

CAUE
VOSGES

2019

40 ANS

31 mai
au
23 août
2019

appel à idées

IDÉES D'HABITAT POUR UN IDÉAL HABITÉ!

UNE ANCIENNE FERME

UN VILLAGE-RUE

UN BOURG-CENTRE

UN CŒUR D'ÎLOT

DANS LES VOSGES

VOS INFOS
sur...

>>> www.caue88.com



PRÉSENTATION

Depuis sa création, le CAUE des Vosges oeuvre généreusement au quotidien pour la promotion de la qualité architecturale dans le cadre notamment de sa mission de conseil aux particuliers. A l'occasion de son 40ème anniversaire, l'association a ainsi souhaité lancer un appel à idées portant sur l'habitat. Cette initiative vise à valoriser diverses alternatives à l'étalement urbain dans un département où la démographie décline.

Nourri de sa pratique de terrain, le CAUE a constitué 4 sujets développant chacun 1 problématique, 1 lieu d'expérimentation, 1 récit de vie..., avec l'objectif de désigner 4 lauréats pour la pertinence et le caractère innovant de leur réponse.

Par cet appel à idées, le CAUE entend également contribuer à la reconnaissance du savoir-faire des architectes, urbanistes, paysagistes-concepteurs, architectes d'intérieur, designers, étudiants en architecture... L'ensemble des réponses, présenté dans une publication, fera l'objet d'une conférence-débat dans les territoires concernés avec l'appui de collectivités partenaires : communes, communautés de communes, conseil départemental...

Par avance, je remercie celles et ceux qui, en répondant à notre invitation, contribueront à faire progresser une réflexion prospective, citoyenne et responsable. Donnez envie d'habiter autrement, vous avez l'opportunité d'esquisser les Vosges de demain !

Christian TARANTOLA,
Président du CAUE des Vosges,
Conseiller départemental du canton de Bruyères,
Maire de Docelles

SOMMAIRE

UNE ANCIENNE FERME	SUJET 1 - Le patrimoine, une chance pour la campagne ? La ferme vosgienne à l'heure du défi écologique... L'installation de Monsieur C à Basse-sur-le-Rupt	P. 4
UN VILLAGE-RUE	SUJET 2 - Le PLUi : la fin du développement des villages ou l'opportunité d'un renouveau ? Le projet de logement de la famille A à Pompierre	P. 8
UN BOURG-CENTRE	SUJET 3 - Retrouver une mixité : un enjeu de la revitalisation des bourgs-centres ? La candidature de la famille U pour la réhabilitation /reconversion de l'ancien presbytère du Val d'Ajol	P. 12
UN CŒUR D'ÎLOT	SUJET 4 - Quand le jardin faisait la ville...ou les cités ouvrières : un modèle pour les quartiers de demain ? L'implication de Madame E dans la conception du futur quartier de l'îlot de l'Estrey à Nomexy.	P. 16

LES DATES

31 MAI 2019 _ lancement de l'appel à idées

JUSQU'AU 17 JUILLET 2019, 12H00 _ inscription sur www.caue88.com

JUSQU'AU 12 JUILLET 2019 - 12H00 _ ouverture des questions / réponses sur www.caue88.com

JUSQU'AU 23 AOÛT 2019 - 12H00 _ remise des propositions à l'adresse postale du CAUE

DÉBUT SEPTEMBRE 2019 _ réunions des jurys

27 SEPTEMBRE 2019 _ nomination officielle des lauréats et présentation des propositions
lors de l'Assemblée générale anniversaire du CAUE

Le patrimoine, une chance pour la campagne ? La ferme vosgienne à l'heure du défi écologique...

L'installation de Monsieur C à Basse-sur-le-Rupt

OBJET

Le département des Vosges présente un important patrimoine constitué d'anciennes fermes dont la construction remonte au XIX^{ème} siècle. Inadaptées de nos jours à l'activité agricole, ces anciennes fermes aux intérieurs sombres et aux conditions de confort sommaires n'attirent plus ! D'une emprise au sol souvent supérieure à 200 m², elles proposent des surfaces de plancher sans rapport avec les besoins d'un logement actuel. Dépourvues d'isolation ou d'installation de chauffage performante, elles s'avèrent énergivores, incitant bon nombre de vosgiens à construire plutôt que rénover.

Le patrimoine d'anciennes fermes ne constitue-t-il pas un formidable potentiel dans une logique de développement durable ?

Et pourtant, ce patrimoine façonne les paysages : ses façades ponctuent çà et là de points blancs les versants en pâtures de la montagne. Plus globalement, ne constitue-t-il pas un formidable potentiel qu'il conviendrait de privilégier dans une logique de développement durable ? À partir d'une ancienne ferme à Basse-sur-le-Rupt et du projet de vie de Monsieur C, ce premier sujet propose d'étudier ce potentiel.

SUJET 1

BASSE- SUR- LE-RUPT

L'OBJET DE L'APPEL À IDÉES EST DE DÉVELOPPER, OUTRE DES SOLUTIONS VISANT À ADAPTER CE QUI ÉTAIT AUTREFOIS UNE FERME EN HABITATION

D'AUJOURD'HUI, UNE STRATÉGIE TECHNIQUE, PROGRAMMATIQUE, FONCTIONNELLE... PERMETTANT D'ÉCLAIRER MONSIEUR C SUR LA PHILOSOPHIE D'UNE RÉNOVATION, À L'HEURE OÙ LE BÂTI SE DOIT D'ÊTRE SOBRE D'UN POINT DE VUE ÉNERGÉTIQUE.





Basse-sur-le-Rupt est **une commune de montagne** située à proximité de Gérardmer et de La Bresse. Elle s'organise de manière traditionnelle en fermes isolées et en hameaux dont Planois, le centre, regroupant mairie, école, église, salle communale, hôtel-restaurant... Au dessus de Planois, se dresse un paysage représentatif des Hautes Vosges granitiques d'autrefois. Ces terres sont classées en zone Ne du plan Local d'Urbanisme. Elles s'étendent à l'«endroit», ce versant bien exposé de la vallée.

