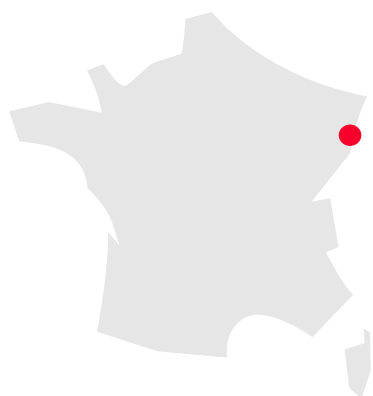




CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN




FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



Colmar, quartier Europe-Schweitzer

Aménagement de la Plaine Pasteur, vaste espace public de 5,5 hectares, en un lieu de rencontre et de nature, doté d'une identité forte et accessible à tous



Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage

Ville de Colmar

Les partenaires

Préfecture du Haut-Rhin
Services déconcentrés de l'Etat
Région Grand Est
Collectivité Européenne d'Alsace
Banque des territoires
Agence de l'Eau Rhin Meuse
Pôle Habitat Colmar, bailleur social
Hôpitaux civils de Colmar

Autres parties prenantes identifiées

Office de tourisme de Colmar
Centre socio-culturel (CSC) et bibliothèque du Centre Europe
Habitants
Associations du quartier

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Le quartier prioritaire Europe-Schweitzer se situe à l'ouest de la commune de Colmar et s'étend sur une superficie 70,3 hectares. Il est desservi par plusieurs grands axes structurants de la Ville : l'avenue de l'Europe et l'avenue du Général de Gaulle. Le périmètre du QPV a été revu au 1^{er} janvier 2024, en intégrant la cité jardin.



Plan de localisation du quartier

Histoire

En octobre 1925, la municipalité décide la construction d'un **nouvel hôpital**, mettant à disposition des hospices civils un terrain en plein champ à l'ouest de la ville, sur un terrain de onze hectares. Le projet définitif, comprenant 750 lits, reçoit en 1932 l'approbation des autorités ministérielles. L'architecte suisse **William Vetter**, élève d'Auguste Perret, édifie un bâtiment en béton armé dont les cinq étages, disposés en gradins, sont orientés en fonction des vents et du soleil. Intégrant le rôle de la lumière dans le processus de guérison, chaque chambre dispose d'une terrasse. Le nouvel établissement, l'hôpital Louis Pasteur, désormais labellisé Architecture contemporaine remarquable, est officiellement inauguré le 21 novembre 1937.

Jusqu'au début des années 1960, on ne trouvait à l'Ouest de l'hôpital Pasteur que des champs et **la cité jardin** créée dans les années 1930 et composée de petits collectifs et de maisons individuelles.

Face à la demande croissante de logements dans les années 1960, un vaste **programme de grands ensembles démarre avec la création de la ZUP** (zone à urbaniser en priorité) en 1959. Les premiers habitants emménagent à l'automne 1964. En 1969, le quartier compte 12 000 habitants. L'urbanisation du quartier se poursuit jusqu'à atteindre 3 000 logements en 1977. Un Colmarien sur cinq habite alors dans le quartier Europe.

Depuis les années 1990, la Ville de Colmar a souhaité mettre en œuvre une stratégie de restructuration urbaine et de développement social de ce quartier, qui est passée par plusieurs phases : l'adhésion au dispositif « 50 quartiers », la restructuration du secteur Palais Royal Nord et enfin le conventionnement avec l'ANRU pour lancer un Programme de Rénovation Urbaine (PRU).



