

Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche

Expérience de la communauté de communes
de la Vallée de Saint-Amarin



UN SERVICE





M É M E N T O N ° 7

Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche

Site de Wesserling (68)

Expérience de la
communauté de
communes de la Vallée
de Saint-Amarin



Décembre 2009

Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche

Site de Wesserling (Haut-Rhin)

Expérience de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin

Mémento élaboré à partir d'une visite sur le terrain et du premier déplacement du réseau qui a eu lieu les 23 et 24 octobre 2008 et de deux entretiens téléphoniques. Il a été conçu et réalisé par Mathilde Kempf et Armelle Lagadec, sous la direction d'Yves Gorgeu, Mairie-conseils - Caisse des Dépôts et relu par le comité de pilotage et les intervenants.

Lors de ce déplacement, d'autres visites ont été organisées dans le Haut-Rhin : le lotissement innovant «les Coccinelles» à Sainte-Croix-aux-Mines (mémento N°4), la démarche de développement durable de la commune de Kaysersberg et de la communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg (mémento N°5).

Organisation du mémento :

- le projet en quelques mots
- première partie : témoignage des intervenants ;
 - . Le contexte historique et politique du site de Wesserling
 - . La philosophie et la mise en place des projets sur le site
 - . Le fonctionnement et la gestion du site
 - . La mise en œuvre des projets
 - . Le projet global d'aménagement et de développement du site
 - . Les projets du parc patrimonial et économique
 - . Les projets publics, touristiques, culturel
 - . Les projets industriels
 - . Les projets commerciaux
 - . Les projets d'habitat
 - . Un peu de recul sur le patrimoine industriel
- deuxième partie : un regard sur ces expériences : les mécanismes qui ont permis l'émergence de ces projets ;
- troisième partie : les questions que ces expériences soulèvent.



LE PROJET EN QUELQUES MOTS

Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin

13 200 habitants dans 15 communes

Site

17 ha de parc avec château, ferme et villas appartenant au CG 68
24 ha d'usines appartenant à la CCVA

Problématique

Projet intercommunal cherchant à recréer un attrait économique et culturel dans une vallée très urbanisée avec un fort passé industriel, équipée d'un train cadencé relié à Mulhouse

Programme

35 000 m² d'hôtel d'entreprises
250 logements locatifs

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin

Maîtrise d'œuvre

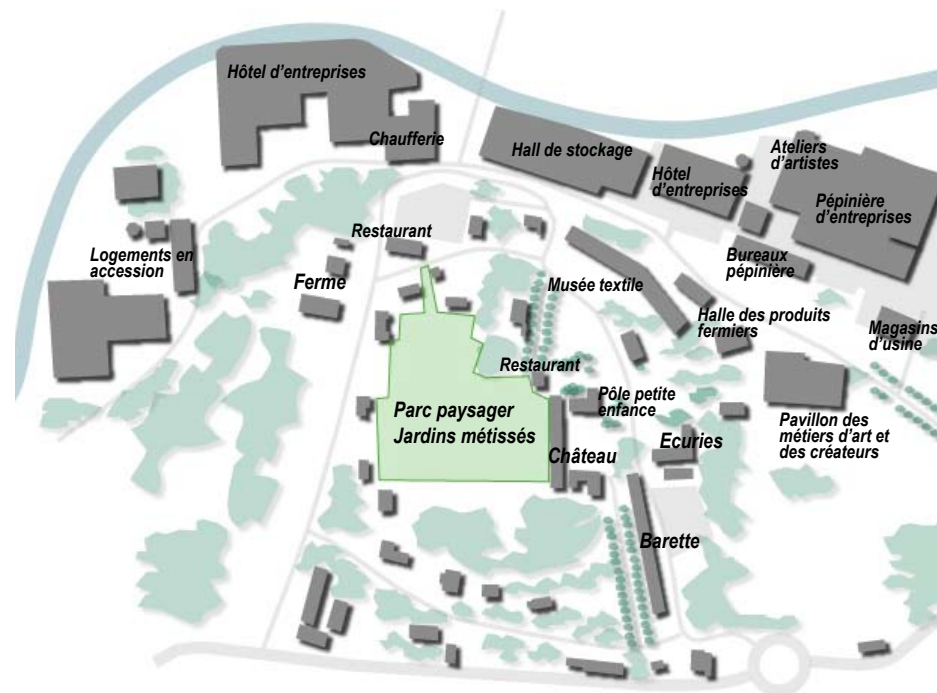
AXIS architecture (Troyes)

Montage de l'opération

Régie interne à la communauté de communes
Permis de construire successifs

Philosophie des projets opérationnels

Réhabilitation et restructuration de bâtiments
Lien au paysage et à la culture locale
Volonté d'aménager et de construire de façon sobre et de qualité
Travail sur la densité et l'économie (réutilisation d'espaces, de constructions, de matériaux)





PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DES EXPÉRIENCES

Tous les textes de cette première partie (sauf les titres des chapitres) sont issus de la visite et d'un entretien téléphonique avec Laurent Thomassin, architecte Axis architecture maître d'oeuvre et Mathieu Aufauvre, ex-agent de développement économique de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin qui a suivi et mis en œuvre le projet. Ils ont été classés par thèmes et réordonnés. Leur contenu correspond à la retranscription littérale des propos tenus par les différents intervenants.
Crédits photographiques : site de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin, François Tacquard, Élisabeth Schmitt, Armelle Lagadec, Mathilde Kempf.

LE CONTEXTE HISTORIQUE ET POLITIQUE DU SITE DE WESSERLING

Une vallée paysanne industrialisée depuis 1700

François Tacquard, président du Parc de Wesserling, président de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin

Avant les années 1700, la vallée s'organisait selon un système agraire de bûcherons paysans et d'artisans paysans, avec des structures collectives bien développées, comme c'était le cas dans de nombreux territoires de montagne. Différentes guerres ont dévasté la vallée et provoqué l'apport de nouvelles populations, venues en groupes avec leurs traditions collectives.

Les industries métallurgiques ont démarré avant le textile car l'environnement était favorable à cette activité (chutes d'eau, bois). Le textile a ensuite été très bien diffusé dans la vallée grâce à la création d'ateliers à domicile dès 1700, appelés « boutiques ».

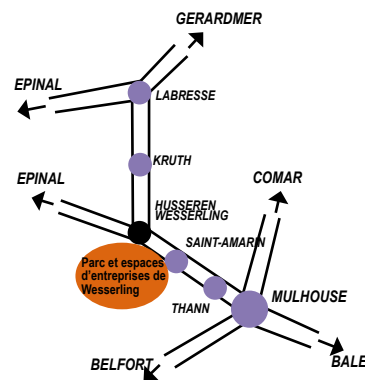
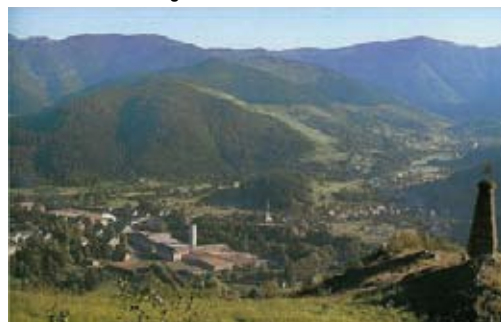
Le site de Wesserling situé à un carrefour stratégique

Le site du Parc de Wesserling démarre avec la construction d'un pavillon de chasse des abbés de Murbach, alors propriétaires de la vallée, créé vers 1699 sur une moraine glaciaire déposée il y a environ 50 000 ans.

Cet endroit stratégique correspond à un carrefour où la vallée se divise en deux : une grande vallée qui mène vers la Lorraine, la Bresse, Saint-Dié... et qui finit par un col à haute altitude, le col du Bramond ; une vallée plus courte qui va vers le col du Bussang, le plus bas col des Vosges. Une voie romaine importante y passait déjà car c'est la liaison la plus courte entre Milan et la Belgique.

C'est toujours le cas aujourd'hui et cela se traduit par un trafic important de camions...

le site de Wesserling





Brève histoire du site industriel de Wesserling

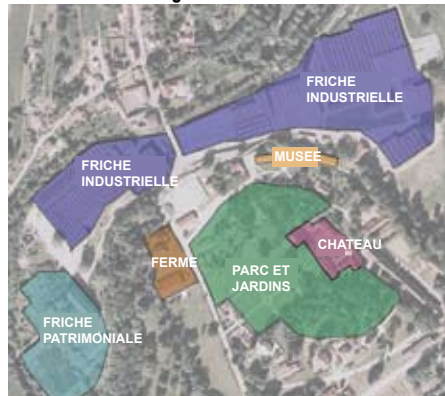
Les princes abbés étaient aussi des hommes d'affaires. Ils ont apporté dans la vallée les industries métallurgiques et textiles, en particulier « l'indiennage », une technique d'impression interdite en France pendant presque cinquante ans sous la pression des lainiers du Nord. Les bourgeois et les nobles français importaient massivement de Suisse et d'Angleterre des toiles peintes en fraude et Louis XV a finalement accepté d'autoriser deux manufactures d'indienne en France : celle d'Oberkampf à Jouy-en-Josas (Yvelines) et celle de Wesserling vers 1750.

La première usine a été installée au château. Elle utilisait une technique d'impression à la planche issue des Indes. Notons que les industries chinoise et indienne ont été détruites avec des produits à bas coûts fabriqués dans nos usines dès 1750...

Les familles Gros et Roman (deux familles protestantes alliées) ont géré le site pendant pratiquement 130 ans, jusqu'en 1930. Elles ont développé un site reconnu au niveau mondial avec 5 000 employés vers 1900 et de très beaux produits. Au fur et à mesure du développement, ces patrons ont aménagé des jardins de plus en plus grands, qui couvrent maintenant 17 hectares. Ce site a connu une forte croissance puis un premier déclin dès 1930.

Avec la grande crise, Gros-Roman a fait faillite. Boussac a racheté le site, dont il va rester propriétaire jusque dans les années 1990, après quoi il y aura diverses péripéties. Les derniers employés de l'usine ont été licenciés en 2003.

le site de Wesserling



vue aérienne du site



L'aménagement du site et du territoire par des patrons paternalistes

Dès le début de l'existence du site, les patrons ont mis en oeuvre un projet d'aménagement. Ils ont magnifié le parc avec des villas construites en arcs concentriques et un aménagement paysager au centre. Les usines ont été organisées pour créer des points de vue.

Le château était leur première résidence. L'aile centrale et l'aile nord du château sont ensuite devenues la première usine. Puis, quand ils ont construit la Barrette et l'usine du bas, le château est redevenu la résidence des patrons. Deux ou trois familles s'y sont installées ; d'autres ont habité les villas autour du parc.

Ils avaient leurs écuries et leurs étables. Lorsqu'elles sont devenues trop petites, ils ont créé la ferme. L'urine de vache servait de mordant pour certains colorants textiles dans les années 1860, mais c'était une raison mineure et la ferme était plutôt destinée aux loisirs et à la nourriture des patrons. Elle n'a pas servi à alimenter les ouvriers. Elle couvre 3 000 m² et a été copiée sur un modèle suisse. Dès 1880, elle a été donnée en gérance à un régisseur.

Dans le parc, on voit des séquoias et beaucoup d'arbres exotiques. Il y avait un jardin à la française et une terrasse à l'italienne, des jardins potagers, un jardin à l'anglaise et le jardin de la ferme, ainsi qu'un théâtre extérieur dès 1760. Dans la conception du patron protestant, le jardin à la française était aussi un jardin productif avec des allées très structurées, beaucoup de palissades de fruitiers et quelques légumes.

Les ouvriers n'habitaient pas là. Ils sont restés dans les villages. À la Révolution française, plutôt que de créer des cités ouvrières, les patrons ont maintenu les ouvriers dans leurs villages en mettant en place le système des ouvriers paysans.

Cette organisation faisait partie d'une conception d'ensemble avec une maîtrise de la vallée. Les patrons de Wesserling ou leurs cadres étaient maires de presque tous les villages de la vallée et ils ont développé l'agriculture. Ils ont acheté des taureaux communaux et mis en place des vachers communaux. Ils ont créé les fermes auberges en 1880, ils ont amélioré les marcairies, amené les engrais... Ils ont en fait amélioré la vie des ouvriers paysans.



Les ouvriers venaient de leurs villages à pied tous les matins, ce qui représentait une heure à une heure et demie de marche. À midi, leurs enfants amenaient à manger sur place. Le train est arrivé dans la vallée à Thann en 1830, à Wesserling en 1860, à Kruth en 1890. Cette ligne de chemin de fer qui va jusqu'au fond de la vallée existe encore aujourd'hui.

Ce système a fonctionné entre 1780 et 1930, année où tout s'est écroulé : c'est la grande crise et l'usine a fermé totalement pendant trois ans. Boussac l'a reprise, mais il n'habitait plus sur place. Le paternalisme historique était fini.

Pendant deux siècles, Wesserling a dominé la vallée et tous les villages ont été optimisés grâce à l'usine.

En 1986, Boussac a vendu au groupe Villot, qui a souhaité ne plus s'embarrasser des actifs non industriels du site. Il a donc cherché un acheteur pour la partie parcs et jardins, déjà vétuste et désertée par les patrons.

Un devenir du site incertain après la fin de l'industrie textile

Le conseil général du Haut-Rhin a acheté la partie parcs et jardins en 1986 pour aider le district de la Vallée à faire une opération immobilière. Un combat s'est alors engagé sur l'avenir de ce site.

vue ancienne du site



Une première idée a été évoquée : on démolit tout et on lotit avec des maisons. Un consensus a tout de suite émergé pour s'y opposer. Le parc était très dégradé, les logements étaient occupés par des ouvriers, les patrons avaient quitté le site dès 1950 mais celui-ci avait une valeur symbolique telle que personne n'avait sérieusement envisagé cette hypothèse.

