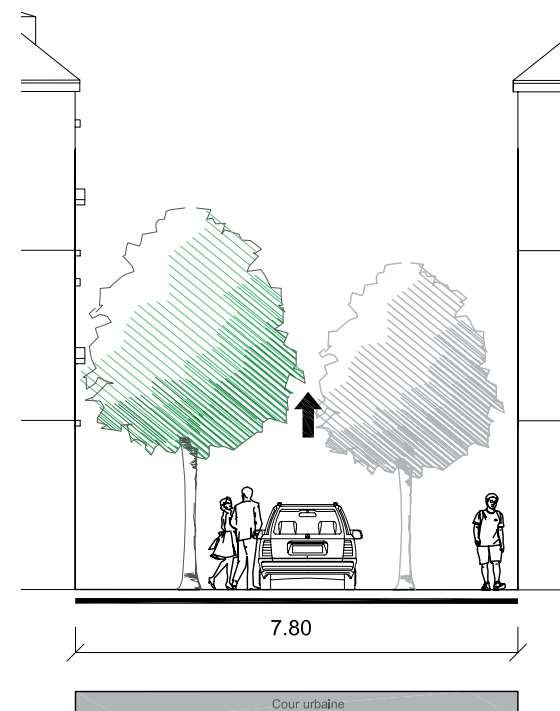
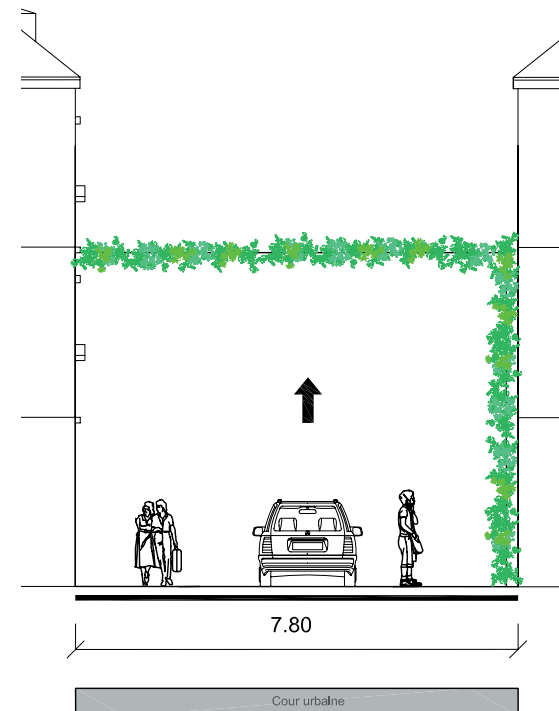
- ramener le square en bord de rue
- revoir la totalité des espaces verts
- reconsidérer l'organisation des stationnements en relation avec ceux de la Rue Thénard, qui est une voie de desserte des arrières boutiques de l'Avenue Aristide Briand
- travailler la Rue Thénard en cour urbaine dédiée à des accès de service, avec réduction du trafic VL.

Planning

- Court / moyen terme possible

Coûts

- environ 1400 m² x 70€ = 98 000,00 €



PROJET 10 : ANGLE AIGLE / CERF

« Le square Aigle-Cerf est dégradé, et que fréquenté par les jeunes, il mériterait une remise en valeur »

Diagnostic

- bâti de bonne qualité
- lieu sous utilisé du fait de sa qualité.

Analyse

- les fonctions sont adaptées au quartier, mais mal valorisées.