Photographie aérienne du quartier de 1972

Chiffres clés du quartier

Démographie

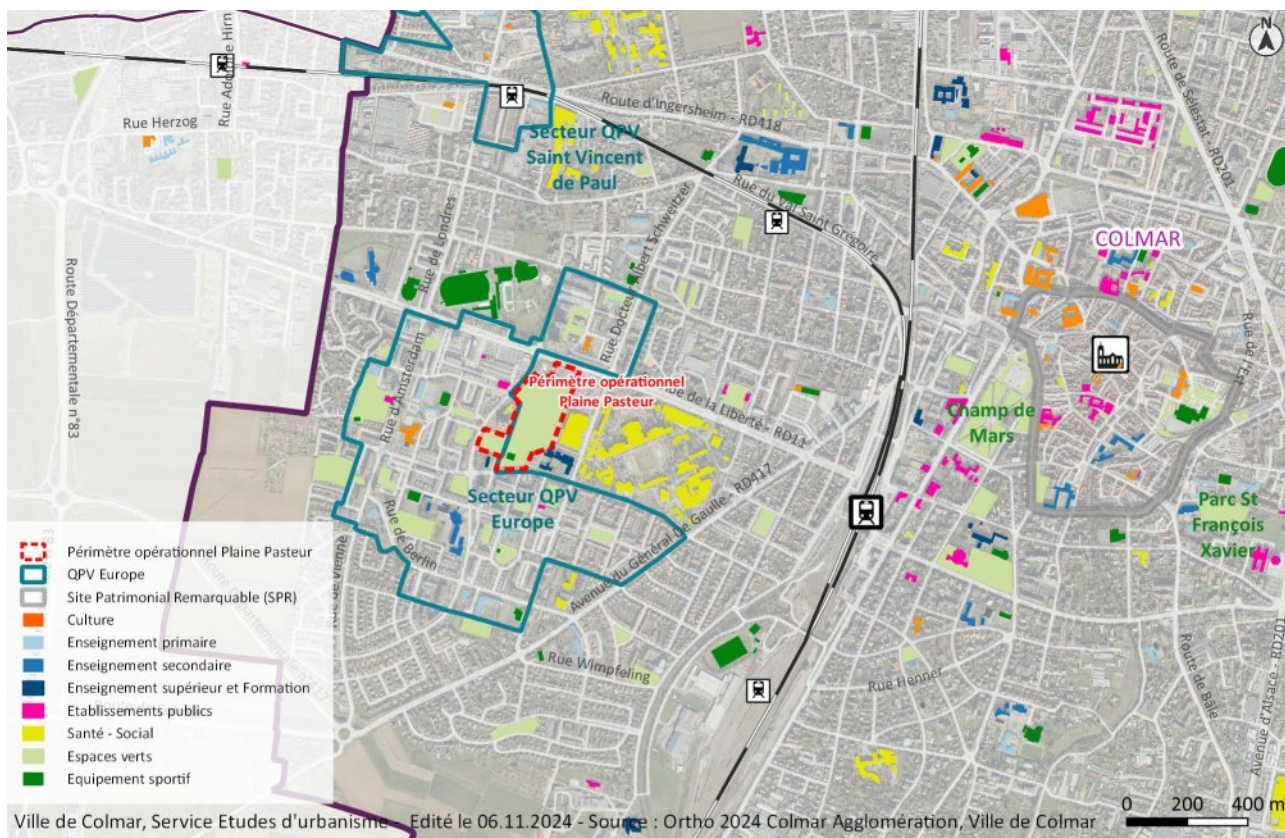
- 9 476 habitants en 2020, soit 13,9 % de la population de Colmar
- 38,2 % de moins de 25 ans
- 30,4 % de familles monoparentales

Revenus et emploi

- Revenu disponible médian annuel : 13 940 €
- 49 % de taux de pauvreté
- 44,5 % de taux d'emploi

Logement

- Part des ménages locataires : 87,9 %
 - Part des ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus : 47,0 %
-



