

Réseau départemental « Transitions, planification et aménagement »

DDT des Ardennes – Septembre 2023

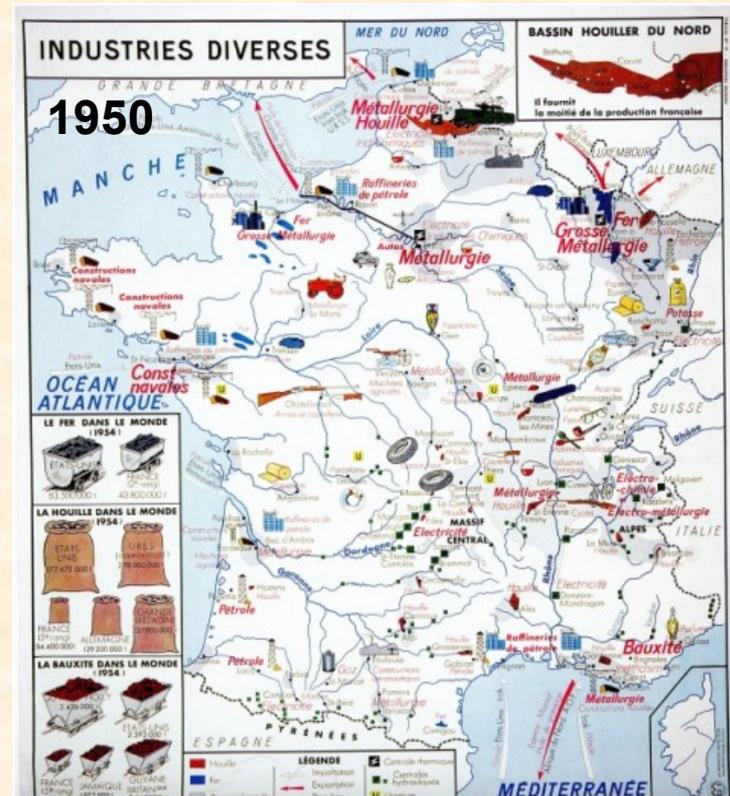
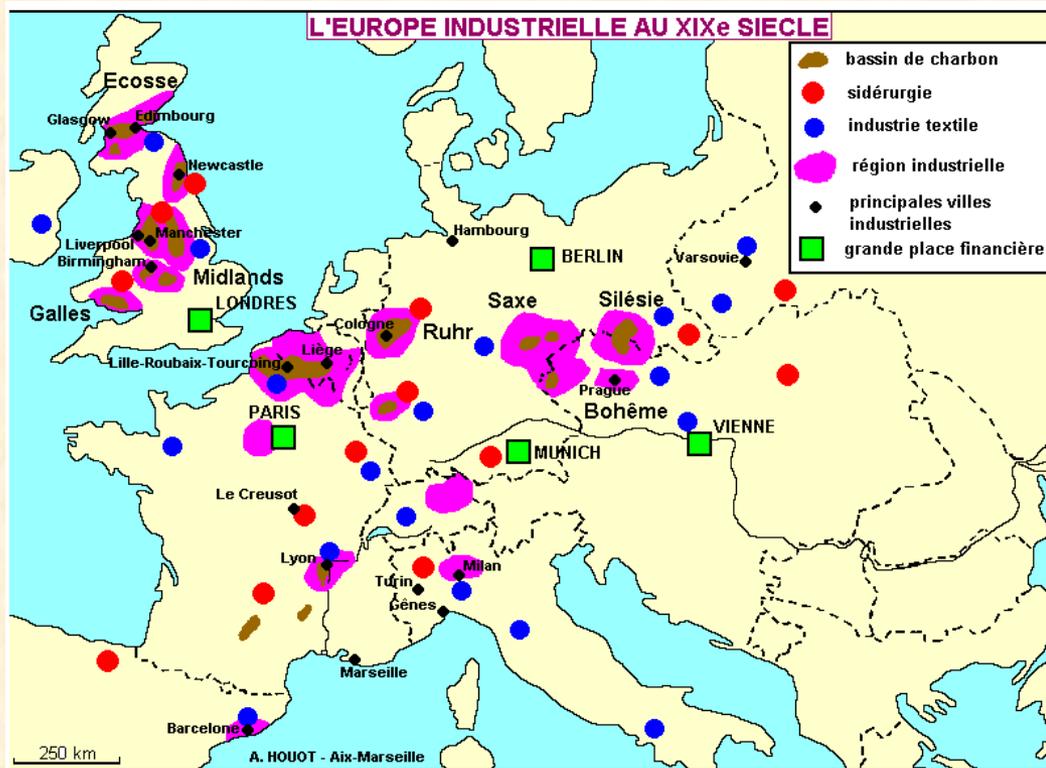
Le renouveau du Parc de Wesserling

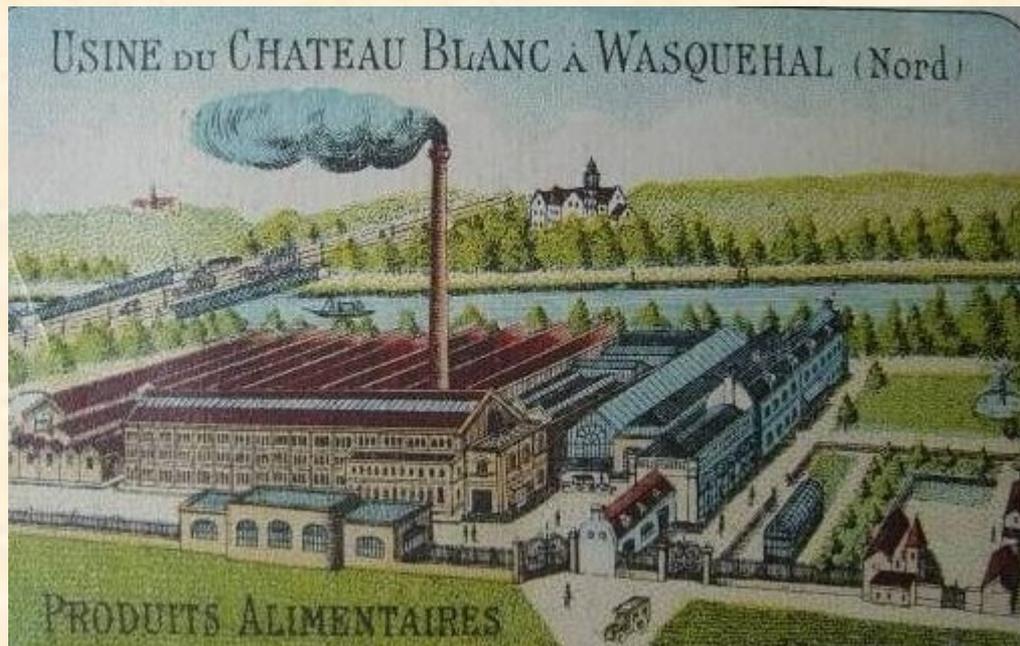
François TACQUARD Président du Parc de Wesserling

