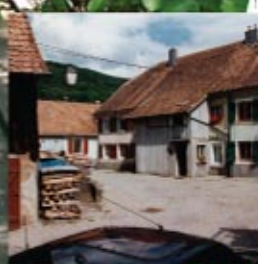


extensions [urbaines]

Accueillir les nouvelles constructions en milieu rural et de montagne



Compte tenu du relief montagnard et de l'activité agricole, l'espace à bâtir est de plus en plus rare. Si on souhaite maintenir la qualité des paysages et du cadre de vie, on doit préserver des espaces ouverts, des lieux pour l'agriculture et promouvoir un urbanisme économe en terrain, adapté au contexte rural et montagnard.



Les communes rurales offrent un cadre calme et verdoyant, elles sont accessibles de plus en plus facilement et rapidement. Elles font face à une forte pression foncière. Cependant cette forte demande peut progressivement détruire ce qui la motivait au départ : les constructions neuves grignotent le paysage qu'on était venu chercher, la circulation automobile génère des nuisances (sonores, pollution, sécurité), les nouveaux habitants n'entretiennent pas toujours de lien avec ceux du village, les commerces changent d'échelle (de l'épicerie à la zone commerciale), etc.

Il est pourtant nécessaire de concilier développement de la commune et respect de ses paysages.

Pour rester attractives, ces communes doivent savoir se développer en respectant ce qui les caractérise.

Cela signifie qu'il faut à la fois :

- comprendre et prendre en compte la demande des nouveaux habitants,
- mesurer les transformations dont on a besoin dans la commune (dynamisation du centre, valorisation de l'image et des potentiels de la commune, création de terrains à bâtir, d'équipements, etc.) pour y répondre sans dénaturer le site,
- concilier développement des activités économiques, et maintien du cadre de vie,
- évaluer l'impact des extensions sur l'environnement et les activités agricoles.

Cette fiche propose quelques principes généraux, un état d'esprit et des pistes pour aborder la question de l'urbanisme en milieu rural sous l'angle du bâti et du paysage.

Les différentes possibilités d'urbanisation exposées dans les pages suivantes ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

Elles peuvent être combinées entre elles pour bien s'adapter au terrain et aux besoins. Chaque cas est un cas particulier !

1. avant de s'étendre :

. Réutiliser les bâtiments vacants :

Il existe une forte demande en logements neufs alors que de nombreux bâtiments existants sont vacants car mal entretenus ou inconfortables. Le réaménagement de ces locaux pourrait éviter de nouvelles constructions et accueillir des habitants dans le coeur de la commune.

Cela concerne des bâtiments initialement prévus pour l'habitation ou d'autres à reconverter, par exemple des bâtiments industriels en friche qui peuvent occuper des positions stratégiques dans la commune, des granges...

. Détruire des bâtiments obsolètes et inadaptés puis reconstruire sur les emplacements libérés :

Tout patrimoine n'est pas intéressant à préserver absolument. Un recyclage du bâti a toujours existé. En effet le bâti doit être adapté aux besoins et aux exigences de notre époque pour être utilisé.

document réalisé par le Parc naturel régional des Ballons des Vosges :

Maison du Parc

1, cour de l'Abbaye

68140 MUNSTER

tél 03 89 77 90 20 - télécopie 03 89 77 90 30

www.parc-ballons-vosges.fr

secretariat@parc-ballons-vosges.fr

Contact : bureau architecture et urbanisme

Texte : Mathilde KEMPF

Crédits photographiques : Mathilde KEMPF, Anne KLEINDIENST

Design Graphique et illustration : Stéphanie CONVERCY





réinvestir des bâtiments vacants ou construire sur des emplacements anciennement bâtis

Avantages

- * réutiliser ce qui existe respecte la trame bâtie existante : l'insertion dans le paysage de la commune est souvent plus facile,
- * dispositif économe en espace et en aménagements : le raccordement aux réseaux est déjà fait, le terrain est déjà viabilisé, le sol est optimisé (les terrains agricoles, les espaces ouverts et libres de construction sont préservés), les usages sont renforcés, les équipements publics déjà existants (tels que la rue, la place, les chemins...) sont utilisés,
- * permet de conforter la commune dans sa structure : notion d'appartenance à la commune, on fait vivre et on valorise ce qui existe,
- * inscription dans la trame existante : les habitants se sentent plus concernés par la vie de la commune et plus proches des commerces de proximité, des services, des écoles, etc. Cela participe à la qualité de vie rurale, et permet de rendre l'usage de la voiture moins systématique (au moins pour les besoins quotidiens tels que boulangerie, poste, école, épicerie...),
- * démarche applicable à toutes les communes, quelle que soit leur taille, leur importance et leur projet de développement. C'est la première démarche à mettre en place, avant de s'intéresser aux extensions nouvelles.

