
AGENCE D'URBANISME
DE LA REGION MULHOUSIENNE

MINISTÈRE DE LA DÉFENSE

Mission pour le Réalisation des Actifs Immobiliers

**Étude de valorisation de la caserne Barbanègre
à Mulhouse**

2ème partie

juin 1998

ÉTUDE DE VALORISATION DE LA CASERNE BARBANÈGRE
M R A I - A U R M

Sommaire

avant-propos	1
A - Quelques éléments qui vont influencer sur la programmation du site Barbanègre	3
1- les possibilités de réutilisation des bâtiments existants	4
2 - la situation des terrains immédiatement libérables	5
3 - les délais et phasages	6
B - Quel programme envisageable pour la caserne Barbanègre?	6
1 - les équipements	6
2 - les opérations de restructuration urbaine	7
3 - les zones à caractère économique	7
4 - les opérations privées	8
<i>Des emprises militaires libérées pour quelles destinations?</i>	9
I Stade vélodrome et gymnase	11
II Réinstallation des services techniques	25
III Logements	34
IV Parc public technologique	54
tableau comparatif des impacts des différents scénarios	55

Avant-propos

Suite au premier **document sur la valorisation** de la caserne Barbanègre qui établissait un **constat** de la situation actuelle (terrain, état du bâti, installation de la Gendarmerie et programmes envisageables...) et de la **réunion tenue le 18 février** avec l'ensemble des acteurs concernés par le devenir de la caserne, nous abordons maintenant la faisabilité des programmes envisagés cités en conclusion de ce premier document .

A l'occasion de cette réunion, la municipalité a exprimé plusieurs souhaits qui ont une forte incidence sur les programmes envisageables:

- de ne **pas** voir sur le terrain Barbanègre **de programme concurrent** de ceux existants à proximité (ZAC du Nouveau Bassin et caserne Drouot) ou éventuellement en projet (caserne Lefèbvre);

- de **ne pas impliquer financièrement la commune** dans une opération d'aménagement notamment dans le coût de voirie ou d'équipements;

- de **rester** dans les contraintes actuelles d'occupation du sol telles que décrites **dans le POS**.

Deux appréciations font que les possibilités de programmation sur la caserne sont restreintes:

. la municipalité ne veut pas être impliquée dans des équipements coûteux:

elle est actuellement engagée sur différents programmes immobiliers en cours, d'ailleurs voisins , participe à l'activité de nombreux équipements dont les musées et surtout La Filature et projette la réalisation du tram-train qui entrainera la recomposition de nombreux espaces publics attenants.

De par sa situation excentrée, la caserne Barbanègre n'est pas un enjeu important pour la commune en terme de recomposition urbaine.

. la position de la ville dans le département: en tant que sous-préfecture:

Mulhouse n'est pas une ville administrative avec des besoins conséquents en surfaces tertiaires; il existe par ailleurs une cité administrative et les locaux de la sous-préfecture vont s'étendre sur place. Cependant des équipements de moindre envergure peuvent être envisagés notamment dans les bâtiments existants, sans qu'ils représentent une utilisation dominante ou un effet structurant pour le site Barbanègre.

A - Quelques éléments qui vont influencer sur la programmation du site Barbanègre

1- les possibilités de réutilisation des bâtiments existants

L'ensemble des bâtiments développe actuellement **16600m²** de surface de plancher hors oeuvre nette, mais on peut estimer que près de 3000m² supplémentaires peuvent être aménagés dans le volume existant (principalement dans les combles).

L'état du bâti est très médiocre et l'on peut considérer que **seuls les murs sont en état** d'être conservés; tout le reste est à conforter (la toiture, les planchers) ou à changer (menuiseries, second oeuvre...).

Le coût de réhabilitation à prévoir est donc élevé et se rapproche certainement du **coût de la construction neuve** non aidée.

De plus la trame constructive (6m) est très contraignante (voir schémas-tests sur la réhabilitation en logements).

D'ailleurs le choix de réinstaller la gendarmerie dans des bâtiments neufs plutôt que dans ceux existants est révélateur des contraintes qui pèsent sur ces bâtiments.

Le bilan du patrimoine bâti effectué dans une étude précédente de l'Agence d'urbanisme en collaboration avec des architectes indiquait que seuls des bureaux ou des équipements pouvaient être envisagés dans les bâtiments existants.

En effet ces réutilisations seraient certainement les meilleures, mais en l'absence de marché pour cette surface, nous pensons que des **logements** peuvent être cependant envisagés s'ils **représentent une part réduite** de l'ensemble du programme. En effet les logements réhabilités seraient "atypiques": 2pièces 45 m² ou 5 pièces 110m² avec des pièces très longues, des grandes hauteurs sous plafond du fait de la dimension des baies, escaliers monumentaux et couloirs démesurés.

Ces logements aux caractéristiques particulières attireront la clientèle qui souhaite investir dans de l'immobilier ancien refait à neuf, situé non loin du centre ville mais pour une somme totale ne dépassant pas 700 à 800 000 F (au delà les ménages préfèrent acheter une maison individuelle); on sait déjà que cette clientèle est réduite et serait issue du centre ville ou de l'extérieur de l'agglomération.

Notons que de nombreux appartements de petite surface (studios et 2 pièces) existent en centre ville et seront encore proposés avec la nouvelle OPAH (réduction des appartements pour mise aux normes et rentabilité).

On voit bien qu'il serait souhaitable que la réhabilitation en logements ne concerne pas la totalité des surfaces bâties.

En dernier recours on peut envisager la **démolition** d'une partie des bâtiments.

Les deux plus grands bâtiments (les n° 5 et 9) sont probablement ceux qui peuvent être démolis totalement ou partiellement; les autres bâtiments (les n°2 et 3 qui sont de toute façon à conserver, et les n°4, 7, 11) représentent 7600m².

Si l'on envisage la démolition de bâtiments, le coût correspondant, non négligeable, doit être pris en compte dans le bilan de l'opération.

2- la situation des terrains immédiatement libérables

Ils sont enclavés dans la moitié nord du terrain puisque la moitié sud est occupée, à l'est, par la gendarmerie et, à l'ouest, par les bâtiments existants. Il ne peuvent être desservis, dans un premier temps, que par deux points; l'un sur la rue Barbanègre, l'autre sur la rue de Sausheim.

Notons que cette position enclavée pèsera sur le bilan global de l'opération puisqu'il faudra construire plus de voies pour desservir moins de bâtiments: en effet, la voie Nord-sud qui est prévue dans le POS, ne desservira pas la gendarmerie et peu l'îlot comprenant les bâtiments existants, et ce sont, pour ainsi dire, 200 mètres linéaires de voie qui devront être réalisés pour desservir la partie nord de l'îlot.

Pourtant cette voie est primordiale dans l'aménagement de l'îlot et on ne peut pas envisager de ne pas la réaliser. En revanche, les voies est-ouest telles qu'elles sont inscrites au POS ne sont pas toujours indispensables. Les "économies" de voirie pourront être réalisées sur ces linéaires.

3- les délais et phasages

Selon le POS, le terrain de la caserne serait divisé globalement en 4:

- l'îlot 1 pris par la gendarmerie,
 - l'îlot 2 occupé par les bâtiments existants
 - les îlots 3 et 4 libérables, situés sur la moitié nord.
- l'îlot 1 ne serait pas occupé avant 2005 puisque le programme de la gendarmerie n'est réalisable qu'à partir de 2002,
- l'îlot 2 doit être réaménagé au moins pour partie avant les îlots 3 et 4; il serait souhaitable que l'espace vert public soit aménagé en même temps pour accompagner la réhabilitation.

Notons que plus le temps passe et plus les bâtiments seront en mauvais état et plus les problèmes de tout ordre peuvent survenir.

- les îlots 3 et 4 ne peuvent pas être aménagés dans leur totalité tant que les deux premiers ne seront pas eux-mêmes aménagés. Quelques bâtiments le long du canal et le long des rues Barbanègre ou de Sausheim peuvent cependant voir jour avant le reste.

II - Quel programme envisageable pour la caserne Barbanègre?

En faisant la liste des affectations des sites militaires en cours ou en projet sur le territoire national, on peut constater qu'il y a quatre familles de projets de réutilisation (chaque site pouvant combiner plusieurs familles de projet):

1- les équipements relevant d'autres collectivités ou de l'Etat: université, collège, services départementaux...comme à Amiens, Alençon, Bayonne, Rochefort, Strasbourg ou Valenciennes.

2- Les opérations de restructuration urbaine avec des équipements communaux comme à Belfort, Bezier, Compiègne, Lyon, Metz, Toul.

3- Les zones à caractère économique, ce qui suppose une situation et un contexte appropriés; ce sont souvent des projets liés à une compensation de pertes économiques induites par le départ des militaires. C'est le cas à Altkirch, Belfort, La Fère, Neuf-Brisach.

4- Les opérations privées comportant généralement du logement comme à Belfort, Compiègne ou Rochefort dont certaines sont "en panne".

Si l'on replace ces quatre catégories de projet dans le contexte de la caserne Barbanègre, on peut faire les remarques suivantes:

1- les équipements :

Comme dit précédemment, Mulhouse n'a pas de statut administratif particulier et les besoins en surfaces pour loger les administrations départementales, régionales ou nationales sont réduits; des antennes locales ou des services délocalisés d'envergure réduite peuvent cependant s'insérer dans un ou deux bâtiments existants.

Le programme serait alors mixte, ce qui est souhaitable notamment avec un programme à dominante logements (voir scénario logement).

Quant à l'implantation universitaire, ce n'est pas une option à part entière puisqu'il n'y a pas de besoin réel supplémentaire (campus + 2ème site déjà largement suffisants); en revanche, une implantation universitaire est évoquée dans une réflexion plus large qui fait l'objet du quatrième chapitre.

A propos de programmes concernant des équipements, il faut faire la remarque suivante: même dans le cas de la maîtrise d'ouvrage d'une autre collectivité ou de l'Etat, la commune serait certainement sollicitée d'une manière ou d'une autre ce qui la rend réticente vis-à-vis de ce genre de projet.

2- Les opérations de restructuration urbaine avec équipements communaux:

Nous avons vu également que la commune ne souhaitait pas avoir à porter financièrement quelque équipement que ce soit sachant qu'elle est engagée par ailleurs dans de nombreuses opérations.

Pourtant deux scénarios ont été retenus impliquant l'installation d'équipements communaux qui devront être financés de toute façon quelle que soit leur situation, si la décision est prise de les réaliser (réinstallation des services techniques et déplacement du stade vélodrome). Leur situation à Barbanègre s'évalue principalement par l'opportunité d'obtenir des terrains cessibles gratuitement .

3- Les zones à caractère économique :

Il est très difficile d'envisager un programme à caractère économique à l'emplacement de la caserne Barbanègre:

De plus, la ville de Mulhouse ou la Communauté de Communes detiennent des secteurs préférentiels d'implantation des activités: parc technologique, parc de la Mer Rouge, parc des collines, Nouveau Bassin.

Cependant, **on peut envisager de situer dans des proportions minimales des surfaces tertiaires** en rez-de-chaussée de certains bâtiments existants ou **quelques commerces** de proximité.

4- Les opérations privées:

Le terrain de la caserne Barbanègre est bien situé dans la ville et peut intéresser des promoteurs privés dans le domaine du logement. Cependant, les promoteurs potentiels locaux sont limités en nombre et en capacité. Ils sont actuellement intéressés par de petites opérations.

Les qualités du site n'étant pas exceptionnelles (proximité du quartier Drouot, zones pavillonnaires proches quelconques), les possibilités de programme exceptionnel sont limitées: Marina...

En revanche, il serait souhaitable de voir se construire **des programmes de logements de petite envergure** et variés: logement intermédiaire, résidence personnes âgées, maisons de ville...

