

>Le CAUE du Haut-Rhin...

...une équipe à votre service pour vous aider dans l'établissement de votre cahier des charges à partir des 13 points qualifiés évoqués et dans la mobilisation de vos partenaires.

- > Sensibilisation, formation auprès des structures communales ou intercommunales
- > Organisation de visites d'opérations
- > Assistance en amont pour le choix de vos partenaires
- > Accompagnement et sensibilisation des particuliers, futurs constructeurs

CAUE DU HAUT-RHIN

31 Avenue Clémenceau - 68000 COLMAR
Tél. 03 89 23 33 01 - Fax. 03 89 23 04 53
info@caue68.com / www.caue68.com

>L'équipe



Frédéric MONIN-GUENOT > Architecte Chargé d'études
François TACQUARD > Président
Gilles FRANCHETTO > Chargé d'études
Bruno MOSSER > Architecte-conseil
Isabelle JAEGLE > Secrétaire
Thierry UBRICH > Directeur
Etienne MEYER > Architecte-conseil

>Remerciements à ceux qui nous ont aidés pour l'établissement de ce dossier

M. ADOR (géomètre), Mme AUGER (architecte), Mme BARCHET (DDE 68), Mme BARNIER (CAUE 38), M. BERNA (Immobilière Bartholdi), M. BERNAY (géomètre), M. BONINI (CAUE 77), Mme CASTAGNET (Mairie de Pessac), M. CHATAIN (Colmarienne des Eaux), M. CHIODETTI (architecte), M. CLAPOT (CAUE 67), Mme CLAUSSE (DDE 68), M. CLOG (géomètre), Mme DAUPHIN (CAUE 60), M. DEGUISE (Maire de Pont-L'Evêque), M. DELPEYROU (Espaces Habitat 68), M. DUBUS (architecte-conseil DDE 68), M. DUVERGER (CAUE 72), Mme FRANTZ (Fondier Conseil), Mme FRÉMONT (CAUE 31), Mme GAILLARD (paysagiste-conseil DDE 68), M. GALLOIS (Atelier du Paysage), M. GAUSSIN (Ordre des Architectes), Mme GLÉSOLLE (CAUE 34), M. GUILLAUME (DDE 68), M. HEITZ (Espaces Economie), Mme HORDYSKY (AURM), M. JUNG (géomètre), M. KUNTSMANN (Fondier Conseil), M. KUNTZ (AURM), M. LEMOINE (architecte), Mme OLMOS (CAUE 64, Bayonne), M. OSTERMANN (géomètre), M. PIDOUX (CAUE 22), M. POIGNANT (CIL), M. PUISSAT (Maire de Miribel-Lanchâtre), M. RAMBEAUD (architecte), Mme RIVES (SEMHA), M. ROTH (géomètre), M. SCHMITT (Immobilière Bartholdi), M. SCHUBETZER (géomètre), M. SYLVESTRE (DRE Languedoc-Roussillon), M. TAGUET (Espace et Habitat), M. TOWLER (Est Ingénierie), M. TRONNET (Terre Océane), M. WALLET (CAUE 11), M. WIRZ (architecte-urbaniste), M. ZUNDEL (AZ+C, architectes)

caue
du haut rhin

Conseil
d'Architecture
d'Urbanisme
et de l'Environnement

caue
du haut rhin

Conseil
d'Architecture
d'Urbanisme
et de l'Environnement

>LES DOSSIERS • N°1 Mars 2003

VILLAGES DU HAUT-RHIN & LOTISSEMENT 3 Enjeux & 13 Points-Guides

>Édito

A raison de 1000 lots par an dans notre département, le lotissement est la forme d'extension urbaine la plus répandue dans nos villages.

Face au nombre, deux écueils surgissent :

- > La consommation excessive d'espace et l'étalement urbain sans fin qui renforce la pression foncière,
- > La répétitivité d'une forme urbaine plutôt banale qui, au fil du temps, efface l'identité de nos villages et de nos bourgs.

Comment surmonter ces écueils ?

Par l'analyse objective des méthodes qui procèdent à la création des lotissements, le CAUE du Haut-Rhin vous propose ici un appui dans vos démarches pour gérer au mieux, sous 3 enjeux et 13 points guides, le développement urbain de vos communes.

François TACQUARD > Président du CAUE 68
Thierry UBRICH > Directeur du CAUE 68

>Le CAUE

Le CAUE est une association départementale. Il tient ses statuts de la loi sur l'architecture. Son but est de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement avec le souci permanent de les adapter aux particularités locales.

Le CAUE est ainsi pour les élus, les professionnels et les particuliers, un centre de ressources et de conseils. Il rassemble des références utiles à la réflexion préalable à l'aménagement des territoires, à la construction du bâti et à l'embellissement des centres urbains.

Le CAUE élabore sur des sujets particuliers des bilans et conduit des prospectives qu'il met à la disposition de ses publics.

