

Conseils pour bien habiter construire ou rénover dans la vallée de Kaysersberg

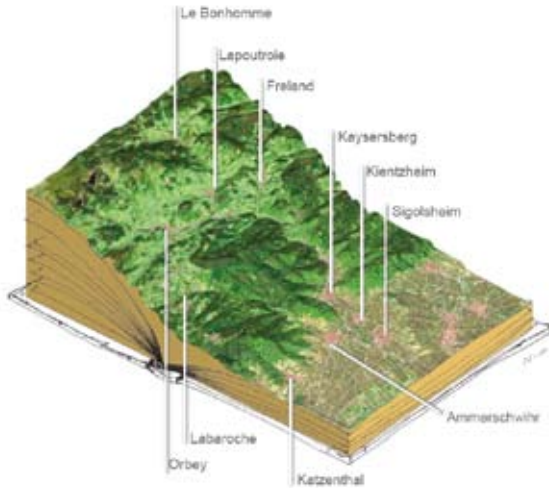


Ma vallée · Mon quartier · Mon habitat · Mon jardin

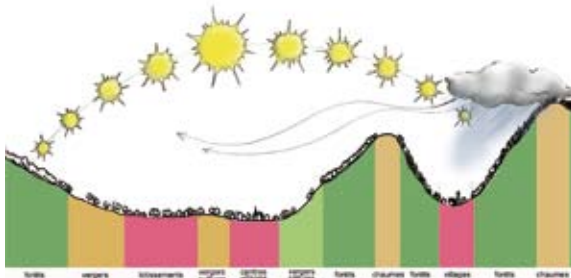
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Vallée de Kaysersberg

LA GEOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Les constructions doivent s'adapter au climat et au paysage dans lequel elles s'inscrivent.



10 communes sur un territoire d'une grande diversité



Que l'on envisage de réhabiliter ou de construire, l'ensoleillement, les vents dominants, la topographie, les espaces agricoles et naturels sont les premiers éléments à prendre en compte pour bien réussir son projet.

Les anciens l'avaient bien compris et construisaient en fonction des vents dominants, de l'ensoleillement, de la topographie ou encore de l'usage qu'ils pouvaient avoir du sol (agriculture, sylviculture...).

Le bâti ancien nous semble aujourd'hui d'autant plus intégré que des matériaux disponibles localement étaient utilisés (bois, pierre, terre, paille, chaume, pigments...).

Concentrer les constructions en un même lieu permettait de mieux valoriser les terres, tout en favorisant les échanges entre les hommes. Le bâti est d'autant plus dense que le sol est précieux et que la concentration de population est importante.



Les fermes isolées dans les hauts du massif permettaient d'exploiter les terres de qualité les plus éloignées des villages et des hameaux.

Cette logique constructive s'est perpétuée pendant des siècles puis a disparu très rapidement ces cinquante dernières années.

La dévalorisation de l'agriculture, la facilité à se déplacer, les pressions foncières et économiques, le développement des constructions « catalogues », la volonté d'espace, l'attrait du cadre de vie sont autant de phénomènes qui ont rapidement bouleversé notre territoire.



Des matériaux disponibles localement

Découvrez quelques solutions pour que votre habitat continue à s'intégrer harmonieusement dans notre territoire et réponde aux enjeux de demain (performance, évolutivité...) !



Le monstre des lotissements mange nos paysages...

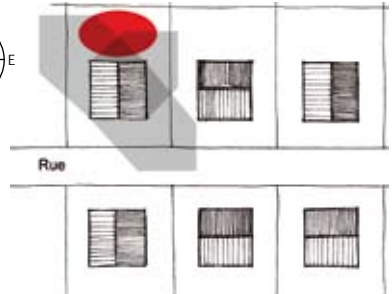
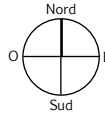


Des constructions mal implantées empêchent un bon ensoleillement du logement et des espaces extérieurs.



Des constructions réalisées hors contexte génèrent un paysage banalisé, défiguré et un lieu sans âme ni convivialité.

Ici, la façade nord s'ouvre sur la plus grande partie du jardin : les principaux espaces de vie intérieurs et extérieurs seront alors sombres et froids. La façade sud est trop proche de la rue, donc fermée !

