

Reconversion de la friche CartoRhin

par [William Welter](#) / 2022-10-19 00:00:00 / France / 785 / EN



Adresse : rue Jules GrosJean 68500 GUEBWILLER, France

Année d'engagement du projet : 2017

Année d'achèvement du projet : 2025



1.2 ha

Proposé par :



CARTE D'IDENTITÉ

Le plan directeur a évolué et progressé pour proposer un aménagement aéré et verdoyant. L'aménagement d'un

“ nouveau quartier en centre-ville n’est pas facile. Il y a de nombreux enjeux et contraintes à prendre en compte. Nous allons réaliser quelque chose de qualitatif. ”

— Francis Kleitz - Maire de Guebwiller

En 2017, la Ville de Guebwiller a initié un programme de réaménagement sur une friche industrielle de 12 000 m² en hypercentre. A l'issue du projet en 2025, **le site accueillera divers usages sur un espace fortement végétalisé et faisant la part belle aux mobilités douces :**

- Trois lots constructibles pour 40 logements ;
- 700m² de commerces et services tertiaires au pied des bâtiments d'habitation (cinéma, brasserie, etc) ;
- Un parking aérien public et un parking souterrain réservé aux résidents pour un total de 185 places ;
- Une grande aire de jeux et des placettes ombragées ;
- Des promenades et un "mail" qui relie deux axes principaux de la ville.



— Plan aérien du projet

Reconquérir le patrimoine industriel pour un centre urbain dynamique

Pendant plus d'un siècle, **le site était à caractère industriel** : de 1955 à la fin du 20ème siècle, la société spécialisée dans les emballages en carton CartoRhin y était implantée. Au 21ème siècle, avec le rachat de l'espace par la Ville en 2000, il a été développé comme friche et parking. Il occupera cette fonction jusqu'en 2013 avec la démolition de quelques bâtiments afin d'y installer un cinéma.



— CartoRhin au début du 21ème siècle : friche et parking

Le projet de reconversion de cette friche a réellement commencé en 2017. La Ville a initié un programme visant à tirer profit de ce site idéalement situé à quelques pas du centre-ville et d'**en faire un espace mixte, végétalisé et multigénérationnel exemplaire**. L'accent sera mis sur les mobilités douces, tout en perpétuant la fonction de parking afin de ne pas réengorger le centre-ville.

De 2019 à 2020, la première phase du projet a consisté à démolir les bâtiments obsolètes, créer un premier parking et végétaliser l'espace. La 2ème phase réalisée en 2022 s'est concentrée sur l'aménagement des espaces publics et des voiries. Enfin, les logements seront livrés en 2025.

Végétaliser pour des espaces résilients

Les objectifs de la concession d'aménagement étaient clairs : **inclure au maximum des espaces publics qui favorisent les mobilités douces et réintroduisent la nature dans cette ancienne friche industrielle**. Le quartier sera ainsi résilient face aux aléas climatiques et naturels futurs.

Le site de CartoRhin est un site fortement minéralisé et peu végétalisé conduisant à un effet d'îlot de chaleur urbain. Le projet d'aménagement du secteur s'appuie sur **le végétal sous toutes ses formes** : des arbres tiges, en cépées, des massifs buissonnants ou encore des noues plantées viennent accueillir une végétation variée et locale porteuse de biodiversité. Les ombres portées et l'évapotranspiration des végétaux apportent une fraîcheur naturelle dans le secteur Cartorhin. Le nouveau site est traversé par **une diagonale verte qui relie 2 rues principales de la ville**, le "mail", une allée arborée réservée aux piétons et aux cyclistes. Des promenades, des squares et une aire de jeux s'installeront sous les feuillages des tilleuls, liquidambar ou prunus, pour proposer aux guebwillerois, des espaces publics de qualité.

L'outil ICEtool (voir onglet Energie/Climat) a permis de **modéliser l'impact de l'aménagement sur l'effet d'îlots de chaleur urbains** selon de nombreux paramètres. Plusieurs scénarios ont ainsi été comparés, puis celui sélectionné a été confronté à l'état initial afin d'évaluer l'amélioration engendrée.