Projets

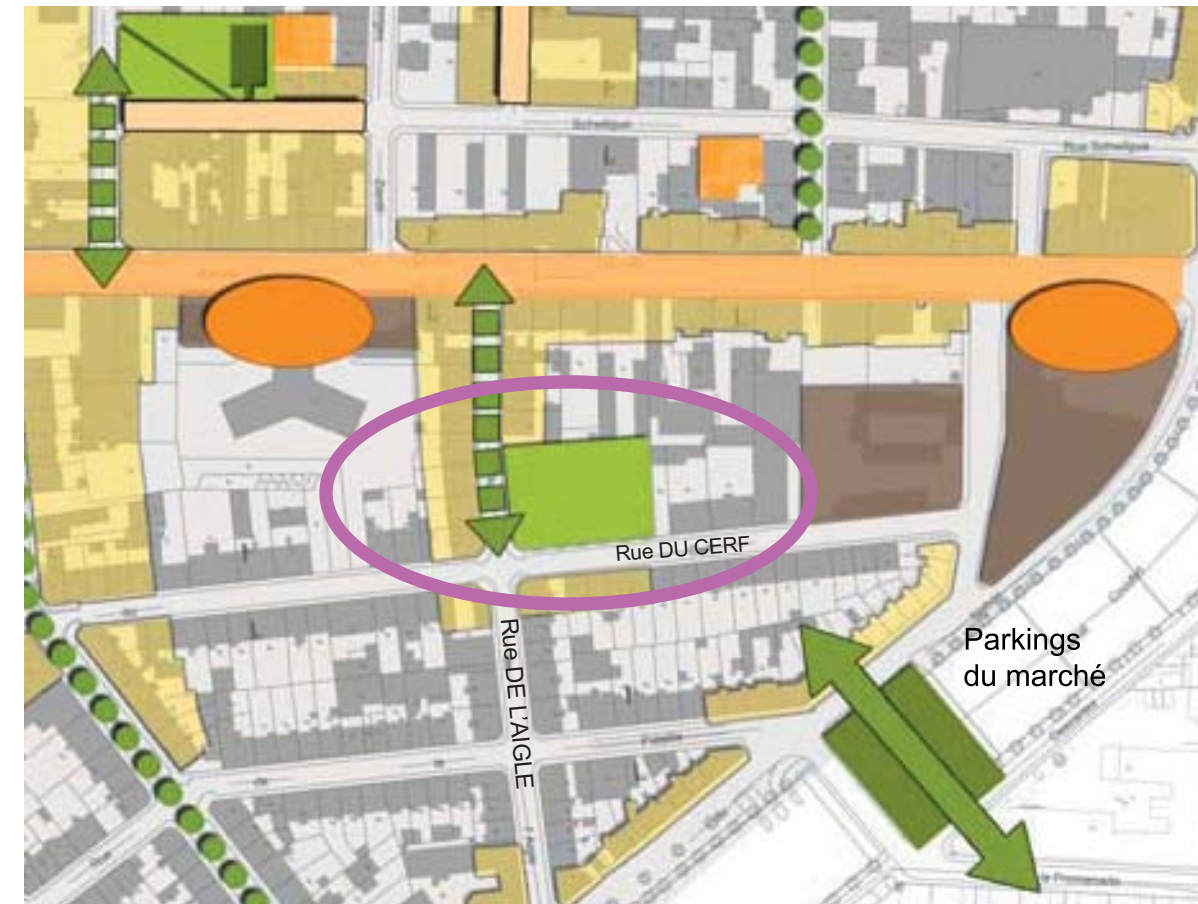
- améliorer la qualité des ouvrages, des végétaux et des éclairages
- favoriser une liaison Nord-Sud de qualité vers l'Avenue Aristide Briand.

Planning

- Court terme possible

Coûts

- Square : $1600 \text{ m}^2 \times 70\text{€} = 112\ 000,00 \text{ €}$
- Option aire de jeux multisports = $30\ 000,00 \text{ €}$
- Végétalisation rue de l'Aigle = $15\ 000,00 \text{ €}$



PROJET 11 : LIAISON RUE DU SIPHON - VILLE

« Concernant la dalle du marché, ne pas diminuer le stationnement ».

Diagnostic

- bâti homogène sur le canal
- rupture physique et « mentale » entre quartiers
- présence prédominante de la voiture.

Analyse

- proposer des solutions douces de liaison piétonnes et renforcement du végétal.

Projets

- végétaliser des passages piétons tout en maintenant un nombre maximal de places de stationnement.

Planning

- Court terme possible

Coûts

- de 30 000,00 € à 90 000,00 € selon surfaces et solutions techniques retenues.



PROJET 12 : ANGLE CERF / FABRIQUES

Diagnostic

- angle stratégique, très visible
- opportunité de cession d'immeubles en cours, proximité du projet Batigère.

Analyse

- l'amélioration de l'image de la Rue des Fabriques nécessite des projets de façades et d'immeubles exemplaires.

Projets

- régler et harmoniser les ravalements de façade ainsi que les modifications de bâti actuelles et à venir.

