



Îlot Bailli Masevaux

Faisabilité urbaine
Janvier 2019 – Janvier 2021



Cadrage



Situation



Au cœur du centre-ville, à proximité de tous les services

3

Le site d'étude est à **5 min** maximum à vol d'oiseau des principaux équipements et pôles commerciaux de Masevaux. Il est situé **au cœur du centre** historique, à proximité de l'ancien « Fossé des veaux » à l'Ouest.

Etude urbaine



Janvier à Avril 2019



- Diagnostic urbanistique
- Orientations d'aménagement
- Programmation fonctionnelle
- Scénario de programmation
- Débat



Sept à Oct. 2020



- Variantes d'aménagements
- Volumétries
- Répartitions pleins/vides
- Accessibilité et stationnement
- Surfaces



Oct. à Déc. 2020



- Adaptation et précision du scénario choisi
- Variantes de cadre d'aménagement
- Débat



Programmation
Orientations
d'aménagement



Scénario
d'aménagement



Cadre juridique et
opérationnel



3 présentations et un rapport final

4

De haut en bas: Quand > quoi > comment
De gauche à droite: 3 étapes



Programmation



5

Dans ce chapitre, nous analyserons les tendances socio-économiques du territoire pour affiner les orientations programmatiques du projet.

Phase de programmation



- **Défrichage** des bases réglementaires et cartographiques
- **Formalisation** des plans et supports de travail
- **Entretiens** avec personnes ressources: agents immobiliers, techniciens, élus...
- Production de la présentation en 2 parties
 - **Morphologie**: formes urbaines, patrimoine, orientations...
 - **Programmation**: axes principaux, données, scénario...



Diagnostic territorial



3 axes de programmation possibles

7

Après lecture du diagnostic territorial du PLUi en cours d'élaboration, on dégage 3 axes de programmation:

- **l'habitat** de centre-ville
- Les **activités**, commerces et services de proximité
- L'offre **touristique** axée sur le patrimoine

Nous allons détailler les tenants et aboutissants de chaque domaine avant de proposer un scénario de programmation.

L'habitat en centre-ville



- Une population stable mais vieillissante
- Une attractivité résidentielle constante de la vallée
- Un parc de logements croissant 2 fois plus vite que la population... mais moins vite que prévu
 - Les logements sociaux sont concentrés à Masevaux. Leur proportion baisse à mesure que le parc augmente.
> Quelle offre pour les plus modestes?
 - Les logements vacants suffiraient à produire les logements neufs projetés.
> Quelle politique pour accélérer leur mise sur le marché?
 - Un manque de logements intermédiaires et collectifs
> Comment saisir l'opportunité foncière offerte?

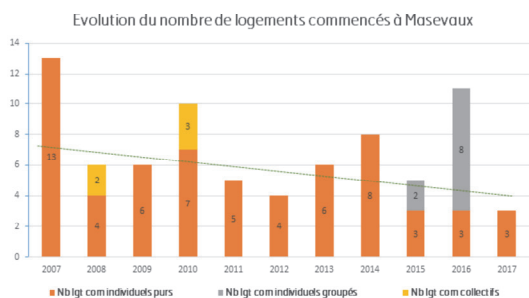


Une large gamme de possibilités

8

Ceci est la synthèse du **diagnostic territorial du PLUi** en cours d'élaboration. Ce diagnostic reprend les grandes lignes du SCoT.

Le marché local de l'habitat

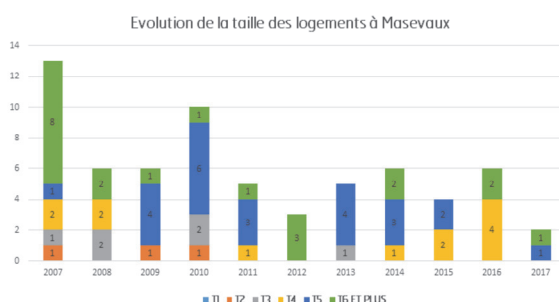


Marché immobilier de centre-ville

- Stable globalement
- Demande locative surtout
- De mande d'achat absente par manque d'offre
- Offre moyenne gamme ou rénovations pour location

Public & Produits en centre-ville

- jeunes actifs et jeunes seniors
- maisons plain-pied, jumelées, petits collectifs, R+2 maxi sans SS ni ascenseurs
- apts en location/achat selon prix. T2-T4, 70-90m²
- intérieurs tout équipés, stationnement et espaces extérieurs, exposition



> Un site capable de combler l'offre manquante

Sources: S'Immo



Neuf « tout confort » et grands locatifs les plus demandés

9

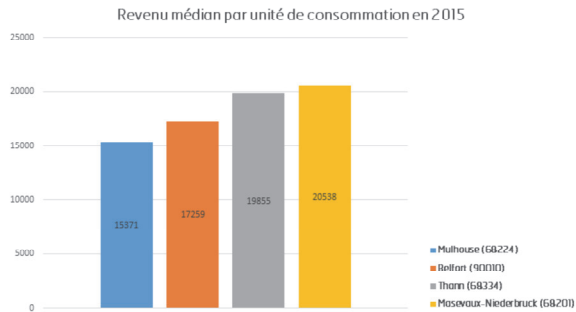
Ceci est la synthèse des **entretiens** avec les agents immobiliers locaux & **données** statistiques. Les diagrammes concernent les **logements commencés** donc neufs. Ils ne touchent donc **pas le centre-ville** mais illustrent le marché masopolitain dans son ensemble. Les conclusions listées ci-dessus reprennent principalement les analyses des agents immobiliers que les données mettent en perspective.

Marché : On constate un **différentiel** entre le ressenti haussier des agents immobiliers et la tendance baissière des chiffres des logements commencés. Vu les limites en terme de données et d'entretien, une seule chose est sûre: **l'atonie** du marché.

Produits : On constate une prédominance des **logements individuels** dans la construction neuve ce qui se ressent dans la taille des logements. T1 au T3 sont quasi absents du neuf.

L'opportunité du site est d'offrir du **logement neuf en plein centre-ville**. A priori, cette situation permettra d'offrir une qualité de logement neuve pour un public demandeur. La question est de savoir si l'on veut **suivre les tendances du marché global** (grands logements individuels) **ou cibler l'offre manquante**. Le diagnostic territorial, l'enjeu de réhabilitation patrimoniale ou la situation centrale du site font **pencher pour la seconde solution**.

Le marché local de l'habitat



Sources : Insee-DEFRP-Cnaf-Cnav-Ccma, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015

Prix moyens estimés

- Ancien dégradé 300€/m²
- Rénové 1200 à 1800€/m²
- Neuf 2300 à 2800€/m²
- Locatif 8,8€/m²

Revenus

Taux d'effort par UC (30%)
environ 515€ par mois (T2 locatif)



Un pouvoir d'achat au-dessus de la moyenne du secteur

10

Ceci est la synthèse des **entretiens** avec les agents immobiliers locaux & des **données** statistiques. Ces chiffres offriront une belle **base de travail pour le montage** d'opération.

Activités, commerces et services de proximité



- De nombreux **équipements** porteurs concentrés à Masevaux (loisirs, santé, seniors, numérique...)
- Une fragilité des **commerces** et services de proximité
- Des **activités** à forte valeur ajoutée et techniques qui bénéficieraient d'une situation de centre-ville

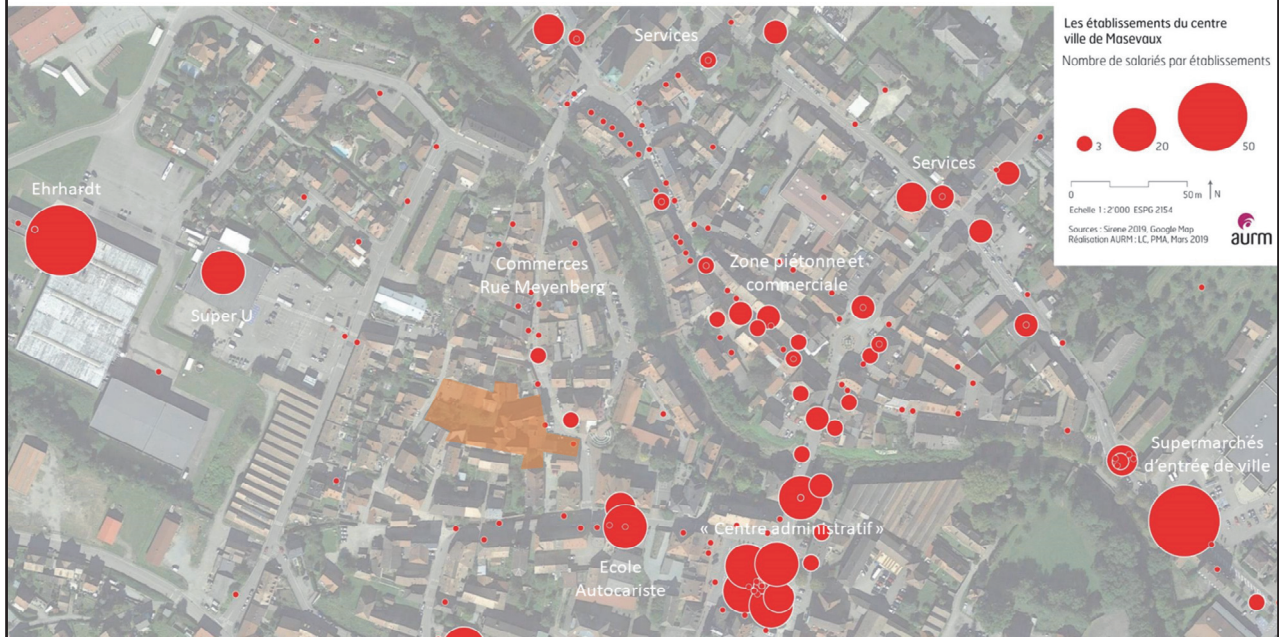
> Quelle mixité programmatique et quelles actions pour favoriser synergies et partenariats?



Une nécessité risquée

11

Activités, commerces et services de proximité



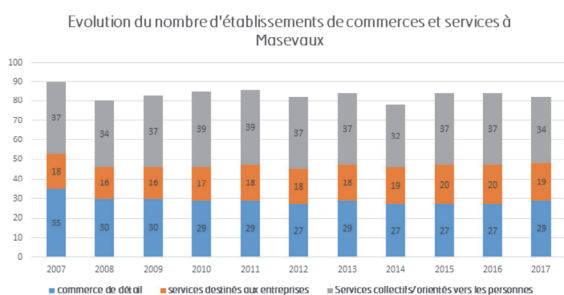
Un site à l'écart des pôles commerciaux

12

La carte situe les établissements sans distinction de secteur d'activité. La surface des cercles est proportionnelle au nombre de leurs salariés. Cette carte permet de **situer le site vis-à-vis des polarités** commerciales et de services de la ville. On peut supposer la présence marginale d'activités productive en centre-ville, aussi parlerons-nous surtout d'activités de commerces et de services.

Le périmètre de projet est nettement à **l'écart** des secteurs à plus forte concentration commerciale ou de services : zone piétonne, place des Alliés, entrée de ville Est. Seules subsistent de **petits commerces** de détails dans la rue Meyenberg. Le site semble donc **peu propice à une implantation commerciale** « traditionnelle ».

Activités, commerces et services de proximité

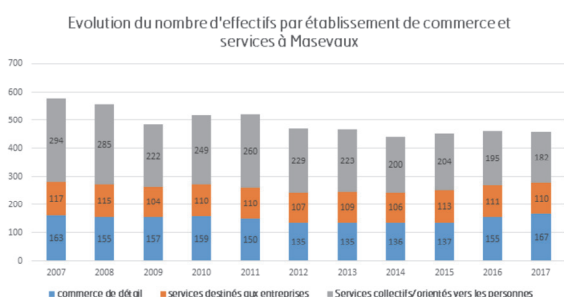


Nombre d'établissements

- Baisse globale de 9%
- Une baisse notable des commerces après 2007 (-11%)

Nombre d'effectifs

- Baisse globale de 20%
- Principalement au détriment des services collectifs (-38%)



> Une éventuelle surface commerciale devra être accompagnée et/ou se démarquer de l'existant pour être attractive

Sources Sireno



Une stabilité d'établissements à effectifs réduits

13

On constate une **baisse globale du nombre d'établissements** de commerces et de services (-9%) sur les 10 dernières années et une baisse plus notable du nombre d'effectifs de ces établissements (-20%). A noter que la baisse est la plus nette entre 2007 et 2008 avant de se stabiliser, sauf pour les services collectifs. La plus grande baisse d'établissements est dans le **commerce de détail** (-11%) alors que les effectifs de ce secteur sont les seuls à avoir augmenté (+4%). **Les services collectifs** types EHPAD ou services publics ont vu leur nombre baisser (-8%) mais surtout leurs effectifs (-38%). Les **services aux entreprises** ont augmenté en nombre mais baissé en effectifs. En somme, les secteurs étudiés sont en décroissance avec un antagonisme entre commerces et services collectifs. Les premiers établissements diminuent le plus nettement mais voient leurs effectifs augmenter, peut-être par concentration du commerce en supermarchés? Les seconds établissements semblent chercher à faire autant avec beaucoup moins d'effectifs. Considérant ces dynamiques défavorables, **une programmation commerciale ou de services semble très fragile**. Si la volonté d'offrir un espace commercial reste entière, il faudra probablement **bien accompagner** la mise sur le marché pour garantir son attractivité. Autrement, l'offre pourrait **se différencier** de celle existante en centre-ville par une meilleure qualité ou des équipements (surface, parking, etc.) à même d'améliorer son attractivité.

Tourisme



- Un **patrimoine** historique bâti riche mais fragile
- Une offre touristique axée sur les **loisirs de nature**
> Comment fixer la clientèle touristique (équipements, lieux, services...)?