Malheureusement, une deuxième hypothèse a dominé et provoqué un désordre terrible pendant pratiquement quinze ans : y ériger le grand hôtel qui allait sauver le site. En 1989, alors qu'une démarche de réflexion de développement local était engagée, le conseiller général et président de la communauté de communes de l'époque a dit : « On arrête tout, on a trouvé un investisseur suisse sérieux, un architecte de Strasbourg nous propose un projet qui va créer deux cents emplois ». Ce projet prévoyait de démolir le château pour construire un hôtel moderne 4 étoiles, de démolir la Barrette (la plus vieille usine d'Alsace) pour faire un parking, etc. Il utilisait le jardin et le site, mais ne respectait pas le patrimoine. Les occupants des bâtiments, près de 70 familles ouvrières, ont été chassés pour céder les espaces à ces fameux investisseurs suisses qui ne sont jamais venus. On a laissé les bâtiments se dégrader et être pillés, puisqu'ils devaient être démolis.

En 1992, lorsque le projet d'hôtel a disparu, les deux conceptions ont continué à s'opposer : un projet de développement local basé sur les forces vives et un projet extérieur, celui d'un grand investisseur qui viendrait s'emparer du site et le développer.

vue ancienne du site





Développement local ou investisseur extérieur ?

Cette tension existe encore aujourd'hui sur la conception de l'avenir de la vallée.

Deux visions s'opposent :

- l'idée que le développement de la vallée repose d'abord sur de grandes routes (deux fois deux voies) pour que de grands investisseurs extérieurs puissent s'y installer et développer l'économie locale, comme ils l'ont fait depuis si longtemps ;
- l'idée que ces raisonnements sont dépassés, qu'il n'y a plus de grands investisseurs qui s'installent dans des vallées, même très accessibles, et que c'est d'abord sur nos forces vives, sur le patrimoine et le développement local qu'il faut s'adosser pour bâtir un projet.

Cette seconde démarche a été niée pendant pratiquement quatorze ans et tout le site est tombé en ruines, les gens ont volé les escaliers, les parquets, la pluie est rentrée dans les bâtiments du parc... Parallèlement, l'usine située en contrebas allait de plus en plus mal. La production s'était repliée sur la moitié des bâtiments, en amont ; une grande partie du complexe économique se dégradait.

En 1998, année du changement de conseiller général, le site était totalement en ruines, le jardin en friche, etc., alors qu'un musée du costume y avait été créé en 1996 pour un coût de trente millions de francs ! Une équipe politique issue du mouvement de développement local a progressivement pris les commandes de la vallée en essayant d'impulser collectivement un autre projet. Cela n'a pas été facile avec un site en ruines, un musée du costume coûteux en fonctionnement et qui accueille à peine dix mille visiteurs payants.

1 LA PHILOSOPHIE ET LA MISE EN PLACE DES PROJETS SUR LE SITE

Partir du site pour concevoir avec modestie

Nous travaillons toujours à partir du site, ce qui n'est pas copier l'histoire mais la connaître et la prolonger. Nous faisons à chaque fois une étude historique très poussée.

Laurent Thomassin, architecte maître d'œuvre Axis architecture

Au départ, le plus difficile était de trouver la ligne de conduite pour intervenir de façon cohérente sur l'ensemble du site, en évitant tout effet de mode. Il faut raisonner autrement qu'à partir d'une approche « j'aime / je n'aime pas ». On ne sait pas aujourd'hui ce qui est beau ou pas dans ce domaine. Il y a beaucoup d'architectures récentes à côté desquelles nous sommes passés jusqu'au dernier moment.

Un fil conducteur très présent organise l'ensemble, avec une volonté de faire se rencontrer le site industriel et l'espace naturel. Il n'était pas possible, ni financièrement ni dans la démarche, d'aménager l'espace. Il fallait simplement laisser la coulée verte pénétrer dans le site industriel, sans le travailler. Le paysagiste avec qui je faisais équipe a arrêté sa mission parce qu'il partait dans une organisation de l'espace très dessinée, alors qu'il ne fallait presque rien faire.

Ce type de modestie a été poussé à l'extrême : il faut laisser la pelouse glisser et surtout ne pas chercher à remettre les choses à plat, faire des murets, des rampes, des bouts d'escalier et faire trop de choses. Soyons les plus simples possible.

Réconcilier environnement, paysage et industrie

Le point de départ de notre démarche est issu de la perception que nous avons eue en visitant le site la première fois, avant de remettre notre proposition pour la consultation. L'opposition entre le site industriel et son environnement m'avait beaucoup frappé. Le terrain de l'usine, la manière dont elle était construite, la densité, les bâtiments de qualités très diverses, l'aspect industriel tournant le dos à l'environnement donnaient une impression très brutale. On sentait que toutes les préoccupations de qualité environnementale, de qualité de vie, de qualité de l'espace avaient été absentes, dans une période récente au moins. Le contraste était très fort entre le caractère du site

industriel et la qualité du paysage dans lequel il se trouvait, où le végétal est l'élément dominant. Les deux mondes se tournaient le dos et s'ignoraient complètement.

Notre proposition s'est basée sur la volonté de réconcilier l'espace de travail et la qualité environnementale. Nous souhaitons montrer qu'il n'y a pas forcément d'antagonisme incontournable, qu'il est possible de travailler dans un cadre agréable et de prendre en compte la qualité de l'environnement. Cela nous a amené à essayer de faire entrer l'espace naturel à l'intérieur du site industriel, donc de créer des percées et de faire pénétrer la végétation dans le site. Nous avons également cherché à ouvrir des champs visuels depuis le site industriel vers l'espace naturel alentour. Cela a organisé la manière de séquencer et de démolir certains bâtiments pour faire respirer le site et le mettre en relation avec son environnement.





Le premier acte : les jardins

François Tacquard

En 1985, une association appelée ARCS – actifs, retraités, chômeurs solidaires – a été créée. C'était la deuxième de France après Rennes et la première d'Alsace. Elle est toujours en place et fonctionne bien. Les dames qui la composaient, dont mon épouse, disaient qu'il fallait apprendre aux chômeurs de longue durée à refaire les gestes du jardinage. Elles ont demandé à la communauté de communes de créer un jardin d'insertion. Une étude patrimoniale sur les jardins de Wesserling a été menée avec une jeune architecte paysagiste qui avait un grand souci de l'histoire et de la connaissance pour proposer un projet nouveau. De là est né le jardin potager décoratif.

Ce jardin a été remis en état : tout était en ruines, sans eau. Des bénévoles l'ont pavé, les terrasses ont été refaites telles qu'elles étaient au XIX^e siècle...

Un projet touristique d'envergure suite à la réhabilitation des jardins

Ce jardin est la première opération de développement de Wesserling, démarrée en 1999. Puis est venue l'idée des jardins métissés : neuf créateurs réalisent chaque année une intervention sur une thématique donnée. Ensuite, nous avons fait Noël au jardin, qui a très bien marché : pendant un mois, tous les soirs, nous avons promené les gens dans les jardins, de nuit, avec des contes, etc., pour finir à la ferme où l'on découvre de bons produits locaux.

Les paysans de la vallée se sont regroupés pour créer un centre d'initiation à l'agriculture dans la ferme qui était en ruines. Le restaurant a été créé dans une ancienne villa. Le pôle multi-accueil petite enfance s'est installé en 2001 dans l'aile sud du château, pour occuper petit à petit les lieux. Des investisseurs privés ont rénové toutes les villas et la Barrette (qui était la grande usine du XVIII^e siècle), dans lesquelles 40 logements sont en cours de finition.

En 2008, nous avons accueilli 70 000 visiteurs payants avec le musée et le jardin. Nous comptons maintenant l'équivalent de trente emplois à temps complet dans la partie musée / jardin.

les jardins potagers



les jardins métissés





Un projet économique industriel pour ne pas devenir une vallée dortoir

Le site a donc commencé à vivre. Quand l'usine a fermé en 2003, nous commençons à peine à émerger de la partie parc. Cela représentait 60 000 m² de bâtiments et d'usines (dont 50 000 m² en mauvais état et au moins 20 000 m² en ruines), 17 hectares de jardins... soit 43 hectares dont le devenir restait hypothétique.

Mathieu Aufauvre, chargé de mission développement économique à la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin (à l'époque du projet)

Nous sommes partis d'un contexte de crise. Il a fallu faire un choix politique : qu'est-ce qu'on fait pour notre vallée ? Soit on a le courage politique de dire que l'économie de la vallée n'est pas morte, soit on laisse tout tomber, on ne fait rien et on crée une friche qui deviendra un terrain vague qui accueillera peut-être un lotissement dans quelques temps, mais on fait alors une croix sur l'activité économique. Accepte-t-on que notre vallée devienne à terme une vallée-dortoir ?

À partir de ce constat, les techniciens et les élus ont travaillé sur la faisabilité d'un projet en cherchant ce qui nous différenciait d'un autre territoire, d'autant plus qu'il y avait des zones d'activité sur des terrains nus que nous n'arrivions pas à vendre. Que peut-on faire si nous souhaitons encore avoir de l'économie dans la vallée ?

C'est un grand atout d'avoir des bâtiments car un produit un peu différent peut naître. Une collectivité peut proposer des bâtiments locatifs et pas seulement des terrains à bâtir. Les coûts de construction étant les mêmes dans la vallée et dans la plaine, les gens préfèrent s'installer près des axes routiers. Par contre, il était intéressant de proposer un produit locatif dont l'équivalent n'existait pour ainsi dire pas. Pour qu'il soit attractif, nous sommes partis sur des prix peu élevés. Seule une collectivité pouvait se lancer dans le projet. La nouvelle équipe de la communauté de communes a donc décidé d'acheter l'ensemble.

La beauté des lieux comme carte de visite pour développer le projet

François Tacquard

Le simple fait de dire qu'il existait un beau projet d'usine avec des prix bas à Wesserling a suffi pour attirer quelques personnes. C'est en découvrant les potagers et la beauté du site que ces personnes se sont attachées à l'usine, pourtant en ruines. En s'installant, beaucoup de gens avaient l'espoir que la beauté de leur usine allait rejoindre la beauté du jardin et la crédibilité du jardin potager. En 2003-2004, l'usine n'était pas en très bon état. Les travaux n'ont démarré qu'un an après car il a fallu trouver un projet, chercher des financements, lancer des appels d'offres.

Le jardin potager et les jardins de Wesserling, le restaurant, etc. ont été un des facteurs majeurs de réussite dans l'accueil économique. C'est vraiment un paradoxe. Ces réalisations ont fait comprendre que nous avons un projet d'ensemble, que nous le tenons depuis déjà quatre ans et que ça allait être un beau projet dans lequel une entreprise venant de loin pourrait valoriser son image de marque, ses services... Le site offre en effet de nombreux services : main d'œuvre avec l'association d'insertion toujours présente pour envoyer des travailleurs dans les ateliers, services de transport, de gardiennage, de salle, d'animation, etc.

Chaque bâtiment a une logique différente. Nous savions que c'était un atout dès le début. Il faut disposer de produits différents pour offrir une palette immobilière complète. On trouve de grands ateliers assez classiques, des bâtiments réservés au textile...

Pour l'instant, les demandes de location fonctionnent par le bouche à oreille et le site est rempli. Une personne met en place un site internet. Des demandes arrivent tout le temps.

Une vallée qui relie Mulhouse grâce à un tram-train

Le train créé à la fin du XIX^e est toujours en service. En 2011, il sera cadencé à la demi-heure et connecté à deux TGV jusqu'au fond de la vallée, ce qui n'était pas gagné il y a quatre ans. Nous n'avons peut-être pas de route mais nous avons le train cadencé, ce qui n'est pas si mal.

Il y aura aussi une piste piétonne et cyclable tout le long de l'usine. Elle partira de Saint-Amarin et mènera jusqu'en haut de la vallée.

LE FONCTIONNEMENT ET LA GESTION DU SITE

Un site complexe s'apparentant au fonctionnement d'une petite cité

À chaque fois qu'il y a eu un beau projet, nous avons favorisé la création d'une nouvelle structure. Douze associations sont actuellement présentes sur le site : une association des métiers du textile, une association des métiers d'art, une association des paysans, une association pour le jardin potager, etc.

Personne ne peut totalement contrôler un projet aussi complexe. Nous approchons les 200 emplois dans le site, que nous allons dépasser prochainement. Nous gérons 43 hectares. La propriété publique couvre près de 75 000 m² de bâtiments, dont 15 000 pour le département et 60 000 pour la communauté de communes. Près de 150 acteurs différents interviennent.

Sur la thématique du jardin, nous avons un très beau potager en plus du jardin décoratif, un jardin social, un jardin écologique et un jardin productif qui se développe actuellement sur d'anciens terrains à nouveau cultivés pour varier les produits. Par exemple, une confiture de framboise à la rose est fabriquée en hiver par l'équipe du jardin d'insertion.

Il est impossible d'avoir une pensée et une direction uniques. Nous sommes vraiment dans une dynamique de petite cité complexe à gérer.

Favoriser des modes de gestion associatifs

Une association de gestion fédère l'activité culturelle et touristique du site : le musée et les jardins. Dans ses statuts, une association nouvelle et qui a plus d'un an d'existence a automatiquement droit à deux sièges au conseil d'administration. Ces statuts visent à faire en sorte que l'association-mère soit le fruit de la dynamique locale. Elle fédère toutes les autres associations et est composée d'un tiers d'élus de la communauté de communes, des communes et du département, et deux tiers de bénévoles qui viennent des douze associations.

L'association-mère a un gros budget. Elle a créé un restaurant et l'a mis en gestion, après avoir installé un fonds de commerce qui reste propriété de l'association. Le gérant installé à son compte paie un loyer mensuel. La durée d'ouverture du restaurant est soumise à accord. C'est une sorte de DSP (délégation de service public) privée.

Chacune des associations a une dynamique propre. L'association des potagers a remis en état les jardins, l'association Ouver'Thur anime de grandes manifestations culturelles, etc. Pour financer ses actions, l'association de gestion monte un dossier et cherche des subventions. Dans son budget annuel, une somme est affectée par le département à la rénovation ; elle lui sert d'autofinancement.

L'association des potagers et l'association de gestion accueillent de plus en plus de public scolaire : 2000 scolaires au début, bientôt 10 000.

