



Mulhouse se transforme !

Hier pionnière et motrice de la révolution industrielle, la région mulhousienne ne cesse de s'adapter aux changements structurels induits par la désindustrialisation.

Les récits mulhousiens : une histoire commune en 5 chapitres

Les **récits mulhousiens** forment une série de **5 publications** qui crée un **panorama des adaptations du cœur d'agglomération, présentes et à venir.**

Le premier numéro traite des **transformations du tissu urbain** du cœur d'agglomération. Les trois numéros suivants approfondissent thématiquement les projets urbains structurants à plus large échelle : **nature en ville, habitat et attractivité résidentielle puis l'économie.** Enfin, le dernier numéro ouvre des **perspectives sur le positionnement de l'agglomération** dans un territoire plus large, au prisme des projets d'équipement et de transports.

“ Un panorama des principaux projets d'aménagements en cours

Ce numéro se focalise sur la **dernière génération d'aménagements urbains.** Ils cristallisent les solutions proposées aux problématiques du cœur d'agglomération. Ce panorama permet de **cerner le plan global** mis en œuvre sur ce territoire. Cette double approche, par site et globale, sert enfin à **questionner les objectifs** poursuivis par la Ville et **suggérer des pistes d'amélioration.**

La situation ambivalente d'une ville entreprenante

A travers ses projets, l'agglomération mulhousienne doit répondre à de **multiples défis.**

Au **carrefour** de corridors stratégiques européens, la ville est **aux marges** des dynamiques économiques nationales et régionales.

Dôtée d'un **patrimoine bâti** emblématique de l'ère industrielle, le cœur d'agglomération doit surmonter la baisse d'attractivité d'un tissu urbain **en «patchwork».**

Ancien poumon économique de la région, Mulhouse doit **renouveler son modèle économique et social** dans le cadre de la transition écologique.

⊕ *La ville a accéléré sa mutation depuis le début des années 2000. Trois axes d'aménagement urbain se dégagent depuis lors :*

- *les projets **structurants**,*
- *les **sites moteurs** de la reconversion économique*
- *les **quartiers supports** de l'attractivité résidentielle.*



Mobilités et paysages structurent les projets

Le coeur d'agglomération lance depuis 20 ans des projets fédérateurs.

Hier, les transports en commun...

Jusqu'à présent, les projets fédérateurs sont les infrastructures de transports. La création d'un réseau de **tramway** permet depuis 2006 de relier fonctionnellement les quartiers de coeur d'agglomération et d'améliorer le cadre de vie et l'image de l'agglomération. Cette action sur les infrastructures se prolonge en périphérie par la mise en place du **tram-train** vers Thann en 2010 et la création d'un **bus à haut niveau de service** (BHNS) au Nord de l'agglomération en 2017.

- ➔ Le **tramway** a indéniablement **amélioré l'image** de l'agglomération. Il a **raccroché Mulhouse à des dynamiques nationales et structuré son territoire**. Le **tram-train**, à la pointe de l'innovation des transports du quotidien, a même fait de l'agglomération **une référence du domaine**.
- ➔ Pour continuer sur cette lancée, il s'agit maintenant d'**ancrer les projets de mobilités à l'échelle d'agglomération**. Par exemple par un **plan local d'urbanisme intercommunal intégrant un plan de déplacements urbains, une tarification et une offre de services intégrée ou un plan d'actions de réduction de l'emprise de la voiture...**

Diagonales

2018 début de Mulhouse Diagonales
30M€ coût global des Diagonales
13 projets participatifs

...demain, les paysages et les loisirs



Les cours d'eau supports de Mulhouse Diagonales

Source : Th. Itty, Ville de Mulhouse

Aujourd'hui, le territoire organise son développement urbain autour de « **Mulhouse Diagonales** ». Un projet de requalification des **cours d'eaux** et de « **verdissement** » du coeur d'agglomération. Cette trame verte et bleue permet d'élargir l'offre de services et de **loisirs**, d'améliorer l'attractivité résidentielle et d'adapter le tissu urbain au **changement climatique**.

La ville centre retrouve son identité environnementale et ancre sa trame paysagère dans sa région.