A l'issue du projet, **plus de 31% de la surface du site sera plantée, contre seulement 3% initialement**. La végétalisation et les choix d'aménagements et de matériaux ont permis de **réduire la température à la surface de 6°C** (résultat obtenu grâce à ICEtool), un véritable îlot de fraîcheur en hypercentre ! De plus, grâce à une gestion intégrée des eaux pluviales exemplaire, l'espace permettra de soulager le réseau, notamment en temps de fortes pluies.

Programme

- Logements
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison

Type de procédure

- Permis d'aménager

Points remarquables

- Cadre de vie
- Mobilité
- Numérique
- Biodiversité
- Energie /Climat

Crédits photo

©Egis - Acte 2 Paysage

TERRITOIRE

Type de territoire

Guebwiller est une ville de 11 000 habitants située au pied des Vosges, dans l'aire d'attraction de Mulhouse, en Alsace. Commune au passé industriel important, elle est desservie par une autoroute et le réseau d'autocars régionaux. Elle est constituée et entourée majoritairement de forêts et de milieux semi-naturels, ce qui rend impératif la maîtrise de l'étalement urbain.

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

CHIFFRES CLÉS

Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 3 600 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 700 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 2 600 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 40

Détail subventions (€ HT)

Le coût total du programme n'est pas connu car la 3ème phase de travaux n'est pas encore fixée.

Pour la 2ème phase, le projet a été soumis à deux programmes de subvention : Coeur de Ville et des aides financières de l'Agence de l'eau locale dans le cadre du Plan national eaux pluviales.

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : Ville de Guebwiller

Type : Commune

Description générale :

La Ville de Guebwiller a initié ce projet dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain destinée à rendre son centre urbain plus attractif et résilient.

Pilotage projet

Description :

Une concession d'aménagement a été confiée à CITIVIA pour ce programme. En 2017, le cabinet Sortons du bois a étudié le projet et conçu un plan directeur

urbain, intégrant une part importante de végétalisation. Pour la deuxième phase des travaux, un nouveau groupement de maîtrise d'oeuvre a été formé en 2021 par Egis et Acte 2 paysages. Ces derniers ont respecté le plan directeur initial, mais ont augmenté la part de végétalisation. La conception des logements est gérée par le groupement constitué du cabinet Oslo architectes et du promoteur Pierre & Territoires.

Intervenants du projet

Sortons du bois

Fonction : Agence urbanisme

Conception du plan directeur urbain.

<https://sortonsdubois.fr/>

Oslo architectes

Fonction : Agence architecture

Conception des logements.

<https://www.oslo-architectes.fr/>

CITIVIA

Fonction : MOA urbaine

<https://www.citivia.fr/fr>

Egis

Fonction : MOE

Aménagement paysager, concepteur de l'outil ICEtool.

<https://www.egis-group.com/fr>

Acte 2

Fonction : MOE

Aménagement paysager.

<http://acte2paysage.fr/>

Pierre & Territoires

Fonction : Promoteur

<https://www.pierres-territoires-alsace.com/>

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Ce programme s'inscrit directement dans une volonté de limiter l'étalement urbain sur les milieux naturels entourant la commune. Cet espace de 12 000 m² était inoccupé depuis plusieurs années, malgré sa localisation idéale, derrière la mairie et proche du centre-ville.

L'accent a été mis sur la qualité du nouvel espace, conçu comme un parc habité plus que des logements entourés de végétations.

Mixité sociale

Parmi les objectifs du programme imposés par la maîtrise d'ouvrage, cet espace doit attirer plusieurs générations. Ainsi, l'aire de jeux jouxte des lieux de déambulations, de repos, des pistes de pétanque, une brasserie, un cinéma, etc. C'est un lieu de vie joyeux et accueillant, offrant des services pour tous.

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

MOBILITE

Strategie mobilité

La stratégie mise en oeuvre dans ce programme vise à promouvoir les mobilités douces par le biais des aménagements, tout offrant une alternative aux nombreuses places de parking qui étaient présentes sur la friche. Elle a également demandé une réflexion sur la rencontre entre ces différentes mobilités, de manière à penser les espaces pour faciliter la cohabitation.