L'association des potagers a ses locaux sous le restaurant. L'association Patrimoine et emploi, dont les locaux sont dans l'usine, fait aussi de la pédagogie sur le patrimoine. L'idée est de mettre ces deux associations d'insertion au même endroit et de faire un centre d'accueil jeunes et initiation. Elles auraient alors un permanent commun. La communauté de communes signe des conventions avec ces deux associations.

la ferme



une association d'insertion





Détermination des prix d'achat, de rénovation, de location, etc.

Le site (24 hectares et 60 000 m² de bâtiments) était à vendre à 2 millions d'euros. Nous l'avons négocié à 600 000 euros avec le liquidateur.

Les règles de l'Union européenne disent qu'il ne faut pas pratiquer de concurrence déloyale. Le marché local pour la location de bâtiments d'activité anciens était à 1 euro le m². En proposant un prix de location à 2 euros le m², nous respections cette règle de concurrence et avons alors droit à des subventions européennes.

Notre ratio était le suivant : 300 euros le m² tout compris pour rénover le site (ce qui n'est pas cher car un hôtel d'entreprise neuf en Alsace est à 1200 euros le m²). Avec 65 % de subventions, cela nous coûte en réalité 100 euros le m². Un emprunt sur quinze ans nous coûte 10 euros par an et par m². Le m² doit nous rapporter 2 euros par mois, soit 24 euros par an. Ce calcul inclut une marge pour l'entretien et tient compte d'un taux de remplissage estimé à 70 %. Pour l'instant, nous avons respecté ce ratio.

L'ensemble du projet coûte 14 millions d'euros. Nous l'avons découpé en quinze tranches et les avons présentées en même temps à tous les financeurs. Chacun a cherché dans ses lignes et petit à petit nous sommes arrivés à financer toutes les tranches.

Nous avons mieux rempli que ce qui était prévu. Nous ne pensions pas arriver à remplir les bureaux et les avons aussi gardés à 2 euros le m² (six fois moins chers qu'ailleurs !). Lorsqu'il y a de nombreux espaces communs, le prix monte à 2,30 euros le m².

Beaucoup de bureaux d'études sont venus et nous n'avons plus de place. Ce sont les produits auxquels nous n'avons pas pensé qui ont bien marché. Par contre, le taux d'impayés a été plus important que prévu.

Un pôle d'excellence rurale

Mathieu Aufauvre

L'objectif était d'attirer des entreprises lointaines en amenant une vraie plus-value à notre projet. Nous nous sommes appuyés sur ce qui fait la spécificité de la vallée de Saint-Amarin en termes économiques depuis 1780 : le textile. Comme la partie touristique se développait, nous souhaitions créer une partie entreprise un peu différente de ce qui se rencontrait d'habitude.

C'est à ce moment que nous avons travaillé sur l'idée de pôle d'excellence rurale pour la création et l'innovation textile.



Une création d'emplois dynamique malgré de nombreux échecs

François Tacquard

La moitié des nouveaux employés viennent de la plaine. Nous sommes dans un bassin d'emploi perméable, d'où l'importance du train cadencé.

Une partie des salariés s'installe sur place, mais lorsque le chef d'entreprise n'habite pas dans la vallée, il peut être tenté de repartir un jour.

Nous avons à peu près 200 emplois, avec 70 PME, soit une taille moyenne de deux personnes et demie. Les bureaux d'études et les créateurs du domaine du textile sont nombreux, on trouve aussi des innovateurs d'activités diverses, une entreprise a démarré avec trois personnes et elle en est maintenant à dix...

Le mouvement de création d'entreprises est important, comme dans toute la France. Nous avons aussi répondu à des demandes spontanées : par exemple, les ateliers d'artistes qui vont être occupés par des designers. Nous offrons également la souplesse de bouger dans le site. Certains ont déjà changé quatre fois de locaux.

Mais le taux d'échec est important. Nous avons actuellement 70 entreprises, mais une vingtaine a déjà disparu. Une des conséquences est un taux de loyers impayés élevé. En quatre ans, nous avons accumulé 140 000 euros d'impayés. Ce n'était pas intégré dans nos calculs mais nous avons prévu un taux de remplissage moindre.

hôtel d'entreprises



Financement de l'opération

Il n'y a pas eu de participation financière de la communauté de communes (impôts locaux...) dans cette opération. D'ailleurs, elle n'est pas très riche. Les emprunts et le fonctionnement sont payés par les loyers.

Pour l'instant, les locations ont permis d'avoir un excédent de 200 000 euros. 2010 et 2011, années de fin d'opération, seront le moment le plus dur car tous les emprunts sont faits mais les travaux ne sont pas finis et tout n'est pas louable.

La taxe professionnelle (TP) augmente doucement parce que ce sont de toutes petites PME avec peu de capital et des bases locatives très faibles.

Quand nous avons repris le site, nous avons mis en place une TP de zone appliquée dans toutes les zones de la vallée. Des communes avec quelques grosses usines ne souhaitaient pas passer à la TP unique (TPU). Dans une économie décroissante, la TPU n'est pas une bonne solution, à l'inverse de la TP de zone.

hôtel d'entreprises





LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Un suivi en interne avec une petite équipe

Tout est mené en régie interne à la communauté de communes, avec une bonne équipe (juriste et agent de développement), un bon architecte et quelques élus motivés. L'ancien chef d'équipe de l'usine a été embauché par l'architecte. Les ouvriers de l'équipe communautaire sont d'anciens ouvriers de l'usine et connaissent bien le site. Une petite équipe très impliquée est une condition de réussite.

Mathieu Aufaivre

Les communes ont délégué le projet à la communauté de communes. Les bureaux et les conseils communautaires prennent toutes les décisions. Les élus du conseil ont voté un projet architectural et une philosophie de projet. Toutes les grandes lignes (l'aspect qualitatif, la location à 2 euros le m², les 60 % de subventions...) ont été votées par les élus, et le président a pour mandat de faire respecter ces grandes orientations.

Au sein de la communauté de communes, je gère l'aspect administratif, financier et logistique (les locations, etc.) ; j'ai un rôle de pilote auprès du juriste, du comptable et du responsable du service technique. Monsieur Thomassin, le maître d'œuvre, s'occupe des travaux et de la conception. Monsieur Tacquard gère les aspects politiques et décisionnels. Toutes les semaines, nous tenons une réunion à quatre - MM. Thomassin, Tacquard, le vice-président chargé de l'économie et moi-même pendant deux heures. Cela permet d'avoir un dialogue constructif en très peu de temps et d'être réactifs. C'est un point important car il faut prendre les décisions rapidement dans les situations de crise.

Grâce à ce comité restreint, la mise en œuvre et le suivi de ce type de projet ne sont pas si compliqués. Le juriste maîtrise l'aspect législatif des marchés et s'occupe des documents, le maître d'œuvre fournit les cahiers des charges et il ne reste plus qu'à insérer des annonces dans la presse, préparer des délibérations, attribuer et notifier les marchés. Pour l'aspect financier, nous avons un budget annexe complet. Avec un comptable public, c'est assez simple à mettre en œuvre.

La réalisation de nombreux documents et missions en direct

De façon générale, nous essayons de travailler de plus en plus en direct. Nous avons fait beaucoup d'études préalables nous-mêmes avec l'architecte, sur la conception et la philosophie du projet.

Le regard extérieur est nécessaire, mais nous avons une proximité du terrain et du temps pour rédiger. Un chargé d'étude de bureau d'études a un nombre de jours de travail déterminés. Un agent de développement local qui doit rédiger une charte intercommunale a plus de temps pour aller rencontrer du monde puisqu'il travaille sur les lieux à temps plein.

Des agents de développement formés et polyvalents

Je n'étais pas vraiment formé à ces sujets, mais le fait d'avoir une vision globale de tous les domaines permet de regrouper, de centraliser, de s'adapter facilement aux différentes questions qui vont se poser et de savoir où chercher les informations. Il faut des personnes pluridisciplinaires. Ensuite, on peut se spécialiser en fonction des contraintes des territoires, etc., mais cela nécessite d'avoir du personnel formé pour le projet.

Dans le cadre des chartes intercommunales, le département finance les postes d'un agent de développement généraliste à 50 % et de deux agents spécialisés dans un des domaines prioritaires (paysage et agriculture, économie) à 40 %. Cette politique a donné l'occasion aux territoires de se développer. Avoir des techniciens et des agents de développement sur place permet l'émergence de projets.

Nous sommes très structurés au sein de la communauté de communes, avec quatre agents de développement (tourisme, jeunesse, paysage, économie), deux techniciens pour les ordures ménagères et pour l'eau et l'assainissement. En 2001, cela n'existait pas et tout était délégué à des prestataires privés, la communauté de communes avait un rôle essentiellement administratif. Maintenant le projet précède les décisions administratives. Ce changement est important.



La sélection du maître d'oeuvre

Nous avons donné une mission à l'ADAUHR (Agence départementale d'aménagement et d'urbanisme du Haut-Rhin) pour définir le projet de Wesserling avant de consulter un architecte. Nous bénéficions par ailleurs des compétences de François Tacquard en aménagement du territoire. En moins d'un mois, le projet et le programme étaient définis. Tout cela a été très rapide parce que nous avons beaucoup fait en direct.

Nous avons d'abord pris deux bureaux d'études, par prudence. Ça n'a pas marché parce qu'ils voulaient tout démolir. Ils ne rentraient pas dans notre projet de rénovation et ne s'intéressaient pas au site. Il est typiquement français de penser qu'une rénovation de bâtiment industriel est impossible, on ne rencontre pas ce comportement dans les autres pays d'Europe. S'intéresser aux choses et être modeste... Il n'y a rien d'extraordinaire, ici. La composition générale est intéressante mais l'aménagement de chaque bâtiment est tout à fait modeste.

Nous avons ensuite lancé un appel d'offres international pour sélectionner l'architecte du projet, qui intervient sur l'ensemble du site. Laurent Thomassin a été choisi pour son savoir-faire sur le patrimoine industriel et parce qu'il acceptait de travailler avec modestie sur le site.

Des délais rapides et une forte réactivité

François Tacquard

Le projet a fonctionné car la dynamique de reconversion était réelle. Il faut aller très vite et prendre le risque. Ne pas le faire est encore pire : quand toutes les usines ferment et que vous ne bougez pas, vous vous exposez à tout laisser tomber en ruines et créer une nouvelle friche. Pour éviter cela, il faut agir et prendre des risques financiers énormes, il n'y a pas d'autre solution. Ensuite, il est indispensable d'assurer le suivi en permanence.

Il est important d'être ouvert à tous les projets car la taille et la complexité du site le permettent : la diversité est ici une richesse. Lorsque quelqu'un vient avec un projet, nous cherchons tout de suite ce que nous pouvons faire, nous disons oui, puis nous voyons ensuite comment le réaliser concrètement.

Mathieu Aufauvre

Avant d'avoir l'avant-projet définitif, nous avons déjà commencé les discussions avec les financeurs. Tout a été mené en parallèle et non pas comme cela se pratique habituellement, une étape après l'autre. L'implication locale des élus et des techniciens a été très forte. Les délais ont toujours été respectés grâce à une omniprésence technique et politique sur le terrain.

Une implication importante et des échanges permanents

Dans le fameux trinôme élu / agent de développement / architecte, tout le monde écoute tout le monde. C'est un dialogue permanent, avec une réactivité et une souplesse assez importantes.

Entre le projet voté à l'APD (avant projet détaillé) et celui qui est réalisé sur le terrain, les lignes directrices sont toujours les mêmes mais de nombreux éléments évoluent en fonction des opportunités.

Laurent Thomassin

L'énergie de Monsieur Tacquard et sa grande détermination ont permis de faire avancer les choses, de ne pas laisser la bureaucratie engourdir et freiner les mécanismes. Sa capacité à prendre des décisions et à réunir son comité est très efficace. Il a été la locomotive de tout cela. C'est beaucoup d'énergie. Peu de maîtres d'ouvrage s'impliquent de cette façon, en étant physiquement présents sur le chantier pour faire le bilan de la semaine et projeter les semaines qui viennent.



Une adaptation des projets pour répondre à chaque demande

Une opération de cette taille et qui avance à ce rythme est exceptionnelle. Lorsqu'on intervient sur de l'existant, il est essentiel de s'adapter à des problèmes ou à des particularités rencontrées au fur et à mesure de l'avancement.

Pour que ça fonctionne, il fallait avoir des locataires. Lorsque quelqu'un arrivait sur le site, on lui taillait un « costume » sur mesure. Les plans devaient en permanence être modifiés pour s'adapter à la demande. Un des facteurs de réussite a été cette capacité à apporter une réponse concrète à une demande au moment où elle se présentait. C'est comme cela que l'équipe de la communauté de communes a rempli le site.

Protéger les sites pour garantir la pérennité du projet dans la durée

François Tacquard

La qualité architecturale est le fruit d'une protection arrachée de haute lutte par une association dont j'étais un des membres fondateurs. En 1998, juste avant l'élection cantonale, une grande partie des bâtiments du parc devait être démolie. Deux fois de suite, nous avons réussi à faire annuler le permis de démolir de la Barrette ; nous avons pu faire inscrire à l'inventaire des monuments historiques les 17 hectares du parc contre l'avis du département, qui possédait à l'époque la partie parcs et jardins. La situation a radicalement changé : aujourd'hui, le département finance la sauvegarde des bâtiments industriels.

Il sera utile d'envisager une protection de la partie usines lorsque les travaux seront terminés. Une nouvelle génération d'élus et de techniciens pourrait ne plus avoir la même culture du patrimoine industriel.

Nous réfléchissons actuellement avec la Direction des affaires culturelles pour voir s'il ne serait pas judicieux de tout de suite protéger la partie basse de l'usine, dont le projet d'habitat pourrait bénéficier d'avantages fiscaux liés aux monuments historiques.

Objectifs d'accueil du site

Au final, l'objectif est d'accueillir sur le site 500 habitants, 100 000 visiteurs payants dans le musée et les jardins et 250 emplois.