Des quatre scénarios détaillés plus loin, on peut estimer que deux sont dominants: l'opération de logements et l'installation d'équipements sportifs.

L'installation des services de la ville est un scénario dévalorisant pour le site et largement remis en cause par la ville elle-même .

Le dernier scénario est plus une réflexion générale concernant l'avenir de Mulhouse qu'un scénario à proprement parler.

De plus, nous soulignons qu'il n'y a pas de vocation unique souhaitable pour ce site et que plusieurs scénarios peuvent être mixés (équipement sportif/ logements).

Dans tous les cas un opérateur unique serait souhaitable.

Des emprises militaires libérées pour quelles destinations?

Selon informations recueillies dans la presse de
janvier 94 à janvier 98

- **Aire-sur-la-Lys (62):**
collège départemental du sport- classes et ateliers du patrimoine-7000m2.
- **Amiens:**
citadelle pour utilisation sociale ou liée à la formation, centre régional de la jeunesse et des sports
- **Albi (81):**
caserne Lapérouse 7 ha: transférés au ministère de l'Education Nationale qui a rétrocedé à la ville.
- **Alençon (61):**
quartier Lyautey: 5,5 ha achetés par le conseil général de l'Orne.
- **Altkirch (68):**
42 000m2 bâti et 17 ha de terrain - zone d'activité-pôle de formation sur le quartier Plessier , logements - mise à disposition des terrains et bâtiments au fur et à mesure des demandes.
- **Bayonne (64):**
caserne de la Nive en secteur sauvegardé transformé en université.
- **Belfort (90):**
parc des subsistances: parc technologique et pépinière d'entreprise8000m2 - fort Hatry: parc d'attraction, lieu d'animation et de loisirs, salle de concert rock- caserne Brisach: cité des associations - Champs de Mars: zone de sports et de loisirs et logements HLM – quartier Bougenel: extension du centre ville, groupe scolaire, logements HLM, logements spécialisés - parking souterrain.
- **Bezier (34):**
centre universitaire 3800m2+ cado(doc°. Occitane) maîtrise d'ouvrage conseil régional- médiathèque 4000m2 et groupe scolaire maîtrise d'ouvrage ville.
- **Chalindrey (52):**
fort de Cagnolot 280 000m2 -site protégé touristique.

- **Compiègne (60):**
site de Royallieu 22 ha: extension de l'université+ logements + parc tertiaire.

- **Haguenau (67) :**
prison/ hôpital militaire 15 000m2 - médiathèque et IUT avec bâtiments neufs.

- **La Fère (02):**
23 ha: zone d'activités industrielles, logements, maison d'accueil pour handicapés.

- **Lyon (69) :**
caserne des subsistances 22500m2-lieu d'accueil de jeunes créateurs artistiques - logements + lieux de création sur 9000m2 maîtrise d'ouvrage ville.
- **Neuf-Brisach/Volgelsheim(68):**
zone d'activité communale de 9 ha pour activités sans nuisances.
- **Metz (57):**
caserne Bridoux 37 000 m2: logements pour étudiants - établissement des subsistances 39 600 m2shon en logements de standing - Ban St Martin: recomposition du centre ville , activités, logements + équipements publics- fort de Plappeville: école nationale d'ingénieurs de Metz, laboratoires - magasins aux vivres: salle de spectacle.
- **Paris (75):**
caserne Dupleix: ZAC de 4,5 ha habitat et tertiaire.
- **Rochefort (17) :**
corderie royale remise en état- centre international de la mer- 1 caserne détruite - tribunal de grande instance et tribunal de commerce - services sociaux de la mairie- logements- hôpital militaire vendu à un promoteur allemand.

- **Strasbourg (67):**
ministère de l'éducation nationale 22000m2 - bâtiment des subsistances - pôle européen de gestion-logements.
- **Toul (55):**
médiathèque 2400m2 en centre ville.
- **Valenciennes:**
caserne Ronzier, restaurant universitaire et bibliothèque - locaux universitaires - espace public - logements

I

Stade Vélodrome et gymnase

Le stade vélodrome est actuellement situé dans le nord de Mulhouse à côté du musée de l'automobile. Il est encadré par le musée, l'autoroute A36 et le canal de décharge de l'Ill. Le musée de l'automobile va s'étendre pour accroître son attractivité muséographique; cela nécessite l'extension en surfaces extérieures c'est à-dire à la place du stade-vélodrome.

Il existe peut-être une possibilité de concilier le maintien du stade et l'expansion du musée en réinstallant le stade à proximité.

Dans l'impossibilité de retrouver les surfaces nécessaires au bon déroulement de l'activité sportive, il faut envisager la réinstallation du stade vélodrome et du terrain d'entraînement attenant. Par ailleurs, une autre demande va émerger prochainement : la construction d'un gymnase susceptible de recevoir un millier de spectateurs car celui existant est saturé.

Il y a peu de terrains libres ou libérables de l'envergure nécessaire et disponibles à Mulhouse: le long des voies de chemins de fer, du canal, sur la plaine de l'Ill et sur le site de la caserne Barbanègre.

L'implantation près des voies de chemin de fer n'est probablement pas la plus favorable du fait de l'environnement.

La plaine de l'Ill sera rapidement occupée dans sa totalité et elle est plus favorablement destinée aux activités de grand public.

La situation de l'îlot Barbanègre est satisfaisante .

Une autre solution consisterait en une implantation en couronne, ce qui suppose une organisation intercommunale.

Intérêt de l'implantation dans le site de la caserne Barbanègre:

Le terrain de la caserne est bien situé en ville, à proximité des transports en commun et facile d'accès pour les automobiles: c'est un cadre favorable à l'épanouissement de l'activité sportive étant données les qualités environnementales. En même temps, pour le quartier, il est intéressant d'avoir ce type d'équipement à proximité parce qu'il participe à la conservation de l'environnement verdoyant, et au maintien de la qualité du quartier.

1°- Stade-Vélodrome (solutions A1 et A2; voir croquis)

Le principe de réinstaller ou non le stade dans un endroit différent du musée de l'automobile devrait être arrêté d'ici quelques mois.

Dans l'hypothèse de son déplacement à Barbanègre , il faut tenir compte des contraintes et incidences suivantes:

- l'emprise du stade plus l'emprise du terrain d'entraînement consomment les **deux tiers de la superficie disponible**,
- l'implantation du stade ne peut pas se faire si on ne **déplace** pas l'emprise pressentie pour installer la **gendarmerie** (A1) ou si on ne **démolit** pas **quatre bâtiments** existants repérés comme pouvant être conservés (A2).
- il faut trouver une **réaffectation pour les bâtiments existants** (petits équipements, logements);
- des logements neufs peuvent être construits de 5800 à 9300 m² (A1 et A2).

2° Gymnase (B1 et B2)

Le principe de construire un autre gymnase à Mulhouse ne peut pas être retenu à court terme. Il pourrait concerner le moyen terme entre 4 et 6 ans.

- Son implantation peut se faire indépendamment du stade et consomme moins d'espace que ce dernier.
- Un lycée privé voisin a besoin d'un gymnase; on peut envisager une participation à la construction du gymnase pour une occupation mixte.

3° Les deux équipements, gymnase et stade (C1 et C2)

occuperait la quasi-totalité des surfaces libérables; un petit programme de logements neufs pourrait trouver place près du canal et de la rue de Sausheim. Le redéploiement et la réorganisation de l'activité sportive mènerait à une vocation du site Barbanègre plus tournée vers l'athlétisme.

4° quelque soit l'option retenue les immeubles existants doivent être affectés à du logement ou à d'autres équipements. On peut imaginer qu'un immeuble soit plus spécialement affecté aux associations sportives avec au RDC des vestiaires et rangements.

Situation des terrains libérés:

Le stade vélodrome doit être déplacé pour permettre l'accroissement du musée de l'automobile. Le terrain de la caserne est plat et de qualité acceptable, ce qui n'est pas le cas du terrain situé à proximité du stade actuel. A Barbanègre, la cession serait au bénéfice de la collectivité et pourrait être dans ce cas gratuite.

Dans le cas du gymnase, il n'y a pas de terrain libéré puisqu'il s'agit d'une création. Etant donné qu'il existe déjà un palais des sports, le nouveau gymnase pourrait avoir une vocation plus orientée vers les jeux de balle (à définir)

Croquis suivants:

A stade vélodrome seul

A1 changement place gendarmerie
A2 démolition de 4bâtiments

B gymnase seul

B1 gymnase coeur d'Ilot
B2 changement place gendarmerie

C stade et gymnase

C1 changement place gendarmerie
C2 A2 démolition de 4bâtiments

canal de jonction

rue des Bateliers

rue de Sausheim

rue de Chalin

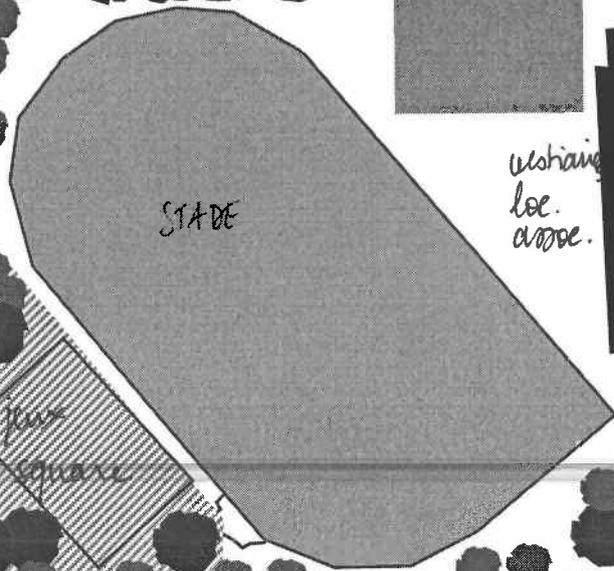
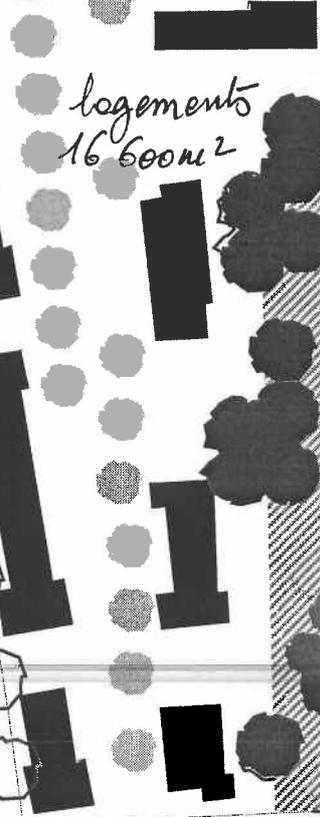
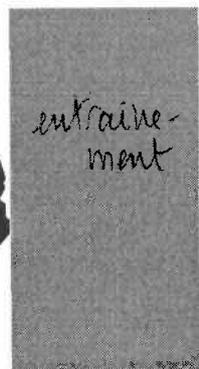
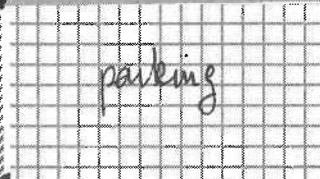
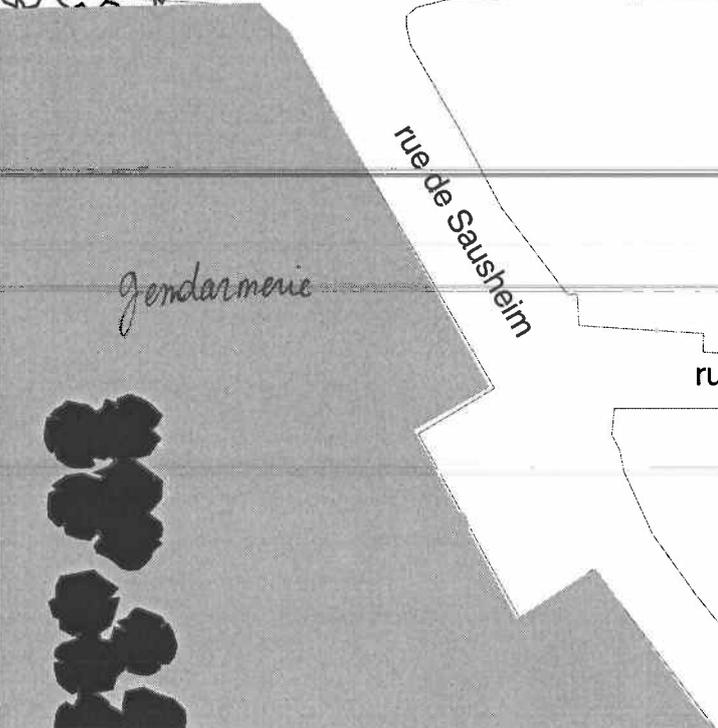
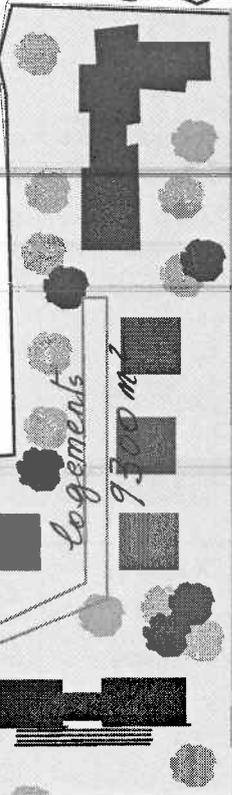
rue Barbanegre

