



---

## **Une ville-centre attractive au sein d'une agglomération équilibrée**

**Avis contributif relatif à la révision du plan local d'urbanisme de Mulhouse**

**Octobre 2016**

## Synthèse

En juin 2015, le Conseil municipal de Mulhouse a retenu comme premier objectif de la révision du PLU celui de « conforter le rôle de la ville-centre de l'agglomération et son rayonnement ». C'est sur cet aspect que le CDD, réunissant des citoyens de toute la région mulhousienne, a axé sa réflexion.

Mulhouse joue un rôle primordial dans le Sud-Alsace, par son poids démographique et économique comme par la présence de services de haut niveau. D'autre part, la ville dépend du territoire environnant auquel la relie des flux de tous genres : sous certains aspects, notre agglomération est multipolaire. Alors que l'intercommunalité coïncide enfin avec le bassin de vie et que s'élabore un nouveau projet de territoire, le CDD plaide pour que le PLU se fonde sur la recherche **d'un rayonnement renforcé de Mulhouse participant au développement équilibré et équitable de la région mulhousienne.**

Comme dans toute agglomération, mais souvent plus qu'ailleurs, la ville-centre se distingue de sa périphérie par sa sociologie, son tissu économique, ses fonctions, son cadre de vie. Certaines différences sont sources de dynamisme et de synergies, d'autres pénalisent le devenir de la région.

Avant tout, la ville-centre doit être un lieu d'échanges, avec l'agglomération comme avec les territoires plus éloignés. La concentration de fonctions majeures suppose impérativement une excellente accessibilité pour tous les habitants de la région, adaptée aux besoins et aux attentes. La qualité de l'espace public conditionne aussi l'attractivité et la fréquentation de la ville-centre.

Même si près d'un emploi sur deux est situé en périphérie, la ville-centre reste le premier moteur de l'économie locale. Pour préserver cet équilibre et la diversité du tissu économique, le PLU doit prévoir l'accueil d'activités tertiaires sur quelques sites majeurs, pérenniser les sites industriels encore actifs, faciliter l'implantation diffuse d'activités recherchant une ambiance urbaine.

Notre agglomération étant peu pourvue en fonctions métropolitaines, le PLU doit viser la consolidation de celles présentes à Mulhouse (sur plusieurs sites) et l'accueil de nouvelles, y compris pour certaines dans le cadre d'une organisation en réseau pensée à l'échelle de l'agglomération.

L'équilibre de l'agglomération nécessite une capacité accrue de Mulhouse à retenir et accueillir des catégories moyennes et aisées d'habitants, la concentration de populations précaires sur la ville-centre étant ici particulièrement élevée. Le PLU doit inciter à la mise à niveau des logements existants et au développement d'un habitat de qualité s'appuyant sur les spécificités urbaines. La priorité stratégique est de consolider les quartiers où apparaissent de premiers signes de fragilisation.

La présence de commerces et services, quotidiens et plus rares, est un levier d'attractivité résidentielle et économique pour une ville-centre. Le PLU doit faciliter leur développement, en particulier en organisant un petit nombre de centres secondaires et en veillant à la qualité de leur accessibilité.

*L'aspect de sa ville-centre conditionne en bonne partie la perception d'une agglomération par les tiers. Le PLU est un outil essentiel pour améliorer l'esthétique urbaine, principalement en construisant un paysage plus cohérent et plus harmonieux, et en valorisant mieux un patrimoine original et varié.*

*Le renforcement de Mulhouse passe par l'aménagement de quelques sites existants ou à créer, notamment par la reconversion de friches industrielles (en premier lieu DMC), sur lesquelles le CDD préconise de combiner systématiquement culture, habitat, économie et végétal.*

*Affirmation de la ville-centre et vitalité de l'agglomération sont liées. Les habitants de Mulhouse doivent continuer à être associés à la réflexion sur son devenir, mais également les citoyens de toute l'agglomération qui, eux aussi, de différentes manières, vivent cette ville.*

## **Préambule**

La Ville de Mulhouse a invité le CDD à participer à la réflexion engagée pour réviser son plan local d'urbanisme (PLU). Le CDD a ainsi été associé, avec d'autres groupes de citoyens, à la concertation visant à formuler un diagnostic et à dégager de grandes orientations, notamment dans la perspective d'un prochain débat du conseil municipal sur les orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

Le CDD est d'autant plus dans son rôle en s'inscrivant dans ce processus que la place particulière que Mulhouse doit occuper en tant que ville-centre de l'agglomération constitue un enjeu essentiel pour celle-ci et le Sud Alsace. C'est la raison pour laquelle le CDD a décidé d'axer sa propre réflexion sur la façon dont le PLU peut asseoir le rôle de la ville-centre au sein de l'agglomération.

Comme dans la plupart des agglomérations, la ville-centre reste le principal moteur du développement d'une région plus vaste dont elle est cependant étroitement dépendante. Dans une large mesure, son image et sa notoriété façonnent la perception par les tiers de l'agglomération toute entière. A une époque où les limites des villes s'effacent du fait du desserrement urbain, où la révolution numérique modifie les formes d'échanges, où la prise de conscience environnementale se développe, où la fragmentation sociale s'aggrave, et où c'est à l'échelle de larges entités que s'exerce la concurrence entre territoires, réfléchir au rôle futur de la ville-centre est un préalable à toute démarche prospective du type PLU.