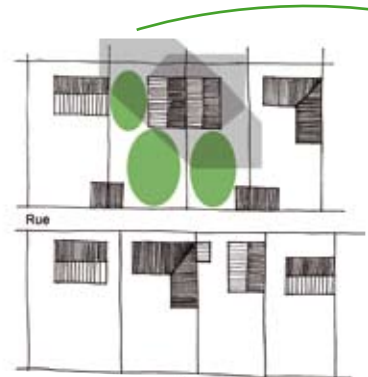
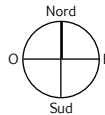


Le positionnement du bâti doit favoriser un ensoleillement maximum pour le logement et pour les espaces extérieurs.

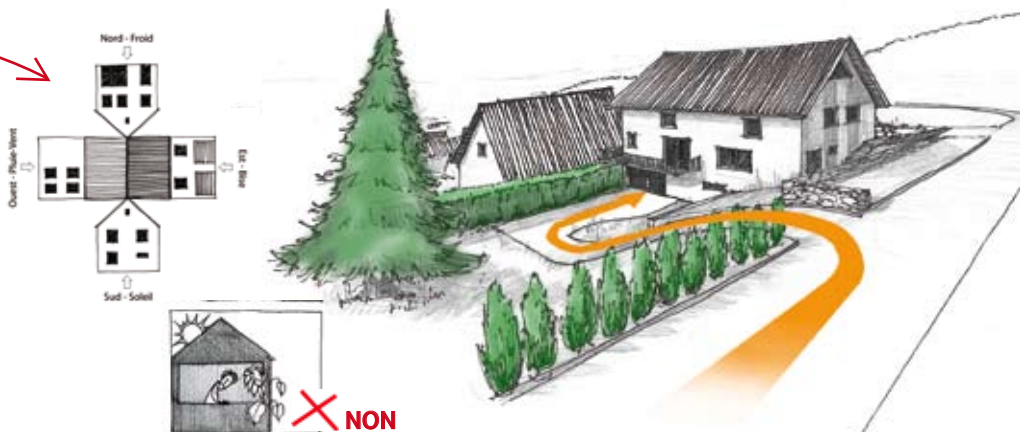


Des constructions bien intégrées dans leur site génèrent un paysage unique et favorisent la qualité de vie. Mais investir un site déjà construit aura toujours un impact moins important.

Par exemple ici, de chaque côté de la rue, le bâti est soit positionné en fond de parcelle, soit au plus près de la rue. Les façades sud sont largement ouvertes, protégées à l'ouest et à l'est, et relativement fermées au nord.

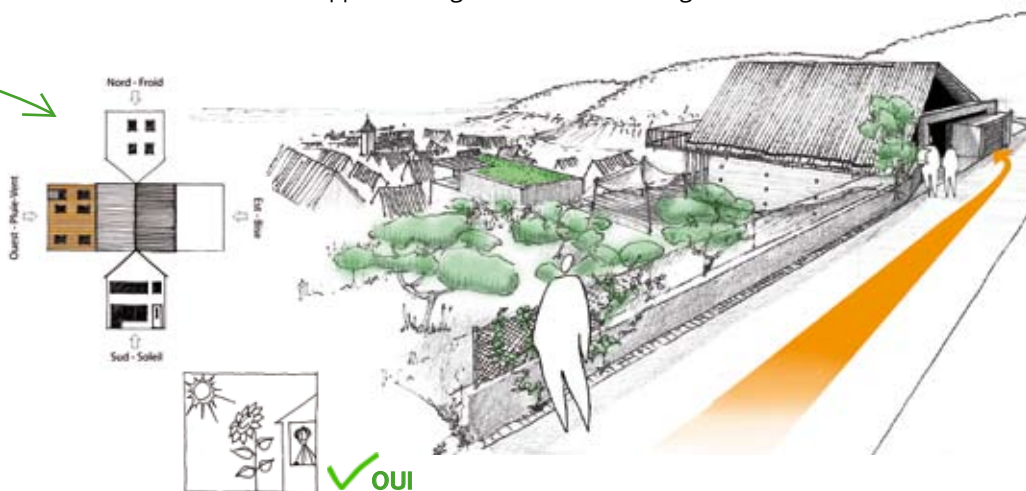


Le jardin autour de la maison n'est qu'une succession d'espaces perdus dont on ne peut pas profiter, d'autant plus si un accès au garage est prévu...
Les constructions se bouchent la vue les unes par rapport aux autres, ferment le paysage. Il en est de même pour les plantations inappropriées qui accentuent l'effet d'enfermement.