rue de Suez

avenue Alphonse Juin

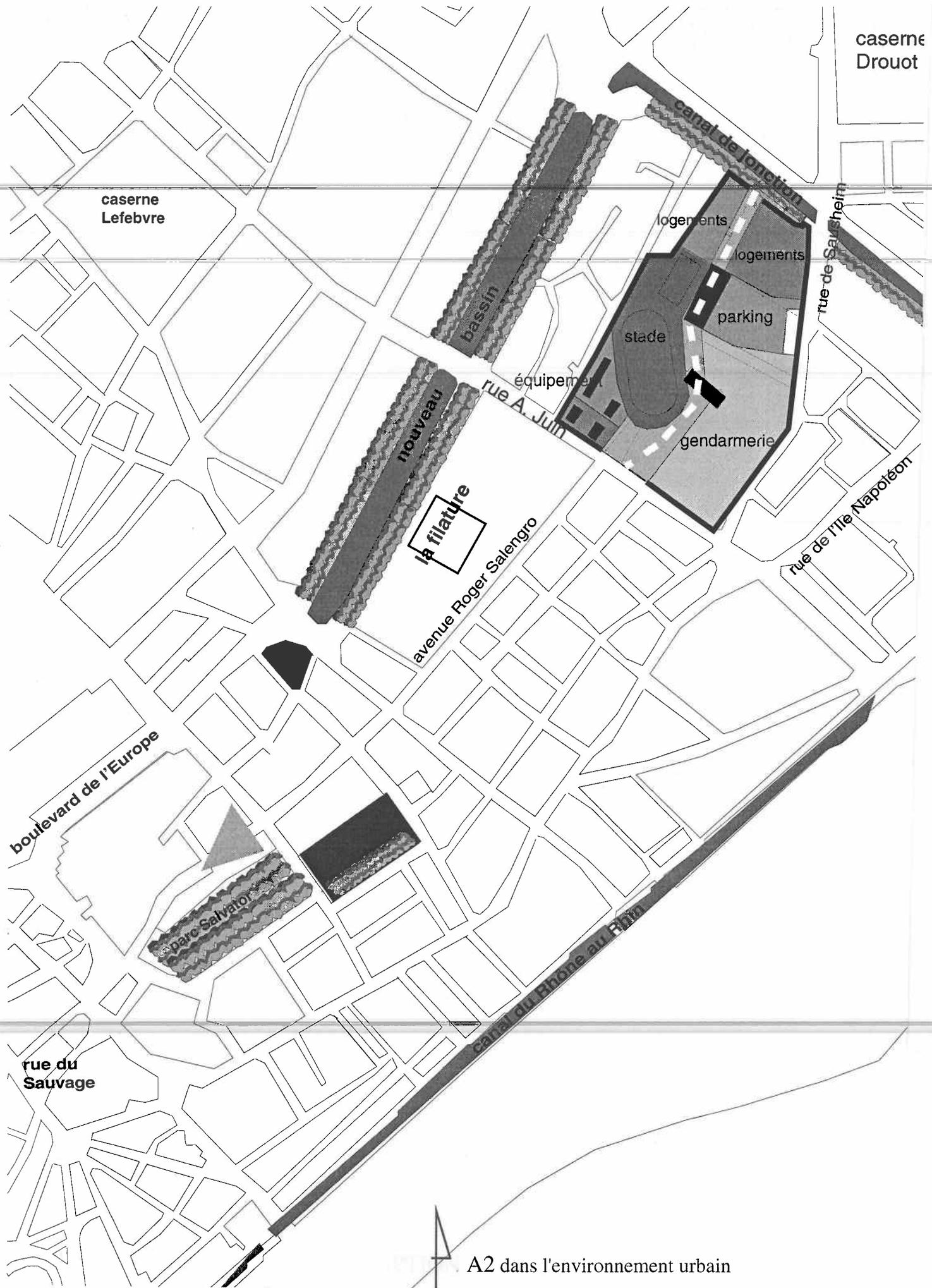
avenue Salengro

rue de Habsheim



A1

0m 25 50 100m



A2 dans l'environnement urbain

Evaluation des scénarios: stade vélodrome seul A1 et A2

■ image de la ville, valorisation globale de la ville	<i>valorisation de l'Est mulhousien si équipement à l'échelle de la ville</i>
■ valorisation du quartier	<i>selon l'envergure de l'équipement et les relations avec le quartier</i>
■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...)	<i>très peu de logements - pas de problèmes scolaires A2 espace prolongé par un mail</i>
■ respect du POS	<i>pas de percement de voies; l'îlot reste entier - cos 0,6 maintenu</i>
■ conservation des bâtiments existants	<i>démolition de 4 bâtiments dans la solution 2</i>
■ surfaces constructibles	<i>A1 : bât. existants 16600 m²; neuf 9300 m² shon A2: bât. existants 9800 m²; neuf 5800 m² shon</i>
■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine	<i>environnement verdoyant conforté A1 îlot refermé, pas de liaisons A2 promenade publique piétonnière</i>
■ phasage envisageable	<i>A1: le stade peut être construit rapidement- les logements neufs plus tard A2: tout aménageable rapidement- angle terrain gendarmerie en attente</i>
■ implication financière de la ville (directe ou indirecte)	<i>financement de l'équipement sportif et d'une partie des aménagements.</i>
■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie- intégration urbaine des bâtiments	<i>A1: déplacement des terrains - situation plus agréable mais plus enclavée. A2 terrain de forme plus allongée</i>
■ faisabilité du scénario	<i>oui si décision de déplacer le stade vélodrome</i>

canal de jonction

rue des Bateliers

R+3
logements

parking

rue de Sausheim

10 600 m²
show à
Satin

R+3
R+3

rue de Chalinc

gymnase
1000 personnes

rue Barbanegre

R+2
R+3

parking

rue de Suez

logements
ou
équipements
show 16 630 m²

jardin public

gendarmerie

avenue Alphonse Juin

avenue Salengro

rue de Habsheim

B1

0m 25 50 100m



R+3
logements

logement

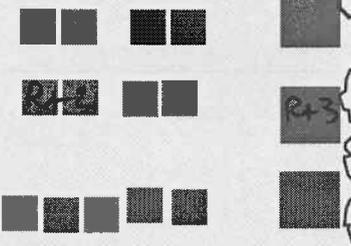
R+3
13 900 m²
à bâtir

rue de Sausheim

rue de Chalinc

R+3

EBL



gendarmerie
2,5 ha

rue Barbaudrye

rue de Suez

logements

EBL

parking →

equipement

16 630 m²
don existante

terrain public
jeux

gymnase

avenue Alphonse Juin

venue Salengro

e de Habsheim

B2

0m 25 50 100 m

Evaluation des scénarios: gymnase seul B1 et B2

- | | |
|---|--|
| ■ image de la ville, valorisation globale de la ville | <i>valorisation de l'Est mulhousien si équipement à l'échelle de la ville- proximité Drouot et Salengro</i> |
| ■ valorisation du quartier | <i>si équipement utilisé par le quartier. B2 bonne situation dans le quartier</i> |
| ■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...) | <i>très peu de logements - pas de problèmes scolaires
jardin public dans l'îlot-> bonne intégration</i> |
| ■ respect du POS | <i>oui - liaisons et traversées automobiles possibles</i> |
| ■ conservation des bâtiments existants | <i>oui- B2 - bonne réutilisation du bât. rue de Sausheim</i> |
| ■ surfaces constructibles | <i>B1 : bât. existants 16600 m2;
neufs 10400 m2 shon
B2: bât. existants 16600 m2;
neufs 13900m2 shon</i> |
| ■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine | <i>jardin public et traversées
bonne intégration</i> |
| ■ phasage envisageable | <i>B1: angle terrain gendarmerie en attente
B2: Est de l'îlot en attente</i> |
| ■ implication financière de la ville (directe ou indirecte) | <i>financement de l'équipement sportif et d'une partie des aménagements: parking .</i> |
| ■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie- intégration urbaine des bâtiments | <i>B2 terrain de forme plus allongée et plus petit 2,5 ha</i> |
| ■ faisabilité du scénario | <i>selon principe retenu.
la moitié de l'îlot est gelée (gendarmerie+ gymnase); l'autre peut être aménagée de suite.</i> |

canal de jonction

rue des Bateliers

gendarmerie

rue de Sausheim

rue de Chalinc

EBC

parking

parking

gymnase

terrain
d'entrai-
nement

rue Barbanegre

rue de Suez

logements
ou

équipement

EBC

vedr.

