

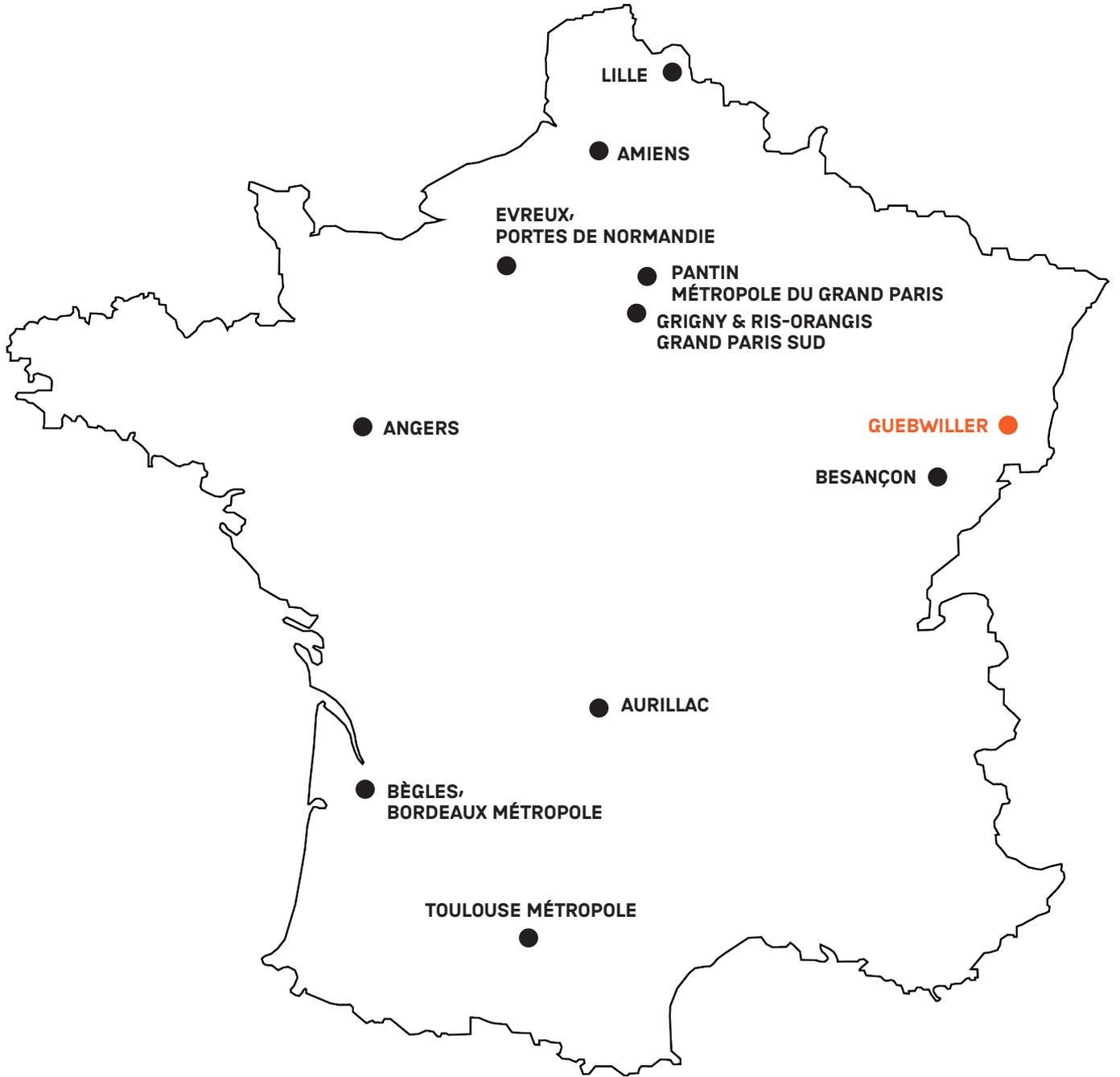
E U R FR
P A O
14 N

Villes
productives

QUEBWILLER

L'ÉTOFFE D'UNE VILLE PRODUCTIVE

Dossier de site



INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANT(S) DU SITE :

ville de Guebwiller, entreprise Nicolas Schlumberger & Cie (NSC) Florival

ACTEURS IMPLIQUÉS :

ville de Guebwiller, entreprise NSC FLORIVAL , EPF (Etablissement Public Foncier) d'Alsace, Massif des Vosges,

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE :

architecte et/ou urbaniste et/ou paysagiste

COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

architecture, urbanisme, paysage et ouvert à toutes les compétences jugées utiles

COMMUNICATION :

communication des projets après le concours, le 1^{er} décembre 2017

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION :

avec la participation des représentants de site

JURY – SÉLECTION DES PRIX :

sélection distinctive, avec lauréat (12.000€) / mentionné (6.000€) / mentions spéciales (pas de prix)

PROCÉDURES INTERMÉDIAIRES POST CONCOURS :

- rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en février/mars 2018
- rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2018
- assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

MISSION DONNÉE À LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S) POUR LA RÉALISATION :

étude urbaine et schéma général d'orientation à l'échelle du site stratégique, missions de maîtrise d'oeuvre pour la conception d'espaces publics, études de faisabilité et réalisations architecturales



Entrée de la vallée de la Lauch dite vallée du Florival depuis Guebwiller Source : paysages.alsace.developpement-durable.gouv.fr

PAROLE AUX ACTEURS

L'architecture fait partie intégrante de notre vie. Elle détermine les relations entre les différents groupes sociaux et les milieux physiques, artificiels ou naturels. Transformer notre ville, c'est nous transformer nous et nos usages. Les friches industrielles urbaines sont le témoin de l'histoire de Guebwiller. Leur requalification doit aussi être le reflet de l'identité que nous souhaitons pour notre ville demain. Car c'est bien de cela dont il s'agit : qu'avons-nous envie de construire ? Qu'avons-nous envie de dire ? Comment retrouver des activités productives sur ce site historique pour créer des emplois et favoriser un développement urbain équilibré ?

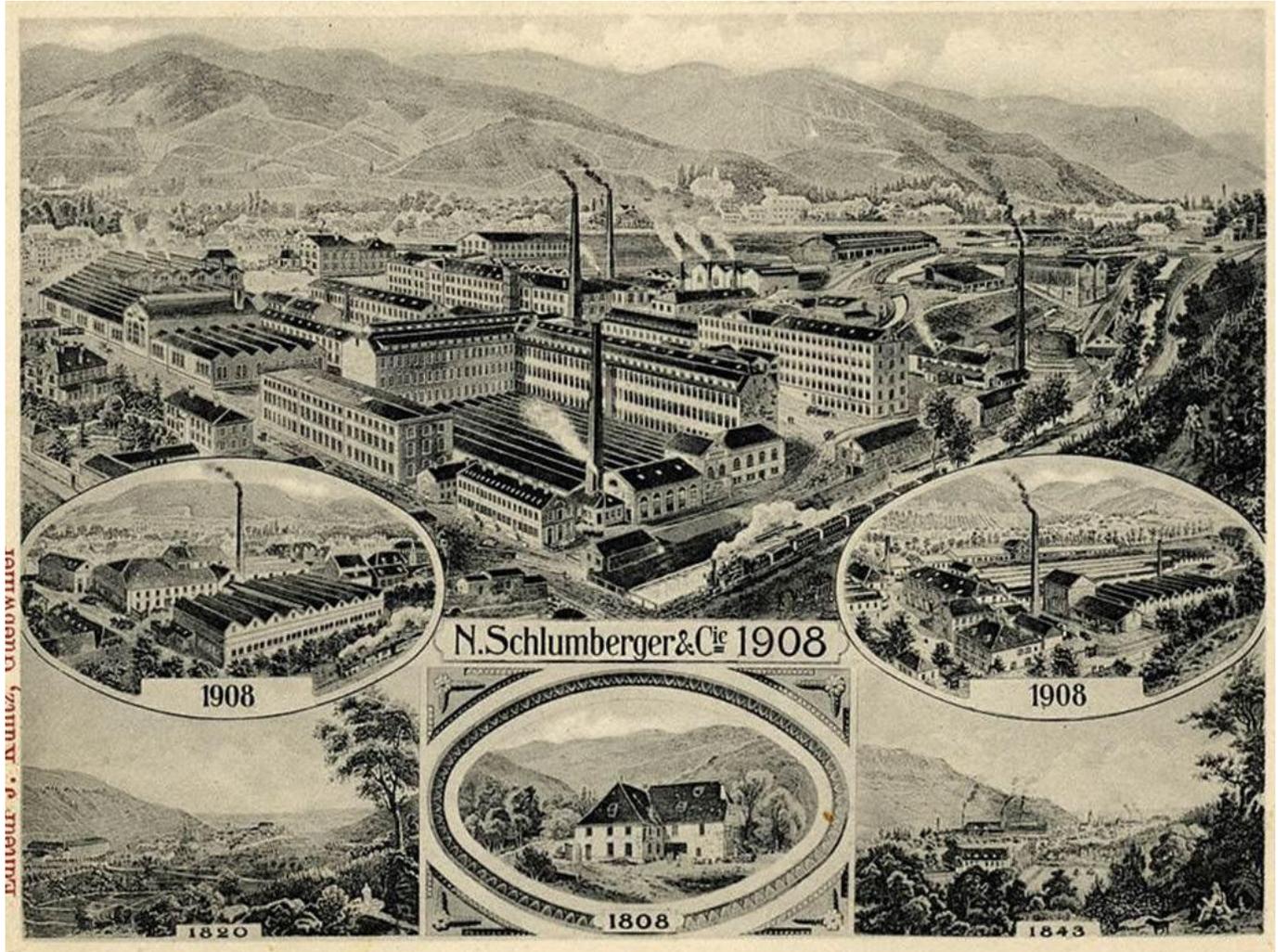
La Ville de Guebwiller et sa région ont subi un déclin industriel, principalement associé à la délocalisation de l'industrie textile. Cette situation a des conséquences non négligeables sur la démographie et bien entendu sur l'activité économique de la ville. C'est à la lumière de ce diagnostic, que la municipalité a décidé de prendre des dispositions afin d'inverser la tendance et de s'atteler à la revitalisation du territoire et à l'attractivité de la ville.

Cette redynamisation passe par l'élaboration d'une vision urbaine cohérente, intégrant une politique efficace de soutien du développement économique, du logement, des équipements publics, des aménagements urbains et paysagers ainsi que des déplacements (transports publics, modes doux). Pour appréhender cette transformation la ville s'appuie sur un véritable plan directeur de développement durable en déclinant des projets structurants tels que l'amélioration du schéma de mobilité, la redynamisation du cœur de ville et sa requalification, les aménagements d'espaces publics, les accès en entrée de ville et la reconversion des friches industrielles, dont l'une fait l'objet du concours Europan 14.

Certaines opérations sont déjà en œuvre, mais sans doute reste-t-il beaucoup à faire pour rendre la ville productive à nouveau, c'est-à-dire permettre à des activités économiques de revenir en ville sous des formes diversifiées et innovantes. La requalification des friches industrielles NSC en partenariat avec l'entreprise vise à développer des propositions pour une reconversion pertinente. Elle entend offrir des espaces à des fins d'activités, de services, d'offre résidentielle, mais également de compléter les équipements actuels de la ville tels que les écoles. C'est aussi l'occasion de continuer notre réflexion et action sur les espaces publics et les modes de déplacement.

Nous posons la question de la ville productive afin de soutenir l'attractivité de notre ville pour l'avenir et le concours Europan est une formidable opportunité pour y réfléchir, ensemble.

Francis Kleitz,
Maire de Guebwiller, Conseiller régional.
Claude Muller,
Conseiller délégué à l'urbanisme de Guebwiller.



Les usines NSC 1908

PAROLE AUX ACTEURS

Notre groupe industriel NSC est propriétaire de la plus grande part des friches et terrains libres constituant le site d'étude. Il soutient activement la participation de la commune de Guebwiller au concours EUROPAN 14. NSC produit des machines textiles à Guebwiller depuis plus de 200 ans. Nous sommes aujourd'hui une société moderne, leader mondial dans son secteur d'activité, et dont les produits sont présents dans le monde entier. L'histoire et l'évolution des technologies de production nous ont conduits à concentrer progressivement notre espace de production et à libérer une surface considérable de terrains et bâtiments inadaptés, datant du début du 20ème siècle. Nous conservons aujourd'hui en activité deux unités de production modernes en bordure immédiate du site d'étude, employant respectivement 200 et 50 salariés dans des fonctions de conception et de production essentiellement, et un bâtiment de bureaux situé au centre du site d'études, que nous occupons en partie et louons pour le reste.

En tant qu'industriel actif au cœur de cette ville, nous ne pouvons imaginer nous désintéresser de l'environnement futur de notre entreprise et de l'avenir des lieux où elle a bâti son histoire. Nous souhaitons exprimer le point de vue d'un industriel sur son environnement urbain. Le thème « Villes productives » cadre parfaitement avec cet intérêt. Nous avons besoin que nos activités à Guebwiller bénéficient d'un environnement attractif pour d'autres activités économiques et qui contribue à notre propre développement.

Les entreprises vivent mal si elles sont isolées et elles recherchent la proximité d'autres entreprises. Nous souhaitons également être en mesure de proposer à nos salariés les plus jeunes des opportunités de résider à proximité de leur lieu de travail, dans un environnement conforme à leurs aspirations en matière de logement, de commerces, d'équipements collectifs, de transport et d'offre de loisirs. Nous sommes une entreprise au cœur d'une ville et c'est une chance à cultiver pour nos collaborateurs.

Par ailleurs, certains de nos anciens bâtiments ont une réelle valeur architecturale, et une entreprise avec 200 ans d'histoire comme la nôtre ne souhaite pas brader son patrimoine. Un projet valorisant celui-ci et lui conférant une nouvelle vocation nous séduit indiscutablement. De plus, notre entreprise est intimement liée à l'histoire de Guebwiller. Quasiment tous les guebwillerois ont un ou plusieurs membres de leur famille qui travaillent ou ont travaillé chez NSC. Nous sommes respectueux de leur attachement profond à leurs lieux de travail passés et actuels et souhaitons que ces familles et l'ensemble des guebwillerois soient fiers de la transformation de ces lieux. Enfin, les propriétaires familiaux de l'entreprise résident à Guebwiller depuis sept générations, y exploitent un très beau domaine viticole et sont naturellement attentifs aux transformations à venir du patrimoine industriel créé par leurs ascendants.

Guebwiller dispose de multiples atouts liés à sa géographie, son environnement, ses paysages, qui sont insuffisamment mis en valeur. Nous sommes convaincus que ce concours est de nature à permettre de faire émerger des projets exploitant ces atouts en dynamisant l'image de la ville.

Notre engagement n'est pas simplement bienveillant et moral. Il est actif. Ainsi, nous avons déjà rénové intégralement notre bâtiment de bureaux afin de maintenir volontairement un lieu de travail au cœur des friches. Nous avons participé activement à la première étude de réaménagement et de requalification du site engagée par la municipalité. Nous avons également initié avec un promoteur local la réhabilitation et la commercialisation partielle d'un bâtiment remarquable en habitat et espaces de services au centre du site d'études.

Ainsi, nous soutenons fortement la participation de Guebwiller au concours EUROPAN 14, dont nous attendons des idées fortes, capables de projeter nos anciennes friches vers l'avenir.

Bruno Ameline.
Président Directeur Général NSC Florival



source : photo CC Région de Guebwiller

LA BONNE SANTÉ D'EUROPAN *

Ce titre est celui d'un article paru dans la revue *Urbanisme* (1), au sujet du Forum Européen intersessions organisé par European en octobre 2016. Il souligne l'importance et la vitalité de ce concours original et unique qui fait se rencontrer des villes, des experts, et de jeunes candidats sélectionnés, de 15 pays différents. À cette occasion, lors de la journée consacrée aux sites de la 14^e session, beaucoup d'acteurs sont venus et se sont croisés, entre 'ville adaptable' et 'villes productives'.

La France présente cette année 11 sites aux candidats européens. Avant eux, en relais, ce sont les villes qui 'font' european, en équipe, avec des partenariats multiples et diversifiés ; la préparation des éléments du concours prend du temps, celui de la première année de la session. Le thème Villes Productives s'adresse à toutes les échelles du territoire et parties de la société, de notre culture européenne. Il est éminemment contemporain et d'actualité. Les attentes sont très ambitieuses, mais comme toujours dans un esprit d'ouverture, d'écoute, de découverte. Pour faire en sorte que des idées deviennent possibles, se poursuivent dans des actions, il faut déjà qu'elles soient exprimées et débattues en collège, entre représentants des sites, experts, membres du jury, au niveau national puis européen. Ce terreau fertile favorise et encourage les expérimentations in-situ après le concours pour les équipes sélectionnées. En France, trois équipes par site le seront.

« L'architecture est un moteur en capacité d'apporter les réponses idoines, ingénieuses, innovantes, aux questions d'avenir que pose la société contemporaine » (2)

DE LA VILLE ADAPTABLE À LA VILLE PRODUCTIVE, LE THÈME SUIVIT LE PRÉCÉDENT.

Villes productives s'inscrit dans la continuité de la ville adaptable avec l'accent mis sur la mixité des activités, de l'habitat et des modes de vie en cœur de ville ou en périphérie. Par production on entendra activités productives, et donc quelle place, quelle architecture, quelles interactions et associations urbaines, quelle production contemporaine de la ville. On entendra ainsi questionner la production artisanale et industrielle dont les origines et les aboutissements, et donc les formes, changent, mais encore les services et les activités au service de la connaissance. (3)

Plusieurs sites de la 13^e session Ville Adaptable ont révélé la nécessité de penser processus, structuration, négociations,

pour un maintien ou un renouveau de la production dans la ville. C'est ce que certains sites E14 proposent alors que d'autres se préoccupent de la part de ville dans des lieux dédiés à des productions monofonctionnelles en mutation. Cette idée de production et/ou de mixité que nous devons imaginer car elle a des visages très divers, sonne peut-être le renouveau de la forme urbaine, de sa typo-morphologie. Celle-ci se transforme, s'adapte aux modes de vie, aux formes hybrides de la vie sociale, abritant à la fois des formes de résistances et de résiliences, des événements, des transformations révolutionnaires.

La ville du 19^e siècle peut s'avérer adaptable, une exposition au Pavillon de l'Arsenal à Paris le démontre avec le modèle Haussmannien. De grands sites industriels aussi, comme celui de la Ruhr en Allemagne. Qu'en est-il des grands objets du 20^e et du 21^e siècle naissant ? Des zones, ZUP, ZAC, ZA, ZI, zones résidentielles, des lotissements (grands objets de petits éléments), des infrastructures ferroviaires et routières ?

