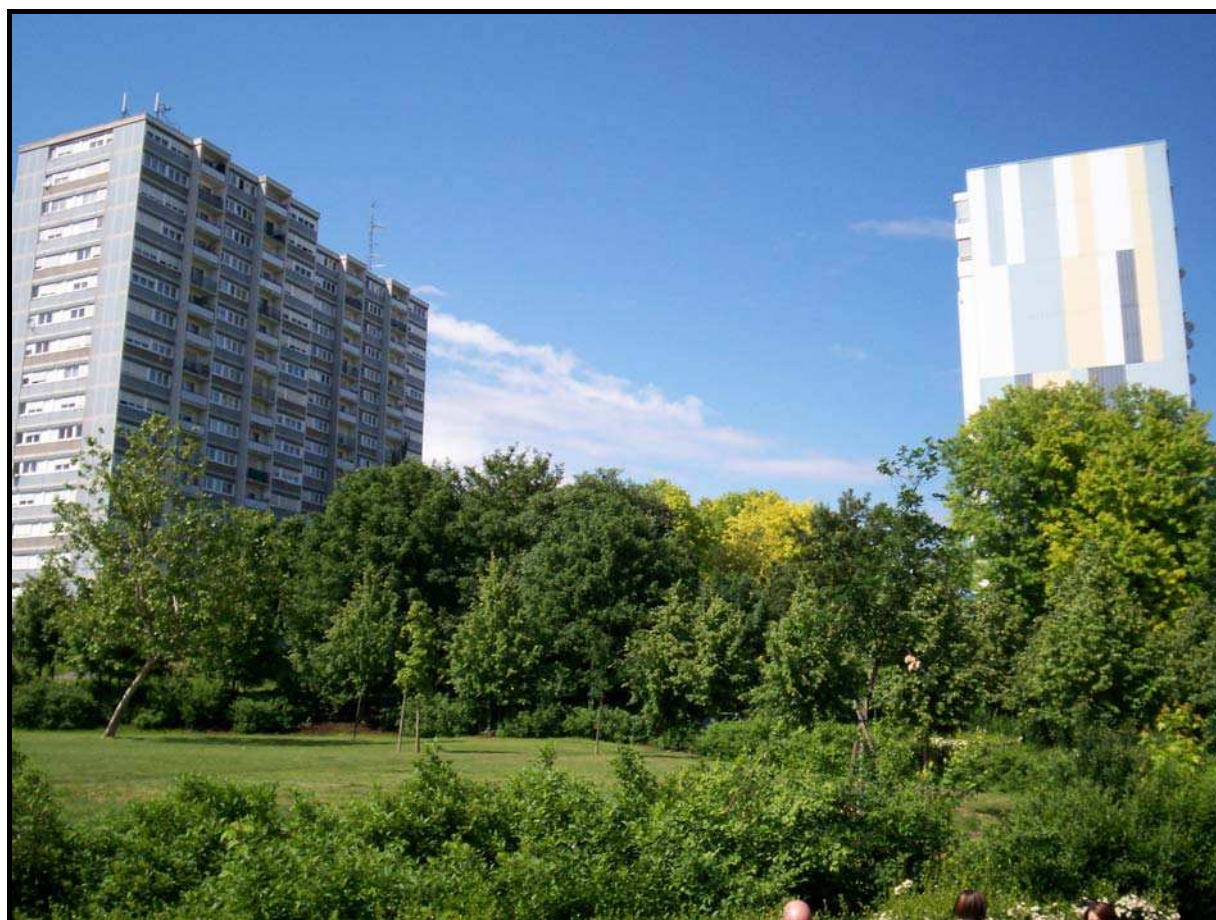


Rapport de stage



Quartier des Coteaux Pour le Programme de Renouvellement Urbain

15 mai 18 août 2006
Service Urbanisme

Guittard Magali
Magistère 3^{ème} année
Département Aménagement (ex CESA)
Ecole Polytechnique de l' Université de Tours

Remerciements

Il serait trop long de remercier individuellement l'ensemble des personnes qui ont participé à ce travail.

Mais je tiens à exprimer ma gratitude envers

Monsieur Paul Béranger, directeur du service Urbanisme,

Monsieur Benoît Zeller, directeur de la mission renouvellement urbain,

Pour leurs conseils et leur écoute.

J'adresse un immense merci à

Mlle Frédérique Berthaud, chargée d'étude et maître de stage,

Mme Marie-Thérèse Lefort, chargée de mission territoriale des Coteaux,

Pour leur collaboration, leur patience et de m'avoir accordé de leur temps si précieux.

Je remercie chaleureusement

Le service Urbanisme pour son accueil et sa gentillesse. Un merci tout particulier à Mme Maryse Hersant pour l'important travail de cartographie.

Les membres de l'équipe de la mission renouvellement urbain pour le soutien apporté à ce projet.

Enfin, je remercie M. Jean-Claude Buisson, enseignant-conseiller, pour ses indications et ses encouragements.

Sommaire

Remerciements	1
Sommaire	2
Introduction	3
<i>I Les Coteaux</i>	5
<i>Rapide historique</i>	5
<i>Inscription à l'échelle de la ville</i>	8
<i>II Le diagnostic</i>	10
<i>De la première visite au diagnostic</i>	11
DOCUMENT FINAL	13
<i>Questionnaire et bilan</i>	69
<i>L'avenir de ce diagnostic</i>	74
<i>III L'atelier urbain</i>	75
<i>Analyse des ateliers Vauban-Neppert et PLU</i>	75
<i>Evolution de la note</i>	77
DOCUMENT FINAL	78
<i>Volet communication</i>	83
<i>IV Le cahier des charges</i>	85
<i>Présentation du marché de définition</i>	85
<i>Comparaison avec le marché Vauban-Neppert</i>	88
DOCUMENT FINAL	88
Bibliographie	106
Liste des personnes contactées	110
Table des sigles	111

Introduction

« Quelle est la ville où, sauf quelques rares endroits, les gens peuvent être placés: pas d'espaces verts permettant d'avoir un air non-pollué, du soleil en grand nombre, du silence. Toutes choses qu'il serait normal d'avoir (...) Devant l'inadaptation de la vie actuelle, un des plus essentiels points à régler, en dehors de ceux que je vous ai donné: on peut avoir du soleil, on peut espacer les bâtiments, on peut avoir de la verdure; je voudrais qu'on puisse, en plus, avoir deux éléments essentiels: la sécurité et le silence »¹

Tel était le projet de Marcel Lods, architecte en chef, chargé de la réalisation de la Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP) de Mulhouse (68), pour le secteur résidentiel. Projet où l'Homme constituait le cœur.

Le quartier des Coteaux est né dans les années 60 sous la mandature d'Emile Muller, le maire constructeur. Il est le dernier ensemble de la ZUP qui comprend le parc municipal des sports et l'université.

Les Coteaux sont le fruit de la rencontre entre le besoin de logements et les procédés de construction modernes. Il offre en effet, de nombreux espaces verts, des logements sous forme de tours et de barrettes, des écoles et des commerces.

Quartier ex-nihilo, passé du statut de réussite à la cité en difficulté, les Coteaux font l'objet de multiples programmes: PIC URBAN, Zone Franche Urbaine, etc.

Aujourd'hui, ils sont inscrits dans la convention partenariale qui réunit la Ville de Mulhouse et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Mulhouse, la « Manchester » française a connu de profonds changements économiques qui ont laissé des sites industriels et des casernes en friche. Parallèlement, la population mulhousienne a cru dans une forte proportion à la fin de la seconde guerre mondiale. Elle est passée de 91 000 en 1947 à 110 140 habitants en 1999.

Depuis longtemps engagée dans une politique de la ville dynamique, Mulhouse mue par grands projets urbains: Tram-train, Porte Jeune, Nouveau Bassin, reconversion des casernes, etc.

¹ Marcel LODS, *Procès verbal du conseil municipal*, séance du 14 septembre 1961, DI al 1961 AMM, in Didier BURCKLEN, *La ZUP de Mulhouse, genèse de l'ensemble résidentiel des Coteaux*, mémoire de maîtrise d'histoire, juillet 2003

Faisant suite au Grand Projet de Ville (GPV), le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) vise à améliorer les conditions de vie des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et à favoriser la mobilité résidentielle.

Etudiante en troisième année de magistère aménagement-urbanisme, j'ai été missionnée pour établir le diagnostic urbain de ce quartier, dernier des 4 ZUS concernées, à entrer dans une phase d'étude urbaine.

Outre le diagnostic, j'ai préparé la mise en place d'un atelier urbain, lieu d'expression de la population, et le cahier des charges pour le marché de définition qui débouchera sur l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine.

Pendant 3 mois (du 15 mai au 18 août 2006), j'ai travaillé au sein du service Urbanisme de la Ville, en étroite collaboration avec la mission Renouvellement Urbain et la Chargé de Mission Territoriale (CMT) des Coteaux.

Le présent document retrace l'histoire de mon stage. Ou plutôt des histoires, puisque chaque élément de la mission est pris séparément (diagnostic, atelier urbain et cahier des charges).

Le rapport de stage est également un témoin des recherches et des évolutions qui ont conduit aux résultats présentés dans les documents joints. C'est donc une compilation de toutes les étapes d'élaboration. Afin de distinguer le contenu strict du rapport des documents finaux, ces derniers sont signalés par la mention « document final ». Les étapes du travail sont situées en annexes.

Nous allons donc d'une manière synthétique revivre tout à tour, l'histoire du quartier des Coteaux, du diagnostic, de la note de l'atelier urbain et enfin celle du cahier des charges. Elles sont introduites par un court point méthodologique qui expose comment la tâche a été abordée et traitée.

Mais avant tout, pour établir un diagnostic urbain, il faut nécessairement un territoire.

Pour nous, ce sont les Coteaux, grand ensemble de la ZUP de Mulhouse.

I Les Coteaux

Il ne s'agit pas ici de revenir sur la naissance de ce quartier, mais simplement rappeler les étapes de sa construction, de la volonté politique qu'il y avait derrière le projet. Regarder le passé, c'est une façon de comprendre le présent. Ainsi, le plan masse des Coteaux a connu des évolutions qui peuvent expliquer la situation actuelle. Les paragraphes suivants s'appuient sur le mémoire de recherche d'un étudiant en histoire de l'Université de Haute Alsace.²

Le second paragraphe est un commentaire de cartes (situées à la fin du diagnostic) qui tente de repositionner les Coteaux à l'échelle de la ville.



Rapide historique

Mulhouse est l'une des villes de France les plus endommagées suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale. Elle entame sa reconstruction en juillet 1950 : place de la Bourse, gare, bâtiment annulaire, trolleybus. Elle s'agrandit également : après le rattachement du village de Dornach à Mulhouse en 1914, Bourtzwiller est officiellement intégré en 1947. Mulhouse s'étend alors sur 2 237 hectares.

Cette extension par bourgeonnements successifs à partir d'anciens villages, est un moyen pour la Ville de contourner son problème: le manque de terrains constructibles. Des coteaux, au sud, très marqués et des forêts dominant la ville et empêchent son développement urbain dans cette direction, de même que les inondations de ce secteur chaque printemps lors des crues de l'Ill. Ce stratagème n'est pas reproductible à l'infini ; la Ville devra bientôt chercher à viabiliser ces fameuses terres situées au sud-ouest.

Mulhouse connaît également des mutations démographiques. Avec l'intégration de Bourtzwiller sa population a atteint les 97 500 habitants. Ce chiffre ne cessera d'augmenter avec l'arrivée de main d'œuvre ouvrière et l'accueil des rapatriés d'Algérie.

En effet, la « Manchester » française se détourne de l'industrie textile pour s'ouvrir à la mécanique (implantation de l'usine Peugeot) et à la transformation des matériaux (zone industrielle de 94 hectares créée en décembre 1958, à l'est de la ville, sur la commune d'Illzach).

Emile Muller, maire de Mulhouse en 1956, décide de doter la ville d'un centre universitaire. Il trouvera sa place dans la continuité du parc municipal des sports qui est aménagé sur la partie Est d'un espace en forme de "banane"

² Cf. la bibliographie pour les autres sources de données historiques

située à l'ouest de la ville, entre les collines de Dornach et le pont SNCF à l'entrée ouest de la ville.

En février 1958, Marcel Lods est désigné par la Ville comme architecte chargé de la conception du centre universitaire.

Avant même l'institutionnalisation officielle de la procédure, la future ZUP de Mulhouse est créée. En effet, la dernière zone de l'Illberg, la plus à l'ouest, sur les collines de Dornach, est appelée à devenir un quartier d'habitation, et ce dès le milieu des années 50. Ces trois zones de l'Illberg, que la ville a donc acquises et aménagées en 1955, constituent la dernière grande ceinture de développement urbain possible pour Mulhouse.

Décidément en avance sur les procédures, Mulhouse adopte un plan d'aménagement en juillet 1958 (le POS est officiel en 1967).

Le 12 mai 1959, a lieu la Journée Mulhousienne de l'Urbanisme présidée par Pierre Sudreau, ministre de la construction. L'Etat voit en effet dans la ville de Mulhouse, la possibilité de mettre en œuvre sa politique de planification et de construction.

La zone résidentielle présentée est en réalité composée de trois ensembles : le Haut-Poirier, (en cours de réalisation, 1000 logements sur 15 hectares) ; une unité de voisinage entre la future cité universitaire et le centre d'enseignement technique (au nord de l'Illberg, 300 logements sur 5 hectares); le futur quartier des Coteaux, jouxtant Dornach.

Les Coteaux sont prévus sur un terrain de 36 hectares, situé entre la RN 66 Mulhouse-Belfort et le centre d'enseignement technique. 3 000 logements y sont programmés, ce qui fait des Coteaux le quartier le plus important des trois.

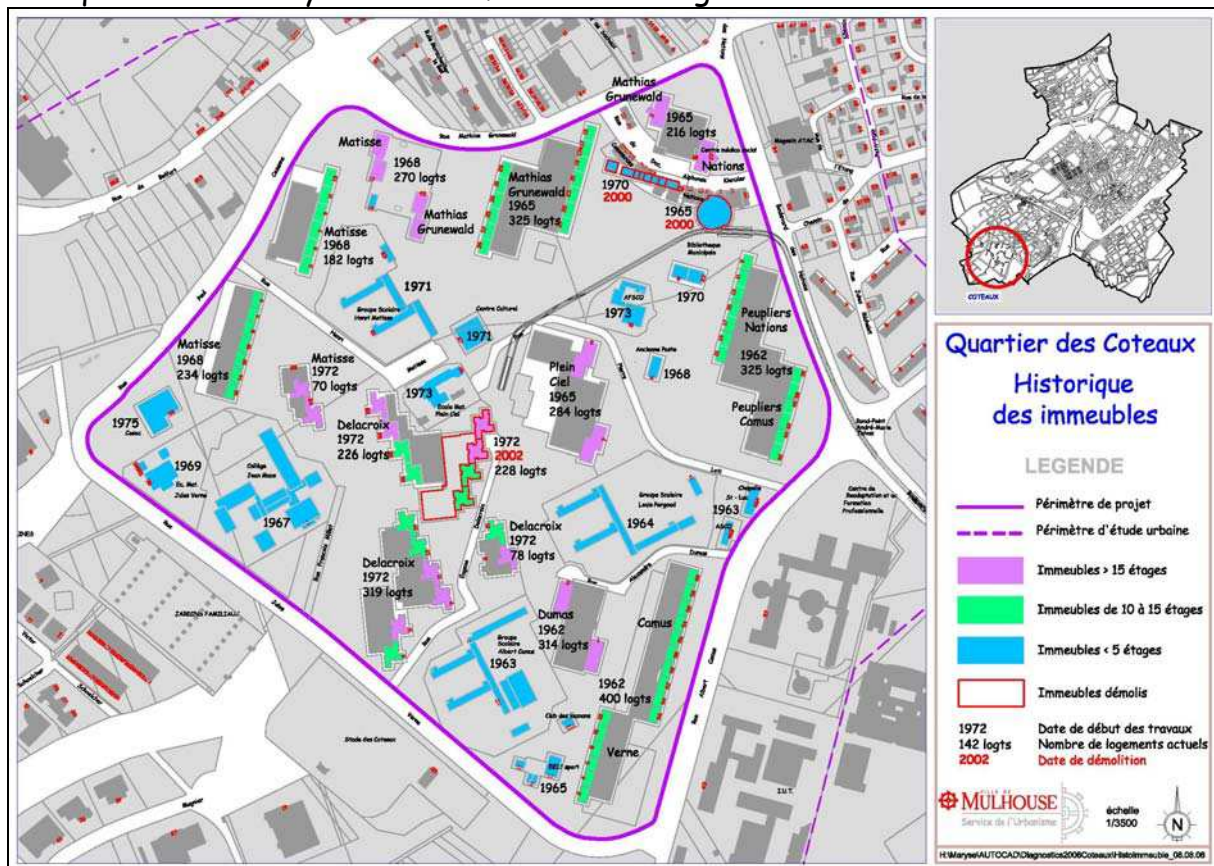
Pour l'unité architecturale de la ZUP, Marcel Lods est nommé architecte des Coteaux. Disciple de Le Corbusier, il a mis l'Homme au cœur du projet. Celui-ci prévoit une bonne desserte en transport, tout en veillant à limiter les déplacements par l'équipement en commerces, écoles, centres sociaux et culturels.

Le plan masse est présenté en septembre 1961. La construction doit démarrer l'année suivante et durer 5 ans.

Lods s'appuie sur les quatre fonctions de la ville définies par les CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture moderne): habiter, travailler, circuler et se récréer. La sécurité et le silence sont les maîtres mots du projet. Ainsi, les voies de circulations contournent la zone (innovation pour Mulhouse) et le sol (très rare pour la ville) est préservé par la construction en hauteur. L'habitat est

pensé pour tous et la nature regagne la ville. Lods dessine au pied de chaque tour ou barrette, une dalle de béton, sous laquelle sont garées les voitures des résidents. On estime alors que ces « terrasses-garages » constitueront un excellent terrain de jeux. Lods précise par ailleurs que cette technique est facilement applicable au projet, étant donné la configuration du terrain. Lors de la présentation, le conseil municipal s'interroge sur l'emplacement des équipements collectifs ; Lods les rassure « il y aura ce qu'il faudra ».

La première tranche commence le 15 avril 1962, avant-même l'approbation officielle. Les Coteaux seront en chantier pendant près de 15 ans et connaîtront au début des retards de livraison et des retards dans l'ouverture des équipements collectifs. Dans le cas des écoles, les projets sont souvent bloqués à Paris. Mulhouse est entièrement liée à l'Etat par ce projet qui dépasse son envergure. La réalisation des rues ceinturant le quartier et de celles le pénétrant suit quant à elle le rythme d'édification des logements.



En 1970, alors que la quatrième tranche va démarrer, Lods démissionne. Le plan masse est modifié. Un ensemble cruciforme se composant d'une série de trois îlots d'habitation indépendants les uns des autres, entre les rues Matisse, Millet et Delacroix, apparaît. Il entraîne une baisse de l'ensoleillement minimal (2 heures par jour) et la densité augmente à l'hectare (92 au lieu de 58). Cette

densité à l'hectare a d'ailleurs été imposée par les autorités gouvernementales pour équilibrer le bilan financier de l'opération.

En 1975, les Coteaux comptent 3 679 logements et une population de 18 000 habitants.



Inscription à l'échelle de la ville

Situés au sud-ouest de Mulhouse, les Coteaux en constituent à la fois une extrémité et une entrée. Ils correspondent à la sortie 16a de l'A36, ils sont donc une véritable porte d'entrée de la ville.

Le quartier est le plus excentré du centre-ville. Il est donc éloigné des autres projets de la ville : Nouveau Bassin, caserne Lefebvre, Porte jeune, Franklin casquettes, périmètre du centre historique.

Mulhouse compte 6 Zones Urbaines Sensibles (ZUS) : Bourztwiller, Wolf-Wagner-Vauban-Neppert, Drouot, Porte du Miroir, Briand Franklin, Coteaux. 4 sont concernées par le PRU. Les Coteaux sont les plus isolés mais les seuls à être classés Zone Franche Urbaine (ZFU).

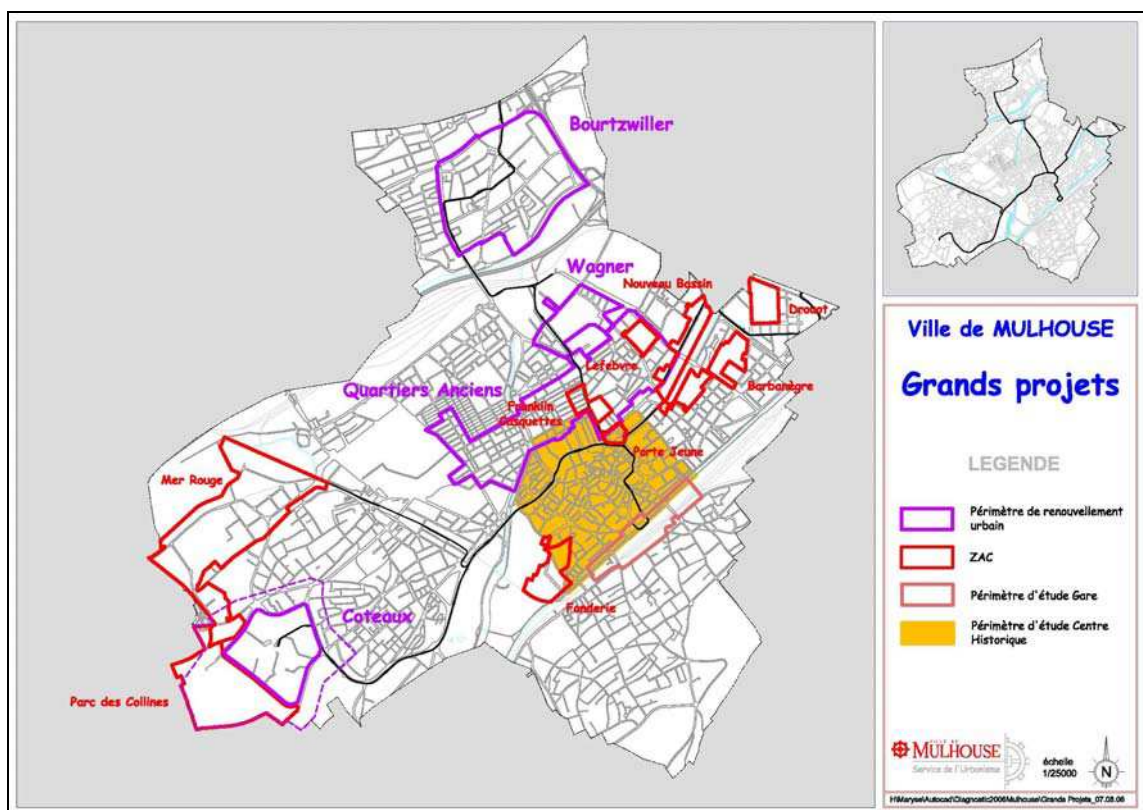
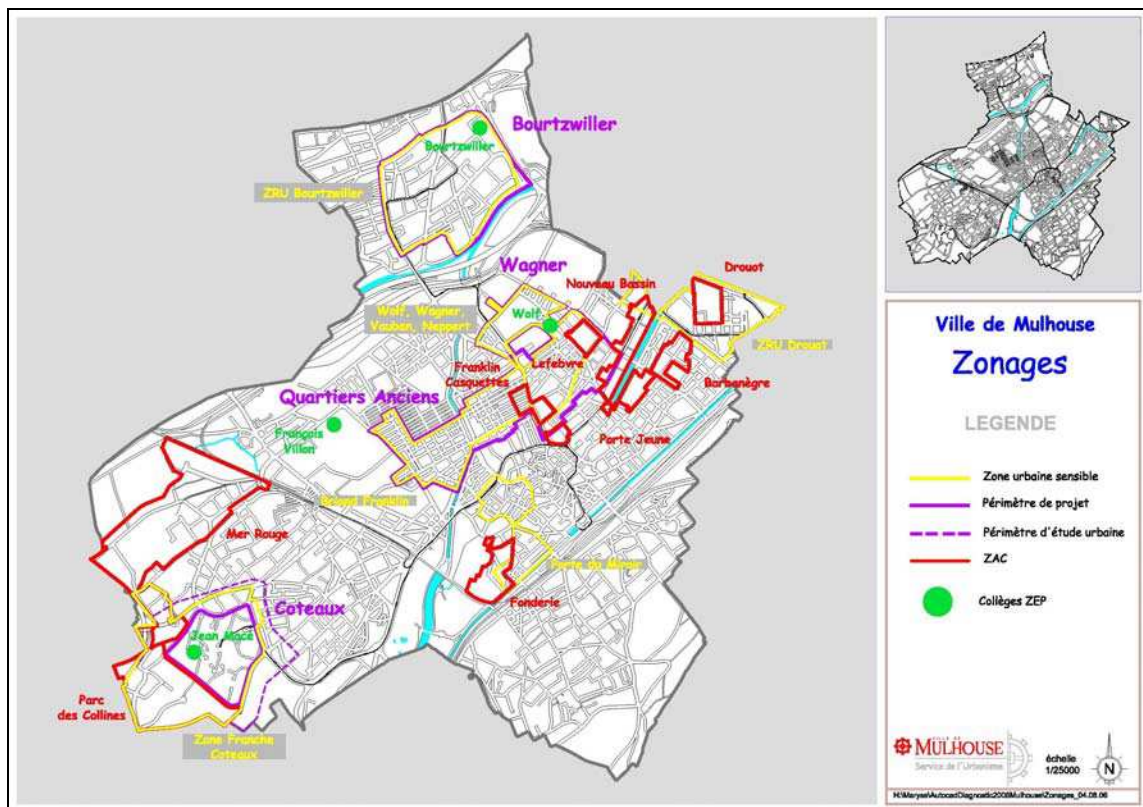
Comme d'autres quartiers, les Coteaux connaissent une superposition de dispositifs : ZUF, ZEP, RU.

Contrairement à Bourztwiller, qui peut également être considéré comme excentré, les Coteaux sont entourés des deux plus grandes ZAC de la ville : la Mer Rouge et le Parc des Collines.

Outre le fait d'être inscrits dans le PRU, les quatre quartiers sont traversés par le tram-train. Élément réintroduit dans le paysage mulhousien, le tram-train (même s'il n'est pour le moment qu'un tramway) redonne du souffle à la ville depuis le 13 mai 2006.

Il participe à la rénovation urbaine en reliant ainsi les différents quartiers. C'est une image assez forte qu'un tel mode de transport entre dans les ZUS. L'extension du réseau sera une composante des projets pour les secteurs touchés, dont font partie les Coteaux.

Mulhouse est la ville centre de la Communauté d'Agglomérations Mulhouse Sud Alsace (CAMSA). Les Coteaux sont limitrophes avec les communes de Morschwiller-le-Bas et de Didenheim. Ils sont donc pour Mulhouse un point d'articulation entre elle et le sud de la CAMSA.



II Le diagnostic

Le diagnostic est la partie la plus importante de la commande, car il constitue la base de travail pour l'étude du projet urbain. Il s'agit de donner un état des lieux complet et le plus précis possible du quartier.

La première approche se fait au travers de la lecture de documents (schéma d'évolution urbaine, aménagement du parc urbain, diagnostic des tours Dumas, bilan du PIC URBAN, ZAC Parc des Collines, recherche actions sur le partenariat). D'autres informations sont récoltées auprès de différentes personnes (Cf. annuaire).

Une plongée dans les archives est nécessaire pour connaître l'évolution du quartier et comprendre les impacts de l'histoire (ancienne ou récente) sur la situation actuelle. La récupération de deux mémoires de recherche auprès de M. Reitel, professeur d'histoire à l'Université de Haute-Alsace, apporte des éléments sur la construction du quartier et son évolution.

L'observation du terrain est un exercice incontournable pour saisir le fonctionnement du quartier, comprendre son organisation et connaître le mode de vie des habitants. On peut distinguer deux sortes de visite : un arpentage attentif et long du terrain avec prise de notes, et une simple observation d'un secteur bien précis, le parc urbain, à des moments différents.

La participation à différentes réunions (ASL, locaux associatifs, PMR et système anti-booster, conseil de quartier) est l'occasion de récolter des informations complémentaires. De même, l'entretien (physique ou téléphonique) avec des personnes des Coteaux : la présidente du conseil syndical Peupliers Camus, Mme Fridlander, le 30 juin ; l'assistante de direction du pôle Nations, Mme Haraszti, le 24 juillet ; etc.

Le dialogue continu avec la chargée de mission territoriale, Marie-Thérèse Lefort (MTL) permet de corriger et d'alimenter le diagnostic.

Enfin, des allers-retours entre les principaux acteurs du PRU sont nécessaires pour valider et recadrer le diagnostic, pour lui donner une forme (matrice AFOR et fiches synthèse) et une certaine cohérence dans son ensemble.

Il n'est pas toujours facile d'obtenir des données. Par exemple dans le domaine de l'économie, l'observatoire de l'activité économique n'a pas été tenu par la Préfecture comme il avait été prévu. Cette partie peut être jugée faible en termes d'information.



De la première visite au diagnostic

Après deux jours passés à lire différents rapports sur les Coteaux, une visite sur le terrain s'imposait.

Elle s'est déroulée le mercredi 17 mai après-midi. Le compte-rendu de cette première approche est retransmis intégralement ci-dessous. S'agissant d'un premier contact, il est normal que des questions soient soulevées et que des erreurs soient commises. Une certaine candeur et spontanéité peuvent être ressenties, mais c'est là, la principale qualité du regard extérieur et débutant...

Le compte-rendu de cette visite figure en annexes.

Une fois une masse critique d'information collectée (grâce au conseil de quartier, à la lecture de divers rapports, aux rencontres avec les professionnels), il a fallu penser à l'organiser.

Le choix du plan du diagnostic influencerait le déroulement de l'atelier, puisque celui-ci s'appuie sur ce premier état des lieux. Trois options ont été comparées :

Comment ?	Par territoires	Selon méthode AFOR	Par thématiques
Pour	Création de pôles (culturel, commercial, sportif, ...) Qui oblige la présence de liens entre eux donc formation d'un quartier lié, relié même avec l'extérieur	Permet de connaître les composantes du territoire et comment il fonctionne Problématise le diagnostic et dégage des objectifs	Pas de division du quartier, maintien d'une vision d'ensemble du territoire Transversalité
Contre	Morceler un ensemble Risque de stigmatiser certains secteurs Perte de dynamisme	Fait apparaître des menaces/risques, qui ne sont pas toujours acceptés par la population et les élus	Certains thèmes ne concernent pas toute la population (garderie si la plus part des participants ont plus de 65 ans)

Le découpage par territoires a été vite écarté, pour ne pas morceler le quartier et perdre la vision d'ensemble.

Afin de mieux analyser les deux autres modes, des plans dits « thématiques », proche de l'académisme parfois, ont été soumis, de même qu'un tableau faisant apparaître les éléments importants selon des thématiques.

C'est la matrice Atout Faiblesse Opportunité Menace (AFOM) qui a été retenue et rebaptisée AFOR, menace étant remplacé par risque. Elle figure en annexes.

La matrice AFOR a donc servi de base à la rédaction du diagnostic (Cf. pages suivantes). Elle se décline également sous la forme de fiches synthèse qui ont pour ambition, de pointer les problématiques propres aux Coteaux et de dégager des enjeux.

document final

Avis aux lecteurs

Le terme *Coteaux* désigne spécifiquement la zone définie par le périmètre de projet, c'est-à-dire l'espace octogonal dessiné par les rues Albert Camus, Jules Verne, Paul Cézanne, Mathias Grunewald et le boulevard des Nations.

La notion de quartier peut occasionnellement recouvrir le périmètre d'étude urbaine.

Pour certains thèmes, des informations manquent. A cela deux raisons : elles n'ont pas été trouvées ou elles seront fournies suite aux diagnostics thématiques et enquêtes en cours ou à venir (logements, population, associations, fréquentation des transports en commun)

Des cartes sont insérées dans le texte afin d'illustrer les propos. Les données cartographiées sont parfois issues de relevés personnels. Les photographies ont été prises par l'auteur entre le 17 mai et le 10 août 2006.

Table des matières

Thème	Page
Quartier	17
Les grandes caractéristiques des Coteaux	
Zonages	22
Différents classements et leur perception	
Accessibilité	24
Transports, déplacements, voirie	
Environnement naturel	34
Espaces verts, entretien, gestion foncière	
Environnement bâti	41
Habitat, façades, dalles	
Population	50
Difficulté sociale, faible mixité	
Cadre de vie	54
Tissu associatif, vie de quartier, gestion de proximité	
Commerces et services	57
Pôle des Nations, offre commerciale, services publics et assimilés	
Activités économiques	65
ZFU, chômage, sièges d'entreprise	

Introduction

« En fait le grand ensemble n'est pas une invention diabolique d'esthète ou de technocrate : la formule est imposée par la dimension même des phénomènes économiques et sociaux de notre époque. Que l'on installe une usine de 2.000 ouvriers, c'est une ville de 8 ou 10 000 habitants qu'il faut construire ; il faut alors faire en 2 ou 3 ans ce qui jadis s'élaborait en décades ou en siècles ; il faut retrouver par le raisonnement les secrets d'une harmonie qui jadis allait d'elle-même grâce à l'accord des générations avec leur terroir. Quand on analyse certaines conséquences regrettables des grands ensembles on constate qu'ils tiennent soit à une composition sociale trop uniforme de la collectivité qui les habite, soit à une typification excessive des bâtiments. Un effort doit être fait pour mettre plus de diversité dans le recrutement des occupants des grands ensembles comme dans le jeu des volumes et des formes. C'est aujourd'hui dans ce sens que travaillent nos architectes et nos services. »³

Ce souhait n'a pas été entendu par les concepteurs du quartier des Coteaux.

Les Coteaux constituent le secteur résidentiel de la Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP) de Mulhouse. Cette ZUP est l'une des premières de France car elle a été pensée 2 ans avant le décret de création des ZUP.

Aujourd'hui, comme la plupart des grands ensembles, les Coteaux connaissent une situation de dégradation, de paupérisation et souffrent des images négatives de ces quartiers HLM.

La Ville de Mulhouse mène depuis de nombreuses années une politique de la Ville dynamique.

Elle s'est engagée le 1^{er} juin 2006, aux côtés de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), dans un programme de renouvellement urbain (PRU).

Le PRU concerne 4 Zones Urbaines Sensibles (ZUS) sur les 6 que compte la ville : Bourztwiller, Wagner, Franklin-Briand-Neppert (quartiers anciens) et les Coteaux.

Le quartier des Coteaux est le dernier à entrer dans une phase d'étude.

C'est pourquoi certaines remarques du présent document sont davantage de l'ordre du questionnement que de l'affirmation. Ce diagnostic n'est que le début d'un processus d'étude qui va s'étaler jusqu'en 2007. Il est en quelques sortes les premiers pas du diagnostic en marchant.

³ Pierre Randet, directeur de l'aménagement du territoire du ministère de la construction, URBANISME, n° 72, 1961 ; in Gérard Legros, réhabilitation d'un grand ensemble : les Coteaux à Mulhouse, contrôle de renaissance, école d'architecture de Strasbourg, septembre 1999

Cette analyse urbaine du quartier est inscrite dans la convention de l'ANRU et sert de base au lancement du marché de définition pour la conception d'un projet de renouvellement urbain.

Les Coteaux n'ont pas été abordés comme une cité difficile, malgré ce que l'on peut entendre à leur sujet, ce qui permet de faire ressortir les points positifs de ce quartier. Si l'on veut présenter les Coteaux sur un aspect valorisant, on évoquera alors les nombreux espaces verts, les réhabilitations, le pôle commercial des Nations, la desserte tram, la proximité de la campagne et des axes autoroutiers.

Bien entendu les difficultés ne sont pas absentes. Elles sont à la fois sociales et urbaines : paupérisation, insécurité, non-appropriation des espaces publics, gestion complexe du foncier et des copropriétés.

Ce diagnostic est découpé en 9 thèmes ; chacun d'eux est présenté par les atouts et les faiblesses du quartier.

A ceux-ci, nous avons tenté de faire correspondre des opportunités et des menaces. C'est en cela que ces deux dernières rubriques peuvent apparaître comme hypothétiques, voire relever d'une vision subjective.

THEME : Quartier

ATOUTS

Esprit village

Les habitants se connaissent et se saluent, notamment les mamans des écoles. Les personnes qui résident depuis longtemps aux Coteaux et qui sont engagées dans les différents mouvements associatifs sont connues et reconnues. Les enfants jouent ensemble aux pieds des immeubles et à proximité des écoles profitant du cadre verdoyant et des arbres (course, escalade).

A proximité ZAC, université, campagne

La campagne environnante est grignotée petit à petit par la croissance urbaine de Mulhouse. Ainsi, les Coteaux forment la limite sud ouest de la ville, dernier espace urbanisé avant les terres cultivées. Appartenant à la même ZUP, l'université (IUT) jouxte les Coteaux ainsi que le Centre de réadaptation et de formation professionnelle⁴.

Afin de se doter d'un véritable territoire de développement, le croissant ouest (de la gare-ville à la gare-nord), Mulhouse a créé deux Zones d'Aménagement Concerté: la ZAC de la Mer Rouge et celle du Parc des Collines. La première (86 ha) a pour vocation l'accueil d'activités liées à la haute technologie (pôle d'excellence TIC de Mulhouse), mais s'ouvre également à l'implantation de structures logistiques et industrielles. Elle regroupe 130 entreprises, soit 1 500 emplois. La ZAC des Collines, plus récente (1996) et en extension, est en partie implantée dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine (ZFU). Elle est constituée de 3 vallées sur un total de 150 ha (vallées 1 et 2 font 65,5 ha) réparties sur les communes de Mulhouse, Didenheim et Morschwiller-le-Bas. Son aménagement est respectueux de l'environnement proche (noues, qualité architecturale des bâtiments) et sa vocation est d'accueillir des activités tertiaires, technologiques et industrielles non polluantes. 190 entreprises sont implantées offrant 2 000 emplois (chiffres de 2002).

Entre les deux ZAC, une zone commerciale de plusieurs hectares propose un large choix de magasins, dont un hypermarché avec galerie commerciale et restauration.