Le paysage est un bien commun. Il faudrait pouvoir en profiter tout en le donnant à voir depuis la rue ou les constructions voisines.

Les nouvelles constructions devraient favoriser de véritables perspectives sur le paysage et sa mise en scène. Les plantations répondent à cette même logique d'ouverture et devraient rappeler l'origine du lieu (un verger...).



■ MON QUARTIER

LE POSITIONNEMENT DU BÂTI

Généralement conditionné par des contraintes d'usages ou de lieu (forme de la parcelle, configuration du terrain...), le bâti traditionnel obéit à des logiques d'implantation propres à chaque commune, forgeant ainsi le caractère et l'identité de votre village.

Observer, respecter et s'inspirer sont les principes incontournables pour préserver le charme et la qualité des lieux dans lesquels vous avez choisi de vous installer.

■ ■ ■ En agglomération

La composition du bâti obéit à 4 règles essentielles

1. La hiérarchie

Il s'agit de l'organisation du bâti selon son gabarit :

- où se situent les volumes les plus importants (en fond de parcelle, en front de rue...)?
- quels sont les gabarits les plus fréquents

et sont-ils en rapport avec des fonctions précises (maison d'habitation à un étage, deux étages, granges plus hautes que les habitations, dimensions des dépendances...)?



2. Le rythme

Il s'agit du rapport entre les pleins, constitués par le bâti, et les vides, constitués par les espaces libres sur la parcelle (jardin, cour, avant-cour, allée...) :

- peut-on constater une alternance des pleins et des vides régulière depuis la

rue (par exemple, cour, maison, cour, maison...)?

- comment s'organisent les fonds de parcelles (bâtiments annexes, clôtures hautes, grillage, potagers, vergers...)?





3. L'orientation

Il s'agit de l'organisation du bâti selon les taille et forme de la parcelle, l'ensoleillement, l'exposition aux vents et aux intempéries :

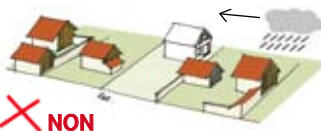
- comment le bâti se positionne-t-il sur la parcelle (dans la longueur, dans la largeur...) ?
- comment les constructions sont-elles protégées des vents dominants et

des intempéries (façades aveugles ou recouvertes d'un bardage, débords de toiture, murs hauts...) ?

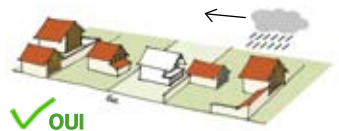
- comment l'ensoleillement est-il mis à profit (emplacement des pièces d'habitation (séjour, chambres, cuisine...), du jardin, dimensions et localisation des fenêtres...) ?



✗ NON



✗ NON



✓ OUI

4. L'alignement

Il s'agit du positionnement du bâti par rapport à l'espace public (rue, place...) :

- où commence le bâti (directement sur la rue, en retrait, loin de la rue...) ?

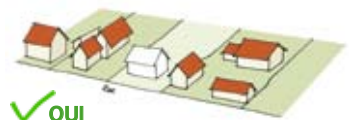
- comment se fait la transition entre la rue et la parcelle (jardinet, cour ouverte ou fermée, haut mur, portail...) ?



✗ NON



✗ NON



✓ OUI

■ ■ ■ En lotissement ou hors agglomération

Il est toujours très difficile de faire des choix lorsque l'on se retrouve face à un terrain vierge : où mettre la maison, par où accéder, où planter des arbres... ?

Avant d'arrêter votre décision, prenez le temps d'observer les constructions alentours et de comprendre les raisons de leur aspect, de leur implantation, de leur gabarit... (voir page précédente).