Véritable force de suggestion, le CAUE présente des réalisations qui s'inscrivent foncièrement dans une démarche de qualité. Le CAUE est un outil d'aide à la décision pour que vous puissiez vous engager dans vos projets en toute connaissance de cause.



Nous vous proposons **un plan, un guide d'aide à l'établissement** de vos cahiers des charges en **1 3**
1 / Agrandir un village en cohérence 2 / Tracer des rues sympathiques 3 / Générer vie et animation

>1er enjeu : AGRANDIR UN VILLAGE EN COHÉRENCE

Face à une demande croissante et à l'apparition de nouveaux besoins, tout village envisage un jour de s'agrandir...

1) Choisir la bonne implantation

L'implantation, c'est le choix du secteur à urbaniser.
Déterminer l'emplacement pertinent pour s'étendre constitue un véritable enjeu...
Le choix du site est pertinent lorsqu'il est déterminé par des objectifs d'aménagement.

A Pont l'Évêque, des opérations comblent les vides et reconstituent un tissu urbain homogène et continu.

2) S'insérer dans un projet de paysage

Tout centre urbain, tout village offre au regard une silhouette, une façade urbaine dans un site. Agrandir son village, c'est aussi modifier cette silhouette.....où chaque élément rajouté a nécessairement un impact...

Le changement de silhouette est un enrichissement si les éléments rajoutés vont au-delà du collage...par l'inscription dans un projet d'ensemble

A Miribel-Lanchâtre, une extension réinterprète un système ancien d'implantation du bâti.

3) Être attentif aux alentours

Rien sur un territoire ne vit seul. Même une maison isolée s'inscrit à côté d'un bois, d'un champ ou d'une rivière. C'est bien l'imbrication mutuelle et forte de ces éléments qui rend la perception du site agréable et harmonieuse.

Une extension urbaine peut entretenir des rapports avec ce qui l'entoure.

Ces rapports peuvent être des éléments de conception du projet d'extension.

A Michelbach-le-Bas, un bâti s'adapte à un ancien talus ferroviaire et à son environnement agricole.

4) Tirer profit du patrimoine et de l'histoire du lieu

Dans notre région, l'histoire organise et façonne nos communes et nos villages depuis des mois, des années et même des siècles...

Ce patrimoine et histoire que le temps laisse apparaître font l'originalité d'un site. S'ils sont l'occasion d'un appui, d'un prolongement ou d'une réinterprétation dans le projet d'extension, ils en favorisent **l'enracinement** tout en prolongeant **l'originalité** du lieu.

A Seine-Port, un mur ancien constitue la ligne d'implantation du nouveau bâti.

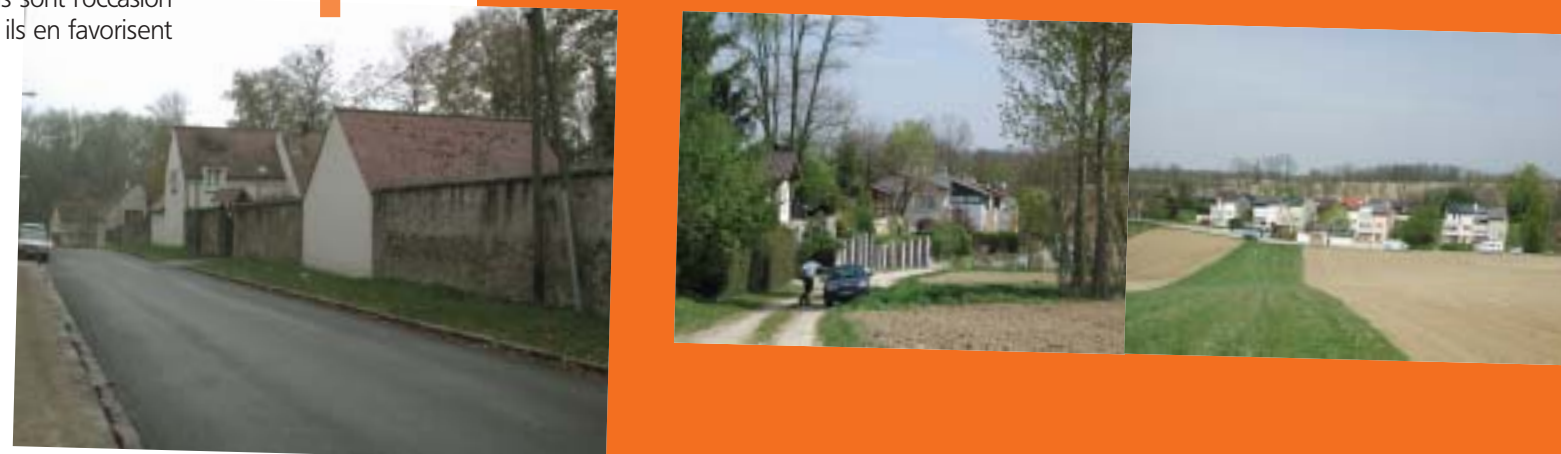
1

2

3

4

questions, qui s'articule autour de 3 enjeux majeurs :



> 2ème enjeu : TRACER DES RUES SYMPATHIQUES

L'espace public structure le village et en est la vitrine.
C'est par lui que le village se découvre.
L'espace public de l'extension s'inscrit, lui aussi, dans ce rôle...