Aujourd'hui, il y a environ 300 habitants, presque 200 emplois et 70 000 visiteurs.



LE PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE

Ne pas porter de jugement passéiste sur l'architecture

Laurent Thomassin

Dans un premier temps, il fallait faire attention à ce qui allait être démolì, sans démarche nostalgique ou folklorique. Il s'agissait d'éviter les jugements de valeur sur la qualité architecturale du type « le bâtiment en briques est bien, mais le bâtiment d'à côté est moins bien... ».

Nous essayions de nous mettre à la place de ceux qui viendraient dans une ou deux générations et de nous demander quel regard ils porteraient sur l'architecture industrielle du XX^e siècle. Aujourd'hui, ce qui a été construit au XIX^e nous paraît avoir une certaine qualité et tout ce qui est plus récent une qualité moindre. Cela voudrait dire qu'au début du XXI^e siècle, nous ne reconnaissons pas que l'architecture du XX^e a un intérêt. De la même manière, n'est-on pas un peu sévère avec l'architecture industrielle plus récente et ne faut-il pas être prudent dans le regard qu'on porte sur elle ?

Nous souhaitons également éviter d'être passéistes et nostalgiques. Notre démarche ne devait pas s'appuyer sur une notion du genre : « hier, c'était bien et aujourd'hui ce n'est pas bien ».

Les critères qui déterminent ce qu'il faut conserver ou non ne devaient pas être esthétiques mais liés à la problématique développée sur le site, c'est-à-dire faire se réconcilier la qualité d'un environnement et une nouvelle organisation du site, en fonction de ce qu'il allait accueillir et de la volonté de créer un cadre de travail agréable.

hôtels d'entreprises



Un code architectural pour distinguer la création de la rénovation

Il fallait éviter toute ambiguïté entre ce qui a relevé d'un travail de restauration et ce qui a été modifié dans les bâtiments, d'où la volonté d'avoir un vocabulaire architectural lisible. Nous avons donc pris le parti systématique de traiter les nouvelles façades en bois par opposition aux façades existantes maçonnées ou en briques. Quand on se promène sur le site, on reconnaît très bien ce qui a été transformé, les bâtiments qui ont été coupés... sans avoir besoin d'explications. La lisibilité entre ce qui est d'origine et ce qui a été transformé est claire.

Nous nous sommes fixés une règle : quand on a une façade historique, on la garde et on la rénove telle quelle ; quand on doit modifier un bâtiment, on applique un code architectural actuel (bardage horizontal en bois, type de fenêtres, gris Wesserling...).

Les espaces publics : modestie et simplicité

François Tacquard

Le paysagisme en France est une pratique coûteuse, qui utilise souvent des objets inutiles qui vont mal vieillir et peuvent dénaturer le site. Ici, on ne trouve ni trottoir ni aménagement paysager. Faisons simple : de l'herbe, de l'herbe, de l'herbe. Des poteaux en bois empêchent les voitures de rouler sur l'herbe et quand elles sont trop nombreuses, elles se garent sur l'herbe. Des grilles posées au sol marquent un cheminement : ce sont les grilles des caniveaux de l'usine. Nous avons aussi récupéré des milliers de pavés qui sont réutilisés.





Des matériaux locaux ou réutilisés avec des coûts réduits

Lorsque nous avons lancé l'appel d'offres pour les bardages, nous souhaitions utiliser du bois de la région. Une entreprise de la vallée de Munster a été choisie, mais nous avons appris lors d'une réunion de chantier que le bois provenait d'un pays de l'Est.

Pour les bâtiments patrimoniaux du haut, nous avons alors tenté une expérience nouvelle. La communauté de communes, qui a une compétence forestière, a acheté du bois aux communes, les bûcherons communautaires l'ont coupé et les grumes ont été sciées dans une scierie de Bussang. Nous avons choisi du douglas, un sapin très résistant venant d'Amérique et implanté dans la région au début du XX^e siècle. Nous avons maintenant un bardage avec une pose traditionnelle, sans frais commerciaux puisque nous avons tout assuré nous-mêmes. Le bois posé a coûté 11 euros le m², passer par une entreprise aurait coûté au moins 16 euros le m².

Sur les bardages, nous allons appliquer un mélange traditionnel constitué d'huile de lin, d'essence de térébenthine, de terre de Bourgogne, d'oxyde de fer et de jaune d'œuf. Nous faisons ainsi des économies en restant modestes. Toutes les charpentes sont faites de bois local et la plupart des matériaux sont récupérés et réutilisés. Toutes les pierres de démolition et les pavés ont été stockés. Tous les gravats ont été traités sur place. C'était beaucoup moins cher !

Les tuiles viennent de la plaine d'Alsace parce qu'il n'y a jamais eu de tuiles fabriquées dans la vallée.

Dans un autre registre, il faut prévoir un bassin déshuileur lorsqu'on crée des voiries et des parkings. L'ancien canal tient lieu de déshuileur et cela ne coûte rien du tout : il a



simplement suffi de placer un petit écrêteur d'eau.

Par ailleurs, le canal est conçu pour être réutilisé un jour. Nous disposons d'une prise d'eau légale et de deux centrales hydrauliques en ruines qui pourront ainsi être remises en service.

Mobiliser les chômeurs qui connaissent le site

Tous les murs écroulés ont été rénovés et les pavés récupérés par une association d'insertion spécialisée dans le patrimoine, Patrimoine et emploi, créée par la communauté de communes. Elle travaille partiellement sur le site de Wessering et sur le patrimoine rural de la vallée.

En huit ans, 1 000 emplois industriels sur 1 800 ont disparu, le fait d'offrir des petits boulots est donc très important. Quand l'usine a fermé, le parc de Wessering et la communauté de communes ont embauché trente anciens ouvriers de l'usine. Cela nous a fait gagner beaucoup d'argent parce qu'ils connaissaient de nombreuses techniques de rénovation astucieuses, fruits de leur savoir-faire.

Nous avons mobilisé les plus anciens pour les amener jusqu'à la retraite et avons volontairement travaillé avec tous les plus de 52 / 53 ans, ceux qui ne retrouvaient pas de travail. Finalement, c'étaient les meilleurs et les plus efficaces : consciencieux, travaillant sans arrêt, connaissant tout.

Laurent Thomassin

Le travail sur la récupération de matériaux est assez difficile avec les entreprises car récupérer signifie passer du temps pour trier, ranger, nettoyer, stocker... Ce sont des heures qui se vendent mal.

Cela a été possible grâce à l'équipe qui travaillait pour le compte de la communauté de communes dans le cadre d'emplois aidés. Pendant presque toute la durée du chantier - plus de quatre ans - une quinzaine de personnes a travaillé à mi-temps pour récupérer, arranger, organiser, nettoyer des murs de pierre, remonter des murets de soubassement. L'équipe de Patrimoine et emploi a permis de sauver énormément de choses et de rentrer dans une logique de récupération pas toujours facile à mettre en place par ailleurs.

La récupération des matériaux sur le site

Nous avons réussi à faire un travail de récupération dans d'autres domaines. Les volumes de démolition et d'ouvrages en béton armé étaient importants et généraient de nombreux déchets qu'il aurait normalement fallu évacuer. Cela signifiait des trains de camions qui auraient dû descendre la vallée pour les traiter dans des décharges. Nous avons pu négocier avec l'entreprise qui construisait les voiries et les parkings : le volume de déchets permettait d'installer un chantier de concassage sur place. Tous les matériaux de démolition ont été broyés et ont servi à faire les fondations des parkings et des routes. Cela veut dire que les gravats n'ont pas eu besoin d'être évacués, mais aussi qu'il n'a pas été nécessaire de faire monter des matériaux d'apport, du sable, des gravillons ou des roches.

La démarche de qualité environnementale a été très efficace puisqu'elle a économisé des heures et des milliers de litres de carburant de camions qui auraient fait la navette pour descendre les gravats ou remonter des matériaux.



Envisager la dépollution dans la gestion globale du site

François Tacquard

Il est toujours beaucoup moins cher de rénover que de démolir. Dans une démolition, il faut dépolluer, alors que si les bâtiments sont conservés, cela n'est pas toujours nécessaire. Toutes les pollutions ne sont pas gênantes.

Quand une usine a fonctionné pendant deux siècles, une pollution de fond est systématiquement présente, avec du plomb, du cuivre, du fer, etc. Cette pollution classique aux métaux lourds n'est pas dangereuse car elle est très stable ; dans le pire des cas, elle descend mais ne monte jamais et ne produit pas de vapeurs. Nous avons placé des piézomètres pour vérifier que l'eau ne se pollue pas car la nappe est proche, à quatre ou cinq mètres environ. Si l'activité reste artisanale ou industrielle, cette pollution ne pose pas nécessairement de problème.

Certaines pollutions nous ont causé des frayeurs : en faisant l'étude de dépollution d'un site il y a trois ans, nous avons constaté que le sol contenait de l'arsenic à des doses très importantes. Puis nous avons découvert que l'arsenic était présent naturellement dans toute la vallée à des doses dépassant les normes.

Dans une usine de Saint-Amarin achetée par la communauté de communes, nous avons eu d'importants problèmes liés à la dépollution. Lorsque l'exploitation s'en est allée, mon prédécesseur a voulu mettre la dépollution à la charge de l'ancien propriétaire. Il y a eu un arrêté de consignation du préfet avec une retenue d'une partie des actifs de l'exploitant pour qu'il paie la dépollution. L'exploitant a pu prouver que ce n'était pas lui qui avait pollué et tous les projets de rénovation du site ont alors été bloqués parce que l'arrêté de consignation interdisait d'agir. À cause de cela, l'usine est tombée en ruines et a été l'objet d'une pollution secondaire (explosion de cuves par exemple) ; sa démolition et sa dépollution nous ont coûté dix fois plus cher que la somme apportée par l'arrêté de consignation. C'est pourquoi la mobilisation du principe pollueur / payeur est parfois délicate à utiliser. Pour les nouveaux dossiers, cette expérience malheureuse nous a incités à aller plus vite et à gérer la pollution autrement.



Une gestion de la pollution pragmatique et économe en fonction des projets

Nous avons dépollué l'usine en agissant comme si nous étions en train de la gérer. Les coûts de dépollution sont alors beaucoup plus faibles qu'habituellement car nous avons seulement dépollué là où c'était nécessaire.

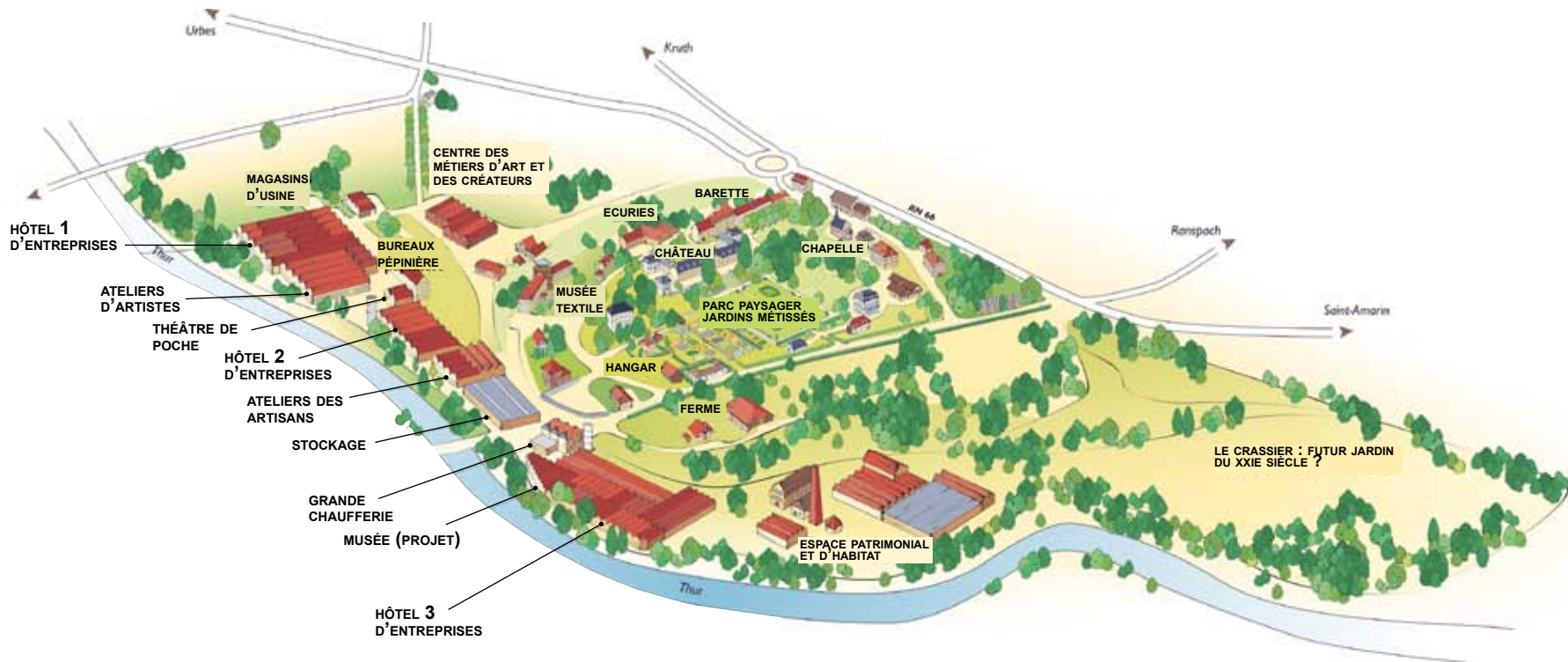
Pour dépolluer certaines cuves, nous avons embauché les anciens agents qui les géraient. Ils ont dilué leur contenu pour retrouver le dosage qu'elles avaient à leur sortie de l'usine, puis elles ont été envoyées dans la station industrielle.

Un endroit du site présentait une pollution au mazout et sa dépollution aurait coûté des sommes astronomiques. En effet, des masses de terre auraient dû être déplacées avant de faire des travaux. Nous avons alors laissé le site tel quel avec une règle de non-construction dans le POS.