Comme toujours European semble poser des questions simples à travers les thèmes et les sujets posés, des évidences diront certains. La question est plus complexe qu'il n'y paraît car elle remue à la fois la fondation culturelle urbaine et son devenir. Elle interroge deux siècles de construction et de développement des villes au service d'une industrie déterritorialisée et pour l'accompagner, une politique du logement en miroir.

Villes productives est en marche ! Bauwelt (4) a édité un numéro dédié à ce thème en septembre 2016, et Bozar à Bruxelles (5) y a consacré une exposition qui s'est terminée le 15 janvier 2017 car « Bruxelles et la Flandre sont ici les pionniers d'un tournant opéré dans l'aménagement et le développement urbains en Europe qui conduit de la ville postindustrielle à la ville productive ». Donc de nombreux projets commencent à faire exemple, tout reste néanmoins à faire dans un grand nombre de situations, partout en Europe. Les sites European en démontre la singularité.

11 SITES, DE L'INTÉRÊT DU NOMBRE ET DE LA DIVERSITÉ DES COLLECTIVITÉS ET DE LEURS PARTENAIRES

Le thème ville productive a attiré les collectivités confrontées à la mutation de leur territoire, de leur paysage et de leur savoir-faire. Le thème a résonné jusque dans les intérieurs des sociétés publiques et privées sollicitées par les collectivités. Une fois de plus nous confrontons les échelles, du micro au macro. Nous misons sur le terrain d'expérimentation des idées avec de multiples acteurs.

(1) * Urbanisme n° 403 p13

(2) Stratégie Nationale pour l'Architecture, octobre 2015

(3) Besson, R., 2014, capitalisme cognitif et modèles urbains en mutation. L'hypothèse des systèmes urbains Cognitifs, in Le Blanc A, Piermay J-L, Daviet S, Villes et industries. Lille : territoire en mouvement, n°23-24.

(4) Bauwelt n°211 die produktive stadt

(5) Atelier brussels, a good city has industry, Bozar

1	FR-GUEBWILLER-C-AP02
2	FR-GUEBWILLER-PS-AP02

Décloisonnement et discussion pour faire apparaître en filigrane l'innovation architecturale et urbaine, ces deux dimensions inséparables, ces deux échelles propres à la création du concours européen en 1988.

Des artefacts métropolitains aux villes (motorisées) de la campagne, de nombreuses situations sont présentées et questionnées. Le thème permettra d'aller loin, avec des réponses que nous attendons à l'écoute des villes mais qui les surprennent, qui sachent s'inscrire entre les lignes parfois, extrapoler et proposer ce que nous n'avons pas encore pensé. Au plus près du réel dans une perspective d'avenir.

DES LIEUX COMMUNS, UNE COMMUNAUTÉ DE LIEUX

Les sites ont autant de points communs que de différences, de spécificités. Nous évitons les clichés, même si parfois les lieux sont archétypaux : zones commerciales bordées de lotissement, parkings à perte de vue, coupures urbaines infrastructurales, délaissés.

L'Europe péri-urbaine ressemble aux toiles de fond du cinéma de Ken Loach ou de Bruno Dumont. En opposition avec les centres villes ou la rue est une déambulation animée et joyeuse? Pas toujours, parfois les centres villes se vident, vétustes, chers, inaccessibles. De grands équipements sont délocalisés, leur patrimoine devenant des coquilles vides en friche.

En même temps, les zones d'activités cherchent à sortir de leurs grandes enclaves, les études de marches montrant des clientèles en baisse et mouvantes. Les grandes surfaces commerciales tentent une fragmentation en centre-ville et de fait cherchent de nouveaux locataires ou preneurs pour les immenses assises foncières qu'elles occupent en entrée de ville. Les entreprises sont mobiles, on ne dénombre plus les «sans bureau fixe»(6) et en même temps que l'on désindustrialise, que l'on délocalise, « débureautise », on se demande où va le travail, car il est devenu une entité mobile, vaporeuse voire éphémère.

Toutes les entreprises n'ont pas disparu, certaines ont encore des activités industrielles, ou bien font le choix d'en développer de nouvelles, comme à Bègles. Car la période charnière a quelque chose de très prometteur dans les possibilités qui s'offrent de recyclage, transformation, réutilisation, régénération, création. Du travail en perspective. Et des espaces, des lieux qui sont à prendre, à partager, car la ville est un marché. Faire venir la ville auprès de, voire dans, la source de production, et vice-versa. Des entreprises cherchent à rester sur site d'origine tout en régénérant leurs activités comme à Amiens, à

Guebwiller, à Angers. Renouveau, résilience, mais aussi résistance (rester !) L'entreprise a besoin comme la ville de symbolique et d'imaginaire. Inventer de nouveaux produits ou transformer ses activités, revenir à la production dans la ville a besoin de s'appuyer sur des stratégies urbaines (déplacement, accès, proximité, centralité, circuits courts, etc...) et sur une représentation architecturale, artistique, culturelle. (Le premier film du cinéma, des frères Lumières, montre la sortie des usines ...Lumières ! (7) Valorisation de l'image autant que fonctionnalité et performance énergétique, recherche autant que développement. La production a besoin de s'appuyer sur les habitants, « de multiplier les points de contact avec la société, avec l'activité vivante »(8). La production a besoin de la connaissance. Quoi de plus fertile par exemple qu'un campus universitaire, des lieux de résidence pour les étudiants, dès lors qu'ils sont reliés au centre de la ville par un transport urbain performant comme à Besançon ?

« chérissez la générosité des bâtiments industriels et des infrastructures » (5)

Les zones d'activités en périphérie ou en entrée de ville sont des lieux accessibles car peu chers. Et parfois il suffirait de peu pour une mise en situation urbaine tant elles ont été rattrapées par la ville. On découvre les avantages des infrastructures des lors qu'elles mutent et s'adaptent, accueillent les voies vertes, un tramway, le covoiturage. On découvre un vrai potentiel d'espaces, parfois très proches de la campagne ou d'espaces naturels, comme à Angers, ou à Lille sur les rives de la Deûle, ou encore à Toulouse aux portes métropolitane Est.

La place de la voiture et la nécessité des déplacements se questionnent. On doit pouvoir aller partout ; la voiture est à la fois une contrainte environnementale et encore un atout ; son usage évolue et se partage, et avec elle, le statut des parkings. Comment faire en sorte qu'elle ne grève ni ne détériore l'espace public, et qu'elle soit un facteur de transformation? Cette question est posée à Aurillac, ville phare dans un bassin de vie rural. Elle est aussi posée à Pantin avec la mutation productive des concessionnaires automobile.

La gare parce qu'elle est l'entrée d'une ville et le lieu des échanges et des rencontres, des croisements, est un lieu potentiellement productif, et peut générer un renouvellement urbain par des activités de production et de services, toutes générations et catégories sociales confondues. La question se pose à Evreux. À Grigny-Ris-Orangis, l'enjeu est de réparer, relier, créer une continuité urbaine dans les interstices des grands projets.

(6) Bruno Marzloff, sans bureau fixe

(5) Atelier brussels, a good city has industry, Bozar

(7) https://www.senscritique.com/film/La_Sortie_de_l_usine_Lumiere_a_Lyon/470793

(8) Boutang, Y-M 2008 , le capitalisme cognitif : la nouvelle grande transformation, paris :Editions Amsterdam, coll Multitude/Idées, p245 ; cité par Raphaël Besson, introduction à la journée de lancement européen 14 en France,15 février 2017.

LES ATTENTES DU CONCOURS EUROSPAN

« Deux siècles après la révolution industrielle, la notion de développement durable ouvre un nouveau cycle de la fabrique de la ville et de l'évolution des territoires urbains, ruraux ou métropolitains. Cette mutation nécessite de mobiliser les pratiques architecturales pour offrir plusieurs vies aux édifices et aux ensembles urbains aux équipements et aux espaces publics.

Prendre conscience de l'héritage architectural, tout particulièrement des XX^e et XXI^e siècles, afin de concilier architecture et patrimoine : l'architecture intervient en priorité sur le cadre existant, qu'elle fait évoluer, car transformer, c'est préserver ».(2)

Qualité du cadre de vie, rayonnement intellectuel et économique des villes au plan international, inscription dans l'expérience partagée d'une culture européenne, d'une culture de la ville dont les exemples du monde entier viennent nous enrichir. Ces enjeux portés par la Direction de l'Architecture (9) et la DGALN (10), nous les partageons avec les représentants des villes.

Le concours Eurospan associe Recherche & Expérimentation, politiques publiques et sites réels qui sont présentés par les collectivités en association avec des partenaires publics et privés.

Cela fait beaucoup de monde, et c'est sa force. Les dossiers de site reflètent le travail effectué avec les collectivités et leurs partenaires, de longue haleine dans un court laps de temps. Problématiser une situation, un propos tenu par une ville demande du temps et de la distance. Ce travail vient en marchant. Nous incitons à une réponse claire créative et étayée tout en démontrant une grande complexité qui dépasse la plupart du temps la temporalité du concours. Aucun dossier de site n'est parfait, il manquera toujours quelque chose, parfois il reflète énormément de questions en attente, et parfois certains critères se télescopent apportant des controverses intéressantes.

Il faut donc inventer, oser, faire des choix, exprimer un propos clair, en resonance avec les attentes et savoir exprimer ce qui n'est pas dit. Par conséquent les propositions attendues ne sont pas de l'ordre du catalogue ; le jury d'eurospan 13 avait souligné cette nécessité de mettre en garde sur la tentation pour les candidats de répondre à tous les points posés par les dossiers de site.

Les propos développent de façon maximale les enjeux et les attentes. Les candidats doivent faire des choix théoriques et pratiques. L'économie, si elle est questionnée, n'est pas une science exacte, Villes Productives n'est pas un exercice de programmation économique. Le concours est toujours un appel à l'imagination, l'intuition, l'intelligence des situations, voire des synchronicités. Il fait appel à une culture architecturale et urbaine et à une réflexion sur les grands enjeux de notre société. Il est un appel à la capacité des jeunes architectes urbanistes paysagistes de s'impliquer dans la pensée contemporaine de la ville avec l'architecture, la nature, le paysage, les infrastructures en pleine conscience des conséquences environnementales, sociales, humaines. La valeur économique culturelle et sociétale de l'architecture est interrogée, en tant que création et facteur d'innovation, une stratégie d'innovation globale.

LES SUITES DU CONCOURS

L'originalité des propositions associées aux attentes des villes et d'Eurospan seront révélées lors de l'analyse des projets puis par le jury. Les idées auront alors vocation à trouver situation, forme et expérimentation, à faire exemple, à se réaliser dit on a eurospan.

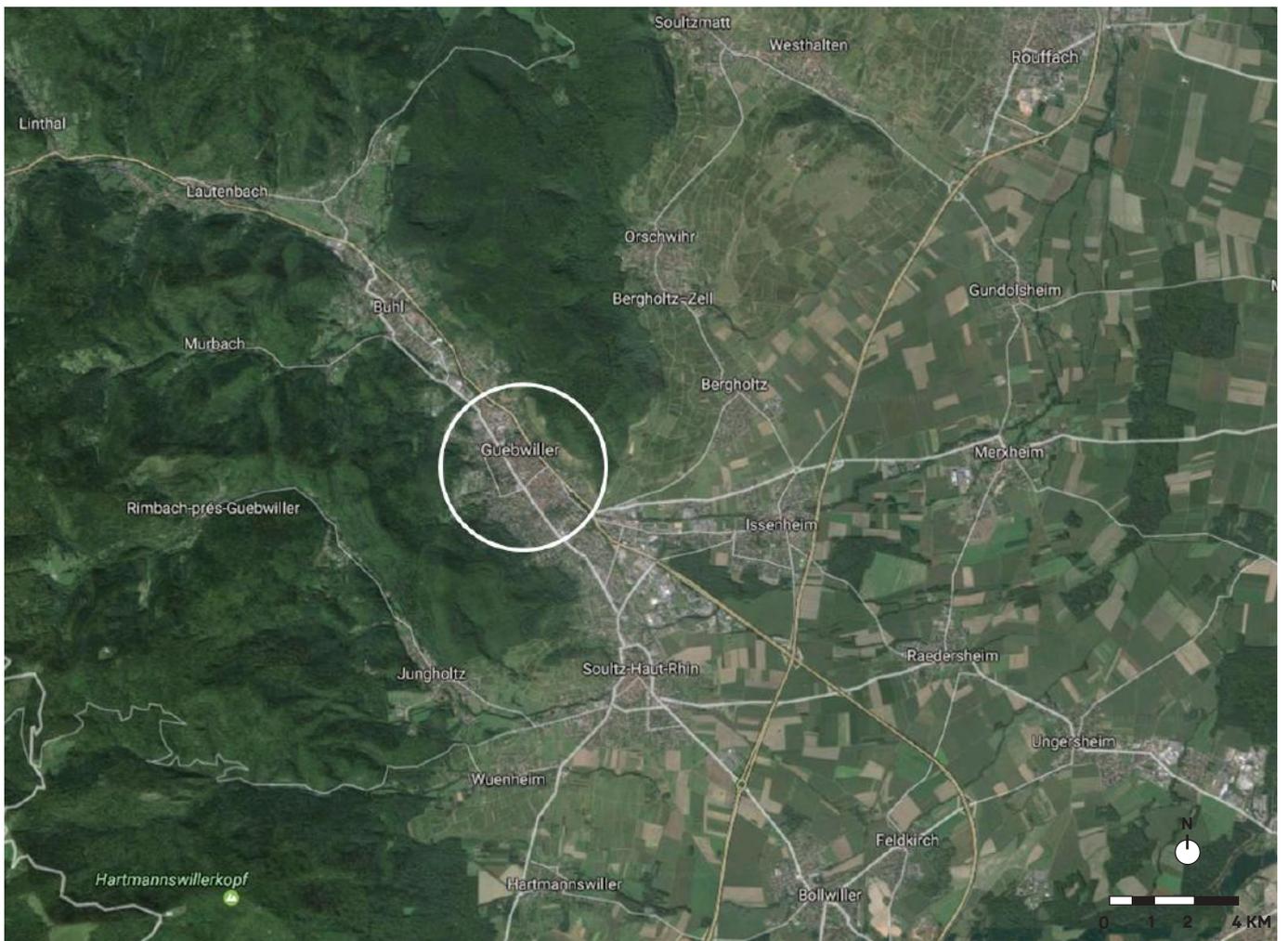
Différentes étapes de présentation des projets, hors contexte, et in situ seront organisées par Eurospan avec les collectivités et leurs partenaires. En France, en fonction des projets et des propositions, des suites à plusieurs scénarios peuvent se déployer. En général, Eurospan préconise que les 3 équipes sélectionnées par site puissent travailler ensemble, avec des missions distinctes. On préconise qu'il n'y ait pas de mise en concurrence immédiate pour que puisse se mettre en place un travail collaboratif et productif, à la fois pour les équipes et pour tous les acteurs, et même plus. Ainsi peut se construire le programme pré-opérationnel. Ensuite il est possible de faire des choix, ou plusieurs choix.

7 sites sur 10 ont entamé un travail constructif avec les équipes Eurospan. Nous espérons et attendons que l'implication des partenaires aux côtés des collectivités permette d'aller plus loin et de réaliser l'utopie concrète tant attendue.

(2) Stratégie Nationale pour l'Architecture, octobre 2015

(9) Ministère de la Culture et de la Communication

(10) Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature



Guebwiller à l'entrée de la vallée du Florival et de la plaine d'Alsace



Vue satellite de la ville de Guebwiller

RELATION AU THÈME “VILLES PRODUCTIVES”

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME

Le site proposé dans le cadre d’Europas 14, situé au Nord-Ouest de la Ville de Guebwiller est en grande partie occupé par d’anciennes industries textiles qui ont largement contribué au développement de la ville et à son rayonnement aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Depuis les années 70, l’activité textile est fortement réduite ; cependant, la fabrication de cordes est maintenue et une partie du site est reconvertie dans la fabrication de machines textiles destinées principalement à l’exportation. La ville souhaite, en partenariat avec la société Nicolas Schlumberger & Cie (NSC) Florival, propriétaire foncier et partenaire du projet, engager sur ce site une transformation progressive et une requalification équilibrée de son territoire. Afin d’apporter de nouvelles réponses en matière d’emploi, de modes de vie et de développer l’attractivité de Guebwiller au sein de la vallée, la ville souhaite introduire une diversité de fonctions urbaines dont l’activité productive. Pour cela, elle envisage une intervention contemporaine dans un cadre patrimonial historique et remarquable.

À l’échelle territoriale, la ville de Guebwiller constitue un pôle urbain majeur qui rassemble les grands équipements (lycées, collèges, tribunal, etc ...) et qui a vocation à se renforcer en complémentarité avec les villes de Soultz, Buhl et Issenheim mais aussi en coexistence avec Mulhouse et Colmar. Elle compte sur le renouveau de ses friches industrielles, seul foncier possible, pour retrouver une place privilégiée dans le territoire. En effet, en raison de sa situation géographique en entrée de vallée, Guebwiller ne peut plus s’étendre. Cette réalité la conduit à transformer cette contrainte en atout et à envisager son développement en s’appuyant sur ses friches industrielles en partenariat avec les acteurs privés qui s’inscrivent totalement dans cette dynamique.

La Ville de Guebwiller souhaite donc poursuivre sa réflexion stratégique sur le devenir de ses friches industrielles aujourd’hui insérées dans le tissu urbain afin de développer un nouveau quartier en articulation avec le centre ville. Dans ce contexte, elle encourage l’implantation d’activités économiques nouvelles afin d’améliorer le cadre de vie de ses habitants notamment la qualité de l’environnement par des constructions économes en énergie.

Il est proposé aux participants d’Europas d’apporter des réponses à ces problématiques.

LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE ET DE SES PARTENAIRES

• **Quel processus de projet mettre en place pour permettre la (re)naissance de la production dans la ville ?** Par son activité présente, NSC Florival prouve, de fait, que le maintien de son activité en ville est possible participant ainsi à l’urbanité de ce morceau de ville en devenir. Egalement présente dans le périmètre d’étude, l’entreprise Meyer SansBoeuf, spécialisée dans la corderie, en activité aujourd’hui, est partie prenante de la réflexion.

• **Comment reconquérir les friches en introduisant des activités et permettre de créer un nouveau quartier ?** La Ville de Guebwiller et NSC Florival attendent des candidats une vision prospective qui exploiterait les atouts de cette ville pour qu’elle (re)devienne productive, posant ainsi la question de la coexistence d’activités et de leurs connexions avec les différentes composantes d’une ville tels que les logements, les commerces, les bureaux, les équipements et les espaces publics. Quelles places et quelle définition donner à chacun afin de créer un équilibre, une harmonie ?