Les Coteaux depuis CORA

⁴ Cf. compte rendu d'activité : insertion professionnelle des personnes handicapées, hébergement et hôpital de jour

FAIBLESSES

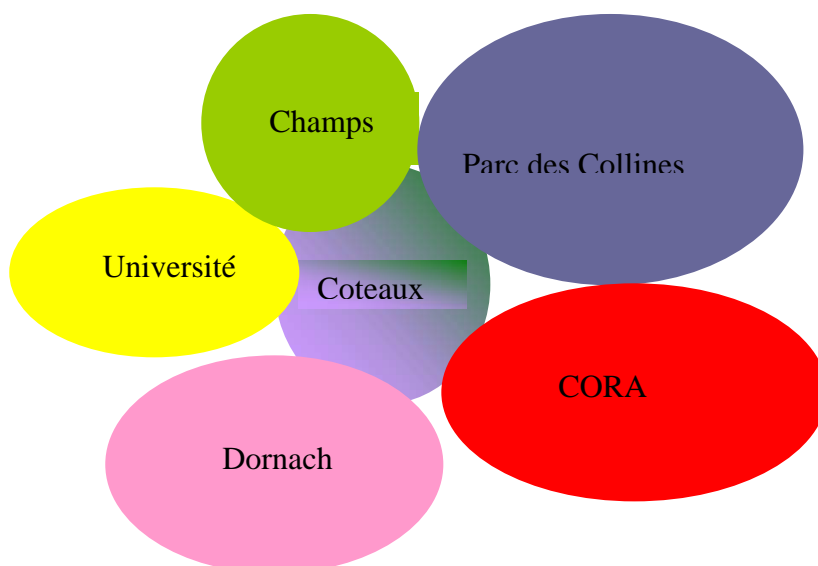
En rupture

Sur au moins 5 points, les Coteaux peuvent être perçus comme en rupture avec les secteurs voisins.

Ces ruptures peuvent constituer des barrières à l'intégration du quartier au reste de la Ville.

Il paraît éloigné du centre-ville (distant de 3,5 Km).

	Coteaux	Zone commerciale de Cora	Dornach/Haut Poirier	Université	Collines	Champs
Topographie	Hauteur (« rocher », relief, deux niveaux)	Plaine	Plaine	Plaine	Marais, relief doux	Relief doux
Architecture	Hauteur, grands gabarits, typique années 60 70	Grand volume, boîtes plutôt plates	Pavillons, années 30, petits collectifs	Large et plutôt bas	Blocs de taille différente	
Activités	Habitat social Commerces Entreprises	Commerce	Habitat	Enseignement	Tertiaire	Agricole
Rythme	Nocturne et diurne, tous les jours pour l'habitat (activité dominante)	Diurne, un jour de boom et un jour d'arrêt	<i>Mouvement pendulaire en semaine</i>	Diurne, semaine, 10 mois /an	Diurne, 5 jours /semaine	
Physique	Ceinturé, hermétique, ensemble	Poreux	Parcellaire, poreux		Poreux	



Se fragilise

Depuis de nombreuses années, les discours politiques font état d'un quartier qui se dégrade, non seulement d'un point de vue bâti mais également social. « Considéré comme le meilleur patrimoine social de la ville, il présente des signes de désaffection et de fragilisation. De 1975 aux années 1990, les représentations de cet espace urbain se sont profondément modifiées : d'un espace perçu comme le symbole d'une société moderne et prospère, il est devenu l'espace représentant les problèmes d'une société fragmentée »⁵.

Il est vrai que le quartier, comme tout grand ensemble de sa génération, signifiait le progrès, le confort moderne, et les accédants étaient issus des classes moyennes. Aujourd'hui, les logements se dégradent par un manque d'investissement et d'entretien. Les propriétaires n'achètent plus pour se constituer un patrimoine mais pour répondre au besoin de se loger.

Il semble que la vie en collectivité soit difficile : l'incivisme, le vandalisme, la présence de certaines personnes sont souvent pointés du doigt.

La mise en place d'un système de vidéo surveillance tente de ramener la tranquillité sur le quartier (Cf. plus loin).

Stigmatisé

Les tags et autres graffitis sur les murs de la cité font très souvent référence à la ZUP, la Zone à Urbaniser par Priorité. Ce zonage est synonyme de banlieue à problème, et a perdu toute sa signification originelle. Il est bon de rappeler que la ZUP ne recouvre pas que le quartier des Coteaux, elle comprend également la zone sportive et l'université.

Son classement en Zone Urbaine Sensible (ZUS) en 1996 accentue l'aspect difficile du quartier.

La rivalité avec les autres quartiers de la ville (Wagner et Bourzwiller) se lit également sur les murs faisant craindre des règlements de compte entre bandes, mais cela montre d'un autre côté l'identification des jeunes à leur territoire, sentiment qu'il faudrait retourner en faveur du quartier.

⁵ Jeremy RUDY, *Le quartier des Coteaux et la politique de la ville, représentations et stratégies mulhousiennes, 1975-1997*, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, Université de Haute-Alsace, 2004



Tag sur les murs de l'espace central

OPPORTUNITES

A mettre en valeur (rupture assumée)

La notion de rupture est peut-être à mettre en valeur. Le quartier pourrait jouer sur ses caractéristiques : barres et tours, espaces verts.

Projet de Renouvellement Urbain

Beaucoup de projets ont été menés sur le quartier, avec plus ou moins de succès. Des bilans restent à faire. Les habitants ont été mobilisés et sont en attente.

Le Renouvellement Urbain est l'occasion de trouver enfin des solutions aux problèmes qui sont régulièrement soulevés : dalles, entretien des espaces verts, ravalement de façade, sécurité, etc.

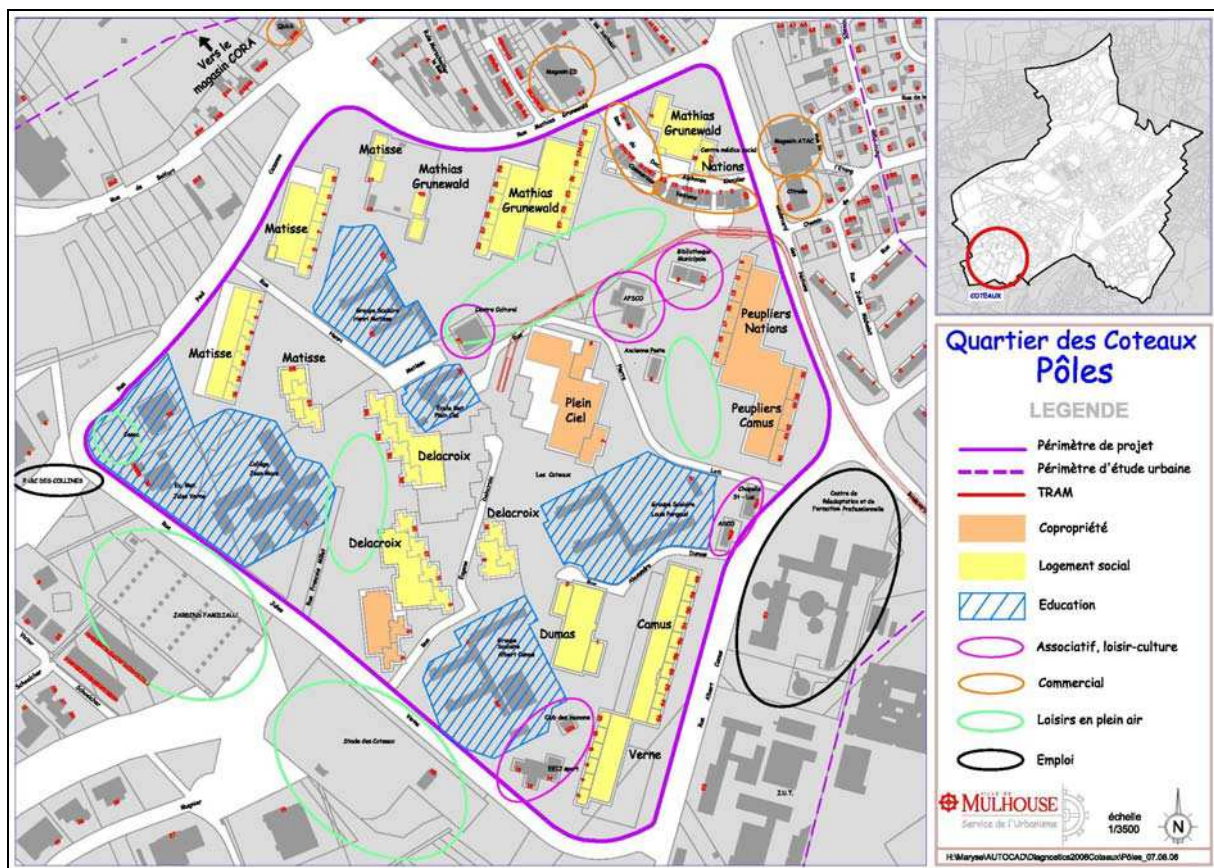
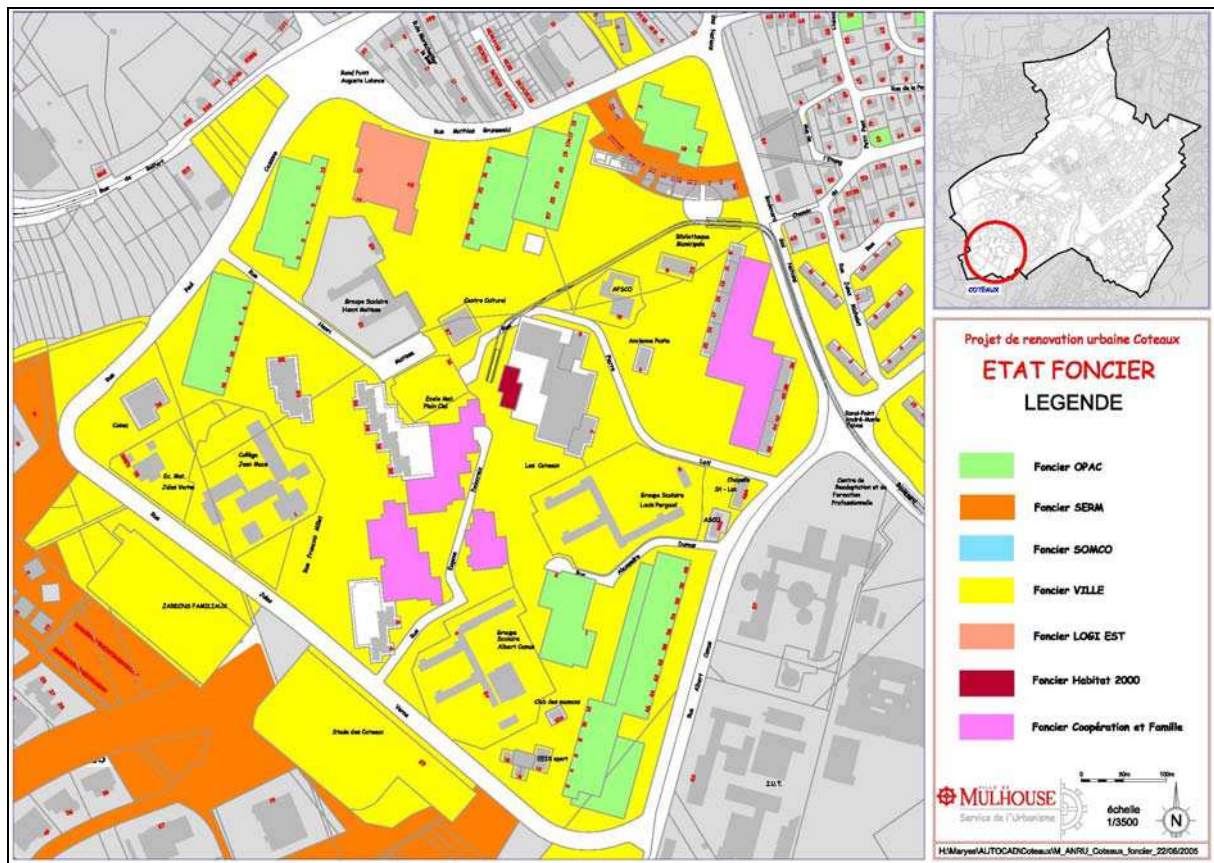
La Ville est engagée également dans l'élaboration du PLU. Il est souhaité que la notion de centre-ville s'élargisse. Ainsi, le quartier semblera moins écarté du centre.

RISQUE

Faire les mauvais choix urbains

Le risque majeur est celui que revêt tout projet : se tromper dans les actions parce que les objectifs n'étaient pas les bons ou que les réponses n'étaient pas appropriées.

Si le parti par exemple de jouer sur la notion de rupture est choisi, il se peut qu'elle soit accentuée de façon négative.



THEME : Zonages

ATOUT

Zone Franche Urbaine

En mai 1996, le Conseil des Ministres accepte d'inscrire les Coteaux en Zone Franche Urbaine (ZFU).

Les objectifs poursuivis sur le site sont : l'intégration urbaine et économique du quartier, le développement social et l'animation pour les habitants du quartier.

Elle doit permettre d'attirer des entreprises et de créer des emplois pour et par les habitants.

FAIBLESSES

Zone à Urbaniser par Priorité

Comme énoncé précédemment, la ZUP a perdu toute sa signification pour devenir le synonyme de cité dortoir, de banlieue à problèmes.

De nombreux tags et graffitis faisant référence à la ZUP s'apparentent comme un marquage du territoire. Comment faut-il l'interpréter ?

Zone Urbaine Sensible

La ZUS est confrontée à la même situation : *sensible* renvoie au fait que les crises et affrontements peuvent se déclencher rapidement. L'insécurité est forte, du moins fortement ressentie.

Même si *sensible* est compris dans le premier sens, c'est-à-dire fragile économiquement et socialement, ce terme génère un sentiment négatif. C'est un quartier qui va mal, qui est dangereux.

Zone d'Education Prioritaire

Signe de nombreuses situations d'échec scolaire, le zonage ZEP renforce l'image d'un quartier en difficulté.

Il est important de rappeler que sur 8 collèges mulhousiens, 4 sont classés ZEP. Sur l'ensemble de la ville, 28 établissements sont concernés.

Zone Franche Urbaine

Ce classement doit donner en premier lieu une image attractive. Or, puisque le territoire est classé comme tel, c'est donc qu'il connaît des difficultés. La ZFU joue son mauvais rôle.



ZUP la patrie des patrons

ATOUT

Prolongement

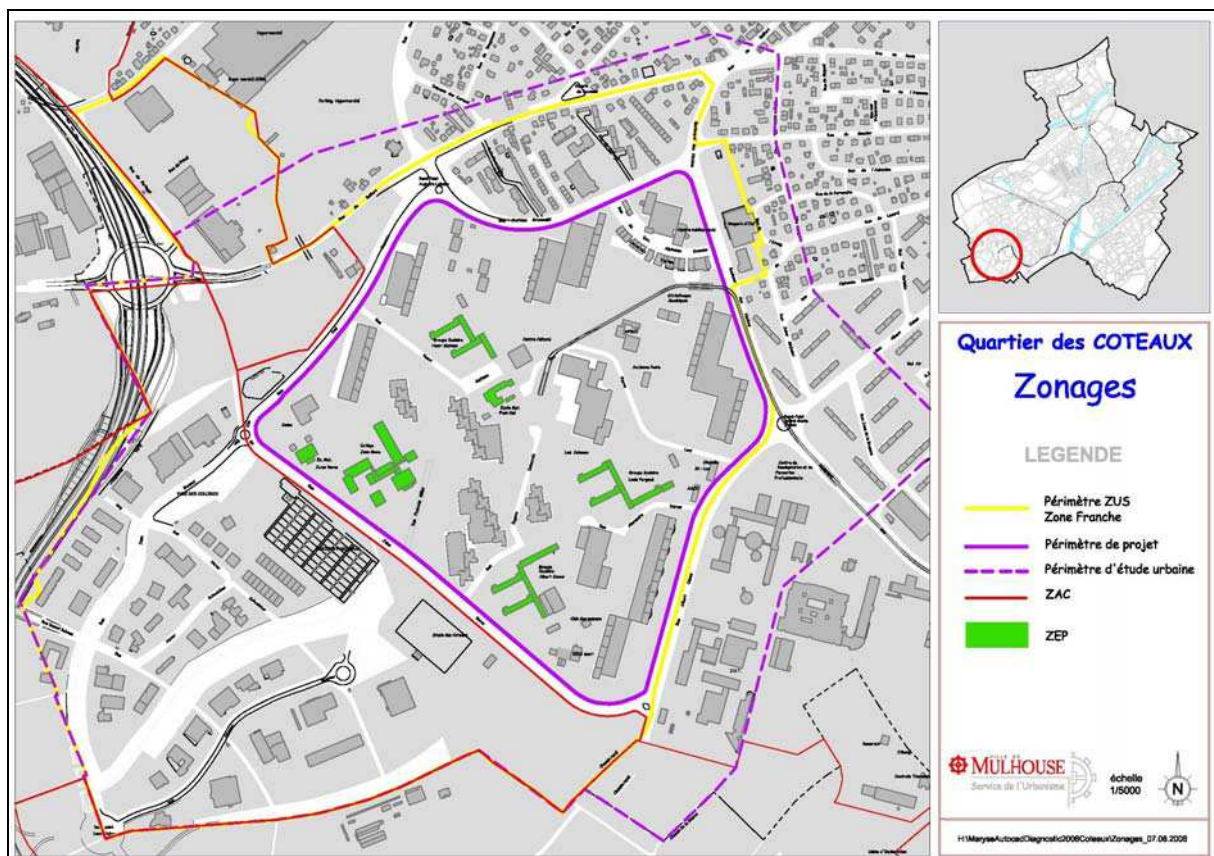
Les avantages ZFU sont prolongés. Cela s'arrime bien avec l'extension du Parc des Collines et la construction du Trident (en partie sur le périmètre). Ce zonage étant reporté sur d'autres secteurs peut alléger l'image d'un quartier en difficulté.

La ZFU de Mulhouse est citée en exemple car ses offres foncières sont importantes et son accessibilité est remarquable (prise directe avec l'autoroute).

FAIBLESSE

Echec

Les retombés en termes d'emploi pour les habitants sont très mitigés. Certains disent qu'il n'y a pas eu de création, d'autres affirment le contraire. « Diplômée d'un BTS Assistante de gestion, cette jeune femme de 24 ans n'y voit que des avantages : *« Je ne perds pas de temps dans les trajets et je peux même venir à pied. C'est un vrai gain de temps.»* Directeur général d'Acadys, Laurent Gasser se félicite, lui, de ces recrutements. *« Des personnes compétentes, il y en a partout. Je trouve que celles qui habitent les quartiers dits "sensibles" sont encore plus motivées que les autres. Cette loi oblige les entreprises à changer leurs habitudes en termes de ressources humaines. C'est une bonne chose ! »*»⁶



⁶ www.ville-mulhouse.fr le 12/06/06

THEME : Accessibilité

ATOUTS

Proximité voies rapides

Position surtout avantageuse pour les entreprises, les Coteaux sont proches de l'autoroute A36 (sortie n°16a). On peut rappeler que l'intersection avec l'A35 est à l'Île Napoléon, au nord-ouest de Mulhouse.

D'autres voies de communication sont aussi très proches : la route de Belfort (liaison nord-sud) qui se prolonge par la rue de Mulhouse (RN 466) et le projet de la rocade ouest.



Entrée autoroute, rond point Walter

Bonne desserte

Les différents diagnostics s'accordent à dire que le quartier est bien desservi tant en route qu'en transports en commun. 5 rues périphériques qui entourent les Coteaux alimentent 5 impasses (appelées pourtant « rues ») conduisant aux parkings et garages, via d'autres impasses sans nom. Les habitants sont satisfaits des lignes de bus (propos tenus avant juillet 2006).

Les Coteaux sont placés sur l'itinéraire des pistes cyclables de l'agglomération.

Celle du Boulevard des Nations suit le tracé du tram (une piste aménagée sur le trottoir dans le sens de circulation automobile) ; sur la rue Albert Camus c'est le même type d'aménagement auxquels sont ajoutées des haies ; la piste de la rue Jules Verne est un peu moins matérialisée mais le trottoir est divisé entre la circulation piétonne et cycliste ; la piste est à double sens rue Paul Cézanne ; un bout de piste longe la rue de Belfort. Il n'y a pas d'aménagement cycliste rue Mathias Grunewald. Le Parc des Collines est également équipé de pistes cyclables en continuité avec celles des Coteaux.



Piste cyclable, rue Albert Camus

Avec le premier point, on peut conclure que le quartier est relié au centre-ville.

Fermé à la circulation automobile

Les voies internes au quartier sont sans issue, ce qui limite la circulation automobile aux secteurs proches des parkings et des dalles (en bas des immeubles). Si l'on peut déplorer l'absence de rues pour leur rôle de lieu public et urbain, cela contribue néanmoins à la sécurité des personnes, notamment des enfants.

L'intérieur des Coteaux est une zone 30 et des passages surélevés tentent de réduire la vitesse.



Rue Alexandre Dumas

Mobilité interne

Grâce à une circulation automobile presque inexistante, et à la répartition des équipements sur le quartier, des traces de déplacement sont visibles.

Les personnes handicapées ont vu des trottoirs aménagés pour eux, et d'autres sont en travaux ou projetés.

Les trajets des habitants ne se limitent pas au quartier ; le Parc des Collines et la campagne sont des lieux de promenade très fréquentés.



Cheminement naturel, vers l'école L Pergaud

FAIBLESSES

Rupture géographique

Le quartier est bordé de rues, donc ceinturé. De ce fait, il est perçu comme un îlot à part entière. Un îlot de grande dimension par rapport aux voisins.

Il y a 3 carrefours giratoires, dont l'un (Lalance) est à priorité à droite doublé d'un feu tricolore. Le carrefour Nation Grunewald a un fonctionnement assez complexe. La sortie Kienzler sur Nations est étroite. Tout ceci constitue des dangers aussi bien pour les piétons que pour tous les usagers de la route.



Carrefour Lalance

« Le Boulevard des Nations constitue une coupure pour les piétons compte tenu de sa forte vocation routière (largeur de la chaussée, flux importants et vitesse des véhicules parfois excessives). Cet effet est renforcé par les alignements végétaux sur les trottoirs qui canalisent les cheminements piétons, et par le rond point Talvas qui constitue une contrainte pour ces mêmes cheminements. Mais, la forte présence du végétal (arbres et espaces engazonnés), la largeur des trottoirs et le recul du bâti réduisent les impacts négatifs de cet axe routier. »⁷

La trame urbaine évolue entre le centre-ville et le quartier des Coteaux ce qui renforce la notion de rupture. La trame passe d'une maille comprise entre 70 et 100 m (centre-ville) à 150 200 m dans le quartier de Dornach Bel Air, pour atteindre plus d'un Km au niveau des Coteaux.

Image hermétique

Sa perception d'îlot est corroborée par celle de fermeture. Puisqu'il est ceinturé, il est contourné ; puisque ses rues sont sans issue, il n'est pas traversé. On ne passe pas à travers les Coteaux ; on ne s'y rend que si l'on a un motif.

Disparition de lignes de bus

La crainte exprimée par les résidents qui s'inquiétaient surtout pour les personnes âgées de voir les bus supprimés en faveur du tramway, est devenue réalité. Le 5 juillet 2006, le nouveau réseau de transport Soléa est entré en fonction. Les Coteaux maintiennent le même nombre de lignes (4) mais les arrêts sont regroupés à Nations, pôle d'échanges. Ainsi, des arrêts sont supprimés : la rue Paul Cézanne n'est plus desservie et Jules Verne qu'occasionnellement. La partie sud ouest (Matisse et Delacroix) se trouve dorénavant plus enclavée. La desserte des halles couvertes est maintenue (ligne 16 Osebach-Camus/Collines). Cependant, les résidents de Matisse et toute la partie ouest du quartier n'ont plus d'accès direct au marché. Grâce à la ligne 21, l'hôpital est en liaison directe. Ce changement affecte beaucoup les habitants qui ont perdu leurs repères.



Arrêt Cézanne, rue P Cézanne

⁷ Observatoire des impacts urbains du tramway de l'agglomération mulhousienne, AURM, 2005

Les personnes âgées ne parviennent pas à se servir du distributeur automatique, seul pourvoyeur de titres de transport. Les deux stations ne disposent que deux guichets (sur les quais en direction du Nouveau Bassin). Le bureau de tabac du pôle Nations a refusé de vendre des tickets. Soléa ne souhaite pas augmenter le nombre de ses dépositaires. Le commerçant le plus proche pour se procurer un titre est le bureau de tabac du centre commercial de Bel Air.

Autres incidences du tram sur le quartier, le bruit et la sécurité. En effet, les résidents se plaignent du sifflement des rames (dès 5 h et jusqu'à 23h) et du grincement de celles-ci dans la côte Loti. De plus, le tracé en stabilisé représente une piste pour boosters forte intéressante où ils se livrent à des courses de vitesse. Les vélos et les piétons l'empruntent également (raccourci qui évite le système anti-boosteur du parc). La question sur la sécurité se pose pour les enfants qui jouent sur les voies et pour les chauffeurs dont les rames se font parfois caillasser lors des manœuvres.

Le revêtement en stabilisé est remis en cause par les ruissellements qui bouchent les rails.



Station Nations, sans distributeur

Parking et stationnement

Le stationnement sauvage est dénoncé depuis de nombreuses années (double file, sur les pelouses). Les voies réservées aux véhicules prioritaires sont bloquées. Apparemment dans certains secteurs il manquerait de place (56,2 % des ménages ont une voiture et 15 % en ont deux)⁸. Les parkings souterrains sont sous utilisés et certains niveaux ont été neutralisés (Delacroix et Matisse, soit 252 places supprimées).

Les parkings aériens sont en général de petites surfaces, à l'exception du 17 Matisse. Il se trouve toujours une personne pour jouer au garagiste sur ces stationnements (démontage de pneu, peinture, vidange). Des épaves sont abandonnées.

Flux de circulation motorisée

Les comptages effectués sur la RD 68 relèvent plus de 13600 véhicules dans le sens Morschwiller Altkirch, sur la route de Dornach autour de 6000 véhicules, sur la route de Belfort (pont CORA) jusqu'à 25275 véhicules. Enfin 17087 véhicules ont été comptés dans le sens sortie ville au niveau de la rue Kienzler sur le boulevard des Nations.

⁸ Observatoire des quartiers de l'agglomération mulhousienne, volume 1, AURM, 2003

Cependant, l'ouverture de la rocade ouest doit permettre de diminuer de 40 à 50 % du trafic

La limitation de vitesse à 30 km/h au sein du quartier n'est pas respectée.

De nouveaux engins motorisés ont fait leur entrée dans le quartier, ce qui trouble le repos des habitants. En effet, les mini motos et autres mini quad passent partout (même à travers les chicanes) en pétaradant et tournent autour des immeubles jusqu'à tard le soir.

Dès 1977, le conseil municipal s'inquiète des nuisances générées par « une certaine jeunesse motorisée ».⁹



Mini moto sur les pelouses du secteur Delacroix

Mobilité interne (piétons)

Afin d'empêcher la circulation des deux roues motorisées et d'assurer la tranquillité, un système anti-booster a été installé, notamment aux abords du parc. Or, il est inefficace et coupe, ou freine la circulation des PMR (fauteuil électrique, accident, ..). A certains endroits il est facile de contourner la chicane (Peupliers Nations) ou le système est incomplet (allée ouest du parc où il manque un portail, peut-être de façon temporaire).

Suite à un accident survenu sur l'un des portillons, une réunion a été organisée sur le site pour constater la difficulté que rencontre les PMR. Plusieurs sortes de chicanes sont disposées sur le quartier ; certaines étant plus faciles d'utilisation que d'autres (croisillons, nombres de manœuvres et marche arrière). Il a été conclu que les systèmes seront revus à la rentrée.

⁹ Conseil municipal du 27 juin 1977, in Jeremy RUDY, *Le quartier des Coteaux et la politique de la ville, représentations et stratégies mulhousiennes, 1975-1997*, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, Université de Haute-Alsace, 2004



Démonstration pour la bonne utilisation des chicanes

La signalisation n'est pas à jour et il manque un plan général du quartier qui guiderait les visiteurs. Car, par exemple, l'AFSCO est indiquée rue Mathias Grunewald, elle ne peut pas être rejointe en voiture par cette rue. Il est donc facile de tourner en rond et de se perdre. L'éclairage est semble-t-il insuffisant à certains endroits.

Les chemins naturels dégradent les espaces et peuvent créer des ravinements. Or, il existe déjà des problèmes d'écoulement.

Le projet de 3 passerelles sur Jules Verne, qui reliraient le quartier aux jardins, n'a pas encore vu le jour.

ATOUTS

Arrivée du tram et projet d'extension

L'ouverture à la circulation du tram est vécue à Mulhouse comme un événement, une nouvelle façon de vivre et de voir la ville.



Entrée du tram dans la station Nations

Aux Coteaux, l'enthousiasme semble être aussi grand, certains habitants témoignent d'un succès et attendent des services supplémentaires. Le quartier bénéficie de deux stations, dont l'une est le terminus (ligne 2). La butte sera prochainement rétrocédée à la ville qui devra penser à son aménagement. Cet espace correspond à la zone

libérée par les tours Delacroix et est appelé Parc tranche 2. Des demandes de crédit ont été faites mais pas acceptées ; pour le moment 5 000 m² sont préverdis. Au moment de la démolition le maître d'œuvre a été contraint de remblayer pour obtenir une pente de 5 %. Il y aura la partie basse (vers le local technique de Soléa) à terrasser. Lors de l'élaboration du parc urbain, des aménagements étaient prévus, mais pour des raisons budgétaires ils n'ont pas été réalisés.

Deux voies sont possibles pour son extension : vers les Collines (solution logique selon certains) ou vers CORA. Si la première option est retenue, ce sera véritablement le signe que le quartier s'ouvre sur la ville, et surtout qu'il peut être traversé. Si la deuxième possibilité est retenue, l'image du quartier peut également changer mais le sud (« le haut » comme il est appelé familièrement) restera inaccessible.

Or, les propositions du SITRAM ne vont totalement dans ce sens. La desserte du Parc des Collines paraît moins attractive pour le syndicat. En effet, la zone est dense, le potentiel de déplacement en transport en commun est de 1 000 déplacements par jour répartis entre les Collines et la Mer Rouge. Sur ce total, les déplacements générés par le tramway sont de l'ordre de 300. Le coût de l'infrastructure est de 27 M€ (hors acquisitions foncières) pour 995 m de linéaires (28 420 €/m). Le SITRAM ne parle pas de desserte CORA mais du parc de la Mer Rouge. Cette extension de la ligne est ouest du tramway serait limitée dans un premier stade au parking du centre commercial qui pourrait partiellement être utilisé en parking relais et desservirait également la zone du Trident. Les données statistiques ne permettent pas d'obtenir des résultats différents que ceux du Parc des Collines, de l'ordre de 1 000 déplacements par jour à répartir entre les deux sites. La Mer Rouge dispose cependant d'une zone commerciale attractive ce qui n'est pas le cas du Parc des Collines. De plus, la création d'un parking relais dans cette zone permet d'envisager une augmentation de trafic. L'implantation de la station terminus actuelle « Coteaux » est orientée en direction du Parc des Collines. Néanmoins le prolongement à double voie de la ligne actuelle depuis ce terminus vers la mer rouge peut se faire au travers d'un ensemble de bâtiments assez dense. Le coût de l'infrastructure est de 20 M€ (hors acquisitions foncières) pour 700 m de linéaire (28 571 €/m).¹⁰

Etre une véritable entrée de ville

Sa position géographique et la proximité des voies routières confèrent aux Coteaux un véritable rôle d'entrée de ville. Les barres et les tours sont visibles depuis la zone commerciale, Didenheim et Morschwiller-le-Bas.

Le projet Trident est composé de trois tours de verre qui participent à la qualité architecturale de cette zone et marque d'une manière fonctionnelle l'entrée de Mulhouse ouest.

Mobilité interne

Soléa, la Ville et les habitants se rencontrent pour étudier les cheminements naturels. C'est l'occasion d'adapter des aménagements à la réalité, au vécu du quartier.

Si des activités sont ramenées dans le secteur Verne, les déplacements vers lui seront augmentés.

¹⁰ Etude SITRAM, 2006

RISQUES

Fuite des habitants vers l'extérieur

Il faut se méfier des voies de communication : soit elles permettent d'attirer parce qu'elles rendent accessible un territoire, soient elles vident le territoire, parce que l'herbe est toujours plus verte chez le voisin et qu'aujourd'hui on peut y aller plus facilement. Ceci est particulièrement vrai pour un TGV sur une ville. Mais, dans de moindres effets, le tram peut attirer les habitants des Coteaux vers le centre-ville en plus grand nombre. Cependant, l'incidence sur le commerce ne devrait pas être importante, vu les fonctions différentes jouées par les commerces Nations et ceux du centre.

Des études de fréquentation seront effectuées en novembre dont les résultats seront connus en 2007. Il sera alors possible de vérifier le succès du tram.

Véritable lien ?

On peut supposer que ce nouveau moyen de transport permet de mieux relier le quartier au centre-ville. Mais au lieu d'une continuité entre le centre et cette périphérie, on peut voir dans la ligne de tram comme une rupture. En effet, « la station Nations est le point de départ du ruban de gazon sur lequel circule le tramway, qui fait entrer la nature dans la ville ». Puisque le tracé qui traverse les Coteaux est « en stabilisé (sable compacté) de façon à éviter toute confusion entre les espaces de promenades pour les piétons et le secteur dédié au tramway. »¹¹ De sorte que le traitement est différent entre le centre-ville et le quartier. Or, en centre-ville (Porte Jeune, avenues Kennedy et Colmar, etc.) le revêtement est minéral. Donc la rupture n'est réelle qu'à l'intérieur du quartier. Celui-ci qui est fortement végétal doit céder de la place au minéral.

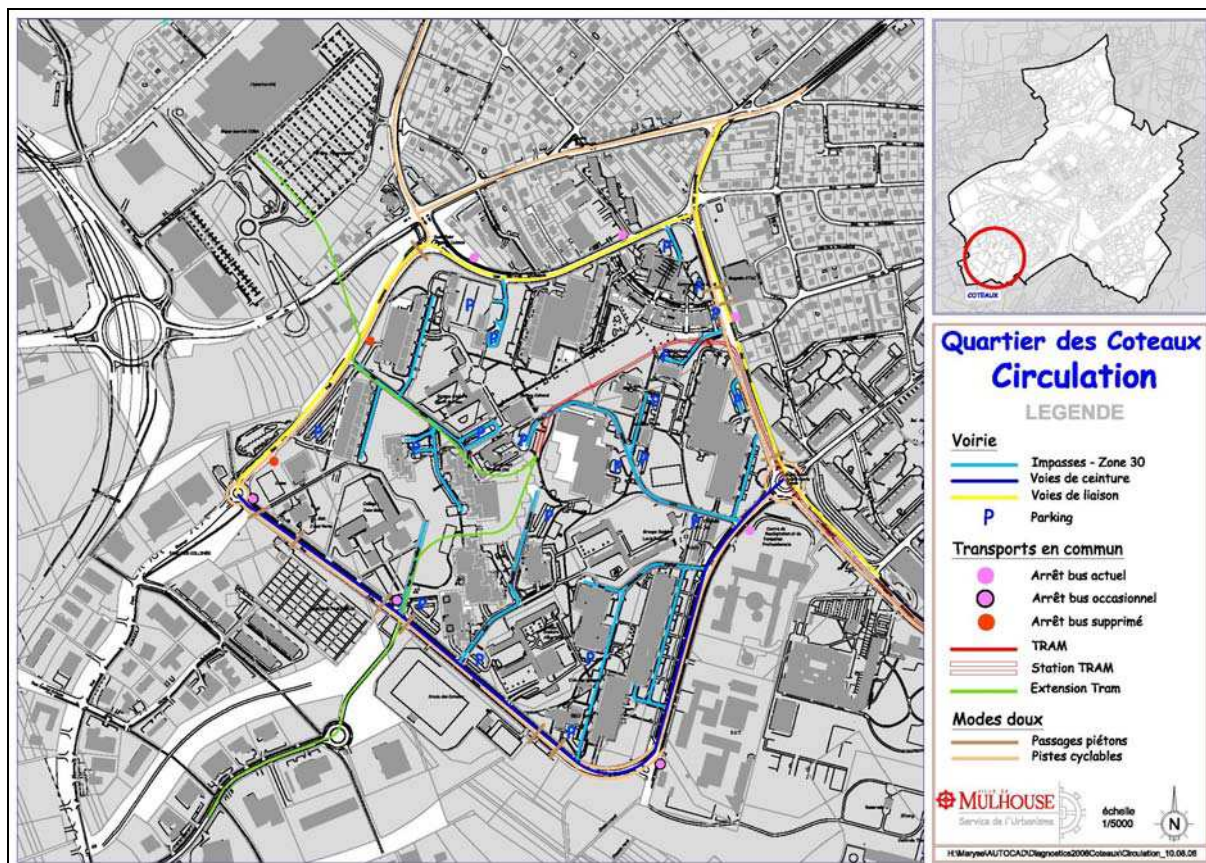


Rue P Loti, du tapis vert au stabilisé

Mobilité interne

Si le plaisir est de créer ses propres chemins, il y en aura toujours, même si de nouveaux chemins sont goudronnés. De plus, ces aménagements augmenteront la charge d'entretien.

¹¹ Le tram de l'agglomération mulhousienne, 2006



THEME : Environnement naturel

ATOUTS

Quartier vert

Les Coteaux sont implantés sur un petit promontoire, d'où sa toponymie. Visibles du rond point Lalance, les pentes herbagées donnent l'image d'un écrin de verdure pour des constructions en béton. Les nombreux espaces verts, parfois traités en prairie, « donne vie au béton »¹². Ils sont très appréciés par les résidents.



Le 3-13 Matisse vu du giratoire

Lalance

Un parcours botanique (bornes béton et panneaux) aménagé devant les commerces Verne et l'école maternelle Jules Verne, indique la présence de : Sureau panaché de blanc, Houx golden king, Erable cannelle, Copalme d'Amérique, Fusain ailé, Clérodendron, Hibiscus, Forsythia spectaculaire, Lilas « souvenir de Louis Spaeth », Amélanchier, Cerisier Amber beauty, Fèvier à feuillage doré, Arbre aux papillons (devant les commerces Verne), Viorne, Cerisier à grappe, Tilleul, Lilas, Arbre aux papillons, Lavande (devant l'école). D'autres essences sont visibles sur le quartier : Pins, Peuplier, Platan, Erable, Robinier faux acacia, Tulipier de Virginie, Saule, etc. Des bandes de rosiers couvrants (et odorants) et des arbustes fleuris apportent des touches de couleurs, notamment aux pieds des immeubles et le long des chemins.

¹² Les propos recueillis dans les questionnaires adressés aux conseillers de quartiers sont repris entre guillemets.

Très peu de balcons sont fleuris, mais il faut noter l'effort de la copropriété Peupliers Camus pour le fleurissement de ses entrées.

Le relief du quartier participe également au cadre attrayant. En effet, les différents niveaux donnent lieu à des légères pentes et des perspectives intéressantes (contre-bas). Les escaliers répandus à travers le quartier sont variés et animent les parcours.

Cette forte présence de verdure additionnée à la quasi absence de circulation automobile procure au quartier un air de très bonne qualité.

Quartier test

Pour le service de la Propriété Urbaine et Parc Automobile (PUPA), les Coteaux sont un quartier test depuis le PIC URBAN. L'approche est globale : les agents entretiennent à la fois l'espace minéral et végétal. Le nettoyage est quotidien ; la machine passe une fois par semaine. Le service consacre au quartier 170h/semaine au lieu de 40. Il bénéficie donc d'un meilleur entretien que les autres quartiers de la ville. Les résultats sont satisfaisants, mais il semble que l'expérience ne sera pas élargie, car cela nécessiterait l'embauche de 35 balayeurs.