Dans le bas du site, nous avons une pollution très forte au mercure sur un bassin de décantation d'environ 8 000 m². Une première étude préconisait de brûler les boues parce qu'elles étaient tellement polluées qu'il n'aurait pas été possible de les stocker ; le coût de l'opération se serait élevé à 8 millions d'euros. Nous avons trouvé une solution à 300 000 euros avec des étudiants de mon village qui ont travaillé dans le cadre de leur mémoire d'ingénieur sur la technique de la phyto-remédiation : on plante des végétaux dont les racines accumulent les métaux lourds, elles sont ensuite récoltées et brûlées tous les trois ans.



LES PROJETS DU PARC PATRIMONIAL ET ÉCONOMIQUE



LES PROJETS PUBLICS, TOURISTIQUES, CULTURELS ...



Les jardins métissés

Les jardins de Wesserling sont progressivement rénovés pour être attractifs. Il sont payant trois mois par an et un mois en hiver.

Nous menons par ailleurs chaque année une opération de jardins innovants : « les jardins métissés ». Un cahier des charges très strict est défini et un jury fait une sélection parmi une centaine de réponses. Des paysagistes ou plasticiens d'Allemagne, de Suisse, d'Israël... ont imaginé des jardins ; à chaque fois, un lycée agricole réalise une œuvre. En 2008, le thème était rotatif : rotation des cultures, le jardin rond, des jardins qui tournaient en rond... ; en 2009, le thème était le jardin des sens.

Parallèlement, les parcelles du potager sont gérées par une association d'insertion et suivent chaque année un thème textile. Les dames qui s'en occupent cherchent dans les archives de Wesserling des motifs de tissus qui correspondent à la thématique de l'année. Ensuite, elles font des jardins mélangés avec les fruits, les fleurs et les légumes.

Les jardins créatifs sont complémentaires des jardins potagers : ce sont deux logiques différentes mais cette dualité est appréciée. Les jardins génèrent à eux seuls 45 000 visiteurs. Le musée accueille environ 30 000 entrées, ce qui représente plus de 70 000 visiteurs sur le site en 2008.

les jardins du château



La grande chaufferie : un bâtiment honni qui devient phare

Un débat culturel assez long s'est engagé dans la vallée autour de la grande chaufferie à charbon créée en 1950 : tout les élus et les habitants de la vallée voulaient la démolir car ce bâtiment symbolisait la décrépitude du site. Cette bâtisse de 3 000 m² a fonctionné jusqu'en 1990, date à laquelle une chaufferie au gaz a été installée. Il s'agissait de renverser le regard sur cet espace.

Dans le projet initial, nous avons prévu la démolition : nous avons obtenu le permis de démolir et le budget de démolition en 2003-2004.

Mes amis du patrimoine industriel nous ont fait remarquer que tout le reste avait été sauvé et qu'il était aussi possible de sauver cette chaufferie. L'intérieur du bâtiment est absolument fantastique avec des tuyauteries énormes, des chaudières immenses, etc. C'est en fait un élément patrimonial tout à fait intéressant.

Le budget de démolition s'élevait à 400 000 euros à cause des gros fours en briques réfractaires, riches en plomb ; la sauvegarde totale du bâtiment coûtait 300 000 euros. Cela n'a pas suffi pour convaincre tout de suite les élus. Il a fallu organiser deux réunions à la communauté de communes sur la sauvegarde de la grande chaufferie. Finalement, le conseil communautaire a accepté de changer de projet, devenu désormais l'un des projets phares du site.

Une troupe de jeunes comédiens européens, l'association Premier acte, a investi les lieux en organisant un festival de théâtre à l'intérieur de la chaufferie. Ils y sont en résidence pendant les deux mois d'été. Ce lieu est adapté à l'activité théâtrale. Finalement, nous allons en faire un élément majeur avec un parcours muséographique et un espace d'animation.

Il est aussi question d'un café privé musical.

Nous laissons à présent vivre ce bâtiment, l'idée étant qu'il puisse s'intégrer dans le réseau européen de sites industriels abandonnés et investis par des artistes, l'Art à la Fabrique.



Le château en ruines et en situation centrale

Il a été prévu dès les années 1990 d'installer dans le château un musée, projet chassé par celui d'un grand hôtel de luxe qui n'a jamais vu le jour. Aujourd'hui, le dernier endroit en ruines du site est donc sa partie la plus noble : le château, qui appartient au département. Il n'y a toujours pas d'accord au sujet de ce projet entre celui-ci et les acteurs locaux.

À notre sens, le cœur du site doit être public car c'est le cœur de la découverte. Il ne doit pas être privatisé pour devenir un hôtel ou des résidences privées. Nous avons toujours défendu le projet de remonter le musée ici parce que la liaison musée / jardin ne fonctionne pas bien aujourd'hui : la disposition actuelle impose d'avoir deux entrées, des routes coupent l'espace du musée de l'espace des jardins.

Nous défendons deux scénarios. Une première hypothèse serait de faire du château un centre de vie pour la vallée, avec la médiathèque au centre, les locaux de la communauté de communes dans l'aile nord et la petite enfance dans l'aile sud où elle se trouve déjà. Une seconde hypothèse consiste à déplacer le musée dans le château, qui a d'abord accueilli l'indiennage ; le centre de vie trouverait alors sa place dans l'actuel musée.

le château



Chauffage et énergie

Dans le passé, plusieurs petites chaufferies étaient réparties sur le site. Dans les années 1950, la grande chaufferie et un réseau de chaleur ont été mis en place : la vapeur fabriquée servait à chauffer et à créer de l'énergie pour les machines. De nombreux réseaux souterrains existent encore. Ce réseau a été arrêté en 2003 et des chaufferies au gaz ont été installées dans chaque bâtiment. L'alimentation en gaz était de toute façon nécessaire pour équiper les locaux artisanaux ou industriels.

Nous avons réfléchi à l'opportunité d'installer une chaudière bois parce que beaucoup de bois communal est inutilisé : nous laissons 50 000 m³ de bois rémanent dans les forêts de la vallée chaque année. Mais nous nous sommes heurtés à un problème : nous ne savons pas ramasser du bois en pente forte à un coût raisonnable.

Un réseau de chaleur aurait coûté 1,5 millions d'euros. Il aurait fallu chercher des subventions et cela nous aurait amenés à prendre encore plus de risques, dans un système déjà très périlleux. Dans la partie basse du site, un réseau de chaleur est prévu ; il pourra desservir d'autres secteurs par la suite.

Nous avons par ailleurs fait une étude pour installer des panneaux solaires : cela aurait coûté 2 millions d'euros supplémentaires pour une première opération. Nous ne pouvons pas supporter ce coût et avons proposé cette opération à une association de bénévoles très motivés. Ils ont fait plusieurs études et il s'est avéré que la toiture n'est pas tout à fait dans le bon sens et que nous avons moins de soleil qu'en plaine. Nous sommes restés à 300 euros le m² pour la rénovation et nous ne devons pas dépasser ce ratio, mais le projet peut redevenir d'actualité.

la grande chaufferie





Nous restons par ailleurs en attente quant à la possibilité d'utiliser l'énergie hydraulique avec le canal existant.

Projet en construction : l'écomusée de l'industrie textile

Extraits du projet scientifique et culturel - projet de développement du Parc de Wesserling, document élaboré par l'association pour la gestion et l'animation du Parc textile de Wesserling, septembre 2009

La finalité de ce projet est de faire de Wesserling un grand site patrimonial, touristique et culturel rayonnant sur un vaste territoire. Le projet d'écomusée textile s'articule en quatre composantes :

- centre d'accueil des visiteurs et d'interprétation du site ;
- cinq points forts de découverte écomuséale, dans cinq lieux différents du site : la vie des patrons manufacturiers au château, la chaîne de production textile au XIX^e siècle, les énergies de l'industrie au XIX^e siècle, la grande chaufferie et les ateliers d'impression au XX^e siècle, les intrants animaux et végétaux dans l'industrie textile ;
- outils d'unification et de découverte du site : projet de sentier du patrimoine et d'un nouveau sentier de découverte botanique ;
- centre de ressources et d'innovation textile.

le théâtre de poche



Projet en construction : le pôle jardins – ferme – paysages

Le projet paysager d'ensemble :

- optimisation et pérennisation des actions de valorisation actuelles ;
- découverte paysagère de l'ensemble du site ;
- valorisation des espaces pollués ;
- rénovation échelonnée de la totalité des jardins.

La ferme :

- centre d'accueil et d'interprétation ciblé paysages et jardins ;
- ferme pédagogique ;
- lieu d'accueil de groupes ;
- prestations de services adaptées ;
- espace de production, de transformation et de vente maraîchères ;
- centre de ressources et d'innovation.

Projet en construction : un site d'animation culturelle et touristique départemental

Ce projet se compose d'un site d'animation culturelle et d'un site d'accueil de groupes et de tourisme d'affaires.

le musée du textile





LES PROJETS INDUSTRIELS ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Une pépinière d'entreprise et des bureaux

Les anciens locaux industriels accueillent des bureaux et des entreprises dont l'activité est souvent liée au textile. Par exemple : stockeur / conditionneur de tissus, imprimeur textile sur des étuis à lunettes...

Pour les hôtels d'entreprise, les boiseries ont été rénovées, les marquises ont été refaites à l'identique, tout le design intérieur des années 1930 a été respecté, les bureaux sont neufs. Le coût moyen de rénovation s'est élevé à 300 euros le m².

Les locaux industriels et les ateliers d'artisans

L'extérieur doit être beau et l'intérieur fonctionnel, sobre.

Les locaux sont propres, chauffés, éclairés grâce aux sheds, la toiture a été totalement refaite. Ils disposent d'une arrivée d'eau, du réseau d'assainissement et sont loués à 2 euros le m². En général, il est possible d'aménager une mezzanine pour des bureaux ; le loyer est alors de 2,60 euros le m², mais cet aménagement n'a pas souvent été demandé.

Dans certains bâtiments, l'isolation n'a pas été refaite ; l'entreprise peut le faire si elle le souhaite. Ce n'est pas nécessaire lorsqu'elle a une pratique d'atelier car elle n'a pas besoin de chauffer et les machines produisent de la chaleur.

Le système de chauffage dépend du bâtiment : des aérothermes indépendants sont

installés dans chaque lot industriel ; il y a une chaudière collective pour les artisans.

Les ateliers d'artisans sont des bâtiments très simples, avec des toilettes et une douche collective au centre. Plusieurs quais ont été créés et servent aux entreprises. Nous créons beaucoup de couloirs intérieurs et de halls, notamment dans les usines bloc. Nous avons recréé une cour intérieure avec un cheminement camion et des halls préparatoires auxquels nous n'avons pas pensé au début mais que les entreprises apprécient beaucoup. Cela joue aussi un rôle de pré-isolation.

Dans une usine du bas d'une surface de 10 000 m², nous avons prévu au départ de grands lots. Nous avons changé d'avis et avons fait des lots de 300 m². C'est la taille de lot moyen qui se loue le mieux.

La commune d'Husseren, qui était propriétaire du restaurant que nous avons rénové, l'a échangé contre des surfaces pour des locaux communaux. Il y aura donc les pompiers intercommunaux et l'atelier communal dans le site.

Le locataire peut choisir entre deux contrats : un contrat de 23 mois renouvelable ou un bail commercial 3/6/9. Dès qu'un locataire commence à aménager, les autres suivent le mouvement et le niveau de services s'améliore. Nous demandons toujours à voir le plan pour vérifier qu'il est conforme.

En terme de consommation d'espace, ce site est dix fois plus dense que la moyenne des zones d'activité d'Alsace.





Des ateliers d'artistes

Les ateliers d'artistes s'adressent à des designers plutôt qu'à des artistes purs. C'est une contrainte liée au contrat passé avec les gestionnaires des crédits européens.

Douze ateliers s'organisent entre une cour piétonne - la cour des artistes - et une grande place intérieure où des animations sont possibles, à côté du Théâtre de poche. Le lieu est tranquille et sympathique. Chaque atelier dispose d'un rez-de-chaussée avec une vitrine qui donne sur la rue intérieure et d'un petit appartement à l'étage.

Ces espaces sont proposés au prix de 2 euros HT/m² pour la partie atelier et 5,60 euros TTC/m² pour la partie logement. Les tarifs sont volontairement bas mais nous sélectionnons sur la qualité du projet proposé. Nous avons en ce moment sept locataires, principalement des créateurs textiles.

ateliers en cours de rénovation - 2008



1 LES PROJETS COMMERCIAUX



Un espace de vente pour les paysans

La communauté de communes a construit un bâtiment qui devait être une micro-brasserie artisanale, mais cela n'a pas marché. Ensuite ce devait être un restaurant, qui n'a pas marché non plus. Finalement, certains paysans de la vallée ont créé un GIE (groupement d'intérêt économique) pour s'installer et vendre leurs produits.

Pour proposer une plus grande variété de produits, les paysans du site se sont associés avec des paysans de la plaine.

Il est prévu une « tartinerie » paysanne, avec un espace réservé à l'arrière : les gens iront acheter leurs produits dans le magasin et auront un endroit pour préparer leur repas.



Une galerie commerciale dans un hangar pour les métiers d'art

Nous avons pensé qu'il était important d'avoir des artisans d'art dans un site touristique. C'est le projet qui a été le plus difficile à monter car nous avons rassemblé des gens qui ne se connaissaient pas et qui n'avaient pas de culture collective.

Les personnes installées doivent produire et vendre. Il leur arrive de participer à des expositions extérieures, la boutique du site est alors fermée et le lieu ne peut pas bien fonctionner avec la moitié des magasins fermés. Nous avons eu un vrai problème de méthodologie et nous avons pris des risques. Maintenant nous sommes plus directifs, nous nous chargeons de leur communication, un agent de développement à quart-temps les accompagne pendant quelques mois, nous maîtrisons les événements, nous avons remis en vigueur un règlement intérieur, nous avons aussi attiré de nouveaux artisans...