Dans cet **environnement préservé**, la propriété de Monsieur C dispose de 4 ha constitués essentiellement de prés et de pâtures que domine une maison desservie par la route des Plateaux. Cette maison est caractéristique des anciennes fermes du secteur : elle regroupait

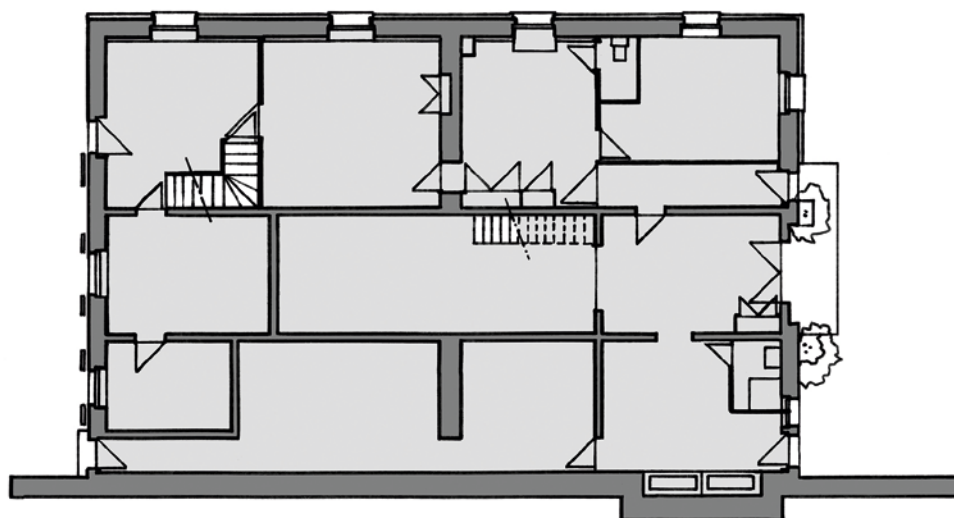
jadis sous le même toit animaux, fourrage, matériel et paysans dans un bâti au volume trapu et semi-enterré. Côté vallée, ce volume présente une façade pignon. À l'opposé, il tire avantage de la pente du terrain pour offrir au grenier un accès de plain-pied. L'intérieur est structuré en trois travées que reprend une belle charpente d'«hommes-debout». La toiture a fait l'objet d'une réfection complète en même temps que le remplacement de la vêtture bois en façade Nord.

Le logis s'étend principalement dans sa travée d'origine au Sud. Suite à diverses rénovations, les éléments de patrimoine ont à l'intérieur disparu, excepté le bassin du «charru» encore en eau. D'une manière générale, la maison s'avère très éloignée des standards du confort de l'habitat

d'aujourd'hui. Les escaliers sont raides. Une salle de bains a été aménagée sommairement loin des chambres. Enfin, la réalisation de quelques travaux d'isolation des murs extérieurs n'apporte pas de réelles performances thermiques à la construction.

Avec une surface de plancher d'environ 360 m², répartie sur trois niveaux, la maison propose des espaces fort différents : au volume immense du grenier s'opposent des pièces basses de plafond.

La propriété comporte, face à la maison, une dépendance au bâti élancé, inscrit à sa manière dans cet environnement...



Plan du rez-de-chaussée, d'après relevé par Cécile DEMANGE, architecte, Nancy.

Le patrimoine, une chance pour la campagne ? La ferme vosgienne à l'heure du défi écologique...

L'installation de Monsieur C à Basse-sur-le-Rupt

RÉCIT

À l'approche de la soixantaine, Monsieur C envisage un retrait progressif de la vie active et une transition douce vers la retraite...

MONSIEUR C

Il a décidé de se rapprocher sans plus tarder de ses enfants. L'acquisition d'une maison entre Colmar et Nancy constituait une opportunité que ne pouvait laisser filer Monsieur C, conquis dès la première visite par le charme du lieu.

Monsieur C est très proche de la nature et des animaux. Il pratique l'équithérapie dans un exercice libéral qu'il souhaite poursuivre à Basse-sur-le-Rupt en conservant deux chevaux. Il complétera ce cheptel par quelques moutons dont il étudie actuellement comment valoriser la laine. L'étendue des pâtures est idéale pour développer ce projet. Un agriculteur voisin s'est proposé pour exploiter les terres non pâturées et constituer le stock de fourrage nécessaire à l'activité de Monsieur C.

Monsieur C n'est pas un solitaire. Bien au contraire ! Il sait être à l'écoute, s'ouvrir aux autres et à la différence.

Il a le sens de l'accueil et prévoit, compte-tenu de l'attractivité du secteur, de développer une activité d'hébergement. Deux à trois chambres d'hôtes ? Un gîte ? le choix n'est pas encore arrêté ! Par cette activité touristique, il entend transmettre sa passion pour la préservation des milieux naturels ou son amour des animaux que ses petits-enfants découvrent d'ores et déjà tous les mois, lors d'un week-end passé tous ensemble en famille.

La maison n'est guère au goût de Monsieur C. Le pire réside, peut-être, dans les espaces de vie sombres si peu ouverts sur l'extérieur ! Monsieur C ne se voit pas élire domicile dans cet existant. Il vit actuellement dans une construction récente et se dit très sensible à la qualité des espaces que sait proposer une architecture contemporaine. Mais pas seulement : cette construction BBC propose un niveau en matière de sobriété énergétique dont le projet devra s'inspirer. En respectant, toutefois, l'esprit du lieu ou le choix de techniques adaptées au bâti ancien ! Et surtout, en associant patrimoine et architecture contemporaine dans un rapport de valorisation mutuelle...