• **Le site de réflexion interroge sur l’impact des changements de pratiques sociales, urbaines et économiques que les friches, dont la ville a hérité, ont été le théâtre.** En effet, l’industrialisation s’est développée sur une période d’un siècle seulement à l’échelle du temps de la ville. Elle a généré des changements profonds de modèles de production, de modèles économiques et de pratiques sociales dont seuls subsistent aujourd’hui les bâtiments devenus friches. Comment (re)investir ces lieux en tenant compte des pratiques de productions locales (circuits courts) ou mondialisées, des échanges de proximité ou internationaux, des pratiques sociales traditionnelles ou « connectées » ?

• **Comment (re)impulser le renouvellement urbain en articulation avec le reste de la ville,** compte tenu des qualités patrimoniales, architecturales et paysagères du site, de la volonté des acteurs de préserver et développer des activités ? Comment intégrer les cités ouvrières existantes et les connecter au projet ?

• **Quel rapport au grand paysage instaurer ?** Comment s’appuyer et mettre en valeur le paysage des vignes et de la forêt ? A l’inverse comment le paysage peut-il intervenir dans la mise en valeur du site ?

1	FR-GUEBWILLER-C-APo1
2	FR-GUEBWILLER-C-APo4



Le Louvre, site de projet, depuis la rue Théodore Deck



L'usine principale, site de projet, depuis la rue Jean Baptiste Weckerlin

• **Comment mettre en place un processus de projet à court, moyen et long terme afin de proposer des actions de transformations progressives du site** en fonction d'une stratégie à définir et des opportunités. Le processus de projet sera aussi basé sur un processus d'aménagement autorisant des adaptations ou modifications ultérieures.

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site de Guebwiller repose essentiellement sur un partenariat fort entre le public (la ville de Guebwiller et ses partenaires) et le privé (la société NSC). Le foncier ainsi que les bâtiments appartiennent actuellement à NSC Florival. Ils feront l'objet d'une cession à la ville ou à d'autres partenaires en fonction du projet et des échéances successives. Le souhait de la ville et de NSC Florival est bien de retrouver sur ce site des activités, associée à d'autres fonctions urbaines. C'est donc cet équilibre qui est recherché avec au cœur des préoccupations le développement d'activités productives qui permette d'offrir des emplois aux habitants de Guebwiller. Dans ce sens, le site répond bien aux objectifs d'European 14 à savoir : « Réinventer des proximités proactives... des alternatives de co-production ou d'éco-partage... ».

Les orientations programmatiques s'articulent autour de plusieurs thèmes :

• **Le renouvellement et une diversification des activités industrielles, artisanales ou autres** : dans ce domaine, il est attendu de la part des candidats une réflexion innovante qui prend en compte la spécificité de ce site avec l'implantation historique de la société NSC qui a marqué plusieurs générations d'habitants de Guebwiller. Les bâtiments industriels existants offrent de nombreuses possibilités de répartition, de distribution et d'organisation afin de répondre à une grande diversité de demandes. Il est attendu des hypothèses de transformation de ces bâtiments en intégrant la possibilité d'une mutation progressive en fonction des opportunités qui se présentent. Quelle échelle, quel type d'activité productive et/ou innovantes, quelle gouvernance afin d'inciter les petites et moyennes entreprises à s'installer ici ? La thématique peut intégrer les nouvelles formes d'activité commerciale (circuits courts, recyclage...).

• **La question du logement est également au cœur de la réflexion.** Si certains choisissent d'habiter dans les villages avoisinants, de nouvelles populations souhaitent avoir une vie plus urbaine, bénéficier de services de proximité, privilégier les déplacements à pied ou en vélo. Sous forme de laboratoire d'idées, les propositions concernant ce site doivent constituer une véritable alternative à l'habitat pavillonnaire notamment pour les familles qui ne trouvent pas aujourd'hui de solution de logements en centre-ville (manque de grands logements). Plusieurs problématiques devront trouver des solutions dans le cadre du projet : sous quelle forme retrouver une relation habitat/travail (comme au temps où l'artisan avait son atelier au RDC et son logement à l'étage), la question des familles séparées/recomposées (habitat évolutif); la question du logement des personnes âgées (maintien à domicile, entraide, partage...), celle de l'habitat temporaire ou saisonnier (vendanges, stagiaires, formations, tourisme...). La ville est à la recherche à travers ce projet de « plus d'interactions sociales et plus d'urbanité ».

• **L'espace public constitue l'élément fédérateur du projet.** C'est le lieu des échanges, du partage, de la convivialité, de la vie urbaine. Une réflexion globale est attendue en termes de formes urbaines, d'usages, de pratiques, d'articulation entre le public et le privé, entre le collectif, l'individuel et le partagé et sur la place du paysage et de la biodiversité dans l'espace public ...

• **Les équipements publics constituent également des éléments majeurs de la vie urbaine.** Une école maternelle est souhaitée dans le quartier dans l'optique d'une restructuration scolaire ainsi qu'un équipement culturel type salle de concert. Ces deux équipements et d'autres éventuellement constitueront des points d'ancrage du nouveau projet.

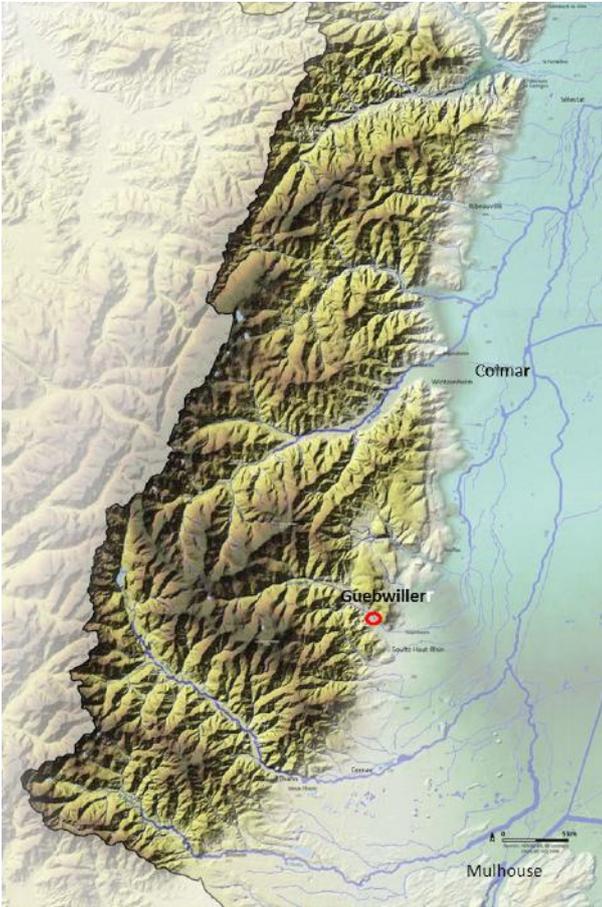
• **La question des transports en commun est à intégrer tout en amont de la réflexion.** Si Guebwiller n'est plus desservie par le train depuis 1992, un projet de rétablissement de la ligne est prévu dans le cadre du contrat Etat-Région, il conviendrait alors d'envisager le positionnement de la gare en fonction du nouveau quartier. Cheminements doux, stationnements, circulations... sont à étudier finement à l'échelle de la ville afin de favoriser le développement des pratiques urbaines.

1

FR-GUEBWILLER-PS1-Po1

2

FR-GUEBWILLER-PS2-Po5



Le Massif des Ballons des Vosges



La ville, les vignobles, la forêt, vues depuis le site de projet



La Lauch dans le centre de Guebwiller



Sous unité paysagère : La vallée de Lauch

source : Atlas des paysages d'Alsace

HISTORIQUE - GÉOGRAPHIQUE - TERRITORIAL - SOCIO-ÉCONOMIQUE - CULTUREL - PATRIMONIAL

Compte tenu du caractère contraint du territoire de la Ville (en entrée de vallée et présence du vignoble en coteaux) et de la présence de sites industriels en friche ou sous exploités, la politique de développement urbain à mettre en place dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU, document d'urbanisme régissant les autorisations du droit des sols) sera en grande partie axée sur la reconversion d'espaces industriels à faire entrer en mutation à des fins résidentielles et d'activités et sur la capacité à densifier les espaces urbains existants et très peu en terme d'extension urbaine, tout en respectant les documents cadres à portée intercommunale ou nationale tel que le SCOT (schéma de cohérence territoriale). La question qui se pose alors est : comment rivaliser avec les communes qui ont plus de possibilité d'extension et qui pourront répondre aux demandes d'habitat individuel ? L'enjeu d'un projet urbain qualitatif est donc fondamental.

Le Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur plan local d'urbanisme (PLU) de Guebwiller précise ainsi les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin notamment de proposer une véritable alternative à l'habitat pavillonnaire :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prenant en compte les besoins présents et futurs ;
- garantir la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Malgré un environnement de qualité, les fonctions économiques et de centralité de la ville ont été fragilisées ces dernières années et impactent aujourd'hui sur son attractivité et sa démographie (baisse de la population). Les petites communes de la Vallée Noble, vallée voisine de celle de Guebwiller, du piémont et de la plaine d'Alsace sont plus attractives que les communes urbaines et montagnardes. Les communes situées à proximité d'une grande voie de communication semblent bénéficier d'une attractivité résidentielle intéressante. Guebwiller gagne cependant des propriétaires occupants et des locataires privés, tandis que les locataires du parc social sont moins présents. Le cadre historique et naturel ainsi que la tradition industrielle

spécifique de Guebwiller, constituent des atouts à valoriser. Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Ville de Guebwiller a décidé :

- D'encourager l'implantation d'activités économiques nouvelles et redynamiser le centre-ville afin de conforter la Ville de Guebwiller dans son rôle de pôle urbain central à l'échelle de la vallée et de l'intercommunalité.
- De réhabiliter et reconverter les friches industrielles tout en maintenant une activité économique.
- D'améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat et d'attractivité de la ville en intégrant les équipements publics et les services.
- D'encourager les constructions économes en énergie, notamment par des formes plus compactes
- De permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres. Il s'agit de prendre en compte les besoins actuels et anticiper les besoins futurs en matière d'habitat, d'emploi, de transports et d'équipements en veillant notamment à l'utilisation économe des espaces, en protégeant l'environnement et en mettant en valeur les espaces viticoles et forestiers.

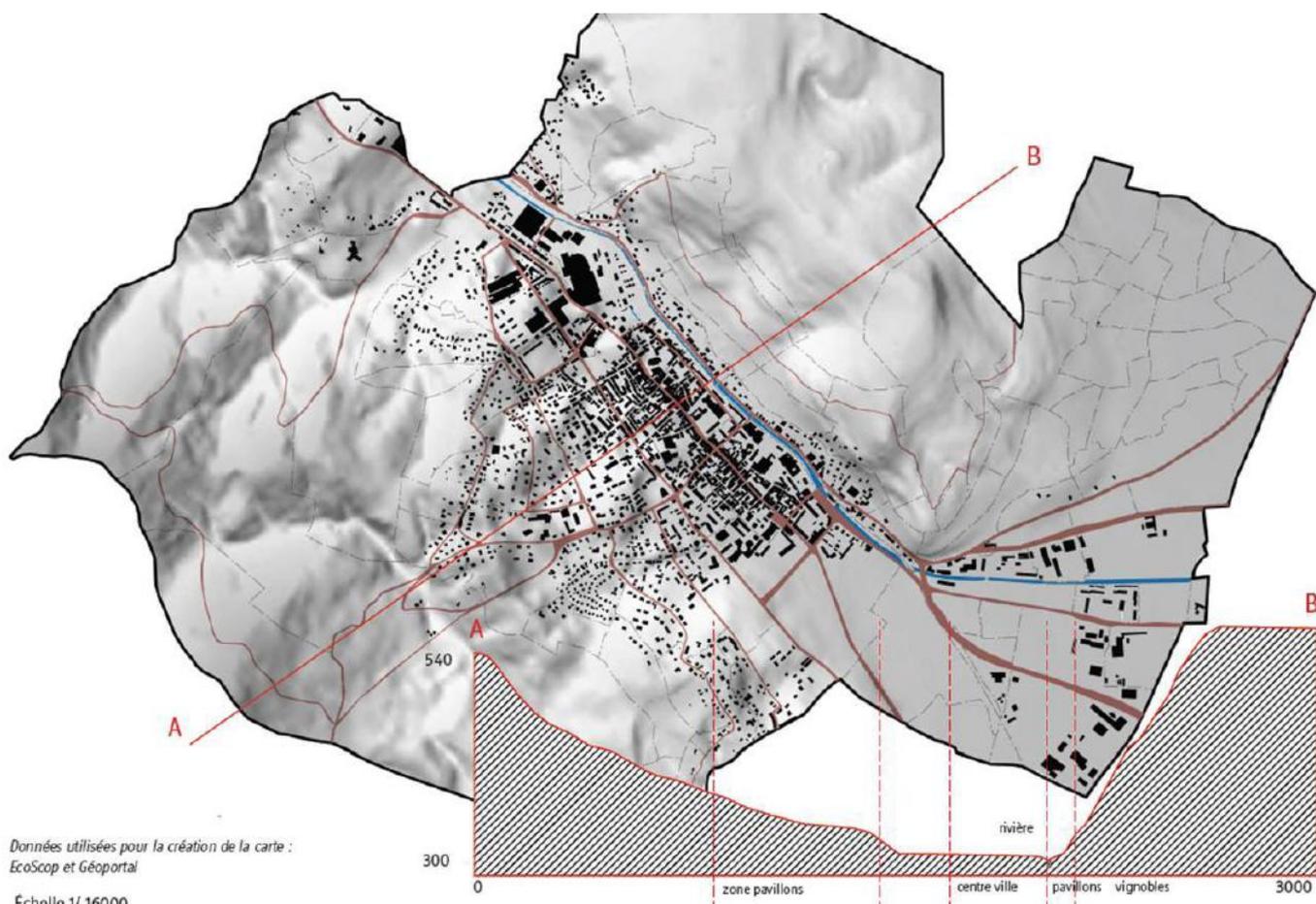
GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

UN CADRE DE VIE VALORISANT ENTRE VIGNES ET FORÊT

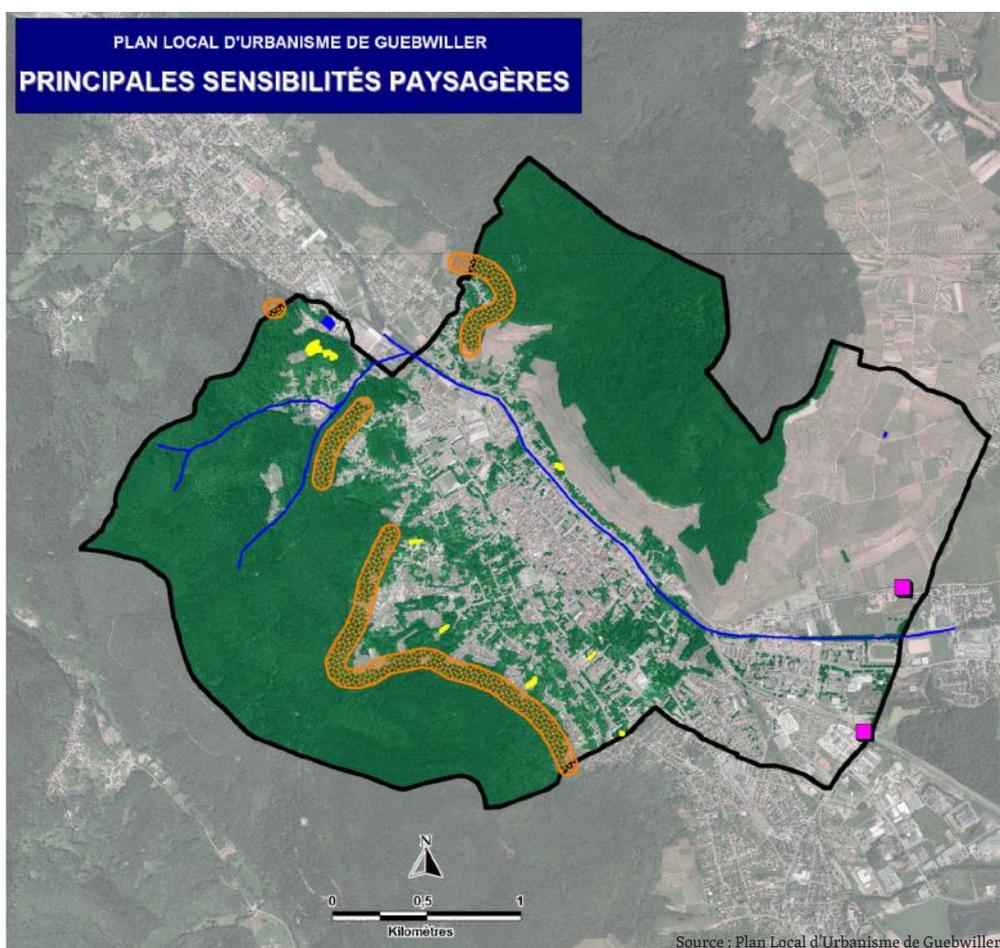
En région Grand-Est, la Ville de Guebwiller se situe dans le département du Haut-Rhin, dans la région historique et culturelle d'Alsace, à mi-chemin entre Colmar et Mulhouse sur le territoire du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, dont elle est l'une des 188 communes et la plus grande coté Alsace. La ville a été le siège de l'une des sous-préfectures du département, jusqu'à la fusion en 2014 de cet arrondissement avec celui de Thann pour former l'arrondissement de Thann-Guebwiller depuis 2015. Elle fait partie du découpage socio-économique Sud-Alsace.

La ville de Guebwiller s'étend à l'entrée de la vallée de la Lauch, dite « Florival », littéralement « vallée des fleurs », qui mène au plus haut sommet vosgien : le Grand Ballon (1424 m), aussi nommé Ballon de Guebwiller.

1	2	FR-GUEBWILLER-C-M10	FR-GUEBWILLER-SS-P17
3		FR-GUEBWILLER-SS-P25	
4		FR-GUEBWILLER-SS-AP02	



Profil topographique



La Lauch qui prend sa source sur le versant oriental du massif vosgien et suit son cours dans la vallée du Florival, traverse la ville d'Ouest en Est, entouré de part et d'autre d'un vignoble séculaire et de versants boisés. En effet, sur la rive droite de la Lauch, on trouve l'ubac du Rehbrunnkopf (Δ 632 m) occupé en partie basse par un tissu urbain à dominante pavillonnaire et en partie haute par la forêt, et sur la rive gauche de la Lauch, l'adret de l'Oberlinger (Δ 586 m) occupé en grande partie par un vignoble renommé, rythmé par les murets en gré qui soulignent le dénivelé.