Nous leur imposons depuis le début de créer une association et pendant une année et demie, ils n'ont pas réussi. Maintenant qu'elle existe, la moitié n'en sont pas membres. Mais cela commence à s'améliorer.

Le bâtiment qui abrite les métiers d'art était un hangar de stockage des écrus (rouleaux de tissus avant transformation). Il est constitué d'une cour centrale intérieure et d'une quinzaine d'ateliers-boutiques.

C'est à présent le bâtiment le mieux isolé qui a cependant gardé sa structure architecturale.

l'espace des métiers d'art





Il a coûté 500 euros le m² pour la rénovation, soit cinq à six fois moins cher qu'une galerie commerciale. Le sol est légèrement en pente et nous ne l'avons pas remis droit, ce qui nous a permis d'économiser 300 000 euros. Nous avons gardé le macadam ou le béton historique, avec un simple coup de peinture. Tout est modeste et cela marche plutôt bien.

L'entreprise reçoit un local brut et c'est elle qui l'aménage.

La location revient à 2,30 euros le m², avec des espaces communs qui peuvent être loués collectivement pour en retirer une recette. Une grande salle vide est à disposition pour des animations, des expositions temporaires, etc.

Nous visons trois marchés simultanément : le marché local, le marché touristique du parc et le marché très important des grandes villes environnantes. La demande de produits de qualité artisanaux ou agricoles est réelle.

L'implantation d'un supermarché

Un supermarché vient d'être construit. Il a changé d'emplacement parce qu'il était trop à l'étroit dans le centre du village voisin.

Les personnes qui portent ce projet voulaient d'abord le construire à l'avant des bâtiments existants, mais nous leur avons imposé de s'aligner : le bâtiment s'implante dans le plan de façade d'un bâtiment en briques et est recouvert d'un bardage en bois. Il dispose d'un parking deux fois plus petit que la loi ne l'y oblige parce que celui du site doit être pris en compte.



1 LES PROJETS D'HABITAT



Des logements locatifs en accession à la propriété dans les villas

Dans la partie parc et jardins, il y avait une série de villas en arc de cercle autour du château. Certaines d'entre elles ont été rénovées par la communauté de communes pour créer du logement locatif en accession à la propriété.

Des logements locatifs dans la Barrette

La Barrette est un bâtiment du XVIII^e siècle, c'est la première usine du site. Toutes les fenêtres sont sur le même étage, on y trouvait des grandes tables d'impression et les ouvriers passaient d'un bâtiment à l'autre avec les tissus qu'on réimprimait.

Un livre de 1970 décrit cette Barrette comme un élément extrêmement intéressant de l'histoire architecturale française puisqu'elle représente la transition entre l'usine-château et la pré-usine. Ensuite sont apparues les usines à étages, les sheds et les usines en tôle (la cinquième génération mais la moins durable...).

La Barrette devait être démolie et l'association de protection du parc de Wesserling a bloqué les permis de démolition à deux reprises en 1997/98, jusqu'à son inscription au titre des monuments historiques. Lorsque je suis devenu conseiller général, le département a accompagné le projet pour garder un bâtiment qui respecte le cachet du site.

Nous avons rédigé le cahier des charges : nous ne voulions pas de locatif social parce que nous avons déjà 70 logements sociaux dans le parc. Nous avons alors opté pour le locatif intermédiaire.

Nous avons également précisé dans l'acte de vente que le promoteur devait vendre les appartements à des privés, en priorité à des gens de la vallée. Mais il a considéré que la vallée allait jusqu'à Mulhouse et il a vendu à quatre de ses amis qui souhaitaient placer de l'argent dans un monument historique. Les quatre investisseurs ont pris chacun dix logements qu'ils louent en demandant des loyers trop élevés. Par ailleurs, la rénovation démarrée en 2005 est un peu médiocre... Ce n'était pas tout à fait le projet que nous imaginions.

Nous avons été très prudents en ne vendant pas le terrain sur l'avant, nous avons tout fait pour gérer le site. Il n'y a pas de parking devant la Barrette pour préserver la qualité du parc à l'anglaise. Nous avons tout de même fait un tout petit parking en terre sur l'arrière.





Des logements en accession à la propriété maîtrisés par la communauté de communes

Dans le bas de l'usine, nous pensions dans un premier temps démolir les bâtiments - de vieux bâtiments industriels en très mauvais état - mais il fallait mettre 400 000 euros dans le désamiantage sans aucun retour sur investissement. Finalement, dans la composition générale du site, il nous a semblé qu'il serait intéressant d'avoir de l'habitat, à condition de faire classer le bâtiment comme monument historique.

À l'achat du bâtiment en 2003, il était en train de s'écrouler. Nous avons alors mis en place des mesures conservatoires : nous avons embauché pendant huit mois un compagnon du devoir et trois chômeurs qui ont bouché les trous de la toiture, refait l'escalier et enlevé la mûre, pour près de 20 000 euros. Ensuite, nous avons veillé à garder le bâtiment aéré pour éviter que la mûre ne se développe. Ces mesures ont permis de maintenir le bâtiment.

Ce site semblait propice pour accueillir un autre type d'habitat en proposant un produit qui n'existe pas dans le parc : l'accession à la propriété.

Des gens sont venus nous voir pour mettre en place un projet d'auto-promotion. Nous aurions accepté à condition qu'ils prennent l'ensemble du bâtiment, ce qui représente près de 4 000 m². Cela n'a pas été possible.

La communauté de communes a alors envisagé un projet global sur l'ensemble du secteur ; le projet est déjà dessiné. Il sera destiné à l'accession, avec une ou deux

opérations pour les personnes âgées. Notre objectif n'est pas de rester propriétaires de la partie logement mais nous voulons maîtriser tout le processus. Nous passerons par une SEM, garantie par la communauté de communes, qui choisira les acheteurs. Nous resterons propriétaires de tous les communs, y compris le jardin.

Nous garderons la structure des bâtiments et ouvrirons certains espaces pour créer des patios intérieurs. Ils deviendront des jardins et rappelleront la trame jardin / usine. On y trouvera des lofts, des logements classiques pour des familles plus petites ou des placements immobiliers, etc. Nous prévoyons aussi une chaufferie au bois.

Le jardin patio évite de dépolluer le sous-sol parce que nous gardons la dalle. Ailleurs, pour mettre de l'habitat et éviter que les enfants ne mettent en bouche de la terre polluée, nous décaiserons vingt centimètres de sol.

Il n'y aura pas de parking spécifique car ils existent déjà sur le site. Un bâtiment sauvegardé servira de garage couvert.

Il n'est pas prévu d'accès pour les voitures, sauf pour le service. Les habitants pourront rentrer dans chaque cour par un passage aménagé pour faire de la dépose-minute.

Le projet est estimé à 14 millions d'euros, le mètre carré coûtera 2 000 euros net. Dans





la région, des bâtiments quelconques se vendent sans difficulté à plus de 2 100 euros le m². Il n'y a pas de subvention publique, excepté la dépollution / démolition de la partie publique.

Après avoir dépollué et mis de l'herbe, nous réaliserons une grande maquette et proposerons aux gens de venir la voir pour qu'ils nous disent s'ils sont intéressés pour acheter. Nous agirons à travers la communauté de communes pour mieux maîtriser et parce que cela revient moins cher : si le prix est trop élevé, soit on sélectionne des gens fortunés qui font des placements, soit le produit ne se vend pas. La rénovation de ce site a marché parce que nous avons pratiqué des prix faibles partout.

Pour les deux ou trois ans à venir, nous avons adopté une stratégie sans surcoût important pour éviter que la situation ne se dégrade tant que le projet n'est pas abouti. Par exemple, nous allons embaucher des chômeurs pour consolider les têtes de mur.

Les atouts du projet

Les habitants de la vallée viennent nous voir parce que le projet les intéresse et aussi parce que c'est beau. Il n'y a pas un bruit ici. Nous sommes à trois kilomètres du collège, à vélo. Il y aura un supermarché à 200 mètres à pied. On dispose en outre de tous les services du parc.





UN PEU DE RECUL SUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

Un patrimoine qui disparaît très vite

En Alsace, il existe une centaine d'endroits semblables, avec le parc, la maison de maître, l'usine... Ils sont parfois un peu moins grands, avec des usines plus belles ou des usines-châteaux. Une dizaine de sites comme celui de Wesserling existaient à Mulhouse. La plupart ont été massacrés : souvent, on démolit un morceau du site pour n'en garder qu'une portion (une cheminée par exemple). Cela reflète une inculture du territoire qui perdure aujourd'hui.

Le regard n'est plus patrimonial mais financier. Dans le passé, les patrons avaient une stratégie patrimoniale et familiale sur plusieurs générations. Aujourd'hui, cette dimension du patrimoine industriel disparaît.

Il est essentiel de reprendre les belles usines dès qu'elles s'arrêtent de fonctionner, avec un plan de composition d'ensemble. Le fait d'avoir repris l'usine au moment où elle fermait nous a permis de tout de suite louer des locaux et d'injecter un peu d'argent dans le système. Nous avons alors pu redémarrer. Si on attend, ne serait-ce que trois mois, le site est pillé et tombe en ruines.

Les collectivités alsaciennes commencent à prendre conscience de cette dimension. Pendant des années, elles ont subventionné la démolition. Les trois quarts des crédits dont nous disposons sont des crédits de démolition que nous avons négociés pour la sauvegarde.

Cela n'est pas vrai dans tous les pays d'Europe. Il existe une culture française de la table rase et de l'architecte créatif et peu modeste. Les élus pensent que c'est la norme parce que tout le monde le leur dit et parce qu'on leur fait croire qu'il est moins cher de démolir et de reconstruire.

La rénovation est moins chère que la démolition si on s'appuie sur le patrimoine

Il n'est pas plus cher de rénover que de démolir. Souvent, on démolit à coût élevé et on reconstruit sur le site des bâtiments coûteux.

Cela coûte effectivement plus cher de réhabiliter que de construire lorsqu'on veut faire

du neuf dans du vieux. Il faut faire du fonctionnel dans du vieux, ce qui n'est pas du tout pareil. Par exemple, les murs et les sols sont en pente dans toute l'usine. Si vous voulez mettre un revêtement neuf coulé sur le sol, les coûts vont exploser puisque vous devrez d'abord rectifier l'horizontalité du sol. Ce raisonnement ne tient pas. La solution consiste (par exemple) à garder le sol légèrement en pente et à le repeindre, ce qui est économique.

Ce que nous avons fait est beau, sobre et aux normes. Au Vorarlberg en Autriche, 90 % des usines ont été réhabilitées comme ici ; c'est une méthode normale de gestion.

Nous arrivons à avoir des coûts de rénovation que jamais personne n'a pu atteindre : environ 300 euros le m², soit trois fois à quatre fois moins cher qu'ailleurs.

Une démarche innovante en France mais courante ailleurs en Europe

Dans la banlieue nord de Londres, il existe de grandes friches industrielles rénovées sur le même principe qu'ici, en mélangeant tertiaire, habitat, industrie, artisanat... Cela se pratique depuis trente ans en Angleterre. Ce que nous faisons est innovant en France, mais ne l'est pas ailleurs en Europe.

Dans le nord de la France, les projets sur les friches industrielles concernent surtout la culture et l'habitat ; il n'y a jamais autant de mixité qu'ici.

Notre force est d'avoir tout pensé à la fois : le projet du parc rejoint celui de l'usine.

Une fête des sites industriels

Nous avons imaginé une journée du patrimoine industriel qui se tient le dimanche avant chaque 14 juillet. Trois sites d'Alsace y participent, mais le but est d'en faire une journée nationale, une fête du patrimoine industriel. 1200 personnes sont venues. Nous ne nous attendions pas à un tel succès. Nous sentons que ce projet plaît.



La qualité provient de la cohérence d'ensemble

L'architecture de chaque bâtiment n'est pas exceptionnelle ; c'est l'ensemble qui est intéressant.

Les bâtiments s'inscrivent dans une dynamique générale et historique. Une partie importante des constructions démolies dans les années 1950 était plus belle que ce qui a été reconstruit. Après guerre, les bâtiments étaient de bonne qualité mais beaucoup moins majestueux qu'en 1900 où aucun projet ne se faisait sans composition paysagère. Le site est beaucoup moins fort qu'il y a cent ans.

Une alternative qui répond à une attente

Frédéric Monin, chargé de mission urbanisme et architecture au Parc naturel régional des Ballons des Vosges

Le projet de Wesserling correspond à une attente. Il n'y a presque jamais eu de problème pour trouver des occupants.

Un grand nombre d'usines ont été subventionnées pour être démolies et reconverties en zones d'activité. Et souvent, ces zones d'activité sont encore vides car elles répondent à une demande standard, sans spécificité ni qualité particulière et sur laquelle la concurrence est très importante à cause d'une suroffre.

Ici, les entreprises sont aussi attirées par une image qui devient ensuite une carte d'identité de l'entreprise.

Le prix a aussi répondu à une attente : 2 euros le m², cela répond à une attente !

Une démarche transférable

Mathieu Aufauvre

En 1986, il n'y avait pas de prestation touristique sur le site de Wesserling. Aujourd'hui, la partie économique profite de la partie touristique et de la beauté des jardins.

Le discours paraît très simple, mais cela a demandé un travail important pour déterminer les ratios économiques, l'aménagement des bâtiments, pour connaître ce qui pouvait plaire, etc. Les dialogues avec les entreprises ont été nombreux pour savoir ce dont elles avaient besoin, en étant bien clair sur l'aspect historique.

Chaque territoire peut trouver des atouts propres pour son projet de développement.

Volonté politique et entente des acteurs : deux facteurs de réussite

Laurent Thomassin

Je vois deux facteurs de réussite majeurs à cette expérience. Le premier est une volonté politique forte, très marquée et déterminée ; il faut une locomotive. Ensuite, le tandem maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre a bien fonctionné. Ce sont des projets difficiles, pas par leur technicité car elle reste assez simple, mais par la nécessité de s'adapter et d'évoluer. Une bonne compréhension au sein du tandem maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre est alors indispensable. Sans cela, le temps de réalisation est multiplié par deux ou trois, et c'est un facteur d'échec : si le chantier est trop long, les bâtiments ne se remplissent pas.

