

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie

**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel

**Band:** 10 (1969)

**Heft:** 2

**Artikel:** Visage d'un grand ensemble : le quartier des coteaux dans la Z. U. P. de Mulhouse

**Autor:** Troer, Charles

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1089506>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Visage d'un grand ensemble: Le quartier des coteaux dans la Z.U.P. de Mulhouse

CHARLES TROER

L'accroissement démographique urbain revêt actuellement un caractère tel qu'il exige des municipalités certaines solutions qu'elles trouvent, entr'autres, dans la construction de grands ensembles. On utilise soit l'espace intra-muros libéré par les entreprises industrielles qui disparaissent ou se décentralisent, soit les surfaces libres d'habitat de la banlieue, ou encore, on crée en pleine campagne une cité satellite. Depuis le décret du 31 décembre 1958 la terminologie officielle désigne sous le nom de *zone à urbaniser par priorité* (Z.U.P.) toute superficie capable de recevoir des constructions groupant plus de cent logements.

Mulhouse peut ainsi se prévaloir d'une telle Z.U.P., en cours de réalisation à la suite des travaux de régularisation de l'Ill en 1957. Cette Z.U.P. s'étend sur une superficie d'environ 250 hectares d'un seul tenant à l'ouest de l'agglomération et comprenant trois parties d'est en ouest: la zone sportive sur les bords le l'Ill, la zone universitaire et technique au centre sur les pentes de la colline de l'Illberg dominant la vallée de l'Ill et la zone résidentielle à l'ouest (Fig. 1). Cette dernière s'étend sur 52 hectares de champs expropriés et remembrés et prend le nom de *quartier des Coteaux*. Séparé de Dornach, banlieue mulhousienne, par le large boulevard des Nations, le nouveau quartier est bien soudé à l'ensemble urbain par des voies à circulation rapide vers le centre: boulevard de Paris, rue de l'Illberg et boulevard Raspail, et par des rues secondaires: rue Fénélon, rue Albert-Camus et rue du Lézard. C'est le type du quartier-annexe rattaché étroitement à la ville.

## 1 Le paysage urbanisé

Le plan masse de cet ensemble résidentiel (maquette fig. 2) essaie de répondre aux plus récentes conceptions de l'urbanisme actuel: Cinq rues très larges réservées à la circulation rapide en délimitent les contours: (la rue Albert-Camus à l'est, les rues Jules-Verne au sud, Paul-Cézanne à l'ouest et Matthias-Grünewald au nord ainsi qu'une branche du boulevard des Nations au nord-est), les rues de pénétration, moins larges, aboutissent à des garages-parkings recouverts par des places de jeux et des espaces verts. Nulle part la circulation ne traversera la zone d'habitat.

L'ensemble prévu doit s'articuler en quatre *unités de voisinage*, chacune se groupant autour de ses commerces, d'un groupe scolaire et d'équipements administratifs, culturels et sportifs. Les immeubles à loyer modéré (type

H.L.M.) alternent avec ceux destinés à l'acquisition à la propriété (type résidence).

Les constructions déjà réalisées à la fin de l'année 1968, représentent la moitié des prévisions en logements et donnent une idée de leur architecture. La «barrette» à 13 niveaux, orientée nord-sud, comptant 150 ou 175 logements — une seule en a 250 — et la «tour» à 17 ou 24 niveaux avec 108 ou 144 logements de 2, 3, 4 et 5 pièces, se côtoient pour éviter l'uniformité. Au total il y aura 12 barrettes et 11 tours comptant 3500 appartements. Pour atténuer l'aspect altier de ces buildings on les a placés en contre-bas de la colline de l'Illberg couronnée par la centrale thermique du chauffage collectif. L'ancienne topographie a été adoucie par les terrassements qui ont enlevé jusqu'à 4 mètres de terrain au sommet des ondulations et ont remblayé les creux des vallons. De l'ancien paysage il ne subsiste plus qu'une centaine de peupliers, constituant l'amorce d'un parc d'agrément prenant en écharpe l'ensemble du nord-est au sud-ouest.

*L'architecture* évite la monotonie et la grisaille habituelles des parallèles épipèdes en béton faits de panneaux préfabriqués disposés dans une armature en béton moulé, en utilisant la polychromie et la combinaison d'éléments divers (fig. 3). Sur les façades tournées vers l'est alternent, sans symétrie, les surfaces de plusieurs couleurs en grès cérame encadrées par des bandes horizontales et verticales peintes en blanc, le tout composant un damier irrégulier polychrome. Les façades ouest s'agrémentent de loggias-galeries courant sur toute leur longueur. Leurs balustrades tantôt en fer, tantôt en panneaux de verre-armé ou même en béton ajouré peint en blanc, s'ordonnent de façon heureuse. A l'arrièreplan, les pans de béton entre les baies vitrées des salles de séjour sont peints de couleurs vives et variées. Le style des tours diffère non seulement par la hauteur mais aussi par le plan, les couleurs et la disposition des volumes. Par exemple, le groupe «Plein-Ciel», adopte la loggia vitrée en relief sur la façade, l'élan vertical est ainsi souligné sur deux des façades opposées. Ainsi cette architecture qui procède du panneau préfabriqué présente un style à galeries-loggias et façades multicolores d'un effet assez plaisant.