Jardins familiaux

64 parcelles sont implantées au sud de la rue Verne, faisant la liaison avec le parc des Collines. Ces jardins familiaux sont loués par les habitants. Une bande est réservée aux écoles (jardins pédagogiques, entretenus par les élèves des écoles maternelles et aménagés par les collégiens, le SEVE entretient les parties communes)



Jardins familiaux

FAIBLESSES

Nécessite beaucoup d'entretien

La superficie importante des espaces verts (23 ha, soit 50 % de la superficie totale)¹³ nécessite un entretien quotidien pour la propreté, et régulier pour les végétaux.

Les habitants se préoccupent de cet entretien, car ils ont conscience qu'il mobilise beaucoup de moyens, mais que les résultats ne sont pas là (papiers, mauvaises

¹³ 32,4 ha d'espaces publics dont 25,6 ha utilisés par les espaces verts et les chemins piétons de déserte.

herbes). Cela est vérifiable sur le terrain : La nature semble parfois reprendre ses droits : des plants de colza colorent la pelouse aux abords du terminus du tram, l'aire de pique-nique du parc urbain ou encore l'arrière du collège Jean Macé sont envahies d'herbe.

Le service espace vert (SEVE) a délégué l'entretien des végétaux, et étendues engazonnées à deux organismes : l'entreprise BRIO (marché pour 4 ans, entretien du parc urbain) et l'Association Syndicale Libre des Coteaux (ASL)¹⁴ (au prix du marché BRIO pour l'entretien des abords de la chapelle, du centre culturel, du COSEC et du terrain de football de la bibliothèque). Les groupements de résidents protestent contre la gestion de l'ASL (bénéfices, superficie non recalculées...). L'association devrait faire preuve de plus de transparence.

Le nettoyage des tours d'échelle est assez problématique en raison des chutes d'objets et de déchets des fenêtres (les agents portent un casque). Il est confié à l'ASL. Ce sont les parties les plus maculées du quartier.



Tour d'échelle du 15-27 Mathias Grunewald

Des repères naturels disparus

Inscrit dans URBAN, la réalisation d'un parc urbain¹⁵ n'a pas tenu toutes ses promesses. En effet, il était stipulé dans le cahier des charges que « le concepteur s'attachera à concevoir un parc qui dessinera le nouveau quartier des Coteaux tout en rappelant quelques notions du passé. La zone d'étude comporte plusieurs aspects historiques du quartier (alignement de peupliers ruisseau) qui sont présents) à l'esprit de nombreux habitants. Le parc devra donc apparaître comme un nouvel aménagement pour le quartier dont la qualité s'enrichira des traces du passé. »¹⁶

¹⁴ Formée en 1965, l'ASL réunit les propriétaires de terrains du quartier

¹⁵ Le parc urbain correspond à l'espace central (entre pôle Nations et CCL), le parvis à l'arrière des commerces, l'aire de jeux pour enfants, l'aire de pique-nique, l'aire débats pour chiens et l'aire de jeux pour adolescents.

¹⁶ Cahier des charges, projet d'aménagement du parc urbain des Coteaux

« De l'ancien paysage il ne subsiste plus qu'une centaine de peupliers constituant l'amorce d'un parc d'agrément prenant en écharpe l'ensemble du nord-est au sud-ouest. »¹⁷ Les peupliers étaient des éléments d'identification du quartier (voir le nom de la copropriété qui était en limite de l'alignement). Les résidents regrettent cet espace, où ils pouvaient se rencontrer à l'ombre, c'était un endroit sympathique, qui n'a pas d'équivalent sur le quartier.¹⁸



L'espace central, depuis la CLEF vers les commerces

L'eau est absente ; la fontaine ne fonctionne pas et les habitants réclament sa mise en eau. En raison de dégradations répétitives, il n'y aura pas de réparation. Or, les jets d'eau rafraîchiraient l'espace central du parc inondé de soleil et qui n'offre qu'une mince bande d'ombre. Il semblerait que d'autres aménagements prévus ne furent pas réalisés, à l'image des plantations le long du tram (gêne des caténaires).

Nuisances

La présence des arbres attire les oiseaux, mais les plus remarquables sont les corneilles. Elles représentent de véritables nuisances sonores et visuelles. Dans certains secteurs, où elles sont concentrées, leurs cris produisent une ambiance presque angoissante. La découverte de volatiles morts est une expérience très désagréable. Selon un conseiller de quartier « Une campagne de destruction des pigeons serait souhaitable. » Il faut savoir que ces oiseaux sont considérés comme des nuisances à l'échelle de la ville.

¹⁷ Charles TROER, *Visage d'un grand ensemble : le quartier des Coteaux dans la ZUP de Mulhouse*, 1969

¹⁸ Les peupliers avaient 67 ans (espérance de vie de cette essence : 30-40 ans), c'est pourquoi ils ont été abattus.



Oiseau mort, escalier Matisse

Malgré de nombreux canisites et d'aires d'ébats, il est fort probable de trouver des déjections sur les aires engazonnées.

Les chemins ne sont pas tous enrobés et ceux en stabilisé sont par temps de pluie impraticables. Des ruissellements forment des flaques de boue, notamment au 3 Dumas. La construction d'un muret devrait améliorer la situation.

ATOUTS

Valoriser le patrimoine vert

La forte présence de verdure est une caractéristique du quartier, c'est donc un élément à mettre en valeur et sur lequel il faut jouer sur tous les niveaux (animation, insertion, aménagement de l'espace). Le parcours botanique serait à mettre en avant et peut-être à relier avec celui des berges du canal du Rhône au Rhin. Des visiteurs extérieurs seraient amenés à pénétrer, via le tram, dans ce quartier toujours contourné, et ainsi, l'image du quartier serait-elle modifiée. Or, pour le moment, la suppression de ce parcours est programmée ; les jardins lui ayant pris sa fonction pédagogique.

Activités tournées vers la nature et l'environnement

Le fait que les enfants des écoles soient sensibilisés à la nature à travers les jardins pédagogiques est peut-être le point de départ pour élargir cette animation. En 1997, le contrat de ville avait inscrit une animation de rue intitulée « mon quartier est un jardin », pourquoi ne pas la poursuivre ?



Les enfants aux jardins pédagogiques

Extension des jardins familiaux

La réalisation de la vallée 3 du Parc des Collines s'accompagne d'une extension des jardins familiaux. De nouvelles familles pourront s'adonner aux plaisirs du jardin.

RISQUES

Non-appropriation des espaces ouverts

Par la disparition des peupliers et la création d'un nouveau parc (*dit urbain, peut-être faudrait-il penser à le nommer d'une autre manière*), il semble que les personnes ne sortent plus, ne se rencontrent plus. Le parc est très peu fréquenté, il est certes traversé ou longé, mais on ne s'y arrête pas. C'est son premier été, il est donc encore en période de test.

Si les espaces sont désertés, ils courent le risque d'être davantage dégradés.

De même, si la PUPA revoit son organisation, le sentiment de manque d'entretien sera amplifié, et sans doute réel.

Problème de lisibilité des espaces

Les habitants, mais également les propriétaires, ne savent pas toujours jusqu'où s'arrête l'espace privé et où commence l'espace public. Les travaux de résidentialisation n'ont fait que brouiller davantage les repères.

Certains espaces non pas de vocation clairement identifiable. Une aire de jeux pour enfants est immédiatement identifiée comme telle par son aménagement (revêtement, jeux, bancs, etc.), mais une aire de jeux pour adolescents n'est identifiable que pour ceux qui le savent ! En effet, comment comprendre une aire engazonnée, partiellement clôturée sans le moindre mobilier ? Ces « espaces pour ados » sont généralement délaissées. On en compte trois sur le quartier : parc urbain, entre l'école Matisse et le 3-13 Matisse, entre Camus et Dumas

La qualité des espaces, leur compréhension par le public et la résidentialisation des espaces privatifs des immeubles constituent un enjeu majeur pour le projet de renouvellement urbain.



Un espace semi grillagé, Dumas

Ce problème de lisibilité est en lien direct avec la gestion foncière du quartier, qui elle aussi représente un enjeu pour le PRU.

Jardins familiaux

S'il n'y a pas de charte paysagère, des « verrues » peuvent apparaître dans le paysage (cabane, bidon). Il faut veiller à l'entretien des clôtures et des abords.

Ces jardins sont des espaces clos, presque privés, du moins privatifs, pendant du logement, et donc peuvent contribuer au repli de la population. Si la fuite des habitants dans ces jardins devait avoir lieu, cela accentuerait la non-appropriation des espaces internes au quartier.

L'exemple du parcours botanique illustre bien le report des activités à l'extérieur du quartier.



THEME : Environnement bâti

ATOUTS

Barres et tours typiques d'un grand ensemble

Construites selon les principes de l'architecture moderne et fruits des progrès de la construction, les tours et les barres des Coteaux sont le symbole de toute une époque.

« Ainsi, cette architecture qui procède du panneau préfabriqué présente un style à galerie loggias et façades multicolores d'un effet assez plaisant. »¹⁹

Les façades sont différentes d'un groupe d'immeubles à l'autre, jouant sur les couleurs, les matériaux, les formes des loggias. Ce qui rend identifiable les immeubles ; le bâti n'est pas homogène donc il n'est pas source d'ennui pour celui qui l'observe.

Elles sont visibles de très loin ayant jusqu'à 22 niveaux pour les tours les plus hautes (Plein Ciel) ; elles peuvent constituer des repères pour les automobilistes par exemple



Delacroix



15-27 Mathias Grunewald

¹⁹ Charles TROER, *Visage d'un grand ensemble : le quartier des Coteaux dans la ZUP de Mulhouse*, 1969

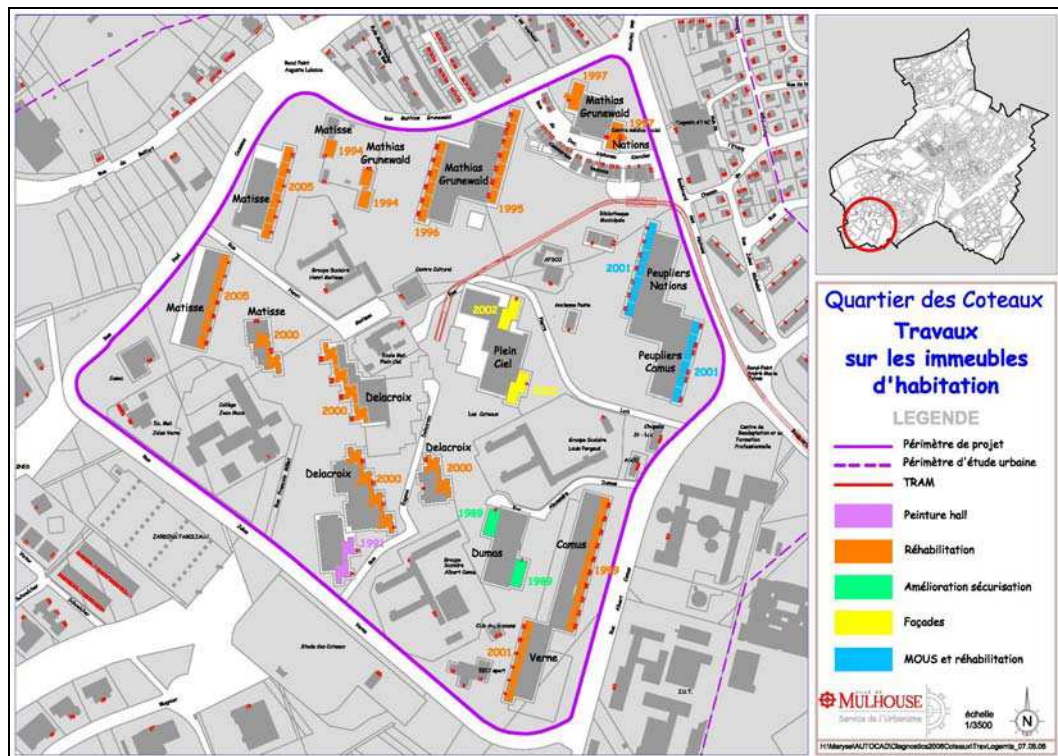
Réhabilitations

Entre 1989 et 2005, différentes opérations ont eu lieu (de la réhabilitation lourde à la peinture des halls). L'ensemble du quartier a été touché. L'opération la plus remarquable, car la plus longue et où il a fallu énormément solliciter les résidents, est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Peupliers menée par une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS).

La dernière en date est la réhabilitation Matisse (qui est reconnue comme une opération réussie). L'inauguration a eu lieu le 2 juin 2006.



Façade dalle du 4-16 Matisse



Diversité des façades

Si les formes sont identiques : barrette, tour et croix ; les façades sont toutes différentes. Les couleurs, les balcons, les séchoirs et les garde-corps sont propres à chaque « groupe d'immeubles ». Les ensembles cruciformes sont identiques, à l'exception de la copropriété ; les Peupliers Camus ressemblent aux Peupliers Nations ; les Mathias Grunewald sont jumeaux tous comme les tours jumelle Nations et 3MG, Dumas et Plein Ciel. Seule l'orientation permet de les différencier.

Certains ensembles n'ont pas de balcon ce qui pour l'ambiance du quartier peut s'avérer bénéfique. En effet, face au soleil, chaque occupant a son dispositif de protection. Ainsi, on trouve souvent des parasols ou des rideaux disposés sur les balcons. De même, ils représentent une pièce supplémentaire : le débarras. L'observateur déplore l'absence de mise en scène de cette partie publique du logement.

En revanche, il peut se distraire à compter les paraboles accrochées aux fenêtres. Il faut rappeler que dans le cahier des charges de la ZUP, daté de 1965, les antennes individuelles de radio et de télévision sont interdites (article 20). Soit on regarde les paraboles comme participant à l'animation des façades notamment celles qui sont planes, soit on les considère comme des verrues et elles sont éliminées. Ainsi, les copropriétaires de Peupliers Nations vont installer des paraboles collectives sur le toit.

Vidéosurveillance

Mulhouse Habitat est le premier à avoir équipé un de ses immeubles (expérience du 1^{er} juillet 99 au 30 juin 2000.) Puis en juillet 2000 Coop. et Famille a assuré la surveillance jusqu'à la fin septembre. En octobre 2000 s'est formée l'Association Tranquillité Coteaux (ATC). Cette association comprend à parité les bailleurs,

ARMDM, CLCV, CNL. Il a été proposé aux copropriétés d'être équipées et de rejoindre l'ATC, mais il n'y a que Peupliers Nations qui ont accepté. Les écoles et équipements publics ont également refusé. Seule, la CLEF est équipée.

La ville a aidé financièrement l'équipement et le fonctionnement (FEDER). Aujourd'hui, le fonctionnement est assuré par des fonds propres (paiement d'une part/locataire).

Elle tient à jour un listing des faits et la société de surveillance envoie ses statistiques. Peut-on observer une diminution ? Difficile à dire, les chiffres du mois de mai 2006 sont dans la continuité des autres mois. Une analyse des événements avant 2000 et d'aujourd'hui serait à faire. La sécurisation des garages a été bénéfique puisqu'il semble que leur occupation ait augmenté.

Satisfaction des locataires

Selon une enquête menée auprès des locataires de la tour Mathias Grunewald, 90 % sont satisfaits des parties communes sécurisées, 96 % satisfaits des espaces extérieurs. 80 % des résidents du 3 13 Matisse qui ont répondu à l'enquête de satisfaction sur la réhabilitation sont satisfaits de leur logement. 74 % d'entre eux n'ont pas émis le souhait de déménager.²⁰

Les logements sont fonctionnels, clairs et spacieux. La vue, notamment sur les Vosges est un attrait supplémentaire, tout comme la proximité avec la campagne.

Le recensement de 1999 relève un taux inférieur de 5 % de logements inconfortables.

FAIBLESSES

Pas d'offre variée d'habitat et forte proportion de locatif

Certes, la gamme de logement s'étend du F2 au F5, mais les formes sont les mêmes (Cf. sur la mixité sociale)

Les Coteaux comptent 18 appartements d'insertion (4 personnes par appartement). Ils sont gérés par Coopération et Famille (Delacroix).

Nombre total de logements	
	3 143
Mulhouse Habitat	1 571
Coopération & Famille	593
LogiEst	270
Copropriétés	709

Les Coteaux concentrent 80 % de logements sociaux ; Mulhouse 28 %. Plus de 25 % de la population est couverte par l'Allocation Personnalisée au Logement.²¹

Dysfonctionnement de certaines copropriétés

L'OPAH de la copropriété des Peupliers n'est achevée que depuis 5ans, mais déjà des signes de fracture apparaissent. Les propriétaires semblent être encore en faillite personnelle et n'être pas dans une logique de constitution de patrimoine. La copropriété souffre également d'une mauvaise perception sur le quartier : « Les balcons font honte ».

²⁰ Résultats de l'enquête février mars 2006

²¹ Atlas social des quartiers, INSEE Alsace, 2001



Peupliers Nations

Si l'on remonte à la création du quartier, on trouve déjà des signes de faiblesse du côté des copropriétés : « La société civile pour le développement de l'habitat à Mulhouse et environs se propose de faciliter l'accession. Le résultat paraît très décevant aux Peupliers (1^{ière} réalisation) puisque 21 % seulement des acquéreurs occupent leur appartement (pourcentage proche de celui du centre 20 %)

A Plein Ciel (2^{ième} réalisation) le but recherché semble atteint car sur 100 acquisitions 51 sont occupées par les propriétaires (80% de cadres moyens, 10 % d'ouvriers aisés, 5 % de cadres supérieurs, 5 % de rentiers)

Pour un 4 pièces, il faut déboursier entre 12 100 Fr et 19 600 aux Peupliers, contre 6 269 Fr et 9 279 à Plein Ciel mais les mensualités sont plus élevées. »²²

Il semble qu'à Delacroix les résidents vivent mal.

Rupture architecturale

Nous l'avons déjà évoqué, mais étant l'un de trait de caractère des Coteaux, ce sujet est incontournable.

« L'environnement urbain se compose, dans la partie terminale du tramway, de logements collectifs sous la forme de tours et de barres de 6 à 18 étages des années 70 (urbanisme de dalle), d'espaces commerciaux et d'équipements publics.

Cet espace fait actuellement l'objet de nombreuses opérations de restructuration concernant autant l'habitat (logements et bâtiments) que les espaces publics et commerciaux.

Le tissu urbain bordant le Boulevard des Nations à l'est est différent. Il se compose d'un ensemble important de petits immeubles résidentiels de 5 étages des années 60. »²³

²² Charles TROER, *Visage d'un grand ensemble : le quartier des Coteaux dans la ZUP de Mulhouse*, 1969

²³ Observatoire des impacts urbains du tramway de l'agglomération mulhousienne, AURM, 2005



R+5, Dornach, Bd des Nations

« Cette densité s'établit dans un large cadre verdoyant malgré une juxtaposition brutale avec la banlieue voisine, la transition se fait progressivement soit pas la cité Bel Air qui disperse ses barrettes à 5 niveaux au milieu d'espaces verts aménagés, soit par la cité de l'Anémone qui aligne ses chalets au milieu des arbres et de haies ou par l'ensemble de pavillons résidentiels, même les deux fermes englobées dans cet espace urbanisé se cachent derrière des peupliers et des pommiers. »²⁴

OPPORTUNITÉ

Mise en valeur patrimoniale

Parce que les bâtiments sont de facture moderne, et en rupture avec le voisinage, ils pourraient être mis en valeur. Cette forme est actuellement démolie (destruction des 420, découpage des barres, écrêtement des tours), pourquoi Mulhouse ne pourrait-elle pas la conserver comme témoin du patrimoine du 20^{ième} siècle ?

Une étude approfondie sur la valeur de chaque immeuble serait à mener afin de déterminer le réel intérêt architectural, technique et financier du bâti.

RISQUES

Les résultats des diagnostics techniques des bailleurs et des copropriétés fourniront des informations qui permettront de formuler des risques plus fondés et structurés. A l'heure actuelle, ces risques sont :

Que les résultats obtenus ne durent pas le temps escompté.

Que les bâtiments soient effectivement arrivés en fin de vie, et qu'on doive les abattre comme les peupliers. Le quartier n'a connu qu'une seule démolition de barrette d'habitation. La présentation du renouvellement urbain au conseil de quartier montrait ce qui c'est passé sur les autres quartiers, notamment la démolition des 420. Il faudra accompagner la population en cas de démolition.

Que la rupture soit mal comprise et vécue.

²⁴ Charles TROER, *Visage d'un grand ensemble : le quartier des Coteaux dans la ZUP de Mulhouse*, 1969

Que la disparition (partielle) des Vosges dans le cadre de vie des résidents par la construction du Trident, et la transformation des champs en zone d'activité (extension du Parc des Collines) ne « sapent le moral » de la population.

Retour sur la démolition de la barrette 12 25 Delacroix (228 logements)

La démolition a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 22 mars 1999. elle était programmée pour l'an 2000, mais elle n'a eu lieu qu'en automne 2002.

La Ville a assisté le Groupe Richelieu - S.A. HLM Coopération et Famille -, dans cette opération de démolition, dans le domaine du relogement et au niveau de la prise en compte du déficit d'exploitation lié à la vacance de ces logements, au titre de l'année 1999.

Les raisons de cette démolition ne sont pas publiquement connues : Population indésirable, barres ingérables, besoin d'espace et de dédensifier.

L'aide à l'installation dans les nouveaux logements a été assurée par l'association Espoir, apparemment une MOUS dirigée par l'ARIA a été menée en parallèle pour le relogement, avec des subventions de la ville (5M€/6 ans sur le budget Habitat)

Élément identitaire des Coteaux : les dalles

Parfois appelées terrasses, les dalles ont un statut particulier, ni espace privé, ni espace public ; transitions ou continuités entre le minéral et le végétal. Elles comptent parmi les difficultés de gestion que rencontrent le quartier.

ATOUTS

« Marque de fabrique »

Attachées à la construction des immeubles, les dalles font partie intégrante de la cité. Elles sont des éléments caractéristiques du quartier, car peu fréquentes sous cette forme. En effet, les constructions sur dalles sont à l'échelle d'un quartier, des commerces s'organisent autour et des rues peuvent passer dessous.²⁵

La superficie occupée par les dalles est de 5,5 ha (10 % de la superficie totale). Ce qui n'est pas une donnée négligeable.

Espace ouvert

Elles permettent de lier deux barres ou deux tours. Pour quelques tours, 3 Dumas et Plein Ciel, l'entrée des visiteurs est située sur la dalle ; celles-ci ont donc un rôle important à jouer dans le fonctionnement des immeubles. Dans la plupart des cas, il n'y a que des passages couverts (traversant la barre) qui permettent d'y accéder.

Le programme décrit les dalles comme : « parkings couverts privés adjoints aux immeubles en raison d'au moins un emplacement de voiture par logement. Ces parkings couverts comportent un ou deux niveaux et leur couverture est conçue de façon à pouvoir recevoir des espaces libres : pelouses, chemins pour piétons et aires ou places de jeux. »²⁶

²⁵ Cf. l'article sur la réhabilitation des quartiers sur dalle, Le Moniteur des Travaux publics, n° 5353 du 30 juin 2006

²⁶ Cahier des Charges pour la cession des terrains, adopté par délibération du Conseil Municipal du 22 février 1966, approuvé par le Préfet du Haut-Rhin le 9 avril 1966

FAIBLESSES

Sans usage et dégradée

Espaces de transition entre les espaces verts et les espaces bâtis, les habitants ne savent pas toujours quoi faire sur ces dalles. Les jeux de ballon sont à proscrire pour des questions de résonance (bien qu'il y ait un panneau de basket sur la dalle Peupliers ; les riverains demandent à ce qu'il soit supprimé).

A l'image des immeubles et de façades variées, les dalles ne sont pas identiques. Certaines sont vides, d'autres sont arborées. L'état est également variable d'une terrasse à l'autre.



Dalle Camus



Dalle Plein Ciel

Un grand nombre d'entre elles est très dégradé et représente un réel danger. Le cas le plus critique est celui de la dalle Peupliers. Des travaux de sécurisation ont commencé en août, par une entreprise d'insertion du quartier.

L'un des problèmes récurrents des dalles outre le dallage, les escaliers et les balustrades, les infiltrations d'eau empêchent toute exploitation des garages situés en dessous.

Un essai de végétalisation par massifs a été fait sur Dumas. Les parterres ne sont pas entretenus. La dalle Nations a été réhabilitée en même temps que le pôle Nations. Comment vont vieillir les pots installés ?

Problème de domanialité

Il est parfois difficile d'identifier à qui appartient la dalle et qui en est le responsable. Par exemple, la dalle Peuplier n'est pas propriété de la copropriété, mais d'un bailleur. Celui-ci ne se montre pas intéressé par une bonne gestion de la dalle car son métier n'est pas la location de garages mais de logements.



Dalle Peupliers

La solution serait peut-être de fermer totalement les dalles pour qu'elles deviennent un lieu réservé aux résidents de l'immeuble. Or, il est écrit dans le cahier des charges de la ZUP, que les aires créées sur les parkings couverts sont des espaces libres réservés à l'usage de parc ou de passage conformément au plan général d'aménagement établi par la Ville. Elles font l'objet d'une servitude générale de passage réciproque. Cependant, la copropriété Plein Ciel a interdit aux non résidents de traverser la dalle (depuis le 1^{er} mars 1994).

Ce problème est ancien puisque le Schéma d'Evolution urbaine et le PIC URBAN le prenaient déjà en compte. Cela fait plus de dix ans que des solutions sont proposées. Mais les seules actions ont été de fermer des niveaux (vacance importante et infiltration, squat. Il faut donc enfin trouver une issue, tout comme la question de la gestion des espaces évoquées plus haut.

OPPORTUNITÉ

Nouvel espace d'activité à valoriser

Suivant la réhabilitation de la dalle Nations, les dalles pourraient devenir de véritables extensions des jardins aux pieds de immeubles (cf. Lille et ses jardins à thèmes).

Les projets sont à considérer en fonction de la superficie de la dalle et du nombre d'habitants de l'immeuble.

Comme pour les immeubles, une étude spécifique doit être faite.

RISQUES

Les risques principaux sont que la dégradation s'accroît et que des accidents graves surviennent.

THEME : Population

ATOUTS

Population jeune

Les moins de 18 ans représentent 32 % de la population des Coteaux (23 % de celle de Mulhouse)²⁷. Leur nombre important est donc trop souvent considéré comme un inconvénient alors qu'il devrait être envisagé comme une force, la source vive des Coteaux.

« Contrairement à d'autres secteurs de Mulhouse Habitat on ne peut pas dire que la population est vieillissante. Les jeunes ménages de moins de 35 ans représentent en moyenne 17 % des signataires de bail. Les 0-11 ans représentent 44 % des enfants du quartier ; 35 % ont entre 12 et 21 ans. »²⁸

Diversité culturelle

La loi *informatique et libertés* interdit toute information relative à la nationalité. Les chiffres sont donc anciens et l'appréciation ne peut tenir que de l'observation.

83 % des habitants des Coteaux sont français, 17 % étrangers. 45 % des chefs de famille des Peupliers sont étrangers. Si l'on observe la population de Mathias Grunewald : 80,6 % sont français, 5,7 % italiens, 4,2 % autres (Vietnam, Cambodge, Autriche, Allemagne, Suisse, Pologne, Turquie, Maroc), 3,8 % espagnoles, 1,4 % yougoslaves, 1 % portugais. Il semble que les 4 plus grands continents soient présents aux Coteaux.



Fête du quartier, origine des habitants

Des fêtes culturelles mettent en avant les coutumes, la gastronomie de ses pays/région : Asie, Afrique, Maghreb.

Des communautés sont identifiées soit par leur association (Musulmans et Réunionnais) soit par leur comportement (Turcs).

Techniquement formée

Mobilisée pour les différents projets qui ont touché le quartier (URBAN, tram), la population est habituée à être consultée. Elle est même, en tout cas pour les personnes incontournables, très demandeuse.

²⁷ Recensement INSEE, 1999

²⁸ Diagnostic Mulhouse Habitat, 2006

Le conseil de quartier est une instance de décision, mais aussi de débats. Les conseillers sont informés des projets et sensibilisés.

Les habitants sont tenus informés par la pose de panneaux qui expliquent la démarche, le montant des travaux, etc. trois panneaux sont en place sur le quartier : deux pour le projet Coteaux (1997 à 2002) et pour la restructuration du pôle Nations. Ceux du projet Coteaux (devant l'école maternelle Louis Pergaud et la barre 15-27 MG) sont de forme triangulaire, ce qui ne facilite pas leur lecture. Ils présentent ainsi le projet : « un projet important pour :

Améliorer votre cadre de vie, votre habitat et les espaces publics : stationnement, circulation, cheminements piétons, éclairage....

Améliorer les services de proximité et des équipements dont vous avez besoin : commerces, espaces de jeux, de sport

Favoriser le développement économique et l'emploi des habitants : pépinière d'entreprises, Zone Franche Urbaine, Parc des Collines...»



Panneau d'information sur le projet Coteaux

FAIBLESSES

Population en baisse

En 1990, les Coteaux comptaient 10 513 habitants alors qu'en 1999, ils n'en comptaient que 9 647 (-872 habitants).

Pour Mulhouse Habitat, les Coteaux sont les plus vacants du parc. L'OPAC a fait le constat d'une baisse de l'attractivité de ce patrimoine d'où la nécessité de mettre en place un plan d'actions contre la vacance.²⁹

²⁹ Conseil d'administration de Mulhouse Habitat

La jeunesse

Stigmatisée, tenue responsable des incivilités et des actes de vandalisme, des nuisances, elle est cependant au coeur des préoccupations (« quoi faire pour nos jeunes ? ») et les conseillers souhaitent les impliquer.

Faible mixité sociale et précarité

La fuite des classes moyennes a entraîné la paupérisation. Cas fréquent dans les parcs locatifs sociaux, les entrants ont moins de revenus que les sortants.

Il n'y a pas une offre variée de logement en termes d'image (maison de ville, duplexe, de standing) d'où l'absence de mixité sociale.

69 % de locataires de Mulhouse Habitat sont inactifs. Le nouvel arrivant en F2 est plutôt un homme seul, issu de logement précaire sans activité avec peu de ressources ; Le nouvel arrivant dans un F 5 est plutôt une femme ou un couple avec enfants, ayant une activité professionnelle mais des revenus modestes.³⁰

Les copropriétés sont victimes des « faillites personnelles » des acquéreurs. Ce sont des populations en rupture sociale, que l'on retrouve également dans les parcs des bailleurs.

Les Coteaux sont qualifiés de quartier fortement touché par la précarité (centre), avec une forte proportion de familles (est), avec une forte proportion de personnes seules (ouest). 10 à 20 % de la population ont des bas revenus ; de 1 à plus de 21,5 % sont bénéficiaires de l'allocation de parent isolé ; de 2 à plus de 3 % sont couverts par l'allocation aux adultes handicapés.³¹

22,6 % des habitants sont allocataires des aides de la Caisse d'Allocations Familiales contre 21,7 % à l'échelle de la ville.³²

Absence de renouvellement des acteurs

Le conseil de quartier est constitué de 3 collèges (habitants, associations, professionnels). Ce sont donc des personnes que l'on rencontre dans d'autres assemblés. Il existe réellement un noyau dur inévitable dans les décisions concernant le quartier. Or, il faudrait qu'il se renouvelle car la moyenne d'âge de ces personnes incontournables plus élevée que celle des Coteaux.

ATOUT

Jeunes

Les impliquer dans les projets : le conseil de quartier est conscient qu'il faut les écouter. Une rencontre avec le sous préfet avait réuni des jeunes de différents âges ?

Car il faut bien différencier jeunes et enfants. Ces derniers étant plus faciles de les atteindre car ils sont scolarisés. Or ceux qui posent véritablement des problèmes sont plus âgés, entre 16 et 25 ans, sans activité.

Comment les toucher ? Par les animateurs, les médiateurs ?

Une question se pose sur le mode d'action auprès de cette population : faut-il avoir recours à la force et à la dissuasion avec des agents de sécurité, ou au contraire, faire preuve de dialogue et de persuasion avec des médiateurs ? Quelle est aujourd'hui la fonction des gardiens d'immeuble ?

³⁰ Etude diagnostic tours Dumas

³¹ Atlas social des quartiers, INSEE Alsace, 2001

³² Caractéristiques socio-démographiques CAF circonscription Nations, 2003

RISQUES

Augmentation des actes d'incivisme et du sentiment d'insécurité

Si la situation s'aggrave le quartier deviendrait une zone de non-droit. Les enfants sont les jeunes de demain (avant d'être les futurs vieux du quartier) il ne faut pas qu'ils suivent l'exemple des jeunes d'aujourd'hui.

Accentuation de la paupérisation

L'arrivée de populations étrangères et en difficulté doit être enraillée car la paupérisation et la dégradation seront accentuées, ainsi que la formation de communautés repliées sur elles.

Démobilisation

Face au manque de retour sur expérience, de bilan de fin d'opération, de compte rendu, d'un sentiment de ne pas être entendu (ex commerces Verne), les habitants peuvent montrer des signes de fatigue voire de se démotiver.

THEME : Cadre de vie

ATOUTS

Associations nombreuses

Dominé par 3 grandes associations, auxquelles on rattache le centre social de Bel Air, le monde associatif offre une large palette (« qui devrait satisfaire tout le monde »).

Salle de spectacles neuve

Même si les équipements semblent insuffisants et peu adaptés, la CLEF est dotée d'une nouvelle salle de spectacles. Financées par des fonds européens, elle se compose de gradins rétractables et de loges attenantes. Sa capacité d'accueil est de 164 places. La programmation est diversifiée tout au long de l'année et pour tout public.

Elle peut être mise à disposition par convention uniquement.

Amélioration du cadre de vie

Les diverses opérations menées sur le quartier ont permis d'améliorer la vie sur le quartier (réhabilitation, pôle commercial, tram, AQS)

FAIBLESSES

Une difficile cohabitation

Une étude a montré qu'il n'existait pas de partenariat entre les associations notamment celles qui sont dans les mêmes créneaux (âges, activités).³³

Une certaine concurrence s'exerce même entre elles. Si bien que des petits conflits de clocher peuvent se faire sentir.

Est-il judicieux que deux structures qui ont la vocation d'être des centres de loisirs et de culture soient maintenues ?

Il y a un certain mouvement dans les locaux associatifs : les activités enfants de l'AFSCO ont été déplacées pour des questions de non-conformité des bâtiments dans le CFA Camus.

Les locaux, comme ceux de l'EEIJ, sont peu attrayants (sous-sol des commerces Verne).

Manque d'animation

Les conseillers de quartier ont exprimé un certain nombre de manques en termes d'animation et d'équipements surtout sportifs.

Il n'est cependant jamais notifié l'absence d'un cinéma grand public (le Bel Air étant dans la catégorie Art et Essais, et le Kinépolis à l'autre bout de la ville, même s'il n'est en fait qu'à l'autre bout de la ligne de tram !) et d'une discothèque.

Perte du dynamisme insufflé par URBAN

Le projet URBAN est la dernière opération de grande ampleur qui reste dans tous les esprits. Les habitants avaient beaucoup participé et un dynamisme avait immergé. Or, il semble qu'en l'absence de Chargé de Mission Territoriale (CMT), l'élan soit retombé. Cette absence a pu être vécue comme un abandon du quartier par la ville,

³³ AZERTY Conseil, Recherche-action sur le partenariat, Coteaux, éléments de diagnostic-2^{ème} étape, sans date

mais surtout il a laissé en souffrance de nombreux dossiers, qu'il s'agit aujourd'hui de régler.

OPPORTUNITES

Travail en commun

Les associations peuvent travailler ensemble comme le prouve la fête de quartier. Elles doivent soit mutualiser leurs compétences pour permettre à un plus grand nombre de personnes d'avoir accès à leurs propositions, soit définir leurs activités pour être lisibles et bien identifiées.

Un diagnostic portant sur les activités et les participants est actuellement mené par la CMT. Les conclusions pourront peut-être améliorer les relations et le fonctionnement de ces structures.

Programmer des spectacles à une échelle plus large

Le quartier doit s'ouvrir à la ville, mais également à Morschwiller-le-Bas, Didenheim et Brunstatt.

Le collectif Farines Orphelines a tenté de faire tomber les préjugés en intégrant les Coteaux, ainsi que les autres quartiers, aux parcours urbains. Les Mulhousiens sont invités à se rendre à la CLEF pour une animation et visiter le secteur (animation limitée dans le temps).

Future redistribution des locaux associatifs

Pour répondre à la demande des associations, notamment en espace ado et salles de réunion, une réunion s'est tenue le 7 juin 2006 pour attribuer un local aux associations demandeuses. Une nouvelle répartition des locaux a été validée en direction élargie du 19 juin. Des travaux seront engagés, ainsi qu'une démolition (commerces Verne).

Installées dans des bâtiments conformes et de taille appropriée aux activités, les associations devraient prendre un nouvel élan.

Un projet d'épicerie social pour la reconversion des locaux de l'ancienne garderie Delacroix est en veilleuse pour le moment. (La garderie a fermé pour des raisons de sécurité ; les enfants recevaient des objets jetés par les fenêtres).



Ancienne Poste/ Caisse d'Epargne

Gestion de proximité

Une Chargée de Mission Territoriale est en poste depuis 10 mois (septembre 2005). Cette personne semble très volontaire et active sur le quartier.

Dans le cadre des réaffectations de locaux, son bureau devrait être transféré rue Loti (ancienne poste). Cette position centrale renforcera sa proximité avec la population. D'autres services de la mairie pourraient y être implantés dans ce bâtiment (propriété ville), comme les permanences de la coordinatrice sécurité et l'équipe des médiateurs.

RISQUES

Perte de la dynamique associative par de trop grandes tensions

Au-delà de la perte de dynamisme, c'est la disparition des plus faibles donc l'éventail de l'offre se réduirait.

Il ne faudrait pas que le monde associatif meurt, car cela porterait gravement atteinte à la santé du quartier.

Continuité dans la gestion de proximité

Tout ne doit pas reposer sur le travail de la Chargée de Mission Territoriale ; une certaine autonomie doit être trouvée

Si la CMT quitte les Coteaux, elle doit être remplacée. L'idéal serait qu'un chevauchement se fasse pour une meilleure transmission du savoir et une meilleure reconnaissance.

THEME : Commerces et services

ATOUTS

Succès pour le pôle Nations

Des études engagées depuis 1995 sur le commerce aux Coteaux ont bien préparé le terrain pour la restructuration des commerces Nations.

Ce pôle commercial est attractif pour la population du quartier et peut-être même au-delà. Il regroupe 17 locaux divisés en 6 bâtiments (A, B1, B2, C, D, E, G). Les commerces présents d'ouest à l'est sont : tabac-presse, boulanger, charcutier; Banque Populaire (qu'un point libre-service), coiffeur, Caisse d'Epargne ; bar PMU, pharmacie ; La Poste ; épicerie, vidéo et téléphonie, textile ; bazar, laboratoire d'analyse médicale, fleuriste ; laverie automatique et opticien (les deux plus grandes surfaces).