La rapidité est une des conditions de la réussite et elle est liée à la qualité de la relation entre le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.



D'autres sites dans la vallée

François Tacquard

Nous achetons actuellement 15 000 m² à Malerspach (les anciennes usines Schlumpf) et nous allons certainement acheter 30 000 m² à Saint-Amarin. C'est très gros pour une petite communauté de communes déjà propriétaire de 45 000 m² (40 000 m² à Wesserling et 5 000 m² à Saint-Amarin) mais si rien n'est fait, ces sites vont tomber en ruines. Dans le département du Haut-Rhin, il n'existe pas d'établissement foncier local qui puisse acquérir du foncier en délégation des communautés de communes.

Il est également important, dans la vallée, de ne pas intervenir seulement sur Wesserling ; il existe d'autres friches.

La reconversion des territoires

Il ne s'agit pas seulement de travailler sur la reconversion économique mais surtout sur la reconversion du territoire, avec un véritable projet d'aménagement de l'espace.

Ces questions se posent dans toutes les vallées européennes qui ont un tissu industriel traditionnel très exposé à la concurrence internationale. Ces sites connaissent actuellement un traumatisme brutal, bien plus fort que ce qui se passe dans les villes, car le taux d'emplois tertiaires est moins important en milieu rural et les possibilités de redéploiement économique sont moins bonnes.

La solidarité intercommunale

Nous sommes par ailleurs membres d'un Pays et plaidons pour une solidarité. Certaines communautés de communes préféreraient fusionner mais je suis réticent parce que la démocratie locale ne se fait pas avec cent communes : seulement dix élus dirigeants. Chez nous, tout est discuté et décidé à l'unanimité au sein du bureau. Cela est-il encore possible à cent ?

Ici, nous sommes dans un véritable bassin rural de 15 000 habitants avec un bourg centre vivace, des services ruraux à l'échelle d'un petit bassin de vie locale, les collèges, le supermarché, l'école de musique... Faut-il faire une communauté de 60 000 habitants ?

2

DEUXIÈME PARTIE : UN REGARD SUR CES EXPÉRIENCES - LES MÉCANISMES QUI ONT PERMIS L'ÉMERGENCE DU PROJET

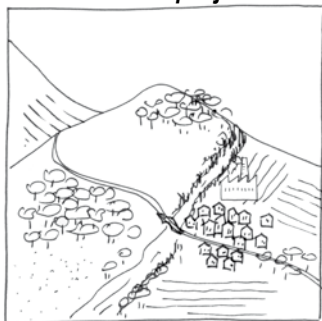
L'objectif n'est pas de reproduire telle quelle cette expérience. Chaque contexte est unique et chaque réponse doit l'être. Cependant, il est possible de dégager des logiques, des enchaînements, des méthodes, qui peuvent devenir reproductibles. Ce sont plutôt ces mécanismes que nous vous proposons de mettre en avant, afin de jeter un pont vers d'autres territoires et d'autres pratiques.

Une démarche paysagère au service d'un projet de développement du territoire

Ce projet s'est appuyé sur la connaissance très fine qu'avaient ses promoteurs de l'histoire et de la géographie des lieux, sur la recherche de ce que ce territoire présentait de spécifique à la fois en termes naturels et en termes sociaux. En révélant les éléments qui différenciaient ce site, cette connaissance paysagère a nourri le projet contemporain dans sa définition générale et dans ses éléments de détail. Elle a également permis que la population se retrouve dans ce projet et en devienne actrice.

Par ailleurs le souci de qualité et l'attention portée à la composition de l'espace sont rendus lisibles à chaque échelle de l'aménagement pour donner envie et confiance aux entreprises, aux investisseurs et aux touristes.

le paysage comme fondement du projet



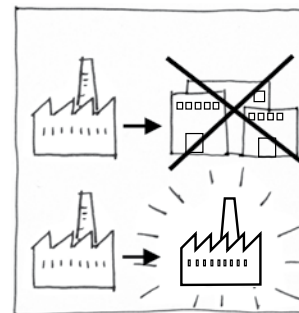
Un regard constructif plutôt que critique sur les friches

Réutiliser les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux est une des pistes les plus prometteuses pour retrouver une logique de centralité, éviter le gaspillage de sol, de déplacement, d'énergie, pour économiser l'espace, densifier, pour laisser les terrains disponibles pour l'agriculture, etc. Cela est encore plus vrai lorsque ces sites sont desservis par des réseaux ferrés.

Une part importante des sites industriels se trouve dans des situations urbaines stratégiques, souvent centrales et toujours proches des voies de communication, qu'ils ont parfois créées. De nombreux freins sont souvent donnés comme prétextes pour abandonner ou détruire ces lieux : la complexité et le coût (réels ou supposés), la gestion de la pollution des sites... Cela produit généralement des chancres urbains ou des zones amnésiques et déconnectées de leur contexte.

Cet exemple montre bien que ces freins peuvent être contournés si la situation est abordée avec pragmatisme, bon sens, et beaucoup de détermination technique et politique.

réutiliser plutôt que faire table rase

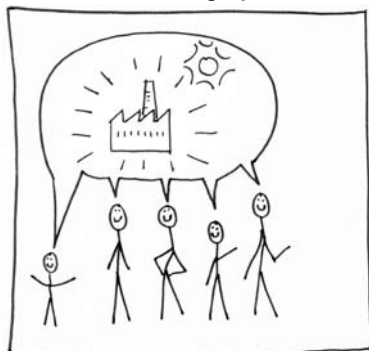


Un projet qui montre qu'il est possible d'inverser la tendance

La réhabilitation des friches montre qu'un renversement complet de situation est possible pour un territoire en déprise, subissant des pertes d'emploi aussi régulières qu'importantes, sans beaucoup de revenus propres. La communauté de communes est parvenue à redonner une image positive à un site qui stigmatisait les échecs récents et elle a su proposer à des coûts très intéressants des espaces et des locaux répondant à des attentes très diverses : logements, travail, commerces, tourisme, etc.

Les risques financiers, immobiliers et sociaux étaient importants et cela ne s'est pas fait seul. Le territoire de la communauté de communes se trouve dans un bassin de vie rural, lui-même situé dans une région assez peuplée, ce qui est un élément favorable. Mais c'est une responsabilisation très forte et un courage politique certain des élus impliqués qui a permis d'inverser la tendance.

redonner une image positive



Une vision globale portée par les élus et les groupes d'habitants

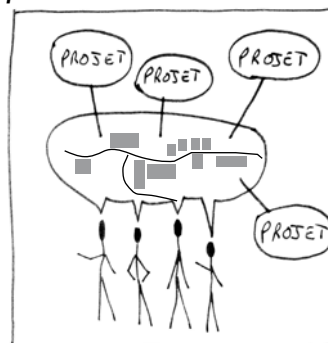
La volonté des élus de garder une cohérence d'ensemble et de n'isoler aucun projet, quelle que soit sa taille ou sa fonction, permet au projet global de bien fonctionner et de mettre en œuvre une véritable mixité, ce qui est assez rare en France. La cohabitation d'habitants, d'associations, de travailleurs, de visiteurs, de jeunes, de moins jeunes, etc., se passe sans heurt. Chacun a sa place et les espaces communs ou partagés sont d'autant plus appréciés qu'ils sont de grande qualité : ils ne sont pas seulement un agrément, mais le cœur autour duquel se construisent tous les projets.

Cette opération s'inscrit dans le territoire : elle relève d'une vision très large dans laquelle les éléments ne sont pas scindés. Les projets sont resitués et reliés les uns par rapport aux autres, dans une dynamique générale et dans le temps. La sphère publique maîtrise les éléments essentiels à tous les stades de la réalisation, laissant la liberté sur les adaptations en fonction des usages de chacun.

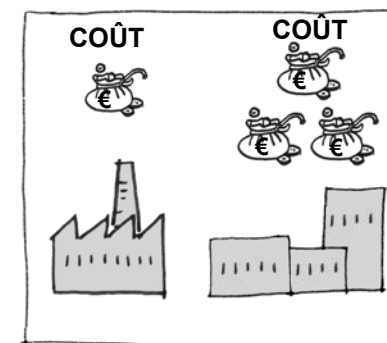
Un coût de réalisation très bas

L'approche très modeste par rapport aux patrimoines bâti, paysager, humain... a permis de réhabiliter l'ensemble du site à des coûts très bas sans enlever de qualité. Ce qui peut paraître superflu ou anecdotique est éliminé, ce qui peut être réutilisé l'est effectivement, ce qui peut échapper à la démolition est reconstruit. Et cela coûte moins

un projet cohérent maîtrisé par les élus



construire avec le site pour être économe



2

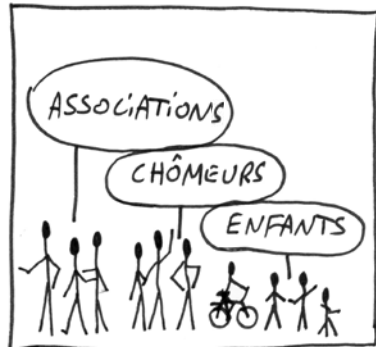
cher, sans tendre vers une quelconque standardisation : tout est géré au cas par cas avec une adaptation très fine de chaque projet. Cela représente un temps très important pour le suivi, la mobilisation, l'accompagnement, les choix...

Les fils conducteurs de la démarche sont la fonctionnalité, la modestie et la qualité de réalisation. Cela concerne les constructions, les aménagements, les matériaux, etc., mais aussi les personnes, les savoir-faire, les volontés.

Une valorisation des personnes et des savoir-faire dans la durée

À travers la mise en œuvre de ce projet, le regard porté sur le site a évolué. Il est devenu un lieu apprécié pour sa qualité et son ambiance, la diversité des services qu'il offre, l'attractivité due aux prix de location pratiqués... Son succès vient aussi du fait qu'il a misé sur les personnes et les savoir-faire des gens qui y ont travaillé. Ce qui était douloureux, lié à la fermeture de l'usine est devenu positif et constructif. Cette implication des habitants, des usagers, des anciens salariés de l'usine, etc., n'a pas seulement permis de reconstruire et de réhabiliter le site, mais elle s'inscrit dans la durée avec la mise en place de nombreuses associations : pour la gestion du site, la réinsertion, l'animation, etc. Le site peut ainsi revivre autour d'un projet très ouvert.

un projet à échelle humaine



Grâce à cette intervention, il a retrouvé une dimension humaine qui était perdue. Ce n'est pas un projet techniciste ni financier - même si la technique et les finances y jouent un rôle important - mais avant tout humain. Il mise beaucoup sur la motivation, la présence et la responsabilisation des personnes qui y participent. C'est une force, et une des raisons de son succès.

Quelques personnes impliquées au quotidien pour être réactifs

Dans son volet opérationnel, un des facteurs de réussite de ce projet est l'efficacité du tandem technique / politique. Cela signifie une confiance mutuelle, des compétences bien identifiées et complémentaires. Cela implique également une ingénierie très formée, impliquée, pas nécessairement nombreuse mais volontaire et déterminée.

Ce mode de fonctionnement permet d'être très réactif et rapide face à toute nouvelle situation, agréable ou non. Il demande des capacités d'improvisation qui permettent de ne pas perdre de temps. Cette vitesse est une des conditions de réussite du projet car elle a permis de proposer très vite des locaux à louer et d'avoir des rentrées d'argent assez rapides, importantes pour garantir l'équilibre financier de l'opération. Cette réactivité a également favorisé la sauvegarde de nombreux bâtiments avant qu'ils ne tombent en ruines, ce qui a permis de les préserver plutôt que de les démolir, créant une autre source d'économies.

une petite équipe soudée



La rénovation des jardins comme préalable

Dans un projet de cette ampleur, mêlant emploi, habitat, tourisme, commerces, etc., il aurait semblé logique de commencer les travaux par les postes clefs tels que les pépinières d'entreprises ou les ateliers d'artisans et terminer ensuite par les espaces de détente ou récréatifs, souvent jugés secondaires. Pourtant, tout a démarré avec les jardins potagers sociaux d'insertion.

Cela a permis d'amener très vite un public sur le site et de créer un nouvel intérêt pour ce lieu, avec un regard culturel et créatif, loin de la fermeture des usines et des ruines. De nombreuses personnes ont pu redécouvrir l'endroit et pas seulement les usagers habituels (habitants, personnes qui y travaillent...). Ces jardins ont donné une légitimité et une qualité au site pour ensuite déteindre sur les autres lieux et engager une dynamique.

En germe, les jardins portaient beaucoup de messages qui ont structuré les autres projets apparus par la suite : la dimension locale avec l'implication de personnes de la vallée, notamment celles en difficulté, l'ouverture du site à tous, la création d'espaces de qualité avec modestie en réutilisant ce qui est déjà présent...

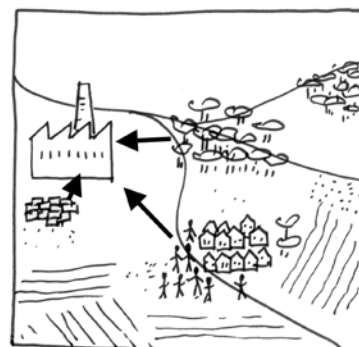
Un projet de développement local

La notion de circuits courts est souvent appliquée à l'agriculture. Elle trouve ici une illustration assez exemplaire car elle concerne l'ensemble du projet d'aménagement et de sa gestion : l'ingénierie et l'essentiel des études sont développés en interne, ainsi que le suivi, la réalisation, les matériaux récupérés...