jardin
public

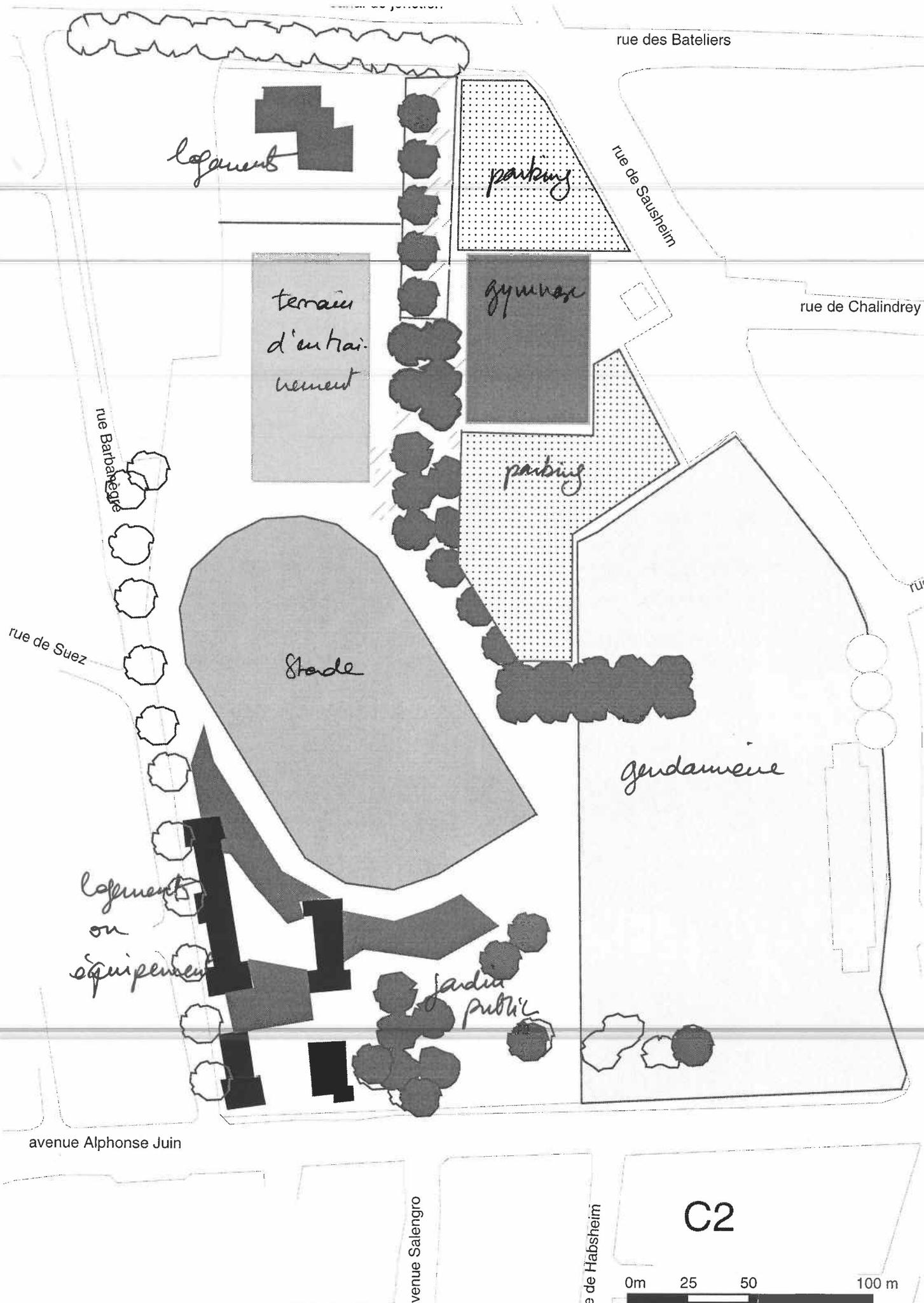
avenue Alphonse Juin

avenue Salengro

re de Habsheim

C1

0m 25 50 100m



Evaluation des scénarios: stade + gymnase C1 et C2

■ image de la ville, valorisation globale de la ville	<i>redéploiement de l'activité sportive à l'Est vocation différente de la plaine de l'Ill</i>
■ valorisation du quartier	<i>maintien des qualités environnementales- perte de tranquillité pour les quartiers voisins</i>
■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...)	<i>très peu de logements - pas de problèmes scolaires</i>
■ respect du POS	<i>pas de percement de voies; l'îlot reste fermé</i>
■ conservation des bâtiments existants	<i>C1: oui avec valorisation du bâtiment rue de Sausheim C2: démolition de 4 bâtiments</i>
■ surfaces constructibles	<i>C1: bât. existants 16600 m²; neufs 0m² C2: bât. existants 9800 m²; neufs 2000 m² shon</i>
■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine	<i>environnement verdoyant conforté C1 îlot refermé, pas de liaisons C2 promenade publique piétonnière</i>
■ phasage envisageable	<i>C1: effet positif sur l'ensemble si stade construit rapidement- C2: angle terrain gendarmerie en attente</i>
■ implication financière de la ville (directe ou indirecte)	<i>financement successif des 2 équipements sportifs et d'une partie des aménagement.</i>
■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie-intégration urbaine des bâtiments	<i>C1: déplacement des terrains au nord- situation plus agréable mais plus enclavée.</i>
■ faisabilité du scénario	<i>oui si décision de replacer le stade vélodrome et de réaliser à la suite un gymnase</i>

II

Réinstallation des services techniques

Il s'agit plus exactement du regroupement de certains services de la mairie dont les services techniques et l'urbanisme. Une étude de programmation a été lancée l'hiver dernier sur l'intérêt du regroupement de ces services mal logés et répartis en différents endroits de la commune. La réinstallation de ces services avait été envisagée à Barbanègre.

Etant donné le mode de fonctionnement séparé des services et le coût global de l'opération, le regroupement des services dans une installation neuve est différé ou trouve d'autres solutions alternatives.

Deux raisons nous poussent à évoquer à nouveau le sujet:

- . on peut réutiliser une bonne partie des bâtiments existants y compris les hangars repérés comme pouvant être démolis; il s'agit de mettre à l'abri des véhicules; ceci pourrait se faire pour un coût inférieur (légèrement) à celui de la construction neuve ;
- si une partie des services peut être réinstallée dans d'autres sites, le site Barbanègre peut encore accueillir ceux qui n'auront pas trouvé place...

Devenir des terrains libérés par transfert

Les services étant implantés sur différents terrains de la commune, leur libération se présente de plusieurs manières:

a - PUPA:

ce service occupe un îlot très allongé compris entre le canal de décharge de l'Ill et le boulevard Kennedy. Dans une optique de revalorisation des berges du canal selon le "plan vert" ou le "plan bleu" du projet urbain , on peut estimer que ce terrain sera le lieu d'une recomposition urbaine avec une nette revalorisation du secteur (voir également cas du service voirie).

Les surfaces concernées sont de l'ordre de 11700 m² de terrain avec une constructibilité d'environ 19000 m² selon une emprise de 30%. Le site serait certainement adapté à du logement étant donné l'environnement proche, le vis-à-vis du canal et la proximité du centre ville.

b - Voirie:

la restructuration du musée de l'automobile nécessite une extension non seulement sur le stade mais également sur le dépôt de la voirie pour aménager un nouvel accès au musée par l'intermédiaire d'une passerelle. Le site fait partie d'une réflexion d'ensemble de recomposition urbaine actuellement en cours (Europan) et qui proposera notamment un nouveau rapport entre la ville et ses canaux.

c - Les ateliers municipaux:

situés dans le même îlot que la voirie et le service urbanisme, les ateliers participent de la même réflexion sur la recomposition du site: placette, dégagement visuel, nouvelles constructions, poursuite du tissu urbain, valorisation des berges du canal et enfin meilleure intégration du quartier Wagner qui ne se trouverait plus en marge de l'urbanisation ; Côté avenue de Colmar, des réalisations récentes situées à proximité ont déjà amorcé une revalorisation du secteur. Notons le projet du Tram-train dont le parcours longerait l'îlot.

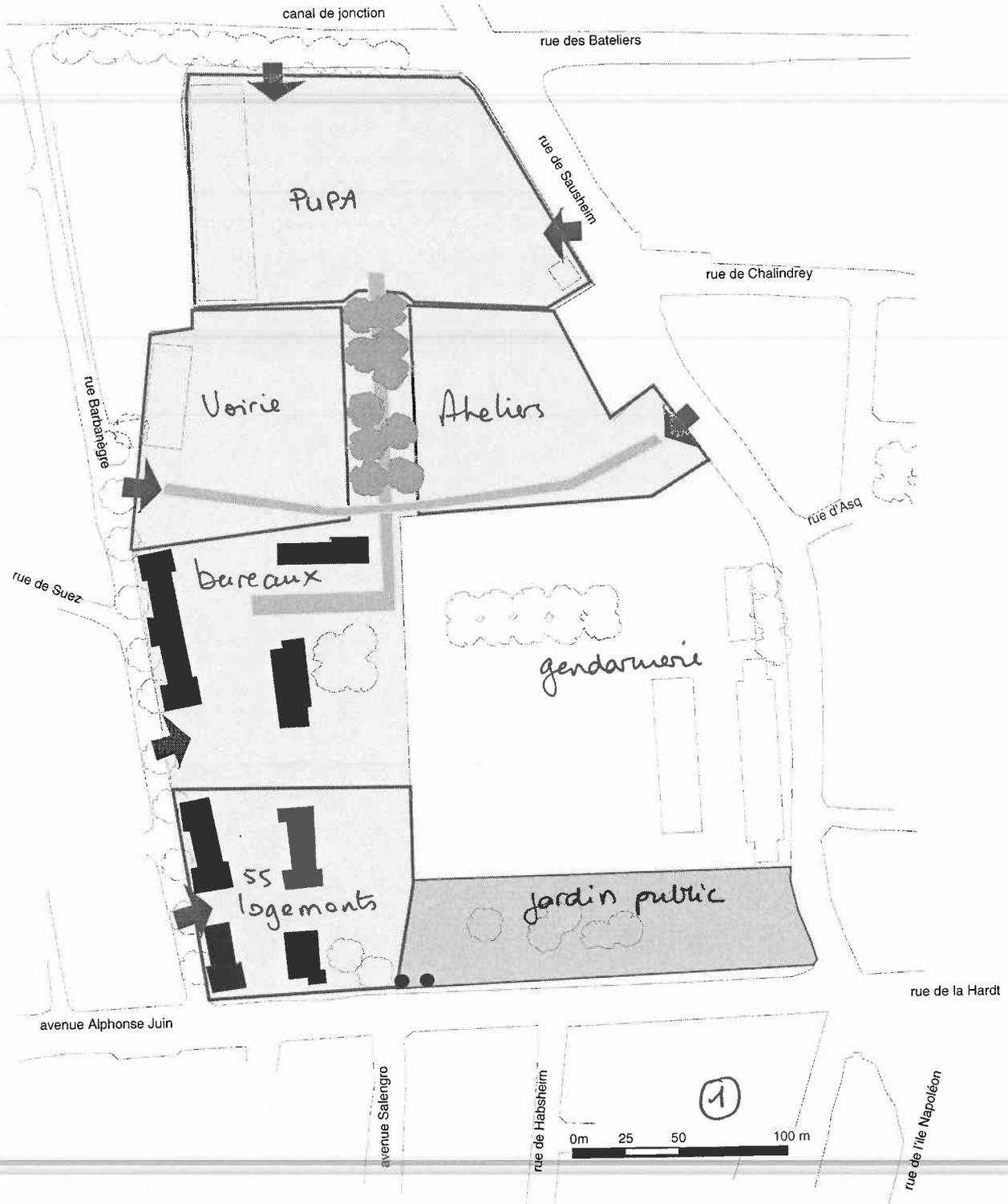
d - Le service urbanisme est très limité en surface. Il est actuellement implanté dans le même îlot que le service voirie et les ateliers. La libération du terrain seul ne présente pas d'enjeu particulier parce qu'il est de dimension réduite et qu'il participe à la recomposition d'ensemble (voir croquis).