Rappelez-vous que pour la plupart des questions auxquelles vous êtes confrontés aujourd'hui, d'autres se les sont déjà posées auparavant et y ont répondu, expérimentant et validant différentes solutions au fil du temps.

Le principe n'est évidemment pas de copier ce qui existe mais bien de s'en inspirer en adaptant aux besoins et usages d'aujourd'hui, les solutions élaborées hier.



Par exemple, l'ancien grenier à foin des fermes peut parfaitement devenir le garage et apporter une réponse simple à la question de l'accessibilité automobile sur des terrains en pente...



SUR LA PENTE, DEUX ATTITUDES SONT POSSIBLES

L'une se révèle discrète, l'autre pas...



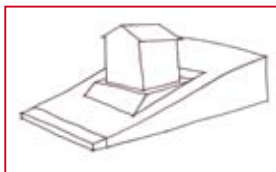
Adaptation de la PENTE à la CONSTRUCTION : le bâti s'inscrit en force



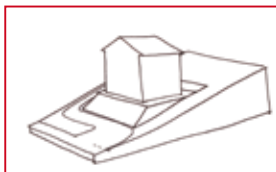
le terrain naturel est remanié



le bâti nécessite de lourdes et coûteuses adaptations



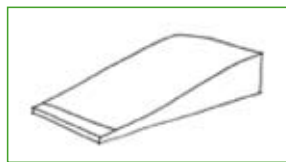
le bâti s'impose au paysage



le bâti doit réinventer son accès



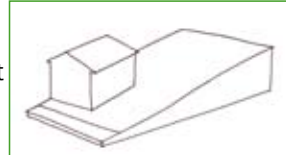
Adaptation de la CONSTRUCTION à la PENTE : le bâti se positionne en douceur



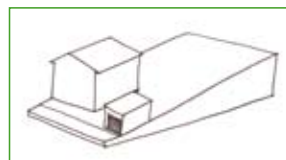
le terrain naturel est conservé



le bâti s'adapte à la configuration du terrain



le bâti reste discret dans le paysage



le bâti reste à proximité des accès existants

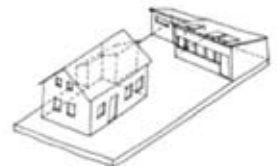
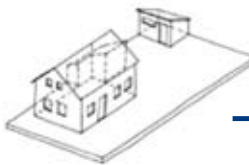
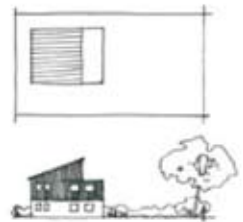
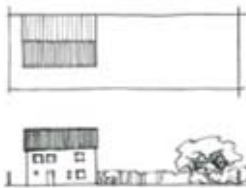
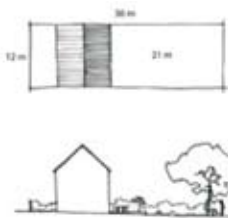


■ MON QUARTIER

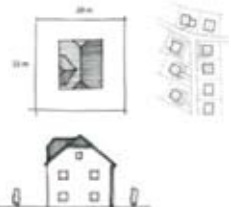
UNE MAISON DOIT POUVOIR ÉVOLUER DANS LE TEMPS...

Construire son logement nécessite une vision à long terme. La famille évolue. De nouveaux besoins apparaissent. Votre logement doit être en mesure d'accompagner ces changements. Les modes actuels d'urbanisation ont pourtant tendance à figer l'habitat, et notamment l'habitat individuel, sous une forme n'autorisant que peu de transformation ou d'extension.

Une parcelle de même surface, mais de forme plus allongée, offre plus de souplesse d'usage. En définissant clairement un avant (la cour) et un arrière (le jardin), cette configuration optimise les relations entre les espaces intérieurs et extérieurs, préserve votre intimité et autorise de multiples transformations futures (terrasse, véranda, abri de jardin, atelier...). La construction sur la limite du terrain préserve aussi votre ressource foncière.



La parcelle de lotissement classique positionne la maison en son centre, en retrait de chaque limite. Sans orientation privilégiée, aucune construction annexe ne peut être faite sans être perçue comme une agression par le voisin.