- ➔ *Les premières intentions du projet «Diagonales» semblent aller dans le bon sens. Sa qualité dépendra de sa réalisation et de son articulation avec les autres sites de projets.*

Des sites pilotes pour reconvertir l'économie

Parallèlement, Mulhouse requalifie ses anciens pôles d'activités industrielles ou commerciales en sites moteurs de sa reconversion économique.

Le «croissant de l'innovation» se diversifie

Ces « **fronts pionniers** » sont, du centre à la périphérie : **Mulhouse Grand Centre (MGC)** pour la relance commerciale du centre historique ; la **Fonderie** pour l'industrie du futur et la recherche ; la **Gare** futur centre d'affaires ; **DMC** l'économie créative, sociale et solidaire ou de loisirs ; Rhodia sur la logistique urbaine et le Parc Expo pour les foires et congrès.

Quasiment tous mélangent activités et habitat dans un souci d'offre plus haut de gamme. Ces secteurs forment le « **croissant de l'innovation** » du coeur d'agglomération, qui cherche indéniablement la diversification.



La Maison Engelmann



MULHOUSE SE TRANSFORME



L'hypercentre: une grande réussite

Autre conséquence des mutations économiques, **l'attractivité** du centre-ville a décliné face à sa périphérie tournée autour de l'automobile et des zones commerciales.

En 2008, Mulhouse lance l'opération **Porte Jeune** afin d'ancrer le modèle du grand centre commercial à son centre-ville. Depuis, la ville diversifie sa stratégie grâce à « **Mulhouse Grand-Centre** » et ses cinq axes de projets : cadre de vie, commerce, logement, accessibilité et animation.

En résumé, l'action sur le **cadre de vie** requalifie les espaces publics. Au niveau **commercial**, il s'agit d'animer le marché commercial par un manager du commerce et de monter en gamme en équilibrant les types d'enseignes proposées. Côté **logement**, la ville favorise les opérations haut de gamme et la rénovation de l'existant. En termes **d'accessibilité**, les opérateurs améliorent l'accès automobile du centre-ville et le confort d'usage en modes actifs. Enfin, les **événements** réguliers doivent faire battre le cœur d'agglomération tout au long de l'année.

Grand Centre

2008-2018

30M€ d'investissements

2 commerces créés pour 1 fermé

- ➔ *Vues les réactions de la population ou sa médiatisation, Mulhouse Grand Centre est un succès. La vacance commerciale est endiguée, son portage politique est fort et la part de marché du centre-ville aurait augmenté face à la périphérie. Le «grand centre» semble s'adapter à la concurrence des périphéries d'agglomération.*
- ➔ *Pour capitaliser sur ces réussites, deux axes de projets semblent prioritaires. La poursuite de la piétonnisation et la conversion du stationnement en surface en espaces publics amélioreraient l'attractivité du cadre de vie. Alors que l'extension de la méthode aux quartiers anciens entourant le «grand centre» pourrait profiter à tout le cœur d'agglomération.*