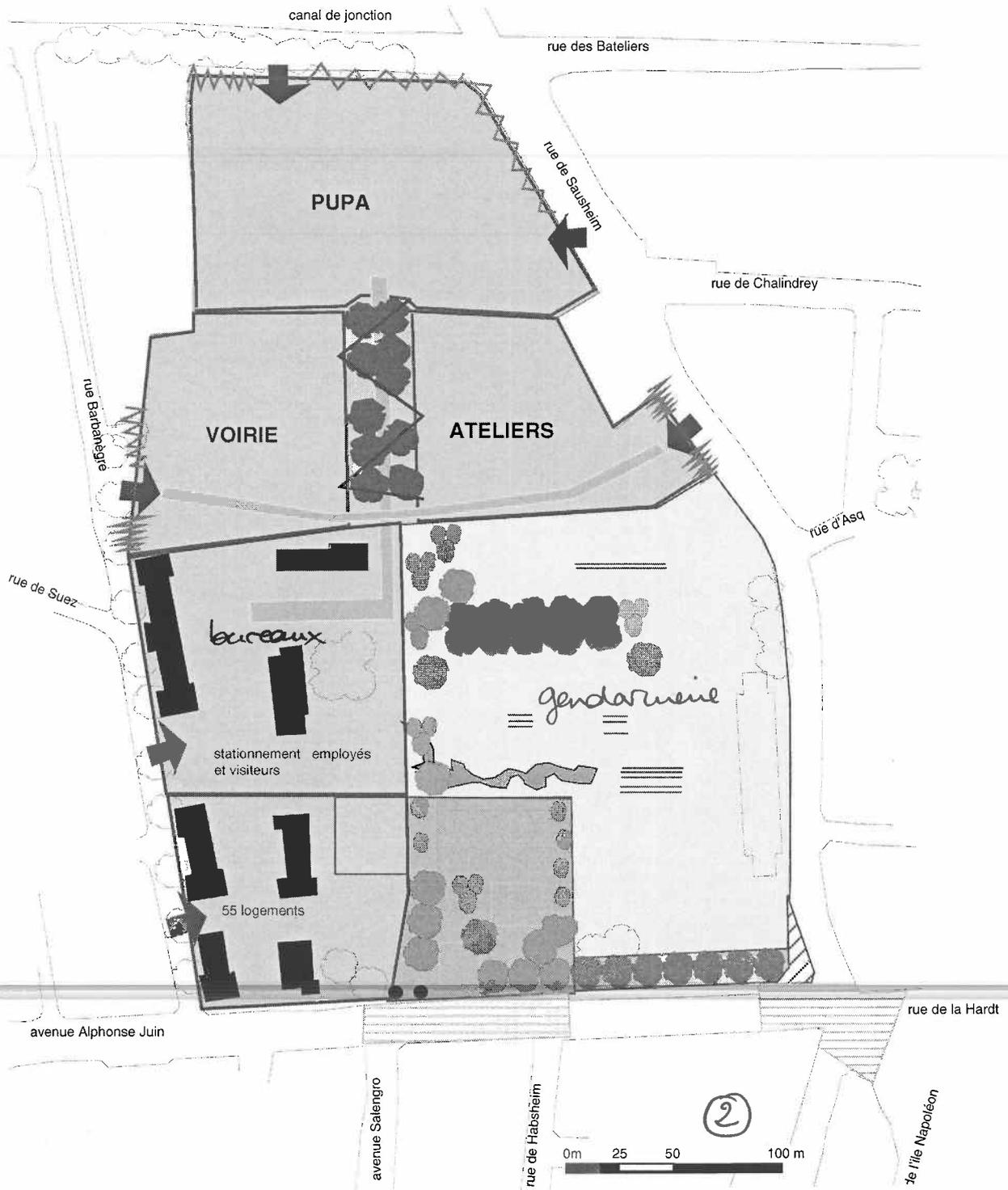
Nous envisageons ici la solution de la réinstallation de l'ensemble des services . Reloger une partie seulement des services ne changerait pas fondamentalement l'organisation intérieure. Si les bureaux seuls devaient être installés ici, ils occuperaient , dans ce cas, une petite partie des bâtiments existants, ce qui nous renvoie au scénario comportant des logements.

Hormis le cas de la réinstallation seule des bureaux, le scénario du regroupement de l'ensemble des services techniques ne va pas dans le sens de la valorisation du secteur. On peut même prévoir une source de nuisance grave pour le voisinage si l'on considère les aller-et-venues de l'ensemble des véhicules de la propreté urbaine du parc automobile et de la voirie. De plus, les dépôts et stockages nécessaires au fonctionnement de ces services dévalorisent nettement le quartier.

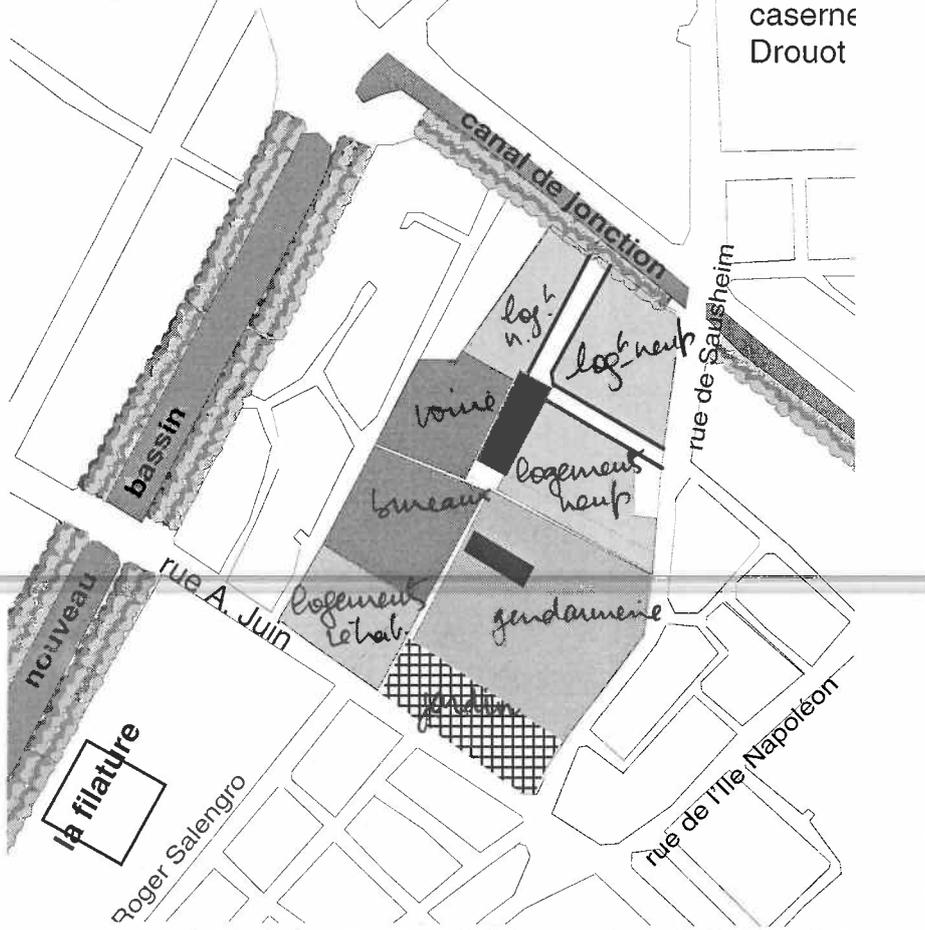
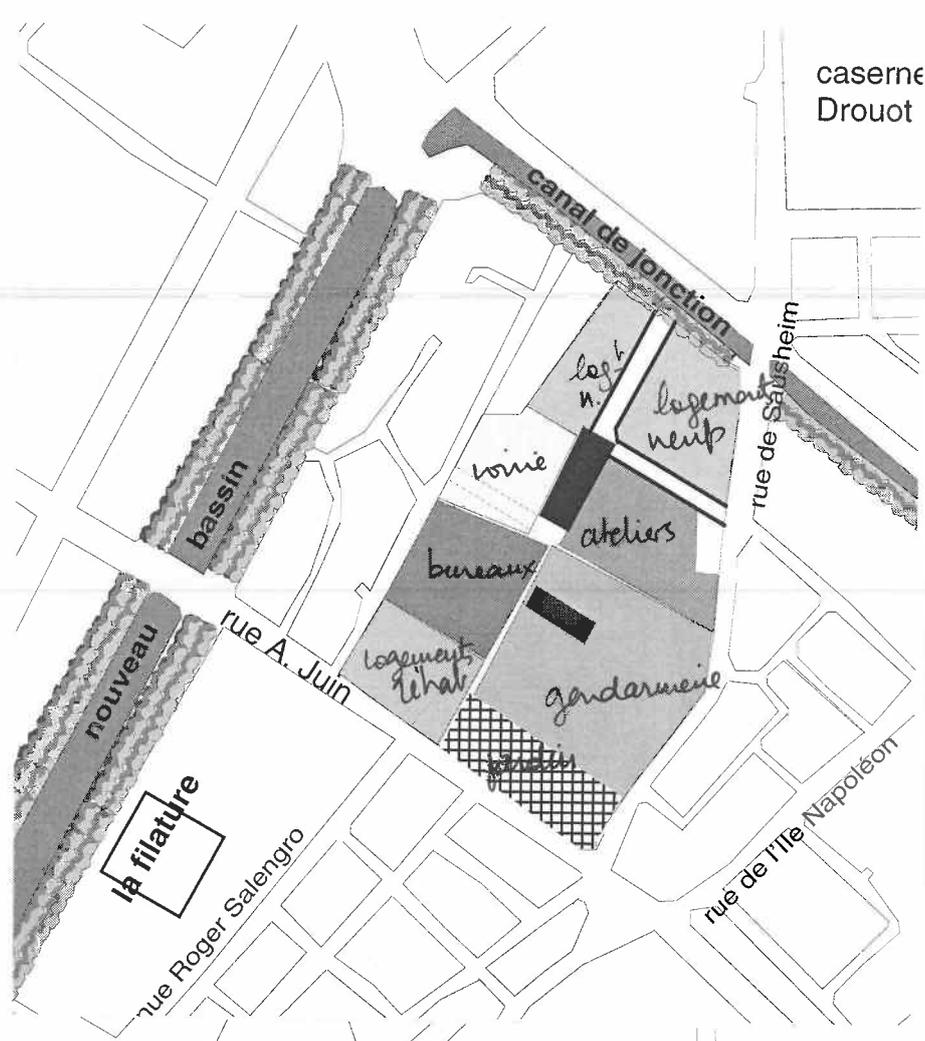
L'utilisation des terrains de la caserne Barbanègre est surtout une opportunité pour installer des bâtiments communaux à moindre frais, en ce qui concerne le foncier.

L'installation d'une partie des services ne représente, en fait, pas d'intérêt: le regroupement de l'ensemble des services concernés ne serait pas réalisé et aucun de ces services ne profiterait réellement de leur présence à Barbanègre.





Variante forme du square



2 cas de figure intermédiaires: en haut, la PUPA absente;
 en bas, la PUPA et les ateliers absents

Evaluation des scénarios: services techniques

- | | |
|---|--|
| ■ image de la ville, valorisation globale de la ville | <i>plutôt négative du fait des activités de la PUPA, des ateliers et de la voirie</i> |
| ■ valorisation du quartier | <i>aucune voire même dévalorisation; problèmes de voisinage à prévoir</i> |
| ■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...) | <i>très peu d'impact</i> |
| ■ respect du POS | <i>non, îlot fermé; respect de la forme et position du jardin public; espaces boisés classés pas valorisés</i> |
| ■ conservation des bâtiments existants | <i>oui</i> |
| ■ surfaces constructibles | <i>logements: 7500 m2 dans l'existant
neuf: 0</i> |
| ■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine | <i>peu d'intégration - fonctionnement de l'îlot en autarcie</i> |
| ■ phasage envisageable | <i>sans problème particulier</i> |
| ■ implication financière de la ville (directe ou indirecte) | <i>totale</i> |
| ■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie- intégration urbaine des bâtiments | <i>sans changement par rapport au schéma POS</i> |
| ■ faisabilité du scénario | <i>coût de l'équipement par rapport aux autres solutions alternatives; problème de dévalorisation</i> |

III

Logements et programme mixte

Nous étudierons en fait le scénario "tout logement" puisque le programme mixte découlerait directement soit du scénario logement avec quelques éléments dissociés soit de l'un des autres scénarios.

Logements:

Nous avons vu dans le premier document sur la valorisation de la caserne Barbanègre que la ville de Mulhouse avait besoin de logements intermédiaires plutôt à l'accession. Ce type de programme peut être envisagé à Barbanègre car la situation du terrain et la qualité paysagère le permettent.