La Lauch est aujourd'hui canalisée par de hauts murs de gré. En aval de la ville, il existe un risque d'inondation identifié dans le PPRI (Plan de prévention des risques d'inondations). Concernant les eaux pluviales, le principe adopté par la ville de Guebwiller est, sauf impossibilité, l'infiltration à la parcelle. Le réseau hydraulique existant est partiel, avec rejet vers la Lauch.

Guebwiller présente un climat semi-continentale. En raison d'un effet d'abri sous la grande crête (effet de foehn), d'une triple exposition au sud-ouest, sud, sud-est et de sols très filtrants. L'adret de l'Oberlinger présente un micro climat sec et chaud propice à la viticulture. Le vignoble, disposé en terrasses, s'étend sur près de 200 hectares d'un seul tenant. Doté de terroirs d'exception classés AOC (Appellation d'origine contrôlée) Alsace Grands Crus, 4 Grands Crus alsaciens (Le Spiegel, le Kessler, le Kitterlé et le Saering) se trouvent à Guebwiller. La vigne est cultivée à partir du moyen-âge sous l'impulsion de l'abbaye de Murbach. Cette activité a façonné le paysage et le patrimoine (demeures vigneronnes). Les sommets et versants moins exposés entourent la ville d'une forêt de plusieurs centaines d'hectares (376,5 ha, soit 36 % du ban communal), offrant un écrin de verdure. La commune dispose également d'une forêt communale de 206 ha en dehors de son ban communal, dans le secteur du Grand Ballon, à l'étage montagnard, dont une partie est classée en site Natura 2000 pour son intérêt remarquable en termes d'espèces et d'habitats naturels.

La ville souhaite renforcer les qualités paysagères et naturelles présentes dans le tissu urbain, également support à la qualité du cadre de vie et de la biodiversité, par le traitement des espaces publics mais aussi éventuellement par le développement d'activités en lien avec le paysage, la nature, la culture en ville.

Elle exprime également une volonté forte de valoriser et de développer les parcs et jardins remarquables qui participent à l'identité et à la qualité urbaine de la ville. Guebwiller fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges qui soutient les initiatives touristiques et les activités de productions locales. Cette appartenance permet d'envisager, en lien avec le parc, le développement touristique de la ville ainsi que toutes les initiatives de production ou d'artisanat local.

Il s'agit de prendre en compte les besoins actuels et anticiper les besoins futurs en matière d'habitat, d'emploi, de transports et d'équipements en veillant notamment à l'utilisation économe des espaces, en protégeant l'environnement et en mettant en valeur les espaces viticoles et forestiers.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

DU MOYEN ÂGE À LA PÉRIODE INDUSTRIELLE : UN PATRIMOINE À METTRE EN VALEUR

La présence d'un riche patrimoine architectural laisse transparaître le passé industriel textile (au XIX^{ème} siècle, une vingtaine d'établissement textile s'installent dans le Florival, faisant de Guebwiller la deuxième ville industrielle d'Alsace après Mulhouse) ainsi que l'héritage de la présence de l'Abbaye de Murbach au Moyen-Age, ainsi que la culture traditionnelle de la vigne. Guebwiller est le berceau de la famille Schlumberger tant par rapport à l'histoire de l'industrie que par rapport à la culture de la vigne.

Le patrimoine historique est caractérisé par la pluralité des styles architecturaux de ses édifices remarquables :

- Religieux comme l'église Saint Léger (art roman), le couvent des Dominicains (gothique), l'église Notre-Dame (écloclassique), la Chapelle Notre-Dame du Saering (1618) ;
- Publics comme l'Hôtel de ville (construit en 1514), le tribunal d'instance, le château de la Neuenburg, les vestiges des châteaux du Hugstein et du Burgstall, Musée Théodore Deck, ... et privées telles que de belles et imposantes maisons de maître (Domaine de Beaupré) et canoniales.

1	FR-GUEBWILLER-C-Mo3
2	FR-GUEBWILLER-C-Mo4



Vue vers la vallée au premier plan les usines NSC en 1920



Vue aérienne sur le Parc de la Marseillaise , le château de la Neuenbourg, l'Église Notre Dame

Au fil des rues, on retrouve également le modern style des maisons de l'architecte Sautier, rue de la République. Le patrimoine de Guebwiller englobe également de nombreux bâtiments industriels en gré, des entreprises, les villas des familles d'industriels et de nombreuses cités ouvrières.

La ville de Guebwiller cherche à valoriser son patrimoine bâti remarquable, témoins de son histoire tout en intégrant l'architecture contemporaine.

RAPPEL HISTORIQUE

Guebwiller a été longtemps, du Moyen Âge jusqu'à la révolution, capitale de la puissante principauté de l'Abbaye de Murbach. Les premières fortifications de Guebwiller datent du XIII^{ème} siècle. L'emprise de la ville ne sera pas modifiée jusqu'au XVIII^{ème} siècle, date correspondant à une extension urbaine dans la ville basse de Guebwiller décidée par le prince abbé de Murbach (autour du Château Abbatial de la Neuenbourg), soit une stabilité de cinq siècles.

À la fin du XVIII^{ème} siècle, juste avant l'industrialisation, Guebwiller est entourée de différents types de cultures (potagères, vigneronnes, pâturages). À la révolution, les biens du clergé sont réquisitionnés. Le début de l'industrialisation se fait avec l'installation de fabriques dans les biens de l'Eglise. Au XIX^{ème} siècle, des usines s'installent au Nord et au Sud de la Ville. Des ensembles de logements ouvriers sont édifiés. À la suite de la guerre franco-prussienne de 1870, l'Alsace se trouve annexée à l'Empire allemand qui laissa de nombreux bâtiments intéressant architecturalement.

Puis l'arrivée de l'administration a pour conséquence le classement de Guebwiller en sous-préfecture. La ville connaît dès lors un fort développement.

À la fin du XIX^{ème} siècle, l'industrialisation est à son apogée : extension urbaine vers l'ouest facilitée par la destruction des remparts et le comblement des fossés, installation d'équipements publics (lycée, préfecture, écoles, ...), arrivée du train, constructions de cités ouvrières et de villas patronales, etc... La ville s'étale à la fois le long de ses faubourgs (au Nord et au Sud) mais aussi à l'Ouest sur le massif forestier.

L'emprise de la ville évoluera très peu ensuite. Le tissu urbain se complète de lotissement pavillonnaire au Sud et à l'Ouest de la ville. En centre-ville, une opération de renouvellement urbain détruit une partie du centre ancien considéré insalubre. Le développement est ensuite continu depuis les années 1960. La ville s'étend au Sud vers Soultz et Issenheim, et à l'Ouest sur le coteau boisé et à l'Est au pied du vignoble. À cette période, la crise du textile en Alsace aboutit à la fermeture de nombreuses usines. Les familles quittent la vallée. Les constructions d'habitation se poursuivent en utilisant les dents creuses disponibles.

À l'échelle du temps de la ville, la période industrielle correspond à une période d'environ deux siècles seulement.

UN TERRITOIRE À RECONNECTER

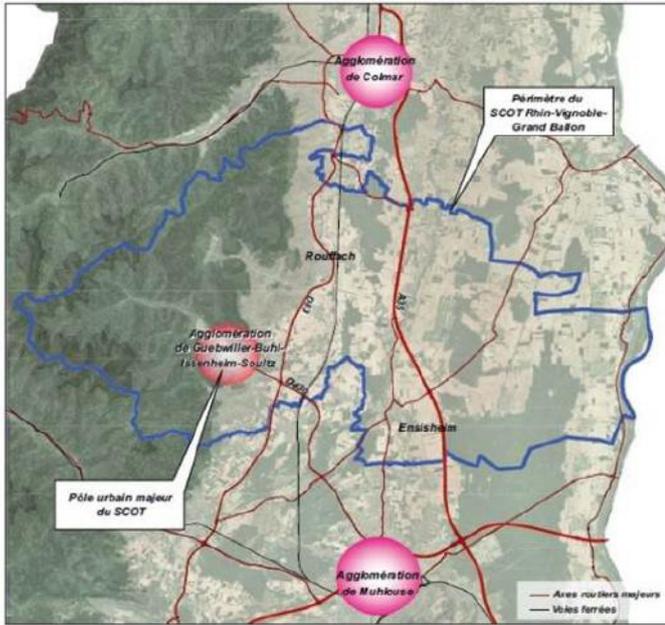
ARMATURE URBAINE ET INTERCOMMUNALITÉ

À l'échelle de la région historique Alsace, Guebwiller constitue un pôle urbain (rang de ville moyenne) doté d'un certain nombre de fonctions de centralité (fort taux d'équipements, offre commerciale et de services).

À l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon, en cours d'élaboration, l'agglomération de Guebwiller, qui comprend Soultz-Issenheim et Buhl (25 000 habitants), constitue un pôle urbain majeur, appelé à rayonner sur un territoire relativement vaste. La confortation et le renforcement du positionnement de la ville de Guebwiller au sein de l'armature urbaine départementale se jouera également en s'appuyant sur l'ensemble de l'agglomération qui forme aujourd'hui une conurbation avec des fonctionnalités complémentaires. La bonne structuration de cette entité confortera son poids à l'échelle locale et régionale. Guebwiller plus spécifiquement conservera l'offre de services scolaires notamment les collèges et les lycées publics.

La Ville de Guebwiller fait partie et est le siège d'une intercommunalité : la Communauté de communes de la Région de Guebwiller (CCRG) qui regroupe 19 communes. Elle couvre 206 km² (5.8% du Département) et compte environ 40 000 habitants. Guebwiller représente près de 30 % de la population.

1	FR-GUEBWILLER-SS-AP03-1920
2	FR-GUEBWILLER-C-AP06

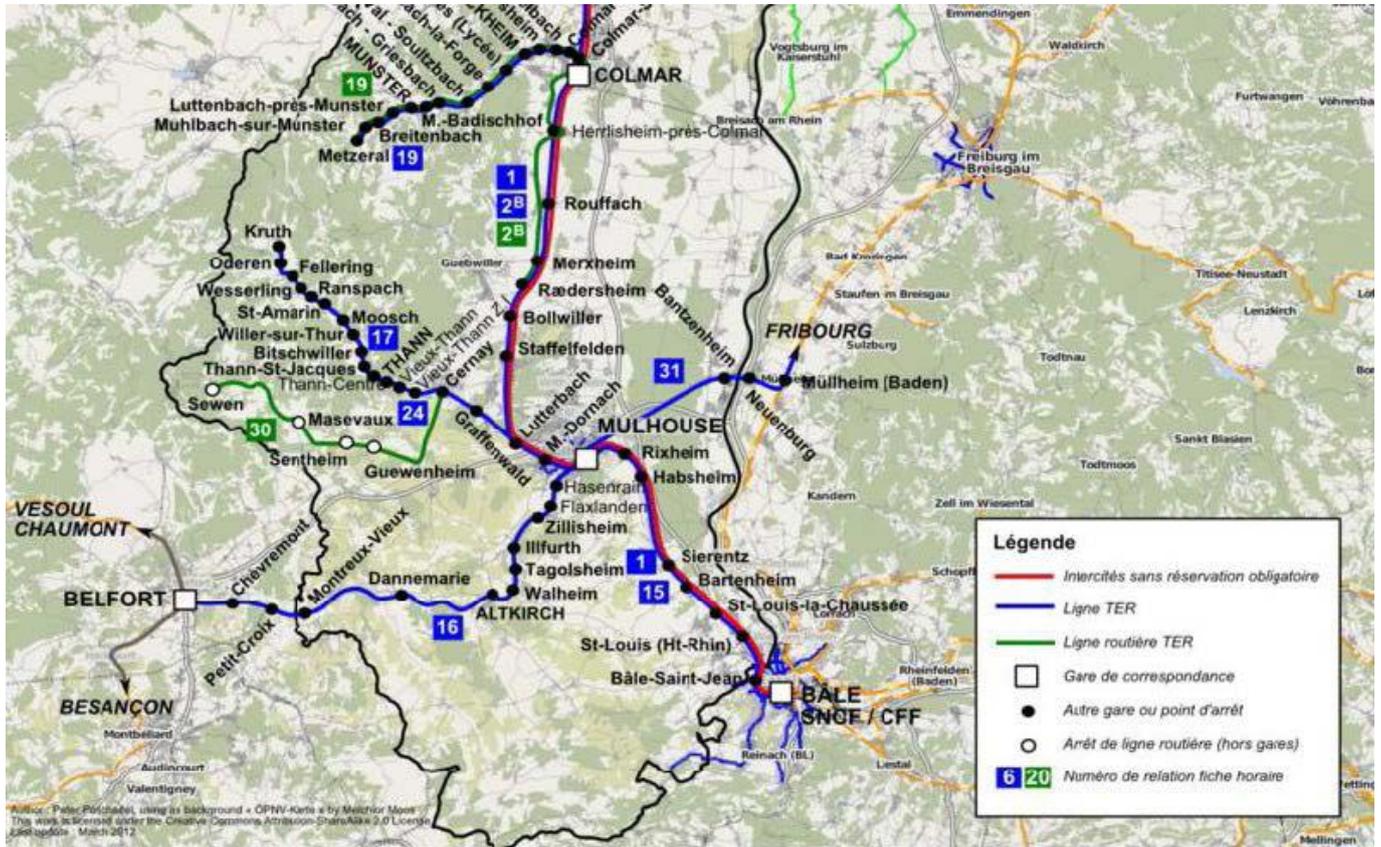


Territoire du SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon



BERGHOLTZ, BERGHOLTZ-ZELL, BUHL, GUEWILLER, HARTMANNSWILLER, ISSENHEIM, JUNGHOLTZ, LAUTENBACH, LAUTENBACH-ZELL, LINTHAL, MERXHEIM, MURBACH, ORSCHWIHR, RAEDERSHEIM, RIMBACH-PRES-GUEWILLER, RIMBACH-ZELL, SOULTZ-HAUT-RHIN, SOULTZMATT, WUENHEIM

Communauté de Communes de la Région de Guebwiller



Carte des transport dans le Haut-Rhin

auteur: Peter Poschadel, using as background « OPNV-Karte » by Melchior Moos

Les compétences déléguées à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller concerne l'aménagement du territoire, le développement économique, l'assainissement, l'eau potable, la collecte des déchets, la gestion d'équipements sportifs et de loisirs, la gestion des structures de la petite enfance.

Concernant l'aménagement du territoire, la CCRG a élaboré son Plan de Gestion de l'espace rural et périurbain (GERPLAN) afin de coordonner les actions nécessaires à la préservation de la qualité des espaces et des ressources, la maîtrise du développement urbain, tout en favorisant le maintien et l'optimisation de l'espace de travail du monde agricole. Ainsi 4 grandes orientations ont été retenues pour un projet de territoire durable et de qualité :

- renforcer la place de l'agriculture dans la CCRG par le soutien au développement des circuits courts et la promotion / valorisation des produits agricoles locaux.,
- sauvegarder et valoriser les paysages identitaires par le maintien des coupures vertes entre les villages par exemple,
- préserver le patrimoine naturel par le maintien des micro-sites naturels, préserver la ressource en eaux
- prévenir les risques naturels par la mise en place de programmes de restauration des ruisseaux par exemple.

Concernant le développement économique la Communauté de Commune de la Région de Guebwiller promeut le développement de l'aire d'activités du Florival comprenant une pépinière d'entreprises (pouvant accueillir 23 entreprises) sur près de 87 hectares, à l'entrée de la vallée, doté du très haut débit grâce à la fibre optique.

Concernant les équipements sportifs, la CCRG gère la construction d'un centre nautique qui sera situé à l'entrée de Guebwiller, route d'Issenheim.

DESSERTE ET CONNEXIONS RÉGIONALES

La Ville de Guebwiller est proche des grandes villes alsaciennes que sont : à 25 km, Colmar au Nord et Mulhouse au Sud - Strasbourg, capitale européenne étant à 100 km, à 50 km de Belfort, à 60 km de Bâle (Suisse) et de Freiburg (Allemagne). A proximité immédiate de la voir rapide D83, à équidistance des pôles d'emplois de Colmar et Mulhouse, de la voie rapide D430 qui la relie à Mulhouse et ainsi qu'à Bâle.

1	2	FR-GUEBWILLER-C-Mo8
3		FR-GUEBWILLER-C-Mo6

Le renforcement des transports en commun constitue un objectif prioritaire de la ville, avec notamment le projet de réactivation de la ligne ferrée Bollwiller-Guebwiller (projet de type tram-train ou TER). Une étude est en cours pour vérifier la faisabilité de desservir de nouveau Guebwiller par le train. Une ligne ferroviaire existe mais n'est actuellement plus utilisée depuis 1992, ce qui constitue un handicap pour le développement de la ville et l'interconnexion avec Colmar et Mulhouse.

Ce projet est inscrit dans le nouveau contrat de plan Etat-Région (document par lequel l'Etat et une Région s'engagent sur la programmation et le financement pluriannuel de projets importants d'aménagements du territoire tels que la création d'infrastructure ou le soutien des filières d'avenir) est pris en compte dans le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon en cours d'élaboration. Une première étape consiste à préserver les emprises ferroviaires dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Il conviendra de prendre en compte le point d'arrêt futur dans les propositions des candidats.

Le renforcement des transports en commun permettra une limitation des déplacements automobiles et par conséquent une diminution des nuisances (sonores, qualité de l'air). Il faudra donc adapter les nœuds intermodaux, afin d'assurer une bonne connexion entre les différents modes de transport, en intégrant dans les projets d'aménagement les évolutions attendues de l'offre en transports en commun.

L'amélioration de conditions de circulations à l'échelle intramuros, notamment pour les déplacements doux, en relation avec le développement urbain prévu (requalification urbaine de certains secteurs...) est à intégrer dans les projets de développement de la ville. Les réseaux de déplacements structurants existants sont essentiellement orientés Est-Ouest (Routes Départementales D 429 et D 430, trame verte). Ces traversées d'agglomération devront continuer à être améliorées dans le cadre d'une réflexion globale. Il conviendra de développer le réseau transversal afin de sécuriser et de fluidifier les déplacements multimodaux.