SUJET 1

BASSE- SUR- LE-RUPT



©Patrick Mangel - lesvosgesvuesduciel.com



PROGRAMME

BUDGET TRAVAUX

- 330 000 € TTC au maximum

LE LOGEMENT DE MONSIEUR C

- Une surface : 80 à 90 m² comprenant :
1 entrée, 1 espace de vie (salon/séjour/coin cuisine), 1 chambre,
1 salle de bains et 1 WC indépendant, 1 cellier/buanderie

LES EXIGENCES SPÉCIFIQUES DE MONSIEUR C

- **Un équipement d'hébergement à vocation touristique** et permettant l'accueil des enfants de Monsieur C et de leur famille, une surface de 60 à 70 m² correspondant à :
2 à 3 chambres d'hôtes disposant chacune de sanitaires (salle de bains et WC) ou 1 gîte avec un espace de vie, 2 chambres, 1 salle de bains, 1 WC, 1 entrée
- **Des locaux de service**
 - > 1 atelier/hangar pour le matériel d'entretien (tondeuse autoportée avec remorque, débroussailluse, taille haie...), 30 m².
 - > 1 chaufferie (si nécessaire, suivant projet).
 - > des locaux fermés pour les animaux, à proximité du logement de Monsieur C : stockage du fourrage, 30 m² / 1 sellerie pour le stockage du matériel, 10 m² / 1 bergerie, 15 m²
- **2 abris** ouverts sur un ou deux côté(s) pour les chevaux (taille : 1,65m, poids : 600 à 650 kg), 2x20 m² disposant chacun d'un enclos (les deux enclos seront contigus, en lien avec le parcours de promenade...)

DES EXTÉRIEURS

- **pour les animaux** : 1 pâture, 2 ha au minimum / 1 carrière pour les chevaux : plateau de 10x30 m en terre battue / 1 parcours pour les chevaux recouvert d'écorces, 1 km au minimum / 1 petite fumière, à proximité d'un chemin et des abris, 15 m², plate-forme bétonnée avec des murs de 1,60 m de haut sur trois côtés, reliée à une petite fosse de 3 m³
- 5 à 6 emplacements de stationnement dont 2 pour Monsieur C (véhicule VL + van)
- 1 terrasse en lien avec l'espace de vie du logement de Monsieur C
- 1 potager, 300 m²
- 1 verger, 20 arbres fruitiers

ÉLÉMENTS À RENDRE

1 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 NOTE D'INTENTION**
maximum 1 300 caractères espaces compris, présentant l'organisation du site

- ▶▶ **1 ILLUSTRATION LIBRE**
accompagnant le propos.

4 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 PLAN MASSE (1/500)**

- ▶▶ **1 PERSPECTIVE EXTÉRIEURE** montrant la maison et sa dépendance après travaux.

- ▶▶ **LES PLANS ET FAÇADES DU BÂTIMENT (1/200)** accueillant le logement de Monsieur C.

- ▶▶ **1 COUPE (1/125)**
sur le logement de Monsieur C.

- ▶▶ **1 PERSPECTIVE**
de l'intérieur du logement de Monsieur C.

1 A4 D'EXPRESSION LIBRE

- ▶▶ **DÉCRIVANT** plus précisément la stratégie développée en matière de développement durable et d'économie d'énergie avec, au minimum, une illustration libre des solutions techniques proposées.

CONTENU DU KIT

- ▶▶ Le plan cadastral de la propriété
- ▶▶ 1 extrait du PLU de la commune de Basse-sur-le-Rupt (règlement de la zone Ne)
- ▶▶ 1 descriptif sommaire de l'état sanitaire de la maison et de sa dépendance
- ▶▶ Les plans, coupes et façades de la maison et de sa dépendance
 - ▶▶ 1 reportage photographique
- ▶▶ 1 document comportant le relevé descriptif de deux anciennes fermes caractéristiques du secteur
 - ▶▶ 1 document relatif au patrimoine du Ban de Vagney
- ▶▶ La maquette de mise en page pour la réponse

Le PLUi : la fin du développement des villages ou l'opportunité d'un renouveau ?

Le projet de logement de la famille A à Pompierre

OBJET

La population du département des Vosges diminue depuis le milieu des années 1970. Selon l'INSEE, le territoire a perdu plus de 1500 habitants par an entre 2010 et 2015 passant de 379 724 vosgiens en 2010 à 372 016 en 2015.

Cependant, toujours selon l'INSEE, le nombre de logements est lui en constante progression avec une augmentation de près de 1500 logements par an entre 2010 et 2015 (menant le parc à 211 645 maisons et appartements en 2015 contre 204 264 cinq ans auparavant).

La Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien est tout particulièrement concernée par ce phénomène, c'est pourquoi, le logement et la gestion de la consommation de l'espace sont au cœur des préoccupations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration. Il s'agit dès lors de limiter la pratique dominante de ces dernières décennies qui consiste à construire des pavillons sur des terrains agricoles, dans le cadre de lotissements ou non, à la périphérie des bourgs et des villages.

Le cadre contraignant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne serait-il pas l'opportunité d'un renouveau ?

À cette fin, les zones constructibles seraient restreintes, serait-ce pour autant la fin du développement des villages voire leur mort annoncée ? N'y aurait-il pas d'autres alternatives pour accueillir de nouveaux habitants ?

Le cadre contraignant du Plan local d'Urbanisme Intercommunal ne serait-il pas l'opportunité d'un renouveau ? Comment ? Où ?

SUJET 2

POM
PIERRE



L'OBJET DE L'APPEL
À IDÉES EST DE
CONCEVOIR UN
LOGEMENT POUR
UNE FAMILLE QUI
CHERCHERAIT À
DEVENIR PROPRIÉTAIRE
À POMPIERRE, VILLAGE
DE 231 HABITANTS
(INSEE 2015), SITUÉ
AU SEIN DE LA
COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE L'OUEST
VOSGIEN.



Le village de Pompierre se situe à l'extrême Ouest du département dans la **plaine vosgienne**, dans la vallée ouverte du Mouzon. Le paysage y présente de larges horizons, où le regard est toujours calé par le versant boisé d'une côte ou d'un vallon.

L'implantation du village suit le cours d'eau. Il est caractéristique des **villages-rue** de l'Ouest vosgien. Les maisons y sont mitoyennes et s'alignent le long de la traverse orientée Nord/Sud. Seuls les bâti-

ments publics (mairie/école, église) se démarquent par leur implantation et leur architecture.

À Pompierre, comme dans beaucoup de villages, les nouveaux foyers ont préféré construire en retrait du village au démarrage des coteaux allant ainsi à l'encontre de l'implantation originelle du village-rue.