Ancien président de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin



La révolution industrielle de la fin du XVIII^e siècle a amené de nombreux entrepreneurs à s'installer en milieu rural : la présence d'eau, d'énergie mais aussi d'une main-d'œuvre abondante et artisanale rendait attractifs ces sites dispersés dans tout l'espace rural et montagnard.





De beaux complexes industriels sont isolés dans la campagne, avec usines, canaux, voies de chemin de fer ; mais aussi châteaux ou villas, entourés de parcs paysagers, chapelles, hôpitaux, écoles, fermes modèles et cités ouvrières.

Ces usines rurales sont de belle qualité patrimoniale : elles ont été dessinées et construites pour être belles et pour durer, pour valoriser la puissance des patrons.

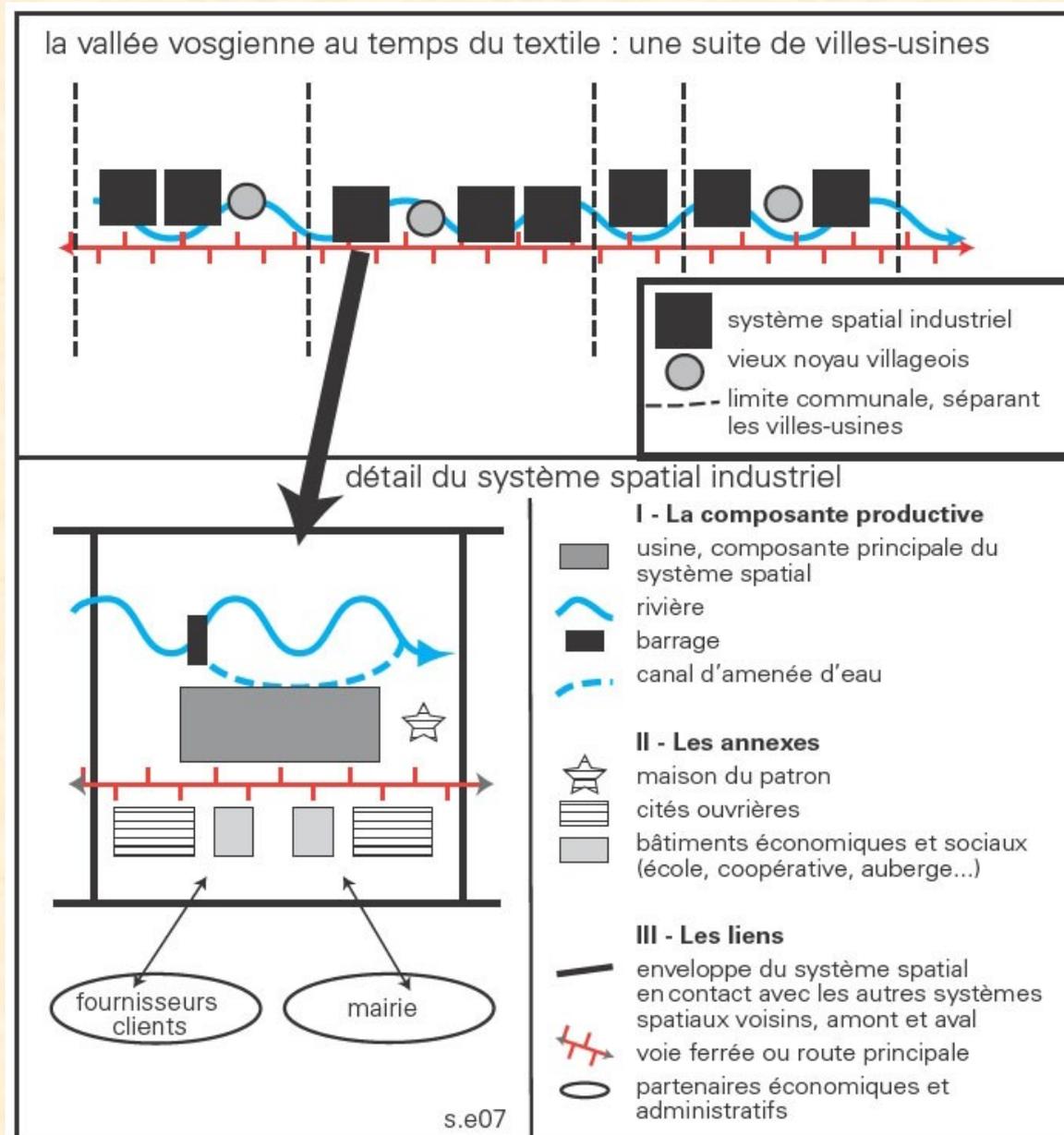
Ce sont des villages-usines qui irriguent le monde rural.



Vers 1950, l'Europe compte plusieurs milliers cités-usines complètes en milieu rural. Il y a plus d'usines à la campagne qu'à la ville.