La révision du PLU de Mulhouse intervient à un moment bien particulier : d'une part la consolidation d'une intercommunalité coïncidant désormais à peu près au bassin de vie rend possibles des politiques d'urbanisme et d'aménagement à la bonne échelle, dépassant la juxtaposition de visions limitées à la commune (c'est la finalité du SCoT en révision) et raisonnant en termes de complémentarités ; d'autre part la disparition des capacités d'extension sur le ban mulhousien place au niveau supra-communal les choix en matière de localisation des fonctions urbaines, même en tenant compte du potentiel d'accueil conséquent sur les sites mulhousiens à requalifier ou reconvertir.

### **Quelques particularités**

La comparaison avec les principales villes du Grand-Est montre quelques traits spécifiques du cas mulhousien : ne couvrant qu'une très petite partie du territoire, avec à peine plus de 40% des habitants de l'agglomération, la ville-centre accueille plus de la moitié des emplois ; les ménages pauvres y sont particulièrement surreprésentés et, inversement, les ménages riches relativement moins nombreux (tableaux 1, 6a et 6b).

**Tableau 1 – Part de la ville-centre dans son agglomération<sup>1</sup>– Superficie, population, emplois, pauvreté**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
En superficie	6%	25%	10%	14%	27%	32%	9%
En habitants	42%	58%	41%	54%	83%	66%	46%
En emplois	52%	65%	48%	69%	84%	79%	52%
En ménages sous le seuil de pauvreté	73%	73%	48%	ND	97%	88%	61%

Source : INSEE données locales pour 2013

La réalité de notre agglomération est multipolaire : si Mulhouse constitue, de loin, le pôle principal, regroupant nombre de fonctions majeures (économiques, universitaires, administratives, culturelles, etc.), d'autres pôles, plus spécialisés et de moindre envergure (commerciaux, industriels, logistiques, de loisirs, touristiques, culturels et autres), se trouvent dans différentes communes. Si l'on considère de plus l'importance des flux au sein de l'agglomération et la répartition des grands équipements ou de l'habitat, c'est la complémentarité et les synergies entre ville-centre et périphérie qui caractérisent l'organisation et le fonctionnement de ce territoire.

### **Le principe fondamental : allier rayonnement de Mulhouse et équilibre de l'agglomération**

Le 1<sup>er</sup> juin 2015, le conseil municipal de Mulhouse a retenu comme premier objectif pour la révision du PLU celui de « conforter le rôle de la ville-centre de l'agglomération et son rayonnement ». Le CDD y adhère pleinement. Ses propres réflexions visent à le traduire par des préconisations d'orientations générales pouvant figurer au PADD, illustrées par quelques déclinaisons plus précises (lieux de projets, principes d'aménagement, mesures exemplaires, dispositions d'accompagnement du PLU, etc.).

C'est en s'appuyant sur la structure multipolaire de l'agglomération, en utilisant les potentialités qu'elle offre, que, de l'avis du CDD, est à mettre en œuvre une stratégie renforçant le nécessaire rayonnement de Mulhouse en tant que ville-centre tout en construisant une agglomération équilibrée soucieuse d'équité entre ses composantes. Autrement dit, le CDD souligne que l'objectif de confortation de la ville-centre est à intégrer dans l'objectif plus large de développement équilibré et solidaire de toute la région mulhousienne.

Conforter la ville-centre et accroître son attractivité sont sans conteste de l'intérêt de toute l'agglomération. Cela passe par le renforcement et l'accueil d'une diversité de fonctions de haut

<sup>1</sup> Dans les tableaux de ce document, l'agglomération correspond à la communauté d'agglomération (ou communauté urbaine, ou métropole).

niveau, l'optimisation de l'utilisation de l'espace, l'adaptation de l'offre résidentielle, l'amélioration de la qualité du paysage urbain, le renforcement de l'accessibilité proche et lointaine.

En même temps, il n'est ni possible ni souhaitable de concentrer sur Mulhouse la totalité des activités valorisantes et chaque partie de l'agglomération doit pouvoir tirer parti du renforcement de la ville-centre, soit en y jouant un rôle complémentaire, soit en partageant avec la ville-centre telle ou telle fonction, soit en bénéficiant de services améliorés. Affirmation de la ville-centre et vitalité de toute l'agglomération sont liées.

### **La ville-centre, lieu d'échanges privilégié**

Le principal rôle de la ville-centre est probablement de faciliter les échanges et les contacts, entre habitants ou acteurs de l'agglomération, comme avec les territoires plus éloignés. C'est pourquoi le CDD préconise de renforcer l'accessibilité des principaux pôles mulhousiens existants (grand centre, université, hôpitaux, gare, Filature, musées, parc des Collines, etc.) et à venir depuis l'ensemble de la région mulhousienne, et plus particulièrement depuis les villes-relais identifiées au SCoT. De même, sont à renforcer les liaisons de Mulhouse vers les pôles situés dans le reste de l'agglomération.