Pendant ce temps, le bâti historique, (jugé inadapté ?) s'est peu à peu vidé de ses habitants. Le bâti de Pompierre est principalement constitué de **fermes mitoyennes**,

profondes de 12 à 15 m, qui abritent, sous un même toit et dans deux ou trois travées, le logement et la fonction agricole. Elles sont couvertes de toitures en terre-cuite pouvant présenter de fortes pentes comme souvent dans le pays de Neufchâteau. Leurs murs, enduits à la **chaux**, sont constitués de moellons de **pierre calcaire** et le percement des façades est limité à l'éclaircissement de la travée du logis et aux portes nécessaires au passage des hommes, bêtes et engins agricoles. Bien que beaucoup d'entre-elles aient fait l'objet de transformations, elles sont encore nombreuses à présenter une petite baie rectangulaire ou un oculus qui permettait d'éclairer la pierre à eau.

Au vu de l'importance de la **vacance** et de la présence de **dents creuses**, le bureau d'études en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a proposé un zonage largement défavorable aux extensions urbaines. Cependant les nombreux atouts du village attirent et la municipalité reçoit régulièrement des demandes de ménages souhaitant s'installer sur la commune.

POMPIERRE > ÉVOLUTION DU BÂTI

le bâti en 1956



le bâti en 2019



Le PLUi : la fin du développement des villages ou l'opportunité d'un renouveau ?

Le projet de logement de la famille A à Pompierre

RÉCIT

Madame et Monsieur A avaient 26 et 28 ans lorsqu'ils avaient emménagé dans un appartement locatif de Pompierre. Après avoir vécu quelques années en région parisienne, ils ont décidé de partir fonder leur foyer à la campagne.

MONSIEUR ET MADAME A

Afin de réaliser ce projet, Madame A a quitté son poste de comptable au sein du siège d'un grand groupe de magasin de bricolage et s'est reconvertie comme formatrice pour une université en ligne.

Attirés par les qualités paysagères de l'Ouest vosgien et par le faible coût de son immobilier, c'est un peu par hasard que Monsieur et Madame A sont arrivés à Pompierre avec l'idée d'y rester le temps de découvrir la région et d'économiser pour s'acheter une maison ou un terrain à bâtir.

Monsieur A charpentier formé à toutes les techniques de construction actuelles lors des cinq années qu'il a passées comme salarié chez un constructeur de maisons à ossature bois, n'a pas eu de mal à trouver un poste chez un artisan du secteur.

Cela fait maintenant 3 ans qu'ils vivent à Pompierre, la famille s'est agrandie, Madame et Monsieur A sont les parents d'un petit garçon de 2 ans et ils ont le projet d'avoir un second enfant. Ayant pu apprécier l'accueil que leur ont fait les habitants du village et découvert l'esprit d'entraide qui y règne, c'est finalement à Pompierre même qu'ils ont décidé de se fixer. Cette décision fait le bonheur des parents de Monsieur A, férus d'histoire, qui se sont promis de visiter entre autres les sites de Grand et de la maison de Jeanne d'Arc à l'occasion de leurs séjours estivaux chez leur fils et leur belle-fille.

Après avoir visité les maisons et terrains en vente, Madame et Monsieur A hésitent encore sur le choix d'une rénovation ou d'une construction neuve. Quel que soit leur choix, ils savent qu'ils pourront compter sur leurs nouveaux amis pour les aider dans leur projet qui comportera au vu de leur budget restreint et suivant leur volonté, une grande part d'autoconstruction ou d'autorénovation.

Monsieur A apprécie les grands volumes et les vieilles charpentes et rêve d'implanter son atelier dans une grange. De plus il apprécie les constructions anciennes, leurs murs épais qu'il considère comme solides et bien plus durables que les constructions actuelles. **Madame A n'a pas d'a priori sur le neuf ou sur l'ancien mais elle souhaite des espaces de vie fonctionnels et lumineux** et elle est un peu effrayée par la profondeur des maisons qu'elle a visitées, leur cloisonnement et le caractère sombre des pièces.

SUJET 2

POMPIERRE





PROGRAMME

BUDGET

170 K > 170 k€ TTC acquisition comprise

BESOINS

- 90** > Surface du logement 90 m² environ
- 3** > 3 chambres au minimum
- > 1 bureau pour Madame A pouvant également servir de chambre d'amis notamment lors des visites familiales
- > 1 salle de bains et 1 WC indépendant
- > 1 cuisine ouverte sur le séjour
- 2** > 1 place de stationnement couverte et 1 place de stationnement extérieure
- > 1 atelier de 15 m² minimum
- > 1 jardin potager et un espace de jeux pour les enfants

POSTES POUVANT ÊTRE ASSURÉS EN AUTOCONSTRUCTION/AUTORÉNOVATION

- > Terrassement
- > Charpente/couverture
- > Chauffage/plomberie
- > Décoration intérieure

ÉLÉMENTS À RENDRE

1 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 PLAN DE SITUATION (1/5000)** montrant l'emplacement du projet au sein de la commune.
- ▶▶ **1 NOTE D'INTENTION** maximum 1 300 caractères espaces compris.
- ▶▶ **1 PERSPECTIVE** depuis l'espace public montrant comment le projet s'insère dans son environnement.

4 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 PLAN MASSE (1/500)**
- ▶▶ **1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DES ABORDS (1/200)**
- ▶▶ **LES PLANS DES NIVEAUX SUPÉRIEURS ÉVENTUELS (1/200)**
 - ▶▶ **1 COUPE (1/100)**
 - ▶▶ **1 PERSPECTIVE** des espaces intérieurs.
 - ▶▶ **1 PERSPECTIVE** de la facade arrière depuis le jardin.

1 A4 D'EXPRESSION LIBRE

- ▶▶ **EXPLIQUANT** les solutions choisies pour respecter le budget.