*Les équipements* comprennent deux groupes scolaires et le collège d'enseignement secondaire (C.E.S.) qui intercalent leurs lignes et leurs volumes à l'horizontale coupant la rigidité verticale des hautes bâtisses. Les commerces et les services occupent des mini-bâtiments apparemment moins bien conçus. Le centre commercial de la rue Jules-Verne groupe trois petits cubes autour d'un minuscule square, mais le magasin «Sunac» dans son immeuble circulaire, boulevard des Nations, a un aspect plus esthétique. Comme un calendrier précis et impératif des réalisations n'a pas été respecté les équipements socio-culturels utilisent des locaux préfabriqués: une maison des jeunes et de la culture (M.J.C.), un Mille-Club, une chapelle s'éparpillent ici ou là, introduisant une fausse note dans l'ensemble.

La surface bâtie ne couvrira au total que 4 hectares laissant une large place aux *espaces verts* complantés d'arbres, d'arbustes et de buissons.

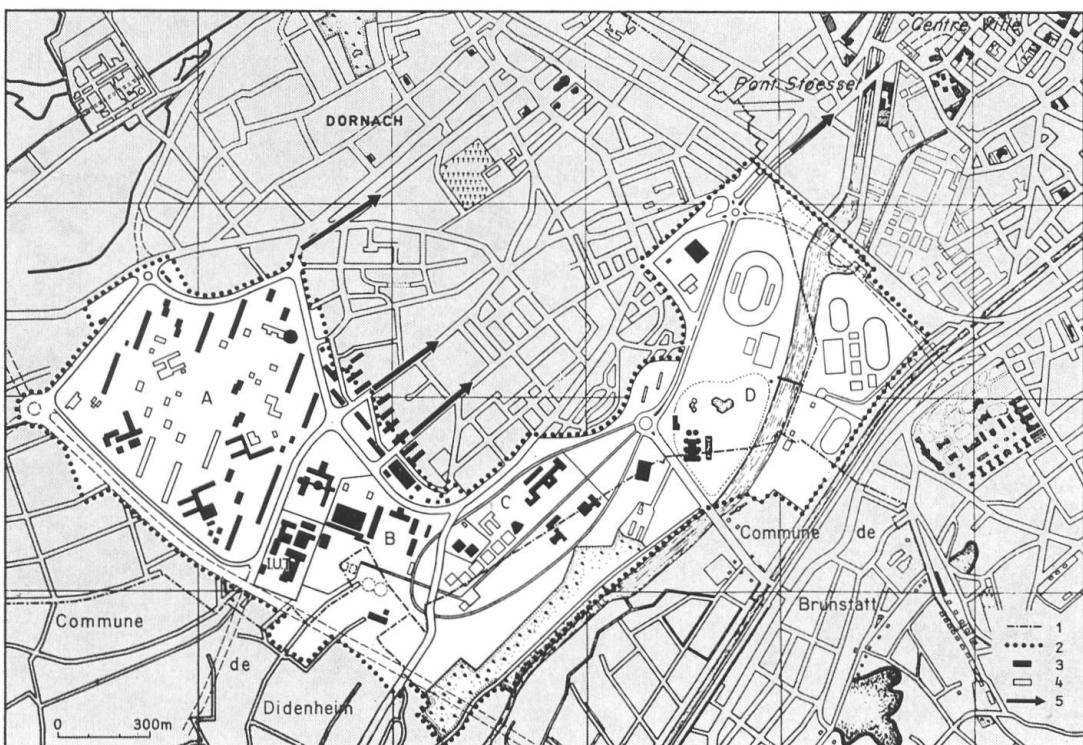


Fig. 1 Carte de la Z. U. P. de Mulhouse

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1 Limite intercommunale    | A Ensemble résidentiel                         |
| 2 Perimètre de la Z. U. P. | B Ensemble technique                           |
| 3 Parties construites      | C Ensemble universitaire                       |
| 4 Parties projetées        | D Ensemble sportif                             |
| 5 Axe de liaison           | I. U. T. Institut Universitaire de Technologie |