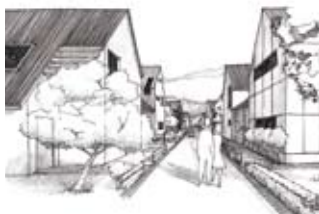
NE VOUS LAISSEZ PAS IMPOSER UNE MAISON-TYPE !



La plupart des modèles d'habitat pavillonnaire sont développés sans connaître ni leurs occupants, ni le lieu, ni le contexte de leur future implantation. Or, chaque famille a ses propres habitudes, ses modes de vie et ses loisirs. Le logement doit donc s'adapter à ses habitants et non l'inverse.

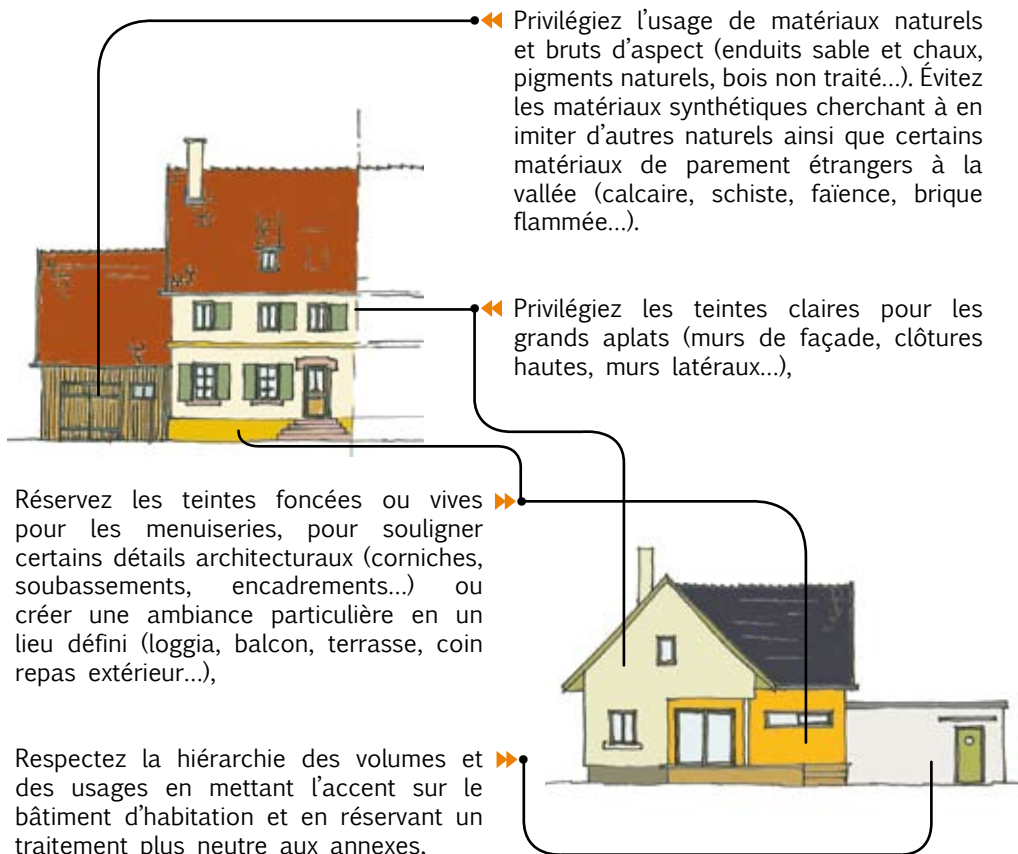
Sur la pente, les projets a priori conçus pour des terrains plats nécessitent de lourdes et coûteuses adaptations du terrain, préjudiciables à terme tant au niveau du budget du maître d'ouvrage (c'est-à-dire votre budget), que de la qualité des paysages ou la sécurité des personnes (instabilité des sols, ruissellements accrus...).

Un lotissement est avant tout un lieu habité : il doit offrir un cadre de vie aussi agréable que le reste de votre commune...



LA MISE EN COULEURS DU BÂTI ET SON ASPECT GÉNÉRAL

Nous vous présentons ici quelques recommandations communes en réhabilitation comme en construction neuve.



