

## PROSPECTIVE

# Comment attirer les familles aisées ?

L'association Mulhouse j'y crois a organisé récemment, au rez-de-chaussée du Chrome, nouveau bâtiment emblématique du quartier Gare en mutation, sa deuxième grande soirée consacrée à l'avenir de la ville. Au cœur des débats, l'urbanisme, ou comment faire de Mulhouse une ville attractive pour les classes moyennes et supérieures.

Frédérique Meichler

À quoi ressemblera Mulhouse dans dix ans, sur le plan urbanistique ? Quels sont les atouts de la ville et quels sont les choix à faire pour ne pas se tromper ?

« Rendre Mulhouse désirable » est l'objectif de l'association Mulhouse j'y crois qui invite, à travers ses différentes rencontres (la première dédiée à l'économie s'est déroulée le 20 avril), tous les acteurs et décideurs à cogiter ensemble pour lancer des bonnes idées. L'association a invité autour de la table ronde, animée par Olivier Chapelle, journaliste à *L'Alsace*, et Sophie Plawinski, directrice générale adjointe de Citivia, les architectes mulhousiens Alexandre Da Silva et Guillaume Delemazure, le paysagiste Laurent Naiken et l'urbaniste Hans Wirz. Avant d'attaquer le vif du sujet, Frédéric Marquet, président de Mulhouse j'y crois, a demandé à Valérie Pacary, urbaniste à la Ville de Mulhouse, d'expliquer « le PLU, Plan local d'urbanisme, pour les nuls... » (lire l'encadré ci-contre).

« Ville brouillon ». - C'est Alexandre Da Silva qui ouvre le feu ensuite, avec le premier « pecha kucha » de la soirée, un procédé inventé au Japon et très en vogue chez les architectes qui consiste à faire le tour d'un sujet en 6 minutes 40 secondes, à travers le commentaire de 20 images qui défilent sur l'écran toutes les 20 secondes. L'architecte mulhousien, qui a créé son agence il y a 20 ans, est installé aujourd'hui dans la friche DMC. Ses constats : « À Mulhouse, tout est loin d'être fini ! Toutes les Zacs sont en cours, certaines depuis très longtemps. On a besoin de projets et de financements, pour ne plus avoir cette ville brouillon, fractionnée, comme un puzzle. L'enjeu du PLU, c'est de recoller tout ça ! Mulhouse est une ville de patrimoine, il faut aussi redonner du sens. »

« Éviter l'urbanisme d'opportunité ». - Son confrère Guillaume Delemazure enchaîne en constatant que « les premiers détracteurs de Mulhouse sont les Mulhousiens eux-mêmes ». Pourtant, la ville ne manque pas d'atouts : « Nous avons beaucoup d'espaces verts, des friches industrielles, un hub de déplacements... » Bref, qu'est-ce qu'on attend pour réussir ? L'architecte du Chrome rappelle des audaces passées en matière de construction, comme le bâtiment annulaire, le « bon exemple » d'« une ville qui a la capacité de faire ce que les autres ne font pas », tout en mettant en garde les décideurs : « Un des écueils, c'est l'urbanisme d'opportunité, où à chaque sollicitation, on répond oui trop vite et on laisse faire les choses. » Guillaume Delemazure ne cite pas de nom, mais évoque des projets ratés et propose un mode d'emploi,



Vue sur la ville de Mulhouse, du haut de la terrasse de la Tour de l'Europe.

Archives L'Alsace/Denis Sollier

une vision à long terme doublée d'une remise en question permanente. « Nantes, par exemple, a eu un plan de bataille pour un développement stratégique et tous les six mois, il y a une mise à jour, pour intégrer les nouvelles contraintes et les nouvelles idées, ce qui permet de tenir les objectifs. À Bâle, il y a eu une volonté de reconquérir les rives du Rhin dès 1992, le slogan était : Wohnen am Rhein, et aujourd'hui, c'est une réalité. »

« Désenclaver les quartiers ». - Laurent Naiken, de l'atelier Ville & Paysages, connaît Mulhouse pour avoir dessiné les abords du tramway, du Parc des Collines et du Nouveau Bassin. Rebondir sur le patrimoine industriel, connecter la ville à la campagne, réinvestir les berges du canal... Le paysagiste évoque Mulhouse ville d'eau (on pourrait remettre au jour quelques cours d'eau) et la nécessité de désenclaver les quartiers en développant des modes doux de déplacement. Parmi ses propositions : « Créer, à la place du parking à côté du stade de l'III, un grand verger et potager urbains... »