L'effet décoratif est renforcé par les haies basses de fusains ou de troènes le long des rues et par les fleurs qui ornent les parterres aux abords des immeubles. L'ensemble achevé aura un coefficient d'aérations, c'est-à-dire un nombre de  $m^3$  bâtis par tête d'habitant de  $32 m^3$  (fig. 2, 5) qui peut être rapproché de celui du quartier de la Cité (43) ou de celui de l'ensemble Wagner (36) mais où les densités à la surface bâtie ne sont, respectivement que de 800 et 2480, contre 3750 prévues aux Coteaux. Cette densité s'établit dans un large cadre verdoyant avec de l'espace et de la lumière et grâce à ce cadre, malgré la juxtaposition brutale avec la banlieue voisine, la transition se fait progressivement soit par la cité Bel-Air qui disperse ses barrettes à cinq niveaux au milieu d'espaces verts aménagés, soit par la cité de l'Anémone qui aligne ses chalets au milieu d'arbres et de haies taillées ou par l'ensemble des pavillons résidentiels entourés de jardins et de cours ombragées. Même les deux fermes englobées dans cet espace urbanisé se cachent derrière des peupliers et des pommiers et ainsi l'impression d'un volume massif dominant et écrasant le voisinage est atténuée (fig. 1). Seulement l'entretien des espaces verts des Coteaux représente des dépenses assez élevées à cause des fréquen-

tes dégradations par les nombreux jeunes: les 20 m<sup>2</sup> par enfant d'aires de jeux et de terrains de sports nécessaires ne sont pas aménagés assez rapidement. Le cadre architectural doit, pour être totalement réussi dans sa conception et sa réalisation, tenir compte des facteurs humains.

## 2 Origine et structure socio-professionnelle et familiale des habitants

L'analyse que nous ferons de ces aspects humains dans l'ensemble résidentiel se base sur le recensement de mars 1968, deux enquêtes personnelles partielles de juin 1966 et de novembre 1968, et sur un sondage d'opinion fait par le Conseil mulhousien des associations d'aide sociale (C.M.A.A.S.) en février 1968.

### 21 L'origine des habitants

Le recensement de mars 1968 dénombre 6271 habitants et 1463 logements dont 156 inoccupés. En 1966 l'enquête partielle montrait que les 85 % des occupants venaient des autres quartiers de Mulhouse alors qu'en 1968, ceux des dernières barrettes n'étaient d'origine mulhousienne qu'à 68 %. Les arrivants venus des autres communes alsaciennes sont en proportion doublée (16,5 % contre 8 %) comme ceux des autres départements (12 % contre 6,5 %). La première vague comprenait donc une majorité de citadins qui accédaient enfin à un logement indépendant. En 1968 il y a davantage d'immigrants qui viennent directement s'installer dans la Z.U.P. Mais plus des deux tiers des nouveaux habitants viennent encore de Mulhouse. Notons qu'entre le recensement de 1962 et celui de 1968 où la population légale urbaine s'est accrue de 10607 personnes, la Z.U.P., dont la construction de la partie résidentielle a commencé en 1962,吸orbe 59 % de cet accroissement. La proportion d'étrangers (15,2 %) est supérieure à la moyenne de toute la ville (10,2 % en 1962). Le sondage C.M.A.A.S. en trouve 23 % mais l'enquête a touché surtout les rez-de-chaussées et les premiers étages aux loyers moins élevés que les étrangers occupent de préférence. Les Italiens (7,8 %) et les Hispano-Portugais (5,1 %) prédominent nettement. Ils contribuent par leur abondante progéniture (50,4 % des Italiens et 59 % des Ibériques ont moins de vingt ans) à la forte proportion des jeunes du quartier. La tendance à les loger les uns près des autres dans certaines cages d'escalier évite leur isolement sur le plan psychologique mais des noyaux de voisinage se forment avec lesquels les contacts extérieurs sont rares. Seuls les enfants, astreints à la scolarité, pratiquent de mieux en mieux la langue française et les animateurs des clubs de jeunes notent qu'ils participent et s'intéressent volontiers aux activités de groupes, ce qui augure bien de leur intégration future dans la collectivité.

D'autres remarques, basées sur certains pourcentages obtenus après enquêtes, s'imposent. En 1966, 0,5 % seulement des arrivées provenaient de



Fig. 2 L'impression d'écrasement du voisinage est atténué par l'espacement des immeubles, l'importance des espaces verts avec arbres, arbustes et pelouses, et par la situation au fond d'un vallon, dominé ici par la colline du Geisberg de Dornach. De larges voies de circulation relient la Z.U.P. à la ville: le boulevard des Nations débouche au centre sur le boulevard de Paris. En bas, à droite des peupliers, le magasin «Sunac».