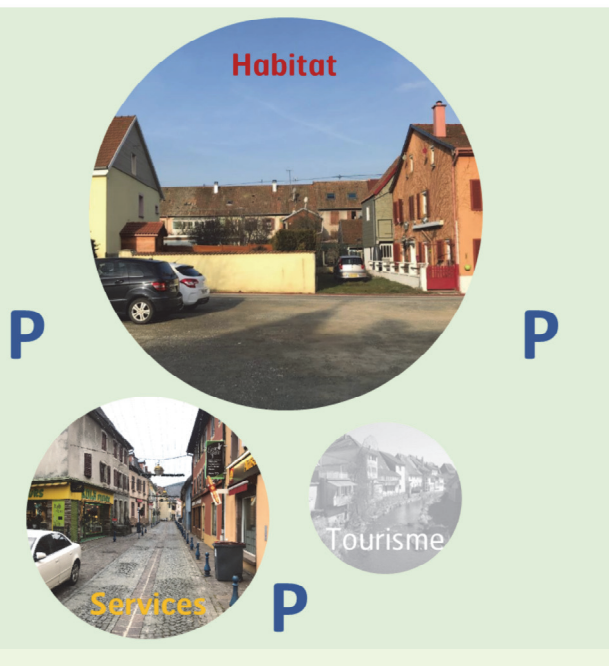
Un potentiel qui nécessite une volonté politique forte

14

Habiter en centre-ville



Locatif dans l'ancien rénové
- 1 apt/étage
- T3-T4



Accession dans le neuf
- Habitat intermédiaire
- Petits collectifs
- T2 à T4

Vitrines et fonds de commerces
- Rue Meyenberg
- Ponctuellement en cœur de parcelle

Aménités paysagères et de stationnement équilibrées



Une programmation mixte à forte dominante d'habitat

15

L'étude de programmation dégage un scénario assez clair faisant la **part belle à l'habitat et une place très ciblée au commerces et services**. Une programmation touristique semble trop dépendante d'une action publique volontaire dans le domaine. A cette programmation « fonctionnelle » s'ajoute les **aménagements du cadre de vie**: paysage et stationnement. Leur qualité doit garantir l'attractivité de l'opération.

La programmation en **logements** peut offrir deux grands types de produits: du **locatif dans l'ancien rénové** (Bailli voire supérette) et de **l'accession en neuf**. Chacun de ces produits s'adaptant au public local qui les recherche: grands appartements collectifs en locatif, logements variés sous forme intermédiaire en accession. Compte-tenu de la forte concentration en logements sociaux à Masevaux, cette option est écartée.

La programmation en **commerces** et services devra rester **limitée**. Une vitrine commerciale le long de la rue **Meyenberg** semble la seule option commerciale potentiellement viable. La situation commerciale avoisinante est bonne (tabac, boulangerie, etc.) et le site a les moyens d'offrir de bons équipements (stationnement et surface notamment). Vu l'ancienneté de la friche commerciale existante, cette programmation reste risquée. Un local orienté pour les **services aux entreprises** pourrait éventuellement être plus pertinent moyennant un excellent équipement numérique.



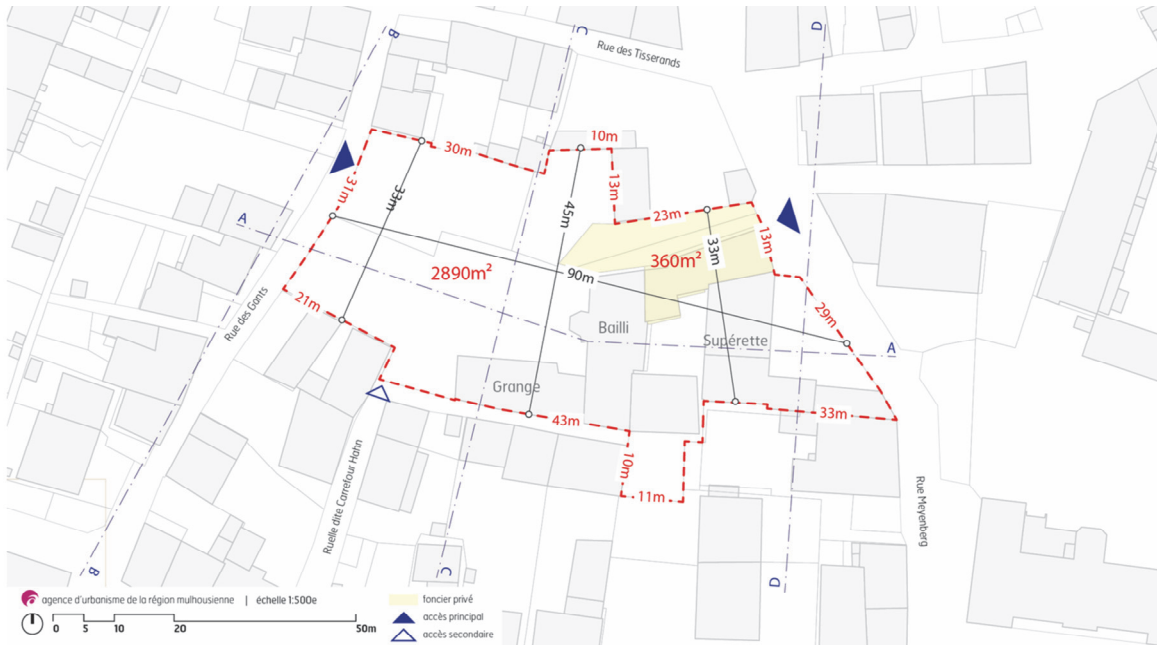
Morphologie



16

Cette partie est un **diagnostic** des éléments « durs » du site d'étude: architecture, urbanisme, paysage, accessibilité et réglementation urbaine

Périmètre d'étude



S'inscrire dans une géométrie complexe

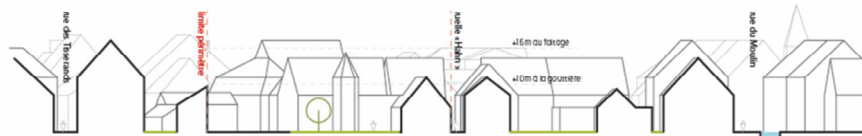
17

Le périmètre de projet a une superficie de **3250m²**. Il inclut **trois parcelles hors propriété de la commune** d'un total de 360m² (en jaune sur le plan).
Le site fait approximativement **90m de long pour 30 à 45m** de large. Il se déploie sur toute la largeur de l'ilot d'Est en Ouest.
Il a donc **deux accès principaux** (pour voitures) rues Meyenberg par une ruelle privée et rue des Gants. **Deux accès piétons** existent également depuis la ruelle Hahn.
Ses limites séparatives nord et sud ont une géométrie complexe en redents.
L'enjeu sera de définir le bon niveau d'accessibilité au cœur du site et de s'adapter à une géométrie contraignante.

Volumétries internes



Coupe AA - Traversant le périmètre d'Ouest en Est



Coupe CC - Traversant le périmètre du Nord au Sud

agence d'urbanisme de la région mulhousienne | échelle 1:500e
0 5 10 20 50m



Des maisons de village, des îlots aérés

18

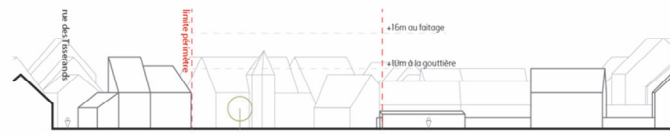
Les volumes **avoisnants** sont de **taille modeste** à R+1 plus toiture environ. Certains bâtiments allant jusqu'à R+2 et toitures.

Le bâtiment du **Bailli** se démarque par sa **tourelle**. L'**ex-supérette** rue Meyenberg se détache par sa **hauteur**.

Mis à part la cour existante entre supérette et Bailli ou la ruelle Hahn, l'implantation des volumes préserve de **large espaces ouverts**.

L'enjeu sera de conserver cette « granulométrie » du tissu urbain.

Façades sur rues



Coupe BB - Façade le long de la rue des Gants



Coupe DD - Façade le long de la rue Meyenberg



Un alignement tout relatif

19

Les bâtiments sont **généralement alignés** sur le domaine public côté rues mais les exceptions sont nombreuses. Elles contribuent d'aérer le tissu urbain en donnant des vues sur la profondeur du périmètre.

Côté rue **Meyenberg**, l'alignement est plus **continu** et les bâtiments assez hauts. Côté rue des **gants**, l'orientation parcellaire a induit la construction d'annexes ou de garages qui rendent l'alignement nettement plus **discontinu** et les vues plus nombreuses.

L'enjeu sera de jouer avec ces dispositions différenciées le long des espaces publics.

Espaces ouverts



Des îlots ouverts mêlant densité bâtie et verdure

20

Comme on a pu le voir dans les façades sur rues, les espaces publics sont différemment délimités. Rue **Meyenberg**, l'espace rue est très nettement **délimité** par des façades ou des murs à hauteur d'homme. La placette des Tanneurs est une exception notable qui offre une respiration agréable à hauteur de l'ex-supérette. Sa limite ouest est clairement définie alors que son côté est très ouvert et quelque peu compliqué par l'accumulation de murets et autres aménagements. Les vitrines de commerces en rez-de-chaussée ou la cour d'école animent la rue sur toute sa longueur. La rue des **Gants** est plus **villageoise**: étroite avec des élargissements maîtrisés. Son espace rue est lisible et linéaire.

Le **cœur d'îlot** est **verdoyant**. Les espaces verts sont à vocation récréative et de culture potagère donnant un caractère « champêtre » aux lieux.

L'enjeu sera de conserver les qualités paysagères d'un îlot ouvert mais densément bâti.

Organisation historique en 5 zones



Parcelle de la supérette à vocation mixte

21

On distingue 5 zones distinctes sur le périmètre correspondant peu ou prou au découpage foncier. La parcelle de l'**ancien supermarché** est orienté rue Meyenberg. Elle dispose d'un **parking** en rez-de-chaussée devant le **bâtiment** principal. Celui-ci est d'usage **mixte** : commercial en rez-de-chaussée et d'habitation aux étages. A l'arrière, une **cour** est attenante à la parcelle du Bailli et le bâtiment longeant la ruelle au Nord. Une **annexe** clôt le quatrième côté de la cour. Cette annexe est indirectement accessible depuis la ruelle Hahn et les jardins au Sud du périmètre. Ainsi, le bâtiment principal d'habitation est doublement orienté.

Ex-supérette et rue Meyenberg



Placettes au niveau du Mini U



Des limites sud peu définies



Une cour dégradée mais riche de potentiel



Un potentiel à révéler

22

L'annexe et les volumes en rez-de-chaussée sont à **repenser** fortement alors que le bâtiment principal reste de bonne facture extérieure (volume simple, aspect, orientation...).

Organisation historique en 5 zones



Ruelle d'accès principale en cœur d'îlot

23

Une ruelle sur domaine privé donne accès à **4 secteurs**: au Sud une **habitation** reliant Bailli et ancien supermarché puis la parcelle du **Bailli**; au Nord à une ancienne **annexe** puis une **maison** avec jardin enclos. L'habitation au Sud et la maison au Nord sont incluses aux réflexions urbaines sans qu'il soit prévu *a priori* de les modifier.

Ruelle du Bailli et abords



Ruelle du Bailli ouverte sur un jardin



Entrée indirecte sur l'îlot

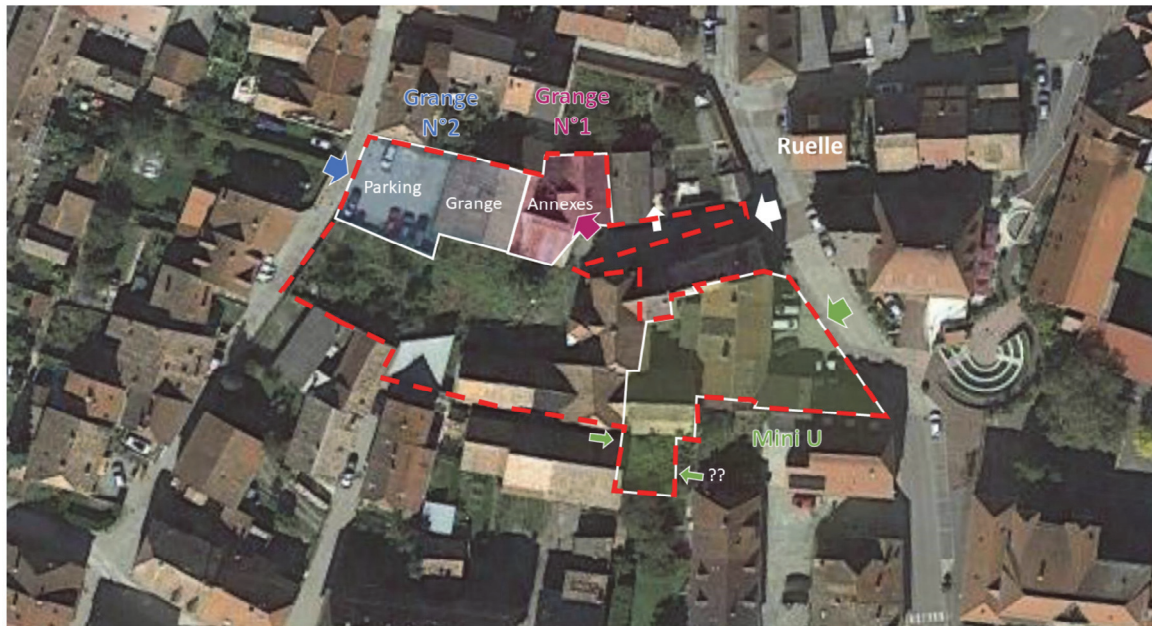


Entrée dans le cœur d'îlot

24

De part son usage, l'accès depuis la ruelle devra être conservé. Une **réhabilitation** pourrait se poser pour l'habitation au Sud dans le cas de modifications importantes apportées au bâtiment de l'ex-supermarché. Les **toitures** du Bailli et de l'habitation sont si imbriquées qu'une intégration des **propriétaires** à la réflexion architecturale d'ensemble semble inévitable.

Organisation historique en 5 zones



Au Nord, des vestiges de bâtiments secondaires

25

Les bâtiments **annexes au Nord** du périmètre ont été détruits. Les abris et autres annexes des parcelles avoisinantes sont désormais apparentes. Elles sont en mauvais état. Des murs semblent manquer.

Le dernier secteur au **Nord-Ouest** du périmètre était autrefois formé d'une **avant-cour** côté rue des Gants et d'une **grange** en fond de parcelle. Celle-ci est aujourd'hui détruite. Ainsi l'ensemble des **limites** séparatives nord sont à « nu » et un vaste espace inutilisé se lit entre ruelle privée et rue des Gants. La vocation de **stationnement** de l'avant-cour est restée. Un **schlupf** semblait exister au Nord du secteur.