CONTENU DU KIT

- ▶▶ 1 reportage photographique à l'échelle de la commune
- ▶▶ Les annonces immobilières (fictives) et les photographies des maisons et terrains en vente
- ▶▶ L'extrait de plan cadastral avec points topographiques pour les maisons et terrains en vente
 - ▶▶ Les schémas et notes réalisées par M. et Mme A lors de leur visite des 2 maisons mises en vente sur la commune (plan, coupes, commentaires sur l'état sanitaire des maisons et les avantages et inconvénients identifiés)
- ▶▶ Le plan de masse du village présentant les logements vacants, les dents creuses, les biens mis en vente
- ▶▶ Le PLUi pour l'appel à idées (plan de zonage et règlement)
- ▶▶ La maquette de mise en page pour la réponse

Retrouver une mixité : un enjeu de la revitalisation des bourgs-centres ? La candidature de la famille U pour la réhabilitation/reconversion de l'ancien presbytère du Val d'Ajol

OBJET

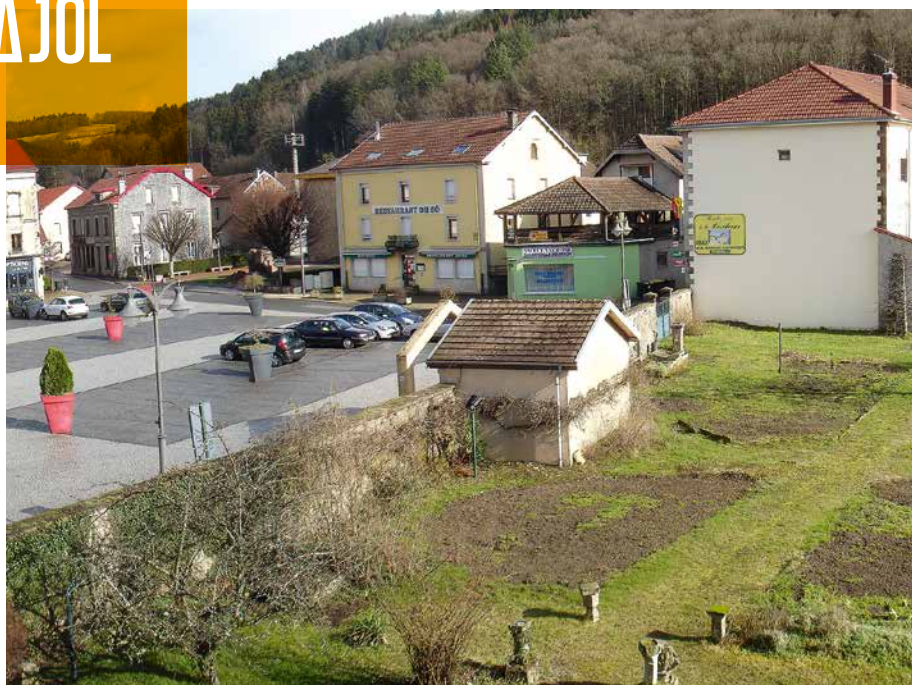
Le déclin démographique constaté de manière générale dans les Vosges est notable dans les bourgs-centres. Autrefois pôles de centralité dans de petits bassins de vie, ils sont aujourd'hui délaissés au profit d'agglomérations plus importantes ou, à l'inverse, de l'idéal du pavillon excentré avec jardin. De la prospérité révolue de ces communes reste un patrimoine bâti dont l'abondance est désormais perçue comme une charge. Il est souvent bien compliqué de trouver non seulement les financements, mais aussi de nouveaux usages pour stimuler la réhabilitation de ces édifices dont le paysage urbain ne saurait cependant se passer.

La mixité fonctionnelle qui a longtemps prévalu dans le bâti ancien ne peut-elle pas intéresser les habitants du XXI^{ème} siècle ?

Pourtant, l'échelle d'un bourg comme le Val d'Ajol, déjà urbaine par sa taille, encore rurale par la présence de la nature, n'est-elle pas pertinente pour répondre aux préoccupations d'une époque qui cherche à recréer une économie à taille humaine et respectueuse de l'environnement ? À l'heure où les situations familiales se diversifient, où l'on se préoccupe de la distance entre travail et logement, où les formes de travail elles-mêmes évoluent, la mixité fonctionnelle qui a longtemps prévalu dans le bâti ancien ne peut-elle pas intéresser les habitants du XXI^{ème} siècle ?

SUJET 3

LE VAL
D'AJOL



L'OBJET DE L'APPEL À IDÉES EST D'IMAGINER L'INSTALLATION RÉSIDENTIELLE ET PROFESSIONNELLE D'UNE FAMILLE RECOMPOSÉE AVEC 4 ENFANTS DANS LE PRESBYTÈRE DU VAL D'AJOL EN Y MAINTENANT L'ASSOCIATION PAROISSIALE.



À l'extrême sud du département des Vosges, à mi-chemin entre Luxeuil-les-Bains, située dans la Haute-Saône voisine, et Remiremont, le bourg du Val d'Ajol est **implanté** le long de la Combeauté, dans l'une des vallées dont l'étroitesse et la succession des perspectives caractérisent les contreforts du massif vosgien. La commune la plus étendue des Vosges se structure en un tissu d'environ 80 hameaux et écarts dispersés autour de son centre.

■ D'un ban qui compte déjà environ 4 000 âmes à la veille de la Révolution, le Val d'Ajol se développe au XIX^{ème} siècle grâce à son essor industriel et au développement du thermalisme dans la commune limitrophe de Plombières-les-Bains. Au début du XX^{ème} siècle, alors qu'elle dépasse la barre des 7 500 **habitants**, elle est un moment la troisième commune la plus peuplée du département, derrière Épinal et Saint-Dié. Depuis ce pic démographique, les guerres et le déclin industriel n'ont fait qu'accompagner le phénomène, hélas bien connu, de baisse de population des territoires ruraux...

La problématique de vacance commerciale et résidentielle en est le stigmate le plus évident dans ce **paysage urbain**, constitué d'immeubles jugés inadaptés aux standards de l'habitat contemporain. Pourtant, les bâtiments institutionnels et les places publiques sont encore là pour témoigner de la prospérité pas si lointaine de cette localité célèbre dans le milieu gastronomique pour son andouille.

■ La **politique active d'aménagement** du territoire menée par les municipalités successives depuis une vingtaine d'années et qui se traduit notamment par la requalification de plusieurs espaces et bâtiments publics conforte l'existence, au Val d'Ajol, d'un cadre de vie d'une remarquable qualité.

