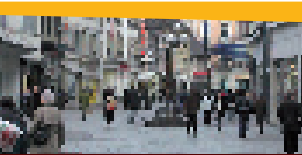


**Assistance  
aux membres**



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

# Réhabilitation patrimoine communal Flaxlanden

**Éléments en vue d'une programmation**





## SOMMAIRE

<b>Génèse du projet</b> .....	p.4
Attentes de la commune .....	p.4
Recherche de références.....	p.5
Visites d'opérations.....	p.6
<b>Projet de la commune</b> .....	p.8
Les options sur le site : un aménagement en deux phases.....	p.8
Phase 1 : le Pôle Culturel .....	p.10
Phase 2 : scénarii d'implantation du périscolaire.....	p.11
<i>Scenario 1 : un bâtiment neuf</i> .....	p.11
<i>Scenario 1 bis : bâtiment neuf et démolition du préau</i> .....	p.12
<i>Scenario 2 : reconversion de la Grange Meyer</i> .....	p.13

## GENÈSE DU PROJET

### ATTENTES DE LA COMMUNE

#### Valoriser deux ensembles remarquables au coeur du village

Depuis 2003, la commune de Flaxlanden est propriétaire de deux ensembles remarquables au centre du village : la maison Meyer et la maison Landwerlin.

#### La Maison Meyer



La Maison Meyer est en fait un ensemble agricole remarquablement préservé, qui compte une maison et une belle grange. Il se trouve sur un terrain d'environ 4 ares et a été construit à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle.

#### La Maison Landwerlin



Ce bâtiment, édifié en 1621, se trouve sur une parcelle d'environ 10 ares. Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 2008.

#### Un périscolaire trop petit

Actuellement l'accueil périscolaire des élèves de Flaxlanden se fait dans un local situé dans la cour de l'école. Cet espace d'une superficie d'environ 35 m<sup>2</sup> est insuffisant pour assurer l'accueil des enfants en début et en fin de journée.



Un local exigu

La commune souhaiterait donc agrandir cet accueil périscolaire et profiter de la proximité des deux parcelles (l'école et les maisons Meyer et Landwerlin sont voisines) pour relocaliser l'accueil périscolaire dans un des bâtiments lui appartenant ou dans une construction neuve qui serait réalisée sur les terrains disponibles.



Et peu adapté

Par ailleurs, la commune, consciente des opportunités offertes par les deux ensembles remarquables, souhaite étudier la possibilité de créer au coeur du village un pôle culturel.

#### L'intervention de l'Agence d'urbanisme

Dans le cadre de sa mission d'assistance aux communes membres, l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne a été sollicitée par la commune de Flaxlanden pour l'aider et la guider dans sa réflexion.

Une série de réunions pendant l'hiver 2010/2011 ont permis de fixer les attentes de la commune et le cadre d'intervention de l'Agence.

La mission confiée consistait à étudier l'opportunité des deux options pressenties par la commune :

- la création d'un pôle culturel dans la maison Landwerlin, qui regrouperait l'actuelle bibliothèque, une médiathèque, un petit espace de rencontres et un lieu de promotion touristique du Sundgau ;
- le déplacement et agrandissement de l'accueil périscolaire. Cette option comprend deux directions : l'une conduit à la construction d'un nouveau local sur le terrain Landwerlin tandis que l'autre, plus compliquée techniquement, amène à la relocalisation de l'équipement dans l'actuelle " grange Meyer ".

Compte tenu de la complexité technique et des coûts induits par ces options, la commune a souhaité que la mission de l'AURM inclue une recherche des subventions potentiellement mobilisables pour la réalisation des projets.

## RECHERCHE DE RÉFÉRENCES

Pour aider les élus à formuler un projet, ou tout au moins un premier avis sur les type de projets susceptibles de les intéresser, l'Agence a procédé à une recherche de références pour donner à voir et guider la réflexion.

L'originalité des projets n'a pas permis de recenser beaucoup d'opérations similaire voire comparables. Ainsi, 5 sites ont fait l'objet d'une présentation à la communes au mois de février 2011.