Rue Kienzler

La percée de la rue du Dr Alphonse Kienzler (la seule toponymie à ne pas faire référence à un peintre ou un écrivain) est un événement important pour la vie de ce secteur : la liaison avec le supermarché ATAC est améliorée, sa forme courbe permet un lien entre le centre ED et ATAC. La rue commerçante est devenue de point de repère au quartier, le lieu de rendez-vous en remplacement des peupliers. La station de tram est une véritable aubaine pour les commerçants. Ainsi ce pôle est une « vitrine pour le quartier ».

Supermarchés à proximité

Deux supermarchés sont accessibles très facilement à pied : ATAC qui vient d'être refait (Bd des Nations) et ED (rue M Grunewald). Ce dernier dispose d'une galerie commerciale qui complète celle du pôle Nations (auto-école, coiffeur, restaurant italien, Döner) (actuellement fermé suite à un incendie en décembre 2005 ; les travaux sont annoncés pour septembre).

Important centre commercial dans le secteur

A 5 minutes à pied depuis les barres 15-27 Matisse, se situe l'hypermarché CORA et sa « rue commerciale ». Il se trouve dans une zone commerciale regroupant plus de 5 magasins et grandes surfaces (Décathlon, Quick, Botanic, Géo, La Halle aux

Chaussures, Mondial Tissus). Cette zone se prolonge un peu plus à l'ouest (rue du Portugal : Brico Dépôt, Babou, etc.).

Il ne faut pas oublier la concession Citroën boulevard des Nations, le garage de la ferme et la station service rue de Belfort.

FAIBLESSES

Un succès qui cache les défauts

La formation d'un pôle commercial au nord du quartier fait oublier la fermeture du petit centre Verne (au sud). Ainsi aujourd'hui les commerces sont concentrés à un seul endroit, générant un sentiment de vide au sud. Sentiment qui se renforcera par la démolition des locaux, prévue en 2007.

L'offre est dite variée ; or des commerces ont disparu - ceux de Verne et de Delacroix (au pied de la tour démolie)- (boulangerie, coiffeur, pressing, chinois, drugstore). Avant le quartier disposait de deux pharmacies aujourd'hui il n'y en plus qu'une seule (il est vrai que celle de Verne ne fonctionnait pas très bien. Son emplacement actuel en face du Quick, route de Belfort, est sans aucun doute plus bénéfique).

Les commerces sont en partie fermés le samedi après midi. Des voix s'élèvent pour protester contre l'ouverture dominicale des magasins turcs.



Arrière des magasins

Conçus dans le même temps que le parc urbain, les locaux tournent cependant le dos à celui-ci. L'aménagement initial de la dalle Nations ne sera pas réalisé (disparition du 5^{ème} escalier dans la perspective du parc).

Il existe un centre commercial rue de Fénélon (Bel Air) et une boulangerie (le Moulin Poulailon) sur la route de Belfort plus faciles d'accès. Le pôle Nations n'est donc peut-être pas un point de rencontre interquartier comme on le présente.

Des manques

Les habitants dénoncent des manques dans l'offre commerciale : marché, restaurants, etc. Il est cependant possible de déjeuner à la boulangerie.

Mais on regrette également l'absence de service interquartiers comme une agence ANPE. Avec le marché, ils permettraient d'attirer sur le quartier des personnes extérieures.

Des emplacements sont proposés pour l'installation du marché : le parvis à l'arrière des commerces ou au sud, entre le stade des Coteaux et le stade Bruno Barina. Personne ne note l'absence d'une terrasse au bar PMU. Elle pourrait se situer, elle aussi sur le parvis.

Liaison piétonne dangereuse

Avant 1997 (fermeture et démolition), un hard discount était implanté sur le quartier, maintenant, il faut traverser des axes plus au moins passagers pour faire ses commissions.

La traversée du boulevard des Nations (vers ATAC) et de la rue de Belfort (vers CORA) est sécurisée par un feu, la rue M Grunewald (vers ED) n'est pas très passagère. Le problème vient de la rue Paul Cézanne (vers CORA) : la circulation est assez dense et non régulée par des feux (Cf. accessibilité).

OPPORTUNITÉ

Bonne image

L'activité commerciale contribue à redorer l'image du quartier, et donc encourage les personnes extérieures à le fréquenter.

Si le succès doit se confirmer, de nouvelles implantations seraient possibles, sur le long terme.

RISQUES

Repli sur soi des habitants du quartier

Si l'offre est réellement suffisante ou qu'elle se diversifie véritablement, les habitants auront peut-être tendance à rester sur le quartier.

Attraction CORA accentuée

Certaines études indiquent que l'implantation des écoles influe la fréquentation de CORA.

Dans le cas où le tram serait dirigé vers la zone commerciale, il est certain qu'une évacuation commerciale se produirait aux dépens d'ATAC (d'autant plus que « depuis son réaménagement ce magasin est impersonnel »).

Sur du long terme, les possibilités de nouvelles implantations (galettes commerciales du Trident) pourraient affaiblir le pôle Nations.

Zoom sur les services publics et assimilés

La Police Nationale : un poste, situé au 19 Henri Matisse, est ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 14h à 18h.

La Poste : seul local à ne pas être intégré dans un bloc du pôle Nation, elle se situe au centre de la rue Kienzler. Il semblerait qu'il n'y ait pas suffisamment de guichets. Des personnes demandent à ce que soit remise la boîte aux lettres rue Loti. En effet, suite au transfert de la Poste (et de la Caisse d'Épargne) le local est vacant et ne dispose plus de boîte aux lettres. Cependant, d'autres boîtes sont dispersées sur le quartier : Delacroix, Camus (côté CRM), Vernes (commerces).

Elle aurait pu devenir un point attractif. Mais la maison des services publics (CPAM, Préfecture, Médiateur de la République) qu'elle abritait n'existe plus. Il n'y a que les permanences de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) qui sont maintenues tous les matins de 8h30 à 12h. Elles fonctionnent bien puisque 25 à 30 personnes se présentent par matinée. Elles se tiennent dans un bureau (avec salle d'attente) derrière les guichets de la Poste ; il n'y a donc pas de confidentialité vu qu'il faut traverser la Poste.

Le quartier de Dornach possède une Poste et une bibliothèque (rue de Thann), ses résidents n'ont donc pas de motifs pour se rendre aux Coteaux pour ces services.

La bibliothèque : elle offre deux sections, adultes et jeunesse, et une discothèque. Le bâtiment date de 1970 et semble ne pas avoir connu de rénovation (le béton laisse apparaître les armatures). Au sous-sol, la menuiserie sera transformée en salle multimédia partagée par l'EEIJ et l'AFSCO.



La bibliothèque des Coteaux

Education : les Coteaux comptent 4 écoles maternelles (Albert Camus, Louis Pergaud, Plein Ciel, Jules Verne), 2 écoles élémentaires (Henri Matisse, Louis Pergaud) et 1 collège (Jean Macé). Le quartier est classé en Zone d'Education Prioritaire (ZEP). Il faut préciser que sur les 8 collèges mulhousiens, 4 sont en ZEP, ce n'est donc pas un cas particulier.

Les bâtiments n'ont pas été construits dans les temps lors de la construction du quartier. Ils datent de 1963 à 1971. Ils sont eux aussi marqués par l'époque (aile, pièce vitrée, préau). Le collège a été réaménagé à la fin des années 90. Les collégiens ont participé au Schéma d'évolution urbaine. Le CFA Camus a été transféré rue Roosevelt.



École maternelle Jules Verne

Des actions en faveur du périscolaire sont menées par la CAMSA (classe passerelle).

Un programme d'alphabétisation et des cours de français sont proposés pas la CLEF.

Il faut noter que les emprises foncières des groupes scolaires sont très importantes (190 ares pour Albert Camus; 226 ares pour Louis Pergaud; 3,3 ha pour Jean Macé)³⁴ et qu'ils possèdent chacun des logements de fonction.



Parc du groupe Louis Pergaud

Santé et affaires sociales : il a été recensé 4 médecins généralistes sur les Coteaux : 10 Delacroix, 26 Matisse, 7 Loti, et 38 Camus. En 1997, il y en avait 10. Au 7 Loti, se trouve également un chirurgien-dentiste.

Le centre-médico-social Nations (18 rue du Dr A. Kienzler) est le regroupement des 5 centres CAF (Bel Air, Belfort, Dumas, Loti, Matisse). Ce regroupement a été évoqué en 1992, mais n'a été validé qu'en 1997. le 28 novembre 2000, l'espace médico-

³⁴ Jeremy RUDY, *Le quartier des Coteaux et la politique de la ville, représentations et stratégies mulhousiennes, 1975-1997*, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, Université de Haute-Alsace, 2004

social Nations ouvre ses portes au 27 Bd des Nations. Plusieurs appartements de Mulhouse Habitat sont transformés pour recevoir les bureaux, les salles d'examen, etc. les actions du centre sont : consultation des nourrissons (tous les mois jusqu'au 9^{ème} mois puis tous les 2 à 3 mois jusqu'au 24^{ème} mois), visite des écoles maternelles (donc les enfants sont suivis), accueil et rendez-vous individuel. Pour la prévention, le centre travaille avec ABCD. L'équipe est constituée de 18 personnes (secrétaires, pédiatre, puéricultrices, assistantes sociales, conseillère en économie sociale et familiale, sage-femme). Prochainement la CAF va se désengager (déconventionnement), donc les nouvelles recrues seront employées du Conseil Général. Son territoire d'action s'étend jusqu'à la Mer Rouge et au Quai des Cigognes (20 457 habitants). Les habitants de la circonscription Nations représentent 19 % de la population totale mulhousienne. La répartition entre quartier est : 4,5 % Haut Poirier, 8, 75 % Coteaux, 5,16 % Dornach.



dalle Nations

Entrée du centre médico-social sur la

Le regroupement s'est fait pour des raisons de sécurité et d'informatisation. On aurait pu craindre que les habitants n'acceptent pas ce changement. Or, il s'avère que les personnes se déplacent. En juin 2006, le centre a reçu 805 personnes et 551 appels. La population est satisfaite et connaît le centre, peut-être en raison de l'ancrage ancien de l'action sociale sur le quartier.

Equipements sportifs : il faut rappeler que les Coteaux font partie de la même zone que le stade nautique, le palais des sports, le stade de l'III et l'ensemble des installations sportives.

Le recensement de Mulhouse fait état de 9 plateaux sportifs à l'intérieur du quartier, de 2 gymnases (Albert Camus et Jean Macé) et de 4 stades à l'extérieur. Les aires de jeux ainsi que les tables de ping pong sont comprises dans les plateaux sportifs. Les Coteaux compte également deux terrains de football (devant Jean Macé et le long de la rue Pierre loti) et deux boulodromes (Delacroix).

Le COSEC (COMplexe Sportif Evolutif Couvert), initialement construit pour le collège Jean Macé, est d'une architecture assez sommaire qui ne révèle aucune entrée principale (deux escaliers au nord et au sud).



COSEC

Mobilier urbain : les bancs, les corbeilles et les lampadaires ne sont pas identiques sur l'ensemble du quartier. Bien sûr les taggeurs n'ont pas épargné les bancs et certains éléments sont détériorés. Les câbles électriques du parc sont dérobés, d'où un manque d'éclairage qui ne sera pas réglé tant que des vols seront commis. Il a été vu des lampadaires attaqués par la corrosion et l'on peut craindre pour la sécurité des personnes (rue Loti).

On compte assez peu d'édicules permettant de regrouper les conteneurs à poubelles. Dans le secteur Delacroix, des rosiers grimpants tentent de former une tonnelle. Au pied du 45 Mathias Grunewald, deux « maisonnettes » abritent les conteneurs (murs de briques et toits de tuiles).



Local poubelle, 45 Matisse

Dans les années 70, les Coteaux ne comptait qu'un seul téléphone public (résidence des Peupliers). Aujourd'hui, 13 cabines téléphoniques sont réparties sur le quartier et ses abords (Delacroix (double), Loti (double), Dumas, stade Bruno Barina, 26 32 Henri Matisse (double), rond-point Talvas, Grunewald, Cézanne angle HM).

Il n'y a plus de latrines depuis la restructuration du pôle Nations. Les conseillers de quartier ont demandé s'il était possible d'en installer, mais la mairie n'a pas retenu la proposition.³⁵

Les Coteaux ne possèdent pas de panneau d'affichage central. Seuls les commerces Verne en sont pourvus. Or, un lieu d'informations comme ce lieu-ci est nécessaire pour la vie du quartier. Peut-être trouvera-t-il sa place lors de l'aménagement de l'ancienne Poste.

³⁵ Conseil de quartier du 20 janvier 2000

THEME : Activités économiques

ATOUTS

Proximité le Parc des Collines

Des études ont été conduites afin d'aménager une « interface » (le projet couvrait une superficie de 26 ha) entre le quartier résidentiel des Coteaux et la zone d'activité.³⁶

La rue Jules Vernes, les terrains de sport et les jardins familiaux forment l'articulation entre ces deux zones.

Les craintes initiales d'un développement séparé, voire conflictuel de ces deux espaces se sont révélées infondées. Les habitants des Coteaux se sont appropriés les chemins et les axes piétons, les chefs d'entreprises des collines s'impliquent dans le vie et le développement du quartier (conseil et fête du quartier, rencontres).



Collines

Aménagement pour le repos, Parc des

Des sièges d'entreprise sur les Coteaux

Un certain nombre de sièges d'entreprise, implantés dans les immeubles (105, associations comprises) sont répertorié par le fichier SIRENE. Les copropriétés Peupliers sont particulièrement représentées avec 11 entreprises.

Ces entreprises ont des besoins particuliers, par exemple des lieux d'entreposage de matériel ou des connexions haut débit, qui devront être prise en compte dans le projet.

FAIBLESSES

Un taux de chômage élevé et faible qualification

Le taux de chômage des ZUS mulhousiennes sont 5 points supérieur à ceux de Colmar et Strasbourg.

La population des Coteaux est à 46,9 % inactive, dont 6,5 % au chômage³⁷; 18 % des locataires de Mulhouse Habitat sont demandeurs d'emplois.

³⁶ Appel à projets « paysage et intégration urbaine : des projets partenaires pour la ville », dossier de candidature, 1996

³⁷ Observatoire des quartiers de l'agglomération mulhousienne, volume 1, AURM, 2003

	Quartier des Coteaux		Mulhouse ³⁸	
	Nombre	%	Nombre	%
Etudes en cours	946	13,4	9 266	10
Diplômes (études achevées)				
Aucun diplôme	2 260	31,9	21 726	25
CEP, BEPC, CAP, BEP	3 012	42,5	36 707	41
BAC BP	465	6,6	8 253	9
Diplôme supérieur au BAC	398	5,6	12 861	15

Difficiles implantations

Une pépinière d'entreprises est installée au rez-de-chaussée de la barre Camus. La question de l'environnement de travail (bruit des enfants, va et viens dans la cage d'escalier, etc.) avait été posée, mais il semble que les locaux ne soient pas adaptés aux activités artisanales qui sont demandeuses.

Entreprises indiquées sur la porte de la pépinière : Globale service intégrateur de solution innovantes (informatique) ; OCA construction gros œuvre et construction de maison, SCI clos du verger maison SOPHIA, le droit de vivre aide à domicile pour personne âgée ; emploi 68 intérim d'insertion ; Gérard Ortega bureau d'études ; EPSI société de gardiennage. Après vérification dans les Pages Jaunes, 3 ont pu être retrouvées.

Dans l'étude conceptuelle du pôle des Nations, il était envisagé un premier étage des commerces qui recevraient des activités tertiaires. Mais les commerçants n'étaient pas tout à fait d'accord. Aujourd'hui, la pharmacie affiche les avantages de ces locaux : ZFU, aménagement handicapé, 150 m².

OPPORTUNITES

Pôle d'excellence proche

Le croissant ouest de Mulhouse est donc constitué autour d'un projet fort. Il peut être le siège d'une émulation technologique

Construction Trident

Le Trident est un projet de pôle tertiaire, centré sur 4 activités : pôle médical, complexe hôtelier, centre d'affaires, ensemble de services destinés à la population. La surface restant peut accueillir des bâtiments commerciaux.

Certaines activités peuvent bénéficier des opportunités de la ZFU. Les habitants des Coteaux peuvent donc voir ce projet comme la perspective de trouver un emploi.

La qualité architecturale des 3 tours participe à la valorisation de l'entrée de ville. Les Coteaux doivent suivre cet effort.

N'ayons pas peur de répéter que cette implantation va modifier le cadre de vie des habitants des Coteaux. il en est de même pour l'extension de la ZAC.

³⁸ Observatoire des quartiers de l'agglomération mulhousienne, volume 1, AURM, 2003

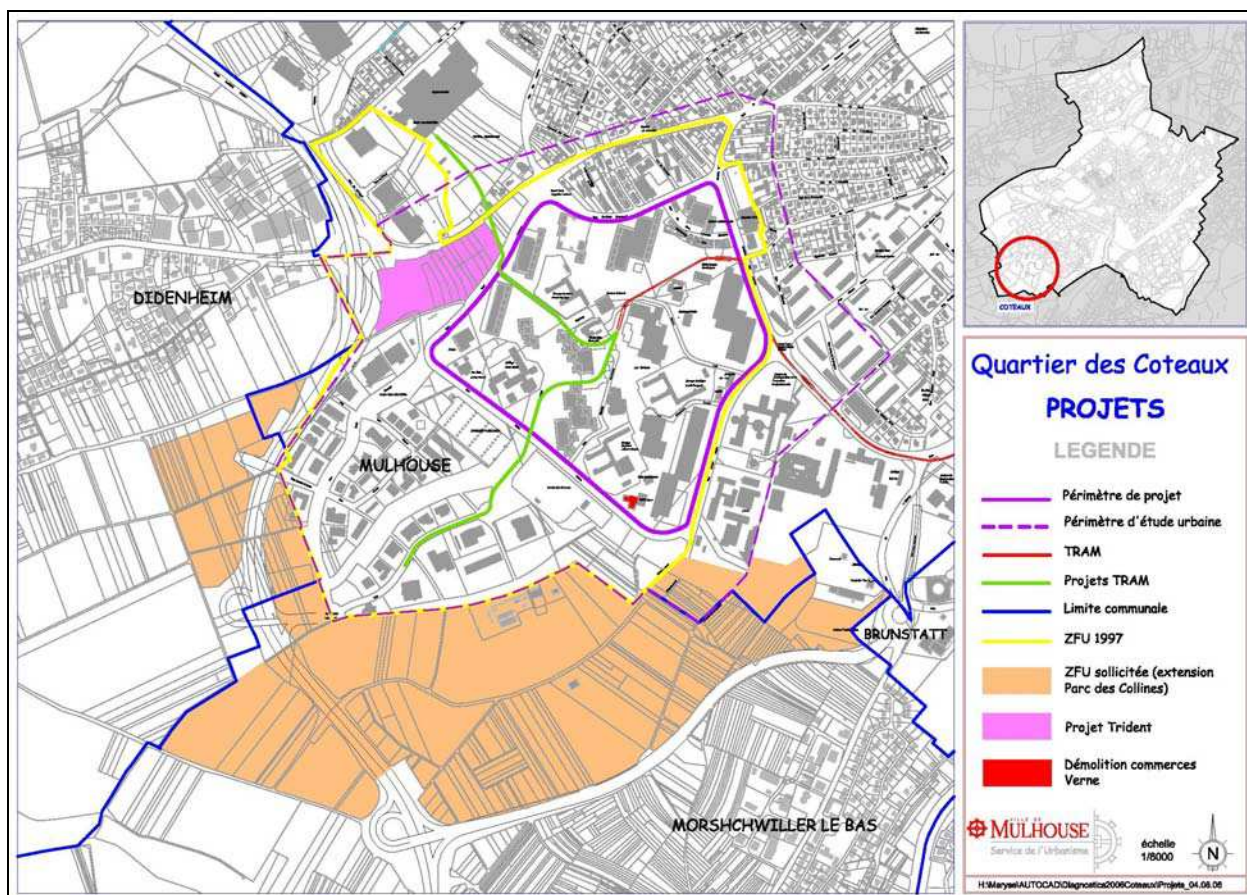


Chantier Trident, juin 2006

RISQUE

Fuite de l'activité à l'extérieur de l'agglomération

L'arrivée du TVG et l'ouverture de nouveaux axes routiers peuvent attirer des activités vers le territoire ou au contraire les emporter à l'extérieur.



Conclusion

Présentés toujours comme le quartier de tours et de barres de Mulhouse, les Coteaux ont pourtant d'autres choses à offrir.

Ce diagnostic n'est que le point de départ d'un assez long processus de renouvellement urbain. Les équipes qui seront chargées des études poursuivront ce travail. Les habitants donneront leur propre ressenti et partageront leur vécu au sein de l'atelier urbain. D'autres groupes de réflexion seront mis en place. Ainsi, une profonde connaissance du quartier sera disponible. Ainsi, les Coteaux de 2015 donneront une autre image.

La diversité d'habitat pour une mixité sociale. Ce devrait être l'objectif principal des équipes retenues pour le PRU. Les atouts et les opportunités seront renforcés, mais les faiblesses sont à corriger prioritairement.

La mise en perspective du quartier par thème et selon ses atouts et faiblesses permet de dégager des enjeux. La gestion des sols, la lisibilité des espaces sont les deux plus importants auxquels est liée la question des dalles.

L'ANRU est plus encline à financer des projets de démolition-reconstruction. Or, les Coteaux sont-ils prêts à voir leur cadre de vie se transformer ainsi ; Leur environnement étant d'ores et déjà en mutation. Ces barres (normalement appelées barrettes) et ces tours sont devenues le symbole du quartier difficile ; si bien que dorénavant, ces termes sont à proscrire. Mais, lorsqu'il s'agit de réaliser des prouesses architecturales ; le mot « tour » est employé sans préjugé.

Les Coteaux constituent actuellement un îlot détaché de la trame urbaine. Faut-il couper le quartier en convertissant les impasses en rues ? Cela n'irait-il pas à l'encontre de l'aspiration à la tranquillité des résidents qui se plaignent des nuisances des boosters ? Ou aller contre la vague actuelle dont les projets protègent les secteurs d'habitation de la circulation ?

Le jeu des acteurs qui se lit en filigrane rend également complexe le fonctionnement du quartier (jeunes, associations, conseillers de quartier, élus, professionnels, etc.). Leur participation au projet devra être suivie de près.

Des fiches synthétiques viennent compléter ce présent document. Elles exposent 11 enjeux et rappellent les éléments clefs du quartier.



Questionnaire et bilan

Le 28 juin 2006 avait lieu le conseil de quartier des Coteaux, dont l'ordre du jour était le programme de renouvellement urbain. Cette réunion était l'occasion de récolter des informations sur les Coteaux provenant des acteurs du quartier.

Un questionnaire a donc été envoyé à l'ensemble des conseillers une semaine avant la date du conseil. Il devait être rendu lors de celui-ci. Le questionnaire, accompagné d'une lettre de l'adjointe Chantal Risser, avait pour objectif principal de mieux connaître le mode de fonctionnement du quartier, les pratiques urbaines et les sentiments des habitants sur leur milieu de vie. Il introduisait également le sujet PRU et en était une porte d'entrée.

La présentation du PRU a été faite par Denis Rambaud, Benoit Zeller et Frédérique Berthaud. A la fin de la séance, il a été demandé aux conseillers de tracer sur de grandes cartes affichées aux murs leurs cheminements à travers le quartier.

Le questionnaire a été élaboré avec la chargée de mission territoriale et a connu de petits changements au fur et à mesure des relectures. Une attention toute particulière a été apportée à la formulation. Une fois encore, il devait être simple pour être facilement compris.

Après la validation des directeurs (43 et 301) et de l'adjointe, le questionnaire fut imprimé, mis sous enveloppe et expédié par les soins du Service Action Territoriale.

Le questionnaire et la lettre d'accompagnement sont en annexes.

Résultats des questionnaires

Le 28 juin, 11 questionnaires ont été récupérés au conseil de quartier. Un mois après, deux autres étaient récupérés auprès de la CMT. Ce qui porte à 13 le nombre de réponses, soit 17 % des questionnaires envoyés.

D'une manière générale, l'ensemble des questions ont été traitées, exceptée la première (seulement 4 réponses).

Les personnes se sont parfois longuement exprimées. Il apparaît qu'il soit plus facile d'expliquer pourquoi un élément est négatif. En effet, les commentaires sur les faiblesses du quartier sont plus développés que sur les atouts (« correct », « positifs », etc.).

Les regards sont contradictoires, une personne peut trouver qu'il y a beaucoup de place pour se garer, et une autre au contraire pense qu'il en manque.

Il semble que deux questionnaires furent remplis par la même personne, vu la similitude des réponses.

Ci-dessous est présenté le bilan. Celui-ci ne donne pas l'ensemble des réponses, mais tient compte des éléments importants qui ont été apportés par les conseillers. La nature des questions ne permet pas de résultats quantitatifs.

3 mots clés :

Espaces verts (3), logements sociaux (2), tram train (2), cosmopolite, accueillant, commerces, spacieux, propre (extérieur)

Ces mots reflètent un sentiment positif vis-à-vis du quartier.

	Atouts/ Eléments positifs	Faiblesses/ Eléments négatifs
Espaces verts/espaces extérieurs	Nombreux espaces verts qui donnent vie au béton et font du quartier l'un des plus verts de Mulhouse. Ils sont importants pour le moral	Besoin permanent d'entretien par un manque de civisme Parc public à finir et espaces publics à utilisés comme prévu Pas assez de médiateurs
Stationnements	Suffisants mais saturés par endroit	Insuffisants (Loti, Kienzler) d'où un stationnement anarchique, parkings souterrains pas remplis Véhicules constamment réparés ou déposés sur les parkings, vidange, abandonnés sur place
Accès piétons	Corrects, bien répartis Grand nombre de chemins d'accès, il y a plus d'accès pour les handicapés	Non respect (des piétons et des systèmes anti-booster) Manque d'ombre dans les allées
Accès automobiles	Corrects Amélioration depuis l'ouverture du contournement ouest	Supprimer les voies sans issue et les sens uniques Carrefour de la rue MG et Nations à améliorer par un giratoire Rue Kienzler : en sens unique, MG sens vers nations Réal danger avec les boosters qui tournent autour des tours, il faudrait une présence policière ponctuelle pour stopper ce risque
Transports en commun (bus, tram)	Tram permet de relier le centre ville	Tram bruyant maintenir les lignes de bus permettant les déplacements des personnes âgées

		Suffisants sauf le soir, la nuit
Equipements/services publics (écoles, bibliothèque, poste, ...)	Ecole RAS Bibliothèque bien fournie Poste bien placée	Semaine de 4 jours Bibliothèque : décentralisation, rénovation, ouverture le dimanche, Poste : décentralisation, pas assez de guichets, remettre une boîte aux lettres à Loti, horaires Manque un peu de services publics de l'état (sous préfecture, mairie de quartier)
Commerces	Bien placés, nombreux et variés	Trop concentrés sur Kienzler Manque un marché, un magasin chinois, Espagne, italien.... Manque un peu dans le haut du quartier (Verne) et ED Contre le non respect des réglementations de la part des magasins turcs ATAC impersonnel depuis transformation
Associations	Suffisantes (pour satisfaire tout le monde) et impliquées	Devrait se faire connaître un peu plus Beaucoup d'assos sont des bistros annexes, manque d'animation pour les enfants le dimanche Mais il ne faut pas parler des autres celles qui n'osent pas s'attaquer aux vrais problèmes des habitants et qui répètent les mêmes programmes pas toujours réalisés
Equipements culturels	Suffisants et corrects Grand besoin d'apport culturel au niveau de la majorité des habitants	Manques (dans certains secteurs, de locaux, manque de marquage au sol, marelle, etc...) Renforcer ceux qui existent et diriger les jeunes vers eux afin qu'ils ne jouent pas devant les immeubles Prix des activités trop élevés, pas assez d'événement Des progrès à faire
Equipements sportifs	(peu de réponses) Corrects	Manque de terrains et de cohésion entre les clubs L'espace pétanque n'a jamais servi... ? Terrain du côté de la déchetterie à revoir Prix trop élevés, pourquoi ne pas mettre un parcours au parc des collines et une piste pour les boosters et VTT
Valeur patrimoniale des bâtiments, intérêt architectural	Matisse est réussi pourvu que ça reste Avec le PLU cette question deviendra nécessairement	Aucun intérêt, dégradation, Manque d'œuvres d'art et de monuments Balcons honteux

	une préoccupation pour toute construction nouvelle Faire son possible pour valoriser les bâtiments auprès des habitants du quartier, de Mulhouse, et des médias, on en a marre d'entendre associé Coteaux à ZUP invivable !	
Cadre de vie (ambiance du quartier, animations, fêtes, etc.)	Correct, des efforts Fête à l'initiative des habitants selon les différentes cultures quand elles existent ; créer des stimulants pour faire participer d'une façon positive le maximum de gens et non par et pour un comité	Difficile participation des habitants Manque d'animation gratuite pour les jeunes, de fête dans le quartier, fête de Noël, musique, fêtes diverses Fête de musique, pour Noël, et que tout le monde vive ensemble Extérieur trop de jeunes qui errent, bruit avec motos et petites roues (devrait être fermement interdit), police de proximité plus nombreuse Ambiance difficile due à la densité de population, tendance est au repliement

Au regard de ce tableau, on s'aperçoit que les points de vue sont très divergents, que les conseillers formulent beaucoup de propositions et identifient clairement des secteurs (Verne, Delacroix, parc, commerces). On ressent une satisfaction par rapport au quartier (espaces verts et tram) qui fait des Coteaux « la plus belle ZUP d'Europe » mais le cadre de vie est à améliorer notamment en termes d'animation.

Des préoccupations se font ressentir au niveau de la sécurité, de la difficulté à vivre ensemble et de l'intégration communautaire. Peuvent être ressentis également, des critiques vis-à-vis des associations et un certain esprit de clocher.

Quels sont les lieux que vous fréquentez le plus souvent, pourquoi ? (ex. commerces, crèches, écoles, centre social, terrains de sport, bibliothèque, associations, jardins familiaux, ...)

Commerces (6), associations (5), bibliothèque (3), terrain de sport, jardins familiaux, le centre

Les lieux qui génèrent une animation sont les plus fréquentés.

Quels sont les lieux que vous appréciez dans le quartier, et ceux que vous n'aimez pas ? Pourquoi ?

Aime : tous les lieux (2), espaces verts (très nombreux, bien entretenus, espaces de détente et de jeux, de rencontre et de communion avec la nature !) (2), terrain de sport, pôle nation, parc et cheminement du tour, commerces

N'aime pas: la zone Eugène Delacroix (2) et autres secteurs fréquentés par des jeunes désœuvrés (vandalisme, agressions verbales)

Tous les lieux sont appréciés, mais des problèmes de comportement viennent ternir l'image du quartier.

Quels sont vos points de repère dans votre quartier ? (ex. le lieu où vous pourriez donner rendez-vous à quelqu'un qui n'habite pas les Coteaux)

Rue docteur Kienzler/commerces (7), stations de tram (2), ATAC (2), le petit square rue de Belfort, le moulin Poulaillon, ancienne poste

Les peupliers étaient le point de rencontre, ils sont remplacés par les commerces (Poste et Tabac).

Nous avons retranscrit ici les remarques exprimées par les conseillers.

« A l'époque le parc était agréable, ombragé. A présent il n'y a presque plus de bancs propres, les jeunes s'assoient sur les dossiers et souillent l'assise, que font les gardes champêtres ? Trop de détritus qui traînent par terre. Les gens traversent les espaces verts et les plantations, sans parler des crottes de chien. Les taggs sur les murs du parc font honte. La fontaine manque aussi. Les arbres le long du boulevard des Nations sont prometteurs....

Une campagne de destruction des pigeons serait souhaitable

Quand les Coteaux sont visités par des étrangers du quartier ceux-ci sont étonnés par la qualité des espaces, leur grandeur, et aussi par la qualité des façades. Autres appréciations : aucune traversée du quartier par une circulation automobile est un atout pour la sécurité, bien que la limitation à 30 km /h ne soit pas toujours respectée. Désolant : la multiplication des engins à 2 ou 4 roues non immatriculés qui circulent abusivement : gêne, bruit, voire danger...

Chez nous, c'est super ! Bel appartement, bonne tenue du bâtiment, belle vue aux alentours

Terminus du tram pose la question cruciale de la sécurité des agents du tram surtout la nuit à cet endroit (manque d'éclairage le long de la ligne « tiroir ») suggestion : ne faudrait-il pas avoir un conducteur plus un agent de Soléa pour les services de nuit...à voir dans le cadre de la suppression de certaines lignes du bus, notamment le 2, pour le transport de contournement de la cité

Quartier dortoir habité par une population de plus en plus repliée sur elle-même et peureuse.

Où est passé le dynamisme lors de l'application du projet Coteaux ?

Importants : mettre une caméra comme en ville, visualisée par la police sur un bâtiment Loti ou peupliers Nations pour englober tout ce coin

Pourquoi ne pas remettre un marché légume et vêtement une fois par semaine c'est à essayer sur la place derrière le centre commercial Nations ?»

Résultats sur les cheminements

A la fin de la séance, il a été demandé aux conseillers de tracer sur deux cartes les chemins qu'ils empruntent fréquemment. Seulement six personnes, sur les 28 présentes, se sont prêtées à l'exercice.

Il est vérifié que le parc urbain est longé et non pas traversé, tout comme les espaces verts. En effet, les traits suivent les chemins, mais peut-être que dans la pratique, les personnes traversent ces espaces.

On accède à la rue Kienzler en passant entre les magasins (La Poste), puis on rejoint soit ATAC, soit ED ou encore CORA.

Une personne indique la direction des jardins familiaux.

Une autre a tracé deux grands itinéraires de promenade : l'un autour du parc des collines vers la forêt, l'autre autour de la centrale thermique et du CRM.

Des liens ont été établis entre la CLEF et l'AFSCO pour des raisons professionnelles ou pour participer aux activités.

Le secteur Verne, Dumas, Camus est qualifié de « délicat ».

Une personne a demandé à ce que soit réouvert le chemin le long de l'école maternelle Plein Ciel pour rejoindre directement la station Coteaux. Ce chemin a été annulé lors de la démolition des tours Delacroix.

Enfin, certaines personnes reconnaissent ne pas beaucoup circuler à pied sur le quartier.

Cette expérience a réellement permis d'obtenir des informations sur le quartier, la vie des habitants et leurs préoccupations. Elle a également confirmé certaines impressions.



L'avenir de ce diagnostic

Dès le commencement de cette étude, nous savions que le diagnostic évoluerait.

L'OPAC Mulhouse Habitat nous a donné le terme pour désigner cela : diagnostic en marchant. C'est-à-dire qu'il progresse en même temps que la réflexion sur le quartier. « En marchant » est également à prendre dans sa première acceptation : les visites sur le terrain, l'observation nourrissent le diagnostic.

Ce diagnostic urbain franchira une grande étape lorsque Mulhouse Habitat fournira les résultats de son propre diagnostic social et technique (janvier 2007). Les autres bailleurs ainsi que les copropriétés contribueront de la même manière à l'avancement du diagnostic.

Le travail de l'atelier urbain complètera le diagnostic et apportera un réel témoignage sur le vécu.

Les prestataires extérieurs qui seront chargés de l'étude urbaine et proposeront des aménagements alimenteront eux aussi le diagnostic.

D'autres données s'ajouteront à cette vision du territoire : l'étude sur les associations menée à la rentrée par la CMT, par exemple, ou encore l'enquête de fréquentation de Soléa.

III L' atelier urbain

Il est inscrit dans la convention signée avec l'ANRU que des outils de communication et de consultation avec les habitants seront financés par l'Agence. Ainsi, la formule de l'atelier urbain répond à cette obligation.

La Ville de Mulhouse a déjà mis en place des ateliers urbains. Il s'agit donc d'observer ces expériences afin d'établir la note de cadrage de l'atelier urbain des Coteaux.

Deux exemples ont été analysés : l'atelier urbain du quartier Vauban-Neppert et celui du PLU destiné aux conseillers de quartier, organisé par le service Urbanisme. L'atelier du quartier Vauban-Neppert a été plus particulièrement étudié pour la similitude de la démarche. C'est pourquoi, une rencontre (le 24 mai) avec le chargé de mission territoriale du quartier (Alain Steiblé) est venue compléter la lecture des documents sur la mise en place de l'atelier.

La note de cadrage n'a cessé d'évoluer en fonction des remarques formulées par les différents responsables. Elle ne sera définitive qu'à la fin du stage lorsque le calendrier du marché de définition sera calé et le volet communication accompli.



Analyse des ateliers Vauban-Neppert et PLU

L'atelier urbain du quartier Vauban-Neppert est né d'un besoin d'amélioration d'une situation devenue insupportable pour les résidents. Il visait des secteurs bien précis : la friche du triangle Neppert-Branche-Buhler et les abords du square Neppert ; et un objectif clairement défini : aboutir à des préconisations concrètes en matière d'orientations urbaines et définir un projet d'aménagement pour les sites concernés. Ceci dans un dialogue habitants-techniciens. La démarche a été élaborée par l'agent de développement, Sébastien Weil.

L'atelier PLU s'inscrit dans une autre perspective : réfléchir avec les conseillers de quartier au contenu et aux enjeux du PLU.

Le tableau page suivante présente les principales caractéristiques des deux ateliers.

	Vauban-Neppert	PLU
Service organisateur	Action Territoriale	Urbanisme
Echelle	Quartier, secteurs à enjeux	Ville
Participants	Habitants volontaires	Conseillers de quartier
Durée totale	5 séances en 4 mois ; rythme soutenu Calendrier fixé par avance	5 mois Calendrier fixé selon les disponibilités du groupe
Déroulement Mode de fonctionnement	En soirée (2heures) Travail en sous-groupe par thématique puis restitution en grand groupe	En soirée (2heures) Séparation en deux thèmes, présentation d'études par des experts
Rendu final	Selon les documents consultés, en juillet 2003 il restait à programmer la restitution L'étude et le projet n'ont pas tenu compte du travail de l'atelier	Document en couleurs distribué à tous les conseillers de quartier

Le premier exemple se rapproche donc davantage du cas des Coteaux, dans la mesure où ce sont des habitants qui construisent un diagnostic de leur quartier et préparent ainsi son avenir. L'atelier Vauban-Neppert sert de référence à la rédaction de la note de cadrage pour l'atelier urbain des Coteaux. Sont repris par exemple les permanences au cours desquelles la démarche est présentée aux personnes intéressées, le déroulement des séances, le mode de communication. Cependant, des éléments de l'atelier PLU sont intégrés comme l'entente du groupe sur un calendrier et la forme du rendu.

De nouveaux points complètent la note de cadrage : la possibilité de confier l'animation à un cabinet extérieur, la sélection du groupe selon des critères définis. Un calendrier « triptyque » met en parallèle les différentes échéances des éléments à coordonner : atelier urbain, diagnostic Mulhouse Habitat, marché de définition.

Le déroulement de l'atelier Vauban-Neppert est présenté en annexes.