La rue des **Gants** offre donc une **respiration** côté Bailli.

Limites séparatives nord



Imbrications complexes



Murs pignons de hauteur unie



Fragilité des constructions voisines



Variété de formes sur le plus grand linéaire



Pas de vis-à-vis

26

La démolition des bâtiments de ferme et des annexes en lisière nord du site a révélé les **arrières des arrières** cours: murs mal ajustés, annexes en bois, vues sur l'intérieur de parcelles. Les pignons offrent une opportunité à bâtir mais leur **intégration** aux volumes futures reste une gageure.

Rue des Gants



Voie de quartier, accès principal de fait

27

La rue des gants est aménagée de façon unifiée et claire de bout en bout. On constate des effets **de gonflement de l'espace-rue** au long de la rue. Une large ouverture est dégagée au niveau de la parcelle et de ses abords.

Organisation historique en 5 zones



Fonctionnement et volumétries intimement liées

28

Le secteur du **Bailli** est triplement accessible depuis l'Est et la ruelle privée, l'Ouest et la rue des Gants et le Sud depuis la ruelle Hahn.

Cœur d'îlot



Une frange sud mal définie



Entrée spacieuse rue des Gants



Minéralité et ouverture depuis la rue Meyenberg



Une friche en cœur de ville

29

Un cœur d'îlot totalement ouvert en **deux parties**: engazonnée et gravillonnée. Limites végétales entre les deux zones qui **perturbent la lecture** du site. Vue traversante entre rues Meyenberg et des Gants.

Ruelle dite Carrefour Hahn & rue des Tisserands ●●●●



Perceptions différenciées du cœur d'îlot

30

La ruelle Hahn est étroite et quasi totalement privatisée. Elle comprend une perspective intéressante.

La rue des Tisserands est secondaire pour l'accès au site mais importante pour relier le Super U et la rue commerçante.

Le bâtiment du Bailli



Entrée du corps principal



Panorama de l'ensemble architectural depuis le jardin



Limites sud



Jardin et fond de parcelle rue des Gants



Entrée du jardin depuis la ruelle



Imbrication des toitures dans la cour commune



Une ferme en cœur de village

31

Le secteur du Bailli est pareil à **une ferme villageoise**. Un bâtiment principal et ses annexes agricoles limitent deux côtés du simili-rectangle de la parcelle. Le reste du secteur était une cour à vocation potagère, avicole voire arboricole. Un mur enserre le reste des limites parcellaires côté nord et ouest (rue des Gants).

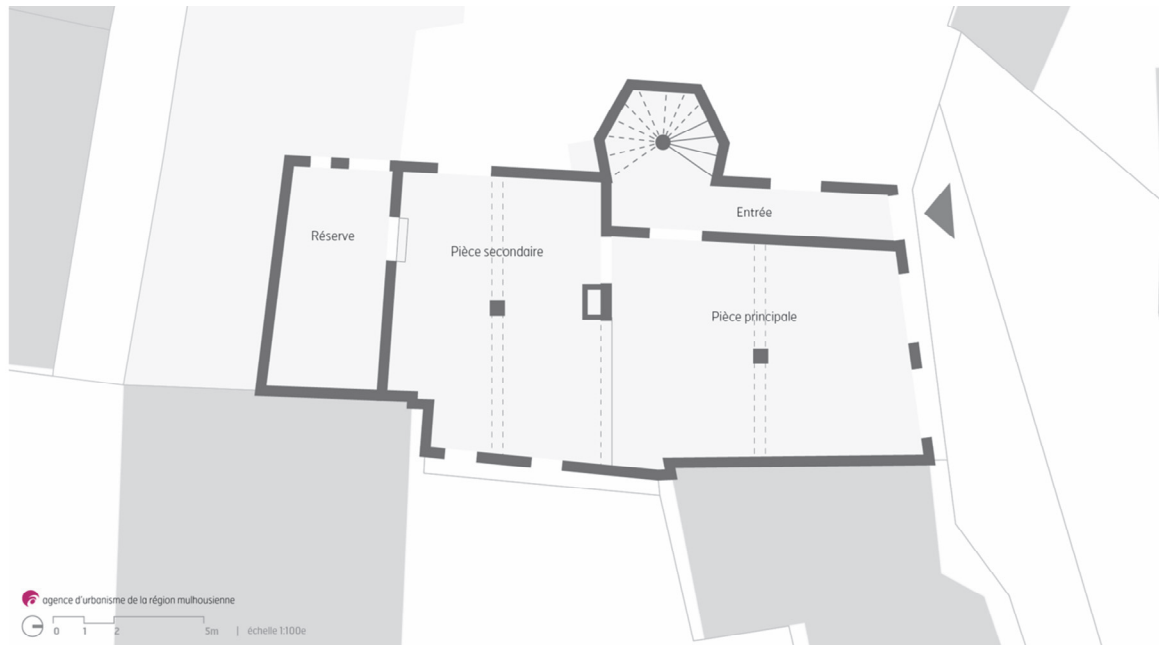
Le **bâtiment principal** est de belle facture. Bâtiment d'administration seigneuriale, il reprend avec sa tourelle caractéristique un code architectural des châteaux. Mis à part cette cage d'escalier hélicoïdale et le traitement soigné des angles des volumes, le bâtiment principal reprend une volumétrie et des dimensions normales pour le village. Une adjonction à la tourelle a déjà été démolie et les murs extérieurs rebouchés « à la va-vite ».

Une **grange** toute en longueur se déploie côté sud. En voie de délabrement avancé, notamment au niveau de sa charpente, elle est déjà incluse à un permis de démolir. La limite bâtie qu'elle forme le long de la ruelle Hahn devrait, selon les services du patrimoine de l'Etat, être conservée sous forme d'un mur de pierre. Ceci afin de conserver le profil typique de la ruelle.

Un **bâtiment joint** les deux corps de logis selon une géométrie très particulière. La charpente est posée sur le 1^{er} étage du bâtiment principal et unie à la charpente de la grange et de l'annexe de l'ancien supermarché. Aussi, la démolition de ces trois volumes sur deux parcelles différentes devra se faire précautionneusement, à commencer par la charpente intermédiaire surplombant les deux autres.

La **cour** du Bailli verdit ostensiblement le périmètre, une qualité rare au sein du tissu urbain constitué. L'arbre à côté de l'entrée depuis la ruelle privée pourrait être conservé. Le reste de la végétation étant plus de la grande broussaille. Les murs sont globalement en mauvais état et donc peu dignes de conservation.

Le bâtiment du Bailli



Un rez-de-chaussée ouvert et en bon état

32

Le rez-de-chaussée du bâtiment principal s'organise sur la **longueur**. L'**entrée** se fait depuis la ruelle privée et la cour-jardin dans un couloir accédant à l'escalier. Un **espace principal** se déploie sur toute la surface du rez-de-chaussée, simplement scindé en deux parties par un léger changement de niveau à hauteur de la cheminée. La pièce principale est éclairée côté ruelle privée et la pièce secondaire depuis les deux cours. Une **réserve** prolonge le rez-de-chaussée sous la charpente alambiquée à l'angle sud-est de la parcelle. Cette annexe est accessible depuis l'extérieur et trois marches depuis l'intérieur.

Le bâtiment du Bailli



Ouest de la pièce secondaire vers les annexes



Pièce principale côté ruelle privée



Annexe d'angle



Vue sur la cour commune



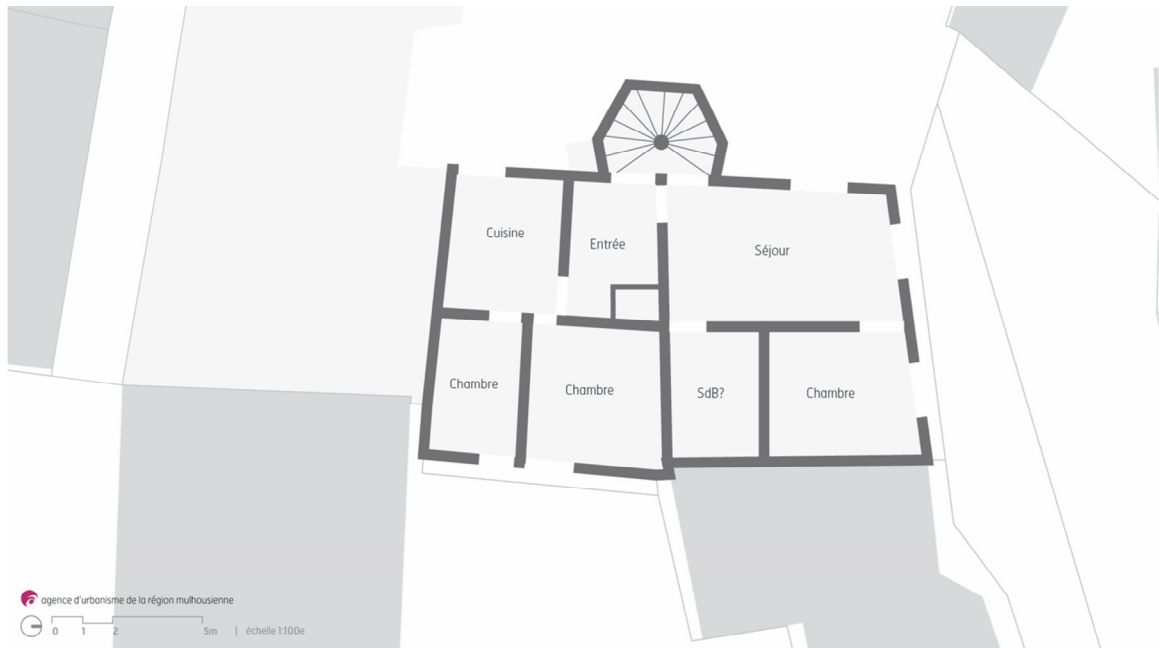
Un rez-de-chaussée ouvert et en bon état

33

Ce rez-de-chaussée très ouvert, dont la structure semble en très bon état, **pourrait facilement être aménagé.**

L'ensemble a une surface au sol d'environ **190m²**

Le bâtiment du Bailli



Un 1^{er} étage prêt à être rénové

34

Le 1^{er} étage est organisé autour de la double entrée centrale depuis l'**escalier** hélicoïdal. Au Nord, côté **jour**, 3 pièces délimitent les espaces de « réception » : séjour, bureau/chambre et pièce annexe/sdb. L'orientation est Nord-Ouest avec un éclairage depuis la ruelle privée et la cour-jardin. Au Sud, côté **nuit**, 4 pièces s'organisent autour d'une entrée et de la cuisine. Deux chambres sont orientées Est, côté cour commune; la cuisine donne sur la cour-jardin.

Le bâtiment du Bailli



Entrée côté « nuit »



Séjour



Chambre « côté jour »



Cuisine côté jardin



Chambre côté cour



Chambre côté cour



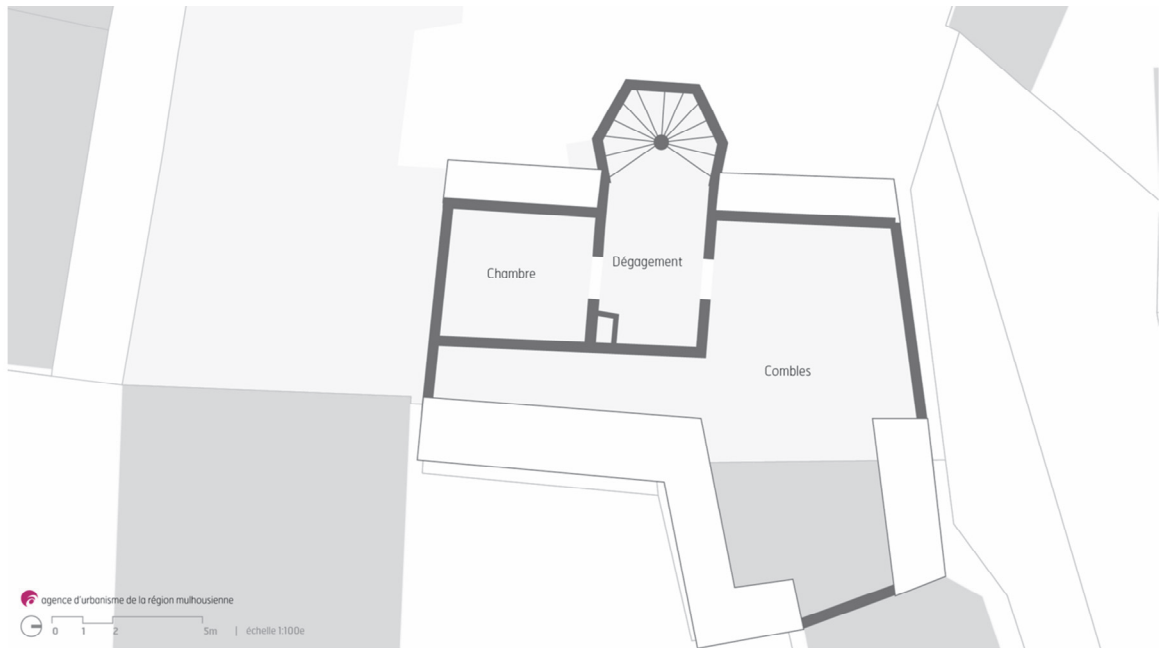
Un 1^{er} étage prêt à être rénové

35

Ce 1^{er} étage pourrait simplement être **rafraichi** pour permettre la création d'un logement de 3 à 4 pièces.

L'ensemble a une surface au sol d'environ **165m²**

Le bâtiment du Bailli



Un 2^{ème} étage sous comble riche en potentiels

36

Le 2^{ème} étage, sous combles, est composé d'une ancienne partie **d'habitation** (chambre et dégagement) et d'un **grenier** sous combles. La charpente et donc le **grenier se prolongent à l'Est**, au-dessus de la maison voisine.