Les élus ont ainsi pu se faire une meilleure idée des coûts (très variables) et des partis d'aménagements (esthétique, choix constructifs). Cette présentation leur a permis de mieux définir leurs priorités et de mieux border la mission de l'AURM.

### BANTZENHEIM : Maison du Citoyen, de la Culture et de la Communication

**Fiche d'identité :**  
Ville : Bantzenheim (1 672 habitants)  
Période de réhabilitation : 2007/2008  
Surface totale : 327,23 m<sup>2</sup> SHON



**Objectifs du bâtiment :** médiathèque, petite salle des fêtes

**Aménagements :**  
Maison reconstruite : médiathèque  
Construction neuve : salle des fêtes

**Activités et usagers :**  
Médiathèque  
Petite salle des fêtes mise à la disposition des habitants et des associations par la commune de Bantzenheim (localité).

**Architecture :** La maison a été reconstruite quasiment à l'identique. L'extension est une structure moderne en béton, sur un seul niveau.

**Coût / subventions :**  
• Coût : 840 301 € TTC  
• Subventions : CG 68 : 20 000 €



Fiche "médiathèque de Bantzenheim" (68)

### RIEDISHEIM : le Cité Hof

**Fiche d'identité :**  
Ville : Riedisheim (12 550 habitants)  
Période de réhabilitation : 1995/2010  
Maison Rouge : 2010  
La Grange : 2007  
La Ruche : 1995  
Maisons Jaune et Bleue : 1994  
Bibliothèque : 1986



**Surface totale :**

**Objectifs des bâtiments :** Pôle culturel de la Ville : bibliothèque, accueil d'activités associatives et de manifestations officielles, salle de spectacle, lieu de rencontres et d'échanges

**Aménagements (de la Maison Rouge) :** salle de réception (finalisée en 2011)

**Activités et usagers (de la Maison Rouge) :** Cette salle accueillera les spectateurs de « la Grange » après les spectacles et ce afin de prolonger de manière conviviale la soirée. Des débats pourront ainsi être organisés à l'issue du spectacle.



**Architecture (de la Maisons Rouge) :** Maison de type Alsacienne, à colombage.

**Coût / subventions :**  
• Coût : 400 000 € (la Maison Rouge uniquement)  
• Subventions :



Fiche "le Cité Hof", à Riedisheim (68)

### BATZENDORF : l'éco-logis de petits

**Fiche d'identité :**  
Ville : Batzendorf (922 habitants)  
Période de réhabilitation : 2007/2010  
Surface totale : 710 m<sup>2</sup> de SHON



**Objectifs du bâtiment :** Accueil petite enfance

**Aménagements :** Rénovation BBC d'un ancien corps de ferme alsacien en U et construction sous grange et en extension.

**Activités et usagers :** Structure petite enfance de 35 places.



**Architecture :** Conservation du patrimoine rural. Rénovation répondant aux critères BBC. Architecture bois avec réemploi au maximum des éléments des parties démolies. Géothermie, panneaux solaires (production d'ECS), VMC double flux.

**Coût / subventions :**  
• Coût de l'opération : 2,13 millions d'€ HT (dont travaux : 1,6 millions d'€ HT)  
• Subventions :  
CG 67 (35,6%)  
CAF (15,8%)  
UE FEDER (7,1%)  
Région /ADEME (5,9%)



Fiche "l'éco-logis des petits" à Batzendorf (67)