Le bâtiment du presbytère cristallise les enjeux urbains locaux. Avec l'église logiquement voisine, il sépare deux des trois places majeures du bourg, dont celle du Sô qui accueille toujours le marché. L'usage jusqu'alors exclusivement religieux de cette imposante bâtisse communale, probablement construite dans la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, est remis en cause par la réorganisation du culte catholique. Le **devenir** de cet édifice emblématique interroge, car l'association paroissiale n'occupe plus aujourd'hui qu'une faible partie des volumes disponibles. La présence de l'ancien jardin du curé, parcelle de nature intacte séparée de la place du Sô par un simple mur, alimente les enjeux et le potentiel d'un réaménagement.



Retrouver une mixité : un enjeu de la revitalisation des bourgs-centres ?

La candidature de la famille U pour la réhabilitation/reconversion de l'ancien presbytère du Val d'Ajol

RÉCIT

La municipalité a décidé de s'emparer du sujet. Par le biais d'un appel à projets, elle s'est mise en quête d'un investisseur privé désireux d'installer sa résidence dans le presbytère et d'y développer une activité professionnelle.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la situation de l'édifice dans la ville, elle a fait de la nature de ladite activité un critère de choix : la valorisation du jardin et le rapport avec la vie locale se sont révélés très tôt comme des souhaits majeurs.

La préservation de locaux dévolus à l'association paroissiale, occupant historique du bâtiment, était importante dans le cahier des charges ; elle a introduit un principe de mixité fonctionnelle qui n'a pas effrayé les candidats. Il faut dire que la démarche, initiée très à l'amont par des élus et favorables à la co-construction d'un projet, réunissait toutes les garanties pour convaincre : la commune porterait la maîtrise d'ouvrage puis revendrait un appartement et les locaux professionnels après instauration d'un régime de copropriété.

MONSIEUR U ET MADAME V

Monsieur U, chef cuisinier à Remiremont, est âgé de 35 ans. Depuis qu'elle a quitté son emploi dans un magasin de produits bio, Madame V, 44 ans, est professeur de yoga et termine une formation de coach en développement personnel. Le jardin, passion transmise par ses parents maraîchers, lui est indispensable tant comme terrain d'expérimentation que comme moyen de subsistance : elle fait pousser des légumes anciens, des herbes aromatiques et des petits fruits, pratique la permaculture et la gestion différenciée... Ensemble, ils ont deux enfants de 5 et 9 ans, auxquels s'ajoutent ceux issus d'une première union de Madame V, âgés de 21 et 23 ans et qui reviennent occasionnellement de leurs études à l'étranger.

Monsieur U projette d'ouvrir un restaurant d'une cinquantaine de couverts dont les menus s'appuieront partiellement sur les produits cultivés dans le jardin, que Madame V envisage d'ouvrir les jours de marché pour y vendre les excédents éventuels. Parallèlement, elle proposera sur place des cours de yoga et des séminaires de développement personnel. En complément de ces programmes d'activités, le couple créera des chambres d'hôtes. Désireux de travailler ensemble sur certains aspects, ils mettent à profit une imagination fertile qui les amène à faire évoluer leurs projets en permanence, aussi souhaitent-ils que ces locaux puissent être les plus modulables possibles. Dans la même optique d'investissement à long terme, ils souhaitent que leur logement soit généreusement dimensionné et « lumineux », comme ils l'ont dit à plusieurs reprises...

C'est la proposition d'un couple, vivant à quelques kilomètres du Val d'Ajol, qui est retenue.

SUJET 3

LE VAL
D'AJOL





PROGRAMME

LES EXIGENCES DE LA COMMUNE

1 espace paroissial comprenant :

- > 1 espace d'accueil-sécrétariat avec table et chaises ;
- > 1 salle de réunion d'une capacité de 10 personnes ;
- > 1 bureau administratif de 10 m² minimum ;
- > 1 studio de 25 m² environ pour les séjours occasionnels du curé : 1 chambre, 1 salle d'eau avec WC, 1 coin cuisine.
- > 1 place de stationnement privative pour le curé

■ **Que l'aménagement du jardin** profite à l'animation de la place du Sô

■ **Une enveloppe de 600 000 € HT** pour les travaux de rénovation, hors aménagements extérieurs.

LES EXIGENCES DE MONSIEUR U ET MADAME V

Un restaurant comprenant :

- > 1 salle de restauration pour 50 couverts avec 1 espace d'accueil
- > 1 cuisine de 35 m² minimum ;
- > Des espaces de réserve et de stockage de 25 m² minimum ;
- > 2 WC pour la clientèle, séparés de la salle par un sas ;
- > 1 vestiaire et 1 WC pour le personnel ;

Un logement familial comprenant (surfaces approximatives) :

- > 1 entrée avec vestiaire, 5 m² ; 1 séjour, 40 m² minimum ; 1 cuisine, 15 m² ; 1 cellier, 5 m² ;
- > 1 chambre parentale, 15 m² ; 1 dressing, 5 m² ; 2 chambres pour les enfants à résidence, chacune 20 m² ; 2 chambres pour les grands enfants, chacune 10 m² ; 2 salles de bain et 2 WC, total 15 m² ;
- > 1 bureau, 10 m² ;
- > 2 places privatives de stationnement.

■ **4 chambres d'hôtes**, chacune 25 m² comprenant des sanitaires individuels.

■ **1 espace permettant** la tenue de cours de yoga et de séminaires de développement personnel pour une capacité de 15 personnes.

ÉLÉMENTS À RENDRE

1 A4 COMPRENANT

▶▶ **1 NOTE D'INTENTION** maximum 1 300 caractères espaces compris.

▶▶ **1 VUE LIBRE** montrant la répartition des fonctions dans le bâtiment, leur organisation, le rapport entre les différents usagers.