Pôle Gare

2011-2025

32M€ d'investissements

57 000m² de bureaux

Pôle Gare: l'effet vitrine



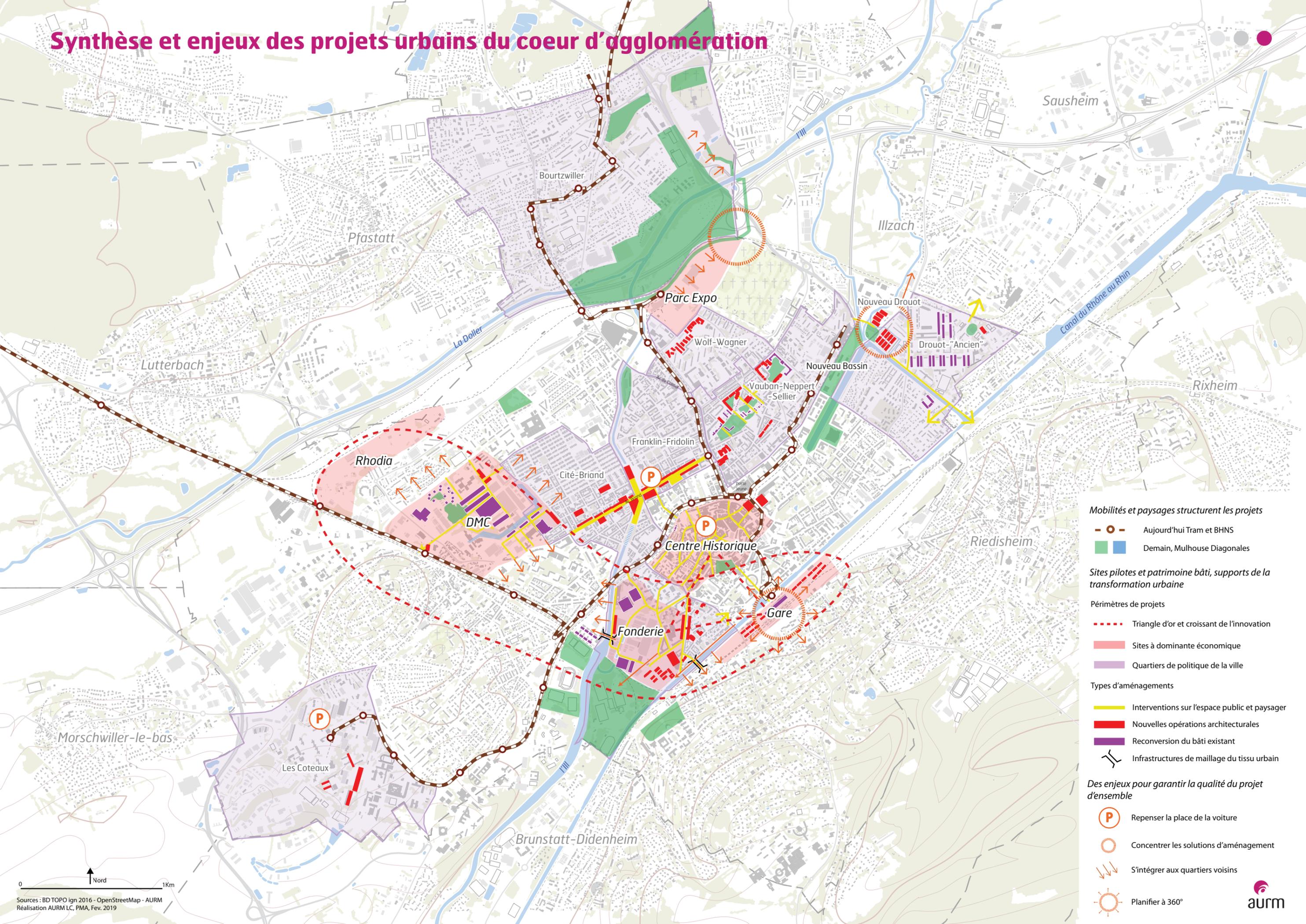
Le pôle multimodal de la gare centrale

Au Sud-Est du centre-ville, la gare est le **pôle multimodal** majeur de l'agglomération. Depuis son raccordement à la LGV Rhin-Rhône, Mulhouse y développe un **centre d'affaires** encadré par une ZAC. Forte de cette situation de carrefour ferroviaire, un large volet d'opérations de bureaux et de services doit renouveler l'attractivité économique du territoire.

Parallèlement, l'élargissement de l'**offre multimodale** doit améliorer l'accessibilité du pôle d'affaires. Enfin, l'aménagement des **espaces publics** du quartier gare doit améliorer sa qualité de vitrine pour le cœur d'agglomération.