Echanger avec d'autres communes et bénéficier de leur retour d'expérience

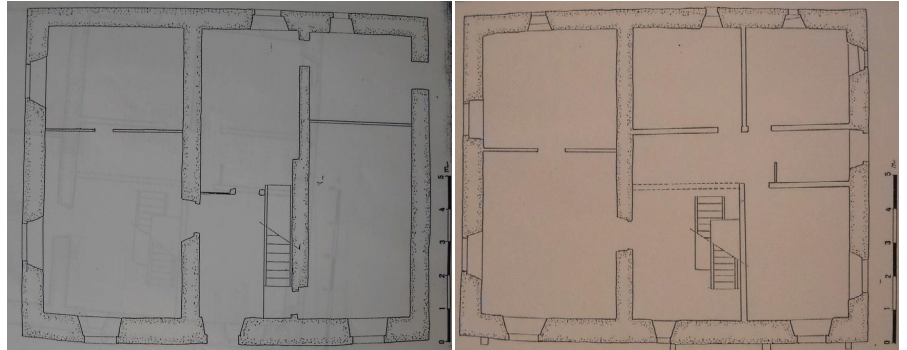
## VISITES D'OPÉRATIONS

### la Maison Dîmière à Koetzingue

Le bâtiment date du XVI<sup>ème</sup> siècle et ressemble beaucoup dans son architecture à la Maison Landwerlin. Ces deux bâtisses sont des témoins des débuts de la Renaissance dans le Sundgau.

Elle a été réhabilitée de 1978 à 1982, grâce à la mobilisation massive des habitants de Koetzingue. Elle est gérée aujourd'hui par l'association le " S'dorhfus ", dont l'un des objectifs consiste à assurer une animation culturelle en milieu rural, et accueille deux salles de réunion et la bibliothèque du village.

Par ailleurs, une salle de spectacles a été construite à l'arrière de la parcelle, en reprenant les marques de les bâtiments agricoles de la Maison (grange, porcherie,...).



Plans du rez-de-chaussée (à gauche) et du premier étage (à droite) de la Maison s'Dorhfus. La distribution originelle des pièces a été conservée lors de la réhabilitation du bâtiment.

### ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- implication forte des habitants
- création d'un pôle culturel en milieu rural, qui rayonne dans tout le Sud-Alsace.
- gestion déléguée à une association
- choix de conserver au maximum la distribution de la maison



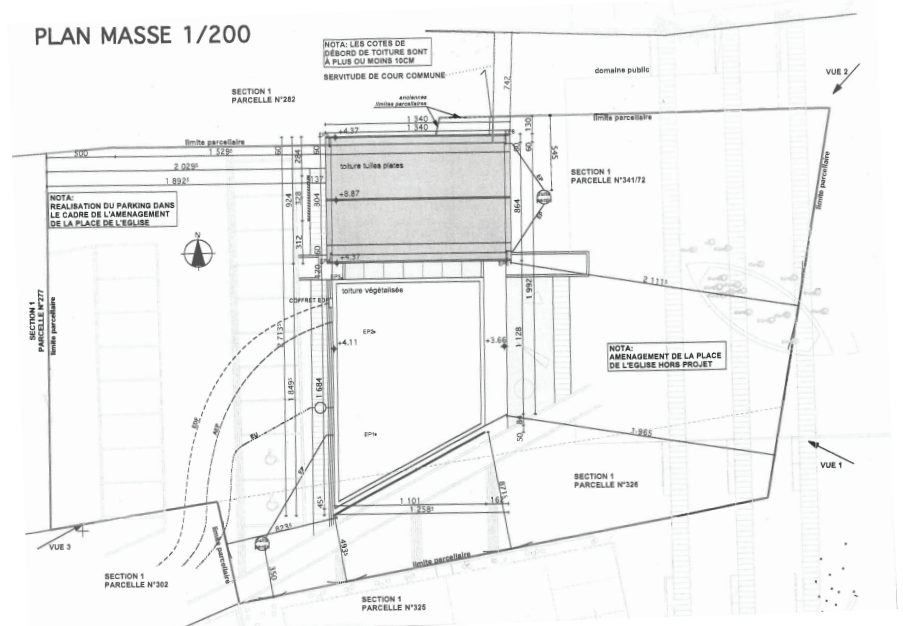
Une architecture très proche de la maison Landwerlin



Choix de conserver au maximum "l'esprit" de la maison

### Maison du Citoyen, de la Culture et de la Communication à Bantzenheim

Le bâtiment s'organise en deux entités : la médiathèque est installée dans une vieille maison à colombages qui a été démontée dans le village puis remontée sur la Place principale, et une salle des fêtes à l'architecture très moderne.