FR-GUEBWILLER-C-Mo7



Parc et château de la Neuenbourg



Eglise Saint-Léger



Le château du Hugstein



Guebwiller, depuis les vignobles

Guebwiller "Pays d'Art et d'Histoire"



Anciens logements ouvriers, rue de la République



Cité Pasteur et vue sur le bâtiment du Louvre



Cité du Florival



Anciens logements ouvriers, îlot du Louvre

Les cités ouvrières - une spécificité de l'offre de logements à Guebwiller

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN MUTATION À RÉINVENTER

La ville de Guebwiller souhaite que son développement économique s'articule autour des orientations suivantes :

- renforcer la vitalité économique,
- redynamiser le centre-ville et son appareil commercial,
- promouvoir le développement touristique et patrimonial.

Si par le passé, le développement économique de la ville s'est fortement appuyé sur le secteur industriel, il convient aujourd'hui de prendre en compte les mutations économiques en œuvre, tel que la tertiarisation de l'économie observée à Guebwiller. Une diversification de l'économie est nécessaire, ainsi qu'une organisation cohérente et complémentaire des pôles d'activités à l'échelle intercommunale. La question de la place de l'agriculture urbaine peut être posée notamment dans les friches.

La ville de Guebwiller a également pour objectif le renforcement de son activité commerciale avec le développement des commerces de proximité, les circuits courts, notamment dans le centre-ville, afin de consolider la ville dans son rôle de pôle commercial majeur à l'échelle supra-communale.

Labellisé, avec l'ensemble de la Communauté de Commune de la région de Guebwiller « Pays d'Art et d'Histoire », et comprenant sur son ban communal un patrimoine bâti et naturel remarquable, la filière touristique constitue également un vecteur de développement qui mérite d'être développé. À l'échelle régionale, les circuits touristiques qui traversent les villages vigneron, les châteaux, les musées, sont très appréciés. La ville de Guebwiller dispose d'atouts tels que le vignoble, le centre culturel des Dominicains, un patrimoine bâti remarquable. Ces atouts (tels que les parcs de la Marseillaise avec ces nombreux arbres remarquables, parc de la Neuenbourg, le jardin du Musée Théodore Deck, les jardins des Dominicains, l'Eglise St Léger, le château du Hugstein, etc...) constituent autant d'éléments sur lesquels s'appuyer et seront à valoriser dans le cadre du projet. La présence de la filière viticole (grands crus prestigieux) contribue également fortement au développement de la filière touristique.

La préservation de l'essentiel des espaces plantés de vignes, ainsi que les espaces emblématiques (notamment les grands crus Kitterlé, Kessler, Saering et Spiegel) et les emplois liés constituent également un objectif de la ville. On peut donc s'interroger sur l'opportunité d'un lieu de formation qui concernerait les métiers de la vigne et du vin. Dans le cadre du projet, on cherchera à développer et diversifier les formes touristiques afin de répondre aux nouvelles attentes ainsi qu'au tourisme traditionnel: tourisme éco responsable, tourisme agricole, tourisme industriel, tourisme d'affaires (séminaires, colloques...).

POPULATION, ÉCONOMIE ET LOGEMENT

Relancer l'offre en logements

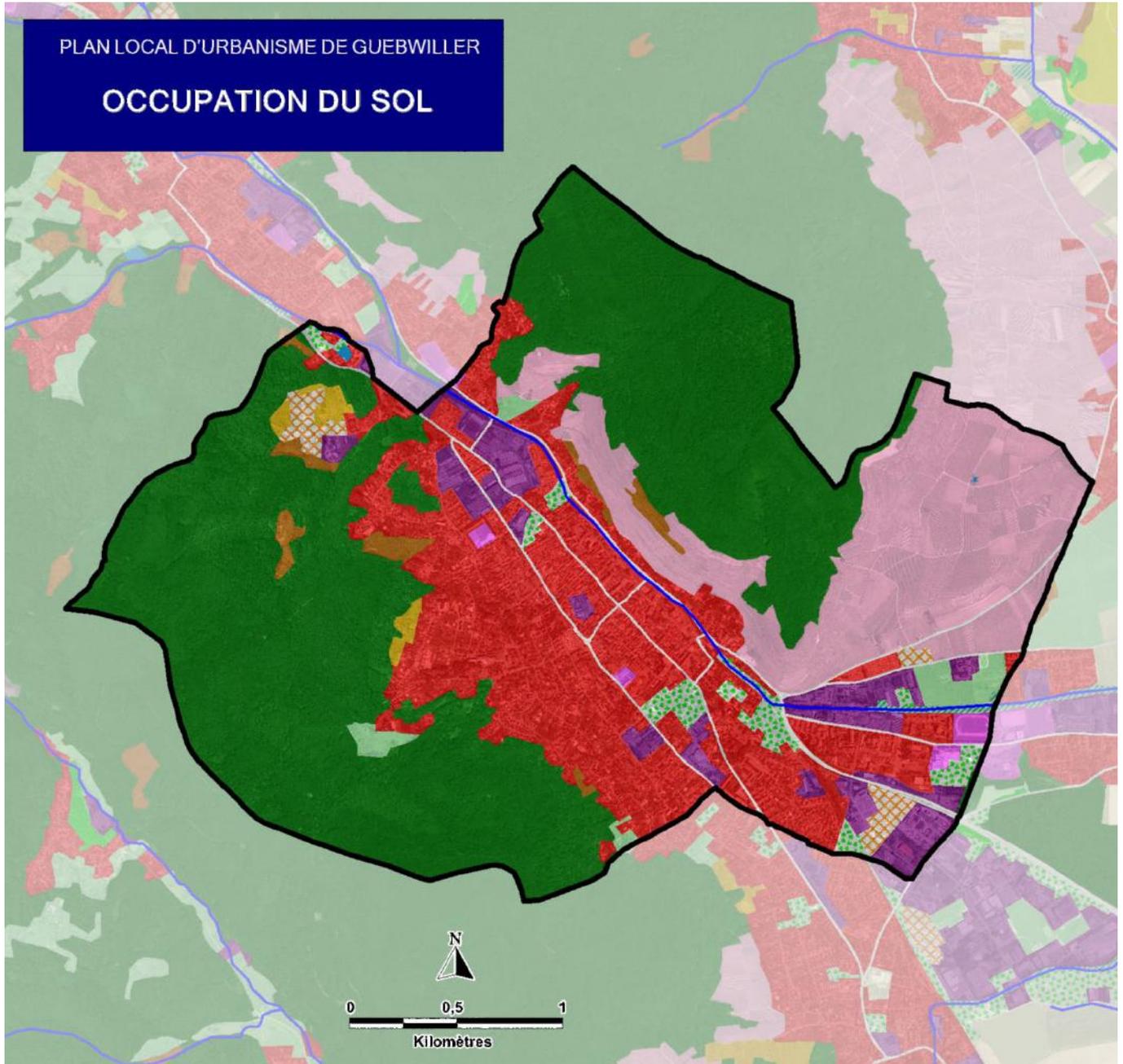
La population de Guebwiller stagne actuellement autour de 11 500 habitants. Pourtant, afin de répondre aux objectifs d'évolution démographique fixés (taux d'évolution de près de 0,5 % par an, soit plus de 12 500 habitants en 2030) et d'accompagner les modifications sociologiques, les besoins en matière d'habitat sont estimés à près de 1000 logements d'ici 2030, en prenant en compte une légère baisse de la taille des ménages. Il est effectivement nécessaire de faire face au phénomène de décohabitation des ménages observé dans la société actuelle, induisant la diminution de leur taille et l'accroissement de leur nombre. Il manque également une offre de logement de grande dimension pour des familles nouvelles.

Aujourd'hui, les catégories socio-professionnelles à Guebwiller se répartissent ainsi : 28.4 % de retraités, 35.2 % d'employés et d'ouvriers, 18 % de professions intermédiaires et de cadres, 7,9 % d'artisans, commerçants et chef d'entreprises et 0,1 % d'agriculteurs exploitants. Les personnes sans activités représentent 15,5 % de la population.

Une offre diversifiée

La ville souhaite développer toutes les formes de mixité pour équilibrer les différents secteurs de l'habitat. Le logement social représente 28% du parc des résidences principales, localisé pour l'essentiel en limite du ban communal dans le bas de la ville et en périphérie du centre-ville. Il est donc important de veiller au rééquilibrage de l'offre locative sur l'ensemble de la ville, en limitant la construction de logements sociaux.

OCCUPATION DU SOL



Source :Plan Local d'Urbanisme de Guebwiller



Réalisation : ECOSCOP - Octobre 2014
Fond de carte : ©IGN - BD ORTHO® 2011
Sources : BD OCS CIGAL 2012

De façon complémentaire, en prenant en compte l'ensemble des besoins liés au parcours résidentiel et pour répondre à la diversité des demandes d'habitat, il convient d'encourager le développement d'un parc en accession à la propriété qui contribuera à la mixité des différents secteurs d'habitat.

Aussi, afin de veiller à la diversification de l'offre (assurer un logement pour tous) en répondant aux segments manquants tout en veillant à la maîtrise de la densité, impératif du développement durable, il faut promouvoir prioritairement les formes d'habitat individuel dense et des petits collectifs.

La ville de Guebwiller est dotée d'une résidence pour personnes âgées. L'offre de logements destinée aux personnes âgées pourrait être plus étoffée, mais il est nécessaire, pour les promoteurs, que les résidences soient proches du centre-ville pour être attractives ou situées dans un environnement de qualité. Actuellement en centre-ville, le foncier est rare à l'exception de la friche Carto-Rhin. La question du logement des personnes âgées peut également faire l'objet de propositions innovantes dans le secteur de projet. La requalification des friches industrielles permettrait de retrouver du foncier pour des logements pour personnes âgées, à condition de retrouver une attractivité.

La question du logement temporaire saisonnier ou touristique est posée. Les candidats pourront faire des propositions dans le cadre du projet.

Equipements

La Ville de Guebwiller est bien dotée en équipements scolaires publics. La ville dispose, sur son territoire, de 4 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires, 2 collèges (dont 1 privé), et 3 lycées permettant l'accueil des élèves depuis la maternelle jusqu'au lycée.

La Ville de Guebwiller a cependant décidé d'un nouveau schéma directeur pour ces écoles (maternelles et élémentaires) avec la création de pôles constitués d'une partie scolaire associé au périscolaire afin d'éviter le transport des enfants en journée. Ainsi, les écoles élémentaires sont regroupées en 3 pôles et les écoles maternelles à terme seront regroupées en 2 pôles, répartis dans la ville. Il est envisagé de créer un pôle maternelle d'environ 10 classes avec périscolaire dans les friches.

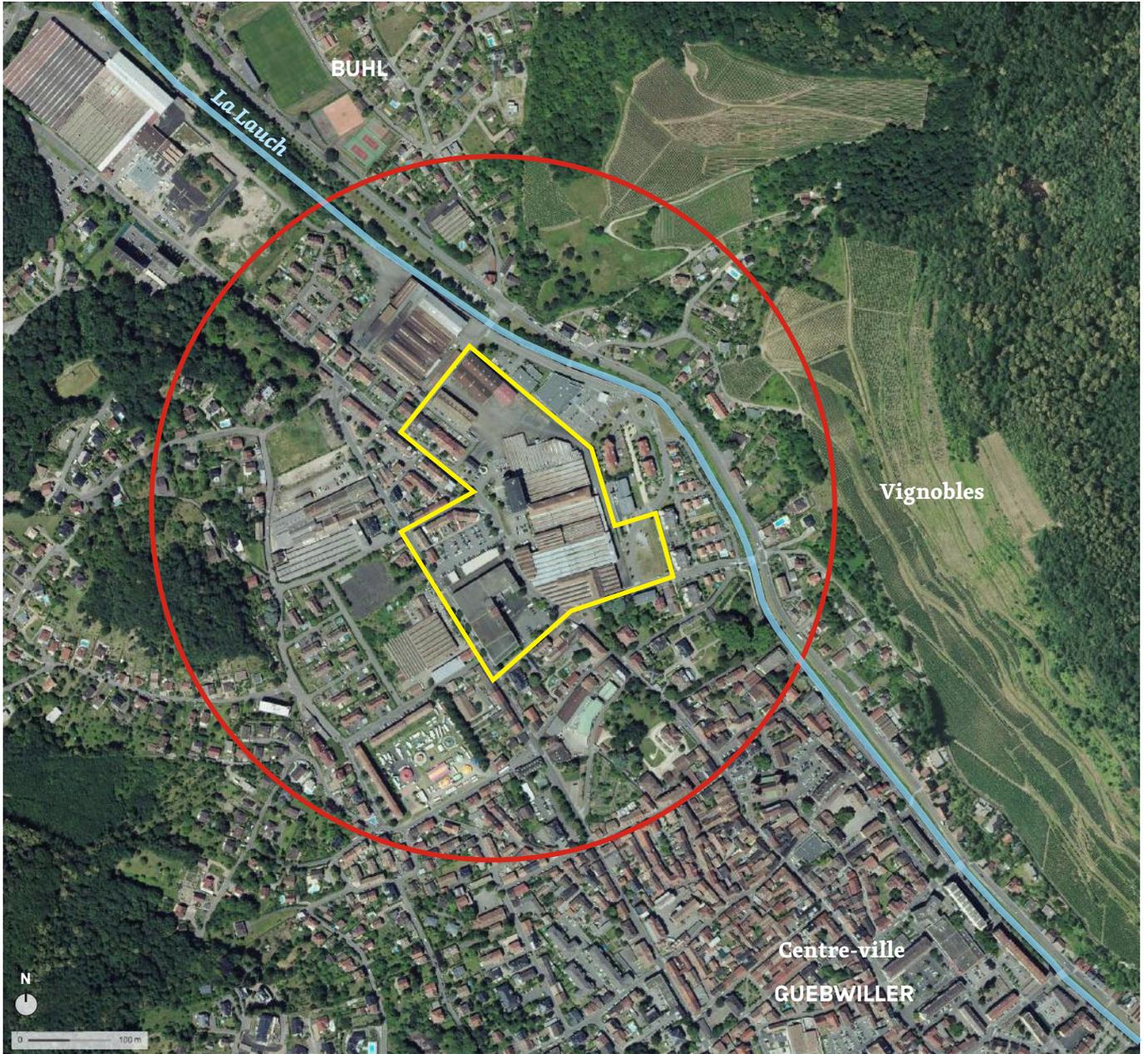
Au delà du lycée : les formations professionnelles liées à l'industrie ou au vignoble pourraient être développées.

Guebwiller dispose également de nombreux équipements sportifs et un milieu associatif développé. Maillon essentiel de l'attractivité du territoire, les 130 associations offrent des activités très variées et pour tous les âges : sport, culture, humanitaire, environnement, histoire.

Concernant les équipements sportifs, Guebwiller compte 2 stades et des gymnases. Le stade Throo a bénéficié en 2016, de travaux permettant la création d'une piste d'athlétisme. L'offre de stade à l'échelle de la commune est suffisante.

La ville de Guebwiller dispose également sur son territoire du centre culturel de rencontre des Dominicains de Haute Alsace, du Musée Théodore Deck organisée autour de l'œuvre de Théodore Deck mais qui présente également une collection étendue de minéraux propres au massif des Vosges. La communauté de commune de la Région de Guebwiller souhaite développer un Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine dans le château de la Neuenbourg, situé juste à côté du Musée Théodore Deck.

La ville de Guebwiller manque également d'une salle multifonction de 1000 m² (hors annexes).



RETROUVER UNE ATTRACTIVITÉ

Le périmètre de réflexion englobe le territoire des friches, l'accroche avec le centre historique, l'amorce des coteaux ainsi que les développements urbains limitrophes. Ce site d'étude à proximité du centre-ville s'étend jusqu'en limite de son ban communal sur une surface d'environ 40 hectares. Au cœur du périmètre de réflexion, un site emblématique de production de la période industrielle est en partie en friches. Sur ce lieu, il y a environ 50 ans, se trouvaient des activités créatrices de nombreux emplois. Les ouvriers venaient de toute la région en bus ou en train.

Le site de réflexion se caractérise pour les îlots urbains construits par une juxtaposition d'occupations : des sites industriels désaffectés, des sites industriels en activité, de l'habitat, des commerces, des services, un équipement sportif, des bureaux. Cette mixité est répartie sur plusieurs îlots urbains qui se juxtaposent sans lien.

En toile de fond et omniprésentes, la vigne et la forêt respectivement exposées au Sud et au Nord des montages marquent le paysage. Ainsi, des espaces naturels de qualité sont aux portes du site. Au pied des montagnes, la Lauch, canalisée par de hauts murs de gré, avec son débit important traverse le site et la ville. A la fois très proche du cœur moyenâgeux de la Ville de Guebwiller et en limite du ban communal de Buhl, les entreprises industrielles se sont installées autrefois proches de la Lauch, source d'énergie et nécessaire à l'activité textile, et des principaux axes routiers. Aujourd'hui, le rapport à l'eau n'est pas exploité. La forêt, les espaces verts publics, le vignoble, la Lauch sont proches ; ils doivent être valorisés et intégrés activement au projet de développement et de reconversion du site.

Le site de réflexion présente des disparités importantes de hauteur de bâtis allant de 1 niveau (pour les activités) à plus de 6 niveaux. La hauteur du bâtiment dit « Louvre » (ancien bâtiment industriel remarquable des années 1920) est de 21 m. L'habitat varie entre 2 à 4 niveaux : on dénombre dans le périmètre d'étude notamment 3 cités ouvrières, 2 barres de logements HLM et en périphérie du secteur d'étude, au pied des coteaux, de l'habitat privé principalement individuel, des logements collectifs récents.

Les lieux de sociabilités sont très insuffisants. Le site présente un seul commerce de proximité : une supérette située en limite du site d'étude, entre le site industriel NSC et la Lauch, un équipement sportif proche, situé sur l'autre rive de la Lauch : le site du Heissenstein qui comporte un stade de foot et des cours de tennis. Le site ne présente pas d'équipements culturels. L'école maternelle Magenta comprenant 4 classes, située à l'angle des rues Weckerlin et Théodore Deck serait insuffisante dans le cadre du développement urbain du secteur. Elle est également mal positionnée car peu accessible le long de la rue Théodore Deck.