Evolution de la note

L'analyse a débuté le 19 mai et une première ébauche de note a été rédigée dans la foulée. Le 9 juin, une version était soumise à l'avis de Paul Béranger (PB), directeur du service Urbanisme (43), et de Benoît Zeller (BZ), directeur du service Habitat et de la mission Renouvellement Urbain (301). Par la suite, des modifications ont été apportées en fonction de l'avancement de la démarche : questionnement sur la composition du groupe, division en phases et durée totale.

En effet, 4 phases avaient été définies mais elles ont été ramenées à 3 (dont une de préparation) car « il faut bien que l'atelier se termine ». De même, lorsqu'il a fallu arrêter une constitution du groupe, il est apparu nécessaire de mettre des critères de sélection afin d'avoir un groupe représentatif et permettre un renouvellement des acteurs du quartier. Le calendrier était en perpétuelle évolution selon le déroulement du marché de définition.

La première note et la feuille de route des premières séances figurent en annexes.

Les pages suivantes présentent la note de cadrage pour l'atelier des Coteaux.

Note de cadrage

document final

Atelier urbain du quartier des Coteaux
Etat de la proposition concernant la mise en place des ateliers urbains

1. Objectifs de la démarche

Objectifs généraux

L'objectif est de mener avec l'ensemble des personnes concernées par la vie du quartier des Coteaux une réflexion sur les actions à mener dans le cadre du renouvellement urbain.

Les ateliers sont une composante d'une démarche évolutive. Au cours des rencontres les atouts et les faiblesses du quartier devraient émerger ; elles serviront de base à la réflexion. La coopération habitants-professionnels-élus est la clé de réussite de ces ateliers.

Objectifs opérationnels

Il s'agit d'aboutir à des préconisations concrètes en matière d'orientation urbaines et de construire un projet d'aménagement avec l'aide du cabinet d'études/bureau d'études lauréat du marché.

Conditions de réussite

- Une réelle volonté de prise en compte des participants
- Un pilotage fort
- Des moyens techniques et humains mis à disposition
- L'articulation des différents temps

2. Méthode de travail

Constitution du groupe

Les ateliers sont ouverts à toutes les personnes qui se sentent concernées par la problématique Coteaux : habitants, associations, professionnels (de l'éducation, de la santé, du parc des collines et des Coteaux), bailleurs et autres propriétaires.. Afin de constituer un groupe capable de mener une réflexion solide et de produire des éléments constructifs, des contacts directs seront pris avec les personnes identifiées comme ressource sur le quartier en tant que professionnels. Or pour élargir la consultation et donner la parole aux habitants, ceux-ci sont invités à s'investir dans l'atelier. Les habitants, au profil divers, seront véritablement recrutés en dehors de toutes associations et selon un cahier de charges précis.

La constitution se fait en deux temps.

1) Appel à candidature

Une campagne d'information est lancée sur l'ensemble du quartier (cf. 3. Plan de communication). Les personnes intéressées à la démarche seront reçues lors de permanences ou d'un rendez-vous pris avec l'animateur tenus aux Coteaux. Ces rencontres sont l'occasion de présenter l'atelier urbain de façon approfondie notamment en exposant les règles du jeu (équipe limitée, critères de sélection, assiduité) et d'engager les personnes dans la seconde phase. Les permanences se tiendront début septembre dans

trois lieux différents (exemple, la CLEF, l'AFSCO, la bibliothèque³⁹) entre 16h et 19h. Elles seront assurées par l'agent du service urbanisme.

2) Sélection

Cet appel à candidature est suivi d'une sélection qui s'appuie sur des critères bien définis. Les habitants doivent être issus des différents secteurs du quartier (Verne, Camus, Nations, Matisse, Delacroix), toutes les classes d'âges doivent être représentées ainsi que les catégories professionnelles, la parité homme femme doit être recherchée. Ces critères auront été clairement expliqués lors de la présentation de l'atelier. Une commission, composée d'élus et de membres de l'équipe projet, formera le groupe en fonction des critères susmentionnés, et d'après les « fiches de candidature/d'inscription » (« carte d'identité » : nom, âge, profession, adresse, nombre et âge des enfants vivant au foyer* et courte lettre de motivation (pourquoi voulez-vous participer aux ateliers urbains ?)). Peuvent être ajoutées des informations sur la date d'arrivée et la qualité de locataire ou de propriétaire. Celles concernant l'origine ou la nationalité, étant délicates à aborder, sont exclues des critères. Ces fiches d'inscription se présentent sous la forme d'un coupon-réponse joint au flyer. Les réponses seront remises lors des permanences, dans la boîte aux lettres de la chargée de mission territoriale ou dans des boîtes aux lettres spécialement prévues à cet effet à l'AFSCO et à la CLEF. Dans les lieux recevant du public (Poste, Bibliothèque, commerces, associations) pourront être déposées des fiches d'inscriptions ainsi qu'auprès de la chargée de mission territoriale/ agent du service urbanisme. Elles seront également distribuées lors des permanences.

Une vingtaine de personnes seront retenues. Afin de refléter le visage du quartier, les tranches d'âge doivent être respectées. Ainsi au regard des ratios⁴⁰, l'atelier devrait se composer de 4 personnes entre 18 et 25 ans, 12 personnes entre 26-59 ans et 4 personnes de plus de 60 ans. Le nombre des participants est limité pour des raisons de gestion et d'efficacité. Un courrier est envoyé aux personnes retenues ainsi qu'aux personnes qui ont été refusées, en expliquant les raisons. Ces personnes pourront être conviées à la restitution du travail des ateliers.

Aucune frustration ne doit être ressentie, c'est pourquoi les règles du jeu, du recrutement et des ateliers, doivent être très clairement exposées.

Le choix en commission ne sera peut-être pas utile si le nombre de personnes qui se manifestent à la première étape est inférieur à 20.

3. Mise en œuvre

Modalités pratiques

Les animateurs sont issus des services de la Ville de Mulhouse (urbanisme, renouvellement urbain, gestion de proximité). Eventuellement, un sociologue ou un cabinet extérieur ayant des compétences dans l'animation de réunion peuvent être engagés.

Un secrétaire de séance est désigné pour établir un compte rendu après chaque rencontre. Ce rôle peut tourner entre les animateurs.

Le groupe se divise en sous-groupes pour des tables de réflexion thématique/ sectorielle (selon l'orientation choisie).

Les dates des séances sont fixées à la première rencontre, selon les disponibilités de la majorité du groupe.

Les séances peuvent se terminer par un verre de l'amitié.

Les prestataires retenus pour le projet urbain rencontreront les participants des ateliers.

Déroulement des ateliers

Les ateliers ont lieu un soir de la semaine entre 18h/18h30 et 21h/21h30 (pour le choix de l'heure, un sondage peut être fait en même temps que l'inscription).

Ils comportent des présentations (objectifs, thématiques, outils, etc.), des tables de réflexion sur des questions spécifiques suivies de restitution en grand groupe et de débats, des interventions d'experts

³⁹ Dans la période envisagée pour les permanences, la bibliothèque sera fermée pour travaux.

* pour recueillir la voix des familles, à défaut de celle des enfants....

⁴⁰ 12% 18-25 ans, 44% 26 -59 ans, 12% plus de 60 ans (recensement 1999)

(exposé d'une vingtaine de minutes), d'une visite de terrain. Au début de chaque séance, il convient de rappeler ce qui a été dit et ce qui a été acté, de donner le déroulement de la soirée et ses objectifs de travail.

Principes de fonctionnement

Les personnes doivent s'engager à participer à l'ensemble de la démarche. En cas d'absence, il est indispensable de prévenir l'animateur.

Il y a égalité entre les participants ; « la parole de l'un vaut celle de l'autre ». L'expression est libre au sein de l'atelier. Le principe de confrontation bienveillante est appliqué « il est utile et nécessaire d'exprimer ses désaccords sans pour autant porter de jugement de valeur sur l'opinion de l'autre ». Avant d'être des représentants de telles ou telles structures ou associations les membres de l'atelier le sont avant tout en tant que désireux de participer activement à l'évolution d'un quartier dans lequel ils habitent, occupent une activité ou pour lequel ils travaillent. Cependant, les représentants d'associations sont les relais entre les ateliers et les habitants, ils relayeront donc l'information dans les deux sens.

Les rôles de chacun doivent être clairement énoncés lors de la première séance.

- Les animateurs : assurent le déroulement global du projet, garantissent les respects des règles au sein du groupe, créent des conditions de la coopération, et construisent les éléments de réflexion.
- Les membres de l'atelier : réfléchissent ensemble, confrontent leur point de vue et formulent des propositions.
- Les techniciens et experts : font valoir leur expertise et éclairent des points complexes, veillent à la faisabilité des propositions.
- Les élus : valident les points d'étapes et président les séances publiques mais restent en dehors du travail d'atelier.

Dispositif de pilotage

Le comité technique est composé de chargé de programme (301), de chargé d'étude (43), de chargé de mission (31) et de représentants de la mission renouvellement urbain et du SAT. Il est l'instance de suivi et de régulation. L'élu territorial et l'adjoint thématique portent conjointement le projet politiquement, ils suivent de près l'avancée des travaux, président les temps de consultation collective et participent à l'instance de suivi. Le conseil responsable des conseils de quartiers peut être associé.

Différentes phases de la démarche

La démarche « atelier urbain » se déroule en 3 phases. Chacune des phases se termine par la validation des élus. Le premier temps est la préparation des ateliers, il ne concerne que la Ville (services et élus). Le deuxième est la mise en route des ateliers proprement dit, c'est-à-dire la consultation des habitants. La troisième phase est celle de la production, de la réflexion des habitants.

Phase 1 : élaboration du projet/ mobilisation pour le projet (phase technique)

Objectif : préparer les ateliers, établir un pré-diagnostic, constituer le groupe.

Contenu : une réunion technique, une réunion avec les porteurs politiques, une réunion de lancement du projet, émission des affiches et des articles dans les journaux, des contacts directs avec les personnes pressenties pour faire partie des ateliers.

Durée : 5 mois (mai 06 à septembre/octobre).

Rendu : une méthode de travail définie et validée par les élus, un groupe constitué.

Date importante : présentation de la démarche au conseil de quartier du 28 juin.

Phase 2 : travail en atelier

Objectifs : initier une dynamique de projet dans un groupe bien défini et qui se connaît.

Contenu : quatre à cinq séances (présentation, visite de terrain, réflexion globale par sous-groupe puis en grand groupe sur des thématiques/ secteurs qui auront été dégagés du diagnostic).

Durée : 2 mois (sept/octobre à décembre).

Rendu : une démarche comprise et appliquée, un diagnostic partagé de la situation, quelques pistes d'orientation.

Phase 3 : poursuite de la réflexion dans le cadre de l'étude de projet urbain

Objectif: continuer à travailler sur un diagnostic évolutif et élaborer des pistes et des orientations urbaines en collaboration avec les lauréats.

Contenu : dialogue entre les habitants et les professionnels

Durée : une à deux séances.

Rendu : un plan représentant les grandes orientations choisies, rapport de synthèse retraçant le processus du travail.

Date importante : présentation d'un projet à l'été 2007 pour la signature ANRU.

2. Plan de communication

Création d'une maquette

Un flyer au slogan et au graphisme accrocheurs est distribué dans toutes les boîtes aux lettres. Il donne les principales informations : quoi (des ateliers urbains), pourquoi (faire entendre la voix du quartier pour construire une nouvelle image), comment participer (rencontre avec la chargée de mission). Une version A3 peut-être affichée dans les halls et autres lieux publics.

Durée : trois semaines de conception, une semaine de diffusion.

Communication de presse

Des articles sont passés dans les différents journaux de l'agglomération, de la Ville et bien entendu dans le journal du quartier.

Des versions numériques sont disponibles sur les sites Internet correspondants.

Relais sur le quartier

Des informations complémentaires sont fournies par la chargée de mission territoriale. Un stand pourra être tenu lors des 40 ans de l'AFSCO le 24 septembre.

Suivi de l'atelier

La liste des participants accompagne la 1^{ère} ou la seconde convocation.

Des convocations et des comptes-rendus sont envoyés à chaque participant. Si les moyens techniques sont disponibles une newsletter peut être envoyée par mailing.

Le Maire est tenu informé à mi-parcours par une synthèse de ce qui a été fait et de ce qu'il reste à faire. Après le travail en atelier, les participants sont informés par courrier et conviés à des réunions sur l'état d'avancement. Un document de synthèse sur le modèle de ce qui a été fait pour les ateliers PLU, est distribué aux participants et un exemplaire est conservé aux archives du quartier.

Le travail d'archivage est à mener au fur et à mesure. Des exemplaires de tous les documents ayant servis à la préparation, à la conduite du projet sont conservés.

3. Calendrier prévisionnel

Mois	Démarche atelier urbain	Etude prestataire extérieur	Diagnostic bailleurs (selon OPAC)
Mai	Phase 1 Réflexion en interne		
Juin	Présentation en CQ (28 juin)		Cahier des charges et appel d'offre
Juillet	Conception du flyer		
Août	Phase 1 Distribution des flyers (19 août)	Préparation du cahier des charges	
Septembre	Phase 1 Permanences et recrutement Jury dans la semaine du 11 pour la constitution du groupe	Appel d'offre	Choix du prestataire (fin septembre)
Octobre	Phase 2 Atelier de mise en route Visite de terrain		
Novembre		Constitution du jury, ouverture des plis et choix du (des) candidat(s)	
Décembre	Phase 2 Restitution du travail de l'atelier Validation		
Janvier 07	Phase 3 Dialogue entre le groupe de l'atelier et les équipes		Rendu
Février			
Mars			
Avril			
Mai			
Juin		<i>Rendu</i>	
Juillet			
Août			
Septembre Octobre	<i>Présentation du projet à l'ANRU</i>		

Sous réserve de changement



Volet communication

Dans la note de cadrage, est prévu un volet communication. Il repose sur trois éléments : le flyer (un prospectus), une affiche et des articles dans la presse. La mission renouvellement urbain compte dans son équipe un chargé de communication, François Jolidon (FJ). Le 16 juin il a été désigné responsable pour la réalisation d'une maquette. François Jolidon a participé à la communication sur l'atelier Vauban-Neppert.

Ayant pas avancé réfléchi à ce que pourrait être le flyer, je lui ai transmis mes propositions (4 juillet).

A partir du 10 juillet, s'est donc tenue une fois par semaine une réunion pour faire le point. C'est également à cette date, qu'un premier calendrier a été fixé :

Première ébauche: idée d'organisation du flyer (texte, photos)	21 juillet (validation FB)
Première maquette	27 juillet (validation PB)
Maquette modifiée	7 août (validation BZ et O2)
Transmission à la reproduction	7 août
Distribution	19 août

La création d'un tel document est ponctuée d'allers-retours entre les membres du groupe (notamment MTL, FJ, MG). La première maquette a évolué pendant près de deux semaines.

L'objectif était de réaliser un feuillet au visuel attrayant pour qu'il ne finisse pas immédiatement la poubelle. Mais surtout, il devait être simple et facilement compréhensible.

C'est pourquoi les principales corrections ont été apportées aux textes, afin de supprimer toutes formules compliquées.

De la conception à la distribution, tout s'est fait en interne sur le budget de l'ANRU. Le montant s'élève à 240 € ; il aurait pu être de 1 000 € si une entreprise extérieure en était chargée.

La version finale du flyer est un A5 couleur recto-verso sur papier bristol qui sera distribué dans toutes les boîtes aux lettres du quartier le 26 août. Ce changement de date s'explique par le délai qu'il y a entre la réception (initialement le 19) et la possibilité de rendre son coupon (à partir du 30 dans les boîtes aux lettres disposées à l'AFSCO et à la CLEF).

Cinquante affichettes (A3), reprenant le même graphisme, seront déposées dans les associations, chez les commerçants et dans tous autres lieux

fréquentés. Des flyers (500 exemplaires) seront également disponibles à ces endroits.

Pour des raisons de moyens humains et de pertinence, un affichage dans tous les halls (76) n'est pas retenu.

La première étape de la maquette se trouve en annexes.

IV Le cahier des charges

Le marché de définition pour le PRU Coteaux est inscrit dans la convention ANRU.

La rédaction du cahier des charges est traitée en dernier, car il faut une connaissance assez précise du terrain pour l'élaborer.

En effet, des éléments de cadrage doivent être fournis et même s'ils ne sont que synthétiques, ils doivent être justes et d'importance majeure. Cependant, des idées ou des éléments qui doivent figurer dans le cahier des charges ont été énoncées durant la période précédant la rédaction. Ainsi, une liste de règles ou de principes était déjà constituée au moment de l'élaboration.

En vue de la sortie annoncée et reportée, du nouveau Code des Marchés Publics, nous nous sommes tournées vers la cellule marchés publics de la mairie.⁴¹ Celle-ci a confirmé que le marché de définition convenait parfaitement à la situation.

Il nous fallait rédiger le cahier des charges et définir le montant du marché ; la cellule marchés se chargera de la procédure de lancement.

Comme pour l'atelier, l'exemple de Vauban-Neppert a servi de référence. Afin d'avoir un autre exemple que celui de la SERM (maître d'ouvrage pour Vauban-Neppert), le cahier des charges établi par le service Urbanisme, pour l'étude patrimoniale du site DMC, a également été étudié.



Présentation du marché de définition

Des recherches ont été menées pour mieux connaître ce marché. Les paragraphes suivants sont une présentation sur le marché de définition, inspirée de celle faite par Paul Béranger pour Vauban-Neppert.

⁴¹ Le nouveau Code des Marchés Publics est sorti le 4 août 2006 et entre en application le 1^{er} septembre 2006

Préambule

Dans le cadre du renouvellement urbain, convention signée entre l'ANRU et la Ville de Mulhouse, un projet sera mené sur le quartier de grand ensemble des Coteaux.

Ce projet prend la suite de nombreuses actions menées depuis la mise en place de la politique de la ville, à laquelle il faut ajouter le Programme d'Intérêt Communautaire URBAN. C'est pourquoi sa définition doit être faite avec le plus grand soin.

La procédure du marché de définition doit aider à construire un projet évolutif partagé par tous les partenaires et financeurs ainsi que par les habitants.

Choix de la procédure

La Ville de Mulhouse doit proposer un projet urbain pour le quartier des Coteaux. Or, elle ne n'a pas la capacité de déterminer avec précision la nature et l'étendue du contrat qui conduira à la satisfaction de cette nécessité. Le marché de définition permet de définir les besoins de la collectivité.

L'article 73 du Code des Marchés Publics, qui régit le marché de définition, précise que ce marché est utilisé *« lorsque la personne publique n'est pas en mesure de préciser les buts et les performances à atteindre par le marché, les techniques de base à utiliser, les moyens en personnel et en matériel à mettre en oeuvre. »*

Objet du marché

« Le marché de définition [a] pour objet d'explorer les possibilités et les conditions d'établissement d'un marché ultérieur, le cas échéant au moyen de la réalisation d'une maquette ou d'un démonstrateur ; [il] doit également permettre d'estimer le niveau du prix des prestations, les modalités de sa détermination et de prévoir les différentes phases de l'exécution des prestations. »

Ici, le marché doit permettre de définir le projet urbain qui sera mené sur le quartier des Coteaux.

Avantages de ce marché

« Les prestations faisant suite à plusieurs marchés de définition ayant le même objet, conclus à l'issue d'une seule procédure et exécutés simultanément, peuvent être attribuées, sans nouvelle mise en compétition, à l'auteur de la solution retenue. Dans ce cas le montant des prestations à comparer aux seuils tient compte du montant des études de définition et du montant estimé du marché de définition. » La possibilité de passer directement de l'étude à la mise en œuvre sans devoir repasser par un nouvel appel d'offre peut constituer un véritable gain

de temps. Le temps étant une donnée importante puisque l'ANRU exige un calendrier précis et court.

Cette disposition décrit le principe même des marchés de définition et justifie l'intérêt qui est porté à cette procédure par les pouvoirs publics. Ce principe consiste à attribuer simultanément plusieurs marchés de définition ayant exactement le même objet à plusieurs entreprises, afin que plusieurs équipes travaillent simultanément moyennant rémunération, sur la définition du projet soumis à examen. Ainsi, différentes esquisses peuvent être proposées et générer un échange constructif entre les parties. Le lauréat peut être amené à travailler avec une autre équipe, si la personne publique souhaite intégrer une proposition avancée par une autre équipe ou que le lauréat n'est pas spécialiste dans un domaine.

De fait, les études sont liées à l'opérationnel.

Ceci apporte une très grande valeur ajoutée, puisque ces équipes produisent de la matière intellectuelle, apportent un regard extérieur.

Le marché de définition est une démarche partagée évolutive. En effet, un dialogue s'instaure entre la personne publique et les prestataires.

Enfin, cette procédure s'inscrit dans la suite logique des ateliers urbains. Le diagnostic partagé, auquel doit aboutir la participation des habitants, est intégré au cahier des charges du marché et donc constitue les premiers éléments de travail des équipes. De plus, les prestataires seront amenés à rencontrer les membres de l'atelier.

Une démarche progressive comme celle permise par le marché de définition, représente un temps de maturation du projet. Cela se traduit par un projet ambitieux, un projet de rupture.

Inconvénients de ce marché

Une incertitude plane autour de l'adoption du nouveau CMP. En dehors de la date de validation, il semblerait que la clause portant sur la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre au lauréat du marché de définition soit abrogée. Or, cela ne concernerait que les Sociétés d'Economie Mixte. Dans le projet Coteaux, la Ville reste maître d'ouvrage, donc elle ne serait pas affectée par ce changement.

La personne publique doit veiller à ne pas montrer qu'elle connaît parfaitement son territoire soumis à l'étude, puisqu'elle est sensée ne pas pouvoir définir ses besoins. Cependant, sans le dévoiler, elle doit avoir une certaine capacité à formuler elle-même des axes d'action. De cette façon, elle sera en mesure de discuter les propositions qui lui seront faites. La difficulté est donc de trouver

le juste équilibre entre ce qui doit être divulgué pour le marché et ce qui est à cacher.

Le processus est assez long, de 8 à 12 mois, et demande un pilotage suivi.

Exemples de marchés de définition passés en vue de projets de renouvellement urbain

Orly-Choisy : grand ensemble d'Orly-Choisy, 2002 2003

Niort : requalification des espaces urbains du Clou Bouchet, 2003 2004

Paris : aménagement du quartier des Halles



Comparaison avec le marché Vauban-Neppert

Le marché de définition Vauban-Neppert conduit par la SERM, a été décortiqué. Cela a été possible puisqu'il est terminé.

Le calendrier du marché Vauban-Neppert est présenté en annexes.

Une attention toute particulière a été apportée au calendrier. En effet, étant tenu par un délai assez court, la présentation du projet à l'ANRU ayant lieu le second semestre 2007, le temps laissé entre chaque étape a été réduit.

La proposition du cahier des charges pour le marché de définition du projet Coteaux est reproduite pages suivantes.

document final

**CAHIER DES CHARGES
POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DES COTEAUX**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 Objet et objectifs du marché	Page 90
ARTICLE 2 Périmètres	Page 90
ARTICLE 3 Moyens mis en œuvre	Page 90
ARTICLE 4 Maître d'Ouvrage	Page 91
ARTICLE 5 Déroulement et délais de l'étude	Page 92
ARTICLE 6 Contenu de l'étude	Page 93
ARTICLE 7 Classement des propositions	Page 93
ARTICLE 8 Estimation des coûts et propriétés	Page 94
ANNEXES	Page 95

ARTICLE 1 Objet et objectifs du marché

Dans le cadre de l'élaboration du Programme de Renouvellement Urbain (PRU), la Ville de Mulhouse souhaite élaborer un projet urbain d'ensemble sur le quartier des Coteaux, comme il est inscrit dans la convention signée avec l'ANRU. Pour orienter la revalorisation de ce territoire d'habitat et pour organiser ses actions à court terme, la Ville, au travers de la mission renouvellement urbain, a engagé une démarche fondée sur :

- la compréhension des problèmes et des enjeux qui intéressent l'organisation urbaine actuelle
- l'intégration du quartier à la trame urbaine mulhousienne, mais également à l'échelle de la CAMSA
- l'identification des objectifs d'action sur son espace urbain, thématiques et sectoriels, parmi lesquelles l'amélioration des conditions et du cadre de vie offert aux habitants,...

La mission, objet du présent cahier des charges, porte sur la réalisation d'une étude de définition qui consiste à proposer des principes et à définir les conditions de réalisation d'un projet urbain, selon trois axes :

- a) *formaliser une organisation urbaine* d'ensemble explicitant les orientations d'aménagement proposées en intégrant des problématiques en présence ;
- b) *décliner, sous forme de schémas de principe, le projet urbain* sur des secteurs jugés stratégiques ou représentatifs des enjeux auxquels est confronté le quartier ;
- c) *fournir au Maître d'Ouvrage des éléments de faisabilité*, en termes de coûts d'aménagement et de processus de développement du projet, de manière à lui permettre d'apprécier les modalités selon lesquelles elle pourrait organiser son action future avec les partenaires du projet.

ARTICLE 2 Périmètres

Le périmètre de l'étude est celui défini dans la convention ANRU : le périmètre du conseil de quartier et une bande de Dornach.

Le périmètre de projet est défini par les 5 rues de ceinture du quartier : Bd des Nations, rues Albert Camus, Jules Verne, Paul Cézanne et Mathias Grunewald.

Cf. plan annexé.

ARTICLE 3 Moyens mis en œuvre

Pour mener l'étude territoriale qui permettra de comprendre les besoins du quartier, sont nécessaires :

Des recherches dans les archives,

Une expertise complémentaire sur le terrain,

Une analyse de données quantitatives,

La rencontre avec les acteurs importants du quartier (habitants, professionnels, etc..), notamment une séance de travail avec les membres de l'atelier urbain,

Des séminaires de travail pour des échanges entre les équipes,

Un travail sur plan.

Il serait intéressant de comparer le quartier des Coteaux à d'autres exemples de rénovation urbaine (en Alsace, en France et en Europe), notamment sur le traitement des dalles.

ARTICLE 4 Maître d'Ouvrage

La Ville de Mulhouse reste maître d'ouvrage. Elle confie le suivi de l'étude à la mission renouvellement urbain, en charge de l'application de la convention ANRU.

ARTICLE 5 Déroulement et délais de l'étude

L'étude se déroule sur 9 mois et est divisée en 3 phases :

- la première repose sur l'établissement d'un diagnostic complet et partagé du quartier (durée indicative : 10 semaines). Il est prévu notamment une journée de travail commun entre les équipes et le comité de suivi. Au cours de ce séminaire, les acteurs du quartier ainsi que les membres de l'atelier urbain s'exprimeront et échangeront avec les équipes. A l'issue de cette phase, les éléments essentiels du diagnostic seront présentés.
- La seconde vise à dégager des enjeux et à proposer un programme d'aménagement (durée indicative : 9 semaines). Les enjeux sont présentés pour que le Maître d'Ouvrage puisse, s'il est nécessaire, recadrer ou discuter les orientations. Suite à la parfaite connaissance du quartier, il sera possible de définir des objectifs et orientations devant guider l'élaboration du schéma. Il tiendra compte des attentes des maîtres d'ouvrage, des préoccupations et des besoins des habitants (atelier, commission habitat et cadre de vie, associations, entreprises).
- Seront exprimés :
 - a) la détermination de secteurs, qui pourraient être appelés à jouer un rôle clef dans l'évolution de cette partie de territoire de Mulhouse, avec une réflexion sur les types de programmes qui pourraient participer à la requalification ou à la mutation de ce secteur ;
 - b) les principes d'évolution des usages et des statuts du sol, c'est-à-dire du rapport de domanialité entre public et privé, en termes de propriété foncière et de gestion;
 - c) l'évolution du bâti existant ; une étude architecturale déterminera la valeur (technique et financière) de chacun des immeubles afin de programmer d'éventuelles démolitions ou réhabilitations ;
 - d) les principes de desserte, d'accessibilité, de liaison et d'échanges ; le rôle et le statut des infrastructures de transport et de déplacement existantes ou en projet ;
 - e) les principes d'organisation et de hiérarchisation du maillage du quartier. Ils préciseront notamment ;
 - les connections à établir ou à renforcer ;
 - le rôle et la gestion des déplacements (transit, desserte et échanges locaux) ;
 - f) les principes généraux de requalification urbaine et paysagère du quartier au regard des problématiques en présence.
- La dernière est la finalisation du projet (durée indicative : 4 semaines). Les équipes doivent fournir le maximum d'information sur les coûts et les moyens de mise en

œuvre pour la réalisation de leur projet. Un estimatif financier relativement précis, un calendrier et une hiérarchisation des opérations prioritaires seront attendus.

Les dates contenues dans le tableau ci-dessous ne sont qu'indicatives. Il appartient au Maître d'Ouvrage de les modifier selon les besoins.

Phases et étapes	Dates	Délais (en jours francs)	Nombres de jours de travail pour les équipes (jours ouvrables)	Nombres total de jours entre l'appel et le rendu (jours francs)
Appel à candidature	11 septembre			
Date limite de dépôt	14 novembre	64 jours	44 jours	64 jours
Analyse et choix des équipes	Semaine du 14 au 22 ; sélection le 24 novembre			74 jours
Lancement de la phase diagnostic (1)	4 décembre	6 semaines 4 semaines 10 semaines pour la 1 ^{ière} phase		84 jours
Séminaire (une journée de partage)	8 janvier		24 jours	115 jours
Présentation des premiers éléments de diagnostic (réunion de restitution) et lancement de la phase proposition (2)	1er février		18 jours	138 jours
Séminaire pour la présentation des enjeux	22 février	3 semaines	16 jours	159 jours
Présentation des projets et lancement de la dernière phase (3)	2 avril	6 semaines	27 jours	197 jours
Présentation finale	3 mai	4 semaines	22 jours	227 jours
Réunion du comité de suivi pour la sélection	16 mai	2 semaines de réflexion		250 jours, 9 mois
Présentation à l'ANRU du projet retenu	juin	Minimum 2 semaines si besoin d'apporter des modifications		

ARTICLE 6 Contenu de l'étude

Nota : Les prescriptions qui suivent ont un caractère indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des études et en accord avec les équipes et le Maître d'Ouvrage. Elles visent à permettre au prestataire d'apprécier, en début de mission, la consistance des prestations qui ne seront pas modifiées de manière fondamentale.

Le degré de précision des propositions ira croissant de la première à la troisième phase. Pour la première phase, en particulier, sans qu'il soit demandé une étude aboutie, il importe que les propositions présentent une réelle cohérence d'ensemble des différents aspects traités. Les postulats de départ seront à chaque phase rappelés. Ainsi, la compréhension de la démarche et du projet présenté sera facilitée.

Les propositions devront faire apparaître :

- une réelle compréhension du quartier, de son fonctionnement et de ses dysfonctionnements internes et externes
- Un diagnostic complété par le prestataire sur la base de celui fourni en début d'étude
- Une formulation des enjeux et des objectifs qui en découlent
- Des schémas d'évolution selon le projet présenté, en précisant les coûts et les délais de réalisation
- Une argumentation solide

A chaque étape, une présentation sera faite devant le comité de suivi, des supports visuels sont donc obligatoires (power point, plans, montage). Il est également demandé un rapport synthétique mais consistant (il ne s'agit pas de remettre les diapositives du diaporama).

Le rendu final de cette étude doit prendre le forme d'un rapport (un exemplaire original) sous format papier et informatique (format Word 1997 2000 et / ou EXCEL 1997 2000 et / ou Mapinfo, Geocity ou Allpan), ainsi que des panneaux qui pourront servir à une exposition grand public.

Le rendu de cette étude fera également l'objet d'une réunion, organisée par le Maître d'Ouvrage, les représentants de la Ville de Mulhouse, de l'ANRU, des partenaires financiers du programme et toute personne que la Ville jugera utile d'associer à cette présentation.

L'objectif final de cette étude est de remettre à la Ville un projet de renouvellement urbain cohérent et correctif de la situation présente du quartier des Coteaux, notamment en termes de gestion foncière et de lisibilité des espaces publics. Des critères d'évaluation sont à intégrer au rendu final afin de vérifier si la réalisation correspond au projet. Vu la nature du sol et du sous-sol, une étude **approfondie** de celui-ci est à mener dès la phase diagnostic et non pas lors de la dernière étape.

ARTICLE 7 Classement des propositions

Trois marchés concomitants sont confiés à trois équipes distinctes. Au terme de l'exécution des marchés, le Maître d'Ouvrage pourra, en application de l'article 314bis du Code des Marchés Publics, confier une mission de Maîtrise d'œuvre au titulaire de la solution retenue, sous-réserve de modification du code des marchés publics.

Le choix de la solution sera effectué après avis du jury de sélection et de l'équipe de pilotage qui statueront selon les critères suivants classés par ordre d'importance :

- Qualité urbaine et insertion

- Conformité au préprogramme final
- Constitution de l'équipe (membres pluridisciplinaires et suffisamment nombreux pour répondre à la commande)
- Respect des délais
- Participation à la démarche d'étude
- Capacité de l'équipe à réagir aux remarques du comité de suivi
- Conditions du contrat de maîtrise d'œuvre ultérieur.

ARTICLE 8 Estimation des coûts et propriétés

151 jours (sur la base de 8 heures de travail / jour)

Coût horaire chercheur : 54.80 euros ht

Soit pour 151 jours : 66 198,4 euros ht

A cela se rajoute quelques frais divers, pour un montant de 200 euros ht.

Total : 66 398.40 euros HT (79 412,48 euros ttc avec une TVA à 19,6)

Tous les documents établis en application du présent marché seront la propriété de la Ville de Mulhouse qui pourra les utiliser, sous réserve des droits du centre de recherches, relevant de la propriété intellectuelle.

Les conditions de validité, de précision, d'usage et d'exploitation des données cartographiques fournies par le service topographique de la ville de Mulhouse sont précisées en annexe au présent contrat.

Mairie de Mulhouse
Service Urbanisme
43-MG

**ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES
POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DES COTEAUX**

SOMMAIRE

	Pages
1 – ENJEUX ET OBJECTIFS	96
2 – ELEMENTS GENERAUX DE DIAGNOSTIC/DONNEES DE CADRAGE.....	97
3 – CONTEXTE DU FUTUR PROJET URBAIN	99
4 – ORGANISATION DES ETUDES DE DEFINITION	100
5 – COMPOSITION DES INSTANCES DE SUIVI	103
6 – DOCUMENTS GRAPHIQUES	103

**/ **/ *

1. ENJEUX ET OBJECTIFS

« Six territoires de la Ville sont en ZUS dont l'un en ZFU, les Coteaux. Avec des caractéristiques urbaines très diverses, certains se situent en périphérie du ban communal (ZUP des années 60 des Coteaux, cité jardin des années 20 du Drouot, extension des années 60 d'un faubourg à Bourtzwiller) et d'autres en plein cœur de la Ville (quartiers anciens du centre ville, cité Wagner des années 50).

Leur population est de 41 020 habitants (RGP 1999) soit 37,2 % de la population. Mais, mis à part les quartiers et îlots résidentiels du Rebberg, de Dornach ou du Centre Historique, c'est l'ensemble du territoire de la Ville qui est composé d'un habitat populaire et social de statut ou de fait.

L'implication de la ville de Mulhouse dans les dispositifs de la politique de la ville est ancienne, Bourtzwiller fut l'une des premières ZEP de France. La Ville et ses partenaires ont acquis des savoir-faire reconnus en matière d'accompagnement social et économique des publics les plus en difficulté.

Ils ont permis de fédérer 9 communes de l'agglomération dans un Contrat de Ville intercommunal et 39 communes dans le PLIE de la Région mulhousienne, au cœur du dispositif Maison de l'Emploi.

Les quartiers en ZUS disposent tous de structures associatives et/ou municipales bien implantées qui ont développé, dans des conditions matérielles parfois obsolètes, une offre importante de loisirs, d'accompagnement à la scolarité, d'animations culturelles, de lieux d'écoute en faveur des adolescents et des parents, d'aide à la recherche d'un emploi. Des services municipaux de proximité sont en place dans les quartiers concernés, avec des médiations municipales (40 médiateurs aujourd'hui), des coordinations territoriales prévention et sécurité, des équipes de prévention spécialisées et des chargés de mission territoriale, afin de faciliter le règlement des conflits et des dysfonctionnements, d'accompagner les associations et les habitants dans la réalisation de leurs initiatives et de favoriser leur participation aux projets de la Ville.

L'insertion professionnelle et le développement économique constituent également un volet important du dispositif avec trois Equipes Emploi Insertion aux Coteaux, à Briand et à Bourtzwiller. La ZFU des Coteaux affiche des résultats significatifs en matière d'emplois créés.

Dans les 10 dernières années, plusieurs programmes de rénovation urbaine ont été réalisés ou initiés.

A partir de 2002, le Grand Projet de Ville a initié la rénovation des Quartiers anciens ; un 1^{er} programme d'investissements publics et privés a été réalisé (...). Il s'adosse à une action

forte en matière de réussite éducative, d'intégration des familles étrangères et de retour à l'emploi. Son volet économique d'appui à l'installation est aujourd'hui repris par les services de la CAMSA. Sur l'habitat privé, les procédures d'intervention sont aujourd'hui mises en place (PRI, insalubrité, ZAC, ..). » (extrait de la convention ANRU)

Les objectifs de la convention signée le 1^{er} juin 2006 entre Mulhouse et l'ANRU sont au nombre de trois :

- Stopper le processus de ségrégation sociale et spatiale de ces quartiers et les remailler à la ville (tram-train, démolition-reconstruction, rénovation, qualité urbaine)
- Redonner une mobilité résidentielle et permettre des conditions de logement favorables à la résolution des difficultés sociales et économiques (relogement, diversité des statuts, qualité de l'habitat)
- Remettre à niveau les équipements et les espaces publics et offrir un niveau de service renforcé (écoles et périscolaire, accompagnement social et de loisirs)

Cette convention partenariale vise à mettre en place le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de Mulhouse pour la période 2006-2010, sur les quartiers :

- Wagner
- Bourtzwiller est
- Quartiers anciens (Franklin, Briand, Neppert)
- Coteaux

Le quartier des Coteaux

Les études de définition du quartier des Coteaux (9 647 habitants, 3 145 logements) portent sur l'élaboration d'études d'urbanisme opérationnel, dont la mise en œuvre débutera dès la fin des études sur les sites maîtrisés et se prolongera à l'horizon 2015.

Les équipes devront notamment étudier les options possibles de réhabilitation, de démolition, de reconstruction du bâti et de réaménagement des espaces publics.

Les problématiques qui seront abordées dans le cadre de ces études tiennent à l'attractivité résidentielle de ce vaste quartier, le renforcement de son identité et à la résolution des difficultés qu'il connaît.