Une salle qui s'intègre dans un projet urbain d'ensemble

## ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- position centrale de l'équipement à l'échelle du village
- partenariat avec le Conseil Général pour l'offre de prêt CD/DVD de la médiathèque
- penser les coûts de gestion de l'équipement



Un local lumineux pour l'accueil du public



Une rénovation bien réalisée

## Le Cité Hof à Riedisheim

Propriété de la Mairie depuis 1980, la rénovation du Cité Hof a commencé en 1986 avec l'installation de la bibliothèque. Elle s'achève aujourd'hui avec l'ouverture prochaine de la Maison Rouge.

Le Cité Hof s'affirme comme le pôle culturel de Riedisheim. Il est organisé autour de 5 entités :

- la bibliothèque ;
- les maisons jaunes et bleues, qui accueillent différentes manifestations ;
- la Ruche, foyer de l'association Sainte-Afre ;
- la Grange, salle de spectacle de 120 places ;
- la maison rouge, qui accueillera les spectateurs de la Grange après les spectacles.



Un projet ambitieux au coeur de la ville

## ■ Ce qu'il faut en retenir ...

- un pôle culturel réalisé en plusieurs phases
- un projet municipal fort et affirmé depuis les années 80



La Maison Rouge, déplacée de Zimmersheim



un village culturel dans le village

## PROJET DE LA COMMUNE

### LES OPTIONS SUR LE SITE : UN AMÉNAGEMENT EN DEUX PHASES

#### Phase I : création d'un pôle culturel dans la maison Landwerlin

Suite aux visites, qui se sont avérées très instructives et démonstratives, les élus ont été confortés dans leur idée d'installer un pôle culturel dans la Maison Landwerlin.

Ce dernier regrouperait la bibliothèque, actuellement installée sous l'école maternelle, un petit espace "café littéraire" et une médiathèque, qui dans l'esprit ressemblerait à celle de

Bantzenheim, visitée par une délégation d'élus de Flaxlanden.

Ce projet permettrait, au-delà du regroupement des équipements culturels, de donner davantage d'attractivité à Flaxlanden et de renforcer le dynamisme du cœur de village.

Le projet devrait aussi respecter le caractère historique du site. Pour ce

faire, l'idée serait de conserver au maximum l'identité rurale de la Maison Landwerlin, en conservant par exemple le potager actuel en jardin pédagogique pour l'école toute proche.

De même, les liaisons avec l'école devront être privilégiées en raison des interactions permanentes entre les équipements culturels et les besoins des enseignants.



L'intérieur de la médiathèque de Bantzenheim a inspiré les élus de Flaxlanden.

#### Phase II : des locaux neufs pour le périscolaire ?

Cette deuxième phase, plus lointaine, offre moins logiquement moins de lisibilité. De ce fait, la proposition de l'AURM se décline en 3 scénarii bâtis en fonction du coût du projet :

**Scénario 1** : construction d'un périscolaire neuf sur l'emplacement d'un bâtiment démolé dans la cour de la Maison Landwerlin ;

**Scénario 1bis** : construction d'un périscolaire neuf dans une position centrale à l'échelle de l'îlot, incluant la démolition du préau de l'école ;

**Scénario 2** : reconversion de la grange Meyer en périscolaire.



Le local d'accueil périscolaire actuel



# ÉLÉMENTS POUR UNE PROGRAMMATION

agence d'urbanisme  
de la région mulhousienne



Le préau, qui sépare la cour de l'école de la cour de la maison Landwerlin



Le site actuel (source : infogeo 68)

## PHASE I : LE POLE CULTUREL

### Penser l'accueil du public

- ascenseur
- espace " café littéraire "
- accès aisé à la médiathèque
- un site ouvert sur son environnement immédiat

### Aménagement extérieurs

- parking
- accès
- terrasse
- espaces verts
- liaisons douces et protégées avec l'école

