



Mulhouse, le 13 décembre 2016

M. le Maire de Mulhouse

Mme l'Adjointe à l'urbanisme

Objet : l'immeuble Almaleggo

Monsieur le Maire,

Le Conseil consultatif du patrimoine mulhousien souhaite par la présente faire le point sur le projet d'immeuble quai de l'Alma. Dans la mesure où il n'a pu être associé dès 2014 à la réflexion sur ce site, il prend acte de ce que « le coup est parti » mais tient à expliciter les multiples éléments de ce dossier qui vont à l'encontre d'une politique d'urbanisme respectueuse du patrimoine bâti.

Le contexte explique cette mise au point. D'une part, la presse nous a informés que la destruction de l'immeuble de la Formo annoncée pour septembre 2016 débutera en janvier 2017. D'autre part, le CCPM prend actuellement une part active au processus de révision du PLU. Or, le projet Almaleggo, que le PLU actuel autorise, représente de façon criante ce que le PLU 2018 ne devrait plus permettre.

- Le projet Almaleggo détruit un bâti ancien, de qualité, parfaitement réhabitable dans le seul but de récupérer du foncier ; c'est une décision contraire aux principes mêmes de la ville durable et d'une vision novatrice du patrimoine.
- Le projet Almaleggo ne s'accompagne d'aucune étude d'impact visuel sur les immeubles alentour ; dans ce quartier complexe, reconnu par vos services comme enjeu urbain important (entrée de ville, difficultés sociales du bâti résidentiel, mutations commerciales), à l'interface de fragments urbains contrastés qu'il convient d'articuler et de faire dialoguer, il faut une intervention architecturale et surtout urbaine subtile, le contraire de cet immeuble qui sera dans cet environnement d'une grande violence architecturale. Par sa volumétrie, sa disposition et son aspect, il écrasera et dévalorisera son environnement urbain.
- Le projet Almaleggo ne s'intègre dans aucun projet urbain sur le quartier. Une réalisation de cette ampleur devrait participer à une stratégie de reconquête du quartier, la route de Bâle en particulier. Or, cet immeuble est un « one shot » qui, par ailleurs, se veut fermé sur lui-même (projet d'appropriation privée de l'accès au

canal). Le principe constamment défendu par le CCPM selon lequel toute construction doit impérativement tenir compte de « l'esprit du lieu » est ici superbement méconnu.

- Le projet Almaleggo a été tardivement présenté comme un « signal » pour l'espace Gare. Le quartier Gare, en pleine restructuration, bénéficie d'un projet précis et cohérent qui vise à ancrer de nouvelles activités économiques sur le nœud de communications et de transports qu'est la gare. Or, il est clair que l'essentiel de la dynamique urbaine à créer se déploie vers l'ouest pour relier la gare à la Fonderie (FSESJ & KMO), voire jusqu'à DMC. La tour Almaleggo est déconnectée de cette dynamique. Au pire, elle pourrait affaiblir la synergie nécessaire à la réussite du quartier Gare. Et c'est un non-sens urbain de faire d'un immeuble de logements un signal, surtout quand il ne se situe pas dans un lieu singulier de la ville.

Le CCPM a bien conscience de la difficulté pour notre ville d'attirer des projets portés par des promoteurs privés. Il sait aussi qu'un projet de cette nature et de cette ampleur est une bonne nouvelle pour Mulhouse. Ce qu'il déplore, c'est que la Ville ne mobilise pas plus les outils réglementaires et les instances consultatives à sa disposition pour déployer des interventions constructives auprès du maître d'ouvrage et de l'architecte afin d'accueillir, adapter et accompagner de tels projets dans le respect de sa vision de la ville d'hier, d'aujourd'hui et de demain.

Le PLU est l'un de ces outils et le CCPM, par le bilan qu'il tire de ce projet Almaleggo, veut ici exprimer son désir que le futur PLU soit pensé et utilisé par la Ville avec la ferme volonté de veiller à ce que les projets urbains et architecturaux s'inscrivent réellement dans une continuité historique et spatiale de construction de la ville. Le CCPM rappelle sa disponibilité pour continuer à contribuer à ce travail.

Dans l'espoir que la démarche du CCPM en ce sens sera comprise, je vous prie d'agréer, monsieur le maire, madame l'adjointe, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Claire Vitoux