Inconvénients

- * il n'existe pas toujours de bâtiments ou de lieux permettant ce type de reconversion dans une commune,
- * cette première étape ne peut pas résoudre toutes les demandes en constructions neuves. Ainsi cette possibilité doit être complétée par d'autres mesures.
- * des problèmes de pollution peuvent entraîner un surcoût (sous-sol, matériaux de type amiante...), notamment dans les friches industrielles.

Précautions à prendre

- * dans le cas d'une construction neuve, il est essentiel de respecter le bâti environnant, son mode d'implantation par rapport à la rue et aux voisins,
- * dans le cas d'une réhabilitation, il faut connaître et respecter le bâti à transformer, c'est-à-dire garder une trace et une mémoire de son passé sans le muséifier ni le "folkloriser", quelle que soit l'importance de la transformation.

EN 1^{ER} LIEU : S'APPUYER SUR CE QUI EXISTE



2. implantation interstitielle : utiliser les dents creuses, densifier la structure existante

Avantages

✳ En densifiant la structure bâtie existante, on retrouve les mêmes avantages qu'en réinvestissant des bâtiments vacants ou en construisant sur des emplacements anciens. C'est à dire : respect de la trame bâtie existante, économie en aménagements et en espaces, maintien de la qualité de vie et de l'ambiance du quartier, etc.

Inconvénients

✳ C'est un dispositif qui ne permet que des interventions ponctuelles. Chaque commune ne dispose pas toujours d'assez de dents creuses pour gérer la demande en constructions neuves

Précautions à prendre

✳ Tenir compte et respecter le bâti environnant, s'appuyer sur le mode d'implantation des bâtiments voisins. Par exemple, ne pas s'implanter en recul si tous les bâtiments sont à l'alignement de la rue, retrouver un principe de cour ouverte, de muret ou d'usoir sur l'avant si c'est la pratique locale, etc.

✳ toutes les dents creuses ne sont pas intéressantes à construire : certaines créent des rythmes en intercalant une coupure verte (jardin, potager, verger) entre deux entités bâties, d'autres sont des accès indispensables à la mise en valeur des terres agricoles au fonctionnement des exploitations agricoles. Cette alternance d'usage des sols est parfois importante à préserver car elle crée des espaces de respiration dans la commune.





3. Implantation linéaire : le long des voies existantes déjà viabilisées

Avantages

* dispositif économique car il permet de se servir des voies, des structures et des réseaux existants,

* prolongation d'un type d'implantation déjà présent dans la commune si l'extension se fait en continuité avec le village d'origine.

Inconvénients

* problème de conurbation des villages : si ces nouveaux bâtiments sont très nombreux, on peut avoir une dilution du bâti donnant l'impression que le village ne se termine jamais et s'étend jusqu'au village suivant, (effet tentaculaire). Cet effet est accentué si l'extension est déconnectée du village d'origine,

* les constructions implantées à proximité de terrains agricoles peuvent engendrer d'importants problèmes de voisinage et gêner l'agriculture (distance par rapport aux bruits, odeurs, accès moins faciles, importantes contraintes d'exploitation...),

* un éloignement trop important du centre risque de rendre plus difficile le sentiment d'appartenance des habitants à leur commune.

Précautions à prendre

* évaluer l'impact de ces extensions sur les activités agricoles et sur l'environnement,

* limiter le nombre de constructions,

* trouver des éléments de liaison entre le village d'origine et les nouveaux bâtiments : par rapport à l'implantation, à l'espace public et à la rue, au végétal, à l'alignement, au rythme des constructions,

* penser que cette extension sera l'entrée du village. Si cette entrée doit comporter des ronds points, des zones pavillonnaires, industrielles, artisanales..., il est indispensable d'y prêter une attention particulière pour éviter une banalisation des espaces et des paysages. On peut la considérer comme le lieu de transition entre le monde agricole et végétal vers le bâti,

* une route n'est pas une rue : la vitesse des voitures empêche la route d'être un véritable espace public comme peut l'être la rue. Il est alors important d'aménager les abords des bâtiments comme une rue et pas une route.



D'AUTRES POSSIBILITES pour s'étendre : créer de nouveaux terrains à bâtir

quelques formes d'extensions possibles



4. extension urbaine groupée avec création d'une nouvelle voirie

Avantages

* Si l'opération permet d'accueillir un nombre conséquent de bâtiments, les coûts de viabilisation et de raccordement aux réseaux peuvent être amortis. Cela nécessite un projet d'ensemble intégrant les approches sociales, paysagères et environnementales.