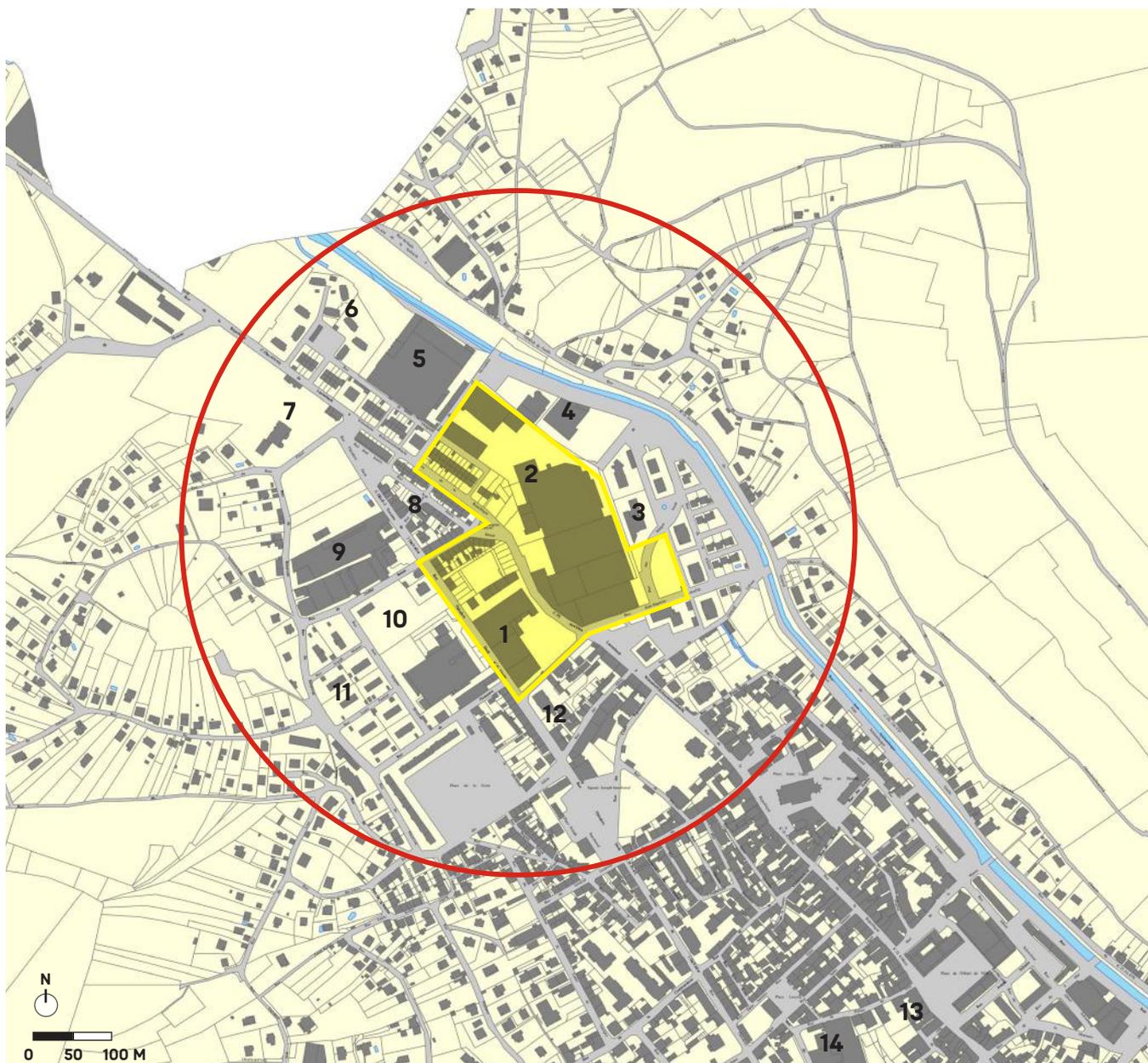
Le siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller est situé dans le site de réflexion, juste à côté du site de projet, rue des Malgré-Nous.

Le site de réflexion revêt un intérêt tout à fait stratégique pour la ville, au regard du potentiel urbanisable à terme (plusieurs hectares), et de sa possible future connexion avec un arrêt ferroviaire (ou tram / train).

Plusieurs projets sont en cours depuis 2015 en limite du site de réflexion tels que la construction d'une gendarmerie comprenant 24 logements et des bureaux, soutenue par la ville, mais également des projets privés de logements et services par la réhabilitation d'un bâtiment industriel remarquable appelé « Le Louvre » inclus dans le périmètre de projet.

UN RÉSEAU VIAIRE ET DES ESPACES PUBLICS À DÉVELOPPER ET À REQUALIFIER

Le site de réflexion bénéficie d'une bonne desserte pour les véhicules : la rue du Général de Gaulle est une voie départementale qui dessert la vallée du Florival, la rue Théodore Deck, une voie départementale qui traverse la ville sur toute sa longueur, et la rue de la République qui permettait autrefois de traverser la ville. Aujourd'hui la partie de la rue de la République située en centre-ville a été requalifiée en zone de rencontre avec sens unique de circulation afin d'éviter le transit des véhicules qui remontent vers la vallée. La requalification de la rue de la République, enrichie d'une transversalité d'Est en Ouest permettra pour d'assurer l'irrigation du site ainsi qu'une continuité avec le centre-ville.



- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Îlot du Louvre | 8. Cité du Florival |
| 2. Îlot NSC | 9. Entreprise Meyer-Sansboeuf (fabrication de cordes) |
| 3. Siège de la Communauté de Communes | 10. Emprise de la future gendarmerie |
| 4. Superette | 11. Cité Pasteur |
| 5. Fonderie Schlumberger | 12. Ecole maternelle Magenta |
| 6. Cité Bourcart | 13. Mairie |
| 7. Parc et château du Bois Fleuri | 14. Cinéma Le Florival |

Concernant les modes de déplacements doux, il existe des sentiers de randonnées, une liaison douce, une piste cyclable mais ces différents circuits ne sont pas reliés entre eux. Le maillage communal et intercommunal pour les vélos devra être renforcé, notamment avec le prolongement de la voie cyclable le long de la Lauch, en direction de Buhl (prolongation de la voie verte).

Comment améliorer les déplacements et leur maillage routier ainsi que les déplacements en mode doux ? Comment prendre en compte la future opportunité de l'arrivée du train et les transports publics ? Comment doter le site d'un réseau d'espaces publics qualitatifs et connectés ?

UN PARCELLAIRE TRÈS CONTRASTÉ

Le tissu urbain présente un parcellaire très contrasté reflétant la juxtaposition des occupations du sol. Le parcellaire très découpé correspond aux trames des cités ouvrières tandis que les plus grandes parcelles correspondent aux emprises des anciennes usines. La question de la propriété foncière se pose ici tant au niveau de l'échelle verticale que du découpage horizontal des parcelles

DES ÎLOTS D'HABITAT ISOLÉS DANS LE TISSU INDUSTRIEL ANCIEN

Trois types d'habitat sont présents sur le site : l'habitat individuel, groupé ou collectif. Leurs formes varient en volume et en typologie. Les cités ouvrières constituent des éléments marquants du paysage et font référence à l'histoire sociale et économique du site.

Trois anciennes cités ouvrières ont été construites :

- En 1852, Jean-Jacques Bourcart, industriel philanthrope de Guebwiller, précédant de 3 ans le patronat mulhousien, fait construire la cité qui porte aujourd'hui son nom. La cité Bourcart est composée de maisons individuelles accolées en bande. Elle s'organise essentiellement le long de la rue de la République. Bien que petite, chaque maison dispose d'un jardinet devant la maison.

- La cité Pasteur est composée de petits collectifs. La cité du Florival se situe entre la cité Bourcart et l'îlot du Louvre.

- La cité Pasteur s'organise perpendiculairement à la rue Jean Jacques Bourcart. Ces deux cités sont la propriété du bailleur social Domial qui vend actuellement les appartements au fût et à mesure que les locataires quittent leur logement.

- Entre la cité Bourcart et les usines, s'est développé du logement ouvrier se présentant sous la forme de petits immeubles mitoyens, de gabarits réguliers, formant des alignements sur rue.

En périphérie du secteur d'étude, on retrouve au sud, un exemple de logement HLM (autour de la place de la Breilmatt vers le centre-ville, un tissu urbain correspondant aux grandes parcelles des maisons de maître des industriels, et un tissu urbain plus traditionnel correspondant à des petits immeubles accolés.

Entre le site NSC Florival et la Lauch, le tissu urbain correspond à une opération de promotion immobilière des années 2000 comprenant 3 immeubles de logements collectifs et des pavillons accolés, de propriétaires occupants.

UN TISSU INDUSTRIEL TRÈS PRÉSENT

La majorité des îlots urbains restants correspondent aux anciennes industries textiles.

Deux entreprises industrielles occupent le site de réflexion : l'entreprise Meyer Sansboeuf, spécialisée dans la fabrication de cordes et l'entreprise NSC Florival spécialisé dans la fabrication de machines textiles destinées principalement à l'exportation.

L'îlot urbain occupé en grande partie par l'entreprise Meyer Sansboeuf dispose d'un grand terrain inoccupé correspondant autrefois à un verger.

L'îlot urbain de l'entreprise NSC Florival est occupé par différents types de bâtiments :

- des bureaux récemment réhabilités avec un taux d'occupation de près de 100 %,
- des anciens sheds inutilisés,
- des hangars récents ou anciens,
- des bâtiments en gré qui présentent un intérêt architectural dont la Fonderie NSC Florival installée sur les rives de la Lauch.



Cité Pasteur et HLM, rue de l'Industrie



Cité Bourcart



Usine principale, îlot NSC, vue sur les sheds coté Lauch



Bâtiment 36, immeuble de bureaux, îlot NSC



Bâtiment du Louvre



Parc et château « Le Bois Fleuri »

Un tissu urbain et une architecture très contrastés

Un îlot urbain est occupé pour une partie par quelques entreprises qui ont investi certains anciens bâtiments industriels de petites tailles et qui exercent des activités diverses : club de gym, garage, société de nettoyage. L'autre partie est composée d'un terrain vide, propriété Ville de Guebwiller, sur lequel est prévue la construction d'une gendarmerie (24 logements et des bureaux).

Au centre du secteur d'étude, se trouve l'îlot urbain correspondant au bâtiment dit « le Louvre » qui appartient à NSC Florival et dont l'emprise bâtie est d'environ 10 00 m². Le bâtiment principal fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire pour une réhabilitation en logements et bureaux.

Un terrain est situé entre la Lauch et la rue de la République en limite du ban communal de Guebwiller pour sa plus grande partie et sur le ban communal de la Ville de Buhl. Il était autrefois occupé par des bâtiments industriels qui ont été démolis afin de libérer le foncier.

De l'autre côté de la rue de la République, une grande parcelle correspond à une ancienne propriété de Charles Bourcart qui y fit construire le château du Schimmelrain en 1862 et aménager un parc. Partiellement détruit par un incendie, le château fut restauré, transformé et cédé. En 1933, Adolph Grossmann et Marguerite Weber fondent un home d'enfants jusqu'en 1960 et lui donnent le nom de Bois Fleuri. En 1961, le château et le parc sont achetés par l'entreprise NSC Florival qui y installe un réfectoire et des logements pour cadres. En 2007, NSC vendra le domaine à un promoteur qui fera faillite. En 2015, la Ville de Guebwiller devient propriétaire afin de maîtriser le devenir du château et du parc avec l'objectif d'y voir se développer un équipement d'intérêt général. Les candidats pourront faire des propositions sur cette emprise.

LES ENJEUX DE LA MUTATION DU PARC IMMOBILIER DES ENTREPRISES

La Ville de Guebwiller et NSC Florival sont intéressées par le devenir de ce site de réflexion situé au Nord - Ouest de la Ville. NSC Florival en tant que propriétaire foncier et acteur historique souhaite avoir un rôle responsable du développement futur pour revitaliser le secteur. En tant qu'industriel, NSC Florival souhaite développer et voir se développer des activités sur le site. Il est également partenaire, en tant que propriétaire du Louvre, de l'opération de transformation d'une aile du bâtiment en loft et locaux d'activités en RDC avec le promoteur Loft Compagnie. Mais quelles pourraient être les autres solutions si l'opération de promotion n'aboutit pas ? Comment réinvestir ce grand bâtiment ? Si l'opération aboutit que pourrait-on développer dans l'autre aile du bâtiment ?

La mutation de ces grandes emprises vers des opérations mixant fonctions résidentielles et économiques est recherchée. Cependant quelles typologies d'activités et d'immobilier d'entreprises peuvent s'inscrire sur ce site ? La reconquête de ce morceau de ville est déterminant, il doit permettre de rétablir des liaisons urbaines entre le centre-ville et le secteur de projet tant dans la forme urbaine que dans son fonctionnement.

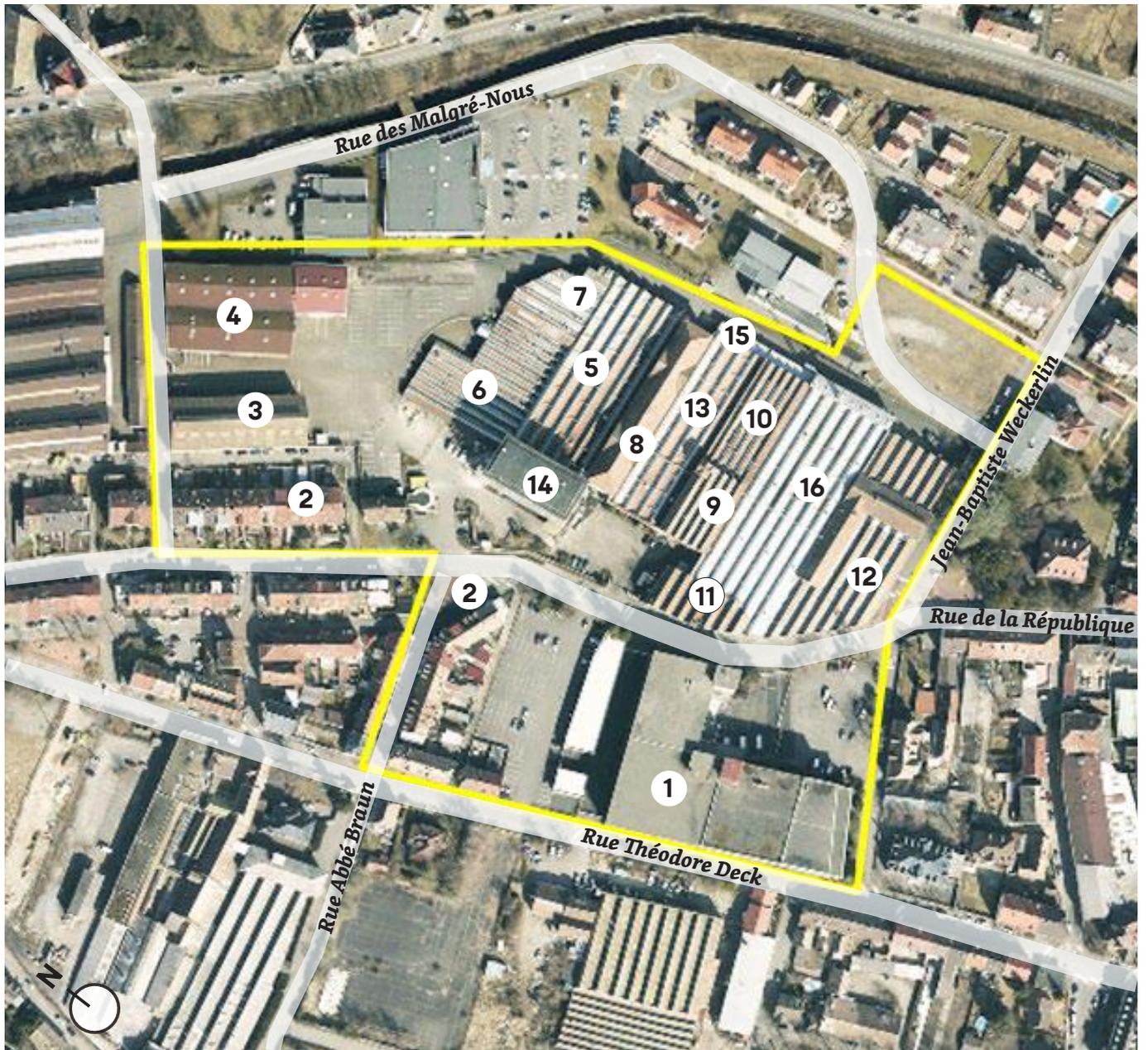
Le positionnement des activités à l'écart de la ville génère des flux de circulation, donc des nuisances, une mono fonctionnalité du territoire. Mais quelles formes d'activités pourraient retrouver leur place en ville ? Comment recomposer ce secteur urbain et l'articuler avec la ville existante ?

L'emploi créé par les activités permettra de redynamiser les éléments constitutifs du tissu urbain : l'habitat, le commerce, les équipements, les services. Les candidats devront apporter des propositions de réponses sur le partage de l'espace public ainsi que sur la mixité du tissu urbain pour réintroduire des activités.

Ce projet expérimental ne pourra pas se faire sans la participation active de l'ensemble des partenaires, des associations, des habitants. Quelle méthodologie pourrait être mise en place à chaque étape du projet afin d'y associer les futurs occupants ?

1	2	FR-GUEBWILLER-SS-P15
3	4	FR-GUEBWILLER-PS2-P06
5	6	FR-GUEBWILLER-PS1-P03

FR-GUEBWILLER-SS-P09
FR-GUEBWILLER-PS2-P03
FR-GUEBWILLER-SS-P16



- | | |
|--|--|
| 1. Le Louvre | 10. Bâtiment 27, (1910) |
| 2. Petits immeubles d'habitations | 11. Bâtiment 28, (1900) |
| 3. Hangar « Aviateur » (1920) | 12. Bâtiment 34, (1898) |
| 4. Hangar « Kasto », (1900) | 13. Bâtiment 35 (1960) |
| 5. Bâtiment n° 11 (1950) | 14. Bâtiment 36, bureaux (1980 - réhabilité en 2014) |
| 6. Bâtiment n° 11 (1920) | 15. Bâtiment 37, ancienne chaufferie (1970) |
| 7. Bâtiment n° 12 (1920) | 16. Bâtiment 39, (1920-1950) |
| 8. Bâtiment n° 20, l'usine bloc (1840) | |
| 9. Bâtiment 26, (1910) | |

Le site de projet est constitué de 2 îlots urbains :

- L'îlot urbain occupé par le bâtiment dit « Louvre » bordé par les rues Théodore Deck, République, Jean-Baptiste Weckerlin, et Abbé Braun.
- Le second îlot bordé par les rues de la République, du 17 novembre, Jean-Baptiste Weckerlin, et la rue des Malgré-Nous.

ILOT URBAIN DU LOUVRE

Le site de projet est donc constitué d'un îlot urbain composé pour moitié d'une parcelle occupée par le bâtiment dit « Louvre », (nom imaginé par les ouvriers et les gens de la vallée en raison de sa grande échelle et ses vastes baies vitrées), de parcelles appartenant à NSC Florival et de parcelles occupées par des petits immeubles appartenant à des propriétaires privés, donc avec différents niveaux de mutabilité.

Le Louvre a été construit en plusieurs tranches de 1920 (aile Nord) à 1930 (aile Sud) pour remplacer des bâtiments industriels détruits par les bombardements de la première guerre mondiale.