Le bâtiment du Bailli



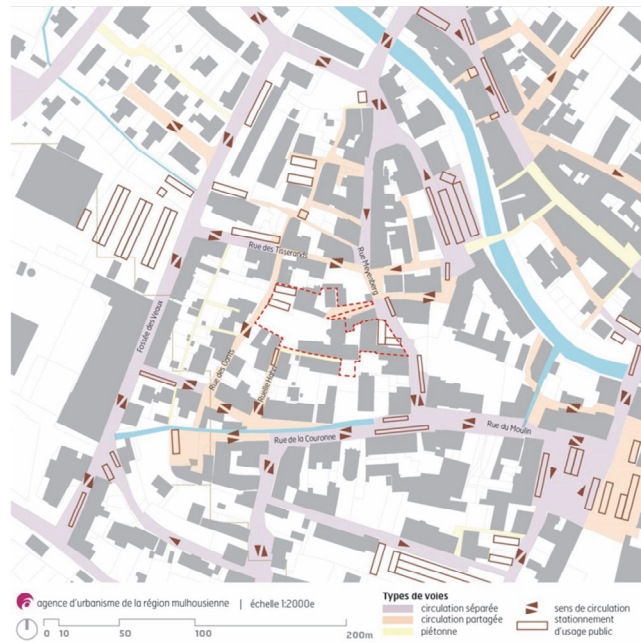
Un 2^{ème} étage sous comble riche en potentiels

37

Cet étage en bon état pourrait être aménagé en **logement de taille plus modeste** qu'aux étages inférieurs. La chambre et le dégagement sont à **rafraichir**. La hauteur de charpente peut faire espérer la création d'une **mezzanine** voire d'un duplex. L'enjeu réside dans la gestion de **l'imbrication des toitures** entre bâtiments voisins mais aussi dans la capacité à installer des velux dans la charpente.

L'ensemble a une surface au sol d'environ **130m² (sous combles)**

Accessibilité



Une prédominance de la voiture à fort enjeu pour le projet

38

Le plan distingue les types de **voies**, les **sens** de circulation et les emplacements pour le **stationnement** d'usage public (sans exhaustivité).

L'accessibilité du site d'étude illustre la variété des situations proposées en centre-ville. Globalement, l'ensemble du site est **accessible en voiture par voies à double sens** de circulation. La circulation reste très faible aux abords immédiats du périmètre. **L'accès privilégié** est rue **Meyenberg**, la plus large des voies l'entourant. L'accès secondaire se situe rue des **Gants**. Il est déjà fort utilisé pour le stationnement (12 places sur site). La ruelle **Hahn** est de fonctionnement très local de part sa largeur et son usage piéton dans sa partie est.

Le **stationnement** est la problématique principale d'aménagement des espaces publics en centre-ville. Il s'intercale partout: cours, ruelles, trottoirs à niveau, etc. Sa présence reste toutefois diffuse aux abords immédiats du site qui n'a rien de comparable à la place des Alliés ou le parking du Super U. **Deux poches de stationnement** existent actuellement au niveau des accès rues Meyenberg (parking superette, 9P?) et des Gants (ancienne grange, 12P).

L'enjeu du projet est de **pourvoir du stationnement en quantité et en qualité**. La proportion de **places existantes à conserver sera la variable** d'ajustement principale. L'impact d'une réduction de places nécessiterait une analyse plus fine de leur fonctionnement actuel. Enfin, **s'ajouteront les places nécessaires au projet** dont le nombre sera fonction de la programmation (mini 1P/lgt).

Cadre réglementaire

- Périmètre de protection des monuments historiques (500m, notion de covisibilité)
- Occupations (Art.UP/I et UP2/I.3)**
 - logements, commerces, activités...
 - En UPc, rez-de-chaussée commerciaux déjà vacants peuvent changer de destination
- Implantation (Art.UP2/II.1)**
 - Au domaine public
 - Façades 0-3m du DP sur 50% linéaire minimum
 - Façades parallèles ou perpendiculaires
 - En limites séparatives
 - Côtés: limite ou recul +éclairage
 - Fond: limite ou recul +gabarit
 - 11m à gouttière, 16m au faitage
 - 4 niveaux maximum
 - Toitures terrasses invisibles depuis la rue
- Espaces « non bâtis » (Art.UP2/II.3)**
 - Coefficient de biotope de surface 30% dont 10% pleine terre
- Stationnement, desserte (Art.UP2/III-IV)**
 - Véhicules: mini 1 place/lgt et 50m² SP (logements et services <500m²)
 - Cycles: mini 1 place/logement et 1 place couverte/100m² SP autres destinations
 - Voie 6m large si +3 logements



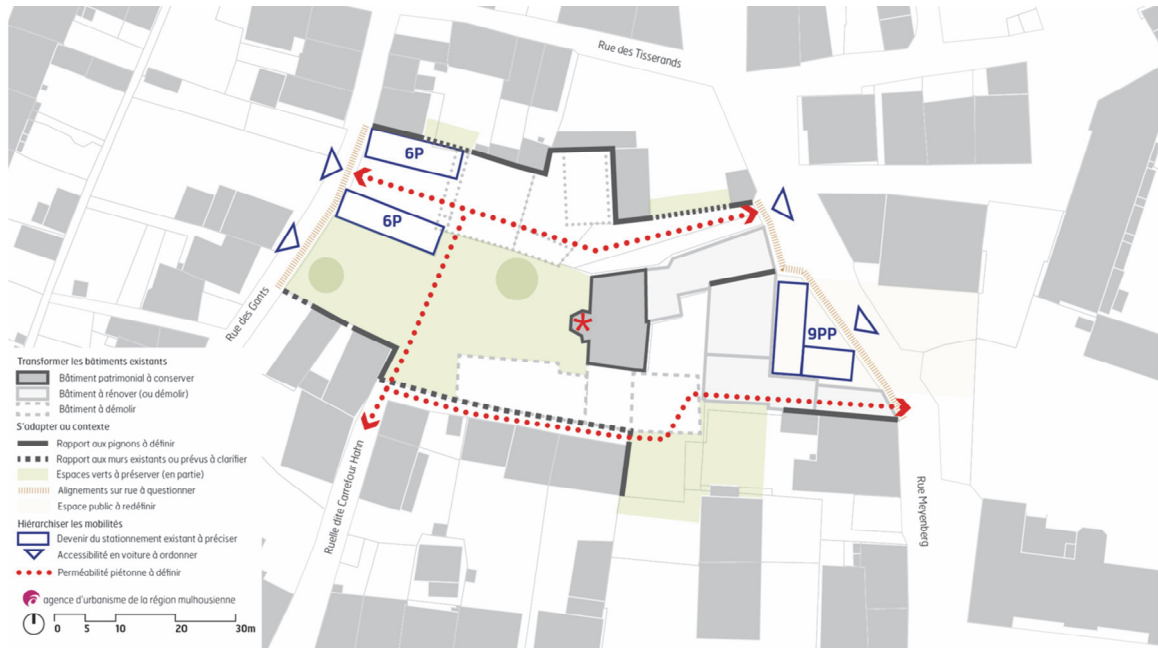
Synthèse des règles à retenir

On se basera sur le **PLU intercommunal** arrêté à l'échelle de la ComCom (Février 2020). Le périmètre d'étude se situe en **zones UP et UPc** du futur document graphique. On synthétise ici les règles les plus importantes du PLUi (cf. légende): protection patrimoniale, alignement, occupations mixtes, implantations et volumétrie, traitement des espaces « non bâtis », stationnement et desserte.

Précisions:

- Si division parcellaire d'un projet d'ensemble, veiller à l'implantation
- Il existe des possibilités de dérogation pour le coefficient de biotope de surface et le stationnement
- Stationnement: autre règle si commerce/activité >500m² (peu probable). Ajouter places pour personnel.

Principes d'aménagement projetés



Le bâtiment du Bailli, seul élément fixe de projet

40

Ce schéma **synthétise** les principes d'aménagements possibles pour le projet urbain. Selon le cadre opérationnel choisi, il pourrait par exemple servir de **base à des OAP** dans le PLUi. On a regroupé les principes en **3 groupes**: le bâti, l'environnement ou le contexte au sens large et les mobilités (cf. légende).

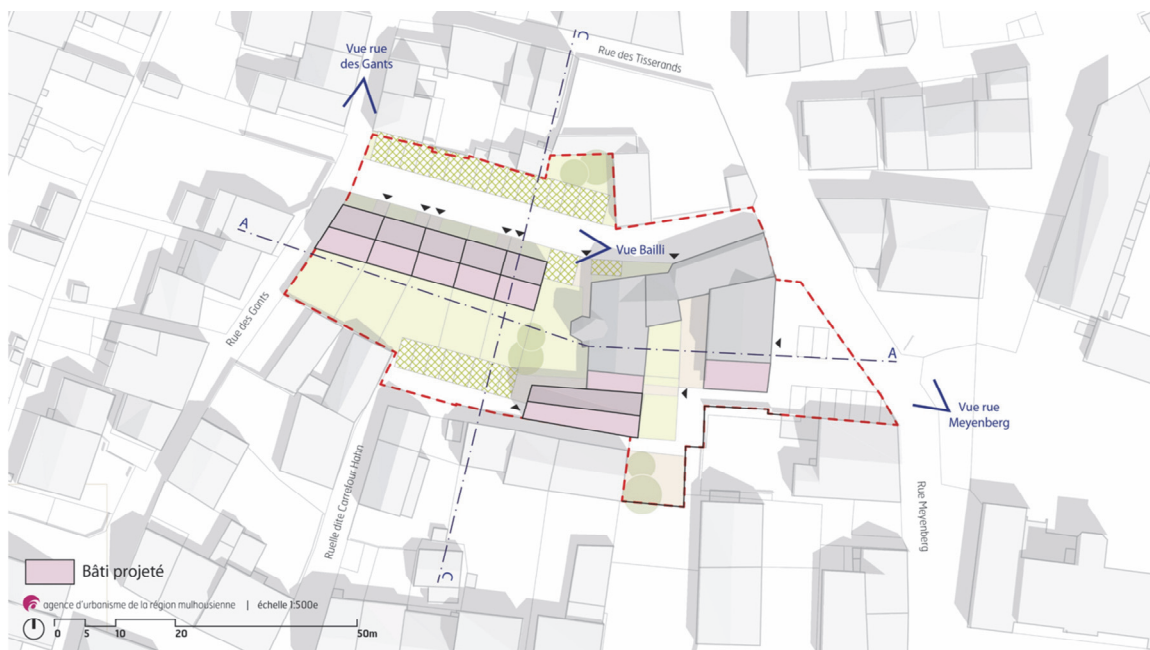


Scénario A

Plein Sud



Plan masse schématique



Une orientation générale plein Sud

42

Le scénario prévoit de conserver le bâti d'habitation existant et de le rénover, puis de construire **deux volumes orientés Nord-Sud**:

- Au NE, une série de **logements individuels groupés** dont les places de stationnement se trouveraient de l'autre côté de la voie de desserte.
- Au Sud, le long de la ruelle dite Carrefour Hahn, un **petit collectif** reprenant la volumétrie de la grange, dont le stationnement se ferait dans la ruelle.

La succession parking, entrée, logement et espaces extérieurs est assurée partout avec qualité.

L'orientation des bâtiments **Nord-Sud** offre une belle qualité de vie pour les logements.

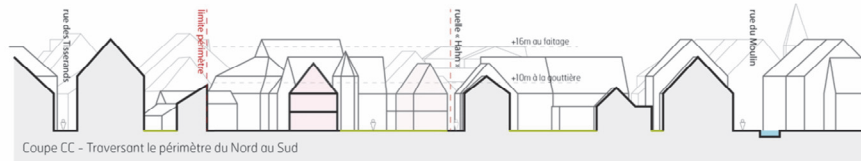
L'articulation ancien/neuf se ferait par des structures de terrasses/balcons pour garantir des espaces extérieurs aux logements collectifs.

Les volumes de réserve et de commerce de la supérette seraient détruits pour dégager un **passage** de la rue Meyenberg à la ruelle Hahn.

Coupes schématiques



Coupe AA - Traversant le périmètre d'Ouest en Est



Coupe CC - Traversant le périmètre du Nord au Sud

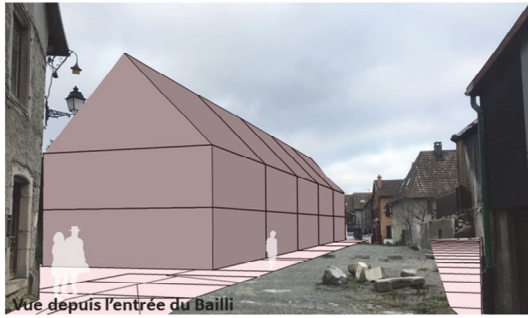


Un large espace de respiration en cœur d'îlot

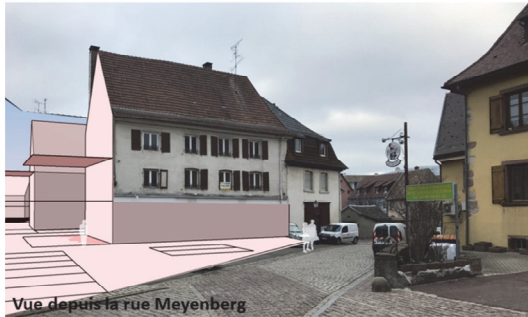
43

L'implantation du bâti dégage un **large espace vert** dédié aux jardins privatifs en cœur d'îlot.

Insertion dans l'existant



Vue depuis l'entrée du Bailli



Vue depuis la rue Meyenberg



Vue depuis la rue des Gants



Des ouvertures généreuses sur le cœur d'îlot

44

L'orientation du bâti crée un **alignement** le long de la voie riverains au Nord du périmètre. Des **jardins de devant** assurent le passage de la voie à l'entrée de l'habitat individuel.

L'**accès à la ruelle Hahn** depuis la rue Meyenberg est très bien signalée grâce à la large ouverture depuis le parvis commercial.

Un **pignon** marque l'accès rue des Gants et fait profiter de l'ouverture de l'îlot de ce côté.