Inconvénients

* fort impact paysager et environnemental,
 * attention à l'effet de nappe bâtie indépendante, de zone autonome par rapport au village. Le lien avec le village existant doit être particulièrement travaillé. Cet effet est accentué si cette extension est déconnectée du village d'origine,
 * baisse de la qualité de vie pour les constructions environnantes, notamment avec l'augmentation de la circulation, du bruit...

* forme d'extension très délicate à réaliser d'un point de vue paysager, environnemental et social... à manier avec précaution...
 Le traitement des espaces publics et des végétaux, le tracé des rues, la forme des parcelles et le mode d'urbanisation doivent rendre le quartier agréable aux habitants, évolutif et cohérent avec son environnement. Respecter le contexte bâti, les densités...



Précautions à prendre

* s'assurer de l'impact paysager depuis les rues alentours, les hauteurs, les maisons voisines et éviter toute implantation qui risquerait de brouiller ou de banaliser la lecture du village existant,

* instaurer une mixité de bâtiments, dans les formes et dans les fonctions : ne pas avoir un modèle unique qui va se répéter sur toutes les parcelles mais penser à varier les usages et les modes d'implantation dans les parcelles tout en assurant une cohérence d'ensemble,

* s'appuyer sur les tracés existants (chemins, sentiers, fossés, ruisseaux, parcellaire...),

* raccorder la nouvelle voirie à une (ou plusieurs) rue du village pour relier les quartiers entre eux. Cette voirie peut être hiérarchisée selon différentes fonctions : desserte automobile, chemin piéton, cycliste...
 Eviter les impasses, les boucles et les rues qui tournent en rond sur elles-mêmes, s'ouvrir au maximum sur la commune et le centre, limiter la largeur de la voirie au strict nécessaire,

* ne pas négliger l'espace public ni l'accompagnement végétal pour donner un caractère ouvert et convivial au quartier. Choisir des végétaux qui s'adaptent au climat et au contexte local.

* éviter de recourir à une trop forte étanchéification des sols, peu naturelle ni écologique et qui accentuera les phénomènes d'érosion. On peut par exemple limiter le goudronnage à la voirie, voire enherber une bande centrale de la rue.

D'AUTRES POSSIBILITES



5. création de bâtiments isolés

Avantages

- ※ Les occupants de ces bâtiments ont le calme et la verdure qu'ils recherchent... au détriment des autres, ceux qui regardaient et profitaient du paysage avant eux...
- ※ isoler une activité économique et réduire les nuisances pour le centre urbain existant,
- ※ donner de l'espace et de la place à une activité qui ne pourrait pas s'implanter en zone déjà bâtie.



Inconvénients

- ※ fort impact visuel,
- ※ risque de mitage, de banalisation de paysage qui se constelle de constructions,
- ※ coûts de viabilisation et de raccordement aux réseaux souvent élevés, mise en oeuvre qui peut être délicate dans les lieux difficiles d'accès, très isolés ou en terrain pentu,
- ※ ce type d'implantation a un impact direct sur les terres agricoles en leur imposant de fortes contraintes, et sur l'environnement,
- ※ les fermes ou abris temporaires qui se sont implantés de façon isolée répondaient à une économie agricole et pastorale ; aujourd'hui ce type de situation est recherché pour le loisir (habitat secondaire essentiellement) ou la vue, mais ils n'apportent rien au paysage, si ce n'est le bâtiment en lui-même...

※ quand on autorise une première construction isolée, comment éviter les suivantes ?



- surface urbanisée
- surface agricole non utilisable par l'agriculture
- surface agricole utilisable pour l'agriculture

Précautions à prendre

- ※ la loi Montagne s'applique dans de nombreux secteurs du Parc et ne permet pas la création de bâtiments isolés. Bien vérifier la compatibilité des extensions prévues avec cette loi.
- ※ n'autoriser ce type d'implantation que très ponctuellement et éviter toute construction qui risquerait de brouiller ou de banaliser la lecture du paysage. La réserver plutôt aux forestiers et agriculteurs pour éviter tout problème de voisinage et pour confirmer le rôle de l'agriculture dans la gestion de l'espace rural non bâti,
- ※ respecter le paysage et la géographie du site, s'insérer le plus discrètement possible, avec bon sens. Réflexion très fine à mener sur : les accès, la pente, la végétation, les matériaux à utiliser, les vues, le niveau de confort souhaité (on ne peut pas exiger le même niveau de confort que dans l'agglomération villageoise par rapport au déneigement, l'état des routes, des chemins, etc.).

pour urbaniser : créer de nouveaux terrains à bâtir

quelques formes d'extensions possibles

Quelques principes à retenir lorsqu'on ouvre des terrains à l'urbanisation

* Construire un projet global

Établir un projet en ayant une vue d'ensemble de la commune : besoins, atouts, faiblesses...