2. ELEMENTS GENERAUX DE DIAGNOSTIC / DONNEES DE CADRAGE

L'ANRU

Quelques chiffres

- 4 ZUS sur les 6 que compte la ville
- 33 928 habitants (31 % de Mulhouse)
- 12 406 résidences principales (27 %)
- 6 656 logements sociaux (50 %)
- 32 % ont moins de 20 ans (39 %)
- 23 % sont étrangers (47 %)
- 255 593 K€

4 éléments de méthode

- La concertation avec les habitants et les acteurs: les 6 Conseils de Quartier, les groupes « Dynamique de quartier » ; les ateliers urbains Neppert et Coteaux, le diagnostic urbain de Bourtzwiller ; les projets: film sur Wagner, expo « Ma rue est un théâtre », projet Mémoire ; les instances ad hoc: lieu d'information mutualisé Ville – OPAC - associations
- L'agenda 21: les normes HQE ; Bourtzwiller, quartier durable
- Le relogement: des dispositifs par quartier et par maître d'ouvrage ; une coordination et un suivi par la Ville
- La Charte insertion: mise en œuvre de l'article 14 ; l'expérience de la cellule Tram Train ; les chantiers insertion autour de la déconstruction

Eléments de programmes

- Démolir et reconstruire 790 logements sociaux
- Traiter 2 000 logements anciens dégradés par OPAH, PRI et 285 acquisitions-améliorations LLS
- Produire 750 logements neufs en quartiers anciens, dont 310 locatifs sociaux et 110 en accession
- Réhabiliter, améliorer, résidentialiser 2 660 logements sociaux

Bourtzwiller, Wagner et quartiers anciens (Neppert, Franklin, Briand) ont déjà des programmes définis. Il s'agit même pour certains de finaliser des opérations.

Une instance de pilotage *ad hoc*

Une équipe de 8 personnes, la mission renouvellement urbain, assure le pilotage opérationnel des opérations.

Un comité de pilotage, présidé par le Sénateur Maire de Mulhouse et réunissant les adjoints, la direction générale des services ainsi que les deux principaux maîtres d'ouvrage (SERM et OPAC), se tient toutes les 6 à 8 semaines.

Cela afin de coordonner les opérations et de mener à bien les objectifs de la convention.

Cf. diagrammes

La Ville de Mulhouse

Mulhouse est une ville de 110 359 habitants au sein d'une agglomération de 234 188 habitants.

Son territoire représente 47 % de celui de l'agglomération.

16 quartiers constituent la ville ; ils s'articulent autour du centre ancien qui a connu une extension importante lors de l'essor des industries textile et mécanique au 18^e siècle et courant 19^e.

Ces anciens faubourgs sont émaillés de friches industrielles et militaires, dont un certain nombre ont connu à ce jour une reconversion.

Le quartier des Coteaux

- Situation : au sud-ouest de la Ville, limitrophes avec les communes de Didenheim et de Morschwiller-le-Bas ; au centre du croissant ouest, la zone de croissance économique de Mulhouse ; proche de l'A36 et en interface avec le Parc des Collines (ZAC d'activités tertiaires) ; 46, 89 ha

- Histoire : ensemble résidentiel de la ZUP de Mulhouse décidée en 1958 ; la construction s'étale entre 1962 et 1975
- Zonages : ZUP, ZUS, ZFU, ZEP
- Population : 9 647 habitants en 1999 (10 513 en 1990) soit 10 % de la population mulhousienne; 44 % ont moins de 25 ans ; précarité et chômage (22,4 %) ; mixité culturelle
- Activités : éducation (6 écoles maternelles et élémentaires, un collège) ; sport (plateaux sportifs, COSEC, terrains de foot et boulodromes) ; commerce (pôle des Nations de 17 magasins) ; pépinière d'entreprises ; associations et centre culturel ; bibliothèque
- Rénovation Urbaine : 3 types d'opérations : études de définition du projet urbain, réhabilitation des barres Matisse (engagée en 2004), opération AQS sur le secteur Verne Camus Dumas
- Atouts : nombreux espaces verts ; deux stations de tramway
- Faiblesses : faible mixité sociale et de logement ; image détériorée
- Opportunités : extension du tramway, de la ZFU
- Risque : accentuation de la paupérisation

3. CONTEXTE DU FUTUR PROJET URBAIN, LES OPERATIONS EN COURS

L'environnement proche des Coteaux connaîtra à plus ou moins long terme des mutations par la réalisation de trois opérations :

Le Tram-Train : Source Dossier DUP, résumé non-technique

La nécessité de réaliser à terme un réseau de transports en commun en site propre dans l'agglomération mulhousienne apparaît dès 1991 dans l'étude du Plan de Déplacements Urbains, l'enjeu étant de sauvegarder le centre de Mulhouse et des communes périphériques, de préserver et développer leur attractivité tout en réduisant l'impact de la voiture, et d'améliorer la qualité de vie en faisant progresser l'efficacité des déplacements urbains.

Les objectifs recherchés du développement des transports publics sont :

- l'amélioration de la part des transports collectifs dans les déplacements par un rééquilibrage entre modes de déplacements au profit des transports collectifs et des modes doux (piétons et cyclistes),
- le renforcement de la cohésion sociale et l'intégration territoriale de l'agglomération par la desserte des pôles d'emplois, des grands équipements et des secteurs d'habitat,
- la requalification de l'espace public et des territoires urbains,
- le redynamisation du centre de l'agglomération par une amélioration de l'accessibilité générale,
- la réalisation de connexions entre les réseaux ferrés périurbains,
- la création de parkings d'accompagnement du tramway,
- l'évolution à terme du réseau de tramway au fur et à mesure du développement de l'agglomération.

LE PROJET

La station Coteaux, au cœur du quartier, est le terminus de la ligne 2. Deux projets d'extension sont envisagés : l'un vers le Parc des Collines, qui reste donc dans la continuité et traverse le quartier ; l'autre vers la Mer Rouge qui forme un coude.

Même si rien n'est pour le moment arrêté, le PRU doit tenir compte des deux tracés.

La construction du Trident

Projet de pôle tertiaire, centré sur 4 types d'activités (médicale, hôtellerie, centre d'affaires, services à la population), il a est cheval entre la ZAC de la Mer Rouge et le Parc des Collines. L'ensemble de ces activités sera regroupé dans 3 immeubles (R+8) qui rompent avec la linéarité des immeubles des Coteaux. Des différences de hauteurs pour l'ensemble du projet, l'utilisation de matériaux favorisant l'intégration paysagère et un travail de qualité sur les façades visibles, vont participer à la valorisation de l'entrée de ville. Des galettes commerciales pourront être accueillies en contrebas. A l'heure actuelle, seules deux tours sont en construction. Lorsque le projet sera terminé, les Vosges ne seront plus visibles par les résidents de la barre Matisse.

L'extension du Parc des Collines

La dernière ZAC de Mulhouse connaît un réel succès et nécessite une extension. Parallèlement, la ZFU, forte des potentialités foncières du site et de la proximité des voies de communication, est étendue. La troisième vallée prendra la place des champs cultivés actuels, sur les communes de Didenheim, Morschwiller-le-Bas et Brunstatt. L'attention portée à l'environnement et à la qualité architecturale pour les deux premières vallées, doit être maintenue pour celle-ci.

4. ORGANISATION DES ETUDES DE DEFINITION

Ces études se dérouleront en trois phases :

- la première repose sur l'établissement d'un diagnostic complet et partagé du quartier (durée indicative : 10 semaines). Il est prévu notamment une journée de travail commun entre les équipes et le comité de suivi. Au cours de ce séminaire, les acteurs du quartier ainsi que les membres de l'atelier urbain s'exprimeront et échangeront avec les équipes. A l'issue de cette phase, les éléments essentiels du diagnostic seront présentés.
- La seconde vise à dégager des enjeux et à proposer un programme d'aménagement (durée indicative : 9 semaines). Les enjeux sont présentés pour que le Maître d'Ouvrage puisse, s'il est nécessaire, recadrer ou discuter les orientations. Suite à la parfaite connaissance du quartier, il sera possible de définir des objectifs et orientations devant guider l'élaboration du schéma. Il tiendra compte des attentes des maîtres d'ouvrage, des préoccupations et des besoins des habitants (atelier, commission habitat et cadre de vie, associations, entreprises).

- Seront exprimés :

- a) la détermination de secteurs, qui pourraient être appelés à jouer un rôle clef dans l'évolution de cette partie de territoire de Mulhouse, avec une réflexion sur les types de programmes qui pourraient participer à la requalification ou à la mutation de ce secteur ;
- b) les principes d'évolution des usages et des statuts du sol, c'est-à-dire du rapport de domanialité entre public et privé, en termes de propriété foncière et de gestion;
- c) l'évolution du bâti existant ; une étude architecturale déterminera la valeur (technique et financière) de chacun des immeubles afin de programmer d'éventuelles démolitions ou réhabilitations ;
- d) les principes de desserte, d'accessibilité, de liaison et d'échanges ; le rôle et le statut des infrastructures de transport et de déplacement existantes ou en projet ;
- e) les principes d'organisation et de hiérarchisation du maillage du quartier. Ils préciseront notamment ;
- f) les connections à établir ou à renforcer ;
- g) le rôle et la gestion des déplacements (transit, desserte et échanges locaux) ;
- h) les principes généraux de requalification urbaine et paysagère du quartier au regard des problématiques en présence.

La dernière est la finalisation du projet (durée indicative : 4 semaines). Les équipes doivent fournir le maximum d'information sur les coûts et les moyens de mise en œuvre pour la réalisation de leur projet. Un estimatif financier relativement précis, un calendrier et une hiérarchisation des opérations prioritaires seront attendus.

Phases et étapes	Dates	Délais (en jours francs)	Nombres de jours de travail pour les équipes (jours ouvrables)	Nombres total de jours entre l'appel et le rendu (jours francs)
Appel à candidature	11 septembre			
Date limite de dépôt	14 novembre	64 jours	44 jours	64 jours
Analyse et choix des équipes	Semaine du 14 au 22 ; sélection le 24 novembre			74 jours
Lancement de la phase diagnostic (1)	4 décembre	6 semaines 4 semaines 10 semaines pour la 1 ^{ière} phase		84 jours
Séminaire (une journée de partage)	8 janvier		24 jours	115 jours
Présentation des premiers éléments de diagnostic (réunion de restitution) et lancement de la phase proposition (2)	1er février		18 jours	138 jours
Séminaire pour la présentation des enjeux	22 février	3 semaines	16 jours	159 jours
Présentation des projets et lancement de la dernière phase (3)	2 avril	6 semaines	27 jours	197 jours
Présentation finale	3 mai	4 semaines	22 jours	227 jours
Réunion du comité de suivi pour la sélection	16 mai	2 semaines de réflexion		250 jours, 9 mois
Présentation à l'ANRU du projet retenu	juin	Minimum 2 semaines si besoin d'apporter des modifications		

Trois jours sont de véritables charnières : ils marquent à la fois la fin d'une phase et le début de la suivante. Il s'agit de réunion de restitution pour la validation et en même temps de réunion de lancement.

Ce calendrier provisoire pourra subir quelques modifications, discutées en séminaire ou transmis par le maître d'ouvrage.

5. COMPOSITION DES INSTANCES DE SUIVI

➤ Instance de sélection des candidats : CAO composée comme un jury

Elus municipaux : Monsieur le Sénateur-Maire de Mulhouse
5 adjoints ou leurs suppléants

Maîtres d'ouvrage : M. le Préfet

M. le Président du Conseil Régional

M. le Président du Conseil Général

le délégué local de l'ANRU

Mme RISSER, adjointe chargée du quartier des Coteaux

M. RAMBAUD, adjoint à l'Urbanisme

Personnes qualifiées et invitées : M. le Président de la CAMSA

M. le Directeur de Mulhouse habitat

M. les Directeurs Généraux Adjointes des Services

Solidarité, Techniques, Ressources humaines et aménagement de l'espace

➤ Equipe de suivi

Le suivi est assuré par la mission renouvellement urbain.

Lors des séminaires et des présentations seront associés les directeurs des services Urbanisme, Action territoriale, BEA

6. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan périmètres PRU

Plan des Coteaux

Diagrammes

Pièce jointe : convention

Conclusion

Les Coteaux de Lods étaient humanistes. L'architecte visait la construction d'un milieu de vie havre de silence et de sécurité.

Le temps a ruiné cette ambition. Les Coteaux d'aujourd'hui connaissent le bruit du tram et des deux roues malgré un système anti-booster ; un sentiment d'insécurité a poussé les bailleurs à mettre en place une vidéosurveillance.

Ce quartier excentré, stigmatisé, doit saisir sa chance dans le programme de renouvellement urbain.

Les habitants en prenant conscience qu'ils font partie des acteurs du PRU, apporteront leur contribution. Au travers de l'atelier urbain, ils établiront le diagnostic du quartier, la connaissance indispensable aux équipes de professionnels qui auront en charge le nouveau visage du quartier.

Le diagnostic établi jusqu'à présent n'attend que d'être enrichi par l'ensemble des informations qui peuvent être mobilisables. Des axes sont à approfondir car ce sont les véritables enjeux du PRU.

Les équipes d'architectes-urbanistes ou multidisciplinaires devront écouter les souhaits et les attentes des habitants. Puisqu'il leur revient la lourde tâche de définir l'avenir du quartier.

Je souhaite qu'ils sachent apprécier les Coteaux comme moi, et qu'ainsi ils dessinent les Coteaux réconciliés. Réconciliés avec la ville, les habitants, l'image des grands ensembles. Les Coteaux 2015 seront symbole de cohésion et d'attractivité.

Le PRU doit trouver la bonne articulation avec le CUCS. Il semble que les services municipaux l'aient trouvé. La mission Renouvellement Urbain doit réellement être le point de rencontre entre les préoccupations urbaines et les politiques sociales du PRU. L'équipe est composée de sorte que les compétences de chacun garantissent la cohérence et la faisabilité des projets proposés. Le suivi doit être pour cela proche et vigilant. La mission rappellera aux acteurs (services municipaux, professionnels, habitants) les rôles que chacun d'eux a à jouer (choix urbain, gestion de proximité). Qu'elle garde son dynamisme et sa motivation.

Bibliographie

ACTIVITES

AZERTY Conseil, Recherche-action sur le partenariat, Coteaux, éléments de diagnostic-2^{ème} étape, sans date, 31 pages.

SERM, commerces et services, opération Place des Nations, programme, février 1998, 43 pages. service urbanisme 42-45, annexes 5

CREPAH, 50 quartiers, Mulhouse, quartier des Coteaux, analyse diagnostic du commerce, 30 août 1995, 6 pages. Service urbanisme 42-45, dossier n°1

Ville de Mulhouse, Cellule Projet Coteaux, diagnostic commerces, sans date, 18 pages. Service urbanisme 4245, dossier n°3

CAMSA, Sites d'accueil pour activités, Premier inventaire, mars 2004, 19 pages. Bureau de BF

Service urbanisme, Ville de Mulhouse, Dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Mulhouse, présentation du projet « Trident », sans date, 38 pages.

Est ingénierie, CAMSA, SERM, Etude d'impact Parc des Collines, Vallée 3, septembre 2004, 109 pages.

Fichier SIRENE. Service Aménagement de l'espace communautaire

ANRU RENOUVELLEMENT URBAIN

Ville de Mulhouse, Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse-Multi sites, Mertzau-Wagner, Bourtzwiller, Quartiers anciens, Coteaux, Drouot, 17 pages. Service urbanisme, bureau PB

Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Mulhouse, Wagner, Bourtzwiller, Coteaux, Franklin, Neppert, Briand, document de travail, version 1, janvier 2006, 59 pages. Service urbanisme, PB

ATELIER URBAIN

Ensemble des documents sur l'atelier Vauban-Neppert. Service Action territoriale, bureau AS

Ensemble des documents sur l'atelier PLU. Service urbanisme, bureau FB

HABITAT

OPAC MULHOUSE HABITAT, Projet d'aménagement de la dalle sur garage 1 et 3 Alexandre Dumas, octobre 2001, 12 pages.

Saenger Ingénierie Sociale, Etude diagnostic, 1-3 Tours Dumas, Mulhouse Habitat, rapport final, 2004, 36 pages.

ARIA, MOUS Résidence des Peupliers 1998-2000, Bilan de l'année 1998, mars 1999, 40 pages.

ARIA, MOUS Résidence des Peupliers 1998-2000, Bilan de l'année 1999, mars 2000, 26 pages.

ARIA, MOUS Résidence des Peupliers 1998-2000, Bilan final année 2000, mars 2001, 50 pages.

AURM, CAMSA, Programme Local de l'Habitat, programme d'actions, mars 2005, 32 pages. Service urbanisme, bureau BF

LEGROS Gérard, *Réhabilitation d'un grand ensemble : les Coteaux à Mulhouse-contrôle de renaissance*, sous la direction de M. Maesani, Ecole d'architecture de Strasbourg, septembre 1999, 31 pages. Service urbanisme, 42-45, annexes n°4

MARCHE PUBLIC

L'ensemble de la documentation suite au marché de définition Vauban-Neppert Boite archive, bureau FB.

EMERY Cyrille, *Passer un marché public*, Editions du Moniteur-DELMAS, 2^{ième} édition, avril 2004, 480 pages. Bibliothèque Universitaire

Archives du Moniteur des Travaux Publics

PIC URBAN

SERM URBAN COTEAUX direction du programme, compte rendu annuel et bilan des engagements, année 1998, mars 1999. service urbanisme 42-45, annexes 5

Mairie de Mulhouse, Evaluation du programme opérationnel URBAN, cahier des charges-descriptif de mission, février 2000, 5 pages.

ACT consultants (Daniel BOURDON, Sonia FAYMAN, Virginie RACHMUEHL), Evaluation du programme opérationnel URBAN à Mulhouse, rapport final, décembre 2001, 69 pages.

ACT Consultants, Evaluation du programme opérationnel URBAN à Mulhouse, Atelier 1 : l'intégration urbaine des Coteaux dans la ville, 21 juin 2001, 7 pages. service urbanisme 42-45, dossier n°5

RECHERCHES HISTORIQUES

BURCKLEN Denis, *La ZUP des Coteaux, genèse de l'ensemble résidentiel des Coteaux*, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, sous la direction de VITOUX M-C et WOESSNER R., Université de Haute-Alsace, faculté des lettres langue et sciences humaines, juillet 2003, 108 pages. CD service urbanisme

RUDY Jérémie, *Le quartier des Coteaux et la politique de la ville, représentations et stratégies mulhousiennes, 1975-1997*, mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, sous la direction de VITOUX M-C et REITEL B., Université de Haute-Alsace, faculté des lettres langue et sciences humaines, septembre 2004, 108 pages.

TROER Charles, *Visage d'un grand ensemble : le quartier des Coteaux de la ZUP de Mulhouse*, tiré à part de REGIO BASILIENSIS, volume X/2, 1969, 13 pages. Bibliothèque centrale

SCHEMA D'EVOLUTION URBAINE

Ville de Mulhouse, appel à projets « paysage et intégration urbaine : des projets partenaires pour la ville », dossier de candidature, octobre 1996. annexes n°2, 43

Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM), Schéma d'évolution urbaine du quartier des Coteaux, tome 1, mémoire de synthèse : processus d'élaboration et contenu du S. E. à l'étape des trois scénarios, juin 1997, 55 pages.

AURM, Schéma d'évolution urbaine du quartier des Coteaux, tome 2, recueil iconographique : processus d'élaboration et contenu du S. E. à l'étape des trois scénarios, juin 1997, 54 pages.

AURM, Schéma d'évolution urbaine des Coteaux, ville de Mulhouse, PIC URBAN, décembre 1997, 25 pages.

Bureau d'Etudes et d'Aménagement, Ville de Mulhouse, Restructuration des espaces extérieurs, Parc central des Coteaux, programme, avril 1999, 28 pages.

AURM, Appel à candidature pour la mission d'architecte-urbaniste conseil sur le schéma d'évolution urbaine des coteaux, novembre 1996, 5 pages. service urbanisme 42-45, dossier n°2

TRANSPORTS

SITRAM, Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération mulhousienne, première révision, décembre 2004, 66 pages.

DDE, AURM, Observatoire des impacts urbains du tramway de l'agglomération mulhousienne, mars 2005, 97 pages. Document Pdf, service urbanisme

Document Pdf (partiel) sur l'évolution du tramway, 2006.

Soléa, Carte réseau de bus et tramway, juillet 2006.

AUTRES

Cahier des Charges pour la cession des terrains, adopté par délibération du Conseil Municipal du 22 février 19665, approuvé par le Préfet du Haut-Rhin le 9 avril 1965, 20 pages.

Service d'urbanisme, Ville de Mulhouse, Les coteaux, commission habitat et cadre de vie, diagnostic, novembre 1996, 38 pages. Service urbanisme

INSEE Alsace, Atlas social des quartiers, édition 2001, données INSEE 1999, 98 pages. Service urbanisme, bureau SW

AURM, Observatoire des quartiers de l'agglomération mulhousienne, volume 1, les conseils de quartier de Mulhouse, janvier 2003, 79 pages. Service urbanisme, bureau SW

AURM, AZERTY Conseil, Recueil permanent de données, Quartier des Coteaux, cahier spécial HLM-population résidente, automne 2001. Centre de documentation AURM.

Le Moniteur des Travaux publics, n°5353 du 10 juin 2006, 458 pages.

Liste des personnes contactées

Qui ?	Où ?	Pour quoi ?
Mme Desmaris	Aménagement de l'espace communautaire	Fichier SIRENE
Mme Dietrich	Education et cultes	Listes écoles et collèges (ZEP)
Mlle Florence	Habitat	Politique de l'habitat
M. Forster	SEVE	Sous-traitance et gestion des espaces verts
Mme Haas	Cellule marchés	Procédure du marché de définition
M. Keller	PUPA	Entretien des espaces
Mme Langlais-Depardieu	Cellule marchés	Procédure du marché de définition
Mme Lefort	SAT	Tous les renseignements sur le quartier
M. Lerch	BEA	Aménagement du parc et de la butte
M. Lonpret	Voirie mission tram-train	Comptages routiers
Mme Ozimina	Habitat	Données sur les bailleurs, les logements et l'OPAH Peupliers
M. Rieth	Topographie	Pistes cyclables
M. Steiblé	SAT	Atelier urbain Vauban-Neppert
M. Strassel	Développement économique	ZFU
Mme Hermiteau	AURM	Observatoire économique
Mme Lehr-Coquet,	AURM	Documentation
M. Koenig	PLIE Maison de l'emploi	Résultat du PLIE
M. Bach	SERM	Projet Trident
Mme Montabon	SERM	Opération pôle des Nations
M. Plas	SERM	Location commerces Nations
M. Mourlat	SERM	ZFU
M. Wolf	SITRAM	Projet d'extension du tram
Mme Kennel	Soléa	Enquête fréquentation
Mme Mess	Soléa	Points de vente, distributeurs
Mme Fridlander	Copropriété Peupliers Camus	Information sur le conseil syndical
Mme Haraszti	Centre médico-social Nations	Fonctionnement et population
M. Lévy	Parc des Collines	Information sur l'association du parc des collines (entreprises)
M. Kesser	Aster	Projet Trident
M. Reitel	Université de haute Alsace, département d'histoire	Mémoires de recherche sur la naissance des Coteaux

Table des sigles

AFOM Atouts Faiblesses Opportunités Menaces
AFOR Atouts Faiblesses Opportunités Risques
AFSCO Association Familiale et Sociale des COteaux
ANPE Agence Nationale Pour l'Emploi
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
API Allocation Parent Isolé
APL Aide Personnalisée au Logement
AQS Amélioration de la Qualité de Service
ASCO Association Sportive des COteaux
AURM Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
BEA Bureau Etudes et d'Aménagement
CAF Caisse d'Allocations Familiales
CAMSA Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie
CDC Communauté de Communes
CF Coopération et Famille
CIAM Congrès International d'Architecture Moderne
CLEF Culture, Loisirs, Emploi, Formation
CMP Code des Marchés Publics
CMT Chargé de Mission Territoriale
CPAM Caisse Primaire d'Assurance Maladie
COSEC Complexe Sportif Evolutif Couvert
CRM Centre de Réadaptation de Mulhouse
CUCS Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DGA Directeur Général Adjoint
DDTEFP Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation
DRTEFP Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation
EEIJ Espace Electronique et Informatique pour les Jeunes
FEDER Fonds Européen de Développement Régional
FSE Fonds Social Européen
GPV Grand Projet de Ville
HLM Habitation à Loyer Modéré
MG Mathias Grunewald
MH Mulhouse Habitat
MOUS Maîtrise d'Ouvrage Urbaine Sociale
OPAC Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
PAZ Plan d'Aménagement de Zone
PDU Plan des Déplacements Urbains
PIC URBAN Programme d'Intérêt Communautaire
PLIE Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi
PLH Programme Local de l'Habitat
PLU Plan Local d'Urbanisme
PME Petites et Moyennes Entreprises
PMI Petites et Moyennes Industries
PMR Personne à Mobilité Réduite
PO URBAN Programme Opérationnel URBAN

POS Plan d'Occupation des Sols
PRU Programme /Périmètre de Renouvellement Urbain
PUPA Propreté Urbaine et Parc Automobile
RMI Revenu Minimum d'Insertion
RU Renouvellement Urbain
SAT Service d'Action Territoriale
S E Schéma d'Evolution Urbaine
SERM Société d'Economie de la Région Mulhousienne
SEVE Service des Espaces Verts
SGAR Secrétariat Général aux Affaires Régionales
SITRAM Syndicat Intercommunal de Transports de la Mulhousienne
TCSP Transport en Commun en Site Propre
UHA Université de Haute Alsace
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZEP Zone d'Education prioritaire
ZFU Zone Franche Urbaine
ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZRU Zone de Renouvellement Urbaine
ZUP Zone à Urbaniser en Priorité/ en Priorité
ZUS Zone Urbaine Sensible

ANNEXES

COMPTE RENDU DE LA PREMIERE VISITE

QUESTIONNAIRE ENVOYE AUX CONSEILLERS DE QUARTIER ET LA LETTRE
D' ACCOMPAGNEMENT

MATRICE AFOR

DEROULEMENT DE L' ATELIER VAUBAN-NEPPERT

PREMIERE NOTE DE CADRAGE DE L' ATELIER COTEAUX ET FEUILLE DE ROUTE

PREMIERE ETAPE DE LA MAQUETTE DU FLYER

CALENDRIER DU MARCHE DE DEFINITION VAUBAN-NEPPERT

Impressions générales

Nous n'avons pas voulu aborder le quartier des Coteaux comme une ZUP ou une ZUS, afin de ne pas chercher à tout prix les manifestations des préjugés sur ces zones. De cette façon, le sentiment qui se dégage de ce lieu est plutôt positif.

L'absence de circulation au cœur du quartier et l'omniprésence de la verdure donnent un caractère de « privilégié ». Les cheminements piétons invitent à parcourir le site. La présence des imposants immeubles s'efface grâce à la faible densité et à leur implantation en fonction de la topographie. Le beau temps (30°C) et la journée (pas d'école) ont contribué à la sensation d'un quartier vivant.

Végétal

Nous l'avons dit le vert domine et de temps à autre cache le bâti. C'est très certainement une qualité qu'il faut préserver. D'ailleurs, les habitants l'ont compris et se sont opposés à la densification (cf. évaluation du programme opérationnel URBAN, 2000)

Quelques espaces ne sont pas entretenus, mais la saison et la superficie du site en sont peut-être les causes. La nature semble parfois reprendre ses droits : des plants de colza colorent la pelouse aux abords du terminus du tram, un petit « square » ressemble à une jungle (proche Grunewald) ou encore à l'arrière du collège Jean Macé.



Il y a beaucoup d'espaces boisés, avec parfois de beaux arbres, mais très peu de fleurs. En effet, les arbustes à fleurs comme des vigélias ou boules de neige, sont concentrés aux pieds des immeubles. Toutefois, des allées de rosiers offrent une large bande rose. Les balcons sont peu fleuris.

A l'exception du petit square déjà cité, on trouve peu d'espaces fermés ou privés. Le quartier n'est pas clôturé sauf en face de l'IUT où un grillage sépare les Coteaux de l'université.

Nous avons trouvé quelques poteaux en béton qui supportent des panneaux explicatifs et qui semblent constituer un parcours botanique (vers J. Verne).

La présence des arbres attire les oiseaux, mais les plus remarquables sont les corneilles. Elles sont de véritables nuisances sonore et visuelle. Dans certains secteurs, où elles sont concentrées, leurs cris produisent une ambiance presque angoissante.

Minéral

Avant d'évoquer les immeubles et l'architecture, il faut se pencher sur le cas particulier des dalles. Signes d'une architecture ancienne, elles souffrent aujourd'hui de dégradation. Elles sont pour nous des lieux de transition entre le végétal et le minéral. En effet, elles sont situées à l'arrière des immeubles, (les plates bandes sont devant) et donnent souvent sur les espaces verts. De plus, pour celles qui ne sont pas entretenues, là encore la nature reprend ses droits, donnant ainsi une piste intéressante d'aménagement. Suivant la réhabilitation de la dalle

Grunewald, les dalles pourraient devenir de véritables extensions des jardins aux pieds de immeubles (cf. le paragraphe piste de réflexion). Cependant, le problème de domanialité ajouté à la superficie, constitue une difficulté pour la réalisation des projets.

	Sous la dalle, la nature...		Des plantations à même la dalle
	Des bouches d'aération (?) qui pourraient se transformer en bac à fleurs.		Ou importées (Mathias Grunewald)

Les façades d'immeuble sont en bon état généralement. Toutefois le nuancier est à revoir (violet et bleu). La forme de certains bâtiments est très intéressante (patrimoine de coopération et famille, copropriété Delacroix). Bien évidemment les barres, dont la longueur s'apparente à celle d'un porte-avion, sont présentes comme pour rappeler le caractère « grand ensemble ». Nous nous sommes étonnés du peu de paraboles accrochées aux balcons, ce qui à l'avantage de ne pas « défigurer » les façades mais aussi l'inconvénient de ne pas les animer.

Le local de l'association la CLEF des Coteaux est plus récent. Les commerces du pôle Nations rappellent cette forme plus moderne par rapport aux immeubles et groupes scolaires. Ce qui marque le plus ce n'est pas la forme mais les matériaux et sa couleur : une tôle ondulée grise encadrée par du béton bariolé.

Activités

Les commerces

Le « secteur » des Nations, proche de la station du tram, est le pôle commercial à l'intérieur du quartier. Il a été réhabilité dans le cadre d'URBAN (un panneau rappelle qui ont été les acteurs de ce projet) et dispose de 15 locaux, auxquels il faut ajouter deux autres commerces. L'animation est plus forte dans ce secteur. Trois autres centres commerciaux sont présents à la périphérie du quartier : celui de Cora, Atac et ED. Ce dernier a été incendié fin 2005 et les locaux sont dans l'attente d'une nouvelle vie. Cependant, il ne dégage pas une image de délabrement ni d'abandon, puisque le parking est occupé.

Le centre commercial des Nations regroupe l'ensemble des commerces qui étaient sur le quartier. Ainsi, la pharmacie, le coiffeur et un autre magasin ont délaissé les locaux Jules Verne, qui subsistent encore et sont la proie du vandalisme. Cependant, ils sont utilisés et utiles : des résidents avaient apporté des chaises pliantes et discutaient à l'ombre des percolas. Signe que ces bâtiments sont ancrés dans le paysage et qu'un sentiment d'attachement existe à leur égard.

	<p>Des bâtiments abandonnés mais qui ont encore leur utilité pour certains résidents.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Les entreprises

Nous sommes passés assez rapidement devant la pépinière d'entreprises et nous n'avons pas noté à quel secteur d'activité ces entreprises appartiennent. Cependant nous avons été frappés par leur environnement. En effet, les regroupements de personnes, des adolescents notamment, au pied de l'immeuble ne constituent-ils pas une nuisance pour les travailleurs ?

Le service public

La Poste est dans la même configuration que les commerces Verne : transférée aux Nations, son ancien local reste vacant.

Les groupes scolaires sont marqués architecturalement et n'ont pas tous bénéficiés de rénovation (un bâtiment du groupe Albert Camus). La bibliothèque est dans ce cas.

Nous avons noté une absence d'art dans le quartier. Mais deux sculptures se trouvent aux abords des institutions d'enseignement (collège Jean Macé et école Louis Pergaud), comme si l'ouverture à la culture passait obligatoirement par l'éducation.

		
<p>La barrette du groupe scolaire A. Camus qui semble dégradée.</p>	<p>Des locaux vacants, mais à l'architecture intéressante.</p>	<p>L'art et l'éducation (Louis Pergaud).</p>

Les loisirs

De nombreuses aires de jeux (certaines sont en plein soleil) sont dispersées dans le quartier et font le bonheur des petits, c'est aussi l'occasion pour les mamans de discuter. Les deux grands terrains de foot étaient déserts, contrairement à ceux situés de l'autre côté de la rue J. Verne. Les tables de ping-pong ne semblent intéresser personne.

Un grand nombre de personnes profitent du cadre naturel pour se promener. Les bancs sont des lieux de rencontres et de repos.

Sécurité

La route

Certains ronds-points et accès aux routes principales qui ceignent le quartier sont dangereux. Il n'y a pas de passage « correctement » protégé pour la traversée des piétons. Nous

soupçons un flux important entre les Coteaux et la zone commerciale Cora mais les piétons doivent traverser la rue Paul Cézanne qui a un débit soutenu. La rue Jules Verne est dangereuse : au niveau du passage piéton entre les Coteaux et les terrains de sport, un faux plat peut gêner la visibilité.

Le vandalisme



Comme partout où il y a du passage, des dégradations ont lieu. Les tags et graffitis sont les plus représentatifs. Les vitres des bâtiments vacants sont fracturées, des bancs arrachés. Les nouvelles installations du tram n'ont pas échappé aux taggeurs et aux casseurs. La politique de ne pas nettoyer semble être pratiquée.

Les déchets qui jonchent le sol et les plates-bandes peuvent être considérés comme du vandalisme dans la mesure où ils ne sont pas respectueux du travail du personnel d'entretien et du cadre de vie.

Nous avons croisé un arbre calciné dans un parking : incendie volontaire, accident ou coup de foudre ?

Les deux roues

Un système anti-booster a été mis en place il y a quelques années. Les barrières peuvent constituer des obstacles au passage des poussettes et fauteuils roulants bien qu'elles soient étudiées pour un franchissement aisé pour ces personnes. Une nouvelle menace plane sur le quartier : les mini-motos et les mini-quads. Quelques uns tournent déjà dans les allées.

	
Un règlement taggé, un refus d'obéir ?	Les mini-motos, un nouveau fléau ?

La vidéo surveillance

Nous n'avons pas vu de caméra, seulement un panneau à l'entrée de l'immeuble de la pépinière qui informe que le lieu est surveillé.

Nous nous inquiétons sur l'éclairage de nuit, car certains recoins forment de véritables « cachettes ».

Les accès handicapés

Il manque des bateaux et le degré de pente n'est pas toujours praticable pour des fauteuils roulants.




Population

Notre visite n'avait pas pour objet de rencontrer les résidents ou d'observer leur comportement. Cependant, nous avons constaté qu'il existe une mixité de population (âges, origines) et que les jeunes semblent s'appropriier certains lieux. Les tags et graffitis sont bien le signe d'une reconnaissance du territoire (cf. paragraphe questionnaire). Quelques cheminements naturels sont tracés aux endroits stratégiques (entre des immeubles, vers un abri bus).

Environnement

Au sud, des terres agricoles sont encore cultivées ce qui donne une véritable impression d'étalement urbain, sans transition. La nouvelle zone d'activité accueille des bâtiments de plus petit gabarit et d'architecture contemporaine (matériaux). Mais son environnement est lui aussi très vert. La zone commerciale Cora est fortement marquée par le stationnement et les grandes surfaces. Au nord, des résidences de taille réduite s'intègrent mieux au quartier Dornach que les Coteaux.

Les Coteaux semblent alors former un îlot particulier qui se détache de son environnement physique : hauteurs et gabarits des bâtiments et verdure.

		
Au sud, la campagne.	A l'ouest, le Quick comme porte d'entrée de la zone commerciale.	Au nord, des résidences plus intégrées.

Questionnement



Les graffs et tags

Comment doivent être considérées ces marques : comme des atteintes aux biens publics et privés, une volonté de marquer son territoire, ou une rébellion face à l'autorité ?

Le plus intéressant serait de questionner les auteurs. Notamment ceux qui écrivent « ZUP ». Ce sigle est-il utilisé comme un panneau indicateur « attention vous entrez dans une ZUP », ou comme une forme d'exutoire ?

Le projet Trident

Les tours ne vont-elles pas barrer la vue des résidents sur la ligne bleue de Vosges ? Comment est vécue cette transformation ?

	
« Suce la ZUP » pour dire quoi ?	Le chantier du Trident.

Le tram

Deux stations desservent les Coteaux. On peut supposer que ce nouveau moyen de transport permet de mieux relier le quartier au centre-ville. Mais au lieu d'une continuité entre le centre et cette périphérie, on peut voir dans la ligne de tram comme une rupture. En effet, « la

station Nations est le point de départ du ruban de gazon sur lequel circule le tramway, qui fait entrer la nature dans la ville ». Puisque le tracé qui traverse les Coteaux est « en stabilisé (sable compacté) de façon à éviter toute confusion entre les espaces de promenades pour les piétons et le secteur dédié au tramway. » (le tram de l'agglomération mulhousienne, mai 2006). De sorte que le traitement est différent entre le centre-ville et le quartier. Celui-ci qui est fortement végétal doit céder de la place au minéral. Il y a donc deux ruptures.



Autres questions

Où est passé l'alignement des peupliers ? Et le ruisseau Léopard ?

Pourquoi des peintures égyptiennes sur la bibliothèque ?

Le pourcentage de la population canine est-il si important pour justifier la présence des nombreux espaces d'ébats ?

A qui sont les voitures stationnées sur les parkings ? Pour qui sont les garages ?

Pistes de réflexion

Pourquoi ne pas intégrer les jardins familiaux dans le quartier, sur les dalles par exemple. Chacune d'elles aurait une spécificité. (cf. *les jardins de Lille selon la nationalité des habitants*).

Des « artistes » opérant à la bombe semblent vouloir s'exprimer ; pourquoi ne pas les autoriser à décorer les murs de leur cité ? Par peur de débordement ?

A retenir

Des espaces vides et des dalles sans usage

Un caractère naturel marqué

Une population mixte et vivant sur son quartier

URBANISME

43 – FB/MG

Le 21 juin 2006

**Questionnaire auprès des membres du conseil de quartier des
Coteaux**

Pourquoi ce questionnaire?

Le 28 juin aura lieu votre Conseil de Quartier au cours duquel vous sera présentée la démarche de projet urbain pour le quartier des Coteaux.

Une étude urbaine commence. A l'aide de ce questionnaire donnez-nous votre avis sur le quartier.

Vous remettrez ce questionnaire lors du Conseil de Quartier, le 28 juin, aux animateurs. Merci de votre participation.

Donnez 3 mots clés représentatifs des Coteaux

Qualifiez en quelques mots, en quoi les éléments cités ci-dessous sont des atouts ou des faiblesses pour les Coteaux:

	Atouts/ Eléments positifs	Faiblesses/ Eléments négatifs
Espaces verts/espaces extérieurs		
Stationnements		
Accès piétons		
Accès automobiles		
Transports en commun (bus, tram)		
Equipements/services publics (écoles,		

bibliothèque, poste, ...)		
Commerces		
Associations		
Equipements culturels		
Equipements sportifs		
Valeur patrimoniale des bâtiments, intérêt architectural		
Cadre de vie (ambiance du quartier, animations, fêtes, etc.)		