Il s'agit plus particulièrement de poursuivre la construction d'un réseau de transports collectifs performants : extensions du tramway vers Wittenheim, Illzach (en lien avec une reconstruction du Nouveau Drouot ?), les parcs d'activités Ouest, le secteur Wanne / Riedisheim ; amélioration de l'accès à l'hôpital Emile Muller (éventuellement par téléphérique ou télécabine urbain, à l'image de Brest, Pau ou Laon).

L'achèvement de la voie sud, y compris de la jonction vers Brunstatt, ainsi que le réaménagement de l'échangeur de la Mertzau sont l'occasion d'améliorer la lisibilité du système d'accès à Mulhouse et de contournement de la partie centrale. Le CDD souligne la nécessité de généraliser et développer des parkings-relais de taille suffisante. Il attire l'attention sur la perception, fondée ou non mais réelle et dommageable, d'une insuffisance quantitative et qualitative de l'offre de stationnement pour la fréquentation du centre ville ; au minimum, une nouvelle recherche d'optimisation des capacités existantes (mutualisation, information, etc.) est à mener. Le CDD propose un parking dans le secteur Orphelins / Engel-Dollfus.

L'amélioration des communications entre les campus de l'Illberg et de la Fonderie est à prévoir.

Par sa relative compacité, Mulhouse est une ville à l'échelle du piéton. Au centre ville comme dans les quartiers, sont à multiplier les espaces piétonniers de qualité incitant les habitants de la région mulhousienne à fréquenter la ville-centre et ses services, la confortant comme lieu privilégié de rencontres entre habitants des différentes communes. Par exemple, veiller à disposer de trottoirs suffisamment larges pour le confort des piétons, ce qui est trop rarement le cas aujourd'hui, irait dans ce sens tout en améliorant qualité de vie des habitants et image de la ville. Le PLU doit intégrer cette préoccupation.

Enfin, le CDD rappelle, s'il en était besoin, la nécessité de réserver les emprises destinées aux grandes infrastructures envisagées à plus ou moins long terme (canal Rhin-Rhône, voies ferrées vers l'Euroairport ainsi que vers Bantzenheim et le corridor fret ferroviaire européen prévu en rive gauche du Rhin).

### La ville-centre, moteur de l'économie de l'agglomération

Mulhouse offre un peu plus de la moitié des emplois de l'agglomération, en grande partie du fait de la surreprésentation des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale, surreprésentation propre aux villes-centres. L'emploi industriel occupe encore une place significative bien que relativement réduite, alors que l'emploi tertiaire privé se répartit à égalité entre ville-centre et reste de l'agglomération (tableau 2).

Le CDD estime souhaitable que le PLU s'oriente vers le maintien de cet équilibre dans la répartition de l'emploi au sein de l'agglomération, et assure la pérennisation de la diversité des secteurs d'activité présents en ville-centre. Ceci autant pour la richesse et les potentialités qu'offre un tissu économique diversifié que pour conserver la proximité entre lieux de résidence et lieux de travail.

**Tableau 2 – Part de la ville-centre dans son agglomération – Emplois selon le secteur d'activité**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
En total des emplois	52%	65%	48%	69%	84%	79%	52%
En emplois dans l'industrie	33%	46%	29%	65%	82%	68%	40%
En emplois dans le commerce, les services, les transports	50%	64%	47%	69%	81%	78%	48%
En emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale	67%	76%	55%	72%	93%	88%	68%

Source : INSEE données locales pour 2013

Le PLU doit se donner comme orientation de faciliter l'installation des nouvelles formes d'activités appréciant le milieu urbain, sa densité de services et de relations de proximité, les prestations offertes par la ville (co-working, petites entreprises sans nuisances, activités technologiques), sur des sites dédiés, à l'exemple de KM0, comme de façon plus diffuse à travers la ville. Plus largement, la ville-centre doit prioritairement offrir des lieux de travail pour les activités tertiaires (numérique, architectes, artistes, artisans, stylistes) et veiller à préserver, voire renforcer, la mixité fonctionnelle au sein des quartiers existants ou à créer (cf. l'avis contributif du CDD relatif au SCoT).

Aussi bien pour préserver l'existant que pour tenir compte d'un possible mouvement de relocalisation de certaines productions, cette priorité doit s'accompagner du maintien des quelques grands sites industriels encore réellement actifs (Clemessy, Superba, village industriel de la Fonderie, Manurhin, Rector) et de dispositions pour leur pérennisation.

En complément de sa récente contribution sur le commerce, le CDD considère que la ville-centre doit améliorer son offre dans deux directions : pour ses habitants des commerces de proximité, notamment des supermarchés de petit format et l'organisation d'un petit nombre de centralités secondaires, pour les habitants de toute la région mulhousienne le développement de commerces rares dans un environnement urbain attractif et aisément accessible, essentiellement regroupés dans le centre-ville élargi. Et il rappelle la nécessité d'autres mesures que le PLU (animations, aménagements urbains, livraisons, etc.). En particulier, il lui semble que la ville-centre peut jouer sur une complémentarité entre commerce par internet et présence matérielle de magasins.

### La ville-centre, principal espace des fonctions métropolitaines

Toutes les villes d'une certaine importance cherchent à attirer des activités liées aux fonctions métropolitaines<sup>2</sup>, considérées comme indispensables à leur prospérité et à leur rayonnement. Leur présence dans l'agglomération mulhousienne est sensiblement moindre que dans les autres agglomérations du Grand-Est, mais elles s'y trouvent plus regroupées dans la ville-centre (tableau 3).