Fig. 3 «Plein-Ciel» et «Les Peupliers», au fond, réalisations de la Société Civile, pour faciliter l'accès à la propriété, à gauche, entrée du Collège d'enseignement secondaire «Jean-Macé».

l'étranger et en 1968 3,6 %, mais surtout des militaires ou des Algériens rapatriés. La plupart des 15 % d'étrangers habitaient donc en France depuis plus ou moins longtemps. Sur les listes électorales on relève 10,2 % d'électeurs nés à l'étranger, preuve de la naturalisation assez importante (des épouses surtout) qui caractérise la situation frontalière de Mulhouse. Ainsi le faible pourcentage des Nord-Africains (1,2 %), l'assimilation par l'école des jeunes (classes accélérées), la présence déjà ancienne sur le sol français, les naturalisations qui en découlent, font qu'aucun problème majeur ne se pose concernant la présence de ces minorités étrangères, sauf celui de leur information pour les intéresser aux activités de la communauté.

## 22 La structure socio-professionnelle

Par sa structure socio-professionnelle, le quartier des Coteaux présente un type particulier comportant une forte proportion d'ouvriers (54 %) et d'employés (12 %) seulement 4 % de commerçants et cadres. Notre enquête nous apprend que la plupart de ces ouvriers sont soit qualifiés dans une spécialité (O.P.) soit des cadres moyens.

Les résidences ne peuvent que renforcer l'effectif de ces catégories de classe moyenne. En effet, la «Société civile pour le développement de l'habitat à Mulhouse et environs», se propose de faciliter l'accès à la propriété. Le résultat paraît très décevant aux «Peupliers», la première de ses réalisations, puisque 21 % seulement des acquéreurs occupent leur appartement, proportion voisine de celle de l'ensemble de la ville: 20,8 %. Les locataires appartiennent aux conditions sociales les plus variées surtout à cause de l'investissement au titre du 1 % des Petites et Moyennes Entreprises qui se réservent un certain nombre d'appartements où elles logent les familles de leurs ouvriers. À «Plein-Ciel», seconde des réalisations de la «Société Civile», le but recherché semble atteint car sur 100 acquisitions 51 sont habitées par leurs propriétaires qui appartiennent à 80 % aux cadres moyens, 10 % aux ouvriers aisés, 5 % aux cadres supérieurs et 5 % aux rentiers. La formule location-vente favorise le succès de l'entreprise grâce à un apport initial de fonds plus modeste (fig. 3). Par exemple, pour l'achat d'un quatre-pièces aux «Peupliers» l'apport personnel variait, selon l'étage, de 12 100 à 19 600 frs, à «Plein-Ciel» de 6 269 à 9 273 frs. Par contre les mensualités sont plus élevées: 161 frs dans le premier cas pendant les 15 années suivantes, la période dite de consolidation mais 553 frs pendant 8 ans, puis 425 frs pendant 10 ans et demi dans le second cas. Les jeunes ménages avec deux salaires ou jouissant d'une situation professionnelle convenable peuvent alors se porter acquéreurs.

Actuellement se rencontrent dans le quartier en majorité les classes moyennes et se côtoient ouvriers spécialisés, contremaîtres, employés, chefs de service, fonctionnaires, ceux qu'on désigne par l'expression: *travailleurs en cols blancs*. L'implantation de la seconde partie des constructions par l'«Office H. L. M.» et «Logis-Est» commencée depuis l'automne 1968 renfor-

cera-t-elle cette caractéristique? Un problème d'ordre général se pose aux responsables: une Z.U.P. devrait recevoir 40% d'investissement du secteur public (H.L.M. p. ex.) et 60% du secteur privé. Aux Coteaux, la «Société Civile», secteur privé, ne gère que 32% des logements (467), les H.L.M., secteur public, en gèrent plus du double (68%). La spéculation du secteur privé hésite à se porter sur les Z.U.P. où le prix du terrain aménagé paraît trop élevé au m<sup>2</sup>.

### 23 Les coefficients d'occupation

*Les familles nombreuses* obtiennent facilement un appartement à la Z.U.P. car le montant de leurs ressources reste au dessous du plafond qui est fixé à 1087 frs par mois pour une personne et 2899 frs pour une famille de 6 personnes, calculé d'après les revenus déclarés aux Contributions Directes. En outre elles bénéficient des allocations-logement qui couvrent en partie le loyer de 219 à 224 frs en cinq pièces, mais auxquels il faut ajouter environ 100 frs de charges (chauffage, ascenseurs, entretien des parties communes etc.). Au début les attributions se faisaient, compte tenu d'une certaine urgence, un peu au hasard, pour en arriver maintenant à un peuplement par familles de niveau social plus homogène par cages d'escaliers.