RAPPEL

La maçonnerie ainsi que la plupart des colombages étaient traditionnellement enduits afin de les protéger efficacement des intempéries, garantissant ainsi leur durabilité et la salubrité des espaces intérieurs. Leur mise à nu, couramment entreprise à des fins esthétiques, doit être conduite avec précaution et en parfaite connaissance des contraintes d'entretien et de suivi ultérieurs qu'elle impose. Elle est cependant fortement déconseillée pour les façades les plus exposées (côté ouest dans la vallée).

Les trois cas les plus fréquemment rencontrés :

L'habitat isolé dans un ensemble urbain en lotissement et en secteur péri-urbain.



Malgré leur caractère individuel, ces constructions font partie d'un ensemble urbain avec lequel elles doivent composer. Sans pour autant imposer l'uniformité ou une totale homogénéité, il est préférable de respecter une certaine cohérence avec



les bâtiments voisins en évitant les associations de teintes trop opposées. Informez-vous des projets de mise en couleur de vos voisins et observez les constructions existantes. Réservez certains effets de personnalisation, tels que trompe-l'œil ou fresque, à des lieux précis ne s'imposant pas au regard du passant.

« Les maisons appartiennent à leurs propriétaires, leurs façades à tout le monde. » Victor Hugo

RAPPEL

Les fresques, trompe-l'œil, mosaïques murales de grande taille ou tout autre changement d'aspect d'une ou plusieurs façades de l'habitation, nécessitent l'obtention au préalable d'une autorisation de travaux délivrée par la mairie.

L'habitat accolé ou jumelé en centre-ville ou village et proche périphérie.

Ces constructions appartiennent à un ensemble urbain cohérent. La couleur du bâti fait partie de l'identité de votre commune et contribue à la construction d'un cadre de vie de qualité pour tous. Chaque intervention individuelle doit contribuer à sa mise en valeur. Observez la rue, le quartier et respectez la gamme de couleurs dominante, en mur comme en toiture. Informez-vous des couleurs traditionnellement employées dans votre commune.



L'habitat isolé hors agglomération fermes isolées en montagne...



Ces constructions constituent en elles-mêmes des éléments singuliers dans leur environnement. Elles nécessitent donc d'être traitées avec modestie et en harmonie avec le paysage qui les entoure. Il est donc préférable de se rapprocher des modes de traitement généralement constatés dans le bâti rural traditionnel de la vallée :

- murs blancs ou légèrement nuancés par une teinte chaude,
- menuiseries bois et volets de couleur vive,
- encadrements soulignés par une surépaisseur d'enduit, une couleur contrastante (de même nuance que les murs), de la pierre non peinte...
- pignon ouest ardoisé ou muni d'un bardage bois,
- toiture ardoisée ou de teinte sombre.

Quelques principes de base pour réduire sa consommation

Un habitat dense et compact

Un des meilleurs moyens de réduire la consommation d'énergie est évidemment de limiter au maximum les déperditions. Il est donc impératif de limiter autant que possible ses surfaces de contact avec l'extérieur.



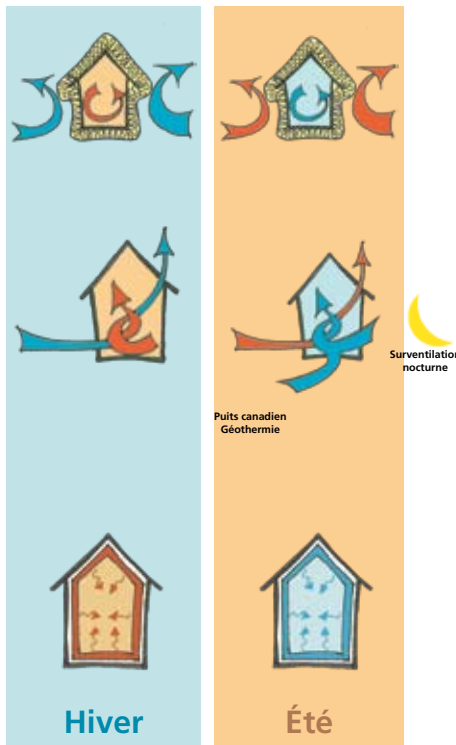
L'habitat accolé représente une économie d'énergie pouvant atteindre 40 %.