**Tableau 3 – Emplois des cadres des fonctions métropolitaines**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
Emplois de cadres des fonctions métropolitaines en % de l'emploi total de l'agglomération	7,0%	12,4%	9,8%	8,1%	8,4%	6,7%	6,4%
Part de la ville-centre dans les emplois de cadres des fonctions métropolitaines de l'agglomération	58%	61%	48%	72%	86%	81%	58%
<i>Rappel : part de la ville-centre dans le total des emplois de l'agglomération</i>	<i>52%</i>	<i>65%</i>	<i>48%</i>	<i>69%</i>	<i>84%</i>	<i>79%</i>	<i>52%</i>

Source : INSEE - Analyse fonctionnelle des emplois - 2013

<sup>2</sup> L'INSEE retient cinq groupes de fonctions métropolitaines : commerce inter-entreprises, conception-recherche, culture-loisirs, gestion, prestations intellectuelles

D'où la préconisation du CDD : chercher à accueillir de nouvelles fonctions métropolitaines dans la ville-centre et dans le reste de l'agglomération. A Mulhouse, fonctions et services rares déjà présents sont bien sûr à maintenir et renforcer, et d'autres activités métropolitaines doivent venir les compléter. Il revient au PLU de prévoir, faciliter et organiser le développement de ce type de fonctions sur quelques pôles majeurs bien identifiés, en veillant à leur accessibilité optimale et en ayant le souci de leur qualité architecturale et urbaine : grand centre, quartier gare, Fonderie, croissant Ouest autour du campus de l'Illberg, DMC, Nouveau Bassin, peut-être le secteur de la Mertzau entre Parc Expo et Cité de l'Auto.

A titre d'exemple, le CDD attire l'attention sur le besoin d'améliorer les conditions de fonctionnement de la Filature, y compris par des mesures complémentaires au PLU: stationnement, aménagement et requalification des abords, possibilité de restauration après le spectacle, desserte spéciale en transport collectif.

Dans l'esprit d'un développement équilibré de la région mulhousienne, le CDD plaide pour une localisation des grands équipements pensée en termes de complémentarité à l'instar du système de grands équipements culturels qui maille l'agglomération (Filature, Espace 110, EDEN, etc.).

### La ville-centre, lieu de résidence

Mulhouse fait partie des villes-centres dont le poids démographique dans leur agglomération est relativement faible (tableau 1), situation en partie due au mouvement d'installation en périphérie de résidents mulhousiens. Ces derniers temps, la périphérie mulhousienne a d'ailleurs été particulièrement dynamique en matière d'accroissement du parc de logements (tableau 4).

**Tableau 4– Augmentation du parc de logements entre 1999 et 2013**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
Dans la ville-centre (en logements pour 1 000 habitants)	45	40	52	61	44	56	62
Dans l'agglomération (en logements pour 1 000 habitants)	68	52	48	64	49	66	66
Part de la ville-centre dans l'accroissement du parc de l'agglo. (en %)	28%	45%	45%	51%	75%	55%	43%

Source : INSEE données locales pour 2013

La poursuite de ces tendances n'étant pas compatible avec l'objectif de développement durable et équilibré de l'agglomération, le CDD préconise de stabiliser à son niveau actuel la part de Mulhouse dans la population de l'agglomération<sup>3</sup>, voire de l'accroître dans la mesure où cela serait compatible avec une exigence de qualité résidentielle et urbaine.

La dimension qualitative est en effet première dans l'offre de logements à développer à l'avenir dans la ville-centre.

Dans son avis relatif au SCoT, le CDD a déjà souligné combien la question de la résorption de la vacance de logements à Mulhouse était cruciale et se trouvait étroitement liée à celle de la détérioration des conditions d'habitat comme aux processus de ghettoïsation et aux difficultés d'intégration (tableau 5). A l'évidence, le PLU n'apportera pas à lui seul la réponse, mais il doit y contribuer par des dispositions incitant à la remise à niveau des logements et de nouvelles formes de réhabilitation (par exemple en facilitant leur regroupement ou en incitant au dégagement des cours), dissuadant la démolition suivie de densification, créant un environnement attractif à l'échelle de la parcelle comme du quartier. Et surtout en orientant les investisseurs vers la requalification de l'habitat dégradé ou inadapté : il y a un équilibre à trouver au PLU entre réutilisation du parc vacant et possibilités de nouvelles constructions.

**Tableau 5a– Part de la ville-centre dans son agglomération – Logements et logements vacants**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
En total des logements	44%	60%	48%	58%	86%	67%	51%
En logements vacants	64%	65%	61%	73%	92%	73%	67%
Ecart (en points)	+20	+5	+13	+15	+6	+6	+16

Source : INSEE données locales pour 2013

Depuis longtemps, malgré les dispositifs souvent importants mis en place par la Ville et ses partenaires, de nombreux quartiers présentent un fort déficit de qualité urbaine (en gros l'ancienne ville ouvrière). Le CDD s'alarme de la multiplication des lieux où apparaissent des signes de fragilisation : Dornach, Daguerre, Nordfeld, Clémenceau, etc.