Dans l'hypothèse "tout logement" avec maintien des bâtiments existants il faut dissocier les surfaces réhabilitables et les surfaces nouvelles constructibles.

Réhabilitation

La faisabilité de la réhabilitation tient aux contraintes de coût et de typologie de logements.

. Coût de réhabilitation et coût de sortie:

Nous avons vu qu'il y avait de gros travaux à prévoir pour transformer en logements les bâtiments existants (prévoir 6000F /m²) alors que le prix au m² à la vente ne pourra pas dépasser 9000F. En effet, les prix pratiqués dans l'ancien en centre ville sont de l'ordre de 6000F. On peut estimer qu'il n'y aura pas de marge bénéficiaire sur l'îlot concerné, ce qui veut dire que les coûts d'aménagements ne pourront pas être supportés par cette partie de l'opération.

. Typologie de logement:

Le test de faisabilité sur la réhabilitation de logements montre que les appartements aménageables seront "atypiques". De fortes contraintes existent étant donnée la configuration des murs porteurs; les possibilités de distribution des pièces seront limitées et la physionomie de celles-ci sera bien souvent très allongée.

De fait les logements réhabilités seront assez particuliers: grande hauteur sous plafond, pièces d'eau très réduites ou au contraire immenses, dégagements importants et consommant de la surface...

Etant donné que la clientèle pour ce type de produit est limitée, il faudra veiller à offrir des surfaces très différenciées autant par la taille que par la distribution ou le style.

Pour établir l'hypothèse haute en nombre de logements, on affectera la totalité des surfaces existantes au logement tout en sachant que ce ne serait pas souhaitable. Il faudra trouver ou laisser la place à des **petits équipements**. Quelques bâtiments de la caserne s'y prêteraient bien par leur dimension réduite (500m², 1200 m² ...) et par leur aspect extérieur (bâtiments 011 et 007). Même s'ils ne sont pas d'emblée connus, les besoins en petits équipements pourront voir jour à partir du lancement de l'opération avec **un programme dominant** qui aura **l'effet de "locomotive"**. Ceci suppose de laisser du temps aux éventuels opérateurs de monter un projet.

Logements neufs à bâtir

Ils se situeront sur les terrains libérables dans la moitié nord de l'îlot.

Le calcul des capacités de construction sont détaillées plus loin.

La faisabilité de l'opération toute entière repose principalement sur la capacité de cette partie de programme à supporter les coûts d'aménagement de l'ensemble de l'îlot. Il faudra donc minimiser les linéaires de voirie longeant l'emprise de la gendarmerie puisque celle-ci devrait s'ouvrir uniquement sur la rue de Sausheim (voir les différentes hypothèses de découpage de l'îlot).

Une solution est à retenir plus favorablement avec une configuration de l'espace vert réservé au POS légèrement différente de celle du POS et qui présente ses avantages.

Calcul de la constructibilité maximale .

Les surfaces nouvelles à bâtir peuvent être estimées à 30 000m² au plus.

En effet, l'ensemble de l'îlot est affecté d'un cos de 0,6 pour environ 11 ha . Pour aboutir à la surface constructible, il faudra prendre en compte certaines données :

- la réinstallation des unités de **gendarmerie** pour **16740 m²** sur un terrain de 2,79 ha (cos 0,6);

- les **bâtiments existants** pour **16 630 m² de surface hors oeuvre nette**;

- l'emplacement réservé pour espace vert de 9100 m² auquel on peut ajouter la surface de l'un des deux espaces boisés à conserver pour 2030 m²;

- la voirie pour environ 10 000m² selon la configuration du plan masse,

- trois îlots peuvent recevoir des bâtiments neufs pour les surfaces suivantes : îlot 2/3, 10 500 m² environ; îlot 4, 4500 m² environ; îlot 5/6, 15 000 m² environ.

Ces nouvelles surfaces correspondent à environ 300 logements , 250 s'il s'agit de grands logements.

Il faut ajouter à ceux-ci les logements de la gendarmerie, environ 90, et les logements réhabilitables, environ 150.

Ce sont près de **500 logements** qui peuvent être construits sur l'îlot de la caserne Barbanègre.

Typologies de bâtiments à prévoir sur le site

Il est difficilement envisageable de construire près de 500 logements d'une même typologie en quelques années. Nous avons déjà évoqué le fait que les opérateurs dans le domaine du logement en accession sont peu nombreux à Mulhouse et qu'ils ont une capacité de réalisation limitée.

De plus, le marché mulhousien de l'habitat étant malgré tout difficile, on ne peut envisager de réaliser que des programmes de petite dimension (20 à 30 logements) très différenciés dans leur typologie à la fois de logement et d'aspect; il faudra prévoir de réaliser sur une période qui peut être longue (5 à 7 ans) des logements:

- réhabilités à l'**accession de petite dimension**,
- réhabilités à l'**accession de grande dimension**,
- neufs à l'**accession de moyen standing en collectif** (9000F/m²);
- neufs à l'**accession** de bon standing en **collectif** (côté canal; 11 000F/m²);
- neufs à l'**accession sociale** en collectif (8000 F/m²);
- neufs à la **location sociale** en petit **collectif**,
- neufs à l'**accession** de bon standing en **maisons de ville** (10 000F/m²);
- neufs à l'**accession** de bon standing en **maison de ville individuelle** (10 000 à 11 000F/m²);

La seule réussite possible si l'on programme l'ensemble du site en logements, est de proposer des **programmes différenciés** de petite dimension de manière à répondre à une demande diffuse et peu importante, mais existante, et trouver les opérateurs adéquats.

Bien entendu nous insistons sur le fait qu'il est de toute façon souhaitable de laisser la place à de petits équipements ou des commerces qui peuvent s'installer dans les bâtiments existants (en RDC par exemple).

Impact sur les équipements scolaires:

Les familles de la gendarmerie ne sont pas prises en compte dans la population nouvelle puisqu'elles sont déjà logées dans le même secteur ; les effectifs scolaires correspondants sont donc déjà intégrés.

Dans l'état actuel de la carte scolaire et des effectifs scolaires, il serait nécessaire pour répondre aux nouveaux arrivants d'accroître les capacités actuelles de 2 classes maternelles et 4 classes élémentaires. Mais avec les évolutions prévisibles de la démographie et la capacité des écoles environnantes, le problème se posera uniquement pour les classes de maternelle.

L'opération Barbanègre dans l'environnement opérationnel:

. Zac du Nouveau Bassin:

A priori, il ne s'agit pas du même produit logement, mais il est certainement prudent de **prévoir l'achèvement** de la commercialisation des logements de standing intermédiaire de **cette ZAC** pour lancer celle des logements à Barbanègre.

En revanche, les logements réhabilités sont clairement hors concurrence avec ceux du Nouveau Bassin .

. Drouot

Il y a **similitude de programme** avec une partie des réhabilitations de la caserne Drouot. Les réhabilitations de Barbanègre pourraient intervenir à la suite, ou parallèlement s'ils sont clairement différents.

. Opérations de réhabilitations en cours dans le secteur de la rue de Bâle: il s'agit d'un **produit tout à fait différent**, sans réelle incidence, dont les échéances sont incertaines.

. Autres opérations

La réaffectation de la caserne Lefèbvre est susceptible d'entrer dans une phase opérationnelle. Aucun programme définitif n'est envisagé pour l'instant; le logement réhabilité serait-il le meilleur programme?

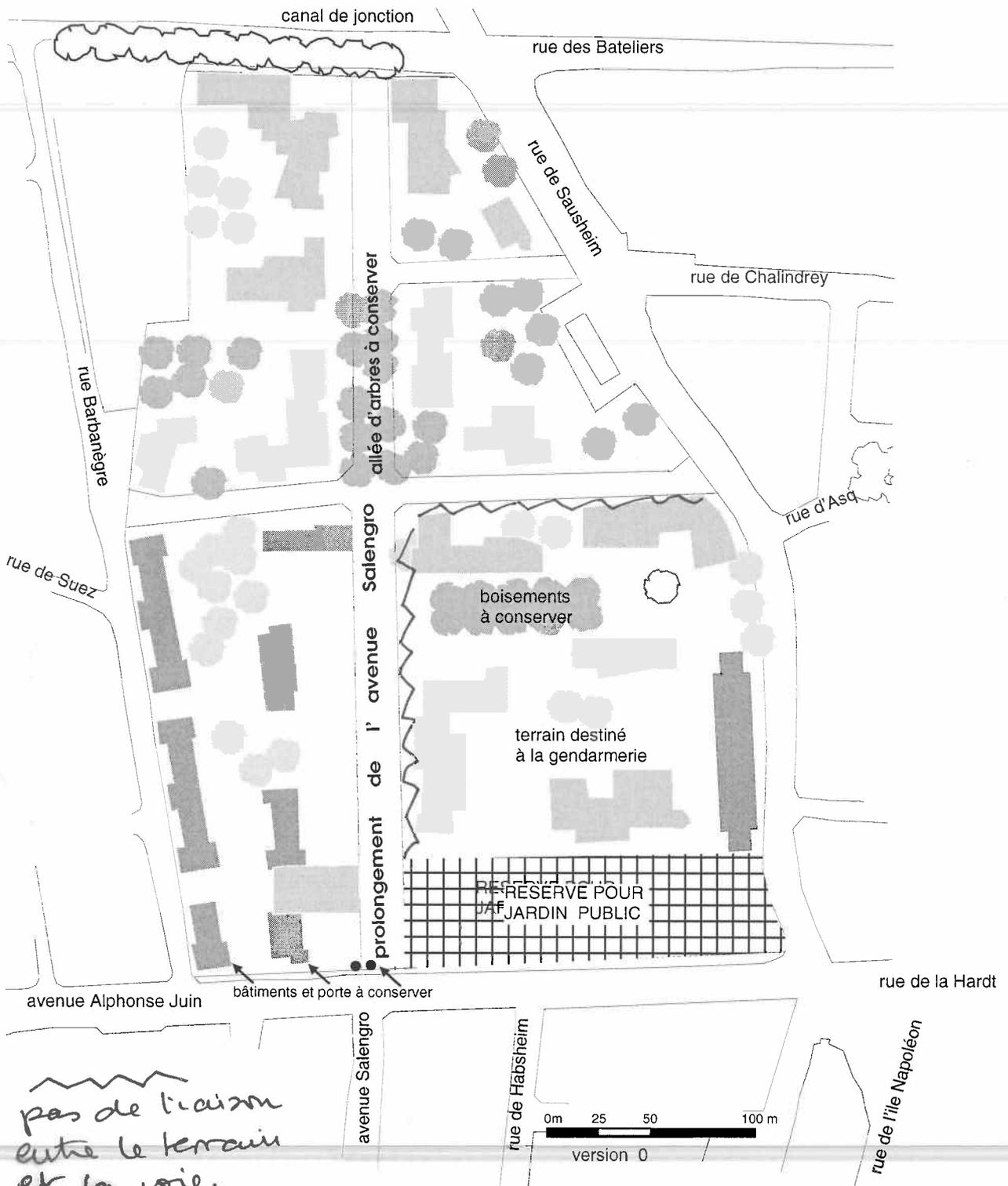
Destination des terrains libérés par transfert

Il s'agit de créer des logements neufs qui ne viendront pas en compensation de bâtiments à démolir. Comme signalé dans l'introduction, la population concernée peut être variée si les produits proposés le sont aussi. Cependant, ce seront très majoritairement des propriétaires occupants, venant de Mulhouse ou de l'extérieur de l'agglomération. En effet, on peut penser que l'attractivité pour des personnes résidant hors Mulhouse mais dans l'agglomération sera marginale.