Des bâtiments étanches à l'air et très bien isolés

L'isolation par l'extérieur et l'étanchéité à l'air de l'enveloppe (murs, sols et couverture) supprime tout pont thermique entre le bâtiment et son environnement empêchant ainsi la diffusion, du froid ou du chaud, entre l'intérieur et l'extérieur.

Des bâtiments correctement ventilés

Pour éviter tout confinement malsain de l'air intérieur, celui-ci doit être suffisamment renouvelé par une ventilation adaptée. Des dispositifs (VMC double flux, puits canadien, géothermie, etc) permettent aujourd'hui d'assurer ce renouvellement sans perte de chaleur en hiver, ni surchauffe en été.



Des bâtiments dotés d'une inertie suffisante et chauffés de manière efficace

L'inertie est la capacité de certains matériaux à stocker chaleur ou fraîcheur et à la restituer en cas de besoin. La présence de matériaux à forte inertie (béton, terre, pierre, ouate de cellulose...), garantit un confort thermique constant et régulier. Les équipements de chauffage doivent être adaptés aux besoins effectifs des bâtiments et privilégier les énergies renouvelables.

Des pièces correctement orientées et judicieusement disposées

Veillez à disposer judicieusement vos pièces par rapport au soleil et aux vents dominants en fonction de leur usage :

- chambres à l'est,
- pièces de jour (salon, coin repas, bureau...) au sud,
- pièces de service (buanderie, garage, chaufferie...) au nord (protection contre le froid) ou à l'ouest (protection contre le chaud),
- la cuisine, grande productrice de chaleur, de préférence au nord.

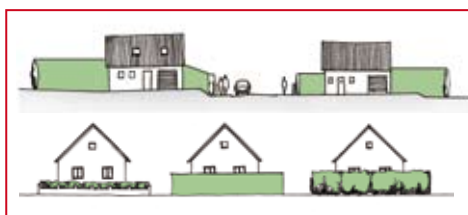
LAISSER VOIR SANS ÊTRE VU,
FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET LAISSER L'EAU
S'INFILTRER, TELS SONT LES DÉFIS DE LA GESTION
DES EXTÉRIEURS DE VOTRE MAISON

Dans un lotissement existant à faible densité : stop aux thuyas, aux lauriers et aux sapins !



Une mauvaise implantation des constructions entraîne de nombreux problèmes : espaces extérieurs résiduels non appropriables et sombres, fermeture des espaces et du paysage, co-visibilité, manque de convivialité...

Par manque de concertation et de sensibilisation, les habitants cherchent individuellement **des solutions qui bien souvent ne font qu'empirer la situation** : l'effet d'enfermement augmente, les espaces ne sont pas plus conviviaux, la biodiversité est aux abonnés absentes.



On peut aujourd'hui imaginer remplacer ces murs verts par des haies vives d'essences locales variées, en privilégiant les espèces non persistantes.

Vous pouvez remplacer, voir supprimer les clôtures pour donner un sentiment d'espace (marquer les limites entre voisins par des bosquets bien placés). Il est préférable de ne planter que des arbres à feuilles caduques ou des fruitiers à hautes tiges...

Ouvrez votre jardin sur le paysage !

■ ■ ■ Dans un centre ancien à forte densité : mettez du vert !

Les espaces extérieurs sont souvent exigus, mais n'empêchent pas d'y développer des jardins qui participeront à la qualité de l'espace public et apporteront une biodiversité non négligeable dans un milieu très minéral. Quelque soit la situation, des solutions simples sont envisageables.

Vous pouvez créer un jardin vertical (faire pousser des plantes grimpantes sur les façades, qui ne seront pas abîmées si les essences sont bien choisies, ou si on décide d'utiliser un support fixé aux murs.



Vous pouvez également faire pousser des plantes grimpantes sur une structure secondaire couvrira une terrasse ou formera une clôture.



Vous pouvez ménager une couverture végétale épaisse sur des annexes ou une extension d'un bâtiment existant.



Si le bâtiment est en retrait par rapport à la rue, ne pas clore, le végétal suffira à marquer une transition et de l'intimité.