Il n'en reste pas moins que le recensement compte une proportion de 53% de moins de vingt ans (46,4% ont moins de 14 ans) alors que dans l'ensemble de la ville les moins de 20 ans ne sont que 35,5% (29,3% en 1962) (fig. 4). Les deux dernières barrettes de la rue Matthias-Grünwald, terminées en 1967, hébergent 1415 personnes dont 786 ont moins de 20 ans, soit 55,5%. La proportion des jeunes s'accroît en fonction surtout du nombre des cinq pièces. Dans l'exemple choisi, les cinq-pièces (101 occupés sur 117), les quatre-pièces (100) et les trois-pièces (108) sont en nombres à peu près équivalents. Mais 65,5% des occupants ont moins de 20 ans dans les premiers, 54% dans les seconds et 35,5% dans les derniers. Les gens agés, peu nombreux, habitent surtout les trois-pièces (4% des occupants).

Les coefficients d'occupation pour les cinq-pièces révèlent des logements dits «insuffisants» avec 1,2 personnes par pièce, juste «suffisants» pour les quatre-pièces (1,1) et largement «suffisants» pour les trois-pièces (0,9). Le recensement donne 4,29 personnes en moyenne par appartement alors que les deux enquêtes partielles en trouvent 4,5 mais elles n'englobent pas les logements d'enseignants incorporés aux groupes scolaires. Le confort n'est pas seulement lié à ces coefficients mais il dépend aussi de la surface habitable disponible par tête. Il a été prouvé que, en fonction du niveau social, un espace habitable de 14 à 16 m<sup>2</sup> par personne donne satisfaction. Or, les superficies totales des appartements s'établissent à 70 m<sup>2</sup> pour un trois-pièces, 83 m<sup>2</sup> pour un quatre-pièces et 96 m<sup>2</sup> pour un cinq-pièces, auxquels il faut ajouter les 7 à 10 m<sup>2</sup> des loggias, ce qui donne un coefficient d'habitabilité supérieur à la norme ci-dessus pour les dernières barrettes H.L.M. prises comme témoins: les trois-pièces offrent 27,7 m<sup>2</sup> par occupant, les

quatre-pièces 20 m<sup>2</sup> mais les cinq-pièces avec 16 m<sup>2</sup> restent juste à la limite. La résidence Plein-Ciel offre 32 m<sup>2</sup> par personne en quatre-pièces et 25 m<sup>2</sup> en cinq-pièces car il n'y a que 0,85 personne par pièce avec des enfants moins nombreux; 2,3 par famille en moyenne en cinq-pièces et 1 par famille en quatre-pièces. Un indéniable élément de confort caractérise l'ensemble résidentiel malgré une population dense (3750 à l'hectare construit) et les H.L.M. avec leurs surfaces de 10% supérieures à celles habituelles dans ce genre de constructions, présentent à ce point de vue, les mêmes normes que les résidences.

Si les trois-pièces peuplés de jeunes ménages (42% de leurs occupants ont de 21 à 30 ans) n'ont qu'un enfant de moins de vingt ans en moyenne, les quatre-pièces en ont 2 et les cinq-pièces 2,7. Il y a quatre fois plus de jeunes au total dans les cinq-pièces mais 3 sur 5 ont de 11 à 20 ans. Au bout de quelques années le vieillissement de la population risque de modifier ces rapports. L'étude par les sociologues de ce processus montre que dans les grands ensembles l'effectif des 14 à 17 ans double dans les premières cinq années et quadruple en dix ans, celui des plus de 60 ans double dans le même temps. Cela pose le problème de l'aménagement et de la taille des équipements scolaires et socio-culturels à moins qu'une politique habile favorise le renouvellement de la population par des constructions hors de la Z.U.P., de logements mieux adaptés à des familles vieillies (implantation, conception, normes). Actuellement les 556 grands appartements constituent les 31% des 1780 qui sont chevés et nous pouvons prévoir l'augmentation régulière et inéluctable de la proportion des jeunes.

### 3 Le comportement et la mentalité des hommes dans la vie en collectivité

Depuis 1946, à Mulhouse, 95% des logements sont construits en immeubles collectifs, isolés ou groupés, dans le cadre de la rénovation d'un secteur urbain. L'étude des besoins propres aux groupements d'hommes d'origines diverses venant cohabiter dans ces grands ensembles, surtout à la Z.U.P., fait ressortir des faits qu'il illustrent bien les réponses fournies au questionnaire élaboré par le C.M.A.A.S.

La forte proportion des *classes d'âge jeune* préoccupe surtout les responsables de l'action sociale. Malgré les deux groupes scolaires déjà en place (fig. 1) qui comportent 10 classes maternelles, 8 mères de famille sur 10 seraient heureuses qu'on prenne les enfants à partir de 3 ans car il y sont encadrés et prééduqués gratuitement. Il apparaît comme une nécessité de créer des haltes d'enfants (garderies d'enfants de 3 mois à 3 ans) ouvertes de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h) et de crèches servant des repas (ouvertes de 7 h à 19 h aux enfants de 2 mois à 6 ans). Actuellement, seules fonctionnent trois haltes et 270 familles (sur 1460) leur confient une moyenne de 23 enfants par demi-journée ce qui représente le maximum admis.