Planning

- Court terme possible

Coûts

- Végétalisation = 1400 € / arbre
- Trottoirs = 60 € / m²



a. Cartographie générale et secteurs d'interventions

ETUDE URBAINE QUARTIER BRIAND MULHOUSE

Cartographie des propriétés et secteurs d'interventions



propriétés SERM négociation amiable propriétés BATIGERE propriétés SOMCO propriétés MULHOUSE HABITAT propriétés NEOLIA propriétés VILLE DE MULHOUSE logements insalubres éch. 1/2000

b. Propositions par secteurs géographiques

1. Quartier Rossberg

- La SERM est le principal propriétaire du bâti dégradé, à démolir ou réhabiliter.
- Il faut impérativement poursuivre une politique d'acquisition afin d'atteindre la taille critique d'opération « rentable ».
- La SOMCO, qui est présente sur le site et le long de la Rue de Pfastatt, est peut-être un bailleur à privilégier.

2. Ilot Traineau

- La conception de l'espace public (parking végétalisé) devra être imaginé en coordination avec le projet Néolia (accès, présence du végétal, traitement des pieds d'immeuble, liaisons avec l'avenue, etc...).
- Ce terrain est situé à un point clé de l'avenue et **doit** permettre, à court terme, l'arrivée de nouveaux propriétaires accédants.

3. Angle Cerf - Fabriques

- Un nombre important de biens dégradés est à vendre, 2 rue des Fabriques.
- Batigère est le plus présent sur ce site ; des opérations en « tache d'huile », depuis leurs projets actuels, seraient à favoriser.

4. Ilot Schwilgué - CMDP

- Cet îlot, dont une partie du bâti est à vendre, est un point stratégique de l'entrée de l'Avenue Briand.
- La mutation, à court ou moyen terme de l'îlot « Darty », est un argument pour inciter la CMDP [associée éventuellement à la SOMCO (présente sur Schwilgué)] à rénover cet îlot.

5. Ilot Darty

- Un marché de définition serait à mener sur le site afin de le valoriser ; un programme mixte (commerces, logements, bureaux, RPA, parkings enterrés) pourrait attirer des investisseurs privés, ou publics.

6. Ilot Oberkampf – Schwilgué – Zierdt

- Batigère et Mulhouse Habitat seraient à consulter, ou associer (?), afin de traiter tout l'îlot en liaison avec le Parc Public à rénover (voir lieu à projet n° 8).

7. Avenue Aristide Briand

- La transformation de certaines « friches commerciales », à rez-de-chaussée, est possible ; le choix de l'opérateur serait à faire au coup par coup (usage logements ou associatif ?, à définir...).
- Un « secteur de préemption », identique à celui de la Porte Jeune, est à prévoir.

- 1 CHRONOLOGIE
- 2 COMPTE-RENDUS

Le choix et la chronologie des actions à entreprendre sur le Quartier Briand sont difficiles car les pistes de travail sont nombreuses, à l'inverse d'autres problématiques rencontrées dans d'autres quartiers ; il n'apparaît pas de « projet phare » qui soit en mesure de fédérer tous les problèmes.

Les « 12 lieux à projet » révèlent la diversité des problématiques et des enjeux rencontrés ; chacun des projets nous paraît, bien sûr, important en soi ; néanmoins, si la chronologie et un « étalement des dépenses » devaient être les critères de choix, on pourrait classer les projets et propositions de la manière suivante :

A. Projets urgents

B. Projets à court – moyen terme importants

C. Projets à moyen – long terme secondaires.

a. Projets Urgents

1. Interventions fortes sur l'Avenue Aristide Briand, qui est le « Symbole » du Quartier, sa carte de visite, la fierté de certains habitants, à savoir :

- action sur certaines vitrines, enseignes et commerces, ou immeubles en jachère de l'Avenue
- marchés de définition sur les îlots « Darty » et « Parvis de la poste »
- déblocage du projet Néolia – Traineau en vue de l'arrivée de nouveaux habitants.

2. Interventions musclées et concertées sur le bâti :

- mise à disposition de bâtis à un opérateur unique, sur l'îlot Rossberg, et lancement d'une étude d'amélioration des espaces publics de l'îlot
- rachat et rénovation d'immeubles dans le Quartier Fabriques, en cours de paupérisation.

b. Projets à court – moyen terme importants

1. Traitement du cheminement Orfèvres/Cailles.
2. Réfection des squares et aires de jeux Oberkampf et Aigle/Cerf.

c. Projets à moyen – long terme secondaires

1. Modification du trafic, sur l'Avenue Aristide Briand, afin de réduire les nuisances.
2. Prévoir un équipement public à l'échelle de la ville, et non du quartier, afin de « l'oxygéner ».
3. Végétalisation du quartier.
4. Etudier les liaisons avec les quartiers limitrophes (piétons, vélos, espaces verts).