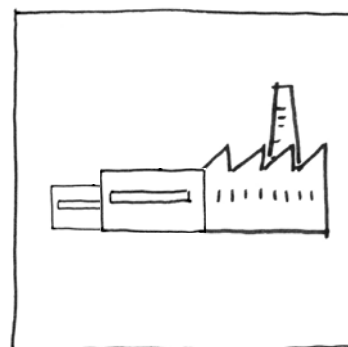
des jardins fédérateurs



les savoir-faire et matériaux du territoire



un dialogue entre différentes époques



Ce projet mise de façon ouverte sur les compétences et les savoir-faire locaux, quitte à créer des filières (pour le bardage bois par exemple), développer des compétences (formation du personnel) et chercher les savoir-faire là où ils se trouvent (mettre à profit les connaissances des anciens ouvriers de l'usine en leur redonnant un emploi), etc. Le mouvement associatif, l'implication d'habitants, de bénévoles... contribuent à ancrer ce projet dans son territoire car il devient un lieu usuel auquel tous peuvent contribuer.

Des architectures décomplexées

Le contexte patrimonial est certain : plan de composition du site, qualité des jardins, de certains bâtiments... mais cela n'a pas étouffé le projet de rénovation. Le patrimoine est envisagé comme vivant et pas figé. L'objet n'était pas de mettre sous cloche un témoin de l'histoire mais de faire vivre un lieu qui a un passé et une histoire, sans les nier. Cette attitude permet de respecter ce qui existe, de s'appuyer sur les structures importantes et de mettre en valeur tout ce qui peut l'être, sans muséification, pastiche ni passéisme. Ainsi, la création contemporaine est possible et assumée car elle s'inscrit dans la même dynamique de qualité, de simplicité et de modestie. Tout a un sens. On ne se situe pas dans l'affichage ou la démonstration stylistique mais dans le bon fonctionnement du site dans sa globalité et dans la durée. Le langage architectural est un moyen de permettre une lisibilité des espaces et un cadre de vie agréable, qu'il soit du XIX^e siècle, plus récent ou actuel.

3

TROISIÈME PARTIE : LES QUESTIONS QUE CES EXPÉRIENCES SOULÈVENT

À la lumière de cette expérience, plusieurs types de questions émergent :

- soit parce qu'elle apporte une réponse originale et efficace, mais peu répandue. On peut se demander pourquoi cela ne se passe pas de cette façon dans d'autres territoires confrontés aux mêmes problématiques. Il s'agit alors de comprendre les raisons de ces différences et comment y remédier ;*
- soit parce que les réponses apportées soulèvent des interrogations d'ordre général qui peuvent aussi concerner d'autres territoires.*

Voici donc quelques questions que nous soumettons au débat et à la réflexion. Si vous souhaitez proposer des éléments de réponse, de réflexion ou si vous avez d'autres questions à proposer, rendez-vous sur le site Internet du réseau, dans la rubrique « Discussions ».

Un projet qui repose sur peu de personnes

Très peu de personnes mettent en œuvre et suivent ce projet, malgré son ampleur. Cela permet d'être très réactif et toujours bien informé de l'état d'avancement, d'avoir une vision globale du site, du projet, des travaux, de la gestion dans la durée, etc.

Si l'action reste ainsi cohérente et continue, cela signifie également que ces personnes sont toujours très mobilisées.

Lorsqu'une difficulté apparaît (liée au coût, aux délais ou à la complexité), une solution en interne est recherchée en faisant appel aux savoir-faire locaux, aux associations, etc. Cette attitude s'inscrit dans une logique de développement local à une échelle très large. Elle est valorisante, économique et demande une grande responsabilisation de la part de tous.

Le fait de disposer d'une ingénierie en interne entre dans la même démarche et constitue un facteur de réussite. Cette ingénierie ne se substitue cependant pas aux bureaux d'études indépendants qui peuvent par ailleurs apporter un autre regard, plus extérieur...

Lorsque les compétences sont présentes en interne dans la collectivité, cela implique une bonne formation pour ces postes à responsabilité et une certaine attractivité. Comment ces postes peuvent-ils être mis en place dans la durée au sein des collectivités afin de construire une connaissance fine du territoire et un savoir-faire non remplaçable ?

La rapidité de réalisation : une exception ?

L'explication de la rapidité d'exécution du projet est facile à comprendre : elle a permis de toucher des loyers rapidement et de sauver de nombreux bâtiments de la ruine. La façon dont cela a pu être mené est également bien expliqué : une petite équipe complémentaire et réactive ainsi que des solutions alternatives pour n'agir que là où c'était nécessaire.

Pourquoi cette efficacité n'est pas plus souvent présente dans les projets d'aménagement ou d'urbanisme ? Cela ne tient-il qu'à la rencontre heureuse de quelques bons interlocuteurs (politique, technique et maître d'œuvre) sur la base d'une politique claire et partagée (développement local, respect de ce qui existe, projet global) ?

Sera-t-on capable de poser un regard constructif sur nos espaces contemporains ?

Ce projet porte un regard bienveillant, ouvert et respectueux sur le patrimoine récent. L'exemple de la grande chaufferie qui stigmatisait tous les échecs de l'industrie et qui devient le fer de lance du projet montre bien que le changement de regard est possible, même si cela n'est pas facile.

Les étendues de zones d'activités, de lotissements et de ronds-points que nous produisons actuellement doivent-elles aussi être envisagées sous cet angle ? Que deviendront ces

espaces contemporains dans dix, quinze ou vingt ans et quel regard porterons-nous sur eux ? Sur quels éléments pourrons-nous appuyer pour ne pas les rayer d'un trait mais reconstruire une image positive à partir de cet existant ?

Peut-être est-il difficile de se prononcer aujourd'hui sur ce qui aura de la valeur dans le futur et sur l'intérêt que nous pourrons trouver dans ces secteurs considérés comme banalisants et déstructurants. Peut-être découvrirons-nous des attraits que nous ne soupçonnons pas aujourd'hui. La grande chaufferie a retrouvé un rôle distinct de ce qui avait motivé sa construction : elle était un bâtiment technique et est maintenant un lieu apprécié pour ses qualités spatiales, architecturales, etc. Le sens n'est plus le même, mais cela lui a permis de retrouver un nouvel usage.

Remerciements

François Tacquard, président de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin, président du Parc de Wesserling ;
Laurent Thomassin, architecte Axis architecture maître d'oeuvre ;
Mathieu Aufauvre, ex-agent de développement économique de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin qui a suivi et mis en œuvre le projet ;
Frédéric Monin et Jérémy Ronchi, chargés de mission architecture et urbanisme au PNR des Ballons des Vosges ;
ainsi que l'ensemble des participants au déplacement.

Pour en savoir plus

Le site de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin : <http://www.cc-stamarin.fr>
Le site du parc de Wesserling : <http://www.parc-wesserling.fr>
Le site du PNR des Ballons des Vosges, rubrique « Paysage et urbanisme » : <http://www.parc-ballons-vosges.fr/paysage-urbanisme>
Le site du réseau : <http://www.mairieconseilspaysage.net>
dans la rubrique Vie du réseau, rencontres, « Un déplacement sur 3 sites alsaciens, les 23 et 24/10/2008 » pour le programme du déplacement et
les documents illustrant les opérations visitées,
pour des documents autour de l'expérience présentée,
dans la rubrique Territoires, Nord-Est pour les contacts et les coordonnées des intervenants.

Contacts

Armelle Lagadec et Mathilde Kempf
Architectes urbanistes mandatées par Mairie-conseils pour animer le réseau de territoires « Paysage rural : vers un urbanisme durable »

Tél. Armelle Lagadec : 06 62 37 55 36
Tél. Mathilde Kempf : 03 70 99 50 99
reseauterritoires@mairieconseilspaysage.net
www.mairieconseilspaysage.net

Mairie-conseils - Caisse des Dépôts : 01 58 50 75 75
www.mairieconseils.net

Mémentos déjà réalisés

(version imprimée à commander gratuitement auprès de Mairie-conseils, version pdf téléchargeable sur la page d'accueil du site du réseau)

Mémento N°1 : Un projet de village qui s'appuie sur une politique foncière volontaire et sur la concertation (Ain) - Réf. E106

Expérience de la commune de Treffort-Cuisiat et de la communauté de communes de Treffort-en-Revermont - février 2008

Mémento N°2 : La charte paysagère et environnementale des Costières de Nîmes (Gard) - Réf E107

Expérience de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en partenariat avec le syndicat de l'AOC Costières de Nîmes et l'Agence d'urbanisme et de développement des régions Nîmoise et Alésienne - mai 2008

Mémento N°3 : Greffes urbaines en Vauvage (Gard) - Réf E108

Expérience de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en partenariat avec l'Agence d'urbanisme et de développement des régions Nîmoise et Alésienne, l'Université Paul Valéry Montpellier III et l'École nationale supérieure d'architecture de Montpellier - mai 2008

Mémento N°4 : Un lotissement innovant à Sainte-Croix-aux-Mines (Haut-Rhin) - Réf : E124

Expérience de la commune de Sainte-Croix-aux-Mines, en partenariat avec le PNR des Ballons des Vosges, le CAUE 68, la SEMHA, le département du Haut-Rhin et la région Alsace - octobre 2008

Mémento N°5 : Une politique diversifiée de développement durable (Haut-Rhin) Réf : E125

Expérience de la commune de Kaysersberg et de la communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg - octobre 2008

Mémento N°6 : Une politique intercommunale d'urbanisme issue d'un projet partagé (Landes et Gironde) - Réf E130

Expérience du Pays des Landes de Gascogne - décembre 2008

Mémento N°7 : La requalification d'un site industriel et patrimonial en friche à Wesserling (Haut-Rhin) - Réf E131

Expérience de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin - octobre 2008

Mémentos à venir

- Le paysage comme fondement d'une politique de territoire (Bouches-du-Rhône)
Expérience du PNR des Alpilles - juillet 2009

- Territoires d'enseignements - Coopération entre territoires, écoles supérieures et universités (Savoie et Haute-Savoie)

Rencontre du réseau sur la base de l'expérience du PNR du Massif des Bauges et de l'École d'architecture de Nancy - mai 2009

Contribution à un débat

(version pdf téléchargeable sur la page d'accueil du site du réseau)

Contribution à un débat N°1 : L'étalement urbain - Compétences des intercommunalités, acceptation, ingénierie

Une réunion téléphonique du réseau sur un sujet de fond - septembre 2008

Le réseau de territoires «Paysage rural : vers un urbanisme durable» en quelques mots

Réseau de territoires

Créé à l'initiative Mairie-conseils - Caisse des Dépôts, suite aux États généraux du paysage de février 2007. L'échelle d'intervention est nationale. Pour plus d'informations sur Mairie-conseils <http://www.localtis.fr/servlet/ContentServer?pagename=MairieConseils/homepage>

Un thème général

Celui du « paysage rural : vers un urbanisme durable ». Le réseau aborde des questions autour du développement des communes rurales face aux logiques du développement durable.

Un objectif

Partager des expériences et des questionnements, connaître des interlocuteurs et trouver des pistes concrètes sur les questions liées au paysage rural et au développement urbain (que l'on souhaiterait plus durable...).

Le démarrage

La première rencontre du réseau a eu lieu le 22 janvier 2008.

Les territoires membres

Aujourd'hui, nous comptons **75** territoires membres. Ce sont pour l'essentiel des territoires intercommunaux (communautés de communes, pays, PNR...), représentés par un élu et un chargé de mission de la structure.

Le comité de pilotage

Un comité de pilotage composé de 8 personnes (Mairie-conseils, Grands sites de France, Ministère de l'agriculture, communauté de communes, fédération des PNR, enseignant architecture/urbanisme, architecte indépendant) coordonne et suit les avancées du réseau.

Les partenaires associés

Des experts, structures, associations... qui interviennent dans le domaine du paysage et de l'urbanisme sans être un territoire ou un groupement de territoires apportent leur expertise, leur regard extérieur et de la matière grise.

L'adhésion des territoires au réseau

Réservée aux territoires, sur la base du volontariat, avec un intérêt pour les thématiques abordées dans le réseau, pour connaître d'autres expériences et faire part de ses propres expériences.

4 thèmes principaux de réflexion

L'entrée très large de la thématique du réseau nous a amené à proposer 4 groupes de travail, dont les intitulés sont :

- thème 1 : le paysage rural - *le contexte dans lequel se joue l'urbanisation*
- thème 2 : l'étalement urbain des villes et des villages - *économie des sols, gestion des ressources, déplacements*
- thème 3 : les formes de l'urbanisation nouvelle - *habitat, activités, voisinages, mixités*
- thème 4 : la participation, la sensibilisation et la culture - *regards, habitudes et comportements*

Les outils et actions du réseau

Une visite sur site annuelle, des conférences téléphoniques à partir d'expériences du réseau ou de sujets de fond, des rencontres liées à des thématiques précises, une newsletter, un forum de discussion et une base de données régulièrement actualisée sur un site Internet (documents des membres du réseau, documents d'expériences hors réseau, documents de fond, événements, références, etc.).

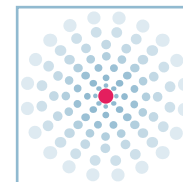


Ce dossier présente l'expérience d'une collectivité qui cherche à recréer un attrait culturel et économique dans une vallée urbanisée, industrialisée, en mutation (nombreuses fermetures d'usines) et sous forte pression foncière (proximité de pôles urbains importants, desserte par une ligne de tram/train). La communauté s'est dotée d'ingénierie et les élus ont mené avec une équipe d'architectes la réhabilitation d'un site industriel en friche en s'appuyant sur les infrastructures existantes et en valorisant les savoir-faire locaux ; les réalisations sont de qualité et économes. Le site accueille aujourd'hui des pôles économique, touristique, culturel, d'habitat et de services.

Ce dossier a été réalisé par Mathilde Kempf et Armelle Lagadec, architectes urbanistes mandatées par Mairie-conseils pour animer le réseau de territoires, sous la direction d'Yves Gorgeu.

RÉSEAU DE TERRITOIRES

Paysage et urbanisme durable



MÉMENTO
7

Décembre 2009

Commande

Référence : E131
Mairie-conseils diffusion
SDL329
16, rue Bertholet
94110 Arcueil
Tél : 01 58 50 17 00
Fax : 01 58 50 00 74

www.mairieconseils.net

Mairie-conseils

72, avenue Pierre-Mendès-France
75914 Paris cedex 13



DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET RÉSEAU