## La voiture, conviction indécrottable

« Les bagnoles, c'est laid ». - L'urbaniste suisse Hans Wirz, qui avoue n'avoir guère l'habitude de faire court dans ses exposés, va à l'essentiel : « Il faut apprendre des voisins, aller ailleurs voir comment les quartiers sont vécus, se renseigner sur le terrain, rien ne peut remplacer l'expérience ! » Montrant quelques images de grandes villes peu attractives, il va aussi droit au but écologique : « Pourquoi c'est laid ? Parce qu'il y a des bagnoles partout... » Se passer des voitures, c'est possible, à condition de connecter tous les réseaux, d'élargir au-delà des frontières, Mulhouse-Fribourg-Bâle. « Il

faut une volonté politique, le futur est là et ensemble, on est fort ! » Voilà qui est dit.

Force est de constater que les villes qui sont perçues comme agréables à vivre sont aussi celles qui ont mené une politique volontariste en matière de réduction de la circulation automobile. À Mulhouse, on ne semble guère prêt à être téméraire dans ce domaine, même si, en guise d'introduction, Sophie Plawinski montre quelques images « moches » de Mulhouse avant le tramway, avec des chapelets de véhicules le long de l'avenue de Colmar. « Comment faire avec la voiture ? », interroge-t-elle. On voit bien, dans les réunions de concertation dans les quartiers, qu'elle est au centre des préoccupations. « Entre les problèmes de stationnement et de circulation, les nuisances nocturnes, les voitures ventouses... « Croire qu'on peut supprimer la voiture en ville, c'est une illusion, on ne peut pas lutter contre. »

« Le pouvoir d'achat à l'extérieur ». - Frédéric Marquet quitte sa casquette de président et prend celle de « Monsieur commerce » de la Ville pour développer un argument que les Mulhousiens-Mulhousiens apprécieront : « Pour les commerces, l'accessibilité du centre-ville en voiture est indispensable parce que ceux qui ont un pouvoir d'achat habitent à l'extérieur, dans des communes périphériques. » On ne sortira pas, donc, du cercle vicieux. Pourtant, la concentration de voitures rend les abords du centre peu attractifs et dangereux. C'est un facteur de rejet pour habiter en ville, en particulier quand on est une famille. Guillaume Delemazure reconnaît qu'à cause de l'insécurité, il hésite à laisser ses enfants faire du vélo à Mulhouse, même protégés par un casque. Comment se fait-il

bel appartement (131 m<sup>2</sup>) s'est vendu à plus de 600 000 €. « Si on pose un objet intéressant, on va attirer les gens ! Toute notre campagne de communication est basée sur la conquête, le courage, les pionniers ! », souligne le chevalier-investisseur Claude Di Giuseppeantonio.

**Tour de l'Europe.** - Une riveraine de la Tour de l'Europe vient aux nouvelles, affligée de voir de nombreux étages désertés, notamment par les professions libérales qui sont allées se réfugier dans un paradis fiscal à la périphérie de la ville. « Pour ne pas embêter Citivia (ex-Serm), on ne va pas rappeler sa politique qui a consisté à créer une zone franche au Parc des Collines et qui a vidé cette tour de 50 % de ses ressources... », balance quand même un architecte. Pour se consoler, on rappelle que la tour emblématique de Mulhouse a été labellisée « patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle » et que Citivia a été missionnée pour réfléchir à cette épineuse question... Une nouvelle zone franche, verticale, peut-être ?

**Et les Mulhousiens dans tout ça ?** - Olivier Chapelle interroge l'assemblée sur la question de la méthode. « Jusqu'à présent, la façon de gérer l'urbanisme à Mulhouse est nettement descendante. Pourrait-on envisager une méthode plus ascendante ? Associer davantage les habitants, les associations, les différents acteurs ? » C'est le moment idéal pour évoquer l'idée de Dana Popescu, qui a inventé une application pour téléphone portable, outil de démocratie participative. « Cette application fonctionne comme un réseau social, elle permet la liaison entre tous les usagers et les acteurs d'une ville. Grâce à l'application, les personnes reçoivent en permanence les informations par rapport à tous les projets en cours et peuvent donner leur avis. »

**L'image.** - Bâle se vend avec la promesse « Culture unlimited », Berlin séduit grâce à son « Arm aber sexy », Montpellier ne craint pas l'adjectif « la surdouée »... Tout le monde sait, en revanche, que Mulhouse rime avec la « loose ». Alors, « quelle est la colle qui réunit tous les morceaux du puzzle mulhousien, quel symbole pour Mulhouse ? S'il fallait résumer la ville en un seul mot ? ». Les participants évoquent « l'esprit d'entreprise », « la créativité », mais encore ? Personne ne parle de la diversité culturelle (136 nationalités) ni de la jeunesse de cette ville (35 % des habitants ont moins de 24 ans). Atouts ou sujets tabous ?