Fig. 4 Les jeunes de moins de 14 ans forment 46,4 % de la population du quartier. Les vastes espaces de jeux sont difficiles à surveiller depuis les étages mais la majorité des familles n'estime pas nécessaire d'organiser des loisirs surveillés pour les écoliers.

Les réponses concernant les *loisirs surveillés des écoliers* montrent un faible intérêt pour cette formule. Il est pourtant impossible de contrôler les ébats depuis un 12<sup>e</sup> ou un 24<sup>e</sup> étage, mais 60 % des familles n'en ressentent pas l'utilité, marquant par là cette sorte de méconnaissance des solutions adéquates, mais dont elles n'ont jamais fait l'expérience. Nous retrouverons souvent cette attitude en face de problèmes nouveaux et inattendus.

L'Association familiale et sociale des Coteaux (A.F.S.C.O.) et l'Association sportive (A.S.C.O.) malgré le dynamisme et l'enthousiasme de leurs animateurs et de leurs moniteurs se heurtent aux difficultés de *l'en-cadrement des adolescents* car les bénévoles sont rares. Une Maison des jeunes et de la culture (M.J.C.) ne compte, dans un local encore provisoire qu'une centaine à peine d'adhérents, un Mille-Clubs a été monté par 10 jeunes seulement et plusieurs venaient de la périphérie. A l'abstention des adultes répond la désaffection des jeunes. Un club patronné par la «Société Civile» et aménagé dans un local de 200 m<sup>2</sup> au niveau des garages, malgré la réussite incontestable de la troupe des Tréteaux Jeunesse, risque de cristalliser un certain esprit de discrimination car il est surtout réservé aux jeunes des résidences.

Le plus grave paraît leur manque d'initiative, d'esprit d'entreprise, car à la question: «Avez-vous une suggestion à faire pour organiser votre temps

libre», neuf sur dix répondent: «non». L'explication de ce fait n'est pas simple et doit tenir compte du manque d'information, des traditions familiales, de l'individualisme et de la psychologie des jeunes. Par exemple, la municipalité organise des «Joies du Jeudi» (J.J. clubs) qui offrent une gamme très éclectique d'activités allant des divers sports aux travaux manuels en passant par le théâtre d'enfants, la philatélie, la flûte douce etc. Or, 68 % des familles ignorent leur existence!

Il y a 66 % des familles qui aimeraient que leurs enfants pratiquent un sport. L'A.S.C.O. essaie de les attirer et de les encadrer. Le judo fait recette avec 150 licenciés, l'athlétisme attire 65 à 70 fervents, la lutte intéressé 28 inscrits. Les sports d'équipe ou demandant un équipement personnel ou une discipline sont moins prisés: le basket 10 licenciés, la danse rythmique 15, le ping-pong: 17. Le foot-ball qui ne dispose pas des terrains nécessaires fait exception avec 80 postulants car il est plus populaire. Deux handicaps se conjuguent: les aménagements n'ont pas été prévus à cause de la proximité de la zone sportive et le manque d'un certain goût de l'effort et de la compétition. Dans 57 % des familles un enfant, et dans 33 % deux enfants s'adonnent aux sports Cependant il y a 43 % des familles qui en comptent trois ou quatre et 15 % cinq et plus. Ces rapports indiquent d'une forte proportion d'enfants en bas-âge et on peut espérer que les efforts des clubs les attireront peu à peu et insuffleront un esprit sportif capable de créer une ambiance propre à faire vibrer le quartier aux exploits de ses jeunes compétiteurs.

*Les adultes* ressentent vivement la lacune de l'information puisque 66 % des foyers réclament son amélioration. Il n'existe pas de bulletin ou de journal relatant les activités et les incidents de la vie de l'ensemble sauf «l'Avenir» d'obédience politique trop marquée. L'affichage ne résiste pas aux assauts des gamins, les tracts trop nombreux sont jetés au panier sans être lus.

Plus des 2/3 des gens demandent une salle de réunion (65 %), une salle de lecture avec bibliothèque (63 %) et une salle de jeux (66 %). Il est regrettable que ces besoins ne soient pas déjà satisfaits, quelques salles des rez-de-chaussées auraient pu être prévues et conçues pour remplir ce rôle. Il y a 71 % des hommes qui souhaitent disposer d'un atelier de bricolage mais son implantation et son équipement posent de sérieux problèmes alors que c'est là un besoin bien connu des grands ensembles. On veut en effet personnaliser son appartement en améliorant les rangements et en modifiant les diverses installations.