- ➔ *A ce jour, la gare a étoffé son offre multimodale. L'ouverture de la voie sud et la création du parking nord ont fortement augmenté l'accessibilité automobile. Diverses entreprises et administrations se sont installées à proximité immédiate de la gare et l'aménagement du parvis continue. La gare joue maintenant son rôle de vitrine du cœur d'agglomération. L'horizon 2025 devrait voir l'ouverture du parvis recouvrant le canal, l'ouverture d'un second parking au pont d'Altkirch et la réalisation des dernières opérations immobilières de bureaux.*
- ➔ *La réussite de la ZAC dépendra de la capacité d'adaptation du projet. La présence de la voiture semble encore sur-dimensionnée dans l'offre multimodale. L'usage de cette «tête de réseau» serait renforcé par son inclusion à un projet d'amélioration de l'ensemble du réseau de mobilités de l'agglomération. L'attractivité de la gare est perfectible par une meilleure ouverture côté Reberg ou une offre de services plus étoffée. Enfin, la majorité des implantations tertiaires existaient déjà ailleurs dans l'agglomération ce qui questionne les perspectives de la programmation et son évolution dans le temps.*

Synthèse et enjeux des projets urbains du coeur d'agglomération



Mobilités et paysages structurent les projets

- Aujourd'hui Tram et BHS
- Demain, Mulhouse Diagonales

Sites pilotes et patrimoine bâti, supports de la transformation urbaine

Périmètres de projets

- Triangle d'or et croissant de l'innovation
- Sites à dominante économique
- Quartiers de politique de la ville

Types d'aménagements

- Interventions sur l'espace public et paysager
- Nouvelles opérations architecturales
- Reconversion du bâti existant
- Infrastructures de maillage du tissu urbain

Des enjeux pour garantir la qualité du projet d'ensemble

- Repenser la place de la voiture
- Concentrer les solutions d'aménagement
- S'intégrer aux quartiers voisins
- Planifier à 360°



DMC: un modèle pour la gestion de projets



Le site DMC en transition

Source : Stephane333-Flickr

La **problématique de croissance** se révèle sur tout le territoire et notamment sur le site DMC, à l'Ouest du centre-ville. La reconversion d'une **friche industrielle** de l'entreprise textile éponyme doit revaloriser le **patrimoine architectural** et paysager du périmètre. Le projet permettra **d'intégrer le secteur** aux quartiers alentours, autour d'une programmation mixte à forte part d'**activités « alternatives »**: créatives, de loisirs, sociales et solidaires, évènementielles...

DMC

2008-2033

75Ha

150M€ d'investissements nécessaires

- ➔ *Un plan d'aménagement conçu par Reichen & Robert existe mais, vu l'ampleur de la tâche, les aménagements devront se faire sur la longue durée, par petits pas. La **capacité d'adaptation** du projet sera centrale. L'expérience remarquable de **MOTOCO** pourra inspirer les autres étapes.*



Entrée de l'UHA Fonderie

Source : Wikipedia

Fonderie: un rôle pivot

Le secteur **Fonderie** se situe en lisière sud-ouest du centre-ville, à proximité de la gare. Il est donc à la fois un **côté du «triangle d'or»** du coeur d'agglomération et partie intégrante de son **«croissant de l'innovation»**. Le projet combine depuis 20 ans actions économiques et de politique de la ville.

L'opération cherche à renforcer la large composante **économique** du périmètre. L'implantation de l'**Université** de Haute Alsace (UHA) a marqué le réinvestissement du site. **Activités** artisanales et industrielles subsistent au coeur du secteur. Intégrées au projet, elles sont progressivement couplées à des offres de **formation** et des **services innovants**, comme KMO sur le numérique. Un projet de restructuration de l'**hypermarché** pourrait améliorer l'offre commerciale.

Le projet cherche à élargir l'**attractivité résidentielle** de ce quartier de **politique de la ville**. Les opérations de requalification de l'**habitat ancien** se focalisent autour de la rue du Manège, l'axe privilégié vers le centre-ville. L'enclave de **logements sociaux** côté nord de l'Ill, près de la station Daguerre, devrait être restructurée et **mieux desservie**. La ZAC Fonderie continue à se développer pour offrir du **logement neuf** plus haut de gamme.

Ajoutons les projets transversaux de réaménagement des **voiries et espaces paysagers** existants ainsi que le renforcement du maillage viaire.