Le parking des futurs logements est sous terrain de manière à dégager de l'espace en surface. Les deux parkings publics offrent des places de stationnement aux visiteurs du centre-ville à proximité. Le "mail" est par contre réservé aux mobilités douces.

RESSOURCES

Gestion de l'eau

Les voiries et espaces verts ont été conçues pour une gestion durable exemplaire des eaux pluviales, dès la phase d'étude. L'aménagement correspond à la doctrine qui veut que les eaux de pluie puissent s'infiltrer au plus proche d'où elles tombent, sans être rejetées dans le réseau.

Au-delà de la diminution de la surface imperméable grâce à l'importante part de végétalisation, deux aspects ont été travaillés :

1. Les espaces verts accueillent plusieurs noues et bassins afin de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, même en périodes de fortes précipitations ;
2. Les chaussées sont à structure réservoir grâce à la mise en oeuvre d'un matériau poreux combinés à des pavés drainant. Ainsi l'infiltration se fait directement dans les structures et le revêtement permet de dépolluer les eaux de ruissellement.

Gestion des sols

Des études ont été menées sur la pollution des sols de cet ancien site industriel. Les deux premières phases de travaux n'ont pas été réalisées sur les zones couvertes par l'usine, la qualité des sols était donc satisfaisante. Pour les logements, une dépollution des sols sera par contre nécessaire.

BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

Végétalisé sur 31% de sa surface, le nouveau quartier permet de favoriser le développement et la protection de la biodiversité en ville. Les espèces plantées sont variées et ont été choisies avec soin : tilleuls, liquidambar, prunus (...). Bosquets, jardins, parterres et rangées d'arbres s'alternent pour t accueillir une végétation variée et locale porteuse de biodiversité.

ENERGIE/CLIMAT

Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

L'importante végétalisation de l'espace permet de créer des îlots de fraîcheur dans cette ville minérale. Ceux-ci favoriseront le confort thermique des riverains et passants lors des épisodes caniculaires. Le programme fait donc écho à une stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique.

SOLUTIONS

ICEtool

Description :

L'outil ICEtool développé par Egis permet de caractériser et d'évaluer le phénomène d'îlots de chaleur urbains afin de concevoir des aménagements limitant la surchauffe extrême. Il est basé sur le logiciel QGIS et publié en open source, afin d'offrir une méthode simple et accessible à tout acteur de l'aménagement urbain.

De nombreux paramètres peuvent être renseignés : l'albédo des surfaces, les matériaux utilisés pour les bâtiments et revêtements de sol, la forme urbaine, la présence d'eau et de végétation, l'organisation de l'espace, etc. Ainsi, l'espace initial peut être comparé à un projet futur et plusieurs variantes de l'aménagement peuvent être confrontées afin de maximiser l'impact sur les températures en surface.

L'avantage de cet outil se trouve dans sa simplicité, sa rapidité et son accessibilité. Le but n'est pas de produire des modèles extrêmement précis - des modélisations microclimatiques complexes existent déjà - mais plutôt des simulations synthétiques et lisibles qui peuvent informer les choix lors de la phase de conception d'un projet d'aménagement.

[Les résultats de la modélisation ICEtool pour la requalification de la friche CartoRhin](#)

- Adaptation changement climatique

<https://www.construction21.org/france/articles/h/en-finir-avec-la-surchauffe-urbaine-grace-au-numerique.html>

Entreprise :



Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

- Construire la ville sur la ville : lutter contre l'artificialisation des sols et dépolluer d'anciens sites industriels ;
- Végétaliser pour réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain : un tiers de la surface du quartier est planté afin de maintenir les températures et le confort d'été des habitants à un niveau raisonnable face aux canicules futures ;
- Redynamiser les centres urbains de petites villes en offrant des espaces agréables, des logements et des services de proximité adaptés et attrayants ;
- Promouvoir la cohabitation des diverses mobilités grâce à des zones de stationnement pour tous et à des espaces réservés aux mobilités douces ;
- Développer un outil permettant d'anticiper les températures aux sols et ainsi d'adapter les aménagements et matériaux choisis dès la phase d'étude.