Plan masse du quartier

2. Le projet urbain en cours

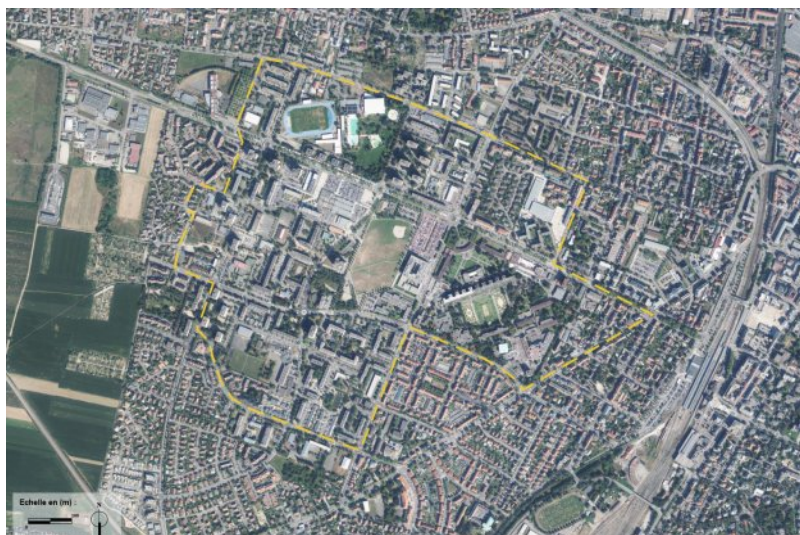
Les orientations

Le Programme de Rénovation Urbaine soutenu par l'ANRU s'est déroulé entre 2006 et 2020. Il a permis **d'améliorer l'attractivité du quartier Europe-Schweitzer** par une recomposition globale. L'objectif était de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et d'assurer **une meilleure liaison avec le centre-ville**. Le programme a permis **l'amélioration de l'offre résidentielle**. Six secteurs urbains ont fait l'objet d'opérations dans le cadre de la convention, soit un total de 467 logements démolis, 862 logements réhabilités.

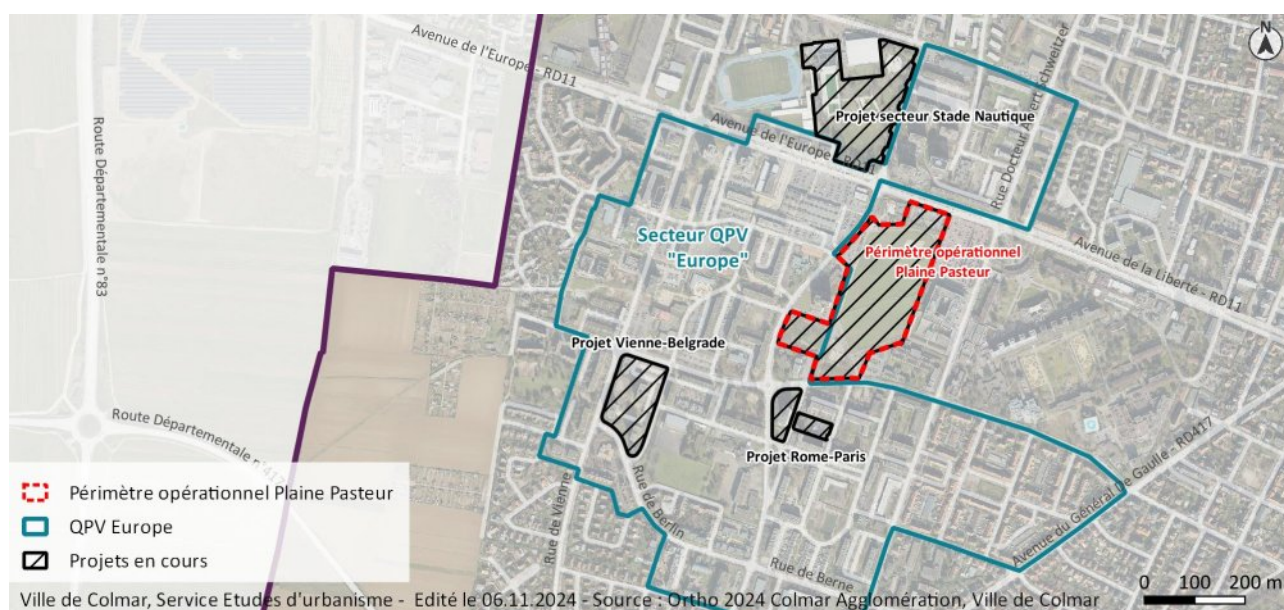
Un travail a également été mené sur **les espaces publics**, afin de favoriser les déplacements et l'appropriation par l'ensemble des habitants.

L'offre en équipements publics a été renouvelée à travers la rénovation de cinq écoles, la construction d'un centre socioculturel, et la création d'un nouvel équipement phare, le **Centre Europe**, accueillant un centre socio-culturel, une bibliothèque et une salle de spectacle.