4 A4 COMPRENANT

▶▶ **1 PLAN MASSE (1/500)**

montrant la composition du jardin, les accès, le rapport aux deux places ;

▶▶ **LES PLANS DES 3 NIVEAUX (1/200),**

le rez-de-chaussée sera élargi aux abords immédiats. La façade sur la place de l'Église sera orientée en bas ;

▶▶ **1 COUPE TRANSVERSALE (1/100)**

▶▶ **1 FAÇADE (1/200)**

▶▶ **1 EXTRAIT DE PLAN**

(1/50, 1/100 OU 1/200) montrant de manière plus détaillée une partie choisie de l'aménagement extérieur ;

▶▶ **1 PERSPECTIVE** depuis la place du

Sô, dont le point de vue sera libre (aérien possible) et montrant le rapport du jardin avec l'espace public.

1 A4 D'EXPRESSION LIBRE

▶▶ **DÉVELOPPANT** avec textes et/ou schémas le parti pris architectural concernant l'évolution du patrimoine, sur la totalité ou sur une partie représentative du projet.

CONTENU DU KIT

▶▶ 1 note descriptive et historique

▶▶ 1 plan sommaire du jardin existant

▶▶ 1 relevé sommaire du bâtiment

▶▶ 1 repérage cartographique

▶▶ 1 reportage photographique

▶▶ 1 Une synthèse réglementaire

▶▶ La maquette de mise en page pour la réponse

Quand le jardin faisait la ville... ou les cités ouvrières : un modèle pour les quartiers de demain ?

L'implication de Madame E dans la conception du futur quartier de l'îlot de l'Estrey à Nomexy

OBJET

La démographie dans les Vosges se caractérise à la fois par la diminution et le vieillissement de la population. Cette situation interroge et invite dans les débats plusieurs sujets d'actualité : l'étalement urbain a-t-il encore du sens ? Ne doit-on pas repenser notre modèle d'urbanisation ? L'offre en matière de logement est-elle adaptée à tous les besoins ? Ne faudrait-il pas réfléchir à sa diversification ?

Ces questions se posent de manière forte dans les communes de taille moyenne, bourgs ou petites villes qui maillent le département en termes de services et d'équipements. Avec des commerces de proximité, une maison médicale, un tissu associatif dynamique, un bourg n'offre-t-il pas un cadre idéal, y compris pour les seniors ? Une opération de logements seniors ne ménage-t-elle pas une opportunité de conforter un bourg fragile avec le maintien et l'arrivée de personnes âgées ?

Parallèlement, les exigences en matière de cadre de vie évoluent. Un lieu de résidence est davantage choisi que subi, ce qui incite les collectivités à améliorer leur attractivité.

Comme autrefois l'industriel qui, en construisant un logement dans un environnement de qualité, s'assurait de garder son ouvrier ! Avec la création de squares, d'allées, de potagers, cet urbanisme de cités a su engendrer une vie de quartier. Les habitants de Nomexy connaissent bien cette histoire. Les jardins, et plus généralement la végétation, jouent un rôle majeur dans la qualité de ces quartiers. Et demain, quelle place leur accorder dans la conception des opérations de constructions groupées ?

Quelle place accorder au jardin,
public comme privé, dans la
conception des opérations de
constructions groupées ?

L'OBJET DE L'APPEL

À IDÉES EST DE

CONCEVOIR

L'HABITATION D'UNE

JEUNE RETRAITÉE AU

SEIN D'UNE OPÉRATION

DE LOGEMENTS

SENIORS DÉVELOPPÉE

AU CŒUR D'UN ÎLOT DE

VERDURE À NOMEXY.

SUJET 4

NOMEXY





Nomexy s'est implantée le long de la Moselle, dans une vallée ouverte constituée en terrasses. Bénéficiant d'une **situation** privilégiée à environ 15 kilomètres au Nord-Ouest d'Épinal en direction de Nancy, la commune est desservie par le Canal de l'Est, la voie rapide N57 et la voie ferrée.



L'industrie textile implantée au lendemain de la guerre de 1870 a rapidement transformé cet ancien village d'environ 600 âmes en un bourg dépassant les 2 000 habitants. Cette histoire désormais révolue a laissé un double **héritage** : celui des cités ouvrières, des usines en attente de reconversion et de leurs cheminées qui structurent le paysage urbain, mais aussi celui de la population sédentaire et aujourd'hui vieillissante constituée par l'ancienne main-d'œuvre de l'industrie.



La morphologie du cœur d'îlot de l'Estrey illustre cette histoire urbaine : son pourtour, constitué d'anciens chemins vicinaux devenus des rues de faubourgs, a été investi au fil du temps par des constructions principalement résidentielles à un ou deux étages dont les arrières donnent sur cet espace d'1,8 ha, resté à l'état de pré. Ce « **poumon vert** » désormais intégré à l'emprise urbaine est d'autant plus intéressant que l'urbanisation au coup par coup a laissé quelques vides dans le front bâti, propices à la création de passages.



Proche du centre, de ses commodités et d'équipements tels que la gare ou le stade, le site est également à proximité d'une zone inondable autour du lit de l'Avière qui ménage une frange boisée amenée à rester **naturelle**. Pour l'heure affranchi de toute construction ou aménagement, ce cœur d'îlot est structuré par quelques arbres, isolés ou en bosquets.



Quand le jardin faisait la ville... ou les cités ouvrières : un modèle pour les quartiers de demain ?

L'implication de Madame E dans la conception du futur quartier de l'îlot de l'Estrey à Nomexy

RÉCIT

Pour répondre au besoin local de logements seniors, la municipalité a finalement préféré le cœur d'îlot de l'Estrey à l'ancienne filature de Cheniménil, l'autre grand projet communal dont le programme a évolué.

En parallèle, une opération à vocation économique et touristique s'engage avec l'Agglomération d'Épinal autour de l'ancienne chaufferie industrielle qui jouxte le canal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal a décidé de confier l'aménagement de l'Estrey à un investisseur privé. Avec deux exigences qui conditionneront la cession du terrain : d'une part, l'association des élus et de la population à la définition du projet ; d'autre part, **la réalisation d'un quartier comprenant des espaces publics de qualité largement favorables à la biodiversité et avec le minimum d'imperméabilisation des sols, destinés à être rétrocédés à la commune.**

LE PROMOTEUR

Un promoteur s'est porté candidat. **Peu habitué à ce genre de demande, il est séduit par son originalité et par l'implication de la commune.** Il s'est mis en recherche d'habitants motivés pour participer à un comité de pilotage.