Quels sont les lieux que vous fréquentez le plus souvent, pourquoi ? (ex. commerces, crèches, écoles, centre social, terrains de sport, bibliothèque, associations, jardins familiaux, ...)

Quels sont les lieux que vous appréciez dans le quartier, et ceux que vous n'aimez pas ? Pourquoi ?

Quels sont vos points de repère dans votre quartier ? (ex. le lieu où vous pourriez donner rendez-vous à quelqu'un qui n'habite pas les Coteaux)

3^{ème} Direction
Action Territoriale
313/300 - MTL/MM

Affaire suivie par : Marie-Thérèse LEFORT
Chargée de mission territoriale
☎ : 03 89 42 97 31
📞 : 06 20 55 14 90
💻 marie-therese.lefort@ville-mulhouse.fr

Aux Conseillers de Quartier
des Coteaux

Le 21 juin 2006

Objet : Questionnaire

Madame, Monsieur,

En vue du Conseil de Quartier du 28 juin prochain, je vous propose de remplir le questionnaire ci-joint, à remettre lors de ce Conseil.

Dans l'attente de vous retrouver, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P.J. : 1

Chantal RISSER
Présidente du Conseil de Quartier

MATRICE AFOR

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Risques
Quartier	Esprit village A proximité ZAC, université, campagne	En rupture Se fragilise Stigmatisé	A mettre en valeur (rupture assumée) PRU	Accentuer les ruptures de façon négative Faire les mauvais choix urbains
Zonage Perception	ZFU	ZUP, ZUS, ZEP Difficulté	ZFU prolongée	Échec de la ZFU (emploi?)
Espace	Division en secteurs (pas toujours justes ou évidents)	Certaines zones paraissent vides délaisées	Les secteurs peuvent devenir des pôles qu'il faudra relier donc augmentation des circulations	Création de mauvaises centralités
Accessibilité Transports	Proximité autoroute Fermé à la circulation automobile Bonne desserte en transports en commun	Rupture géographique (bordé de rues) Image hermétique Liaison piétonne dangereuse (axes importants à traverser)	Arrivée du tram et projet d'extension Etre une véritable entrée de ville	
Circulation interne	Pas de voiture au cœur Traces visibles de circulation	Système anti-booster Dégradation des parterres et des pelouses	Habilitation des chemins naturels	Apparition de nouveaux chemins sauvages
Environnement naturel Perception	Quartier vert, Quartier test PUPA (meilleur entretien, approche globale, espaces minéral et végétal) Jardins familiaux	Nécessite beaucoup d'entretien Disparition des peupliers (éléments d'identification du quartier) Problème transparence ASL Absence de la notion de l'eau Si pas de charte paysagère, « verrue » dans le paysage (cabane, bidon)	Valoriser le patrimoine vert (arboretum) Activités tournées vers la nature et l'environnement Extension des jardins familiaux	Non-appropriation des espaces ouverts Dégradation de la nature (vandalisme et manque entretien) Fuite des habitants dans ses jardins : non-appropriation des espaces internes
Habitat, bâti	Barres et tours typiques d'un grand ensemble Réhabilitations Satisfaction des locataires	Pas d'offre variée d'habitat Dysfonctionnement de certaines copropriétés Rupture architecturale	Mise en valeur patrimoniale Réhabilitation de qualité	
Dalles Entre espace privatif et espace public	Espaces ouverts « Marque de fabrique »	Problème de domanialité Sans usage, dégradée Dysfonctionnement connu depuis des années	Nouvel espace d'activité Peuvent être valorisées	Dégradation accentuée Danger et accident

Population	Population jeune Diversité culturelle Beaucoup concertée, techniquement formée	Stigmatisée Responsable des incivilités Faible mixité sociale Paupérisation Rupture sociale Toujours les mêmes (personnes aujourd'hui âgées)	Impliquer les jeunes fortement dans les projets	Délinquance qui transformerait le quartier en zone de non-droit Paupérisation et dégradation due à l'arrivée de populations étrangères et en difficulté Fatigue des habitants, démotivation
Tissu associatif, vie de quartier	Associations nombreuses Salle de spectacles neuve Amélioration du cadre de vie	Pas de partenariat, concurrence Pas de renouvellement du conseil de quartier Perte du dynamisme insufflé par URBAN (absence CMT)	Travail en commun ou des activités bien définies Future redistribution des locaux associatifs CMT active et prochaine position centrale	Perte de la dynamique associative par de trop grandes tensions Disparition des plus faibles Déliquescence du quartier Départ de la CMT sans reprise (tout ne doit pas reposer sur CMT)
Commerces	Pôle commercial attractif Supermarchés à proximité Important centre commercial dans le secteur	Commerces concentrés ; disparition de l'offre au sud, perte de commerces Pas de service interquartier (fermeture du point multiservice) Pas de marché	Fréquentation par des personnes extérieures au quartier Bonne image Sur du long terme, possibilité de nouvelles implantations	Repli sur soi des habitants du quartier (fréquentation qu'interne) Attraction CORA accentuée Sur du long terme, possibilité de nouvelles implantations
Activités économiques	Proximité du parc des Collines	Pépinière d'entreprises fermée Difficile pérennité des entreprises (sauf celles d'insertion) Locaux tertiaires aux Nations refusés	Pôle d'excellence proche Construction Trident	Fuite de l'activité à l'extérieur de l'agglomération

DEROULEMENT DE L' ATELIER VAUBAN-NEPERT

Date	Nature	Auteur	Objet	Contenu
23 sept 02	Réunion technique	SW	Point sur la mise en place du projet atelier urbain	12h 15 à 13h45 (repas prévu) SAT salle du 1 ^{er} étage, participants : Gollner, Gasser, Plawinski, Jaboulay, Zeller, Béranger, Herrada, Weil pj délibération CA GIP du 4 juil 02
24 sept 02	Document de travail	SW	Etat de la proposition concernant la mise en place des ateliers urbains	Objectifs de la démarche, méthode de travail, principes de fonctionnement, composition du groupe, rôle, dispositif de pilotage, listes des éléments de programme et lieux à projet concernés par la démarche, conditions de réussite, calendrier
31 oct 02	Points à soumettre à validation avant le démarrage	SW		Plan de comm, dispositif de pilotage, préciser les limites de la réflexion
10 déc 02	Mise en place de l'atelier urbain VN, lettre aux conseillers de quartier, associations, habitants ayant déjà exprimés un intérêt pour le projet	PQ		
31 janv 03	CR 22 janv	SW	Déroulement de la 1 ^{ère} séance de travail	Tour de table de présentation, introduction par Quin et Arnold (Rambaud), présentation de l'objet du travail, liste de questions qui sont traitées prioritairement (sites mosquée, friche, Illzach, etc.), du cadre et de la méthode de travail, calendrier (atelier entre janv et mai), réflexion individuelle puis en petit groupe puis restitution en grand groupe sur les craintes et les attentes sur le projet, collation et prise de connaissance
1 ^{er} fév 03	Visite de terrain			Terrain (photos) pause café
19 fév 03	CR 10 fév	SW CB	Diagnostic partagé et pistes	Travail en petit groupe (4-5 pers) sur des thématiques

				établies à partir des attentes formulées la dernière fois
3 mars 03	Document de travail	SW	Enjeux identifiés et pistes d'action à partir de la séance du 10 fév	Cohésion urbaine, ouverture du quartier, axe nord sud, bien-être, animation globale, image attractive, offre de services, enjeux site square, stationnement, cohésion entre amé site triangle et amé place Vauban
17 mars 03	CR 4 mars	SW CB	Dégagement d'éléments de prog	Gr 1 cohésion so/ouverture/axe nord sud, Gr 2 bien être/ mixité so Gr 3 image et attractivité/offre de services Gr4 square et alentour/stationnement
25 mars 03	Information sur l'avancement de l'atelier à M. Maire	SW		4 séances ont eu lieu, 4 temps à venir, orientations exprimées
30 mars 03	Convocation séance du 30 avril + CR du 27 mars	SW CB	Scénario site par site	
23 avril 03	Préparation ordre du jour séance 30 avril	SW	Séance avec les élus	18h 19h préparation de la restitution entre membres de l'atelier 19h 21h restitution devant les élus qui ne disent rien
	Document de travail	PB DH	Présentation du travail au comité de pilotage du GIP du 3 juin	intro par PQ, présentation des différentes propositions par PB et /ou DR
9 juil 03	Courier de suivi	PQ	CR GPV	30 avril présentation des travaux à Quin et Rambaud, puis au comité de pilotage

23 personnes: 3 interviennent au titre de leurs expertises techniques dans les domaines de l'urbanisme (PB) et de la politique de la ville (SW et CB), 16 habitent le quartier et 4 n'y habitent pas mais sont ou se sentent concernées. (professionnels, présidents d'asso, pasteurs)

Calendrier indicatif (09 01 03)	Calendrier effectif
mercredi 22 jan 18 h 22 h séance de lancement samedi 1 ^{er} fév 9h 12h visite du quartier jeudi 13 fév 18h 21h séance de travail mardi 4 mars 18h 21h séance de travail jeudi 27 mars 18h 21h séance de travail jeudi 10 avril 18h 21h séance de travail avec les élus mardi 29 avril 18h 21h séance publique mardi 20 mai 18h 21h séance de travail avec les élus	mercredi 22 jan 18 h 22 h séance de lancement samedi 1 ^{er} fév 9h 12h visite du quartier lundi 10 fév 18h 21h (salle des commissions, mairie) mardi 4 mars 18h 21h jeudi 27 mars mercredi 30 avril 18 h 21h avec élus à partir de 19 h ? ?

Document de travail

Atelier urbain du quartier des Coteaux Etat de la proposition concernant la mise en place des ateliers urbains

1. Objectifs de la démarche

Objectifs généraux

L'objectif est de mener avec l'ensemble des personnes concernées par la vie sur le quartier des Coteaux une réflexion sur les actions à mener dans le cadre du renouvellement urbain.

Au cours des rencontres les atouts et les faiblesses du quartier devraient émerger ; elles serviront de base à la réflexion. La coopération habitants-professionnels-élus est la clé de réussite de ces ateliers.

Objectifs opérationnels

Il s'agit d'aboutir à des préconisations concrètes en matière d'orientations urbaines et de définir un projet d'aménagement.

2. Méthode de travail

Constitution du groupe

Les ateliers sont ouverts à toutes les personnes qui se sentent concernées par la problématique Coteaux : habitants, associations, professionnels (de l'éducation, de la santé, du parc des collines et des Coteaux), bailleurs et autres propriétaires, services municipaux et élus.

Les animateurs sont issus des services de la Ville de Mulhouse (urbanisme, renouvellement urbain, affaires sociales).

Le groupe est constitué d'une trentaine de personnes qui se divise en sous-groupes pour des tables de réflexion thématique/ sectorielle (selon l'orientation choisie).

Déroulement des ateliers

Les ateliers ont lieu un soir de la semaine entre 18h/18h30 et 21h/21h30 (pour le choix de l'heure, un sondage peut être fait en même temps que l'inscription).

Ils comportent des présentations (objectifs, thématiques, outils, etc.), des tables de réflexion sur des questions spécifiques suivies de restitution en grand groupe et de débats, des interventions d'experts (exposé d'une vingtaine de minutes), d'une visite de terrain. Au début de chaque séance, il convient de rappeler ce qui a été dit et ce qui a été acté, de donner le déroulement de la soirée et ses objectifs de travail.

Conditions de réussite

- Une réelle volonté de prise en compte des participants
- Un pilotage fort
- Des moyens techniques et humains mise à disposition
- L'articulation des différents temps

3. Mise en œuvre

Modalités pratiques

La participation aux ateliers se fait par inscription (en répondant à l'invitation, auprès de la chargée de mission territoriale).

Les personnes doivent s'engager à participer à l'ensemble de la démarche. Les représentants d'associations relayeront l'information dans les deux sens.

Les dates des séances sont fixées à la première rencontre, selon les disponibilités de la majorité du groupe.

Il y a égalité entre les participants ; « la parole de l'un vaut celle de l'autres ». Les rôles de chacun doivent être clairement énoncés lors de la première séance.

- Les animateurs : assurent le déroulement global du projet, garantissent les respects des règles au sein du groupe, créent des conditions de la coopération.
- Les membres de l'ateliers : réfléchissent ensemble, confrontent leur point de vue et formulent des propositions.
- Les techniciens et experts : font valoir leur expertise et éclairent des points complexes, veillent à la faisabilité des propositions.
- Les élus : prennent les décisions et président les séances publiques mais restent en dehors du travail d'atelier.

Financement

Les coûts sont assumés par la Ville. Une indemnisation peut être demandée pour les professionnels.

Différentes phases

Phase 1 : élaboration du projet/ mobilisation pour le projet

Objectif : préparer les ateliers, établir un pré-diagnostic, constituer le groupe.

Contenu : une réunion technique, une réunion avec les porteurs politiques, une réunion de lancement du projet, une réunion de mobilisation, des contacts directs

Durée : 5 mois

Rendu : une méthode de travail définie et validée par les élus, un groupe constitué

Phase 2 : travail préparatoire

Objectifs : initier une dynamique de projet dans un groupe bien défini et qui se connaît

Contenu : deux séances (présentation et visite de terrain)

Durée : à définir selon le rythme voulu entre les ateliers (un par mois ou un tous les quinze jours)

Rendu : une démarche comprise et appliquée, un diagnostic partagé

Phase 3 : travail sur les orientations urbaines

Objectif : aboutir à des préconisations claires en matière d'orientations urbanistiques

Contenu : réflexion globale par sous-groupe puis en grand groupe sur des thématiques/ secteurs qui auront été dégagés du diagnostic

Durée : à définir selon le rythme voulu entre les ateliers

Rendu : un schéma avec des grandes orientations choisies, rapport de synthèse retraçant le processus du travail

Phase 4 : travail opérationnel

Objectif : élaboration du cahier des charges, aboutir à des propositions concrètes

Contenu : présentation des propositions finales, lancement des travaux sur site

Durée : selon les projets à réaliser

Rendu : marché public

4. Plan de communication

Création d'une maquette

Une sorte de flyer sur le modèle de l'atelier Vauban-Neppert, pourrait servir à accrocher le public. Il est distribué à l'ensemble des ménages des Coteaux et du voisinage, un format affiche est adressé aux commerçants et aux édifices recevant du public.

Communication de presse

Des articles sont passés dans les différents journaux de l'agglomération, de la Ville et bien entendu dans le journal du quartier.

Des versions numériques sont disponibles sur les sites Internet correspondants.

Relais sur le quartier

Des informations complémentaires sont fournies par la chargée de mission territoriale.

Suivi de l'atelier

Des convocations et des comptes-rendus sont envoyés à chaque participant. Si les moyens techniques sont disponibles une newsletter peut être envoyée par mailing.

Le Maire est tenu informé à mi-parcours par une synthèse de ce qui a été fait et de ce qu'il reste à faire.

Après le travail en atelier, les participants sont informés par courrier et conviés à des réunions sur l'état d'avancement. Un document de synthèse sur le modèle de ce qui a été fait pour les ateliers PLU, est distribué aux participants et un exemplaire est conservé aux archives du quartier.

5. Calendrier prévisionnel

Phase 1 : mai à octobre (lancement de l'inscription en septembre après la pause estivale)

Phase 2 : octobre à décembre (suggestion)

Phase 3 : janvier à mars (suggestion)

Phase 4 : mars à 2008 (suggestion)

Feuilles de route des ateliers urbains du quartier des Coteaux

PHASE 2

Participants : selon les inscriptions

Lieu : sur le site des Coteaux (le centre de rééducation ?)

Supports techniques : présentation PowerPoint, plans de travail papier, paperboard, vidéo, appareil photo, badge (pour les premières réunions afin de faciliter la connaissance)

Première séance

- Introduction par Mme Chantal Risser et M. Denis Rambaud. Les élus soulignent tout l'intérêt qu'ils portent à ce projet et précisent qu'ils sont en attente de propositions concrètes mais qu'elles ne seront pas obligatoirement réalisées.
- Présentation de la démarche par MT Lefort avec 301 et 43. Les résidents des Coteaux ont été ces dernières années très impliqués dans les projets (Projets Coteaux, Tram, Parc Urbain, etc.). C'est pourquoi, il faut insister sur le fait que tout ce qui a été fait auparavant n'est pas balayé. Les programmes sont toujours en cours, donc le travail continue.
- Tour de table pour faire connaissance. A ce moment il convient de préciser les rôles de chacun (Cf. paragraphe précédent) et les principes de fonctionnement du groupe : la parole de l'un vaut celle de l'autre, qu'on ne regarde pas que son champ d'action habituel (les représentants des associations étant des relais et non pas uniquement des portes-paroles), expression libre, engagement des participants, calendrier, etc.
- Collation pour poursuivre l'exercice précédent
- Exposition d'éléments de diagnostic apportés par les animateurs.
- Débat sur le diagnostic

Deuxième séance (exceptionnellement elle peut avoir lieu un samedi matin)

- Visite de terrain à la lueur des éléments discutés la séance précédente. Ce cheminement à travers le site est une véritable illustration du diagnostic en marchant. Il permet aux personnes de parcourir l'ensemble du quartier et peut-être pour certaines personnes de découvrir des secteurs ; les participants sont invités à réagir sur ce qu'ils voient, sur les sentiments qu'ils ressentent en traversant des espaces, à montrer les dysfonctionnements qu'ils auront noté mais également les endroits qu'ils apprécient. En effet, il faut rappeler qu'un diagnostic n'est pas qu'une liste des problèmes ; les qualités doivent apparaître. Les animateurs prennent des notes et des photos (des dysfonctionnements et des points positifs). Prévoir des plans et peut-être des lampes torches.
- Retour en salle et pause café
- Rappel des points de débats
- Etablissement d'un diagnostic partagé
- Dégagement de pistes de réflexion et des enjeux

PHASE 3

3 /4 séances par thèmes/secteurs et présentation d'études, intervention d'experts si besoin, débats, travail en groupe et restitution en grand groupe.

Les exposés ouvrent la séance donnant ainsi de la matière à la réflexion.

Les notions de centralité, de vie sociale, de nature en ville, d'éducation peuvent être abordées par des techniciens.

Exemple d'ordre du jour

Absent/excusé circulation de la feuille de présence

Point sur la démarche : calendrier sur les prochaines étapes

Présentation des objectifs de la séance

Retour et validation du CR / point sur les orientations annexes

Travail par sous-groupe

Restitution et remise de document de travail avec explication sur la construction (30 minutes)

Contenu du Flyer Atelier Urbain sur les Coteaux



Recto :

Visuel

Titre :

Coteaux : Construisons ensemble l'avenir du quartier

Sous-titre :

**Participez à l'élaboration du projet urbain des Coteaux pour les années à venir.
Inscrivez vous à l'atelier urbain**

Verso :

Un atelier urbain : c'est quoi ?

C'est un groupe de réflexion qui est constitué à parts égales d'habitants du quartier et de professionnels de l'urbanisme qui réfléchissent ensemble à ce que pourrait être l'avenir d'un quartier

Ça marche comment ?

1 soirée par mois environ l'atelier urbain se réunira pour parler du quartier, assister à des présentations, et confronter les expériences communes pour faire un état des lieux des choses à améliorer, et pour définir ensemble les éléments qu'il faut prendre en compte pour l'avenir du quartier.

Ça s'adresse à qui ?

A toutes les personnes qui habitent le quartier ou qui y travaillent, qui le connaissent bien, et qui veulent participer de manière concrète et constructive à l'amélioration de leur quartier pour les années à venir. Le groupe se doit simplement de pouvoir refléter le plus largement possible la diversité des habitants du quartier.

Comment s'inscrire ?

En répondant au coupon ci-joint.

En se rendant aux permanences qui auront lieu le mercredi 6 septembre et le jeudi 7 septembre de ...h à ...h

En téléphonant à Frédérique Berthaud, service Urbanisme, tel : 03 89 32 68 99

Coupon à découper :

Nom :

Prénom :

Age :

Adresse :

Profession :

Nombre et âge des enfants vivant au foyer :

Date d'arrivée sur les Coteaux :

Propriétaire ou locataire : (est ce pertinent ????)

Expliquez nous en quelques mots pourquoi voulez-vous participer à l'atelier urbain ?

* Attention le nombre de participants est limité et les participants seront choisis pour représenter au mieux la diversité des habitants du quartier.

CALENDRIER DU MARCHE DE DEFINITION VAUBAN-NEPPERT

Etape	Calendrier	
Démarche envisagée	13 janvier 04	
Décision prise par GPV	30 janvier 04	
Projet cahier des charges	15 avril (présenté en copil GPV le 16 avril)	
Appel à candidatures	19 juillet 04	
Préparation processus marché de définition		
Préparation du cahier des charges		
Préparation analyse des candidatures		
Réception des candidatures	20 septembre 04	64 jours
Analyse des candidatures		
Jury de sélection des 6 équipes	24 sept	
Envoi dossier de consultation		
Préparation analyse offres méthodologiques		
Réception offres méthodologiques		
Analyse offres méthodologiques		
Elaboration du cahier des charges	octobre	
Jury de sélection des concurrents (3 équipes titulaires des marchés d'étude)	18 oct (prévu le 22 novembre, 3 semaines d'avance)	25 jours
Information des concurrents	Début décembre	
Notification des marchés		
Présentation au CQ	10 nov	
Phase 1 : lancement, diagnostic et enjeux		
Réunion de lancement		
Envoi des documents et prise de connaissance des doc et du terrain par les équipes		
Séminaire 1 ateliers de travail	7 et 8 décembre 04	
Lettre de l'ANRU subvention à la SERM 180 000€	14 déc	
Marché de définition à l'ordre du jour du CQ et CR de l'atelier	21 déc	
Réunion technique	2 ^{ème} quinzaine de janvier 05	
Séminaire 2	23 fév 05	
Consultation partenaires sur le diagnostic et les enjeux		

Note de synthèse et d'orientation, synthèse du diagnostic et des enjeux		
Débat de validation note de synthèse et d'orientation		
Phase 2 : transcription spatiale, schéma organisation actions		
Réunion préparation note de synthèse	9 mars	
Envoi de la note de synthèse et d'orientation	15 mars	
Réunion de lancement de la phase 2 présentation des orientations retenues	23 mars	
Elaboration de schéma général d'orientation		
Séminaire 3	18 mai 05	5 mois
Phase 3 : identification des opérations, phasage, chiffrage		
Envoi note de cadrage et d'orientation	2 ^{ième} quinzaine de mai	
Séminaire 4	1 ^{ière} quinzaine de juillet	
Note en retour	15 juillet	
Rendu final	Fin septembre 2005	
Analyse comparative note de synthèse	14 octobre 2005	
Jury final	18 octobre 2005	18 mois (entre le projet et jury final)

RESUME

Mulhouse, 110 359 habitants, sous-préfecture du Haut-Rhin (68), a signé le 1^{er} juin 2006, une convention partenariale avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). 6 territoires sont inscrits : Bourtzwiller, Wagner, Neppert-Franklin-Briand (quartiers anciens) et Coteaux.

Née à la fin des années 50, la Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP) de Mulhouse se compose du parc municipal des sports, de l'Université de Haute Alsace, d'un secteur résidentiel : le quartier des Coteaux (9 647 habitants).

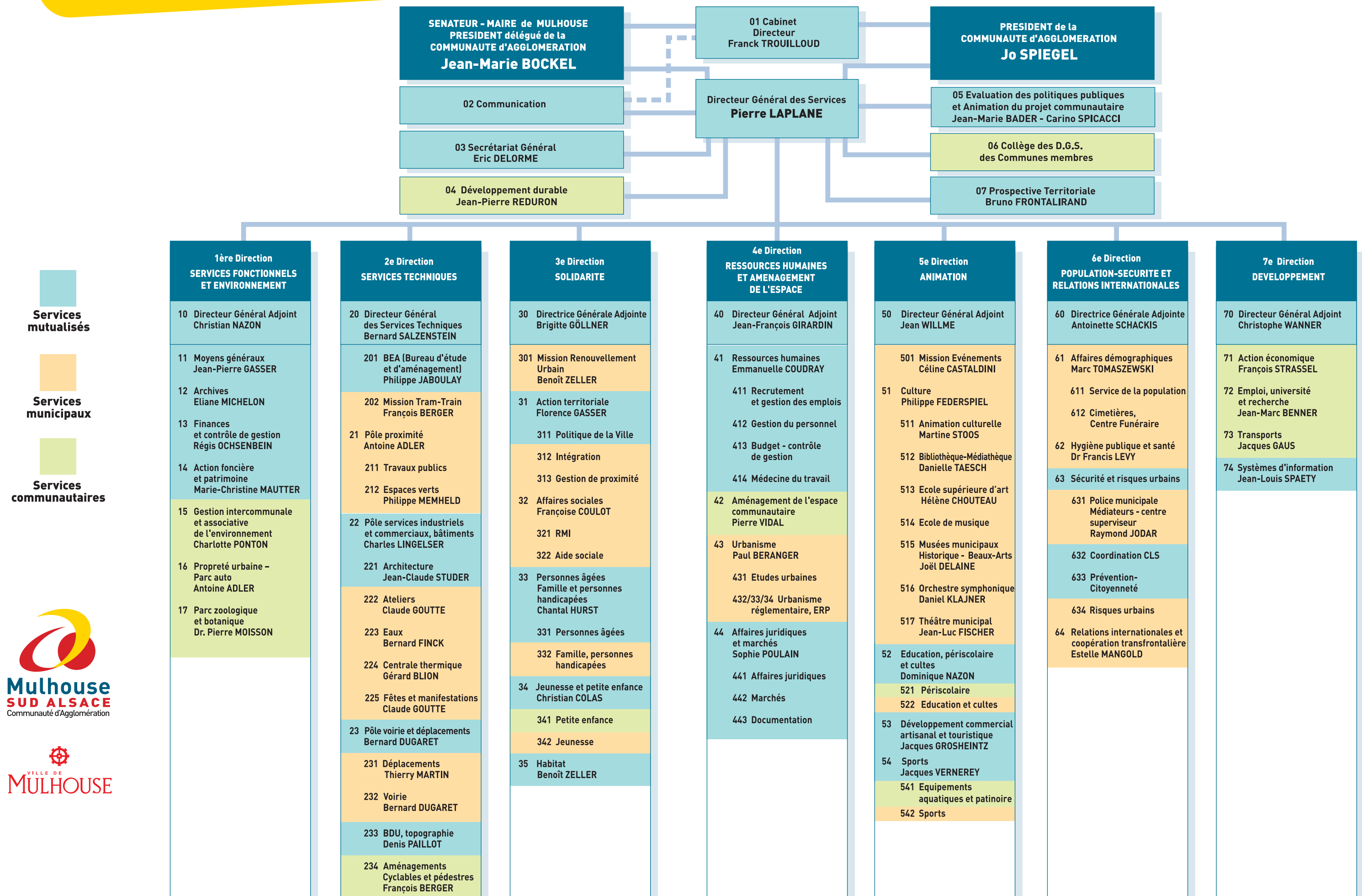
Dernier quartier à entrer dans une phase d'études urbaines pour l'élaboration d'un Programme de Renouvellement Urbain (PRU), les Coteaux sont le sujet de ce stage.

Stage de trois mois (15 mai 18 août 2006) effectué au service Urbanisme de la Ville, en réponse au besoin de la mission renouvellement urbain, structure *ad hoc* pour le pilotage du renouvellement urbain.

Il s'agit de :

- établir le premier diagnostic urbain du quartier qui sera complété par les diagnostics sociaux et techniques des bailleurs
- préparer une note de cadrage pour la mise en place d'un atelier urbain, instance d'expression des habitants
- rédiger le cahier des charges du marché de définition qui conduira à la sélection des projets et à la phase opérationnelle

“ Organigramme de la Mairie de Mulhouse et de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace ”



Cahier des charges (13 juillet 2006)	Commentaires personnels
Article 1 : objectif de l'étude de stage	
<p>Cette étude s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse.</p> <p>Le quartier des Coteaux se situe au sud-ouest de la Ville, entre le parc des Collines, le quartier de Dornach et le quartier des universités. Ce quartier a déjà fait l'objet de programmes opérationnels tels que le PIC URBAN, la ZFU, etc...</p> <p>L'objectif consiste à construire la démarche de définition d'un projet urbain pour ce quartier. Pour cela, il est important de consacrer une large part à l'élaboration d'un diagnostic urbain et à l'animation d'un diagnostic social et technique des immeubles.</p>	
Article 2 : périmètre de l'étude	
<p>Le périmètre de l'étude est assez large et prend en compte l'environnement du quartier : le parc des collines, l'hypermarché Cora, le Trident, des zones non construites de jardins familiaux notamment, le quartier des universités, le début du quartier Dornach.</p> <p>Le périmètre d'opération est plus restreint mais il est nécessaire d'avoir une analyse urbaine à une échelle plus large. Dans ce périmètre, les logements relèvent de a propriété de l'OPAC, de Coopération et Famille et de Logiest, ainsi que des copropriétés privées.</p>	
Article 3 : contenu de l'étude	
Le contenu se décline en 4 axes de travail	
<p><i>Travail de coordination des différents diagnostics sociaux et techniques mises en œuvre par les bailleurs :</i></p> <p>Mulhouse Habitat a d'ores et déjà lancé ce type d'étude sur les tours Dumas entre l'été et l'automne 2003.</p> <p>L'objectif consiste à développer ce type de diagnostic pour tous les bailleurs et auprès des copropriétés. Pour cela, il est prévu de solliciter les bailleurs pour s'engager dans cette démarche mi-juin.</p> <p>Il s'agit d'assister les bailleurs à lancer ce processus et ce travail (définition de la méthodologie, des éléments de cahier des charges, etc...), en tenant appui sur la méthodologie mise en œuvre par Mulhouse Habitat.</p>	<p>La méthodologie de MH a été peu remise en question et validée sans changement.</p> <p>Les contacts avec les autres bailleurs ont été pris par Frédérique Berthaud.</p> <p>La rencontre entre tous les bailleurs à la mi-juin ne s'est pas tenue, ce qui repousse le démarrage à la rentrée.</p>
<p><i>Lancement d'une démarche similaire vis-à-vis des copropriétés :</i></p> <p>un contact doit être pris avec l'ensemble des</p>	<p>Un premier pas a été fait avec la copropriété Peuplier Nations ; je me suis rendue chez la présidente du conseil syndical,</p>

copropriétés, afin qu'elles s'engagent dans cette démarche de diagnostic social et technique.	accompagnée de la CMT. Le rendez-vous a été pris par le directeur de la mission RU. La suite a été assurée par Frédérique Berthaud, de même que pour les autres copropriétés.
<p><i>Réalisation d'un diagnostic urbain et rédaction d'un projet de cahier des charges pour une étude de projet urbain à l'échelle du quartier :</i></p> <p>l'objectif consiste à réaliser un diagnostic basé sur une observation et une analyse sur le terrain, associées à des entretiens avec des acteurs du quartier. Ce diagnostic sera de type AFOR (atouts, faiblesses, opportunités, risques).</p> <p>A partir de ce diagnostic, il s'agit ensuite de rédiger le cahier des charges de l'étude de projet urbain, qui pourra débiter au début de l'année 2007.</p>	<p>A mon arrivée, des documents ont été mis à ma disposition. La prise de contact s'est d'abord faite à travers les rapports. Le troisième jour, une visite (seule) sur le terrain a permis de visualiser les sites mentionnés. Chaque passage sur le quartier était l'occasion d'une observation.</p> <p>J'ai proposé plusieurs plans pour la rédaction du diagnostic. Le directeur d la mission RU a retenu la matrice AFOR et a proposé d'établir des fiches synthétiques consacrées à une problématique. Un long et complet diagnostic a été écarté.</p> <p>Le cahier des charges a été la dernière étape de mon travail, puisqu'il découle du diagnostic. Mais tout au long des trois mois, des éléments ont été énoncés.</p>
<p><i>Préparation d'un atelier urbain sur les éléments du diagnostic :</i></p> <p>cet atelier pourrait avoir lieu au mois de septembre 2006. Il s'agit de présenter aux habitants, aux acteurs socioprofessionnels, etc...les résultats des diagnostics élaborés puis de partager les éléments de contenu des diagnostics.</p>	<p>Premier travail rendu. Analyse de l'atelier Vauban Neppert (autre quartier RU) et de l'atelier PLU.</p> <p>Evolution tout au long du stage.</p>
Article 4 : moyens à mettre en œuvre	
<p>Tous supports écrits et photographiques du service urbanisme et de la mission Renouvellement Urbain,</p> <p>Temps de travail avec la chargée de mission territorial sur le quartier des Coteaux, Marie-Thérèse Lefort,</p> <p>Contacts à envisager avec certains acteurs du quartier (habitants, acteurs socioprofessionnels, représentants de bailleurs, etc...),</p> <p>Présence dans certaines réunions : conseil de quartier, réunion de travail avec les bailleurs, etc...</p>	<p>Echanges constants avec la CMT</p> <p>Demande de renseignements aux professionnels extérieurs aux Coteaux</p> <p>Les réunions consacrées aux Coteaux : mobilité PMR aux Coteaux, locaux associatifs, conseil de quartier, visite d'une dalle, inauguration d'un immeuble après réhabilitation.</p>
Article 5 : délais du stage	
3 mois, du 15 mai au 18 août 2006	Période de vacances ; difficile parfois d'avoir une validation, des relectures

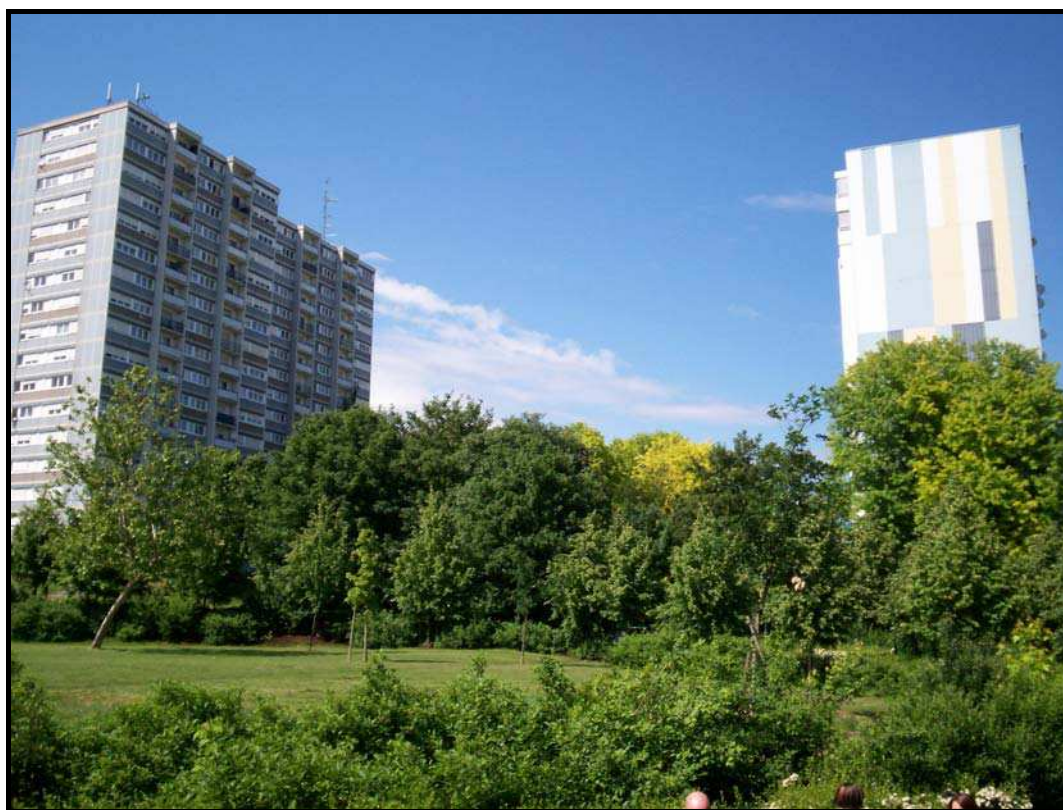


Service Urbanisme



Note de présentation

Stage effectué du 15 Mai au 18 Août 2006



Quartier des Coteaux Pour le Programme de Renouvellement Urbain

Enseignant-conseiller : Buisson
Jean-Claude

Maître de stage : Berthaud
Frédérique

Guittard Magali
Magistère 3^{ème} année
2005-2006

Département Aménagement (ex CESA)
Ecole Polytechnique de l' Université de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
L'ORGANISME	3
1) Service Urbanisme (43)	3
2) Mission Renouvellement Urbain (301)	5
3) Autres services de la mairie	7
4) Les élus	8
5) Les outils	8
LA DEMANDE	10
1) Le cahier des charges	10
2) La commande en 3 axes	10
LA METHODE DE TRAVAIL	12
1) En chambre	12
2) Sur le terrain (observation, réunions)	12
3) Commentaires généraux	12
LA ZONE D'ETUDE PRECISE	12
CONCLUSION	14
ANNEXES	15

Introduction

« Ce s'ra toujours le blues dans la banlieue de Mulhouse », chantait en 1993 Eddy Mitchell dans son album Rio Grande. C'est avec ce petit refrain que je suis partie pour Mulhouse. Dans la tête aussi, l'image d'une ville grise et un peu vieillotte.

J'avais accepté un stage de trois mois au service Urbanisme de la mairie. Ma mission était d'établir le diagnostic du quartier des Coteaux. La seule chose que je savais de ce quartier c'est qu'il était le plus difficile de la ville.

« La banlieue de Mulhouse », j'allai l'étudier et la vivre.

Je suis arrivée le 13 mai, premier jour de circulation du tramway. Des rames jaunes bariolées de rouge, circulant sur un tapis vert : de quoi donner des couleurs à la ville. Mais après avoir observé l'environnement, j'ai pu m'apercevoir que les murs des maisons n'étaient pas gris, mais rose, jaunes, bleus, que les volets étaient d'autres couleurs. Des fresques en trompe œil s'invitaient sur les pignons.

Mulhouse n'était donc pas la ville à laquelle je m'attendais ; que me réservaient les Coteaux ?

L'activité sur laquelle Mulhouse est née et a prospéré est le textile. La Manchester française a dû se tourner vers la chimie, la transformation des matériaux pour survivre à ce secteur en crise depuis la fin de la seconde guerre mondiale.

De ce passé riche, elle a hérité de quartiers bourgeois, des cités ouvrières et des rues bordées d'immeubles de rapport. Mais également de friches industrielles et de casernes abandonnées.

La population mulhousienne est fortement marquée par les migrations : Polonais, Italiens, Maghrébins, Africains, etc. Ces différentes nationalités sont plus ou moins bien intégrées et sont en difficultés. Les regroupements communautaires ont entraîné des sortes de ghettos que la Ville tente de résorber.

Pour cela, elle mène une politique de la Ville depuis la création de ce dispositif. Après le Grand Projet de Ville, elle s'est engagée dans un Programme de Renouvellement Urbain (PRU). La convention partenariale entre Mulhouse et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a été signée le 1^{er} juin 2006. Quatre quartiers sont inscrits, dont les Coteaux.