Comme il est impensable de rétablir rapidement un haut niveau de qualité et d'attractivité de tous les secteurs, le CDD milite pour la mise en place, notamment à travers le PLU, d'une stratégie différenciée :

- en priorité, consolider les lieux où commencent à apparaître les signes de fragilisation;
- éviter l'apparition de nouvelles poches de dépérissement en préservant l'attractivité des secteurs sans difficulté particulière, dont la qualité urbaine et résidentielle est reconnue ;

<sup>3</sup> Sur le territoire de M2A élargi à la communauté de communes Portes de France-Rhin Sud, Mulhouse abritait seulement 41% des habitants en 2013

- poursuivre l'effort pour regagner progressivement un niveau de qualité et d'attractivité des secteurs dégradés ou en voie de dépérissement, en agissant chaque fois sur un périmètre suffisamment large ;
- là où les moyens ne permettent pas une action efficace, geler la situation dans l'attente de requalification significative (par exemple, faire le choix de ne pas reconstruire, provisoirement ou définitivement).

Les démarches de requalification doivent en effet se mener sur des espaces suffisamment vastes pour recréer un environnement résidentiel et urbain attractif (y compris commerces, services, espaces verts, mais aussi stationnement, trottoirs et circulation), à l'image du projet des Jardins Neppert.

Le CDD invite les élus à s'appuyer sur les habitants-acteurs et à passer par le relais des associations pour préciser ces stratégies et les adapter aux particularités de chaque partie de ville.

L'aspect quantitatif et qualitatif de l'offre d'habitat est inséparable de la structure sociologique de la ville. A Mulhouse, les catégories intermédiaires et, dans une moindre mesure, les « CSP+ » sont sous-représentées dans la ville-centre (tableau 5).

**Tableau 5b – Part de la ville-centre dans son agglomération – Catégories socioprofessionnelles**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
En habitants de 15 ans ou +	41%	58%	41%	54%	83%	66%	46%
En chefs d'entreprises, cadres, professions intellectuelles supérieures	36%	60%	51%	51%	80%	60%	46%
En professions intermédiaires	32%	55%	43%	51%	82%	59%	45%
En employés et ouvriers	43%	56%	39%	55%	86%	70%	47%
En retraités	35%	50%	32%	48%	77%	61%	41%

Source : INSEE données locales pour 2013

De même, à Mulhouse la proportion de foyers à faibles revenus est particulièrement forte alors que celle des foyers à revenus élevés est sensiblement moindre que dans l'agglomération et le Haut-Rhin (tableaux 6a et 6b).

**Tableau 6a - % de foyers fiscaux dont le revenu est inférieur à 15 000 € (2014)**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
Ville-centre	51%	44%	44%	44%	44%	41%	50%
Agglomération hors communes de moins de 2 000 habitants	38%	39%	39%	41%	41%	37%	45%
Département	33%	34%	38%	38%	36%	33%	40%

Source : Direction générale des finances publiques

**Tableau 6b - % de foyers fiscaux dont le revenu est supérieur à 50 000 € (2014)**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
Ville-centre	6 %	10 %	11 %	9 %	8 %	8 %	5 %
Agglomération hors communes de moins de 2 000 habitants	10 %	11 %	11 %	10 %	9 %	9 %	7 %
Département	13 %	11 %	9 %	9 %	11 %	13 %	8 %

Source : Direction générale des finances publiques

Le CDD considère comme un enjeu pour l'agglomération entière un meilleur équilibre dans la répartition des différentes catégories sociales, avec comme objectif une augmentation sensible de la présence des catégories moyennes et aisées à Mulhouse. Il constate l'existence d'une demande potentielle de la part de jeunes actifs, notamment travailleurs frontaliers à pouvoir d'achat élevé, dont une partie plus importante qu'aujourd'hui doit pouvoir être retenue ou attirée par la ville-centre.

C'est aussi l'agglomération dans son ensemble qui peut et doit offrir la large palette de types d'habitat répondant à la diversité des attentes et des situations individuelles, la ville-centre devant proposer des « produits logements » plus spécifiques : bâtiments anciens réhabilités, lofts, maisons de ville, immeubles collectifs de qualité<sup>4</sup>, etc. Et surtout, c'est par l'amélioration de la qualité et de l'attractivité du milieu urbain que Mulhouse peut séduire les catégories d'habitants qui lui font défaut, les écarts de taux de taxes locales restant cependant un réel handicap pour la ville-centre.

Le CDD relève la surreprésentation marquée du logement social dans la ville-centre (tableau 6). Rappelant son avis sur le SCoT, il plaide pour une meilleure répartition des logements sociaux au sein de l'agglomération, considérant que l'augmentation du parc HLM à Mulhouse devrait essentiellement prendre la forme d'acquisitions dans le cadre des stratégies de requalification.

**Tableau 7 – Part de la ville-centre dans son agglomération – HLM**

	Mulhouse	Strasbourg	Nancy	Metz	Reims	Colmar	Troyes
En logements HLM (sens INSEE)	63%	67%	38%	63%	91%	91%	56%
<i>Rappel : part dans le total des logements</i>	44%	60%	48%	58%	86%	67%	51%

Source : INSEE données locales pour 2013

## **La ville-centre et les services aux habitants**

Un des atouts majeurs de la ville-centre réside dans l'existence de services et de commerces à disposition de ses habitants, à la fois des services de proximité et des services plus rares rayonnant sur tout ou partie de la région mulhousienne.