Depuis, la Ville continue, en lien avec les bailleurs sociaux, à œuvrer pour le renouvellement de ce quartier prioritaire, notamment à travers le nouveau Contrat de Ville. L'objectif est de permettre au quartier Europe-Schweitzer de faire face aux nouveaux défis de notre société, de manière ambitieuse et innovante, notamment en termes **d'inclusion de l'ensemble des habitants dans la cité**. Le réaménagement de la Plaine Pasteur est un des principaux leviers de cette ambition.



Périmètre de réflexion



Plan masse des projets en cours

Le niveau d'avancement

Suite à l'appel aux initiatives citoyennes de 2022 et sur proposition d'habitants, la Ville de Colmar s'est engagée à mener une réflexion et une concertation sur le devenir de la Plaine Pasteur. La collectivité a ainsi entrepris, courant 2023, un important travail d'idéation, avec **un concours d'idées ouvert aux professionnels du paysage** et de l'urbanisme et **un atelier participatif** destiné aux habitants et usagers pour formuler des idées sur le site. Les propositions issues de ces deux temps de réflexion ont fait l'objet d'une exposition itinérante.

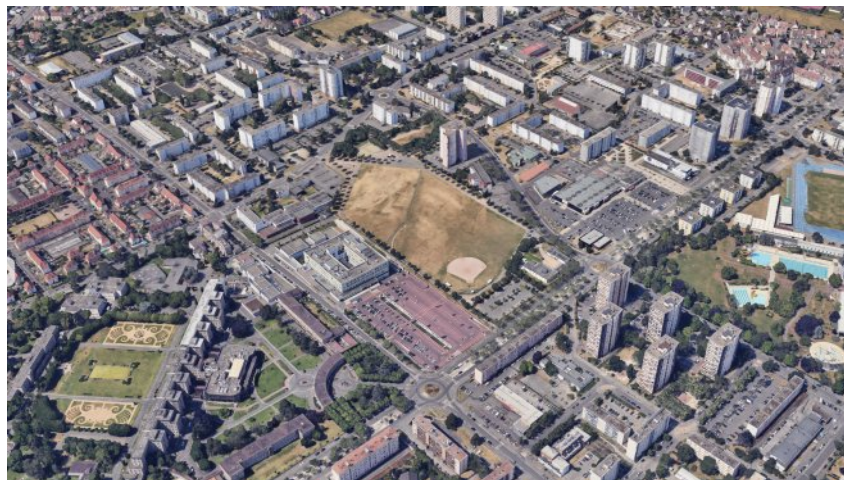
À proximité directe de la Plaine Pasteur, d'autres projets sont en cours d'étude et sont susceptibles d'impacter l'aménagement du site :

- La réflexion sur **le devenir du stade nautique**, la piscine extérieure de cette installation étant ouverte au public uniquement l'été, l'objectif est de réinterroger l'aménagement et l'usage du parc.
- La **démolition des 4 immeubles rues de Vienne et de Belgrade** qui interviendra fin 2024 – début 2025. Cet îlot proche du centre Europe n'a jusqu'à présent pas fait l'objet de travaux d'ampleur. Au total, par immeuble, ce sont 60 logements répartis sur 11 niveaux qui sont en cours de démolition. Une nouvelle offre de logements proposant à la fois du locatif et de l'accession viendra investir ce site.
- Le projet de restructuration de **l'îlot de l'hôpital Pasteur**, l'établissement ayant entamé une démarche de schéma directeur pour mettre à niveau ses installations et son patrimoine conçu pour partie par William Vetter, élève d'Auguste Perret
- La réflexion sur **le devenir de l'îlot Palais royal Nord** et en particulier sur l'immeuble 25c avenue de Rome et le bâtiment municipal