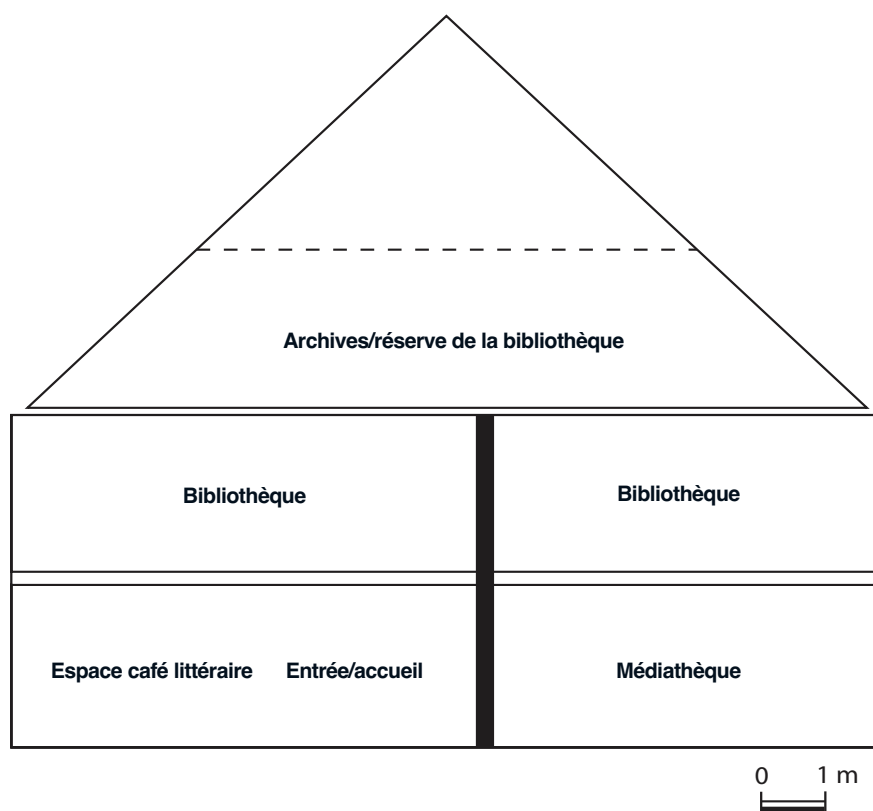


Schéma de principe -Maison Landwerlin vue de la cour

### Surfaces au sol estimées :

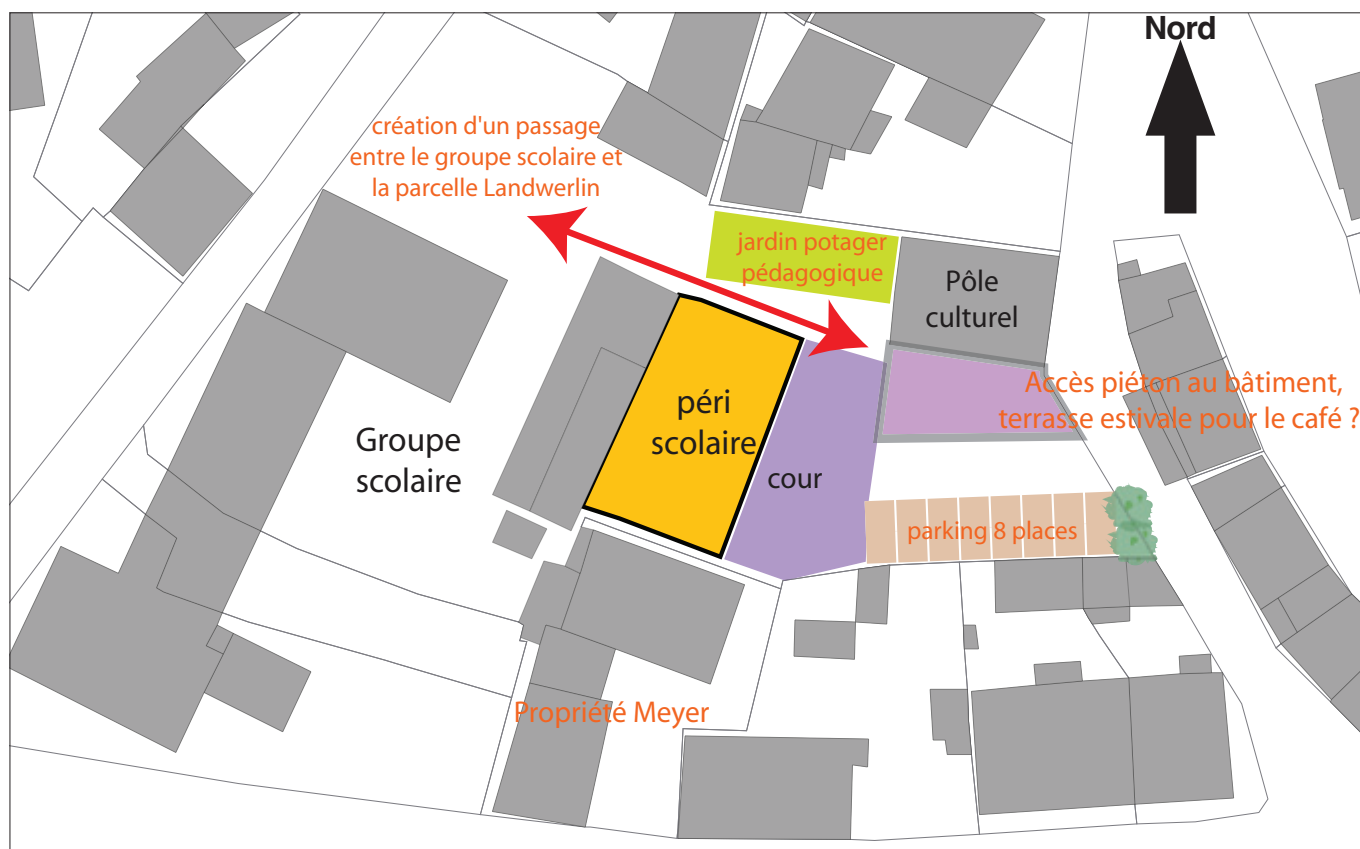
- Espace médiathèque : 52 m<sup>2</sup>
- Café littéraire : 11 m<sup>2</sup>
- Entrée/accueil : 11 m<sup>2</sup>
- Sanitaires : 10 m<sup>2</sup>
- Bibliothèque : 90 m<sup>2</sup>

## PHASE II : SCENARI D'IMPLANTATION DU PERISCOLAIRE

### SCENARIO 1 : UN BATIMENT NEUF

#### Un bâtiment neuf construit sur l'emplacement d'un ancien bâtiment agricole de la Maison Landwerlin

- un bâtiment d'environ 180 m<sup>2</sup> (surface au sol),
- une cour d'environ 150 m<sup>2</sup> (surface au sol),
- pas de modification du découpage parcellaire,
- un parking arboré de 8 places,
- un jardin potager pédagogique sur l'emplacement de l'actuel,
- une liaison piétonne créée entre le groupe scolaire et la parcelle Landwerlin pour faciliter les circulations des élèves vers le Pôle Culturel, le potager et le péricolaire,
- un coeur de parcelle aménagé pour les usagers : accès piéton au Pôle Culturel et au péricolaire, terrasse pour le café du Pôle Culturel...
- double accès au péricolaire : par l'école et par la cour Landwerlin.