L'accès aisé aux services de proximité, y compris par une offre de stationnement suffisante, est essentiel pour l'attractivité résidentielle recherchée. Le CDD suggère que le PLU facilite l'implantation de ces services dans les quartiers d'habitat, le cas échéant en y identifiant des lieux préférentiels d'installation notamment dans le petit nombre de centres secondaires à développer. Le CDD rappelle son attachement à l'implantation en secteurs d'habitation (et non en zones d'activités plus ou moins éloignées) de services tels que cabinets médicaux, maisons médicalisées ou résidences pour personnes âgées.

Pour leur part, les équipements et services, publics ou privés, dont le rayonnement dépasse le territoire de la ville-centre sont à localiser selon des critères semblables à ceux concernant les fonctions métropolitaines : pour certains à Mulhouse, pour d'autres en périphérie, dans un souci d'équité, de complémentarité et d'équilibre de la région mulhousienne. Dans tous les cas, il est important d'assurer leur accessibilité tous modes (transports collectifs, automobile, voire vélo ou marche à pied) pour le public concerné.

## **L'esthétique urbaine, image de la ville-centre**

Un de rôles essentiels du PLU est sans aucun doute de façonner le paysage urbain. Or l'aspect de la ville-centre conditionne grandement non seulement sa perception par les habitants de l'agglomération, mais souvent aussi l'identification et l'image de l'agglomération par des personnes extérieures. Autrement dit, l'esthétique urbaine de la ville-centre et l'agrément de son cadre de vie contribuent à son attractivité résidentielle et économique et à celle de l'agglomération.

En dépit des embellissements incontestables apportés année après année, beaucoup reste à faire pour améliorer l'image de Mulhouse et effacer les clichés négatifs qui lui sont attachés, parfois à tort mais aussi parfois avec raison.

Un constat fréquent est celui de l'éclatement de l'espace urbain, de son aspect chaotique, du manque de repères historiques. Apporter unité et lisibilité est le maître-mot qui doit guider le PLU : préservation des ensembles cohérents, recherche de lien entre les différents fragments, architecture attentive à son contexte (hauteur et disposition du bâti, etc.), continuité dans le traitement des espaces publics, mise en scène de « monuments » sont parmi les principes à décliner.

---

<sup>4</sup> Voir l'avis contributif du CDD relatif au SCoT, où sont évoquées les composantes de la qualité résidentielle.

Dans le même esprit, de trop nombreux lieux donnent une impression d'inachevé ou de déstructuré. Parmi de multiples exemples : autour de la Cité de l'Auto et du boulevard de la Marseillaise (dont notamment le parking du musée), entre Fonderie et plaine de l'III (passerelle et voirie), entre rue Gay-Lussac et quai des Pêcheurs, etc.

Au long des axes les plus passants (en priorité Thann / Briand, Bâle, Colmar ; mais aussi : Mitterrand, Altkirch, Stoessel), pour changer l'image de la ville, le CDD propose que le PLU exprime une vision d'ensemble pour créer de l'unité architecturale, et s'accompagne de mesures opérationnelles (suppression de points noirs, homogénéisation de l'espace public, constructions ou démolitions ponctuelles, etc.). Il invite à une concertation entre communes pour que les voies reliant Mulhouse à ses voisines fassent l'objet d'aménagements homogènes.

Le CDD préconise aussi de recenser et traiter les nombreuses « mini-friches » (dents creuses, délaissés, etc.) et les pignons aveugles, la fréquence de ces types de situation donnant une image peu engageante de Mulhouse.

La présence de la nature en ville, très inégale d'un quartier à l'autre, répond à l'exigence de qualité urbaine et environnementale. Le CDD suggère d'accroître la place du végétal, de développer l'agriculture urbaine dans certaines grandes friches (serres, jardins familiaux), d'introduire respiration et espaces verts dans les parties trop denses de l'ancienne ville ouvrière, de préserver le caractère aéré des quartiers où le végétal est très présent. Il souligne l'intérêt de préserver les coulées vertes et de les connecter aux espaces naturels proches à protéger, tels que le Muhlenfeld en continuité avec les berges du Nouveau Bassin, par le PLU, la concertation avec les communes voisines et le SCoT.

Il plaide pour une densité maîtrisée et raisonnable dans les futures opérations, le besoin d'espace étant souvent déterminant dans les choix du lieu de résidence au sein d'une agglomération de la dimension de la nôtre.

L'intérêt du patrimoine architectural mulhousien est souvent ignoré. Sa connaissance peut pourtant participer à une image positive de la ville. En effet, il présente un panorama éclectique de l'architecture des deux derniers siècles, avec la présence de témoins variés de l'histoire de l'architecture et la double influence française et germanique. De même, Mulhouse est constituée d'une étonnante diversité de formes urbaines : traces de la ville médiévale et préindustrielle, ancien village du Vieux Dornach dont le PLU devrait s'attacher à préserver ou restituer le caractère villageois, cités ouvrières, quartiers de villas patronales, îlots urbains de différents types, cités-jardins, grands ensembles, grands sites industriels, etc. Le PLU est un moyen essentiel pour préserver ce patrimoine qui caractérise la ville-centre et doit contribuer à en forger une image valorisante.