Accessibilité



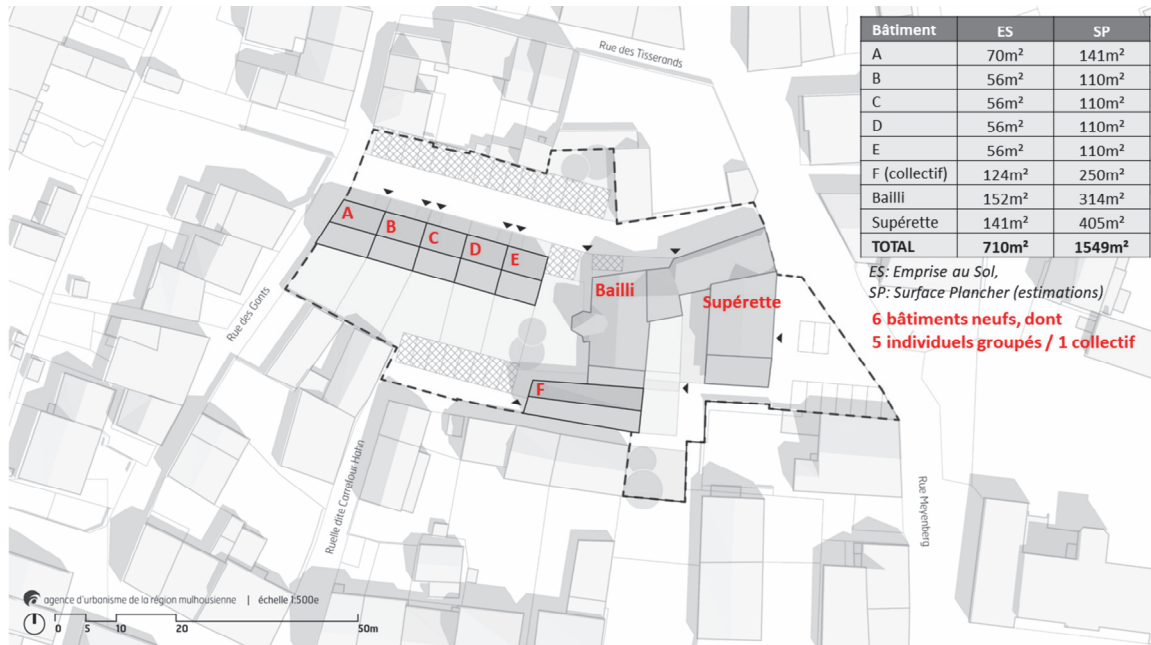
Une voirie optimisées

45

Les **voies d'accès** sont **réduites** au minimum avec:

- Au Nord, la **voie unidirectionnelle** de la rue Meyenberg à la rue des Gants, desservant les entrées des bâtiments.
- Au Sud, l'aménagement d'un **parking résidents au bout de la ruelle Hahn** et la prolongation de la ruelle jusqu'au parvis de la supérette et l'accès aux berges de la Doller.

Typologies



Quasiment 50/50 entre neuf et ancien

L'ensemble prévoit 6 nouveaux bâtiments pour une surface plancher totale d'environ **1550m²**, répartie presque pour moitié entre l'existant (720m²) et le neuf (830m²). Cela n'inclut pas les surfaces du bâtiment non propriété de la commune entre le Bailli et la supérette.

Espaces ouverts



La part belle aux espaces ouverts

47

La compacité et l'implantation des volumes permet de dégager un large espace vert de jardins au cœur d'îlot. L'emprise au sol des bâtiments dépasse à peine le quart de la surface du périmètre d'étude (3250m²). L'efficacité de l'accessibilité permet une certaine largesse pour le stationnement (**6 places pour les bâtiments hors propriété** communale et visiteurs). L'implantation de garages en rez-de-chaussée des logements individuels groupés permettrait encore plus de facilité de stationnement.

Bilan

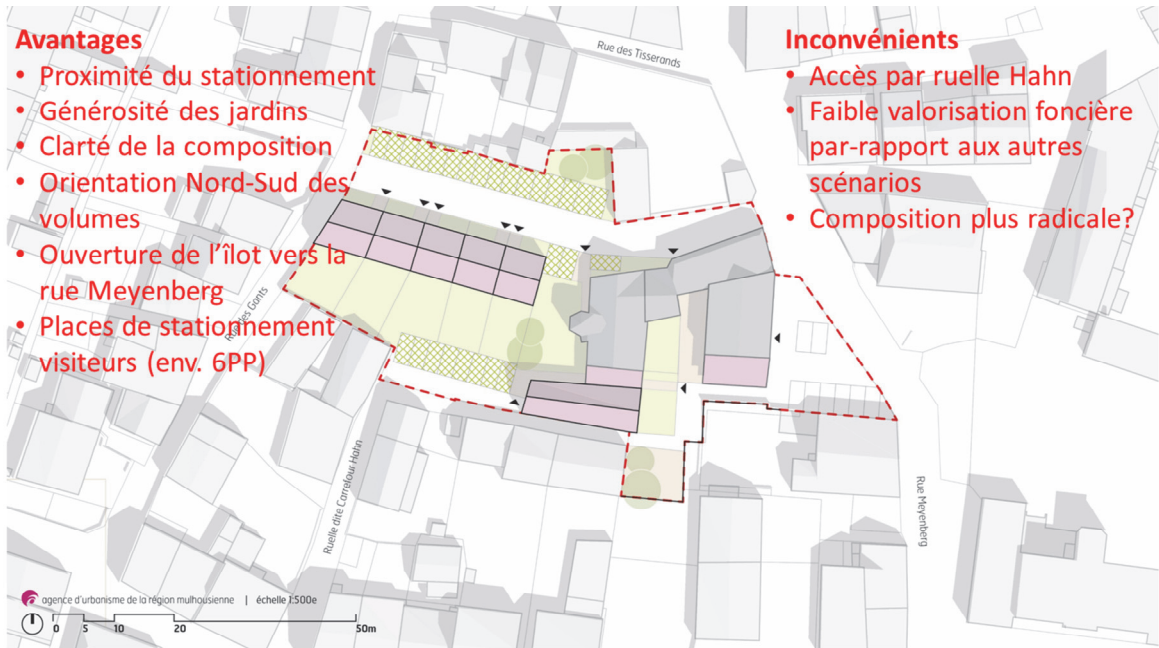


Avantages

- Proximité du stationnement
- Générosité des jardins
- Clarté de la composition
- Orientation Nord-Sud des volumes
- Ouverture de l'îlot vers la rue Meyenberg
- Places de stationnement visiteurs (env. 6PP)

Inconvénients

- Accès par ruelle Hahn
- Faible valorisation foncière par rapport aux autres scénarios
- Composition plus radicale?



Plus d'espaces ouverts, pour plus de flexibilité

48

En résumé, ce scénario fait la part belle aux espaces ouverts et limite la surface dédiée aux voies et stationnement tout en optimisant le nombre de places.

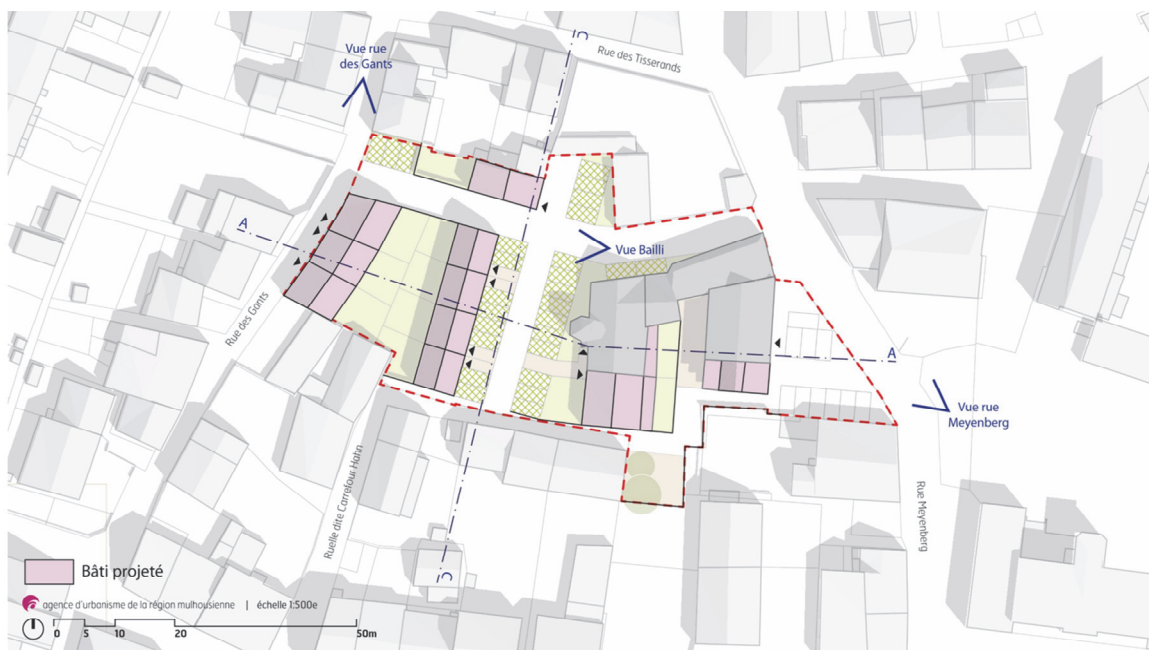


Scénario B

Au plus près



Plan masse schématique



Une orientation générale Est-Ouest

50

Le scénario prévoit de conserver le bâti d'habitation existant et de le rénover, puis de construire plusieurs **volumes orientés Est-Ouest** accessibles depuis les deux voies de desserte :

- **A l'Ouest**, deux bandes de **logements individuels groupés**.
 - Le long de la rue des gants, le stationnement est pour moitié intégré aux logements, pour moitié en extérieur.
 - Le long de la voie de desserte centrale, le stationnement est disposé au pied des volumes.
- Autour du bâti existant, un volume dédié au **logement collectif** prolonge le Bailli et un autre la supérette. Le stationnement se fait également en pied d'immeuble.

La succession parking, entrée, logement et espaces extérieurs est assurée partout avec qualité.

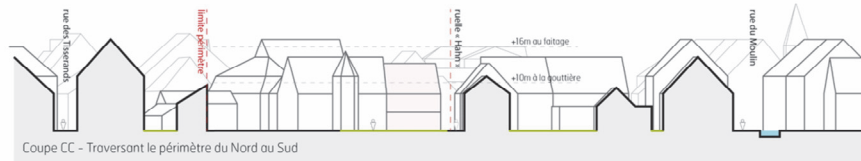
L'orientation des bâtiments offre une belle qualité de vie pour les logements.

Les volumes de réserve et de commerce de la supérette sont détruits pour dégager un passage de la rue Meyenberg à la ruelle Hahn.

Coupes schématiques



Coupe AA - Traversant le périmètre d'Ouest en Est



Coupe CC - Traversant le périmètre du Nord au Sud



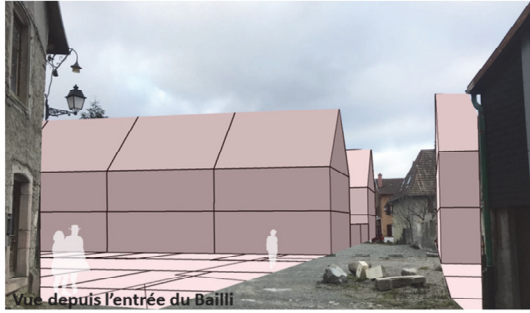
Un ensemble de maisons de village

51

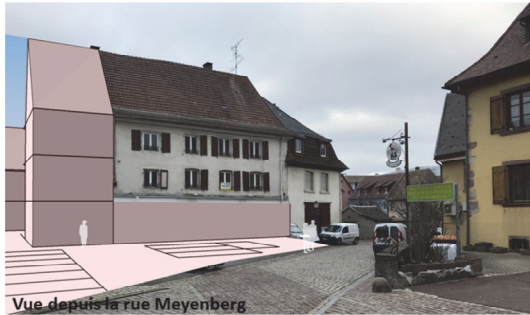
L'implantation des volumes crée des **espaces ouverts intermédiaires aux proportions de ceux du village** existant.

La voie de desserte nouvelle Nord-Sud permet d'aérer la ruelle Hahn et d'offrir de la lumière aux logements existants la longeant.

Insertion dans l'existant



Vue depuis l'entrée du Bailli



Vue depuis la rue Meyenberg



Vue depuis la rue des Gants



De nouveaux rythmes de façades sur rue

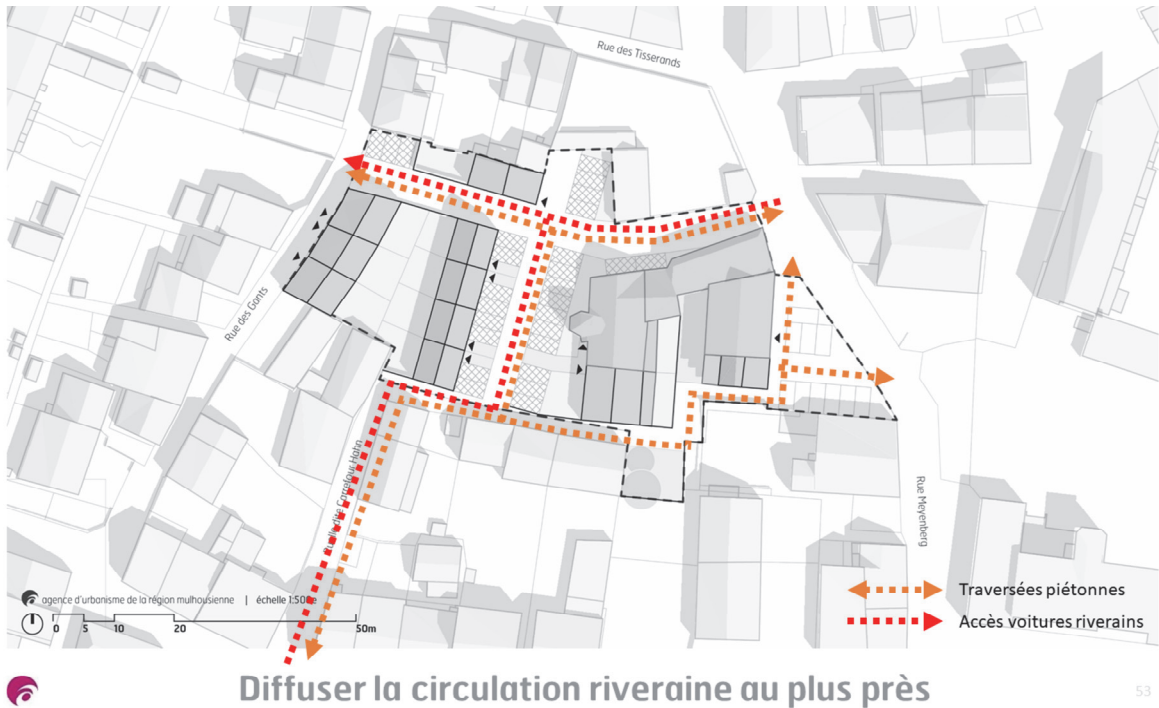
52

La voie de desserte traversante est rythmée par les **pignons** des bandes de maisons individuelles groupées jusqu'à la rue des Gants.