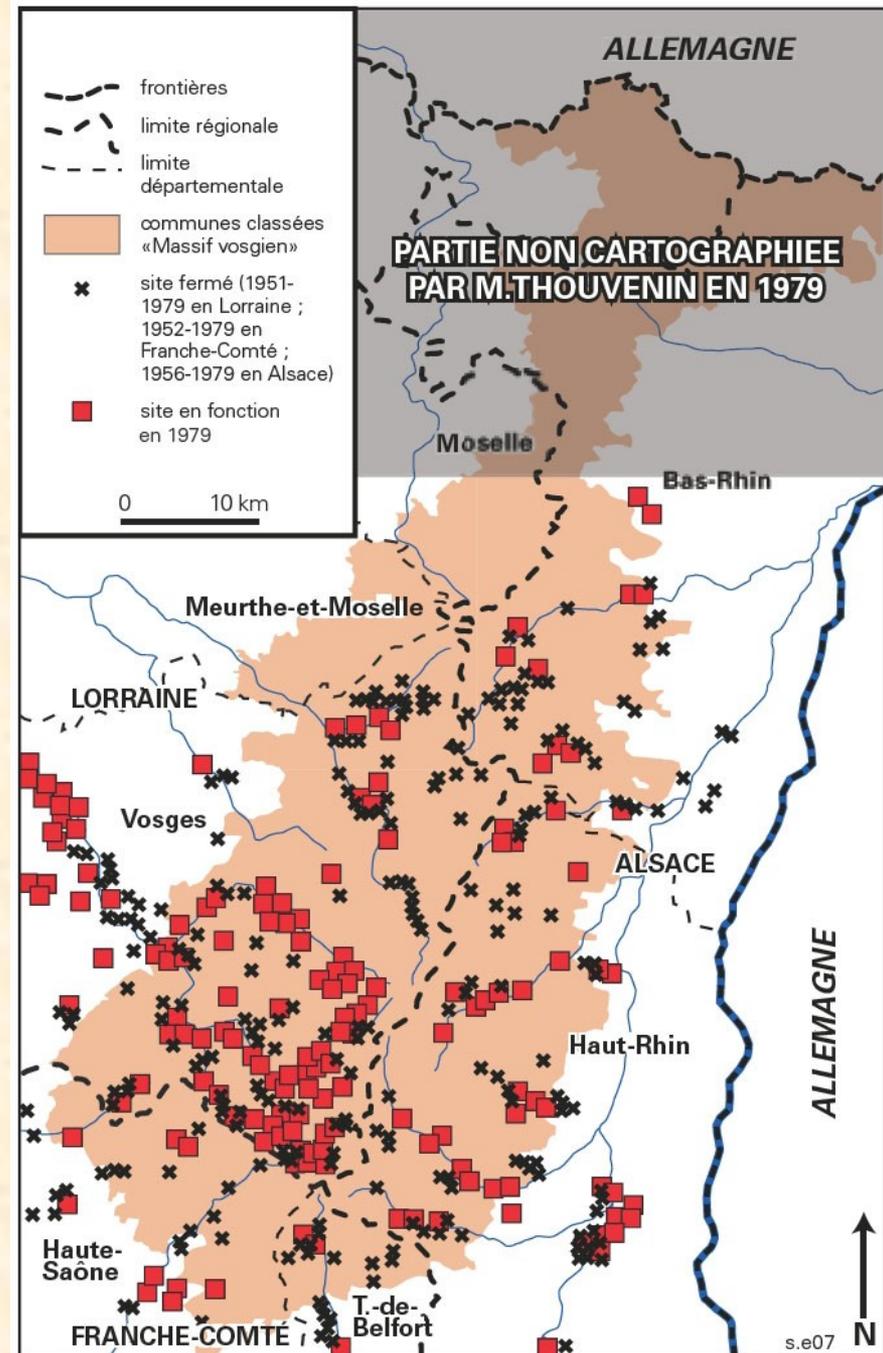
Certains secteurs ruraux, comme la montagne vosgienne, dans le nord-est de la France en compte plusieurs dizaines qui se succèdent long des vallées

Source : Que reste-t-il du textile vosgien ? par Simon Edelblutte 2008



A partir de l'an 2000, avec l'ouverture commerciale à la Chine, l'Europe connaît la fermeture et la ruine de la plupart des cités-usines en milieu rural.

Certains secteurs ruraux, comme la montagne vosgienne, dans le nord-est de la France voient disparaître 80 % des sites en 20 ans



Nos campagnes européennes sont pleines de friches industrielles, vouées à la démolition....

Tristesse pour ces patrimoines !



MONTIERS SUR SAULX - Site Ecurey

Avant la réhabilitation du site

Plutôt que la destruction, d'autres solutions sont possibles pour le patrimoine industriel rural.

Surtout que la dépollution et la démolition d'un ancien site industriel coûtent très cher (entre 500 000 et 1 000 000 €/ha)pour une faible possibilité de réutilisation des terrains nus.

L'exemple de Wesserling témoigne qu'une autre reconversion, patrimoniale, est possible!