Parmi les espaces de grande valeur patrimoniale, le CDD suggère de mieux valoriser la Porte de Bâle (architecture de la reconstruction, comme le bâtiment annulaire), la place de la Bourse (un trésor menacé de fragilisation), la Tour de l'Europe, le bâtiment gare (image de la ville). Il rappelle

l'importance de l'eau dans l'histoire de Mulhouse et soutient les projets pour la révéler dans la ville (propositions de Mulhouse J'y crois, projet de diagonale verte, etc.).

### **Les lieux d'affirmation de la ville-centre (voir carte page 16)**

Le CDD a identifié une multiplicité de lieux susceptibles d'accueillir du développement, le plus souvent dans le cadre de reconversion ou de requalification. A ce stade de la réflexion sur la révision du PLU (diagnostic et formulation d'orientations générales), quelques idées-forces lui semblent importantes.

A l'horizon du PLU, une quinzaine d'années au maximum, quelques grands sites lui paraissent devoir être confirmés (ou affirmés) comme pôles majeurs du développement de la ville-centre et de l'agglomération : le grand centre, le quartier gare (y compris son extension par-delà les voies ferrées), la Fonderie et ses abords (jusqu'au canal de l'III), le site DMC et la rue de Thann, la Mertzau et les environs de la Cité de l'Auto, la plaine de l'III (conçue comme poumon vert et grand parc urbain), la Mer Rouge (avec remise à niveau des bâtiments d'activités en passe de devenir obsolètes), le Nouveau Bassin.

D'autres sites à reconvertir (Lavoisier, marché de gros, gare du Nord, Wanne, prison, etc.) pourraient être réservés pour un aménagement à plus long terme et faire l'objet d'usages provisoires (préverdissement, jardins partagés, activités artistiques, parking, etc.)

Sur ces sites, des servitudes suspendant temporairement la possibilité de construire, sont à inscrire au PLU pour éviter la réalisation d'opérations dispersées ou ponctuelles qui iraient à l'encontre d'un aménagement cohérent de l'ensemble. D'ores et déjà, au moins pour certains de ces lieux, comme le site Lavoisier en partie disponible, serait à engager dans la foulée du PLU un processus de concertation citoyenne pour en dégager les grandes lignes de leur devenir et élaborer un projet d'aménagement global.

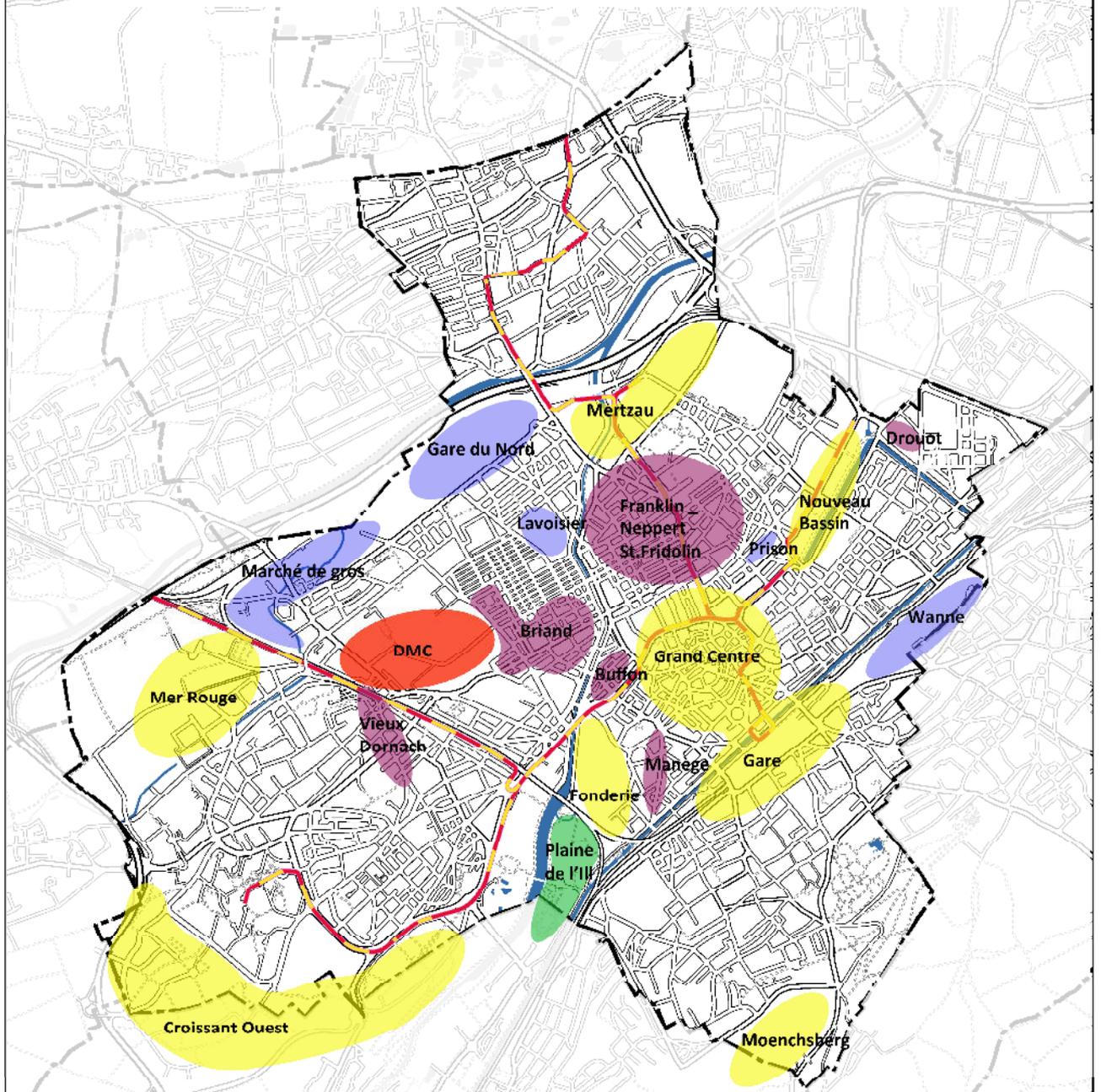
S'y ajoutent les nombreux quartiers à vocation essentiellement résidentielle où l'offre d'habitat est à renouveler en même temps que s'impose la requalification de l'environnement urbain : quartiers anciens, quartier Drouot, Vieux-Dornach, quartiers en voie de fragilisation, etc.