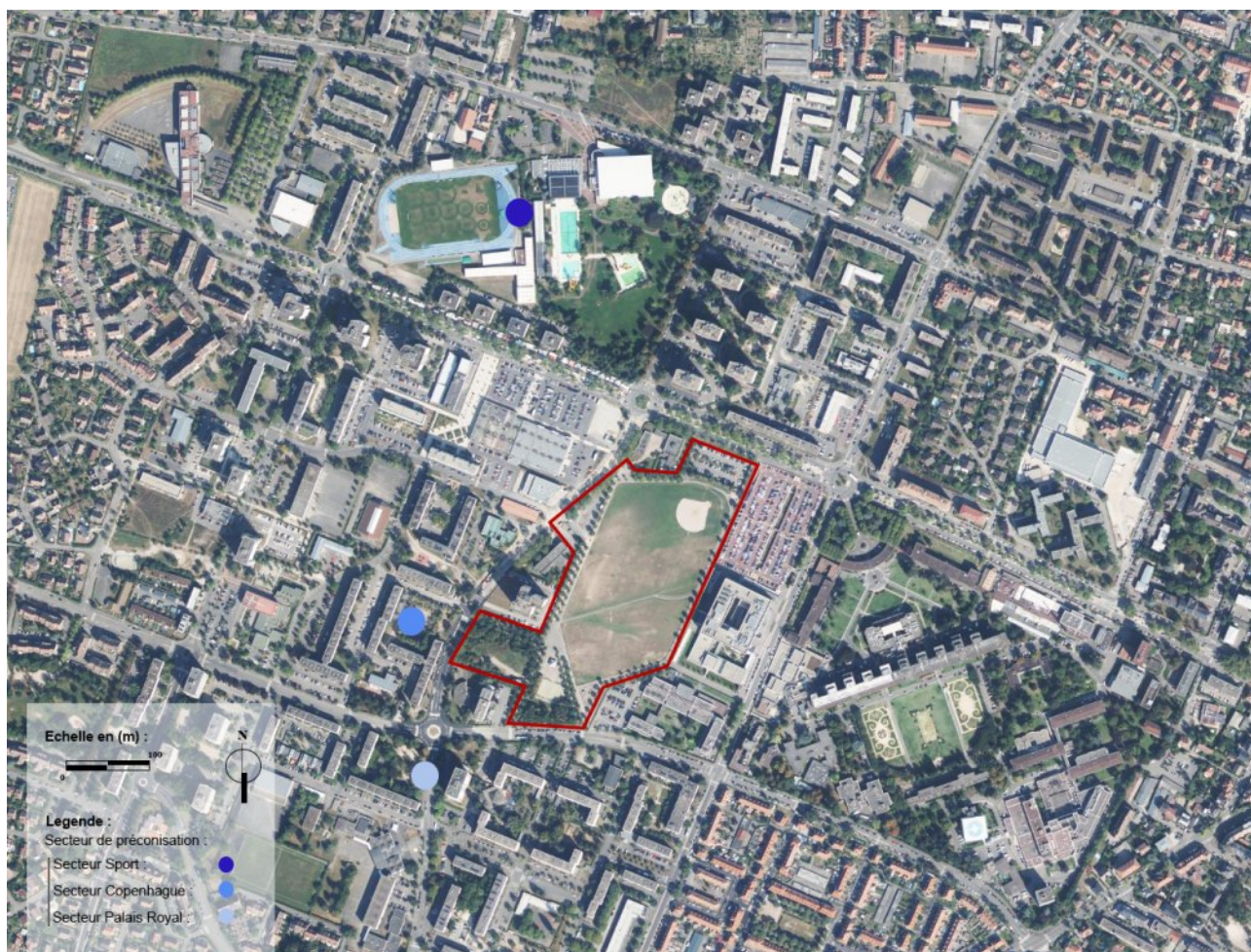
3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

La Plaine Pasteur constitue un vaste espace de **5,5 hectares** situé à l'ouest de Colmar, **entre les hôpitaux civils et le quartier prioritaire Europe-Schweitzer**. Distant de 2 km du centre-ville, ancienne réserve foncière de l'hôpital, il est aujourd'hui principalement dédié à **la pratique sportive, aux loisirs et aux manifestations festives**. Actuellement, il ne présente que peu d'aménités paysagères et de qualité environnementale mais peut se prévaloir de vastes vues sur les Vosges, et d'une situation centrale.