Le Parc de Wesserling

Une reconversion réussie



Wesserling est au cœur de la Vallée de Saint-Amarin dans les Hautes-Vosges

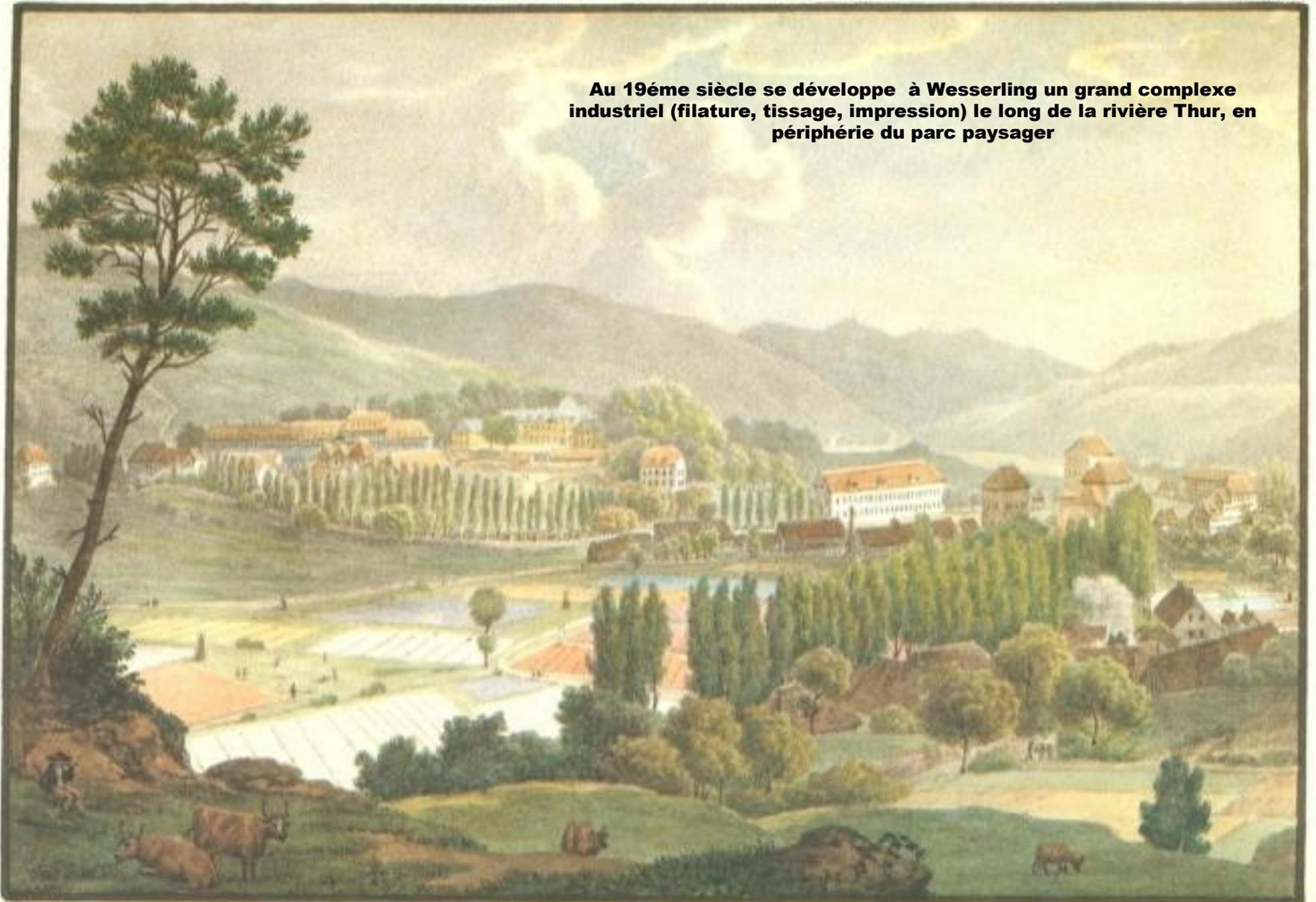


Wesserling : En 1762, installation d'une manufacture royale d'impression textile dans un château, résidence des princes abbés de Murbach, propriétaires de la vallée



Vers 1820

Au 19^{ème} siècle se développe à Wesserling un grand complexe industriel (filature, tissage, impression) le long de la rivière Thur, en périphérie du parc paysager



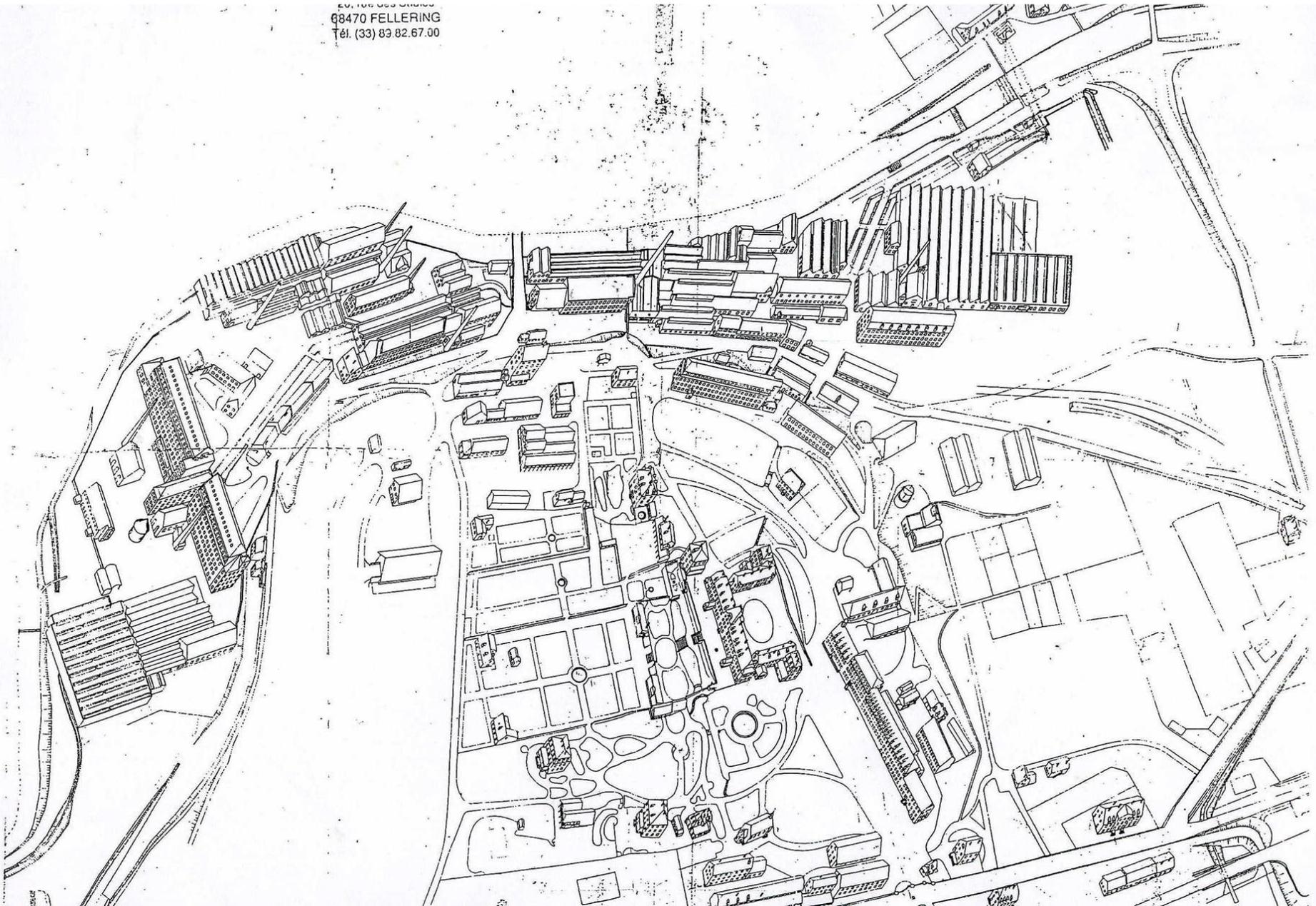
J. May del.