L'accès à la ruelle Hahn depuis la rue Meyenberg est signalée grâce à l'ouverture depuis le parvis commercial.

L'**alignement sur la rue des Gants** est renforcée par les 3 maisons accolées.

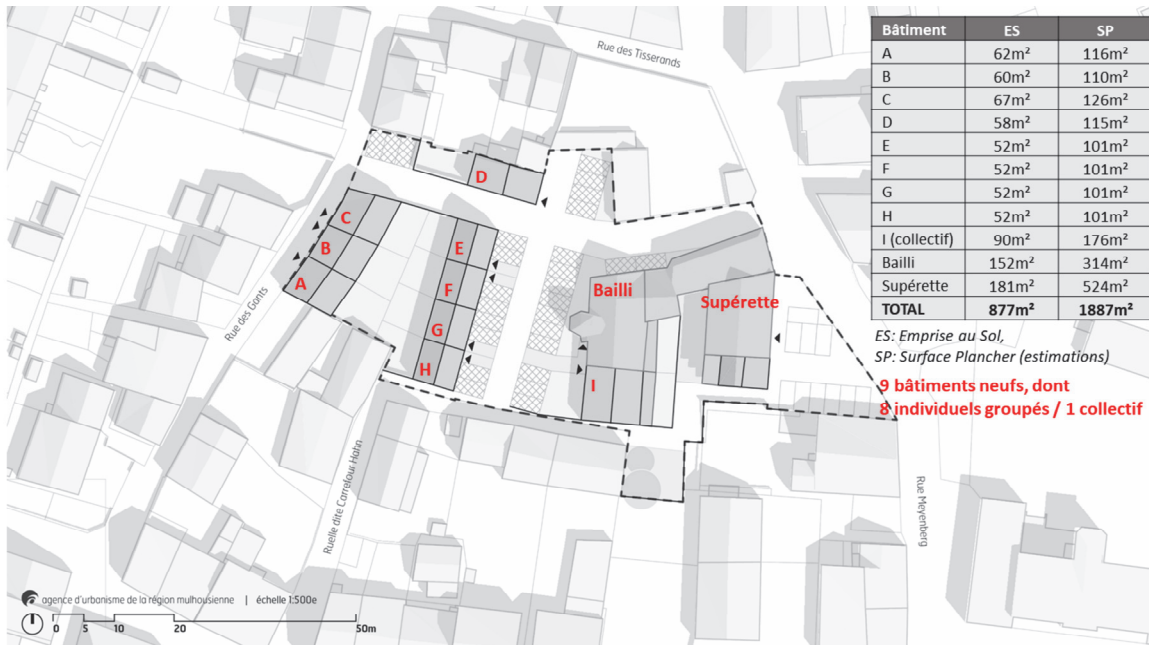
Accessibilité



Deux voies d'accès véhicules se croisent au cœur du site:

- Le **stationnement** se concentre sur la **voie secondaire** accédant à la ruelle Hahn. Il permet ainsi une proximité aux entrées des logements
- Au Nord, la **voie unidirectionnelle** de la rue Meyenberg à la rue des Gants, permet de diffuser les flux riverains hors de la ruelle Hahn, qui s'y prêt peu.

Typologies



Près de 2/3 de logements neufs

54

L'ensemble prévoit **9 nouveaux bâtiments** pour une surface plancher totale d'environ **1890m²**; répartie pour plus d'un tiers pour l'existant (720m²) et près de deux-tiers pour le neuf (1170m²). Cela n'inclut pas les surfaces du bâtiment non propriété de la commune entre le Bailli et la supérette.

Espaces ouverts



Des espaces ouverts plus largement dédiés à la voiture

55

L'implantation des bâtiments crée une série de jardins entre les bandes bâties. Des murets typiques du village peuvent augmenter l'intimité de ces espaces. La place dédiée à la voiture diminue la proportion d'espaces verts ouverts. Une partie du stationnement des maisons est déjà prévue en ouvrage. **4 places de stationnement** sont possibles pour les bâtiments hors propriété communale et visiteurs.

Bilan

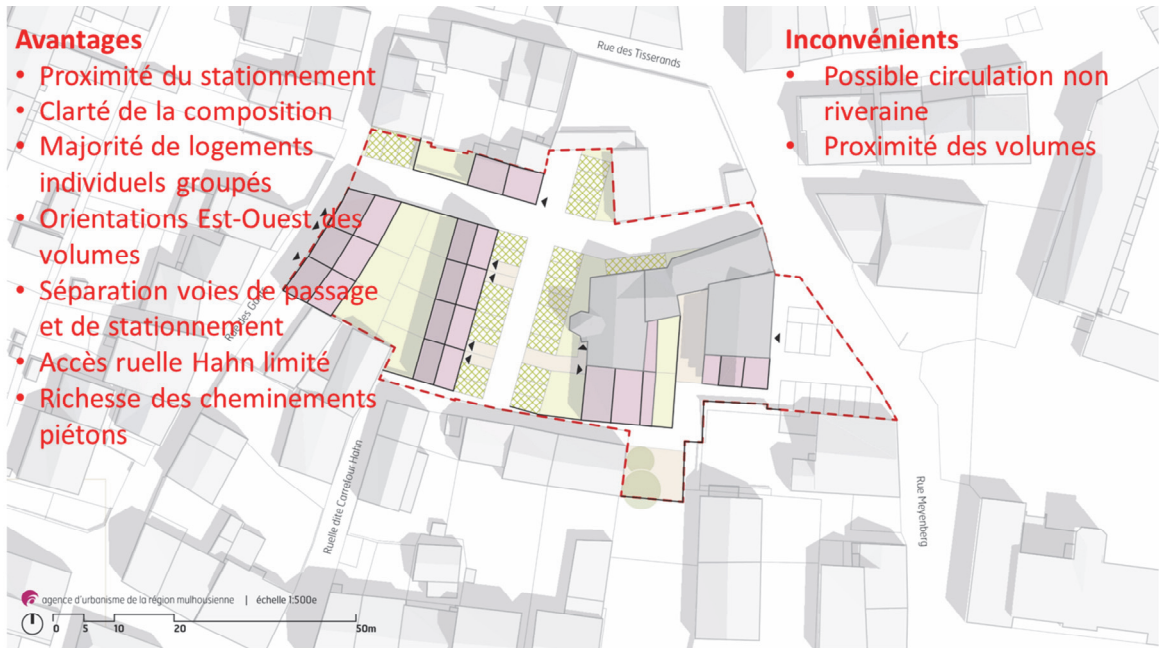


Avantages

- Proximité du stationnement
- Clarté de la composition
- Majorité de logements individuels groupés
- Orientations Est-Ouest des volumes
- Séparation voies de passage et de stationnement
- Accès ruelle Hahn limité
- Richesse des cheminements piétons

Inconvénients

- Possible circulation non riveraine
- Proximité des volumes



Des accès secondaires pour plus d'intimité

56

En résumé, l'implantation « **en peigne** » permet une certaine intimité des espaces d'entrée depuis l'espace public. La plus forte constructibilité, se traduit par plus d'exiguité pour le stationnement.

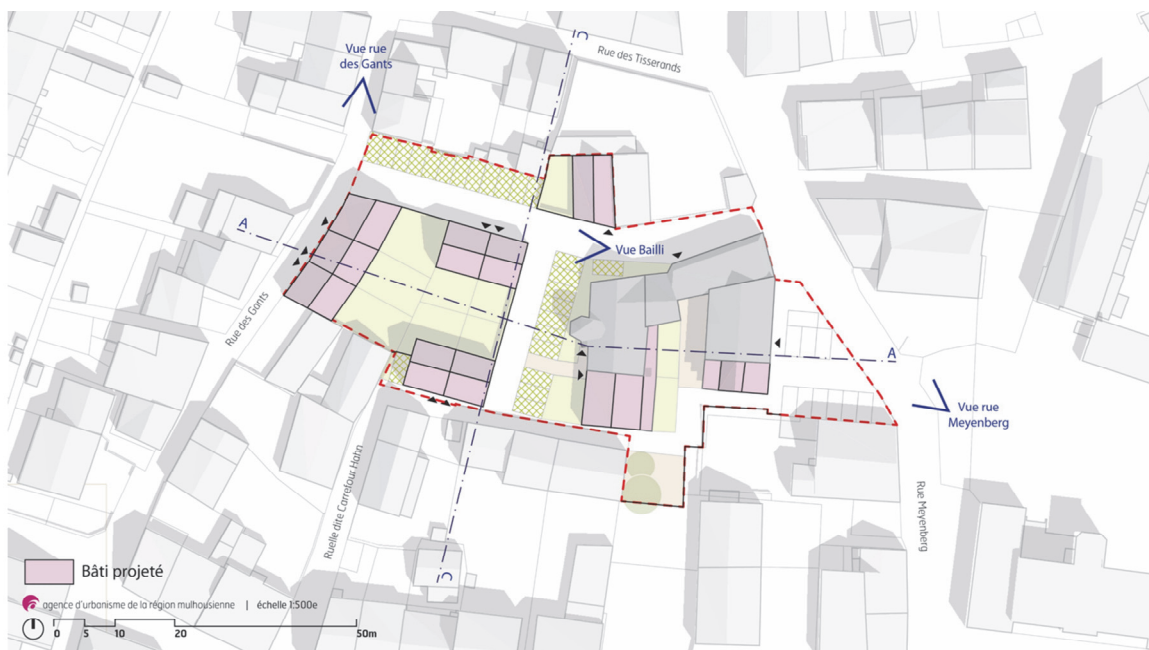


Scénario C

Plan libre



Plan masse schématique



Un plan plus libre

58

Le scénario prévoit de conserver le bâti d'habitation existant et de le rénover, puis de construire **plusieurs volumes diversement orientés** et accessibles depuis les deux voies de desserte :

- **A l'Ouest**, une bande de **logements individuels groupés** le long de la rue des gants. Le stationnement est pour moitié intégré aux logements, pour moitié en extérieur.
- **Au centre**, le long de la voie de desserte centrale, **deux groupes de deux logements individuels** groupés s'orientent Nord-Sud. Le stationnement est disposé au plus près des volumes.
- Autour du **bâti existant**, un volume dédié au logement **collectif** prolonge le Bailli et un autre la supérette. Le stationnement se fait également en pied d'immeuble.

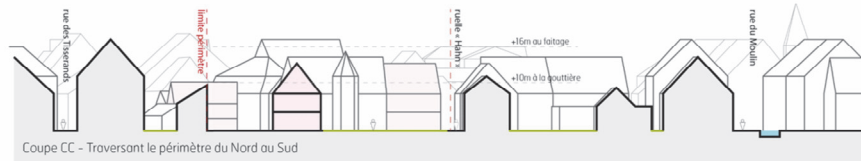
Les parkings sont disposés au plus près des logements. La variété d'orientation des volumes offre une **diversité d'ambiances** et des rapports de voisinage moins frontaux.

Les volumes de réserve et de commerce de la supérette sont détruits pour dégager un passage de la rue Meyenberg à la ruelle Hahn.

Coupes schématiques



Coupe AA - Traversant le périmètre d'Ouest en Est



Coupe CC - Traversant le périmètre du Nord au Sud

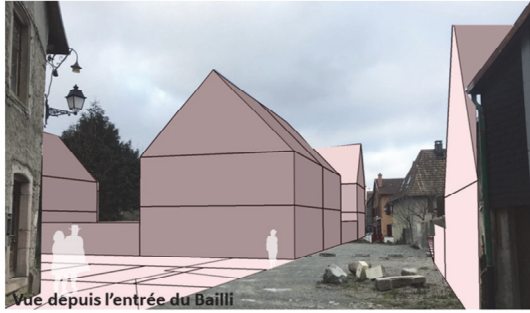


Une variété de situations

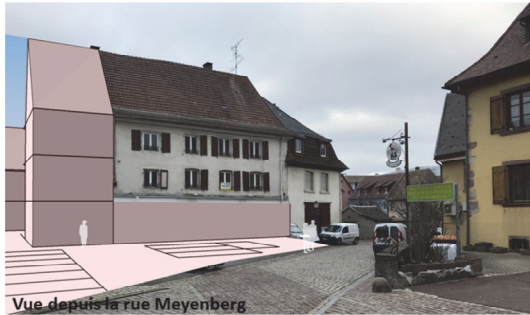
59

La bidirectionnalité des volumes au cœur d'îlot permet de conserver un **large espace vert** perçu par les passants. Les implantations plus libres créent des **ambiances variées**, typiques d'un tissu urbain villageois.

Insertion dans l'existant



Vue depuis l'entrée du Bailli



Vue depuis la rue Meyenberg



Vue depuis la rue des Gants



Un parcours piéton animé

60

La voie de desserte traversante est rythmée par les **pignons et façades** principales des maisons individuelles groupées jusqu'à la rue des Gants. L'animation des parcours piétons est assurée. L'accès à la ruelle Hahn depuis la rue Meyenberg est signalée grâce à l'ouverture depuis le parvis commercial.

L'alignement sur la rue des Gants est renforcée par les 3 maisons accolées.