Les sociologues pensent que l'implantation d'un café ou d'un café-restaurant importe tout autant que celle d'un cinéma par exemple. Mais les réticences notées à ce sujet (6 personnes sur 10 sont contre un bar avec boissons alcoolisées et 5 sur 10 contre un bar sans alcools), ne tiennent apparemment compte là aussi que des fâcheuses expériences antérieures (abus, dépenses, bruit) sans voir les avantages d'un tel établissement pour les rela-



Fig. 5 Façades, côté séjour, à loggias-galéries; l'espacement entre les bâtiments donne un coefficient d'aération de  $32 \text{ m}^3$ , élevé tenu de la densité de population.

tions personnelles, les informations quotidiennes, le changement de cadre et d'ambiance pour recevoir famille et amis.

Les adultes, volontiers casaniers, se contentent des spectacles télévisés ou de la radio dans leur confort habituel, marquant par là un esprit de cité-dortoir. Une tentative pour lancer un Ciné-Club n'aboutit à réunir une fois par mois qu'une douzaine de personnes ce qui illustre bien le manque d'intérêt à l'égard des réunions, discussions, conférences (80% sont contre). En réalité, ces besoins n'apparaissent qu'avec le temps et nécessitent d'abord une adaptation, souvent délicate, aux différents niveaux d'éducation des habitants. Un type de culture de masse s'élabore dans les grands ensembles, il doit tenir compte de facteurs très divers et adopter des formules très souples capables d'évoluer avec les structures des catégories d'âge et des catégories sociales.

Pour l'instant les tendances qui caractérisent la cité-dortoir se déclinent à la lecture de ces différents pourcentages. Elles risquent de se renforcer car il y a 32 % de femmes qui désirent travailler, actuellement elles ne sont que 9 % à travailler à temps complet et 10 % à temps partiel. Ce besoin d'un salaire d'appoint s'explique par la présence de nombreux jeunes ménages mais aussi par la nécessité de compléter l'équipement ménager, ce qui n'avait pas été possible dans l'ancien logement trop exigu ou loué meublé.

Mais les femmes ressentent aussi la possibilité d'alléger leur tâche de ménagère et d'acquérir un peu de liberté en profitant des avantages que les équipements adéquats des grands ensemble pourraient leur offrir. Les garderies sont plus demandées (6 fois sur 10) que les crèches (4 fois sur 10) et les travailleuses à domicile vivement souhaitées (7 fois sur 10; mais il n'en existe que 45 pour tout le département où il en faudrait 200).

La ville attire, par ses magasins, ses spectacles, ses diverses manifestations, les habitants de la Z. U. P. Deux lignes de bus assurent des liaisons commodes, rue Matthias-Grünwald à la gare par le bus n° 8, rue Jules-Verne au Drouot par le bus n° 4. Ces liens et les aspirations des mères de famille à plus de loisirs permettent d'espérer une ouverture vers l'extérieur qui évitera la formation d'un quartier-caserne.

*Le comportement électoral* lors des élections législatives exprime bien la mentalité générale du quartier.

Au premier tour, en mars 1967 47,5 % des voix vont aux partis de gauche, 10 % aux partis centristes et 36 % aux partis gouvernementaux, mais en juin 1968 les votants répartissent leurs voix ainsi: 36 % vers la gauche, 51 % vers les conservateurs. Cette variation indique sans conteste, à la lumière des événements de mai, l'esprit profond de ces travailleurs socialisants mais non révolutionnaires, soucieux de leur confort, inquiets de l'avenir et imbus de justice et d'ordre. La forte proportion des abstentions (1 sur 3) marque bien aussi le «désengagement» à l'égard des problèmes concernant la vie publique qu'on retrouve à propos de la vie communautaire sur le plan local. Le vrai problème posé par la réalisation de grands ensembles se situe au niveau de cette attitude, et de la formation d'un état d'esprit communautaire dépend leur avenir plus ou moins harmonieux.

#### 4 Conclusions

L'Ensemble des Coteaux avec ses 3500 logements et les 15 000 habitants escomptés, correspondrait à la définition de l'*arrondissement* selon les normes de l'urbanisme actuel. Par les équipements, par le rapport des surfaces fonctionnelles et des surfaces en espaces plantés et par les 66 logements à l'hectare, il se classe au rang plus modeste de *quartier*. Est-ce à dire qu'il est sous-équipé pour sa taille et que les bâtisseurs ont, dans une certaine mesure, sous-estimé le facteur humain?