On peut donc prévoir des départs depuis certains logements mulhousiens dans de faibles proportions. Les logements vacants permettront peut-être une meilleure réhabilitation du parc ancien (celles-ci s'opèrent quand les logements sont vides), une meilleure rotation et une offre un peu plus diversifiée qui est souhaitable pour maintenir une certaine attractivité à Mulhouse.



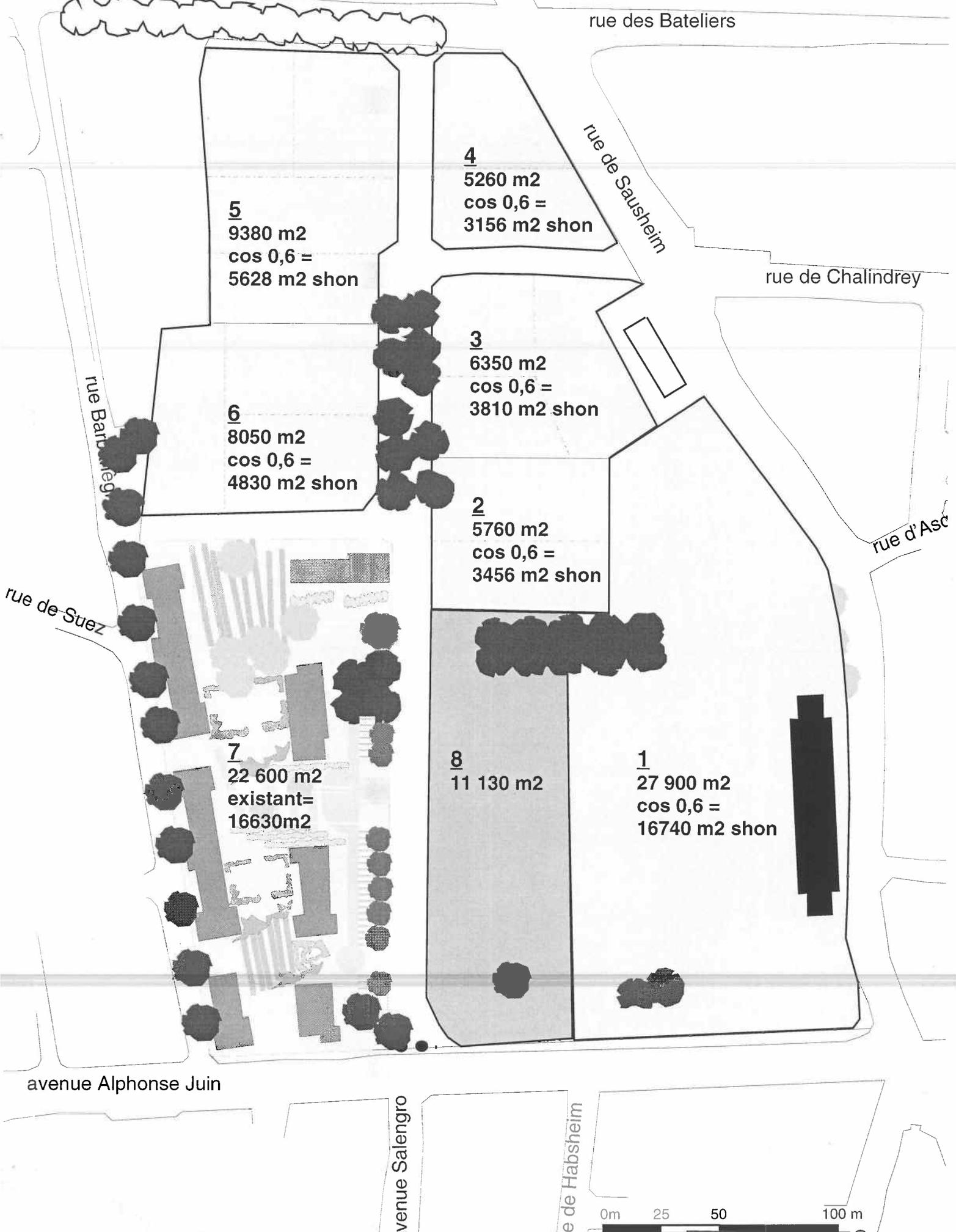
Réaménagement des bâtiments 002 et 005 en logements: test de faisabilité



Emplacement réservé et principe retenu pour les voies selon le POS

Plan masse test (hypothèse n°1)

- prolongement de l'avenue Salengro, accessible aux véhicules sauf dernier tronçon;
 - jardin public orienté nord-sud pour ne pas subir les nuisances de l'avenue Alphonse Juin et profiter aux logements réhabilités . Meilleure intégration du nouveau quartier à son environnement. Agrandissement de l'espace vert pour en rejoindre l'espace boisé à conserver;
 - terrain de la gendarmerie situé à l'angle de la rue de Sausheim et Alphonse Juin
 - suppression d'une partie de la voie Est-ouest telle que indiquée au POS (rien à desservir);
 - maintien de l'ancienne porte de la caserne
 - contrôle de la façade de la gendarmerie sur la rue de Sausheim et depuis la rue de Habsheim (services plutôt que logements)
-



canal de jonction

rue des Bateliers

rue de Sausheim

rue de Chalindrey

rue d'Asc

rue Barbanegre

rue de Suez

avenue Alphonse Juin

venue Salengro

venue de Habsheim

4
5260 m2
4595 m2 shon
57 logt
stat.1440 m2

5+6
17430 m2
15250 m2 shon
191 logt
stat.4770 m2

2+3
12110 m2
10620 m2 shon
133 logt
stat.3320 m2

7
22 600 m2
16 630 m2 existants
logt 208
stat.5200 m2

8
11 130 m2

1
27 900 m2
16740 m2 shon

0m 25 50 100 m

surfaces
version 1
*

n°	affectation dominante	A	B		
		surface du terrain	constructibilité cos 0,6	à construire	
1	gendarmerie	27900	16740		
2	logt neufs coll.	5760	3456		
3	logt neufs coll.	6350	3810		
4	logt neufs stand.	5260	3156	20880	20880
5	logt neufs stand.	9380	5628	sous-total	
6	logt neufs m.ville	8050	4830		
7	logt réhab + équipt	22600	13560	16630 existants	-3070
8	espace vert	11130	6678		6678
9	voie nord sud	7720	4632		
10	voie est-ouest 1	1220	732	5982	5982
11	voie est-ouest 2	1030	618	sous-total	
total		106400	63840		30470
		m2	m2 shon	m2 shon	m2 shon

toutes les surfaces sont approximatives

étude de valorisation de la caserne Barbanègre
MRAI - AURM

Evaluation des scénarios: logements

- | | |
|--|---|
| ■ image de la ville, valorisation globale de la ville | neutre: constitution d'un quartier |
| ■ valorisation du quartier | oui |
| ■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...) | revoir carte scolaire ou vérifier les effectifs au fur et à mesure - prévoir l'agrandissement de quelques classes |
| ■ respect du POS | globalement oui |
| ■ conservation des bâtiments existants | oui |
| <hr/> | |
| ■ surfaces constructibles | existant 16 600 m ² ; neuf: 30 000 m ² maxi |
| ■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine | bonne - prolongement de l'avenue Salengro et préservation des perspectives |
| ■ phasage envisageable | souplesse en fonction des différents types de programmes lancés |
| <hr/> | |
| ■ implication financière de la ville (directe ou indirecte) | peut être nulle |
| ■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie-intégration urbaine des bâtiments | physionomie différente selon les hypothèses mais globalement pas de gros changement |
| <hr/> | |
| ■ faisabilité du scénario | réelle à condition de proposer des petits programmes et de les mixer |

Hypothèse 2

- forme du jardin public "en carré"
- terrains A en séparation des terrains de la gendarmerie
- pas de prolongement de la rue de Chalindrey



Hypothèse 3

- Est-ouest minorée
- circulation automobile à l'intérieur de l'îlot réduite
- forme du jardin public "en carré"
- terrains A en séparation des terrains de la gendarmerie
- pas de prolongement de la rue de Chalindrey

canal de jonction

rue des Bateliers

rue de Sausheim

rue de Chalindrey

rue d'Asc

rue Barthelemy

est-ouest

allée d'arbres à conserver

EBC

A

Gendarmerie

prolongement de l'avenue Salengro

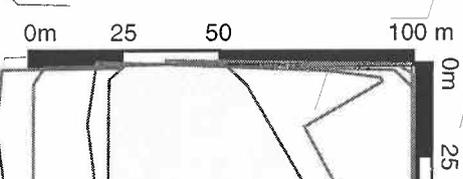
perspective rue de Habsheim

rue de Suez

avenue Alphonse Juin

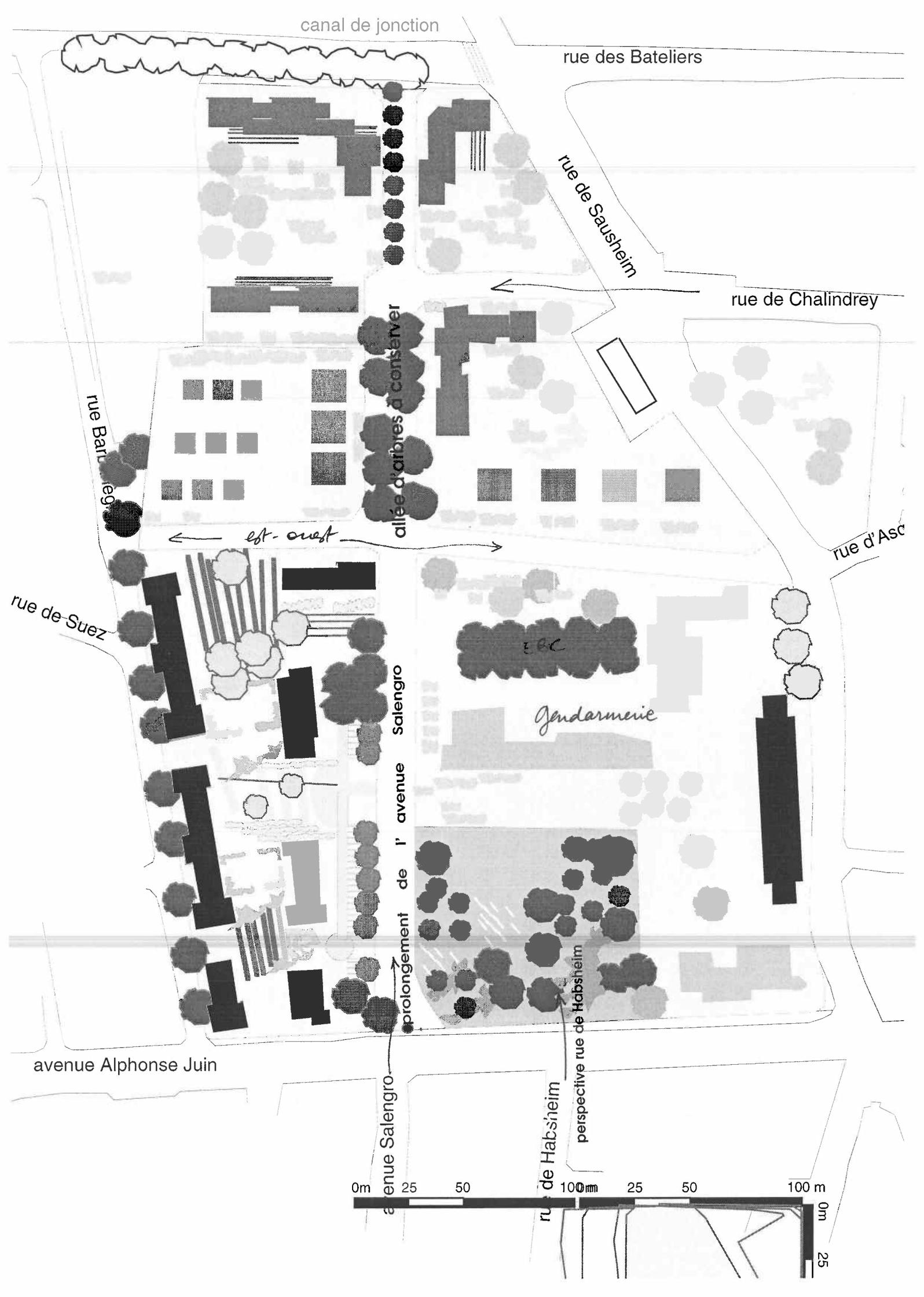
avenue Salengro

rue de Habsheim



Hypothèse 4

- forme du jardin public "en carré"
- prolongement de la rue de Chalindrey
- une partie de la voie est-ouest peu utile