Accessibilité



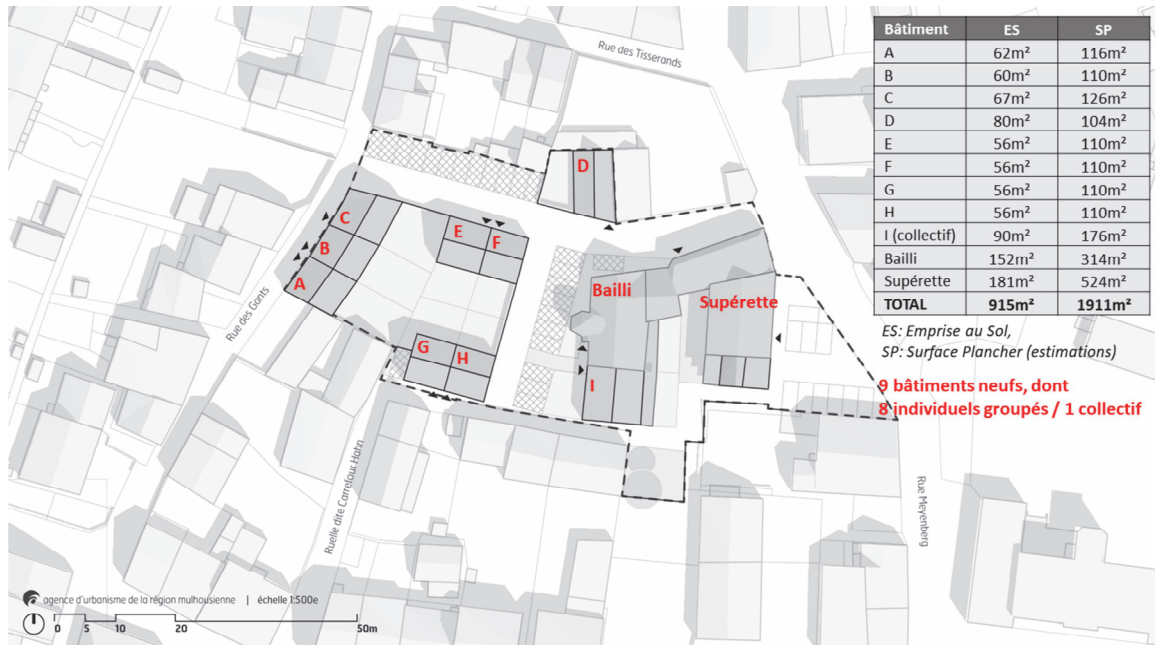
Une répartition des accès à part égale

61

Deux voies d'accès véhicules se croisent au cœur du site, desservant chacune une partie du stationnement :

- Le **stationnement sur la voie secondaire** accédant à la ruelle Hahn dessert les deux maisons au Sud et une bonne partie de l'ensemble Bailli-extension.
- Au Nord, la voie unidirectionnelle de la rue Meyenberg à la rue des Gants, permet de diffuser les flux riverains hors de la ruelle Hahn, qui s'y prêt peu. Elle dessert le stationnement pour les bâtiments au Nord du périmètre.

Typologies



Près de 2/3 de logements neufs

62

L'ensemble prévoit **9 nouveaux bâtiments** pour une surface plancher totale d'environ **1910m²**; répartie pour plus d'un tiers pour l'existant (720m²) et près de deux-tiers pour le neuf (1190m²). Cela n'inclut pas les surfaces du bâtiment non propriété de la commune entre le Bailli et la supérette.

Espaces ouverts



Un plan plus libre

63

L'implantation des bâtiments crée un ensemble de jardins au cœur du micro-îlot Ouest. Cet espace vert aère le cœur du périmètre. Des murets typiques du village peuvent augmenter l'intimité de ces espaces.

La place dédiée à la voiture diminue la proportion d'espaces verts ouverts. Une partie du stationnement des maisons est déjà prévue en ouvrage. **1 place de stationnement** est possible pour les bâtiments hors propriété communale.

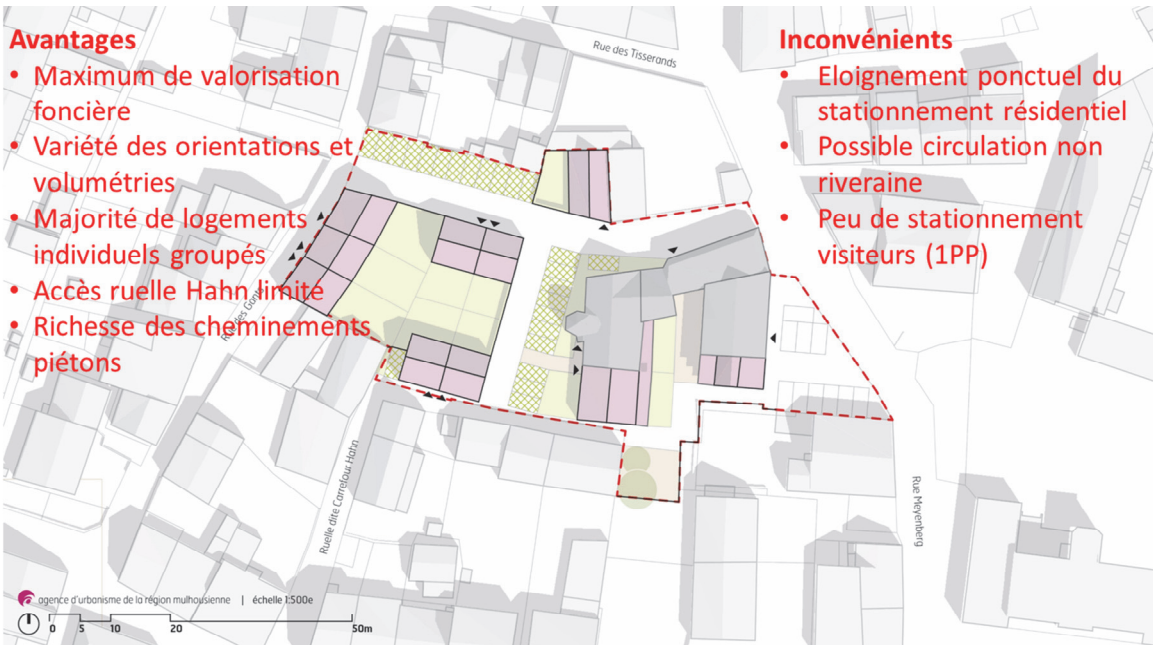
Bilan

Avantages

- Maximum de valorisation foncière
- Variété des orientations et volumétries
- Majorité de logements individuels groupés
- Accès ruelle Hahn limitée
- Richesse des cheminements piétons

Inconvénients

- Eloignement ponctuel du stationnement résidentiel
- Possible circulation non riveraine
- Peu de stationnement visiteurs (1PP)



L'option maximaliste en surfaces et variétés d'ambiances

64

En résumé, ce scénario prévoit la plus grande **variété de situations** spatiales tout en dégageant le plus de surface constructible.
L'étroitesse de l'espace dédié au stationnement pourrait poser problème.



Scénario d'aménagement

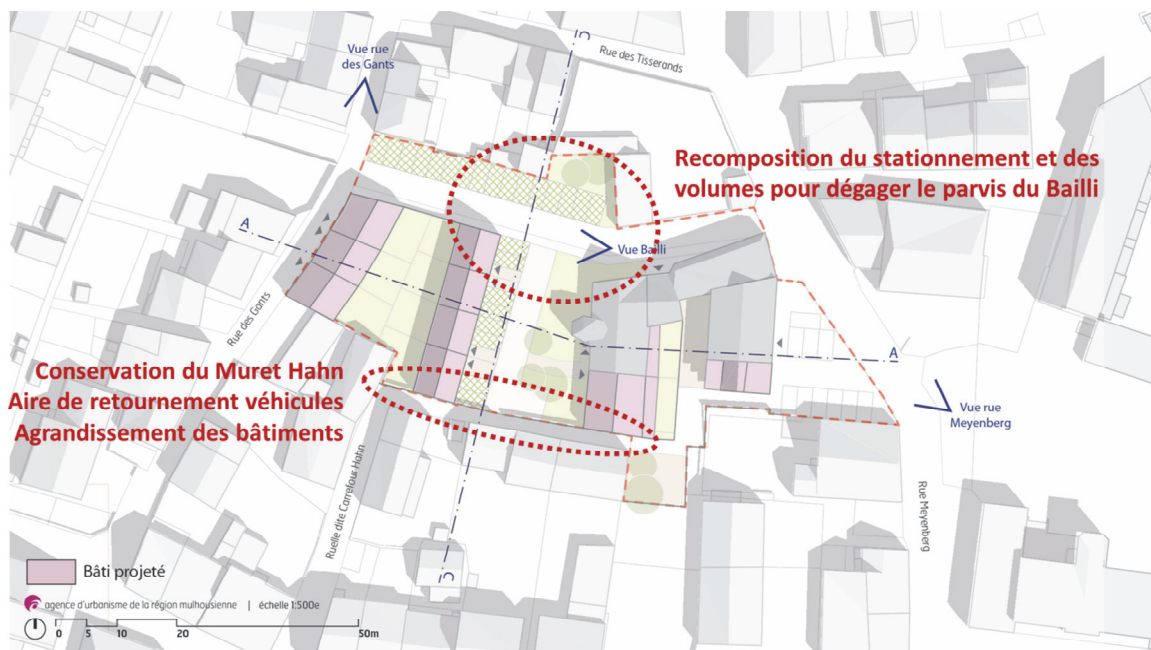
Au plus près



65

Ici, on approfondira le scénario choisi. Ainsi qu'une option incluant la parcelle Moncasola.

Plan masse schématique



Conservation du Muret Hahn
Aire de retournement véhicules
Agrandissement des bâtiments

Recomposition du stationnement et des volumes pour dégager le parvis du Bailli

Une orientation générale Est-Ouest

66

Le scénario prévoit de conserver le bâti d'habitation existant et de le rénover, puis de construire plusieurs volumes orientés Est-Ouest accessibles depuis les deux voies de desserte :

- A l'Ouest, deux bandes de **logements individuels groupés**.
 - Le long de la rue des gants, le stationnement est pour moitié intégré aux logements, pour moitié en extérieur.
 - Le long de la voie de desserte centrale, le stationnement est disposé au pied des volumes.
- Autour du bâti existant, un volume dédié au logement **collectif** prolonge le Bailli et un autre la supérette. Le stationnement se fait également en pied d'immeuble.

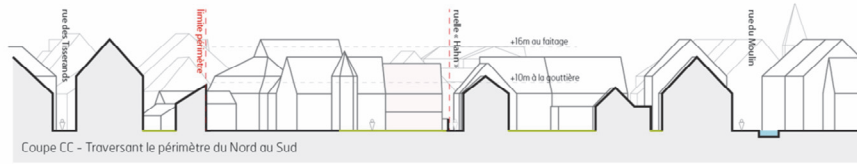
La succession parking, entrée, logement et espaces extérieurs est assurée partout avec qualité.

L'orientation des bâtiments offre une belle **qualité de vie** pour les logements.

Les volumes de réserve et de commerce de la supérette sont détruits pour dégager un passage de la rue Meyenberg à la ruelle Hahn.

Modifications indiquées sur le plan.

Coupes schématiques



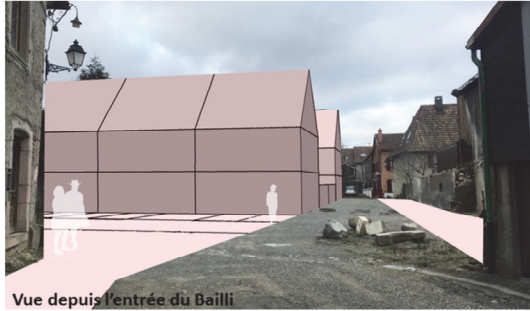
agence d'urbanisme de la région mulhousienne | échelle 1:500e
0 5 10 20 50m



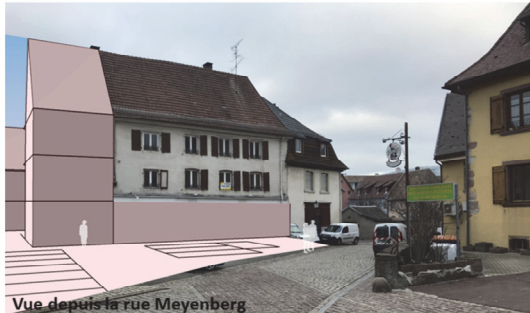
Un ensemble de maisons de village

Pas de changements notables, si ce n'est le muret Hahn

Insertion dans l'existant



Vue depuis l'entrée du Bailli



Vue depuis la rue Meyenberg



Vue depuis la rue des Gants



De nouveaux rythmes de façades sur rue

68

La voie de desserte traversante est rythmée par les pignons des bandes de maisons individuelles groupées jusqu'à la rue des Gants.

+On dégage une vue sur le bâtiment du Bailli, mais aussi les arrières de parcelles.

+Pas de changement sur les deux rues bordant le site.

L'accès à la ruelle Hahn depuis la rue Meyenberg est signalée grâce à l'ouverture depuis le parvis commercial.

L'alignement sur la rue des Gants est renforcée par les 3 maisons accolées.

Accessibilité



Une forte hiérarchie des accès

69

Deux voies d'accès véhicules se croisent au cœur du site:

- Le stationnement se concentre sur la voie secondaire accédant à la ruelle Hahn. Il permet ainsi une proximité aux entrées des logements
- **+création d'une aire de retournement** permet de conserver le muret Hahn, tout en laissant un passage piéton vers la ruelle.
- **+au maximum 50m à parcourir** depuis l'entrée H et le stationnement le plus éloigné
- Au Nord, la voie unidirectionnelle de la rue Meyenberg à la rue des Gants, permet de diffuser les flux riverains hors de la ruelle Hahn, qui s'y prêt peu.

Typologies



Près de 2/3 de logements neufs

70

L'ensemble prévoit **8 nouveaux bâtiments** pour une surface plancher totale d'environ **1810m²**; répartie pour plus d'un tiers pour l'existant (720m²) et près de deux-tiers pour le neuf (1090m²). Cela n'inclut pas les surfaces du bâtiment non propriété de la commune entre le Bailli et la supérette.

+le scénario approfondi a **un bâtiment de moins au Nord**, remplacé par le stationnement des collectifs des bâtiments du Bailli et H. L'accès véhicule Nord/Sud permet une desserte des rez-de-chaussée avant stationnement (dépose, courses...).

+**les surfaces sont réduites** au total d'un logement environ. Légèrement compensé par l'extension Sud des bâtiments G et H le long du muret.

Espaces ouverts



Un possible cœur d'îlot partagé

71

L'implantation des bâtiments crée une série de jardins entre les bandes bâties. Des murets typiques du village peuvent augmenter l'intimité de ces espaces. La place dédiée à la voiture diminue la proportion d'espaces verts ouverts. Une partie du stationnement des maisons est déjà prévue en ouvrage. **4 places de stationnement** sont possibles pour les bâtiments hors propriété communale et visiteurs.

+la proportion d'espaces ouverts augmente avec la disparition d'un bâtiment. Mais sans certitude pour la qualité, puisqu'il s'agit de stationnement.