Fonderie

1998-2025

13Ha

17M€ investis

- ➔ *Fonderie articule une variété de projets à **forts potentiels** pour l'attractivité du coeur d'agglomération. L'ancienne enclave industrielle **se reconnecte fonctionnellement** au reste de son territoire.*
- ➔ *Pour durer, cette ambition de quartier mixte devra rapidement s'accompagner de mesures de **désenclavement** par delà l'Ill notamment pour profiter du Tram. A cette addition de projets ambitieux semble manquer une identité commune et claire qu'un **urbaniste d'opération** pourrait esquisser. Ce supplément d'âme permettrait de mieux **hiérarchiser** les actions et d'améliorer l'**attractivité de l'opération**.*



Les quartiers supports de la reconquête résidentielle

Les quartiers de politique de la ville sont les pendants résidentiels des anciens sites industriels.

Ils recouvrent la majorité du tissu urbain de la ville centre selon deux groupes : les **sept quartiers du péricentre et les entrées de villes**. On peut faire un état d'avancement des différents projets alors que va débuter en 2019 le « nouveau programme national de rénovation urbaine » (NPNRU).

Les quartiers anciens: revaloriser le cœur d'agglomération

Ces quartiers marquent la **spécificité mulhousienne** d'un habitat social en extension du centre-ville.



La caserne Lefebvre réhabilitée

A l'Est de l'avenue de Colmar, il s'agit de **réhabiliter le tissu urbain de qualité**, structuré autour de rues de faubourgs formant des cœurs d'îlots plus ouverts.

Wolf Wagner: l'écoquartier modèle

L'écoquartier Wolf Wagner, dans un secteur aux typologies très diversifiées, a vu un projet axé sur la **démolition-reconstruction** d'un bâti ancien autour d'**ambitions écologiques** fortes.

➔ *Ce projet abouti est un succès car il a pu mettre en œuvre ses ambitions et devenir exemplaire pour d'autres territoires.*

Vauban-Neppert: un potentiel à conforter

Conçu par l'agence Nicolas Michelin et associés (ANMA), le plan d'aménagement prévoit la création d'une « **coulée verte** » formée de jardins aux ambiances complémentaires structurant les **interventions localisées sur le bâti**. Les efforts se sont d'abord concentrés autour de la réhabilitation de la **caserne Lefebvre** à l'Est du secteur. Il s'agit ici de diversifier les types de **logements**, d'améliorer l'offre en **équipements** et d'ouvrir **l'espace paysager** au reste du quartier.

➔ *Le projet offre un grand potentiel de logements neufs ou réhabilités près du centre-ville. Il aurait la capacité à renforcer l'attractivité résidentielle du cœur d'agglomération. Cela dépendra toutefois du cadre macro-économique, de l'attrait pour l'habitat urbain ou de la qualité des espaces-publics.*



La nouvelle place Franklin

A l'Ouest de l'avenue de Colmar, l'enjeu principal est de (re)faire de ce secteur patrimonial très dense **l'extension naturelle du centre-ville** en le rendant attractif à tous les segments de la population.

Franklin-Neppert: une concentration des efforts

La dernière période d'aménagement a focalisé ses interventions sur Franklin-Péricentre en rénovant la **place centrale**, structurante du quartier, en améliorant les **équipements** et **espaces publics** et en requalifiant de manière ciblée **le bâti** ancien (rénovation BBC).

➔ *Malgré un ravalement d'image fort autour de la place Franklin, le quartier reste entre deux eaux. La place dédiée à la voiture, patente sur la place centrale, grève les capacités d'aération du tissu urbain dense.*

Briand: des projets d'avenir à forts enjeux

Le quartier Briand a vu des interventions similaires mais plus concentrées sur son entrée ouest. Aujourd'hui, le cœur du quartier est le lieu de deux projets complémentaires. D'une part, la ville prévoit la reconversion du **marché couvert** et de ses abords pour renforcer la polarité commerciale et amplifier l'effet MGC et Diagonales. D'autre part, la collectivité porte un « projet d'investissement d'avenir » le long de l'avenue Briand et sur quelques sites pilotes pour développer une offre de « **services innovants** pour plus d'hospitalité et de savoir-faire ».

➔ *Ce secteur pourrait devenir un maillon de plus dans les ambitions économiques du territoire, plus axé sur l'innovation commerciale en prolongement du centre-ville. Cela dépendra du niveau d'articulation entre les projets de Briand et des quartiers alentours.*



Les entrées de villes: fronts pionniers des projets d'agglomération

Trois secteurs aux problématiques de **grands ensembles** se détachent : Bourzwiller, Drouot et Coteaux. **Enclavement et dégradation** accélérée se combinent dans les « cités » de l'après-guerre.