5) Affirmer un caractère accueillant

Entre routes, rues, chemins et passages, il y a une diversité dans laquelle l'espace public se caractérise et fait la richesse d'un lieu... L'espace public n'est pas uniquement réservé à la voiture. Une extension urbaine peut ainsi prolonger ou augmenter la diversité d'usage des espaces publics de nos villages.

Des allées piétonnes à Ramonville, une cour urbaine à Niederergrheim, un jardin composé à Saint-Jacques de la Lande.

6) Prévoir des marges de transformation

Rien n'est définitif à l'échelle de l'histoire d'un lieu.
Toute chose subit une évolution plus ou moins rapide.
Une extension urbaine peut prévoir et **permettre** les **évolutions**.

A Saint-Jacques de la Lande, des voies en impasse sont aménagées pour être un jour prolongées sans difficulté et devenir ainsi des rues.

7) Intégrer les contraintes techniques pour enrichir le projet

L'espace public est le réceptacle de nombreux réseaux...qui apparaissent uniquement comme des **contraintes irréductibles**.

Pourtant, l'espace public peut s'enrichir de ces questions techniques... qui deviennent alors une **base créative** du projet...ou, au minimum, qui s'intègrent en cohérence.

A Bois-Guillaume, des bassins de rétention des eaux pluviales forment « le poumon vert » du quartier.

5



6



7



> 3ème enjeu : GÉNÉRER ANIMATION ET VIE

L'animation et la vie d'un village ou d'un quartier résultent d'une superposition de facteurs...

8) Diversifier l'offre d'habitat

De la **diversité de l'offre** naît la possibilité de mettre en contact des **générations** et des situations familiales **variées**.

Les manières d'élargir l'offre, au sein d'une opération, sont nombreuses et variées. Une diversité de population et de situation peut s'établir par l'imbrication de **programmes différents** au sein d'une même enveloppe bâtie ou dans un même lotissement.

A Fribourg, des maisons individuelles s'accrochent au collectif dans un registre architectural et une volumétrie compatible.

9) Ménager des relations entre les parcelles

De chez soi aux autres se déclinent des **rapports** qui peuvent témoigner d'une **présence** et susciter une **animation**...

Les **unités de voisinage**, où l'implantation du bâti concilie **intimité** et **proximité**, préservent un potentiel de relations riches et souvent insoupçonnées.

A Sierentz, une cour urbaine côté rue. A Meylan, des jardins qui acceptent des vues partielles depuis l'extérieur.

10) Construire l'ambiance d'un lieu

Du milieu de la chaussée au sommet du bâti, se construit une **ambiance** qui participe à l'énoncé d'une **identité locale**.

A Pont l'Évêque, une composition du bâti qui alterne petits et grands espaces. A Kienheim, des voies automobiles dimensionnées au plus juste et de larges cheminements piétons agréables, autant d'éléments qui confèrent un charme certain au lieu.

11) Elargir les autorisations d'occupation du sol

Le village ou le quartier pour la ville est un tout. Des activités différenciées et des déplacements variés s'y superposent. L'artisan a toujours côtoyé l'habitant, le commerce était voisin du service.

Une extension urbaine peut **prévoir** et **disposer** sur des parcelles adaptées, en taille et situation, des **programmes différents**.

A Miribel-Lanchâtre, des parcelles sont réservées à différentes occupations.

12) S'appuyer sur un projet d'ensemble

Malgré une somme de choix individuels opéré sur l'espace public ou sur la parcelle, un résultat d'ensemble s'affiche. Lorsqu'il est construit, il est le reflet d'un sentiment partagé par tous :

l'appartenance à un lieu. C'est pourquoi, le projet d'extension urbaine peut orienter les choix vers une **cohérence globale** sans restreindre la **créativité de chacun**.

A Seine-Port, cette cohérence s'exprime au niveau architectural.

13) Valoriser l'offre au candidat acquéreur

Trop souvent, la vente d'un lot tend à se limiter à l'acquisition d'un terrain et d'un droit à bâtir...

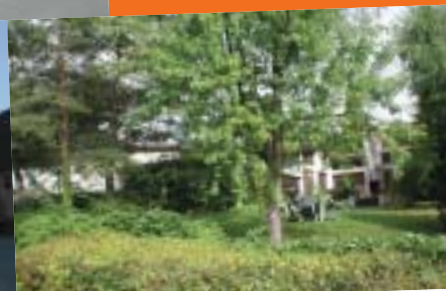
La vente du lot peut aller au-delà et intégrer bien des options, par exemple :

- > Des services communs
- > Des dispositifs utilitaires ou des biens à partager
- > Des règles adaptées à l'évolution des situations (un règlement de lotissement et un plan-masse qui permet l'extension du bâti sur la parcelle à Plainetel)

8



9



10



12



11



13