Pour que la mise en œuvre de projets sur ces lieux, et éventuellement ailleurs, aille dans le sens de plus d'unité de l'espace urbain, le CDD préconise de replacer chacun dans une vision portant sur un espace bien plus large et servant de fil conducteur commun, vision à exprimer par le PLU.

Le CDD propose d'autre part que l'aménagement de chaque site important intègre les principes suivants : associer économie, habitat, culture et nature en ville, s'ouvrir sur le voisinage, se connecter aux réseaux d'agglomération.

# Principaux sites identifiés par le Conseil de développement pour renforcer la ville-centre

(délimitation schématique)



## Légende

- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Pôle existant à conforter ou à remettre à niveau |  | Site ou pôle pouvant se développer ultérieurement |  | Grands secteurs de requalification urbaine et résidentielle |
|  | Pôle à développer prioritairement                |  | Grand parc urbain en rive droite de l'III         |   |   |

Fond de plan - Service Informations Géographiques Mulhouse Alsace Agglomération

1.05 km



## Conclusion

Conforter Mulhouse en tant que ville-centre d'une région mulhousienne équilibrée exige une ambitieuse politique d'urbanisme que la révision du PLU est l'occasion de définir.

Le succès de cette politique, nécessaire dans l'intérêt de toute l'agglomération, passe de l'avis du CDD par plusieurs conditions :

- l'inscrire dans le temps long, les moyens à mobiliser étant considérables et ne pouvant l'être que progressivement ;
- assurer sa cohérence avec le nouveau projet de territoire de l'agglomération et veiller à ce que celui-ci la prenne en considération ;
- associer un maximum d'acteurs, tant mulhousiens que de l'agglomération, à son élaboration comme à sa mise en œuvre.

Ce dernier point paraît essentiel au CDD, conscient de la difficulté de mobiliser les citoyens sur ces questions. Dans le prolongement des expériences menées par la Ville ces derniers mois, il préconise de tenter de nouvelles formes de concertation, fondées sur l'expression des habitants à partir de leur vécu, de leur perception de la ville et de leurs idées en matière de projets concrets pour améliorer leur cadre de vie. Le relais des associations et des acteurs de quartiers est à utiliser, mais aussi les occasions comme les réunions de quartiers ou autres événements où le dialogue avec le public peut trouver place.

Comme dans d'autres villes, cette participation des citoyens, aussi large que possible, pourrait s'accompagner d'un travail plus approfondi avec un noyau de personnes particulièrement intéressées (idée de club de réflexion).

Là encore, seule une action menée dans la durée permet des échanges fructueux et une réelle co-construction.

Pour sa part, le CDD est disposé à apporter sa contribution à toute démarche dans ce cadre, à commencer par les prochaines étapes de la révision du PLU de Mulhouse.

## **Remerciements et participants**

Le Conseil de développement et notamment le groupe de travail tient à adresser ses remerciements à toutes les personnes qui par leurs travaux, la communication d'informations ont contribué à la préparation de ce document.

**Les participants de l'équipe-projet** : Philippe Aubert, Barbara Jakubik, Henri Jenn, Laurent Kammerer, Bernard Kuhn, Armand Lang, Pierre Vidal et Michel Wiederkehr.

**Rédaction** : Pierre Vidal

**Cartographie** : Barbara Jakubik

**Administration** : Brigitte d'Aranda

Le groupe de travail s'est réuni les 6 et 25 avril, 2 mai, 7 juin, 6 juillet, 30 août 2016.

**Contact** :

**Secrétariat du Conseil de développement**

2 rue Pierre et Marie Curie – B.P. 90019 – 68948 MULHOUSE CEDEX 9

Tel : 06 86 44 81 92 – e-mail : [info-pays@mulhouse.fr](mailto:info-pays@mulhouse.fr)