Bourzwiller: dernières étapes de désenclavement

A Bourzwiller, au Nord, les aménagements **se terminent** après plus d'une décennie de projet. Reste à traiter le **désenclavement côté est** que les projets autour de la RD430 et de la Doller vont résorber.

Coteaux: une ambition en gestation



Espace vert central du quartier des Coteaux

Aux Coteaux, à l'Ouest, la ZUP a déjà bien entamé sa mue entre arrivée du **tramway**, amélioration de la **sécurité**, programmation **commerciale** et développement de zones d'**activités** à ses abords. Projet du **NPNRU**, « **Initiative copropriétés** » et **réflexions urbaines à 2035** sont en cours de définition.

⊕ *L'enjeu est de donner corps à une **stratégie globale**, un plan capable de coordonner les efforts dans le **temps long**. Les aménagements devront notamment améliorer l'organisation du **stationnement**, l'**accessibilité** du cœur de la cité et l'**adéquation des typologies offertes** au marché immobilier.*

Drouot: un nouveau visage de l'entrée de ville

Le quartier Drouot, à l'Est, concentre déjà les **efforts de rénovation urbaine**. L'enjeu central est **d'intégrer le quartier** au reste de l'agglomération par **extension du réseau viaire** et des **trames paysagères**. L'**ancien Drouot**, aux îlots ouverts typiques de l'entre-deux guerre, doit surtout être **remis à niveau** en termes d'architecture, d'espaces publics et d'équipements. Le **nouveau Drouot**, conçu comme un grand ensemble, va être **démoli** pour offrir une plus grande **variété typologique** et **restructurer l'entrée de ville**.

⊕ *La réussite de ce nouveau Drouot « bis » est vitale pour **raccrocher le quartier** aux **nouveaux Bassins** et améliorer l'**image de l'agglomération** depuis la sortie d'autoroute.*

Comment donner forme à la ville de demain ?

S'esquisse un projet urbain où les Diagonales structureraient l'ensemble, la dynamique du « triangle d'or » s'étendrait à ses abords, les quartiers anciens retrouveraient une attractivité et les entrées de villes transformées initieraient des projets intercommunaux...

Quel motif pour le patchwork mulhousien ?

Au-delà de Diagonales, une **vision commune** pourrait unifier ce patchwork de projets. Un plan global permettrait **d'articuler les projets** entre eux, de **hiérarchiser** les priorités. Les différents projets gagneraient à être signés et pilotés par des **urbanistes** pour améliorer **qualité et visibilité**.

Requalifier les espaces ouverts pourrait être le fil rouge d'un **nouveau paysage** mulhousien. Par exemple en réduisant la place de la **voiture** pour embellir les **espaces publics**, verdier et rafraîchir la ville ou améliorer la **qualité de vie urbaine** face à la périphérie.

La spécificité mulhousienne du **management de projets** comme Grand Centre ou MOTOCO pourrait aussi servir d'inspiration pour un **projet urbain flexible**. Ils incarnent l'**identité entrepreneuriale** de la ville et ancreraient le récit mulhousien dans le **temps long**.

Quels moyens pour agir ?

Les ambitions de Mulhouse sont souvent freinées par des dynamiques économiques qui lui échappent. Un **droit à l'expérimentation** ou le passage à une **intercommunalité plus intégrée** pourraient étoffer les leviers d'actions disponibles.

Mais doit-on courir après la croissance alors que la **stabilité économique peut être une ressource** d'attractivité résidentielle et de transition écologique ?

Enfin, à l'heure des réseaux mondiaux de villes et des nouvelles technologies aux mains du privé, **l'échelle communale ne peut suffire à résorber les problèmes**. Comment user des infrastructures structurantes et des proximités du tissu urbain pour **penser la métropole de demain** ?

Etude éditée et imprimée par : L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne | Rédaction : Pier-Mael Anezo | Cartographie : Luc Carpentier

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