Vue aérienne du site de projet



Périmètre opérationnel



Aménagement actuel



Entrée nord



Entrée sud



Limite est



Secteur ouest



Vue nord



Vue ouest



Vue sud

Les premières pistes programmatiques

La Plaine Pasteur devra accueillir **une diversité d'usages**, de façon à répondre aux besoins de la population colmarienne, en intégrant une multiplicité de pratiques sportives, d'usages de loisirs et de convivialité, tout en veillant à la bonne **cohabitation de ces usages entre eux** et aux liens avec les entités au voisinage direct de la Plaine. L'objectif est de créer **une synergie avec les équipements riverains**, aujourd'hui fermés sur eux-mêmes : hôpitaux, IFSI, mosquée, stade nautique...

La biodiversité sera un des fils conducteurs majeurs de l'aménagement, pour définir un espace végétalisé en cohérence avec le Plan Climat et la recherche d'îlots de fraîcheur. Le projet est l'occasion de créer **un espace pédagogique sur la nature et le paysage**.

À l'ouest, **le secteur Copenhague**, qui a été initialement préservé pour constituer une **réserve foncière** à l'attention d'un programme d'Action logement, peut aujourd'hui être intégré à la logique du projet d'aménagement de la Plaine Pasteur.

Au sud, les **emprises du Palais Royal gagneraient à être questionnées** dans le cadre de la réflexion d'ensemble. Le bailleur s'interroge en effet sur la pérennité de son patrimoine sur ce site et sur l'articulation avec le devenir de l'équipement public voisin.

L'ambition du projet

Le projet de la Plaine Pasteur vise à transformer radicalement cet espace pour en faire **un lieu à l'attractivité forte à l'échelle de la ville et de l'agglomération**, s'inscrivant dans une dimension plus large que celle d'un équipement de quartier. Il s'agit de créer un espace à **l'identité et l'esthétique marquées**, qui puisse être lisible et accessible simplement.

La Ville aspire à créer un projet ambitieux qui s'inscrive dans une dynamique globale, valorisant **l'innovation et la durabilité**, et faisant de la Plaine Pasteur un véritable **levier de cohésion sociale**. La Plaine Pasteur se veut ainsi **un espace inclusif**, où chacun puisse trouver sa place. Une réflexion approfondie devra être menée sur l'aménagement de l'espace public afin d'éviter toute forme d'exclusion ou de discrimination. Une attention particulière sera portée sur la place des femmes dans cet espace ainsi que sur la mixité intergénérationnelle afin de favoriser l'épanouissement de tous.

Dans la continuité de ce volet, un des axes majeurs du projet est la création d'un **espace apaisé**. Il importe de favoriser la multiplicité des usages, en développant des lieux adaptés à chacun tout en préservant le bien-être de l'ensemble des usagers et riverains.

La Ville de Colmar souhaite ainsi que l'aménagement s'inscrive dans **une approche de sécurité publique bien étudiée**, garantissant un environnement serein et accessible pour tous les usagers.

En matière de **stratégie environnementale et de développement de la biodiversité**, la Ville de Colmar souhaite fonder ses choix sur **une approche scientifique rigoureuse**. Les partis d'aménagement devront ainsi permettre d'enrichir l'écosystème de la Plaine Pasteur, en favorisant la biodiversité et garantissant une gestion efficace des ressources naturelles sur la base de critères objectifs. Un Central Park à l'alsacienne...

Les enjeux spécifiques du site

1. La cohabitation d'usages variés (sportifs, festifs, familiaux) avec un développement de la naturalité du site tout en incluant une dimension de sécurité publique.
2. La création d'une synergie avec les équipements riverains, sans pour autant circonvenir à leurs besoins spécifiques.
3. Le développement d'une porosité avec l'hôpital Pasteur voisin, dans une dynamique d'échanges réciproques via l'usage.
4. La prise en compte des données de pollution de la nappe sans que cela ne vienne obérer les usages.