Lith. de G. Knappe.

Fabrique d'Indiennes de M^{rs} Gros Davillier Roman & C^{ie}
à Wesserling. (du Côté de Couchant.)

Wesserling en 1910 : une cité usine complète sur 41 ha

ED. 106 000 0000
08470 FELLERING
Tél. (33) 89.82.67.00





En 1979, 20
ans avant
son arrêt,
Wesserling a
encore sa
structure du
19ème siècle

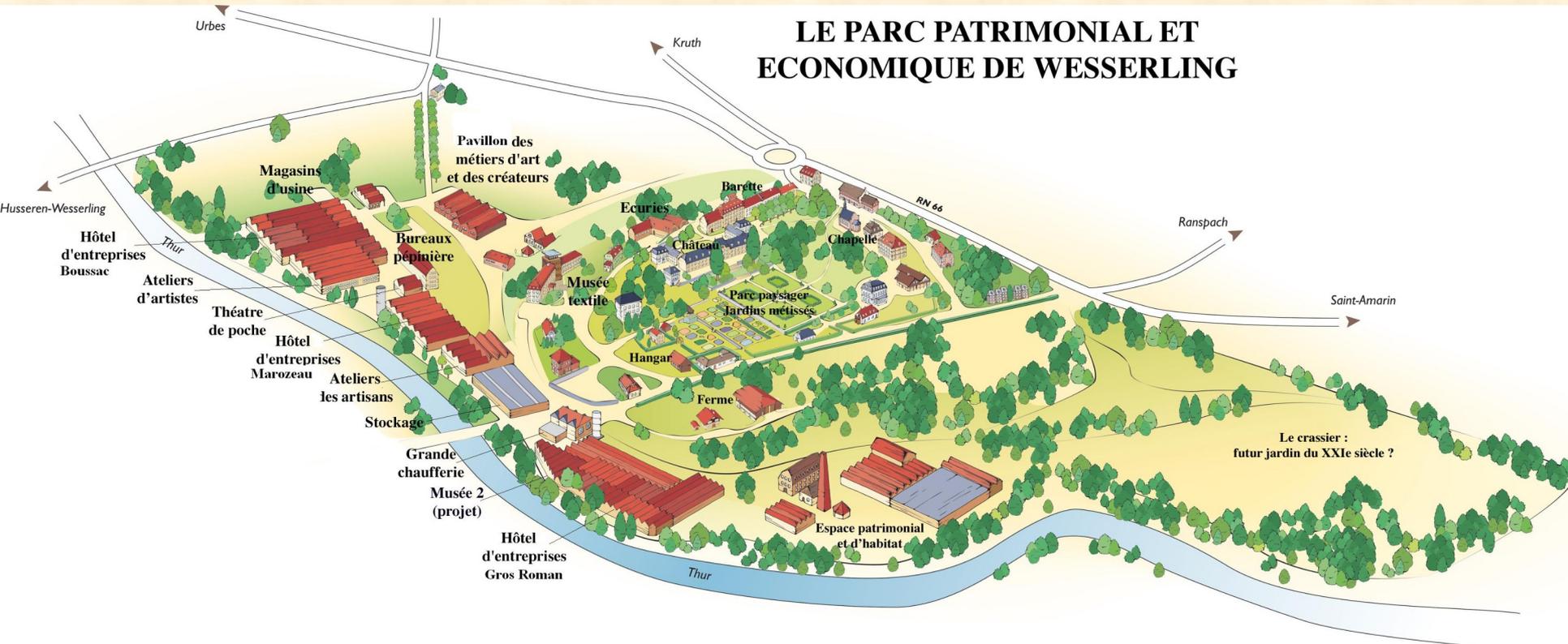
Le site de Wesserling dans les années 2000 : un château délabré, un parc en ruine, des villas abandonnéesune usine à l'arrêt, devenant friches industrielles vouées à la destruction

Une crise industrielle et sociale majeure dans la vallée

-> Fermeture progressive de cinq usines qui deviennent friches et ruines et qui coûtent très cher à démolir

-> De graves conséquences sociales, économiques et urbaines, qui conditionnent fortement l'avenir de notre territoire.

Les collectivités locales et les « militants du patrimoine » refusent la ruine et s'engagent dans un projet global de reconversion économique, sociale et culturelle, en valorisant le patrimoine industriel



Le reconversion de Wesserling : un projet patrimonial innovant basé sur 3 modèles économiques

I- Un projet culturel et touristique, basé sur l'écomusée textile et les beaux jardins, porté par les associations bénévoles



II- Un projet d'habitat frugal, porté par des promoteurs immobiliers bénéficiant de la défiscalisation « monument historique »



III- Un grand projet d'hôtel d'entreprises « low cost », porté par la Communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin



I. Un projet culturel et touristique porté depuis 1999 par l'Association de gestion du Parc et l'Association des jardins

* Raconter la formidable histoire de l'industrie textile d'Alsace et des Vosges à travers l'écomusée textile

* Faire vivre les 17 ha de grands jardins historiques



L'Eco-musée textile, les Beaux Jardins et la Ferme patrimoniale.