Témoin d'un passé industriel prestigieux, l'architecture bâtiment dit « Louvre » est remarquable à plus d'un titre. Il a une emprise au sol de 4 400 m². Chaque niveau se déploie sur une surface d'environ 4400 m² (sous-sol = 3500 m², Rez-de-Chaussée = 4400 m², 1er étage = 4 400 m², 2ème étage = 4 200 m²). Sa surface de plancher est de 16 500 m² au total. Chaque plateau est baigné de lumière naturelle grâce à l'apport des grandes baies vitrées. La grande hauteur de chaque étage (jusqu'à 5m50) dessine les volumes magnifiques parfaitement décroissés, capable de porter des charges très lourdes (jusqu'à plus de 3 tonnes au m², soit dix fois plus qu'un immeuble d'habitation standard). En plan, il a une forme de L. Le Louvre a une hauteur à l'acrotère de 18 m et une hauteur maximale de 21 m.

Le bâtiment est construit en structure béton et avec des menuiseries bois et verre. La taille et la répétition des ouvertures lui donnent un effet monolithique imposant renforcé par son alignement sans recul le long de la rue Théodore Deck par exemple. Il a un toit plat, offrant une terrasse permettant de révéler le paysage majestueux d'entrée de vallée : ouvert vers l'aval de la vallée, vers la

ville ancienne, vers les montages des Vosges en amont au Nord-Ouest, entre les deux versants de montagnes rive gauche et rive droite de la Lauch.

Les candidats devront prendre en compte une opération déjà engagée : un projet privé qui consiste à aménager des lofts dans les étages, tandis que le rez-de-chaussée est consacré à des surfaces disponibles pour le commerce et les services. Dans la mesure où le projet n'est pas concrétisé, les candidats pourront investir la totalité du bâtiment ou uniquement l'autre aile du bâtiment.

Entre le Louvre et ces petits immeubles d'habitations, un terrain sert de stationnement pour les nouveaux bureaux aménagés au 170 rue de la République.

Sur le reste de l'îlot, les petits immeubles d'habitations datant des années 1910, correspondent à d'anciens logements ouvriers, aujourd'hui propriétés privées. Leur hauteur à la gouttière est de 6.5 m et 10 m de hauteur au total. Leurs surfaces de planchers est de 3 100 m².

Les candidats devront également tenir compte de la possible implantation d'une future gare dans ce secteur mais aujourd'hui non confirmée

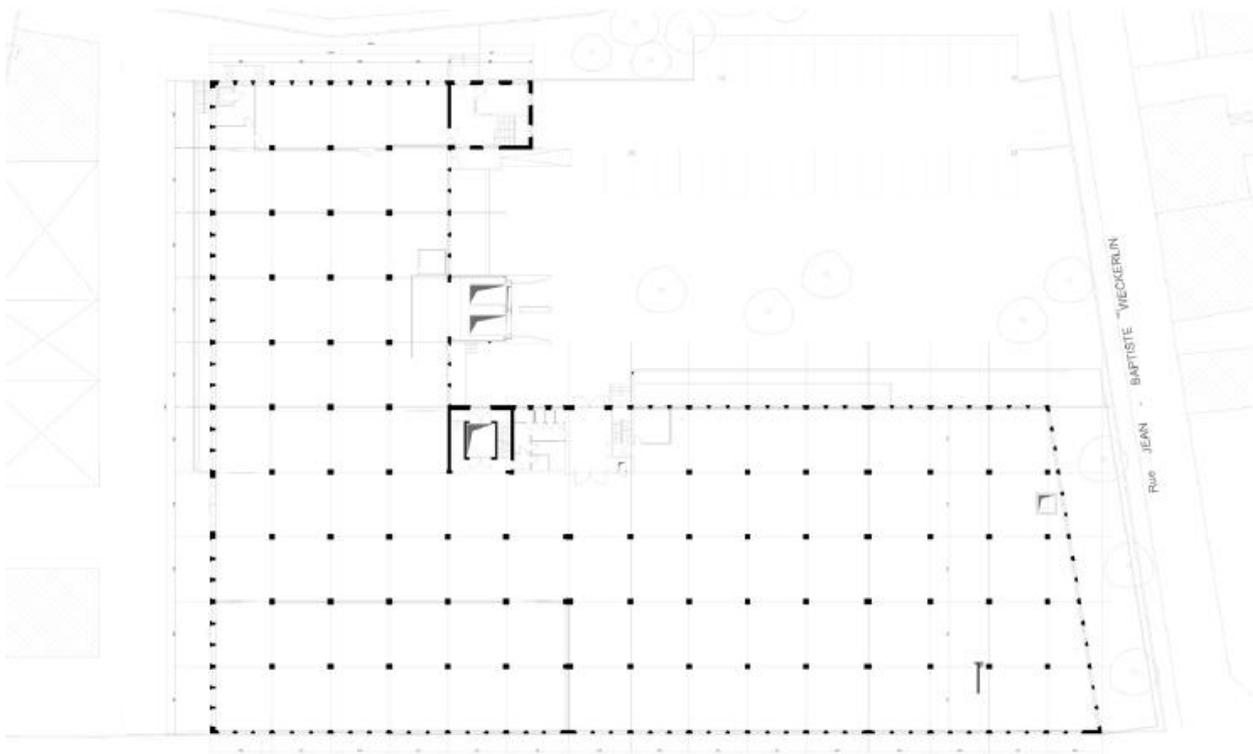
ILOT URBAIN DU SITE NSC

Les candidats devront prendre en compte une opération de l'autre côté de la rue de la République et qui se développe sur la majeure partie de l'îlot du site industriel NSC Florival.

Cet îlot est constitué de bâtiments construits à différentes époques avec des typologies très variées, représentatives des évolutions du bâti des constructions industrielles des XIXème et XXème siècles.

Un diagnostic environnemental est en cours et permettra d'avoir une première approche des éventuels problèmes de pollution.

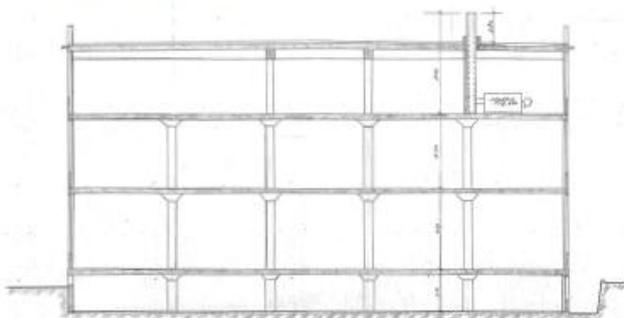
Au Nord du site NSC, on trouve deux hangars : L'un dénommé, « Aviateur », date de 1920, avec une emprise au sol de 1100 m², une hauteur totale de 11.5 m avec une structure et remplissage béton et briques, une couverture métallique double pan. Sa structure en béton laisse présager des potentiels de réhabilitation. L'autre hangar, dit « Kasto », date de 1900. Il sert de stockage pour NSC. Son emprise au sol est de 1750 m² et sa hauteur maximale est de 11 m. Il est constitué d'une structure métallique et



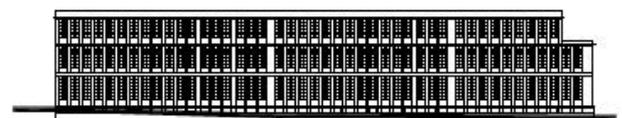
Plan RDC + parking



Coupe Est-Ouest _ 1/200e



Façade Ouest



Façade Est



Le bâtiment du Louvre, plans, coupe et élévations. Sources : Étude d'aménagement et de requalification des friches industrielles du Haut de la Ville de Guebwiller (cf. Annexe)

remplissage brique. Sa couverture et sa charpente sont métalliques. Il a une valeur architecturale intéressante du fait de sa modénature de façade avec des percements de qualité. Les volumes intérieurs sont lumineux. Accolé au « Kasto », un hangar a été ajouté en 1970 avec une emprise au sol de 375 m². Il est entièrement métallique avec un cloisonnement et un soubassement en maçonnerie. Il ne présente pas de qualité architecturale.

Au milieu du site, parmi les bâtiments entourés par les sheds, on trouve un modèle d'usine-bloc (première moitié XIX^{ème} siècle). Le bâtiment est étroit et allongé avec plusieurs niveaux. C'est le plus ancien bâtiment NSC encore présent sur le site. Il date des années 1840. Il a été le siège de l'administration de la société NSC jusqu'à fin 2015. Son emprise est de 820 m² avec une hauteur totale de 13,5 m. Il présente une superficie totale de 2 600 m² (sous-sol = 140 m², rez-de-chaussée = 820 m², 1^{er} étage = 820 m², 2^{ème} étage = 820 m², 3^{ème} étage = 820 m²). Sa structure est en maçonnerie avec plancher bois. Sa couverture est en tuile.

Face aux problèmes de transmission des flux et des forces, et du poids de plus en plus important des machines textiles, l'architecture usinière a dû évoluer. Ainsi à partir de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, les premières usines de plain-pied, couvertes de sheds sont construites. Les toitures en dents de scie permettent d'avoir un coté vitré, pour capter la lumière du Nord et ainsi offrir un éclairage zénithal non éblouissant dans le lieu de travail. L'organisation sur un seul niveau permettant un accès facile et l'installation de machines imposantes.

Des bâtiments en gré offrent des volumes importants. Les bâtiments à l'étage disposent de poteaux en fonte et offrent de grands plateaux, tel que le bâtiment n° 26, datant de 1910, abritant d'anciens ateliers NSC. Ce bâtiment a une emprise presque carrée de 600 m² avec une hauteur totale de 13 m. Sa surface de plancher est de 2420 m² (sous-sol = 600 m², rez-de-chaussée = 600 m², 1^{er} et 2^{ème} étage = 600 m², greniers = 20 m²). Ces murs sont constitués de moellon de gré, sa charpente est en bois. Le plancher du 1^{er} étage est en béton, tandis que les autres planchers sont en bois. Le toit a une forme de shed avec tuiles et verrières orientées au Nord. Il a une valeur architecturale forte de par la composition remarquable de ses façades, le rythme de ses fenêtres aux très belles proportions. Les hauteurs d'étages sont progressives : les plus hautes en bas et plus petites au dernier niveau (5,5 m en bas, 4,3 m au milieu, 3,3 m en haut sous le niveau bas du shed). Il est totalement réhabilitable.

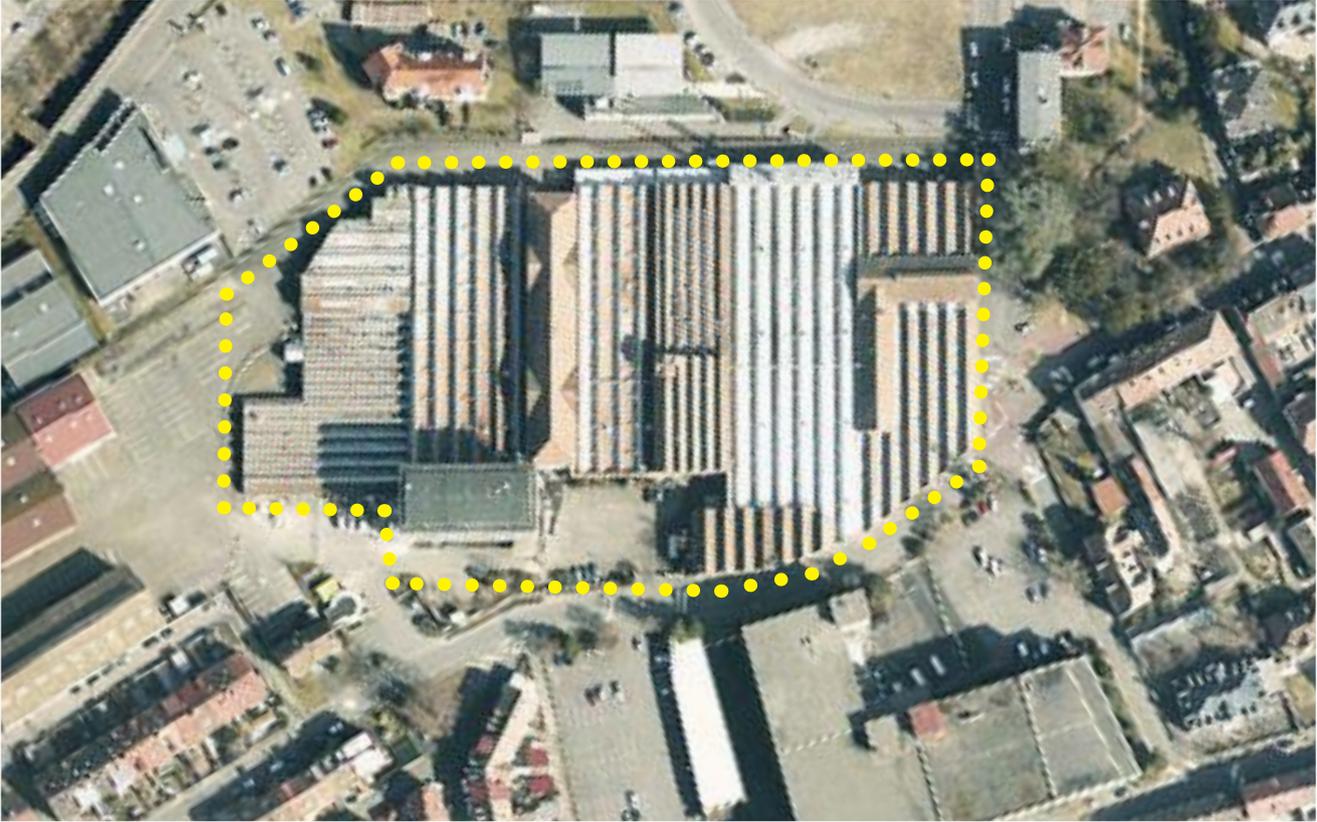
Derrière ce bâtiment, se trouve le bâtiment n° 27 datant également de 1910. Il abritait les anciens ateliers NSC. Il a une emprise rectangulaire de 950 m² avec une hauteur totale de 8 m. Sa surface de plancher est de 1940 m² (sous-sol = 40 m², rez-de-chaussée = 950 m², 1^{er} étage = 950 m²). Ses murs extérieurs sont en gré, à l'intérieur sa structure est poteau/poutre métallique et planchers en béton. Le dernier étage est couvert par une toiture en forme de shed (tuiles et verrières orientées au Nord). Les hauteurs sous plafond sont moins élevées que le n° 26, soit 5,35 m au rez-de-chaussée, 3,68 m à l'étage au niveau bas du shed. Ce bâtiment est réhabilitable en totalité.

Parmi les bâtiments très anciens, on peut relever le bâtiment 28 datant de 1900. Il a des murs en moellons de gré, une structure porteuse poteau/poutre métallique, une toiture en forme de shed (tuiles / verrière au Nord). Les sheds ont un rythme plus ample que ceux du bâtiment 26. Il a une emprise rectangulaire de 550 m², une surface de plancher de 1650 m² (rez-de-chaussée 550 m², 1^{er} étage 550 m², 2^{ème} étage 550 m²). Sa façade donne directement sur la rue de la République. Ce bâtiment est réhabilitable en totalité.

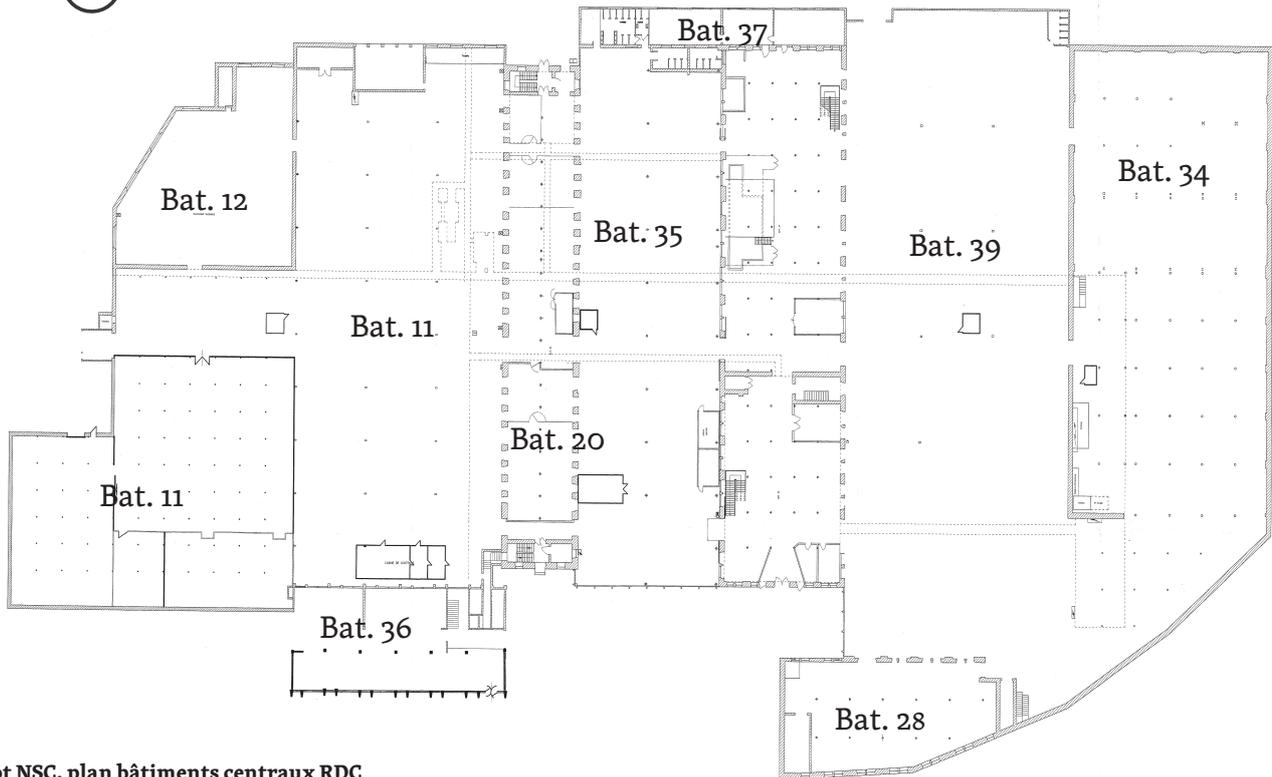
Juste à côté de ce bâtiment 28, se trouve le bâtiment 34, datant de 1898. Ce bâtiment est représentatif de l'architecture du XIX^{ème} siècle, comme le bâtiment 28 il a des murs extérieurs en moellon de gré. Son emprise au sol est de 2 800 m² avec une hauteur totale de 11 m. Sa surface de plancher est de 3 550 m² (sous-sol = 450 m², rez-de-chaussée = 2 800 m², mezzanine = 300 m²). Il a comme particularité d'avoir une partie du bâtiment avec une hauteur sous charpente de 11m50 constituant une sorte de nef. Son impact visuel est très important sur la rue Weckerlin. Ce bâtiment est réhabilitable en totalité.