canal de jonction

rue des Bateliers

rue de Sausheim

rue de Chalindrey

rue d'Asc

rue Barthelemy

est-ouest

allée d'arbres à conserver

ERC

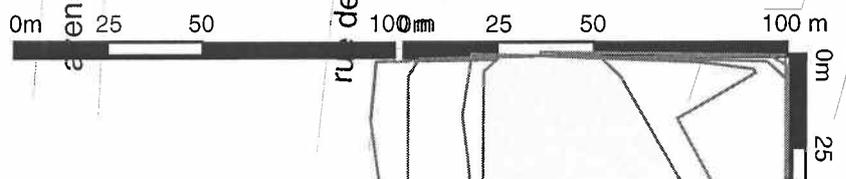
Gendarmerie

prolongement de l'avenue Salengro

perspective rue de Habsheim

rue de Habsheim

avenue Alphonse Juin



Hypothèse 5

- forme du jardin public "en carré"
- terrains A en séparation des terrains de la gendarmerie
- pas de prolongement de la rue de Chalindrey
- Est-ouest minorée et très réduite; une partie inutile

canal de jonction

rue des Bateliers

rue de Sausheim

rue de Chalindrey

rue d'Asc

rue Barbareg

allée d'arbres à conserver

prolongement de 1^{re} avenue Salengro

A

EBC

Gendarmerie

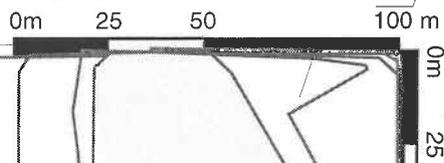
rue de Suez

avenue Alphonse Juin

avenue Salengro

rue de Habsheim

perspective rue de Habsheim



IV

Parc public technologique

Outre les opportunités de programmation à court ou moyen terme, il paraît utile d'évoquer, pour être complet, les opportunités de programmation à plus long terme.

Ces possibilités d'usage du site Barbanègre ne sont à prendre en compte que dans l'hypothèse d'une cession différée du site de la caserne.

L'emprise de la caserne Barbanègre constitue à plus d'un titre une opportunité d'aménagement urbain propice à l'accueil de programmes exceptionnels, dans la mesure où le site conjugue plusieurs caractéristiques rassemblées sur même emprise foncière :

- A il s'agit d'un site d'entrée de ville, c'est à dire un site fonctionnellement très accessible, bien repérable, et potentiellement **associé à l'image de marque future de Mulhouse** : le site est propice à constituer un atout du marketing urbain mulhousien.

- B. Il s'agit d'une emprise pouvant se trouver associée à terme à différents sites de prestige de la partie est de Mulhouse : ZAC du Nouveau Bassin, Multiplexe, Filature : associée aux autres opérations de prestige réalisées dans cette partie de Mulhouse, cette emprise contribuerait à renforcer le **pôle de prestige** que pourrait constituer à terme cette partie de la ville à l'échelle de l'agglomération.

- C. Il s'agit d'un site immédiatement proche des quartiers denses et à **caractère urbain** de la ville (quartier Salvator, quartier de la rue de Bâle).

D. Ces trois atouts se trouvent rassemblés sur une emprise de taille considérable, si bien qu'on peut penser qu'une **opportunité** aux caractéristiques équivalentes ne se présentera sans doute pas de sitôt à Mulhouse.

Ce n'est qu'à plus long terme qu'il serait possible, le cas échéant, d'engager des démarches de recherche de programmes spécifiques en rapport avec un objectif de forte qualification du site et de son environnement.

Deux axes thématiques peuvent être évoqués dans ce sens :

1°) la tradition industrielle

Mulhouse est une agglomération de vieille tradition industrielle. Elle est aujourd'hui engagée dans une **logique de conversion industrielle**, mutation économique et spatiale non achevée, entraînant des ajustements structurels à long terme. Aujourd'hui, l'agglomération mulhousienne se caractérise par un niveau de **tertiarisation** faible, ce qui signifie qu'il subsiste pour elle dans ce domaine une marge de rattrapage.

Les conditions économiques n'étaient jusqu'ici pas réunies pour permettre la programmation de locaux tertiaires dans des conditions satisfaisantes sur les sites initialement envisagés à cet usage. La faiblesse des capacités de réalisation des programmes immobiliers à vocation tertiaire sur certains sites ne doit toutefois pas masquer l'utilité stratégique d'une **disponibilité foncière bien adaptée** à cet usage afin de pouvoir répondre à terme à la demande.

Il ne tient qu'à la conjoncture économique générale de déclencher l'accélération du processus de tertiarisation, ce qui nécessitera de nouvelles offres foncières à constituer sur le marché après achèvement de la ZAC du Nouveau Bassin.

2°) la formation supérieure

L'un des axes stratégiques du devenir de l'agglomération mulhousienne consiste dans le développement et la mise en valeur de la formation supérieure. L'agglomération mulhousienne présente dans ce domaine des pôles d'excellence et une **image de marque potentiellement forte, axée sur la technologie** et sur l'ouverture à la recherche industrielle, image toutefois insuffisamment communiquée et trop confidentielle.

Le pôle de formation supérieure mulhousien se caractérise en revanche par sa faiblesse en effectifs. Un rattrapage dans ce sens apparaît comme une nécessité structurelle, et provoquerait des effets de seuil et de masse critique aux retombées non négligeables pour l'agglomération.

Aujourd'hui, des opportunités de programmation se dessinent sur le site de la ZAC Fonderie dans ce sens. Toutefois, il n'est pas certain que les capacités subsistantes sur le site du campus actuel, ajoutées aux opportunités du site Fonderie puissent à terme absorber les besoins propres à un développement vigoureux de l'université.

Le site Barbanègre pourrait constituer une opportunité à long terme dans ce sens, proposant un contexte de proximité urbaine tout à fait adéquat.

Associés l'un à l'autre, ces deux axes permettraient de vouer le site Barbanègre à une vocation très spécifique, associant :

- activité économique
- recherche industrielle
- instituts de formation supérieure, à vocation technologique.

A ces vocations principales, diverses autres possibilités pourraient être associées, comme par exemple :

- le design industriel,
 - le tourisme industriel,
 - la promotion et la mise en valeur du patrimoine industriel,
 - la création artistique liée à la technologie,
- etc...

Cette association de vocations correspond à un pôle d'excellence majeur de l'agglomération mulhousienne, et contient le germe d'un **réel concept de développement local**.

Afin de rendre matériellement lisible une vocation de cette nature, il faudrait constituer un **lieu urbain clairement identifiable**, caractérisé par des partis d'aménagement et d'architecture particulièrement forts et contemporains.

L'ensemble des activités serait réuni dans un **parc public à thème**, qui serait l'occasion d'une véritable mise en scène urbaine et architecturale du devenir mulhousien, associant les **pôles d'excellence mulhousiens du développement industriel et technologique avec la mémoire collective** industrielle, thème d'aménagement du parc urbain.

Ce thème d'aménagement permettrait de faire le lien entre le patrimoine industriel, fleuron mulhousien, qui pourrait être évoqué ou recréé de diverses manières, et le développement économique et technologique d'aujourd'hui.

Evaluation des scénarios: parc public technologique

- | | |
|--|---|
| ■ image de la ville, valorisation globale de la ville | <i>dimension européenne autant que nationale</i> |
| ■ valorisation du quartier | <i>très forte</i> |
| ■ impact sur les équipements du quartier (scolaires, sportifs, réseaux...) | <i>aucun sauf si activités particulières</i> |
| ■ respect du POS | <i>non - îlot fermé</i> |
| ■ conservation des bâtiments existants | <i>oui et bonne valorisation</i> |
| ■ surfaces constructibles | <i>16 600m² dans l'existant; 20 000 m² environ dans du neuf</i> |
| ■ incidences sur l'environnement urbain - intégration urbaine | <i>effet de valorisation sur l'Est mulhousien:</i> |
| ■ phasage envisageable | <i>réflexion à long terme...</i> |
| ■ implication financière de la ville (directe ou indirecte) | <i>certaine surtout pour le parc public - définir un projet</i> |
| ■ caractéristiques du terrain destiné à la gendarmerie-intégration urbaine des bâtiments | <i>sans changement; est-ce toujours le meilleur emplacement pour la gendarmerie?</i> |
| ■ faisabilité du scénario | <i>réflexion à long terme...</i> |



	Stade /gymnase	Services techniques	logement et programme mixte	parc public / université
valorisation de l'image de la Ville	oui si équipement à l'échelle de la ville et si aménagements des abords de qualité	plutôt dévalorisation sauf si uniquement les bureaux ou une petite partie du programme - pour le voisinage	neutre sauf aménagements particuliers et notables qui donneraient de la valeur	très forte si concept fort et aménagements de qualité - attraction ponctuelle mais en lien avec autres éléments mulhousiens
respect du POS et de ses objectifs	non - l'ilot reste monolithique	ste monolithique sauf allégé	oui - avec quelques variantes: forme du square et voies	non l'ilot reste monolithique
conservation des bâtiments existants	démolition de 4 bâtiments cas de figure sur 6 (A2)	ation des bureaux	oui rénovation de la totalité	oui rénovation de la totalité
surfaces constructibles m2 shon * bâtiments existants ** construction neuve	A1 * 16600 **9300 A2 * 9800 **5800 B1 * 16600 **10400 B2 * 16600 **13900 C1 * 16600 **0 C2 * 9800 **2000	en bureaux pour ments ou autre	bât. existant = 16600m2 en neuf 30 000 m2 maxi si programme mixte voir gymnase ou serv. techn.	bât. existant = 16600m2 en neuf 30 000 m2 maxi 20 000 m2 souhaitable
éléments de phasage	stade peut être réalisé rapidement . gymnase pas avant 4/5ans . gendarmerie idem	envisageable de suite gendarmerie pas avant 4/5ans	commencer la réhabilitation rapidement - simultanément le long des voies existantes puis cœur d'ilot	commencer la réhabilitation- long temps de définition du concept puis préverdissement du parc public
implication financière de la ville	financement des équipements sportifs et une partie des aménagements	financement de l'équipement-économies réalisables par rapport à du neuf	en principe aucune sauf square	financement sur une longue période -investissement important- trouver autres financeurs selon définition du concept
conséquences pour l'implantation de la gendarmerie	déplacement au nord dans 2 cas de figure (sinon: angle Sausheim /Juin)	2 configurations de square contigu	différentes configurations selon variantes de plan masse	aucune - est-ce le meilleur emplacement?
destination des terrains libérés par transfert	. stade: pour le musée de l'auto . gymnase: à créer . logements: à créer	petites emprises et PUPA+ de 1 ha pour recompos° urbaine. Voire: musée auto	pas de transferts directs population du centre ou nouvelle	Pas de transfert
condition à la faisabilité du scénario	. décision de la ville . accord pour situation gendarmerie au nord	coût de l'investissement / autres priorités	si petits programmes et produits bien différenciés	

agrandi
seu
A3