Le Musée du Textile



Les Jardins du Parc de Wassering



Le Musée du Textile

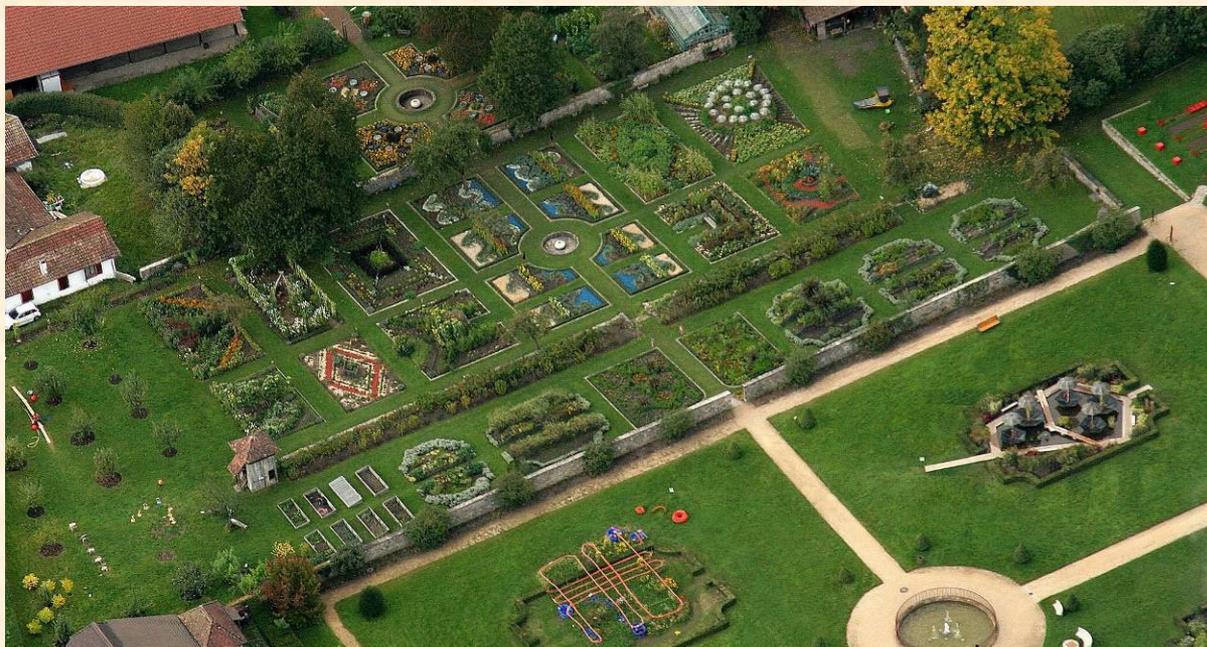


La Ferme du Parc de Wassering



Association « Les Jardins de Wesserling »