Bilan

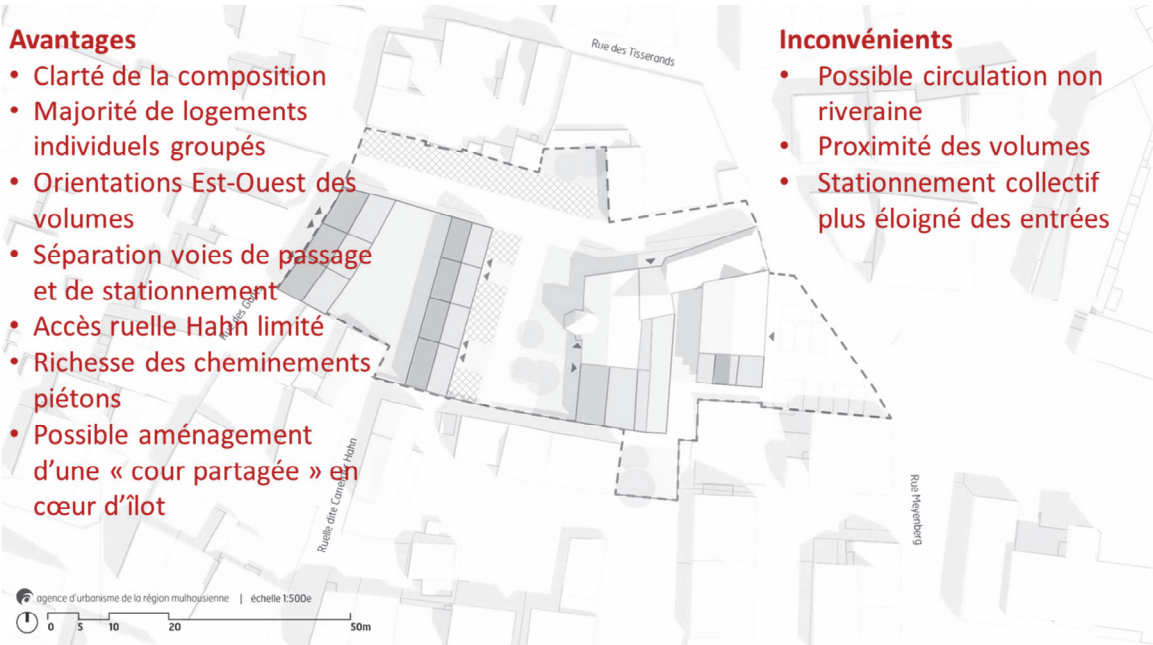


Avantages

- Clarté de la composition
- Majorité de logements individuels groupés
- Orientations Est-Ouest des volumes
- Séparation voies de passage et de stationnement
- Accès ruelle Hahn limité
- Richesse des cheminements piétons
- Possible aménagement d'une « cour partagée » en cœur d'îlot

Inconvénients

- Possible circulation non riveraine
- Proximité des volumes
- Stationnement collectif plus éloigné des entrées

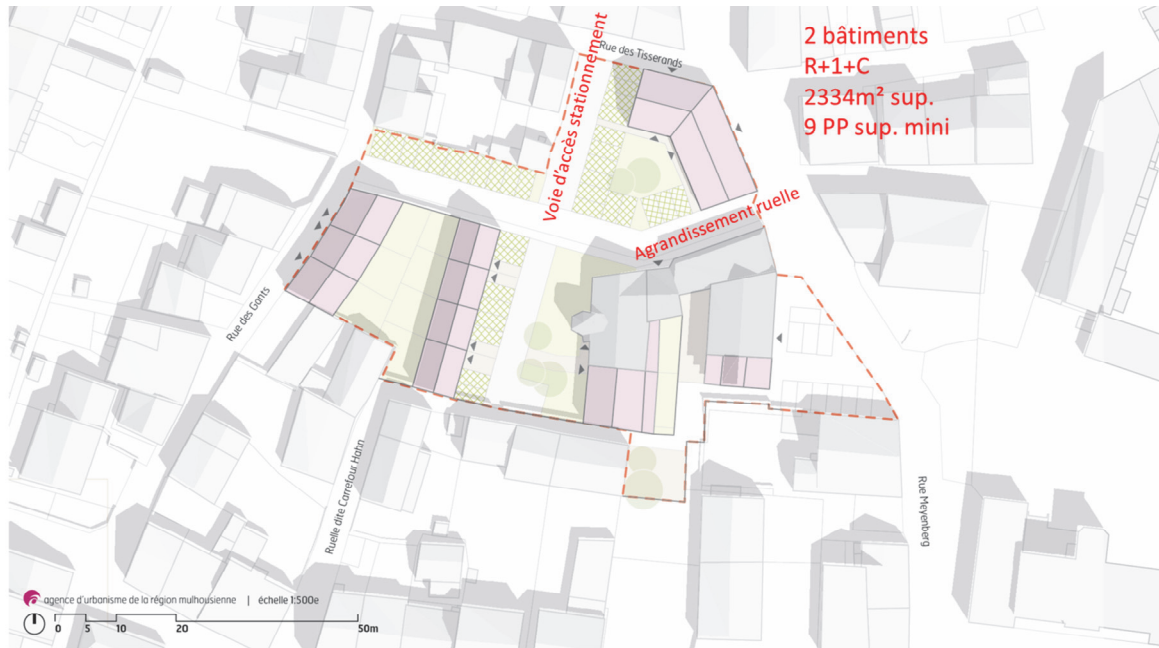


Des accès secondaires pour plus d'intimité

72

En résumé, l'implantation « en peigne » permet une certaine intimité des espaces d'entrée depuis l'espace public. La plus forte constructibilité, se traduit par plus d'exiguïté pour le stationnement.

Extension parcelle Moncasola



La pression du stationnement

73

L'option suivante illustre l'**extension possible** de l'aménagement à la parcelle dite « Moncasola ». Au niveau accessibilité et stationnement, le substantiel gain de surfaces entraîne un **besoin important en places** de stationnement. L'option propose une **solution médiane** à R+1+Combles pour rester dans l'ordre du possible. SP supplémentaire prévue 2334m² sur 2 bâtiments accolés, soit 9 places de stationnement supplémentaires à trouver. Dans ce cas, une option souterraine serait peut-être intéressante vue la faible proportion de surfaces végétalisées et les possibilités de densification. Cela éviterait la création d'une voie nord-sud et dégagerait un cœur vert. Dans tous les cas, on peut avec cette option améliorer la largeur de la voie d'accès depuis la rue Meyenberg.

Options d'aménagement



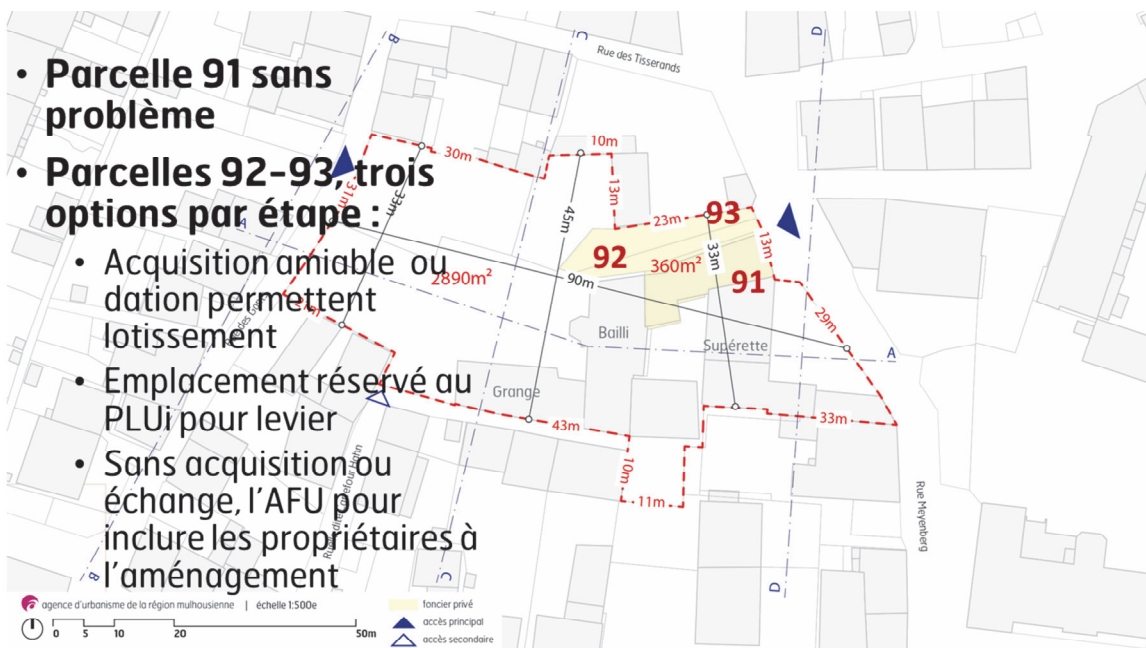
Dans cette partie, il s'agit de répondre à deux questions liées:

- la place des trois parcelles privées dans le projet,
- Les options opérationnelles les plus pertinentes

Permettre la mise en place d'un lotissement



- **Parcelle 91 sans problème**
- **Parcelles 92-93, trois options par étape :**
 - Acquisition amiable ou dation permettent lotissement
 - Emplacement réservé au PLUi pour levier
 - Sans acquisition ou échange, l'AFU pour inclure les propriétaires à l'aménagement



La nécessité d'un emplacement réservé

75

Comme on le voit sur ce plan du périmètre d'étude, les parcelles en jaune (91, 92 et 93) ne sont pas propriété de la ville.

La **parcelle 91** est bâtie en limite parcellaire. Elle peut donc être conservée hors du projet sans autre. Mais une inclusion contractuelle avec le propriétaire pourrait être bénéfique, notamment pour les questions d'accessibilité et de stationnement (4P possibles, 2P préférables).

Les **parcelles 91 et 92** sont entièrement libres de construction. Elle sont essentielles à l'accès au cœur de l'îlot, dans tous les scénarios proposés. L'une est en copropriété de la commune, l'autre en indivision entre deux propriétaires privés avec une question de succession à régler.

- L'idéal serait pour la commune **d'acheter les parcelles** pour être maîtresse de tout le terrain nécessaire à l'aménagement. En l'absence d'accord d'achat, la dation est un moyen intermédiaire de maîtrise foncière. Elle permet d'échanger le foncier contre un « avantage en nature » : parcelle, bâtiment, place de stationnement, ravalement de façade... L'outil d'aménagement privilégié serait alors le **lotissement**.
- En l'absence de cette option, l'intercommunalité devrait inscrire **un emplacement réservé** le plus rapidement possible pour permettre l'accès futur au cœur d'îlot, et avoir un levier de négociation avec le/la propriétaire de la parcelle. Cela ouvre une voie au délaissement pour le propriétaire.
- Si cette option ne permet pas la cession de terrain, l'outil d'aménagement du terrain devra permettre d'inclure le propriétaire aux coûts d'aménagement des voies et réseaux concomitants. L'outil d'aménagement privilégié serait alors la dation (ou **l'association foncière urbaine**).

Deux options opérationnelles



En priorité, le **lotissement**

- Un seul propriétaire foncier
- Division par lots sur la base d'un règlement
- Coûts d'aménagement couverts par la vente des terrains + taxes/PUP pour équipements
- Permis d'aménager

Sinon, l'**Association Foncière Urbaine (AFU)**

- Plusieurs propriétaires fonciers
- Outil de remembrement foncier à l'initiative de la commune
- Ouvre droit d'expropriation et délaissement
- Propriétaires = aménageurs



OAP, emplacement réservé peuvent cadrer le projet

76

Le **lotissement** est l'outil d'aménagement le plus simple et le plus courant. Il suppose une maîtrise foncière unique (quasi) et peut se résumer à une division foncière d'un terrain pour son aménagement. Dans le cas présent, étant données les contraintes patrimoniales autant que la localisation stratégique en cœur de village, un règlement semble incontournable. L'aménagement peut-être communal ou privé, mais il nécessitera un permis d'aménager étant données les voies communes internes au site. Son financement se fait principalement par la vente des terrains aménagés (réseaux inclus), mais le financement d'équipements communaux induits peut-être contractualisé via la TA ou le PUP.

Être vigilant sur la caducité (10 ans) du lotissement, contours du règlement, cahier des charges en sus, harmonie avec PLUi. Et bien sur la maîtrise foncière!

L'**association foncière urbaine** prend acte de la multi-propriété foncière. Cette structure oblige les deux propriétaires à s'associer pour l'aménagement du périmètre. 4 sortes d'AFU existent selon le degré de complexité foncière et les enjeux d'aménagement. Type probable: l'AFU autorisée où la commune est à l'initiative, après autorisation du Préfet. Elle ouvre droit à l'expropriation par exemple. La procédure de création d'une AFU, structure de droit public, nécessite l'accord du préfet, une enquête publique et un formalisme de gestion interne de l'AFU. Les propriétaires ont un droit de délaissement. C'est après remembrement seulement que le lotissement devrait pouvoir voir le jour. Exemple: le propriétaire de la parcelle 92 se verrait attribuer une ou deux places de stationnement, moyennant sa participation aux charges d'aménagement de la voie.

Être vigilant sur la complexité formelle de l'instrument, avoir un projet clair en amont (argumentaire).

Un encadrement en plusieurs étapes



2021

- Clarifier le portage foncier des parcelles privées et l'outil d'aménagement correspondant
- Sélectionner un aménageur/lotisseur sur appel d'offres

2022

- Sélectionner la maîtrise d'œuvre architecturale et paysagère sur concours (jury mixte)
- Consulter la population sur l'option retenue
- Céder les terrains par contrat adapté

2023+

- Accompagner la réalisation du projet
- Transfert éventuel d'équipements



Pour garantir la qualité patrimoniale du projet

77

En amont, clarifier le portage foncier des parcelles privées: servitude? Achat amiable?

Emplacement réservé? Si OUI lotissement, si NON AFU pour lotissement.

Dans le cas d'un lotissement:

- Sélection par mise en concurrence et signature d'une convention d'aménagement
- Conception du projet de lotissement sur la base d'un concours ou dialogue compétitif de MOE. Sélection par jury mixte: commune, lotisseur, expert, ABF voire citoyen. Consultation de la population pour adaptations du projet.
- Formulation du projet avec règlement et CDC validé par commune
- Permis d'aménager et aménagement.
- Transfer éventuel d'équipements.

Nous insistons sur l'intérêt à garder la main sur le terrain le plus longtemps possible.



**Merci de votre
attention !**