MADAME E

Madame E s'est rapidement manifestée. Le projet à venir intéresse à deux titres cette Nomexéenne de naissance, fille d'ouvriers de chez Boussac, qui vit dans l'une des maisons de la rue Jeanne d'Arc voisine.

Vivant seule à l'approche des 70 ans, elle souhaiterait une maison de plain pied, plus compatible avec ses problèmes de genoux que son logement actuel dont les étages sont reliés par un escalier raide. Mais c'est surtout un attachement sans faille au quartier qui la guide, car elle y vit depuis l'enfance et y a tous ses repères. **En permanence dans son jardin dès le retour des beaux jours, elle est particulièrement attentive à la notion de vie de quartier.** C'était, dit-elle, parfaitement l'état d'esprit des ouvriers qui ont habité ces lieux : attenants à la maison ou groupés sur un terrain à l'écart, les jardins étaient toujours le lieu de longues discussions par-dessus la clôture ! C'est d'ailleurs comme cela qu'elle a appris à jardiner. Par ailleurs, du plus loin qu'elle se souvienne, elle a toujours vu les enfants jouer dans ce cœur d'îlot. Parmi les autres habitants membres du comité, tous n'aiment pas ou ne peuvent plus jardiner, mais tous sont d'accord pour définir le « quartier » comme un espace qu'on partage : avec ses voisins directs ou d'autres habitants de Nomexy, avec des plus jeunes ou des plus vieux... Madame E illustre ce propos en parlant des « cités-jardins » construites par plusieurs industriels dans la région, notamment Boussac : dans ces quartiers de logements, le jardin privatif et l'espace public sont utilisés comme outils de la composition urbaine même. Elle a préparé une petite étude sur le sujet, pour « donner des idées » au promoteur...

SUJET 4

NOMEXY



IDÉES
D'HABITAT
POUR UN
IDÉAL HABITÉ



PROGRAMME

LA COMMANDE DU PROMOTEUR

- 10**
- **10 logements seniors** (seuil de rentabilité), tous accessibles aux personnes à mobilité réduite, à 1 900 €/m² HT maximum, hors aménagements extérieurs.
 - **250 m² maximum par parcelle**, logement compris.
 - Prévoir une réserve foncière pour une **seconde tranche éventuelle de 10 logements**, a priori une majorité de T2 pour compléter l'offre à moyen terme. Cette réserve fera pour le moment l'objet d'un aménagement paysager, évolutif et écologique.
 - **1 seul modèle de logement**, décliné pour composer un tissu mitoyen et/ou individuel.
- T3**
- **Des logements de plain pied, de type T3**, avec 2 chambres, dont l'une doit pouvoir servir de pièce supplémentaire en lien avec le séjour dans le cas d'une personne seule.
 - **2 places de stationnement par logement** : 1 place couverte, 1 place extérieure. L'une pour l'habitant, l'autre pour les visiteurs. L'une des deux au moins doit être sur la parcelle.
 - Des logements chauffés par un réseau de chaleur, une production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires thermiques.

LES EXIGENCES SPÉCIFIQUES DE MADAME E

- 25**
- **Un cellier/stockage d'au moins 8 m²**, accessible depuis l'extérieur, qui servira à entreposer les meubles en attente de vente, le vélo, le matériel de jardin...
 - **Un jardin minimum de 25 m²** hors terrasse.
 - **Une terrasse** pour les repas et la détente.
 - Des logements bioclimatiques qui favorisent le confort d'été

LES BESOINS DE LA COMMUNE

- 300**
- **Une halle de quartier** d'environ 300 m².
 - **Une salle polyvalente** d'environ 40 m², pouvant abriter des réunions d'une vingtaine de personnes, à laquelle se grefferont un WC (2 m²), une cuisine de réchauffe (8 m²), un stockage/chaufferie (10 m²), un hall d'accueil et d'exposition (5 m²).
 - **La préservation de tous les chemins piétons existants**, avec la possibilité de réfléchir à acheter certaines parcelles non construites en « dent creuse » si cela s'avère utile.
 - **Une économie maximale de linéaire de voirie.**
 - **Un parking public de quartier** d'environ 5/6 places.

ÉLÉMENTS À RENDRE

1 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 NOTE D'INTENTION**, maximum 1 300 caractères espaces compris.
- ▶▶ **1 PERSPECTIVE LIBRE** illustrant la manière dont le projet se greffe au contexte existant. Une vue cadrée sur une partie significative du projet est conseillée.

4 A4 COMPRENANT

- ▶▶ **1 PLAN DE MASSE (1/2000)** permettant d'appréhender le projet dans son ensemble : la disposition des logements, la distribution de l'îlot, les sentiers piétons, la structure végétale...
 - ▶▶ **LE PLAN D'UN LOGEMENT (1/200)** élargi jusqu'aux limites de la parcelle. Il montre le rapport entre les pièces intérieures, leur orientation, leurs ouvertures et le jardin privatif ainsi que l'organisation des grands éléments végétaux du jardin (haies, arbres, arbustes).
 - ▶▶ **1 COUPE (1/100)** allant de l'espace de vie intérieur principal jusqu'à l'espace public en passant par le jardin privé.
 - ▶▶ **1 AXONOMÉTRIE (1/100)** montrant l'organisation de l'entrée depuis la rue jusqu'à l'intérieur du logement, l'accès, le stationnement.
 - ▶▶ **1 PERSPECTIVE** montrant le rapport, la distance, le vis-à-vis, la délimitation entre la façade de la pièce principale et l'espace public voisin.
- ### 1 A4 D'EXPRESSION LIBRE
- ▶▶ **DÉVELOPPANT** avec textes et/ou schémas le fonctionnement social des espaces publics, de la vie de quartier : l'utilisation, le partage, le lien entre les riverains et les visiteurs.

CONTENU DU KIT

- ▶▶ 1 note de situation urbaine
- ▶▶ 1 repérage cartographique du site
- ▶▶ 1 synthèse réglementaire
- ▶▶ 1 reportage photographique
- ▶▶ La note de Madame E sur les cités ouvrières Boussac
- ▶▶ La maquette de mise en page pour la réponse