Cerner les priorités, hiérarchiser les besoins, se concentrer sur l'essentiel, penser au long terme.

* Préférer la densité à l'étalement

Un urbanisme dense permet d'économiser les terrains et les coûts d'urbanisation. Il n'exclut pas les espaces privés ni une intimité ; il favorise une proximité, une solidarité, un sentiment d'appartenance à une commune ou à un quartier (à l'inverse des villages d'ortoirs qui assument une simple fonction d'habitat). La densité permet également d'optimiser le rôle de chaque portion de terrain. Les espaces publics peuvent alors devenir plus vastes et plus généreux.

* Prévoir d'ouvrir des logements au locatif

Les logements à louer permettent de maintenir un bon équilibre démographique dans une commune car un roulement de population peut avoir lieu constamment. Le locatif permet de garder durablement ouverts les écoles, les commerces et les services.

* Respecter la géographie, les paysages agricoles ou forestiers alentours

Si les nouvelles constructions s'appuient sur des éléments paysagers existants, cela favorise une bonne insertion et permet de bénéficier d'un environnement déjà structuré et adulte ; il n'est alors pas forcément nécessaire de camoufler des constructions mal intégrées par de la végétation.

* Économiser les terrains et respecter la structure préexistante des villages

Il faut bien mesurer les besoins en terrains ouverts à l'urbanisation se poser la question de la durée dans le temps : une nouvelle zone pavillonnaire ou industrielle pourra-t-elle évoluer ? changer de fonction ? accueillir de nouvelles fonctions ? être recyclée ? être toujours utile ? Avant d'étendre l'urbanisation, il faut être sûr que tout ce qui nous entoure est valorisé, optimisé et que tout ce qui peut être réutilisé le sera effectivement.

* Travailler le tracé des voiries

Le dessin des voiries est un acte essentiel. La rue est un élément structurant fondamental car elle reste, elle dure et elle marque le paysage. Elle n'évolue pas aussi facilement que le bâti qui peut être démolit ou modifié. Il est souvent plus naturel, plus simple et plus économique de se servir des voiries existantes. La largeur et le traitement des voiries est à calibrer selon leur hiérarchie, leur usage (desserte automobile, voie cycliste, chemin piéton, impasse, etc.).

* Penser aux espaces publics

Les espaces publics doivent être un lieu de vie, de rencontre, d'échange et de convivialité. Un alignement d'arbres, un trottoir, une piste cyclable, une aire de jeux, des haies végétales, des écoulements d'eau à ciel ouvert sont autant d'éléments qui peuvent enrichir l'espace public et lui donner une ambiance.

* Épargner les terrains agricoles

Les terrains à bâtir sont parfois pris sur des terrains agricoles, moins chers et bien situés par rapport au village et au relief (terrains plus plats). C'est ainsi que de nombreux prés de fauche disparaissent pour être transformés en terrains constructibles. Cela a des conséquences écologiques, agricoles, paysagères et économiques non négligeables. Les Lois Montagne, SRU et d'orientation agricole, prévoient d'ailleurs la protection et la préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités pastorales. Par ailleurs, l'urbanisation de ces terres a des conséquences sur le ruissellement, le cycle de l'eau et les équilibres écologiques.

* Réfléchir à la place des voitures

Pour des raisons de sécurité et de convivialité, les voitures ne peuvent pas être les usagers exclusifs de la rue. Prévoir les zones de circulation, les lieux de stationnement et l'emplacement des garages dès le début permet de maîtriser la vitesse des voitures et l'ambiance de la rue. Par exemple le stationnement n'a pas toujours besoin de se situer devant chaque maison : il peut être regroupé un peu plus loin, la rue devient alors piétonne ou à très faible circulation.

* Coûts d'urbanisation, de viabilisation et des équipements publics

Les réseaux d'électricité, de lumière, de captage des eaux, d'assainissement, de déneigement, etc. peuvent être optimisés et avoir des coûts moindres (notamment en se greffant sur des réseaux déjà préexistants). Penser à l'ensoleillement, à la protection des vents dominants permet aussi de faire des économies d'énergie et d'améliorer le confort.

* Prendre en compte l'environnement

L'urbanisation est l'activité humaine qui a le plus d'impact sur l'environnement. Par exemple, l'urbanisation en fond de vallée a des impacts sur : la zone d'étalement des crues, le cycle de l'eau, la segmentation de l'habitat et des milieux en créant des coupures dans le déplacement des espèces végétales et animales, les vergers, etc.