L'étude que je devais produire entrait dans le cadre du PRU. Si les projets des 3 autres quartiers sont bien connus et même commencés, rien n'avait été fait sur les Coteaux. J'étais donc très attendue car mon travail permettrait de lancer les opérations de participation et d'études urbaines.

Le rapport fourni au service est déjà assez complet sur la méthode de travail. En effet, il reprend point par point la démarche adoptée. La présente note apporte une vision plus critique de la façon dont a été conduite la commande.

Elle reviendra donc sur la demande et sur la méthode travail, mais seulement après avoir présenté la structure.

L' ORGANISME¹

Cette première partie décrit les deux services avec lesquels j'ai travaillé, ainsi que l'organisation de la mairie de Mulhouse. Les outils de la Ville qui jouent un rôle important dans la mise en œuvre du PRU sont également présentés.

1) Service Urbanisme (43)

Service de la 4^{ème} direction, Ressources humaines et aménagement de l'espace (Cf. *organigramme en annexes*), il est dirigé par M. Paul BERANGER, de formation architecte, ancien chargé d'étude.



Organisation et agents du service

Le service est composé de quatre cellules:

Cellule administrative	organisation générale, contentieux et comptabilité	<ul style="list-style-type: none">▪ une juriste attachée et adjointe du directeur▪ une comptable
Cellule permis de construire, enseignes et ravalement	instructions des permis, contrôle et suivi des chantiers	<ul style="list-style-type: none">▪ 3 instructeurs permis de construire qui se partagent le territoire communal▪ une secrétaire pour les permis▪ 2 contrôleurs▪ 2 secrétaires qui assurent l'accueil et suivi de dossier,▪ un instructeur enseignes et ravalement
Cellule établissement recevant du public (ERP)	instruction des demandes, suivi des dossiers et contrôle de la sécurité en lien avec le SDIS.	<ul style="list-style-type: none">▪ un instructeur sécurité des ERP▪ une secrétaire pour la commission de sécurité
Cellule études urbaines	expertise urbaine et architecturale, études pré-opérationnelles, procédures et études de planification, études de faisabilité, etc.	<ul style="list-style-type: none">▪ le directeur▪ une secrétaire de direction▪ 3 chargées d'étude qui se répartissent les dossiers▪ 3 dessinateurs attribués aux chargées en fonction de la commande▪ un photographe

(Cf. le tableau en annexes)

Il faut préciser qu'un coloriste intervient deux fois par semaine dans l'instruction des permis pour conseiller les maîtres d'ouvrage dans le choix des couleurs pour assurer une cohérence dans le paysage urbain. L'architecte des bâtiments de France rencontre fréquemment les instructeurs et la juriste.

Le service Urbanisme est marqué par un certain renouvellement des effectifs : il y a deux ans, quatre agents intégraient, et cette année, un contrôleur et une chargée d'études vont remplacer les postes libérés (un départ et un décès). Le poste d'instructeur sécurité sera doublé à la rentrée. De plus, deux agents sont en arrêt maladie.

¹ Certaines informations sur les services sont extraites du rapport d'activité 2005, Ville de Mulhouse, 382 pages.



Fonctionnement du service

De 9h30 à 10h30, tous les lundis matins a lieu une réunion entre le directeur et les chargées d'étude. Chacun présente les dossiers de la semaine ; cela permet une large connaissance des opérations en cours et de recueillir des informations. Cette réunion est suivie de la réunion avec le bureau dessin. Il s'agit pour le directeur d'attribuer les commandes en fonction des priorités. On peut ressentir une légère tension entre les chargées d'étude et les dessinateurs (ce n'est que le point de vue des chargées d'études) : le principal reproche est la lenteur d'exécution. Il est vrai qu'il y a toujours une bonne excuse pour ne pas avancer : BDU qui « rame », export long, etc. Le directeur doit faire passer un message des chargées aux dessinateurs, comme d'aller plus vite car la commande traîne.

Le lundi après midi, une réunion de coordination rassemble autour de la table l'élus à l'urbanisme, le directeur, les chargées d'étude et la juriste. Parfois, le directeur général adjoint, M. Jean-François GIRARDIN, et les directeurs des services de la même direction sont présents.

Je participais aux réunions du matin puisque j'avais un certain nombre de cartes à faire faire. J'avais demandé s'il existait un bon de commande type. Il a été ressorti des cartons une proposition faite il y a quelques années, mais dont personne ne se sert.



Politique urbaine

Outre, le PRU, la Ville a de nombreux projets urbains. Pour permettre de les réaliser, elle révisé à chaque fois son POS (5 révisions simplifiées en un an). Elle prépare depuis 2004 le PLU qui est attendu pour 2007. Le principal objectif est d'élargir la notion de centre-ville.

Les opérations les plus importantes accompagnent celle du Tram-Train. Il s'agit du réaménagement de la Porte Jeune et de la gare.

La Porte Jeune est constituée d'une place organisée autour d'une dalle commerciale et de logements. Le point focal de cette place est la tour de l'Europe. Construite en 1972, elle est l'un des monuments les plus emblématiques de la ville : trois côtés orientés vers la Suisse, l'Allemagne et la France. Au dernier niveau, un restaurant panoramique offre une vue imprenable sur Mulhouse. Aujourd'hui, la Place de l'Europe est le croisement des lignes 1 et 2 du Tram-Train (station Porte Jeune-Europe). En 2010, cette station d'échanges accueillera également les rames en provenance de Thann. La dalle commerciale ne fonctionne plus et pour l'importance de cette place, à l'entrée de la partie piétonne du centre-ville, elle doit être réaménagée. Le projet de restructuration de la porte Jeune prévoit une galerie commerciale de 24 300 m², et une remise à niveau des espaces et des équipements publics. L'ouverture de ce nouveau centre de 60 magasins (loisirs, culture et habitat) est prévue pour la fin 2008 (le chantier va bientôt commencer). Ce projet est estimé à 26,98 millions d'euros hors taxes, dont 13,34 millions d'euros hors taxes pour les équipements publics. Il devrait redynamiser cet îlot et créer une continuité du centre historique (piéton et commerçant) pour étendre le centre-ville.

Le projet de la gare vise à devenir un « poumon économique » d'importance régionale. Il accompagne premièrement l'élargissement du centre-ville et l'arrivée des TGV (EST en 2007 et Rhin-Rhône en 2011). Ce nouveau quartier sera le point de convergence de tous les modes de transport de la CAMSA. Actuellement la gare SNCF est en cours de modernisation. Le parvis est véritablement une plate-forme dédiée aux transports. Des pôles tertiaires seront aménagés pour recevoir des bureaux, des centres d'affaires et de services, des hôtels.



Locaux et moyens du service

Comme d'autres services de la Ville, les locaux de l'Urbanisme sont détachés de la mairie. Ils sont situés à 25 minutes à pieds, 10 minutes en vélo et seulement 4 minutes en

tramway de la mairie. Le service bénéficie de la station de tramway de la nouvelle cité de l'automobile (inaugurée en juillet), située en face.

Le bâtiment partage la cour avec les ateliers municipaux. Les bureaux du premier étage sont éclairés par de grands chiens assis de verre. Ce qui en période de canicule fait monter la température à près de 37°C l'après-midi. Seuls les dessinateurs ont obtenu des horaires aménagés : 7h 14h. Les autres agents étant invités à descendre et à tenir leurs réunions à la cave.

Depuis longtemps, un déménagement est évoqué pour se rapprocher du service Architecture, situé en face du site DMC, dans un très beau bâtiment, mais très loin de la mairie.

Un projet de périmètre de ravalement de façade en covisibilité du tram a été présenté par la chargée d'étude en interne. Il incluait les ateliers et le bâtiment du service Urbanisme au regard des critères (peinture, menuiserie). Or, on sait qu'il ne sert à rien de rénover ces locaux. Cet îlot a été retiré du périmètre, comme la plupart des bâtiments de la Ville....

On a mis à ma disposition un ordinateur et une adresse mail sur le serveur de la mairie dès le premier jour. On m'a fourni du matériel et donné le bureau des contrôleurs. Lorsque la première stagiaire est partie, j'ai pris sa place dans le bureau de Stéphanie WURSTHORN, me rapprochant ainsi de la cellule études urbaines. J'avais accès aux véhicules de service (2 voitures, 2 vélos et une carte de transport en commun) et à tous les dossiers. Mes conditions de travail étaient donc celles de tout agent.

2) Mission Renouvellement Urbain (301)

Créée en mars 2005 pour assurer l'élaboration et le pilotage du PRU, la mission fait partie de la 3^{ème} direction, celle de la Solidarité (*Cf. le tableau en annexes*). Or, ce n'est pas pour cela que le volet social est plus important. Ce n'est qu'une question de répartition des services au sein des directions.



Inscription dans la convention de l'ANRU

La composition et les missions de l'équipe sont définies dans la convention signée entre la Ville et l'ANRU, qui finance à 50 % les frais de fonctionnement de l'équipe (2006-2010) :

« 2-2 le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement - pilotage - coordination)

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires de la convention décident de confier le pilotage opérationnel du projet à la Ville de Mulhouse qui a mis en place à cet effet :

- un comité de pilotage opérationnel présidé par le Sénateur Maire de Mulhouse, réunissant, toutes les 6 à 8 semaines, ses adjoints, la direction générale des services et les deux principaux maîtres d'ouvrage, SERM et OPAC,
- une équipe dédiée de 8 personnes, dénommée Mission renouvellement urbain

La Mission renouvellement urbain a pour fonction de :

- piloter la mise en oeuvre du programme global et des programmes par quartier :
ordonnancement global du projet, engagement des opérations et des crédits, coordination des maîtrises d'ouvrage, animation des relations avec les partenaires, lancement des concertations avec les habitants, gestion des tableaux de bord et établissement des bilans trimestriels et annuels,
- piloter les études stratégiques, les conventions publiques d'aménagement, l'OPAH 2007 – 2010 et les opérations transversales (communication, observation, évaluation),
- gérer les crédits de la Ville et de la CAMSA affectés au Programme de rénovation urbaine (crédits de fonctionnement et d'investissements, subventions d'équipement aux bailleurs, participations aux CPA)
- mobiliser et gérer les financements extérieurs accordés pour des actions en maîtrise d'ouvrage Ville (ANRU, CDC, Région, Département). La coordination des maîtrises d'ouvrage des opérations, instaurée dans le cadre du GPV et étendue au Programme de rénovation urbaine, est concrètement assurée par :

- *une équipe projet par territoire* (Quartier anciens, Wagner, Bourtzwiller, Coteaux), animée par le chargé de programme et réunissant les équipes de terrain pour un pilotage rapproché des opérations et la programmation des concertations avec les habitants.
- *des revues d'opération trimestrielles*, animées par le directeur du projet et réunissant les maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'oeuvre : elles sont thématiques (logements, équipements publics, espaces publics, procédures d'aménagements, communication) et portent sur le suivi des plannings, l'identification des points de blocage, la gestion des interfaces.
- *une revue de secteur*, trimestrielle et consécutive aux revues d'opération : elle est préparée par le directeur du projet qui présente au Comité de pilotage opérationnel le tableau de bord du programmes, quartier par quartier, et soumet les arbitrages à rendre.

[...] La Mission renouvellement urbain s'appuie sur les compétences et les ressources des autres services de la collectivité : Chargés de mission de quartier, Cellule relogement du service des Affaires sociales, services des Finances, des Marchés, de l'Action foncière.

Elle mobilisera une assistance à maîtrise d'ouvrage pour établir le plan de référence détaillé de chaque opération et étendre au Programme de rénovation urbaine, les outils de pilotage créés dans le cadre du GIP du Grand Projet de Ville.

Sa supervision est assurée par la DGA en charge de la Solidarité, assistée des directeurs de l'Urbanisme (cohérence avec le projet urbain de la Ville), de l'Action territoriale (cohérence avec le Contrat de Ville) et de l'Habitat (cohérence avec le PLH de la CAMSA). »



Composition de la mission

Le directeur de la mission est Benoît ZELLER, directeur du service Habitat, il assure également la coordination des opérations sur les Coteaux. Travaillent avec lui, deux chargées de programme : Mme Christine WOLF ADAM, pour Wagner et Bourtzwiller, et Mlle Sophie LEPESANT, pour les quartiers anciens.

Comme la mission s'appuie sur la compétence des autres services et qu'une cohérence avec le projet urbain doit être assurée, une chargée d'étude du service Urbanisme est attachée à l'équipe. Il s'agit de Mlle Frédérique BERTHAUD. Un agent du service Communication, M. François JOLIDON, est membre de l'équipe. Elle compte également une responsable administrative et comptable et une assistante.

Dans la convention, il était écrit que deux postes de chargés de mission étaient à pourvoir : l'un pour la coordination des procédures de traitement de l'insalubrité et de relogement, l'autre pour la coordination des actions de concertation et de communication avec les habitants. Or, dans une annonce parue le 24 juillet dans *La Gazette des communes*, c'est un poste de responsable administratif et financier qui est offert pour un attaché ou un rédacteur.

Des récents ou futurs mouvements vont changer la composition de l'équipe. En effet, la chargée de mission Habitat, Mme Soazic OZIMINA, qui assurait la relation avec les bailleurs a quitté le service, et Mme LEPESANT s'apprête à le faire.

La chargée de mission territoriale (CMT), Mme Marie-Thérèse LEFORT, est un pivot et un pilier de l'équipe projet Coteaux, la sous équipe centrée sur le quartier, composée de Benoît ZELLER, Frédérique BERTHAUD et de moi-même pour une durée de trois mois.



Fonctionnement de la mission

Tous les lundis matins, une réunion de service avait lieu à la maison du GPV (siège de la mission et du service Habitat). Les revues d'opérations se tenaient le vendredi après-midi.

L'équipe projet Coteaux se réunissait une fois par mois le plus souvent dans le bureau de la CMT, aux Coteaux. C'est la première rencontre à laquelle j'ai assisté, le jour de mon arrivée.

Je n'assistais pas aux réunions du lundi jusqu'à ce que Frédérique BERTHAUD soit en congés et qu'une coordination soit mise en place entre François JOLIDON et moi pour la réalisation du flyer.

De ce fait, je ne connais pas très bien ce qui se passe sur les autres quartiers. Il ne devait rien se dire au sujet des Coteaux, sinon que l'étude était en cours.

C'est ainsi que j'ai intégré la mission renouvellement urbain tout en étant attachée au service Urbanisme. Mon maître de stage étant Mlle Frédérique BERTHAUD, mon directeur direct M. Paul BERANGER, directeur du service. Benoît ZELLER était le dernier à valider mon travail.

Cela n'a posé aucun problème à l'exception des validations qui devaient se faire dans un certain ordre (maître de stage, directeur de l'Urbanisme et directeur de la mission). Chaîne difficile à respecter, surtout lorsqu'un maillon est manquant.

3) Autres services de la mairie



Commentaires sur l'organigramme et l'organisation de la Ville

« Nous avons organisé, dès 2001, les services de la ville-centre et de la communauté de façon transversale. Un organigramme unique regroupe des directions communautaires et municipales, et des services ou parties de services mutualisés, tous placés sous la responsabilités de sept directeurs généraux adjoints, eux-mêmes mutualisés. Les services fonctionnels et certains services opérationnels (personnes âgées, petite enfance, ...) travaillent tant au profit de la ville que de la communauté. Cette organisation complexe demande de la rigueur, mais est enrichissante. Notre projet est le fruit d'un vrai consensus. Aujourd'hui, les agents sont fiers de travailler pour les deux structures et les sections syndicales sont elles aussi mutualisées. Cette organisation facilite la gestion transversale des projets structurants et renforce l'attractivité des postes d'encadrement. Un directeur financier est plus facilement attiré par notre EPCI car la « double casquette » valorise sa mission. » Voici comment l'organisation de la mairie est présentée par Pierre LAPLANE, directeur général des services de la CAMSA, dans *la Gazette des communes* (29 mai 2006). Il le reconnaît lui-même, c'est une « organisation complexe ».

Lors de cette réorganisation, des services ont été créés, comme l'aménagement de l'espace communautaire (42). Le directeur de l'Urbanisme, Pierre VIDAL, est devenu le responsable de ce nouveau service, en laissant paraît-il l'urbanisme un peu exsangue.

Toujours en relation avec ce découpage, certains directeurs de service sont seuls (Transports) ou un directeur peut être chargé de mission pour un autre sous-service (celui des Itinéraires pédestres et pistes cyclables est chargé de mission de la mission tram train). Enfin, des personnes peuvent être directeurs de deux services, comme Benoît ZELLER (Habitat et mission renouvellement urbain).

Les sept directions générales n'ont pas de cohérence. On peut se demander pourquoi l'urbanisme est attaché aux ressources humaines. Il semblerait que la répartition des services se soit faite selon l'intérêt que le directeur adjoint porte à un domaine.

La ville de Mulhouse accueille de nombreux stagiaires (tous niveaux d'études, pas toujours pour répondre à une commande). En effet, je prenais la place d'une étudiante en IUP qui travaillait sur le patrimoine du centre historique. Un autre stagiaire du DA analysait la vacance pour le service Habitat. Au mois de juillet, deux autres étudiantes (comptabilité et droit) ont intégré le service. J'ai également pu rencontrer, le stagiaire du service développement durable (application des principes de l'Agenda 21), et celui de l'aménagement. Pour l'anecdote, en 2003 et 2004, deux stages de groupes du DA ont été effectués à l'Urbanisme (recensement des espaces publics, prise en compte du patrimoine dans le PLU,).



Découverte du SAT

En travaillant sur un quartier, j'ai été en contact avec la Chargé de Mission Territoriale (CMT). Ces agents appartiennent au service Action Territoriale (SAT). Ce service est divisé en deux. Il est responsable de la mise en place du Contrat de Ville (200 2006) et de son remplaçant le Contrat Urbain de Cohésion Sociale ; et de la démocratie de proximité

Les CMT sont chargés de l'animation des conseils de quartier et du suivi des actions qui s'ensuivent. L'équipe (16 CMT) assure des missions plus larges d'interface entre les

habitants du quartier et l'administration municipale, de soutien et d'impulsion de la programmation annuelle du contrat de ville et d'organisation de la participation des habitants.



Autres services

J'ai été en relation avec des services plus traditionnels comme l'Habitat pour la parfaite connaissance des bailleurs ; le service des espaces verts (SEVE) ou de la propreté. L'Habitat par exemple a apporté des informations sur les associations de locataires, sur la vidéosurveillance et la politique des bailleurs.

4) Les élus



Le conseil municipal et le conseil de quartier

Quelques mots sur les organes politiques de la Ville.

Le conseil municipal est composé de 16 adjoints, 38 conseillers dont 25 délégués. Il est présidé par le Sénateur-Maire Jean-Marie Bockel (ancien ministre) à la tête de la municipalité depuis 1989. Il est également vice-président de la CAMSA et président de l'Association des Grandes Villes de France.

Mulhouse compte 16 conseils de quartiers, 655 conseillers (en moyenne 41 par conseil). Celui des Coteaux fonctionne le moins bien (peu de participation). La CMT pense qu'une révision des listes d'inscrits (79 personnes) est nécessaire. Il est formé d'un noyau dur qui ne laisse pas sa place. Les habitants y ont très peu la parole.



Les adjoints

Je n'ai rencontré que deux adjoints : Denis Rambaud pour l'urbanisme et Chantal Risser, présidente du conseil de quartier des Coteaux.

- Chantal Risser est la 4^{ième} adjointe, en charge de l'animation de la politique de la ville, de la jeunesse, des relations avec les centres-sociaux.
- Denis Rambaud est le 6^{ième} adjoint, en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat. Il est également président de l'OPAC et de l'AURM.

5) Les outils

Les paragraphes suivants présentent les principaux outils de la Ville que j'ai contacté. Ils sont également liés à la mission renouvellement urbain pour leurs actions d'aménagement ou d'observation.



SERM et AURM

Ces deux outils de l'agglomération mulhousienne sont incontournables pour tout travail sur le territoire. La SERM parce qu'elle est le plus souvent aménageur, et l'AURM parce qu'elle mène des études et doit tenir à jour un certain nombre de recueil de données.

La Société d'Équipement de la Région Mulhousienne (SERM) est une société anonyme d'économie mixte d'aménagement au capital majoritairement détenu par les territoires Sud Alsace. Elle accompagne les collectivités et les acteurs économiques locaux à toutes les étapes de leurs projets d'aménagement, de construction ou de développement: conception, programmation, financement, maîtrise foncière, réalisation, promotion, exploitation.

Dans le cadre de la politique du renouvellement urbain, le Grand Projet de Ville (GPV), vise à lutter contre un phénomène de dégradation urbaine et de marginalisation de certains quartiers. La mission confiée à la SERM par la Ville de Mulhouse, au travers d'une convention publique d'aménagement, consiste à mettre en oeuvre le volet urbain du projet de renouvellement des quartiers anciens. La SERM est également intervenue dans la restructuration du pôle commercial Nations aux Coteaux, projet issu du PIC URBAN mais participant au renouvellement du quartier.

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM), créée en 1992, à l'initiative de 7 communes rassemblées autour de Mulhouse, constitue le premier élément de réflexion à l'échelle intercommunale en termes d'aménagement et de développement du territoire. Ses missions sont définies par le code de l'urbanisme (L 121-3) : de suivre les évolutions urbaines, de participer à l'élaboration des documents d'urbanisme, de préparer les projets d'agglomération.

Ainsi, j'ai contacté plusieurs personnes de la SERM pour obtenir des informations sur le bilan du réaménagement du pôle commercial des Nations, sur le projet Trident et sur les retombées de la ZFU. Ces informations sont restées vagues et la coopération entre les services de la mairie et la société d'économie n'est pas toujours bonne. Or, un représentant de la SERM est référent au sein de la mission renouvellement urbain.

Je me suis tournée vers l'AURM pour consulter la documentation qu'elle possède sur les Coteaux. La lecture des articles de presse conservés a apporté des éléments intéressants. Cependant, l'observatoire de la ZFU n'est pas suivi. Encore une fois, il a fallu multiplier les contacts pour récolter des données à peu près fiables et récentes.



SITRAM et Soléa

La question des transports urbains, et particulièrement celle du Tram-Train, est importante dans le PRU. C'est pourquoi un léger détour sur ces deux outils et un zoom sur le Tram me semblent nécessaires.

Le Syndicat Intercommunal des Transports de l'Agglomération Mulhousienne (SITRAM) est l'autorité organisatrice des transports publics. Créée en 1982, son périmètre couvre 24 communes. Deux sociétés ont reçu l'exécution du service : Soléa (bus et Tram) et GIHP Transports Adaptés Mulhousiens (PMR). Ses missions sont de définir l'étendue du service des transports publics urbains au sein du périmètre de transports urbains, de déterminer les tarifs, de financer les services de transport, de contrôler la bonne exécution des prestations. Les principaux projets sont l'extension du Tram-Train et le suivi du PDU (adopté en décembre 2005). L'équipe administrative est composée de 12 personnes, les élus sont au nombre de 52 pour une grande représentativité des communes, les partenaires du SITRAM sont en plus des deux exploitants, l'AURM (pour le PDU) et la SERM (pour le Tram-Train).

La Ville de Mulhouse organise ses transports en commun (tramway, trolleybus et autobus) depuis 1882. Concession au départ, sociétés de droit local ensuite, société d'économie mixte de droit français plus tard, les Transports en Commun de Mulhouse (T.C.M.) sont devenus Société Anonyme en 1958. La Ville est le principal actionnaire de cette société. En 2002, elle est transformée en Société d'Economie Mixte Locale : Soléa.

Son capital de 2 MF, est détenu à 54 % par le SITRAM, 30 % par TPP (Transport Public Participation, filiale de la RATP), 5 % par AGIR (Association nationale regroupant les réseaux urbains indépendants), 5 % par la STUCE /TRACE (Transports urbains de Colmar, dans le cadre d'une participation croisée), et 6 % par des actionnaires privés (banques, Chambre de Commerce et industries locales).

Soléa compte 490 employés dont 385 conducteurs, 149 autobus et 24 rames de tramway. 17 communes (184,91 Km²) sont desservies par le réseau bus ce qui couvre une population de 217 965 habitants. 786 arrêts répartis sur les 237,2 Km de réseau mais seulement 7 Km de voies réservées.

Zoom sur le tramway : Point de rencontre du SITRAM, de la SERM et de Soléa.

Les communes du SITRAM, qui au départ n'étaient que 16 et sont aujourd'hui 24, portent ce projet de tram-train depuis une dizaine d'années. Le SITRAM a confié à la SERM le mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du tram (partie urbaine de ce moyen de

transport en commun qui allie un tramway urbain en agglomération et un tramway périurbain « d'interconnexion » qui peut circuler sur les voies ferrées classiques et celles d'un tramway.) Les Mulhousiens ont pu emprunter leur « Tram-Train » le 13 mai 2006, soit avec quelques mois de retard, inauguré le 20 mai par le Président Chirac. Le réseau urbain (19,7 Km) comprend deux axes : un est-ouest (Illzach Coteaux) et un nord-sud (Wittenheim gare centrale).

Le projet du tram-train joue un rôle majeur dans la politique de la Ville. Les habitants ont participé au choix des rames, les quartiers sensibles et inscrits au PRU sont reliés, la physionomie du centre-ville et des secteurs traversés ont été transformés (tapi de pelouse, plantations, les stations sont signalées par deux arcs où Buren a posé ses célèbres bandes noires et blanches).

Le tramway est une donnée non négligeable puisqu'il veut être un lien entre les quartiers et vecteur d'intégration urbaine mais aussi sociale. Incontournable aussi pour moi, puisque les Coteaux bénéficient de deux stations. L'arrivée d'un tel TCSP dans un quartier d'habitat social, classé ZUS, est une image forte, mais les problèmes de nuisance entache un peu ce changement. Aujourd'hui, les habitants se demandent quelle sera l'extension du tram et quelles seront les conséquences sur l'organisation du quartier.

LA DEMANDE

1) Le cahier des charges

Lors de la présentation du stage (en novembre), les principaux éléments, à savoir la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'un marché public, un diagnostic de territoire sur une ZUP et la préparation d'un atelier urbain, avaient été mentionnés.

Les premières semaines de travail, cette commande n'a pas évolué, mais elle n'a pas été inscrite dans un cahier des charges précis. Cela n'a pas posé de problème, mais parfois la demande a été dépassée : par exemple, j'avais travaillé sur trois maquettes pour le flyer (appel à candidature pour l'atelier urbain) alors que la mission revenait à François JOLIDON qui est parti sur la base de mes maquettes. Le 12 juillet un premier cahier des charges a été rédigé afin de demander une avance sur salaire². Il figure en annexes dans un tableau faisant apparaître mes commentaires sur la méthode de travail et le déroulement.

2) La commande en 3 axes

Le cahier des charges indique 4 axes de travail. En réalité, je n'ai travaillé que sur 3 axes : diagnostic, atelier, cahier des charges. La relation avec les bailleurs et les copropriétés a été assurée par Frédérique BERTHAUD.

Ils ont été traités dans cet ordre.



Note de cadrage de l'atelier urbain

La participation des habitants est une condition de l'ANRU. La forme de l'atelier est celle retenue par le directeur de la mission. On m'a donné les exemples de l'atelier urbain du quartier Vauban-Neppert et celui du PLU. Des éléments ont été repris et d'autres ont été ajoutés : le recrutement des personnes, le déroulement dans le temps (l'atelier va s'arrêter plus tôt), planning des calendriers (diagnostic des bailleurs et choix du prestataire).

La démarche a été présentée lors du conseil de quartier du 28 juin par le directeur et par l'adjoint à l'urbanisme. J'ai été présentée mais je ne suis pas intervenue.

Le 7 juillet j'ai fait une importante modification de la note de cadrage pour qu'enfin les choses soient claires et que le discours arrête de changer et que des propos soient tenus comme des propositions alors qu'ils étaient inscrits.

La note est, comme son nom l'indique, courte et donne les grandes lignes. Il appartient à l'équipe de se l'approprier.

² Rémunération par gratification



Diagnostic urbain

J'ai découvert deux nouvelles notions : diagnostic social et technique, et diagnostic en marchant. Au début, j'ai éprouvé quelques difficultés à savoir quels domaines devait couvrir mon étude. J'ai alors présenté les thèmes que j'avais l'habitude de traiter. Mais la conduite en parallèle d'autres diagnostics, notamment ceux de l'OPAC Mulhouse Habitat et des autres bailleurs, apportera des éléments sur le logement et la population. De ce fait, je me suis concentrée un peu plus sur le fonctionnement du quartier (occupation de l'espace, façades, cheminement).

J'avais soumis 3 propositions pour la rédaction du diagnostic : par territoires, par thèmes, par la matrice AFOM (Atouts Faiblesses Opportunités Menaces). Cette dernière a été retenue et rebaptisée AFOR, R pour Risque. Le directeur de l'équipe a demandé de présenter le diagnostic sous forme de « fiches synthétiques problématisées ». Ces fiches doivent être facilement mobilisables et très visuelles, donner l'information de base et pouvoir être largement diffusées. Onze fiches thématiques, une de présentation et trois de rappel synthétise le diagnostic.



Cahier des charges pour un marché de définition

Le marché de définition est inscrit dans la convention. Je n'ai donc pas eu à chercher le marché approprié au projet. Avec Frédérique BERTHAUD nous avons rencontré la cellule marchés publics pour en savoir plus sur ce marché et vérifier qu'il est bien adapté à la situation. Nous craignons également que les conditions ne changent avec le nouveau Code des Marchés Publics (CMP). Or, la responsable de la cellule n'a jamais apporté les informations que lui avions demandé. Deux mois après, n'ayant pas de nouvelles de la cellule, non sans avoir relancé par mail, notre interlocutrice, nous avons décidé de nous passer de ses indications. Mlle BERTHAUD envisage même de changer de marché car celui-ci lui semble trop long (nous avons moins d'un an pour aboutir à un projet) et surtout on ne sait toujours pas quand sortira le nouveau CMP.

A la mi-juillet, alors que j'envisageais de commencer la rédaction du cahier des charges, la juriste du service me donne le nom d'une personne de la cellule. Je la contacte et j'obtiens d'elle des éléments qui vont me permettre d'avancer : il faut fournir au service marché le cahier des charges, où le plus important sont les délais, et le montant du marché. C'est la cellule qui détermine qu'elle procédure lancer.

Au fur et à mesure des rencontres et des échanges, des éléments importants du cahier des charges étaient mentionnés, donc il a fallu les rassembler et les hiérarchiser. J'ai regardé deux exemples de cahiers des charges : l'un émanant de la SERM et l'autre du service Urbanisme. Le premier est beaucoup plus complet et correspond parfaitement à mon cas puisqu'il s'agit d'un marché de définition pour le GPV. J'ai rédigé deux cahiers des charges ainsi que leurs annexes. Mlle BERTHAUD a choisi le cahier des charges le plus simple mais les annexes les plus complètes.



Le rapport de stage

La question du rapport de stage est apparue vers la mi-juillet. J'ai proposé un plan qui a été validé par Mlle BERTHAUD. M. BERANGER a souhaité qu'en conclusion je donne mon opinion sur l'organisation et la répartition des actions. La demande de M. ZELLER était plus précise : ajouter une partie sur mon point de vue sur le jeu des acteurs, les Coteaux et le déroulement du stage. Le soir, je lui soumis une trame. A la vue de celle-ci, il m'a immédiatement répondu que ce n'était pas obligatoire de rajouter une partie. En revanche, la discussion entre lui Mlle BERTHAUD et moi sur ces points était nécessaire.

Le rapport remis au service (ci-joint) comprend les documents finaux. Ceux-ci seront tirés à part en temps utile, tout comme les cartes.

Le vendredi 18 août, dernier jour de stage, j'ai présenté à Mlle BERTHAUD et M. ZELLER mon travail. Nous avons échangé par la suite sur le déroulement du stage et le directeur a proposé que je revienne à Mulhouse pour exposer mes conclusions à un plus large public (DGA, bailleurs, etc.)

LA METHODE DE TRAVAIL

1) En chambre

Les deux premiers jours de stage ont été consacrés à la lecture des documents déjà collectés. Ainsi, lorsque le troisième jour, je suis allée seule sur le quartier, j'ai pu repérer des éléments (parc, commerces Verne, commerces Nations). La lecture des documents s'est poursuivie tout au long du stage. La rédaction du rapport a été assez rapide, contrairement au diagnostic qui n'a cessé de s'enrichir.

2) Sur le terrain (observation, réunions)

On peut distinguer deux types de visite : celle avec prise de notes et appareil photo, et celle qui s'apparente plus à une observation. Cette dernière avait lieu lorsque j'avais rendez-vous avec la CMT. En général, c'est l'espace central du parc qui était examiné. Les sorties plus longues (une demi-journée) avaient des objectifs précis : architecture, équipements et mobilier, circulation. Le samedi 24 juin, je me suis rendue à la fête du quartier pour avoir une autre vision des Coteaux.

La participation à des réunions, comme celle sur les locaux associatifs, permet d'obtenir des informations sur l'état actuel et futur. Mais aussi de rencontrer des personnes extérieures et d'observer comment fonctionne la prise de parole. C'est une « sortie » très formatrice...

3) Commentaires généraux

« On ne réinvente pas la poudre ». C'est ce que l'on m'a dit en me présentant l'atelier Vauban-Neppert sur lequel j'allais m'appuyer pour rédiger la note de cadrage. J'ai suivi la même maxime pour le cahier des charges du marché de définition.

La recherche de données s'est faite essentiellement en interne. C'est de ma propre initiative que des demandes ont été formulées auprès d'organismes extérieurs comme le PLIE ou la CPAM. Dans les deux cas, ces demandes se sont parfois soldées par des échecs. J'ai déjà évoqué l'exemple de la cellule marchés, mais la recherche de données économiques est tout aussi édifiante. Le service économique n'ayant aucune donnée récente m'a renvoyée vers l'AURM pour la consultation du fichier SIRENE. L'Agence m'a informée que la Ville possédait la base de données. C'est finalement le service Aménagement de l'espace communautaire qui a fait la requête. Or, des erreurs de classement ont rendu les résultats inexploitable (par exemple le concessionnaire automobile est dans la catégorie enseignement). D'une manière générale, les services ignorent les documents qu'ils possèdent et ceux dont disposent les autres services.

Très régulièrement le point était fait avec Frédérique BERTHAUD. A chaque étape importante, les directeurs validaient. J'ai entretenu un dialogue constant avec la CMT qui grâce à sa connaissance du quartier pouvait corriger des erreurs (jeu d'acteurs). En période de vacances, il est difficile d'avancer. M. BERANGER était parti avant mon départ il n'avait donc pas validé mon travail. M. ZELLER était parti sans faire d'observation sur le diagnostic. Enfin, Mlle BERTHAUD est revenue de congés le 16 août soit 3 jours avant la fin de mon stage. L'ensemble de mes écrits était à relire et je ne cache pas que je craignais devoir refaire rapidement les parties impropres. Or, les modifications ne portaient que sur l'ordre des parties (ordre chronologique – ordre logique).

LA ZONE D' ETUDE PRECISE

Ma mission était centrée sur le quartier des Coteaux, suffisamment présenté dans le rapport pour ne pas y revenir ici. Je voudrais seulement préciser que les Coteaux ne sont pas « la banlieue » puisqu'ils sont encore sur le banc communal de Mulhouse.

Des précisions sur la situation de Mulhouse peuvent être apportées. Mulhouse est la sous-préfecture du Haut-Rhin (68) et comptait en 1999, 110 359 habitants. Ville centre de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace (CAMSA) qui couvre, depuis le 1^{er} janvier 2004, 16 communes. Berrwiller, Bollwiller, Didenheim, Feldkirch, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pulversheim, Richwiller, Reiningue, Ruelisheim, Staffelfelden, Ungersheim Wittenheim et Zillisheim. Jo Spiegel, maire de Kingersheim en est le président ; le conseil communautaire compte 93 conseillers.

La première forme de coopération intercommunale apparaît au début des années 1990 pour l'aménagement du Parc des Collines. Le Syndicat Intercommunal du Parc des Collines (SIPACO) réunit Morschwiller-le-Bas, Didenheim et Mulhouse. Il évoluera en communauté de communes en 1997.

Les compétences de la CAMSA sont en autres : le développement économique, l'aménagement communautaire, l'habitat, la politique de la ville, la protection de l'environnement, l'assainissement, le périscolaire et la petite enfance, le tourisme...

La population de la CAMSA (172 000 habitants) représente près des 2/3 de la population du Pays de la Région Mulhousienne (261 000 habitants). C'est dire si Mulhouse appuie de tout son poids sur cette coopération de 39 communes (4 intercommunalités³, 4 communes⁴ non membres d'une intercommunalité).

Idéalement situé aux confins des trois marchés dynamiques de l'Alsace, du Bade-Wurtemberg et de Bâle, la Région Mulhousienne bénéficie d'une excellente desserte routière et aérienne, que viendront renforcer les liaisons ferroviaires à grande vitesse. Un cycle de conversion industrielle remplace les activités traditionnelles par d'autres activités, tertiaires ou industrielles. La Région Mulhousienne ne semble cependant pas pleinement profiter du dynamisme économique régional. D'importants écarts de revenus sont visibles. Afin de corriger cette tendance, une réflexion est actuellement menée pour transformer le pays en communauté d'agglomération. Les arguments avancés sont essentiellement économiques. Cette échelle permettrait de lancer une réelle coopération transfrontalière dont rêve Mulhouse.

³ CAMSA, Communautés de Communes de l'Île Napoléon, des Collines, de la Porte France-Rhin sud

⁴ Galfingue, Heimsbrunn, Illzach et Pfstatt.

Conclusion

Je n'ai pas vu le blues, mais peut-être n'ai-je pas voulu le voir. Or, cette vision plutôt positive a été bien accueillie, car elle donne du dynamisme au diagnostic.

Mon travail répondait à un besoin de la mission renouvellement urbain, mais j'étais attachée au service Urbanisme, ce qui a multiplié les personnes référentes. Par la mise à disposition de moyens équivalents aux agents, par la participation à des réunions autres que centrées sur les Coteaux (de service, d'encadrement, sortie à Freiburg), j'ai le sentiment d'avoir été bien intégrée.

Ce stage a été une véritable découverte du monde du travail dans la fonction publique territoriale. J'ai appris à travailler en réseau et à passer commande à un dessinateur. Également, j'ai connu le délicat apprentissage des relations humaines : ordre hiérarchique à respecter, susceptibilité à ne pas froisser, etc. Du fait que l'information n'est pas facilement mobilisable et qu'il faille toujours relancer pour l'obtenir, je conclus que l'on doit être persévérant et curieux pour interroger d'autres sources.

Je n'avais pas à formuler des propositions d'aménagement. Or, j'ai identifié les enjeux et les secteurs importants. C'est pourquoi, je prendrai connaissance des résultats du concours et peut-être qu'un jour je retournerai à Mulhouse pour rencontrer les nouveaux Coteaux.

ANNEXES



Tableau des personnels du service Urbanisme et de la mission
renouvellement urbain



Organigramme des directions de la mairie de Mulhouse et de la CAMSA



Cahier des charges du stage