**Créée en 2000
Conventionnée en
chantier d'insertion
depuis 2004
26 emplois en 2021**



**Les beaux jardins potagers de Wesserling :
Décoratif, bio, et sociaux (d'insertion)**



L'éco-musée textile

Démonstration d'indiennage





Le festival des jardins métissés



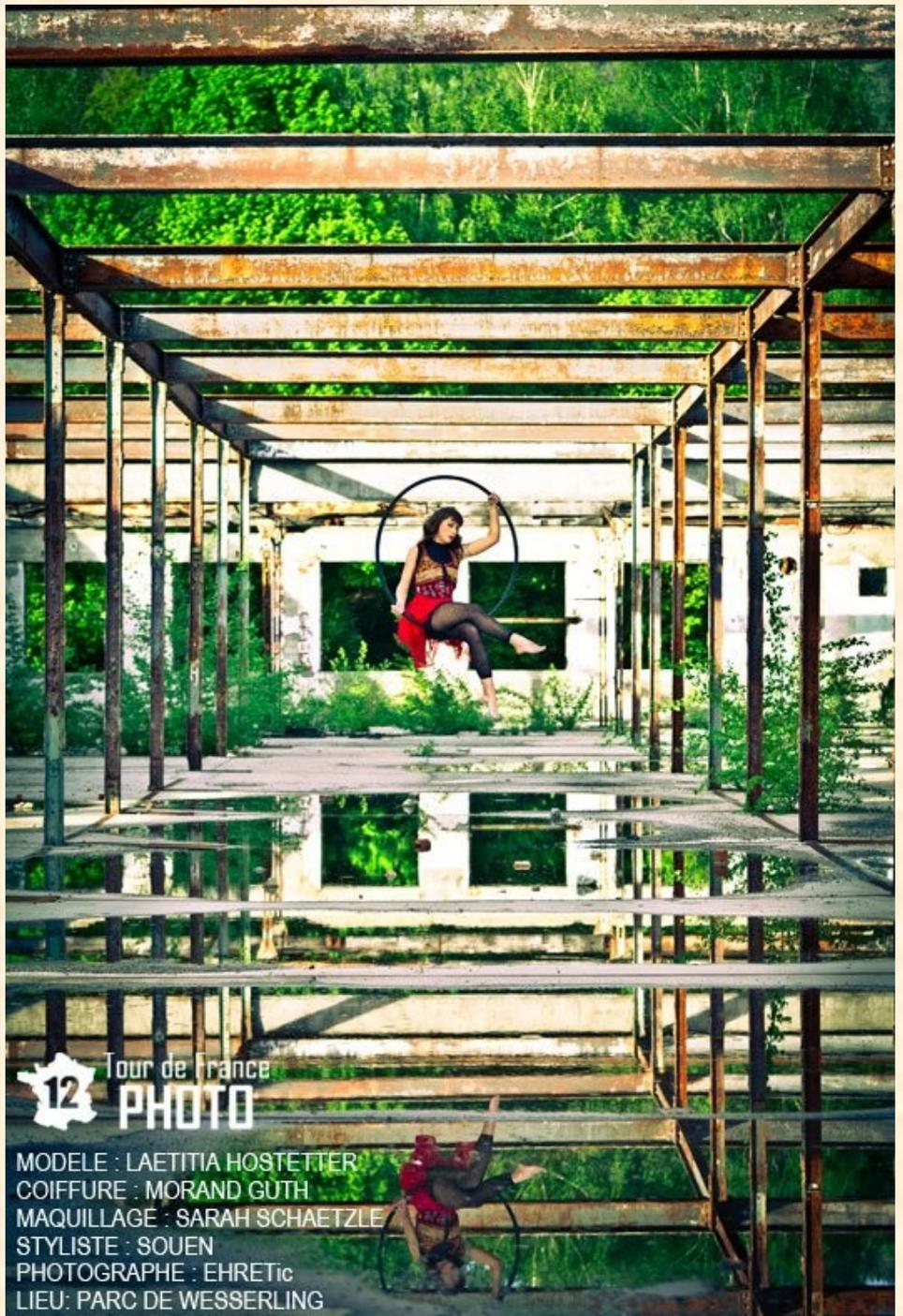
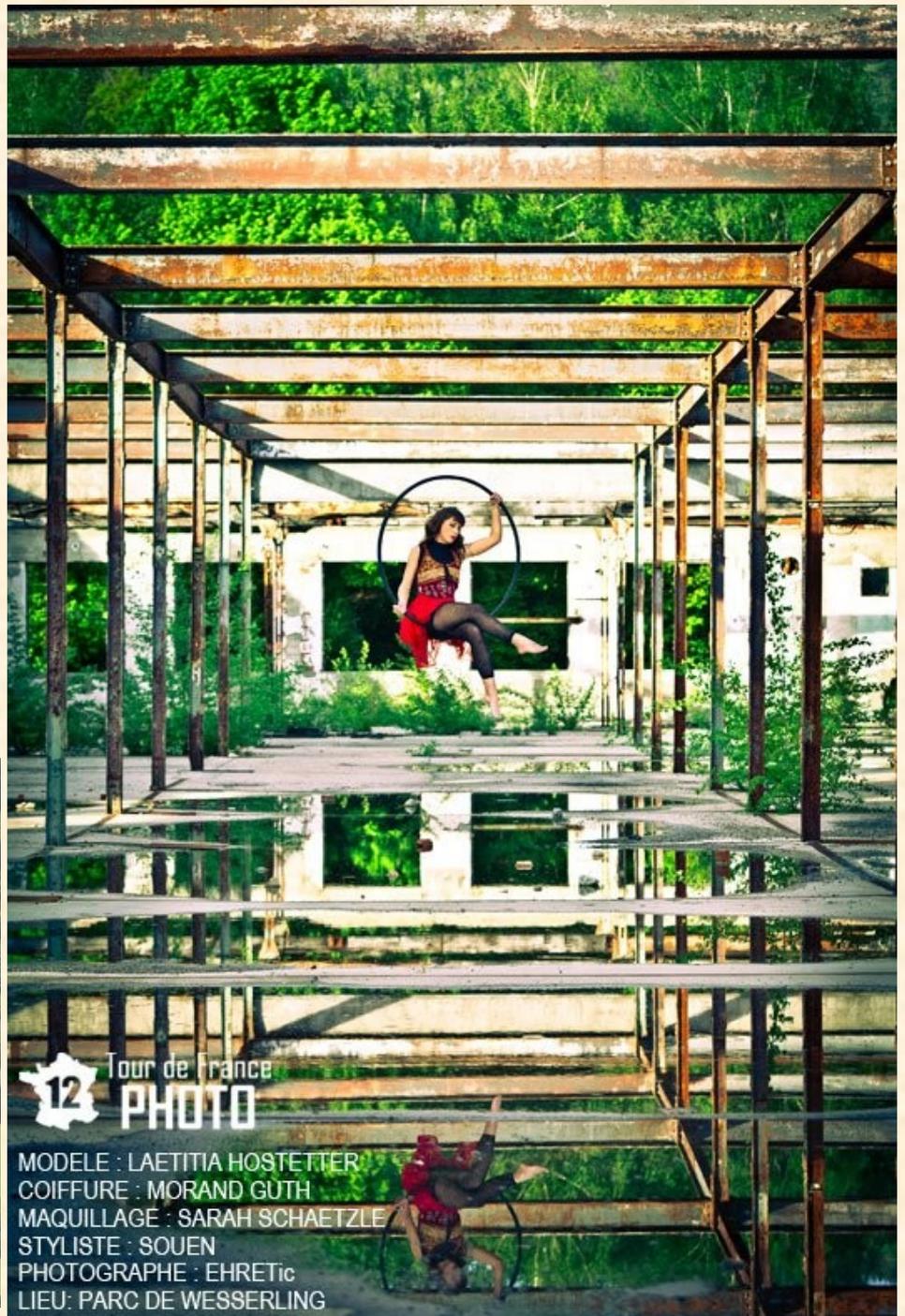
Noël aux jardins de Wesserling



La grande chaufferie, un espace écomuséal et d'innovation culturelle

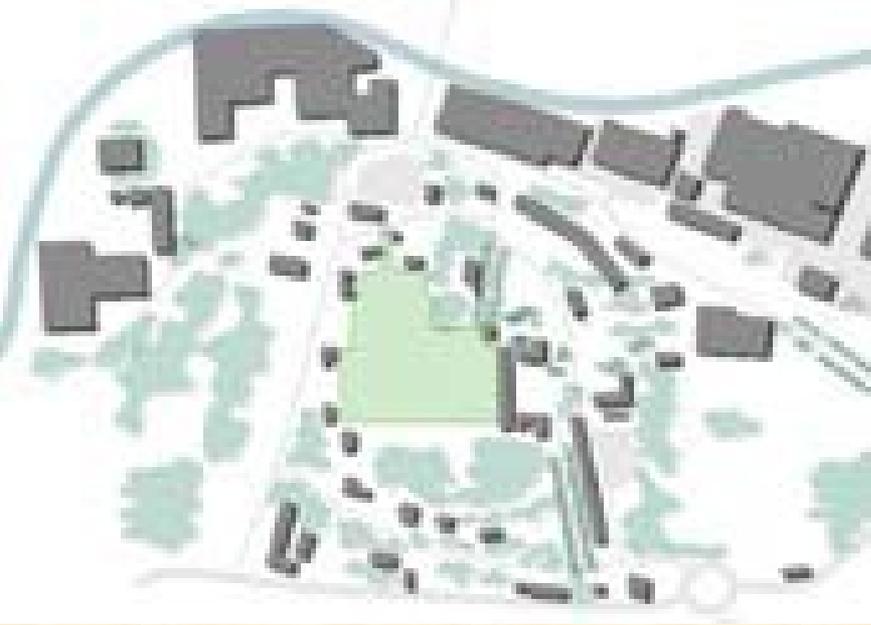


Wesserling, un site écomuséal, de création culturelle et de séminaires



12 Tour de France
PHOTO

MODELE : LAETITIA HOSTETTER
COIFFURE : MORAND GUTH
MAQUILLAGE : SARAH SCHAETZLE
STYLISTE : SOUEN
PHOTOGRAPHE : EHRETIc
LIEU : PARC DE WESSERLING