Parmi les écueils qui dissuadent nettement des ménages (y compris aisés !) de s'installer à Mulhouse, il y a le niveau des impôts locaux, nettement supérieur à celui des communes environnantes. Pas un mot là-dessus non plus, mais bon, on ne peut pas être exhaustif !

## LA PHRASE

« Une erreur à l'échelle architecturale n'est pas si grave, même si... Vous connaissez la différence entre un architecte et un chirurgien ? Contrairement au chirurgien, l'architecte n'enterre pas ses erreurs ! »

Guillaume Delemazure, architecte mulhousien

## Le PLU pour les nuls

**NOUVEAU PLU 2018.** - Pour faire court, le dernier PLU (Plan local d'urbanisme) de Mulhouse date de 2008 et a grand besoin d'un lifting. Il est en cours de réécriture et le processus s'achèvera en 2018. « C'est un document important stratégiquement puisqu'il fixe le projet de développement urbain pour les dix années à venir, intègre les projets à l'échelle de l'agglomération, du département... fixe les règles d'utilisation du sol et s'impose à tous », explique Valérie Pacary, urbaniste à la Ville de Mulhouse. C'est aussi un document déterminant pour tous les aspects de vie des habitants (habitat, espaces verts, commerces, équipements publics, transports, stationnements, entreprises...) Bref, le PLU indique ce qui est autorisé ou pas en matière de construction mais aussi, les projets d'aménagement. « Une grande partie des projets du premier PLU a été réalisée, poursuit-elle, la rénovation de Bourtzwiller, l'écoquartier Wagner, la Zac d'activités de la Mer rouge, la Zac d'habitations Barbanègre... »

**CONSULTATION.** - Pour le nouveau PLU, la concertation des habitants s'est déroulée à travers la plateforme participative « Mulhouse, c'est vous ! », où les citoyens ont été invités, en janvier, à remplir un questionnaire. « 375 personnes ont répondu », indique l'urbaniste. Il y a eu aussi des réunions thématiques et des parcours, en collaboration avec le CCPM (Conseil consultatif du patrimoine).

L'année 2017 sera consacrée à la partie technique réglementaire et le document fera l'objet d'une seconde phase de concertation, à travers l'enquête publique, avant d'être adopté définitivement lors d'un vote au conseil municipal au printemps 2018.



Alexandre Marguery (responsable Scot/urbanisme) : « Mulhouse possède une richesse immense par son patrimoine architectural pluriel et ses espaces verts. Le PLU en cours d'élaboration contribuera à orienter les futurs projets d'urbanisme dans une insertion paysagère plus aboutie. »

DR



André Girona (directeur de la Somco) : « Avoir une vraie étude urbaine globale de l'agglomération, avec une cartographie des fonctions et des flux, et sur cette base, bâtir une vision, une image de l'intercommunalité à 25 ans. La réussite de l'urbanisation se mesurera le jour où celui qui a choisi d'y habiter ne sentira plus le besoin d'avoir une voiture. »



Viviane Begoc (urbaniste à l'AURM) : « Affirmer l'identité de Mulhouse, pour qu'elle devienne fondatrice de l'action publique et du marketing territorial. Renforcer la place de la nature en ville, trame verte et bleue comme support de mobilité des liens, îlot de fraîcheur, parc comme vecteur du lien social... »

Archives L'Alsace/Dom Poirier



Pierre Lynde (Formats Urbains Architectes associés) : « Aller jusqu'au bout des actions engagées (centre-gare, DMC, SACM, transports...). L'attractivité de Mulhouse doit s'appuyer sur l'économie, la culture et l'éducation. Mettre en avant les atouts frontaliers, l'histoire, la géographie, s'ouvrir sur les pays voisins... »

Archives L'Alsace/F.M.



Mireille Kuentz (architecte) : « Faire de DMC un morceau de ville du futur. Place de la Réunion : des restaurants et des terrasses permanentes au soleil. Aménager les berges de l'III (mise en valeur, circuit de promenades, cafés, restaurants et terrasses). Revoir le plan et la vitesse de circulation, développer les pistes cyclables. »

Archives L'Alsace/Darek Szuster



Hugues Klein (studio d'architecture et design) : « Valoriser les espaces publics depuis la gare TGV, en passant par la Fonderie et la plaine sportive jusqu'au campus de l'III. Valoriser la place de la Bourse en espace piéton avec terrasses, restaurants, bars, jeux pour enfants... »

Archives L'Alsace/Dom Poirier