Si on dispose d'une cour, utiliser des pavés non joints ou de la terre compactée et planter les espaces résiduels le long des murs...

Autour de nouvelles constructions de densité moyenne : la nature comme alliée de votre intimité.

La densité du bâti offre souvent plus d'intimité qu'un lotissement "classique", car elle génère une succession d'espaces différenciés, variés et privatisés, sans co-visibilité.

On pourra aménager ces espaces suivant leur hiérarchie.

Pour les endroits donnant sur la rue, cour ou espace de stationnement, préférez une surface perméable laissant s'infiltrer l'eau tout en supportant l'intensité des passages.

Pour une terrasse, utilisez des pavés non joints laissant pousser herbes et mousses ou du bois. Tout en étant un espace intime et protégé du vent, votre terrasse ne doit pas donner l'impression d'être enfermée mais s'ouvrir sur le paysage.

Éviter une uniformité de l'espace enherbé : ne tondre fréquemment que certaines parties, semer des graminées ou laisser fleurir des portions.

Le potager est un véritable élément de composition et d'ornement.

Ne conserver ou ne planter que **peu d'arbres** qui vous protégeront du soleil en été, mais qui vous laisseront en profiter en hiver (feuilles caduques).



	Bâti (1-habitation, 2-garages, 3-rangements/abris)
	Cours, stationnements (stabilisé, graviers, concassé...)
	Terrasses (bois, pavés...)
	Jardins
	Potagers
	Arbres
	Clôtures "transparentes" (piquets et fil de fer, fossé, massif de freurs, haie basse...)
	Protections "moyennes" (clôture en lattes de bois, arbustes, haie vive...)
	Clôture "haute" (palissade en bois, mur végétalisé, grillage végétalisé, petits arbres, haie vive...)



**Clôturer n'est pas
s'emmurer !**



RESSOURCES

CAUE du Haut-Rhin

16 avenue de la Liberté
68000 COLMAR
03 89 23 33 01
www.caue-alsace.com

UDAP du Haut-Rhin

(Bâtiments de France)
17 place de la Cathédrale
68000 COLMAR
03 89 20 26 00
udap.haut-rhin@culture.gouv.fr

Espace France Rénov'

de la vallée de Kaysersberg
03 89 78 21 55
www.cc-kaysersberg.fr

Du vignoble à la montagne, nous avons la chance de vivre dans une mosaïque de paysages somptueux. Mais qu'en sera-t-il demain ? La manière dont nous les habitons aujourd'hui est-elle vraiment inscrite dans le long terme ?

- Parce qu'en Alsace, ce sont plus de 1 000 ha d'espaces agricoles et naturels qui disparaissent chaque année au profit de nouvelles constructions.
- Parce que sur le territoire du Parc naturel régional des Ballons des Vosges, la surface construite a augmenté de 13,5% entre 1990 et 2000 (4,8% pour la moyenne nationale).
- Parce que nous faisons partie des 20% de la population mondiale qui consomment 80% de l'énergie produite.
- Parce que l'énergie est de plus en plus chère et rare.
- Parce que la construction et le logement sont la première source d'émission de CO₂, contribuant ainsi largement au réchauffement climatique.
- Parce que nous connaissons aujourd'hui un phénomène d'érosion de la biodiversité d'une rapidité et d'une intensité jamais observée depuis plusieurs millénaires.
- Parce que nos paysages se retrouvent défigurés par de nouvelles constructions qui y sont comme «parachutées» et par notre patrimoine bâti souvent mal valorisé.
- Parce que nous voulons léguer aux générations futures un territoire qui reste attractif par ses paysages et son cadre de vie.
- **Parce que nous avons la volonté d'agir avec vous !**

Si vous souhaitez construire, rénover, réhabiliter ou encore aménager les abords de votre habitation, cette brochure vous aidera à vous poser les bonnes questions et à bien vous orienter dans vos choix.

**Document édité par la Communauté de Communes
de la Vallée de Kaysersberg**

31, rue du Geisbourg · 68240 KAYSERSBERG
www.cc-kaysersberg.fr

Avec le soutien technique de :



Avec le soutien financier de :