Notre étude montre que l'effort de recherche architecturale et le souci d'un urbanisme fonctionnel lui donnent des dimensions adaptées à l'homme: chauffage collectif et eau chaude, ascenseurs, antenne commune de télévision, surface habitable très satisfaisante et surface aérée très importante. Son insertion dans une zone urbanisée avec des équipements sportifs et universitaires lui apporte théoriquement le complément d'aménagements nécessaires (salles de réunion et de conférences, terrains de sports, etc.). Peut être que la part d'initiative laissée aux usagers et à leurs associations paraît utile à la formation d'un esprit et d'un style de vie communautaire? Les problèmes déjà soulevés lors de l'implantation de certains grands ensembles sont connus et des solutions ont été proposées pour assurer les loisirs de tous et donner aux mères de famille tous les avantages d'une organisation sociale adéquate. Sinon une mentalité de cité-dortoir risque de se développer malgré le dynamisme des animateurs des différents mouvements sociaux, culturels et sportifs. Mais la cohabitation massive et brutale favorise-t-elle ou non une vie collective? Son défaut provient-il d'un manque d'équipements convenables ou d'un manque de besoin?

La solution se trouve-t-elle dans un brassage socio-professionnel plus large et l'interpénétration d'habitats et de fonctions plus variés? Le quartier des Coteaux est actuellement à la recherche de son vrai visage qui sera ce que le feront ses occupants.

#### DAS BILD EINER GROSSEN ÜBERBAUUNG: DAS «QUARTIER DES COTEAUX» (ILLBERG) IN DER Z. U. P. VON MÜLHAUSEN (Zusammenfassung)

Die Überbauung am Illberg entspricht mit ihren geplanten 3500 Wohnungen und den erwarteten 15 000 Bewohnern dem Begriff eines «arrondissement» in der modernen französischen Stadtplanung; durch seine Versorgung mit tertiären Diensten, durch das Verhältnis von überbauter zur Grünfläche und durch die Zahl von 66 Wohnungen pro Hektar ordnet sie sich jedoch unter den bescheideneren Begriff des «quartier» ein. Bedeutet das wohl, dass es für seine Grösse zu wenig Läden, Versammlungslokale, Gaststätten usw. aufweist und dass seine Erbauer bis zu einem gewissen Grade den Faktor Mensch unterschätzt haben?

Die vorliegende Studie beweist, dass die Bemühungen im Architektonischen und die Sorge um ein befriedigendes städtisches Wohnen den heutigen Bedürfnissen entsprechen: Es gibt eine Heiz- und Warmwasserzentrale, Aufzüge, Gemeinschaftsantennen für das Fernsehen, genügend grosse Wohnflächen und reichliche Grünflächen. Die Nähe der Sportanlagen an der Ill und des Universitätsviertels verschaffen dem Illberg theoretisch zusätzliche Infrastrukturen (Versammlungs- und Vortragssäle, Schwimmbad, Sportplätze). Die Bewohner des neuen Quartiers und die aus ihnen heraus bereits geschaffenen Vereine müssen jedoch erst ein Gemeinschaftsgefühl und einen neuen Lebensstil schaffen. Diese Probleme sind von anderen Überbauungen her bekannt, und man hat schon die verschiedensten Vorschläge gemacht, um allen eine sinnvolle Freizeitbetätigung zu ermöglichen und um auch die Mütter in den kinderreichen Blöcken zu entlasten. Sollten diese Bemühungen fehlschlagen, so besteht die Gefahr, dass sich die Mentalität einer Schlafstadt entwickelt, wo jeder innere Zusammenhang zwischen den Einwohnern fehlt und auch durch die Promotoren von sozialen, kulturellen und sportlichen Gruppierungen nicht geschaffen werden kann. Es stellt sich natürlich auch die Frage, ob die Massierung von Menschen (3750/ha überbaute Fläche) gemeinschaftsfördernd ist oder zum individuel-

len, anonymen Nebeneinanderleben treibt. Kann man das — vorläufig — fehlende Zusammengehörigkeitsgefühl auf einen Mangel an Einrichtungen oder auf einen Mangel an Verlangen darnach zurückführen? Vielleicht ist auch darin eine Lösung zu suchen, dass man das soziale Spektrum einer solchen Siedlung weiter fasst und auf eine reine Wohnfunktion verzichtet, da diese an sich einen künstlich reduzierten Aspekt der Urbanität darstellt. Der Illberg ist gegenwärtig auf der Suche nach seinem Gesicht, das ihm zweifellos von seinen Bewohnern aufgeprägt wird und das ihm keine Planungsbehörde zu geben imstande ist.

Diese Schlussfolgerungen ergeben sich nach der Analyse des Baulichen, der Infrastruktur, der Herkunft und beruflichen Stellung der Bewohner (54 % Arbeiter meist höherer Klasse, 12 % Angestellte; über zwei Drittel schon zuvor in Mülhausen ansässig), nach der Untersuchung des Kinderreichtums und der Wohndichte sowie des sozialen und politischen Verhaltens der Bewohner.

(Georg Bienz)