Approche budgétaire du projet

10 millions d'€ de travaux HT

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment faire d'un **aménagement paysager** un vecteur d'identité et d'attractivité fort pour le territoire ?
- Comment s'appuyer sur une pluralité d'usages pour faire d'un **aménagement paysager** un lieu appropriable par tous les publics et en capacité de rayonner sur le quartier prioritaire de la politique de la ville et au delà, dans une dynamique de lien avec son environnement proche ?
- Comment penser l'aménagement non pas comme un espace figé mais comme un **espace vivant** amené à évoluer et à s'enrichir au fil des saisons et des années, notamment en termes de biodiversité ? Quels indicateurs se donner pour faire le **suivi de la valeur environnementale** du site dans les années qui suivront la livraison du projet ?
- Comment intégrer **les problématiques de sécurité publique** dans la conception d'un aménagement d'espace public majeur tel que la Plaine et quels indicateurs se donner sur ce sujet ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'oeuvre complète pour **l'aménagement paysager de la Plaine Pasteur** (AVP, PRO-DCE, ACT, DET, AOR) et missions complémentaires (EXE OPC, demandes de branchements concessionnaires, établissement des dossiers rendus nécessaires par l'application des règles d'urbanisme en vigueur-déclarations préalables, permis d'aménager, permis de construire, étude des coûts d'exploitation, de surveillance et de maintenance, analyses en coût global de l'ouvrage et étude d'un système de gestion, assistance au maître d'ouvrage pour des missions d'expertise en cas de litige avec des tiers, **urbanisme tactique et prototypage**)
- En tranche optionnelle : Mission d'**urbaniste en chef** pour le suivi du plan guide et de l'aménagement des emprises susceptibles de faire l'objet d'un projet immobilier aux franges de la Plaine
- En tranche optionnelle : Mission **diagnostic faune flore**
- En tranche optionnelle : Mission de suivi des études de conception et évaluation post réception du **volet sécurité publique du projet**

Pour une durée de marché de **9 années**.

Les livrables attendus en cours de dialogue :

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine, paysagère, écologique et environnementale des berges du site

Analyse des usages existants de la Plaine et des espaces publics du périmètre de réflexion

Analyse fonctionnelle des liens possibles avec d'autres aménagements ou équipements publics (ou privés) dans un périmètre proche et élargi

Analyse des capacités d'évolution pour les emprises mutables ciblées dans le périmètre de réflexion

Premières orientations programmatiques pour la Plaine et les emprises mutables ciblées dans le périmètre de réflexion au regard des attentes de l'ensemble des parties prenantes et de l'analyse de l'équipe, en identifiant les points d'incertitude

Développement et approfondissement des enjeux pré-ciblés par la maîtrise d'ouvrage, et éventuelles propositions de nouveaux enjeux.

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme définitif d'aménagement de la Plaine Pasteur

Liste des éventuels diagnostics complémentaires à lancer sur l'emprise de la Plaine (études géologiques et géotechniques, environnementales, etc.)

Tour 2 : Pistes de solutions

Propositions programmatiques pour la Plaine et les emprises mutables ciblées dans le périmètre de réflexion et analyse de ces propositions au regard de la dimension inclusive et des impératifs de sécurité publique

Proposition d'invariants et d'alternatives (3 solutions) sur l'aménagement de la Plaine Pasteur et propositions d'arbitrages

Propositions en matière d'ambition environnementale, écologique et de développement de la biodiversité à développer dans le cadre du projet d'aménagement

Pistes envisagées pour concilier le traitement de la pollution avec un investissement du site par des usages à court, moyen et long terme

Définition d'une stratégie d'investissement progressive de la Plaine Pasteur par des usages

Première approche des coûts d'investissement pour l'aménagement de la Plaine

Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur l'aménagement de la Plaine Pasteur comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue.

À noter sur le sujet des échelles attendues :

- Maquette-coupe, échelle à préciser avec les équipes, afin de montrer l'intégration du projet dans son environnement proche
- Plan masse général au 1/500 permettant de visualiser l'ensemble des aménagements de surface et des accès aux équipements environnants.
- Plans de coupes longitudinale et transversale au 1/500 permettant de visualiser les éventuelles modifications d'altimétrie du projet, et les liaisons avec les avoisinants, tant les espaces publics existants que les bâtiments

Parmi les contenus à présenter, la présentation de la palette végétale envisagée est à intégrer.



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