II. De l'Habitat privé dans la Barrette et dans les villas

porté par des promoteurs immobiliers
bénéficiant de la défiscalisation
« monument historique » avec un coût
modeste mètre carré (1300 €/m²)



III. Un grand projet économique porté par la Communauté de communes

- Produits immobiliers locatifs « low cost »:

- Une pépinière d'entreprises
- Des locaux artisanaux
- Des locaux industriels
- Un centre des métiers d'art
- Des ateliers d'artistes Textiles



- Objectif: mettre en place des hôtels d'entreprises sur 35 000m²

- à un coût faible de 350 €/m² (aménagements rustiques) ;
- avec 65% de subvention et 35% d'emprunt (0% d'autofinancement);
- permettant un prix de location faible : 2€/m²/mois

La transformation des vieilles usines en « hôtels d'entreprises »



Le pavillon des créateurs en travaux



Intérieur du bâtiment



Le pavillon des créateurs aujourd'hui



La halle des produits fermiers

Des ateliers avec loft pour des artistes



Les Ateliers d'Artistes avant



Les Ateliers d'Artistes aujourd'hui

De la logistique, du commerce, de l'artisanat...



Hall stockage / logistique



Hôtel d'entreprise Boussac



Atelier des Artisans



Hôtel d'entreprise Gros-Roman

De l'industrie aux activités de service



Avant



Les bureaux pépinière aujourd'hui



Un coût faible:

40 000m² x320 €/m² =12 800 000 €

Subventions de l'Europe, de l'Etat, de la Région Alsace, du Conseil
Général du Haut-Rhin = 65%

Emprunt bancaire de la Communauté de Communes =35% =4 480
000€

Dont le coût est payé par les loyers

Un bon succès pour les hotels d'entreprises, loués à 95% :

- modestie dans les aménagements
- prix de location faibles
- produits immobiliers variés
- nombreux services et activités culturelles
- beauté du site

=site attractif

**= équilibre financier pour
la Communauté de Communes**



IV. Et même un supermarché, une médiathèque, un théâtre, une école de musique et des ateliers d'artistes



**Wesserling aujourd'hui,
20 ans après le début des travaux ?**



Un bilan positif en 2021

- **L'installation de plus de 90 PME sur le site et la création de plus de 250 emplois, dans une zone d'activité d'une grande qualité patrimoniale et paysagère**
- **La venue de près de 250 habitants dans une centaine de logements, installés au milieu d'un grand parc**
- **L'accueil de 90 000 touristes payant par an au musée et aux jardins**
- **Une cité vivante et culturelle avec théâtre, médiathèque, crèche, école de musique, supermarché, collectif d'artistes, etc.**

Le patrimoine industriel est préservé !

Leçon 1 : Quelles ont été les conditions de la réussite

A Wessering, les collectivités et association locales ont mis en œuvre un projet d'ensemble cohérent avec les conditions de réussite suivantes :

- maîtrise foncière totale par les collectivités locales et projet d'aménagement global à long terme ;
- respect des structures du patrimoine pour la beauté du site et son témoignage historique ;
- aménagements réalisés de façon **très frugale**, pour baisser les coûts ;
- gouvernance favorisant les dynamiques de développement local et en particulier l'économie sociale et solidaire ;
- adaptation des « produits immobiliers » à différents types d'entreprises, avec des prix de location faibles et des services développés – **avec des modèles économiques clairs.**

Leçon 2 : Une frugalité obligatoire en milieu rural

La rénovation des friches industrielles (et des vieilles maisons rurales) doit se réaliser à des coûts très faibles pour trouver son marché, en valorisant au maximum le patrimoine bâti existant et en utilisant une démarche ultra frugale.

- 1. Utiliser au maximum les structures bâties existantes, en les modifiant le moins possible et en gardant en place tous les matériaux réutilisables, même d'un aspect vétuste (par exemple les vieux sols industriels où anciens plancher peuvent tout à fait être gardés après un nettoyage basique ; autre exemple, des anciens tuyaux d'assainissement industriel peuvent être réutilisés).*
- 2. Ne pas faire du neuf dans du vieux mais du fonctionnel dans du vieux : avoir un esprit de « loft ruraux », en jouant avec les espaces et des matériaux en place même s'ils ne sont pas tout à fait dans les règles de la modernité, en les détournant le cas échéant.*
- 3. Réemployer les matériaux existants le maximum possible (pavés, vieilles planches, et même béton de démolition) pour des usages fonctionnels où décoratifs. Ainsi, certains déchets de démolition deviennent des ressources du chantier.*
- 4. Réutiliser les matériaux traditionnels quand on les trouve à proximité virgule dans le territoire (par exemple par exemple des bardages en planches l'arbre, fabriqués localement souvent un prix faible. C'est de l'économie circulaire.*
- 5. Faire des aménagements extérieurs minimaliste, et réutiliser les espaces extérieurs dans un usage nouveau (par exemple une dalle d'un ancien bâtiment peut devenir parking). Et surtout, mettre partout de l'herbe, de l'herbe de l'herbe : ce n'est pas cher et c'est beau !*
- 6. Isoler les bâtiments, mais avec raison et parcimonie (par exemple des locaux de stockage froid n'ont pas besoin d'être isolés ; autre exemple des bâtiments 19^{esiècle}, aus murs en pierres très épais, doivent être conservés en l'état tout en mettant en œuvre une mince paroi chaude à l'intérieur).*
- 7. Gérer la pollution de façon pragmatique économe : dépolluer qu'avec parcimonie. Dépolluer les matières immédiatement dangereuses, comme, par exemple, le flochage d'amiante. Mais garder sur le site les pollutions non dangereuses et qui ne se diffuse pas (comme par exemple le mazout dans la terre, ou les sols industriels riches en fer, cuivre et plomb) tout en les surveillant (par des analyses fréquentes) pour éviter qu'elles impactent l'environnement.*

En conclusion, faire simple et simple et simple. Cela implique de mobiliser des maîtres d'œuvre (architectes et bureaux d'étude qui ne pousse pas à la consommation, qui savent faire frugal. Cela n'est pas simple !!