Sur le site, les sheds datent de périodes différentes allant du XIX^{ème} siècle au XX^{ème} siècle. En effet, les espaces vides entre les bâtiments ont été finalement remplis par des sheds métalliques.

Ainsi, le bâtiment 11 datant de 1920 et 1950 couvre une emprise au sol de 5000 m². Sa hauteur à la gouttière est de 3 m et au faitage de 4,5m. Il a également un sous-sol de 300 m². Les murs extérieurs sont en moellons, sa structure est métallique, sa toiture en forme de shed est couverte de tuiles et verrière. Il a de belles façades typiques des bâtiments industriels à shed. Il est difficilement réhabilitable sauf programme spécifique.



Ilot NSC, bâtiments centraux



Ilot NSC, plan bâtiments centraux RDC

Le bâtiment 12 correspond à l'ancienne chaufferie NSC. Il a une emprise au sol de 700 m². Sa constitution est identique au bâtiment 11, mais sa hauteur est plus élevée : 8 m au faitage. Il a également de nombreux décaissés dans la dalle qui accueillait autrefois les machines. Il est difficilement réhabilitable sauf programme spécifique.

Plus récent, datant des années 1960, le bâtiment 35 correspond à un remplissage entre les bâtiments 20 / 26 et 27. Son emprise au sol est de 1900 m² avec une hauteur totale de 7 m. Sa surface de plancher est de 1975 m² comprenant un niveau de plain pieds de 1900 m² et un sous-sol de 75 m². Sa structure est en béton avec poteau/poutre en métal. La toiture est constituée de shed et tuiles. Ce bâtiment présente de grands espaces couverts, peu de poteaux, une belle lumière. Le bâtiment 39 est du même type avec une emprise au sol de 3700 m² et une surface de plancher de 3850 m² (sous-sol = 100 m², rez-de-chaussée = 3750 m²). Le bâtiment 39 remplit le vide entre les anciens bâtiments 34 - 28 - 26 - 27 et 37. Sa structure est en bon état.

Le bâtiment 37 date des années 1970, et abritait la chaufferie. Sa structure est en béton. La chaufferie n'a plus de fonction depuis le déménagement de l'administration NSC fin 2015. Il n'a pas d'intérêt architectural.

Enfin, le bâtiment 36 construite en 1980, a été réhabilité en 2014. Son emprise au sol est de 550 m². Sa surface de plancher est de 4 400 m² (sous-sol = 550 m², rez-de-chaussée = 550 m², 1-2-3-4-5ème étage = 550 m² chacun, combles = 550 m²). Sa hauteur totale est de 26 m. Sa structure et sa charpente sont en béton. Il est occupé par des bureaux dont le siège de NSC Florival.

La surface de plancher existante sur l'îlot urbain NSC est donc de 32 325 m².

La mutation de ce potentiel foncier important doit permettre à la ville de Guebwiller de retrouver un nouveau souffle et d'offrir de nouvelles perspectives de vie et de travail.

Dans le cadre de sa réflexion sur le devenir de ses écoles, la Ville de Guebwiller envisage l'implantation d'une école maternelle d'une dizaine de classes comprenant également les espaces périscolaires dont la restauration. Lieu d'échanges et de sociabilité, l'école et ses annexes doivent être pensées en articulation avec l'espace public, les logements, ... Une réflexion spécifique est attendue tant en termes programmatiques (organisation et mutualisation d'espaces) qu'en terme urbains (articulations avec l'espace public, les logements).

Il s'agit également de proposer de nouveaux modes de relations entre l'habitat et le travail. Les possibilités de travail ont évolué : travail connecté, locaux partagés... Quel processus de projet permettrait de réintroduire des activités de production, de création (flexibilité, services associés) tout en créant de nouveaux logements, des équipements, des bureaux. Des espaces mutualisés (de type cluster) peuvent-ils trouver leur place dans le projet ?

Actuellement les îlots ne sont pas perméables. Comment retisser des espaces publics qui recréent du lien ? En lien direct avec l'espace public, comment aménager les rez-de-chaussée, enjeu majeur d'attractivité et d'urbanité. L'usage commercial est le plus évident pourtant il ne peut être généralisé. Quel autre usage économique, pour quelles activités ?

Comment prendre en compte l'arrivée possible du train ? Des hypothèses d'implantation de la gare peuvent être proposées par les candidats.

Il est demandé aux candidats de formuler des propositions à 2 échelles, en s'appuyant sur les orientations stratégiques et les intentions programmatiques de la Ville de Guebwiller et NSC Florival. Des orientations à l'échelle territoriale sont attendues sur le site de réflexion qui recouvre un territoire de 40 hectares. Le site de projet, d'une surface d'environ 12 hectares, permet de traduire concrètement des propositions à l'échelle architecturale, urbaine et paysagère.

1	FR-GUEBWILLER-C-APo4
3	FR-GUEBWILLER-PS2-Mo2



Plan de repérage des photographies du site de réflexion

FR-GUEBWILLER-SS-Poo

1	2
3	4
5	6
7	8

Fichiers «FR-GUEBWILLER-SS-Po1» à «FR-GUEBWILLER-SS-P24»

PHOTOGRAPHIES - SITE DE RÉFLEXION





9	10
11	12
13	14
15	16



17	18
19	20
21	22
23	24



Plan de repérage des photographies du site de projet, îlot du Louvre

FR-GUEBWILLER-PS1-Poo

1	2
3	4
5	6
7	8

Fichiers « FR-GUEBWILLER-PS1-Po1 » à « FR-GUEBWILLER-PS1-P13 »

PHOTOGRAPHIES - SITE DE PROJET

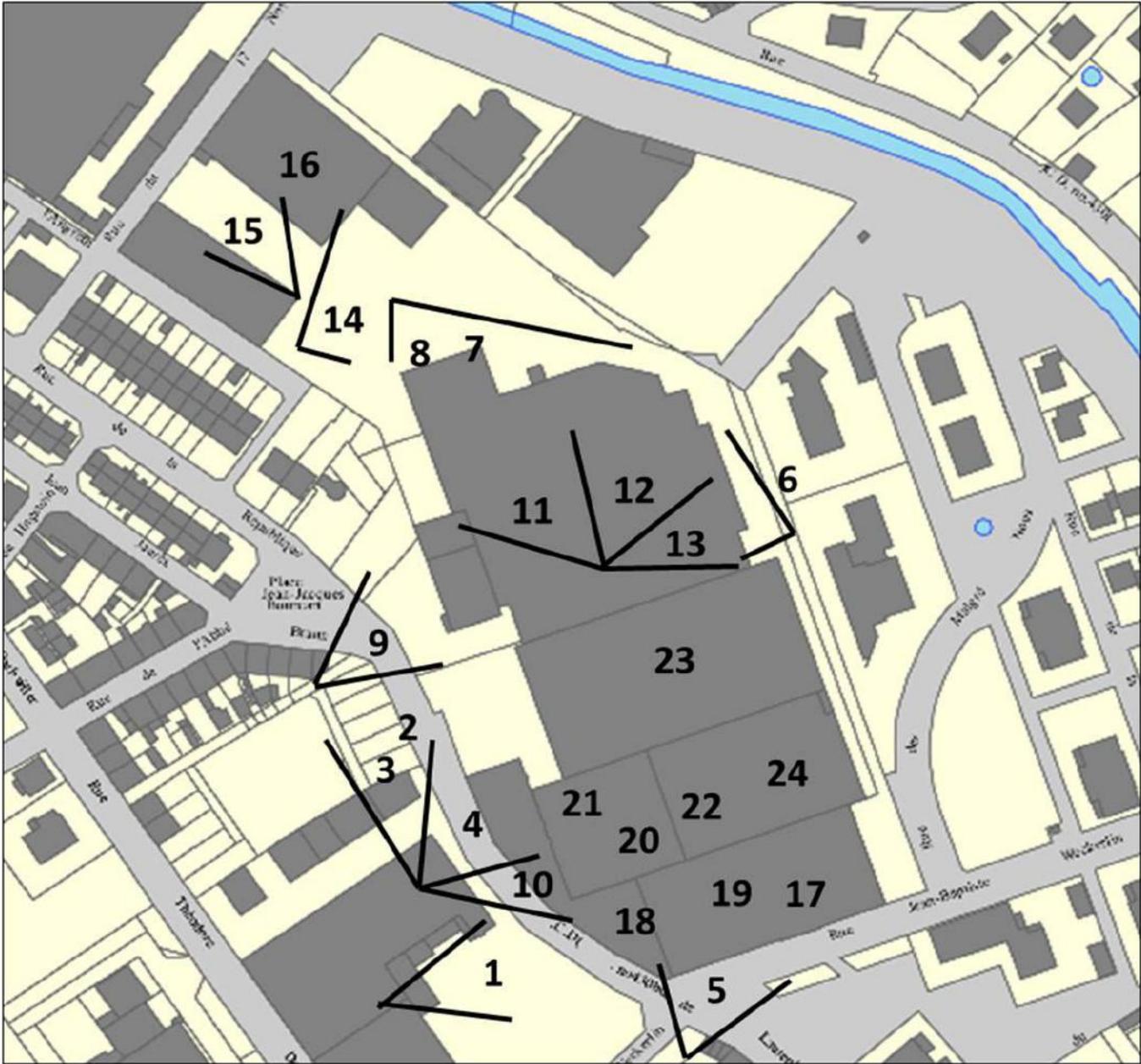
ILOT DU LOUVRE







10	11
12	13



Plan de repérage des photographies du site de projet, îlot urbain NSC

FR-GUEBWILLER-PS1-Poo

1	2
3	4
5	6
7	8

Fichiers « FR-GUEBWILLER-PS2-Po1 » à « FR-GUEBWILLER-PS1-P24 »

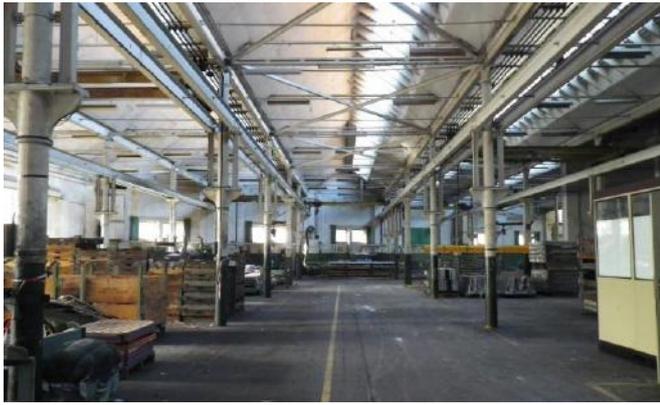
PHOTOGRAPHIES - SITE DE PROJET

ILOT NSC





9	10
11	12
13	14
15	16



17	18
19	20
21	22
23	24

AGGLOMÉRATION - ÉCHELLE TERRITORIALE

FR-GUEBWILLER-C-AP01.JPG	Photographie aérienne de l'agglomération
FR-GUEBWILLER-C-AP02.PDF	Photographie aérienne du périmètre European dans l'agglomération
FR-GUEBWILLER-C-AP03.JPG	Photographie semi-aérienne de l'agglomération dans la vallée du Florival (Source: paysages.alsace.developpement-durable.gouv.fr)
FR-GUEBWILLER-C-AP04.JPG	Photographie aérienne de la ville de Guebwiller
FR-GUEBWILLER-C-AP05.JPG	Photographie semi-aérienne Les Dominicains de Haute-Alsace, centre culturel
FR-GUEBWILLER-C-AP06.JPG	Photographie semi-aérienne du Parc de la Marseillaise , le château de la Neuenbourg, l'Eglise Notre Dame
FR-GUEBWILLER-C-AP07.JPG	Photographies semi-aériennes sur les vignobles
FR-GUEBWILLER-C-AP08.JPG	
FR-GUEBWILLER-C-M01.DWG	Plan de la ville
FR-GUEBWILLER-C-M01.PDF	Plan de la ville
FR-GUEBWILLER-C-M01A.JPG	Plan de la ville et le périmètre European
FR-GUEBWILLER-C-M02.JPG	Plan Occupation du Sol (Source : Plan Local d'Urbanisme de la ville)
FR-GUEBWILLER-C-M03.JPG	Plan topographique
FR-GUEBWILLER-C-M04.JPG	Cartographie des sensibilités paysagères (Source : Plan Local d'Urbanisme de la ville)
FR-GUEBWILLER-C-M05.JPG	Plan de la ville
FR-GUEBWILLER-C-M06.JPG	Carte des transport dans le Haut-Rhin
FR-GUEBWILLER-C-M07.JPG	Communauté de Communes de la Région de Guebwiller
FR-GUEBWILLER-C-M08.JPG	Carte du territoire du SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon
FR-GUEBWILLER-C-M09.JPG	Carte IGN (Source : Geoportail)
FR-GUEBWILLER-C-M10.JPG	Carte du relief du Massif des Ballons des Vosges
FR-GUEBWILLER-C-P01.JPG	Photographie du Château de la Neuenbourg
FR-GUEBWILLER-C-P02.JPG	Photographie de l'Eglise Saint Léger
FR-GUEBWILLER-C-P03.JPG	Photographie de La Lauch dans le centre-ville

SITE DE RÉFLEXION - ÉCHELLE URBAINE

FR-GUEBWILLER-SS-AP01.JPG	Photographie aérienne du site de réflexion
FR-GUEBWILLER-SS-AP01A.JPG	Photographie aérienne du site de réflexion avec les périmètres European
FR-GUEBWILLER-SS-AP02.JPG	Photographies semi-aérienne du site de réflexion, la vallée de La Lauch (Source: source : Atlas des paysages d'Alsace)
FR-GUEBWILLER-SS-AP03-1920.JPG	Photographies semi-aérienne du site de réflexion , la vallée et les usines NSC - 1920
FR-GUEBWILLER-SS-AP04.JPG	Perspective du projet de gendarmerie par Kauffmann et Wassmer- 2015
FR-GUEBWILLER-SS-M01.JPG	Cadastre parcellaire du site de réflexion
FR-GUEBWILLER-SS-M01A.JPG	Cadastre parcellaire du site de réflexion avec les périmètres European
FR-GUEBWILLER-SS-P00.JPG	Plan de repérage des photographies
FR-GUEBWILLER-SS-P01.JPG À	Photographies du site de réflexion
FR-GUEBWILLER-SS-P24.JPG	

LISTE DES DOCUMENTS À TÉLÉCHARGER

SITE DE PROJET - ÉCHELLE ARCHITECTURALE

FR-GUEBWILLER-PS-AP01.JPG	Photographie aérienne du site de projet
FR-GUEBWILLER-PS-AP01A.JPG	Photographie aérienne du site de projet avec périmètre Europan
FR-GUEBWILLER-PS-AP02.JPG	Photographie semi-aérienne du site de projet
FR-GUEBWILLER-PS-AP03.JPG	Gravure site NSchlumbergeretGie - 19siècle
FR-GUEBWILLER-PS1-M01.PDF	Plan du bâtiment du Louvre - Sous-sol
FR-GUEBWILLER-PS1-M02.PDF	Plan du bâtiment du Louvre - 1er étage
FR-GUEBWILLER-PS1-M03.PDF	Plan du bâtiment du Louvre - 2ème étage
FR-GUEBWILLER-PS1-P00.JPG	Plan de repérage des photographie de l'îlot du Louvre
FR-GUEBWILLER-PS1-P01.JPG	Photographies de l'îlot du Louvre
FR-GUEBWILLER-PS1-P13.JPG	
FR-GUEBWILLER-PS2-M01.PDF	Cadastre de l'îlot urbain NSC
FR-GUEBWILLER-PS2-M02.PDF	Plan du bâtiment central de l'îlot urbain NSC
FR-GUEBWILLER-PS2-P00.JPG	Plan de repérage des photographie de l'îlot NSC
FR-GUEBWILLER-PS1-P01.JPG	Photographies de l'îlot NSC
FR-GUEBWILLER-PS1-P24.JPG	
FR-GUEBWILLER-T.PDF	Dossier de site
FR-GUEBWILLER-T-ANNEXE	Étude d'aménagement et de requalification des friches industrielles du Haut de la Ville de Guebwiller - Diagnostic (Source : ville de Guebwiller)

INFORMATIONS GÉNÉRALES	3
PAROLE AUX ACTEURS	5
AVANT - PROPOS	9
RELATION AU THÈME "VILLES PRODUCTIVES"	13
LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME	13
LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE ET DE SES PARTENAIRES	13
LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES	15
CONTEXTE	17
GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE	17
UN CADRE DE VIE VALORISANT ENTRE VIGNES ET FORÊT	17
PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	19
DU MOYEN ÂGE À LA PÉRIODE INDUSTRIELLE : UN PATRIMOINE À METTRE EN VALEUR	19
RAPPEL HISTORIQUE	21
UN TERRITOIRE À RECONNECTER	21
ARMATURE URBAINE ET INTERCOMMUNALITÉ	21
DESSERTE ET CONNEXIONS RÉGIONALES	23
CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	25
UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN MUTATION À RÉINVENTER	25
POPULATION, ÉCONOMIE ET LOGEMENT	25

TABLE DES MATIÈRES

SITE DE RÉFLEXION	29
RETROUVER UNE ATTRACTIVITÉ	29
UN RÉSEAU VIAIRE ET DES ESPACES PUBLICS À DÉVELOPPER ET À REQUALIFIER	29
UN PARCELLAIRE TRÈS CONTRASTÉ	31
DES ÎLOTS D'HABITAT ISOLÉS DANS LE TISSU INDUSTRIEL ANCIEN	31
UN TISSU INDUSTRIEL TRÈS PRÉSENT	31
UN TISSU URBAIN ET UNE ARCHITECTURE TRÈS CONTRASTÉS	32
LES ENJEUX DE LA MUTATION DU PARC IMMOBILIER DES ENTREPRISES	33
SITE DE PROJET	35
ILOT URBAIN DU LOUVRE	35
ILOT URBAIN DU SITE NSC	35
PHOTOGRAPHIES - SITE DE RÉFLEXION	41
PHOTOGRAPHIES - SITE DE PROJET - ILOT DU LOUVRE	45
PHOTOGRAPHIES - SITE DE PROJET - ILOT NSC	49
LISTE DES DOCUMENTS À TÉLÉCHARGER	53



E U R O P
P A N
FR
14