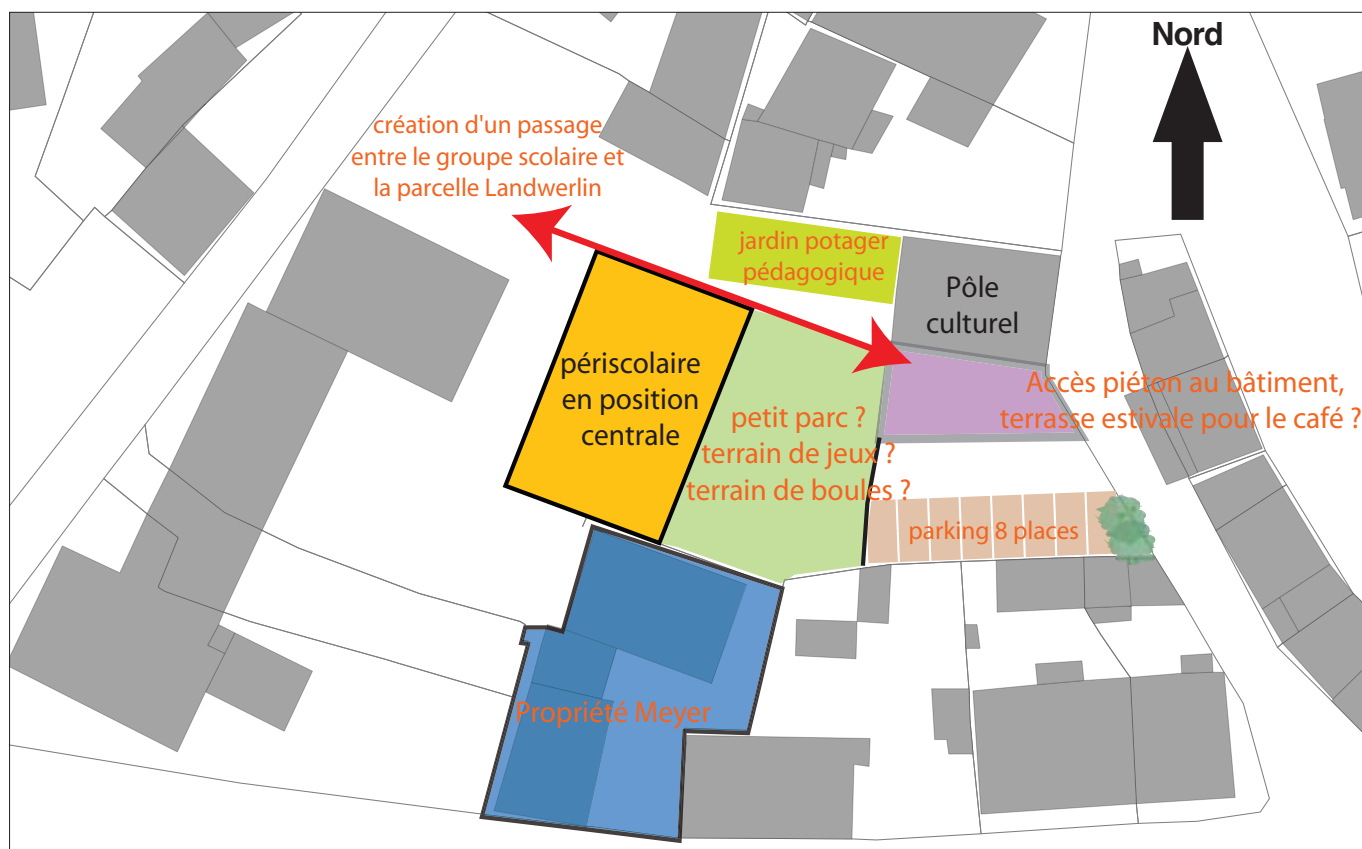


Scénario 1 : schéma d'implantation et d'aménagement

## SCENARIO 1 BIS : BATIMENT NEUF ET DEMOLITION DU PREAU

### Un bâtiment d'environ 300 m<sup>2</sup> (surface au sol) faisant face à l'école

- un accueil périscolaire de plain-pied avec la cour (env. 180 m<sup>2</sup> au sol),
- maintien de la chaufferie et des sanitaires,
- un préau d'environ 90 m<sup>2</sup> au sol, neuf adossé au périscolaire :  
*un espace extérieur pour circuler, discuter ou jouer et un élément de structure faisant le lien avec l'école, l'accès au périscolaire se ferait par le groupe scolaire.*
- modification du découpage parcellaire,
- un parking arboré de 8 places,
- un jardin potager pédagogique sur l'emplacement de l'actuel,
- une liaison piétonne créée entre le groupe scolaire et la parcelle Landwerlin pour faciliter les circulations des élèves vers le Pôle Culturel et le potager,
- un coeur de parcelle aménagé pour les usagers : accès piéton au Pôle Culturel et au périscolaire, terrasse pour le café du Pôle Culturel...
- double accès au périscolaire : par l'école et par la cour Landwerlin.

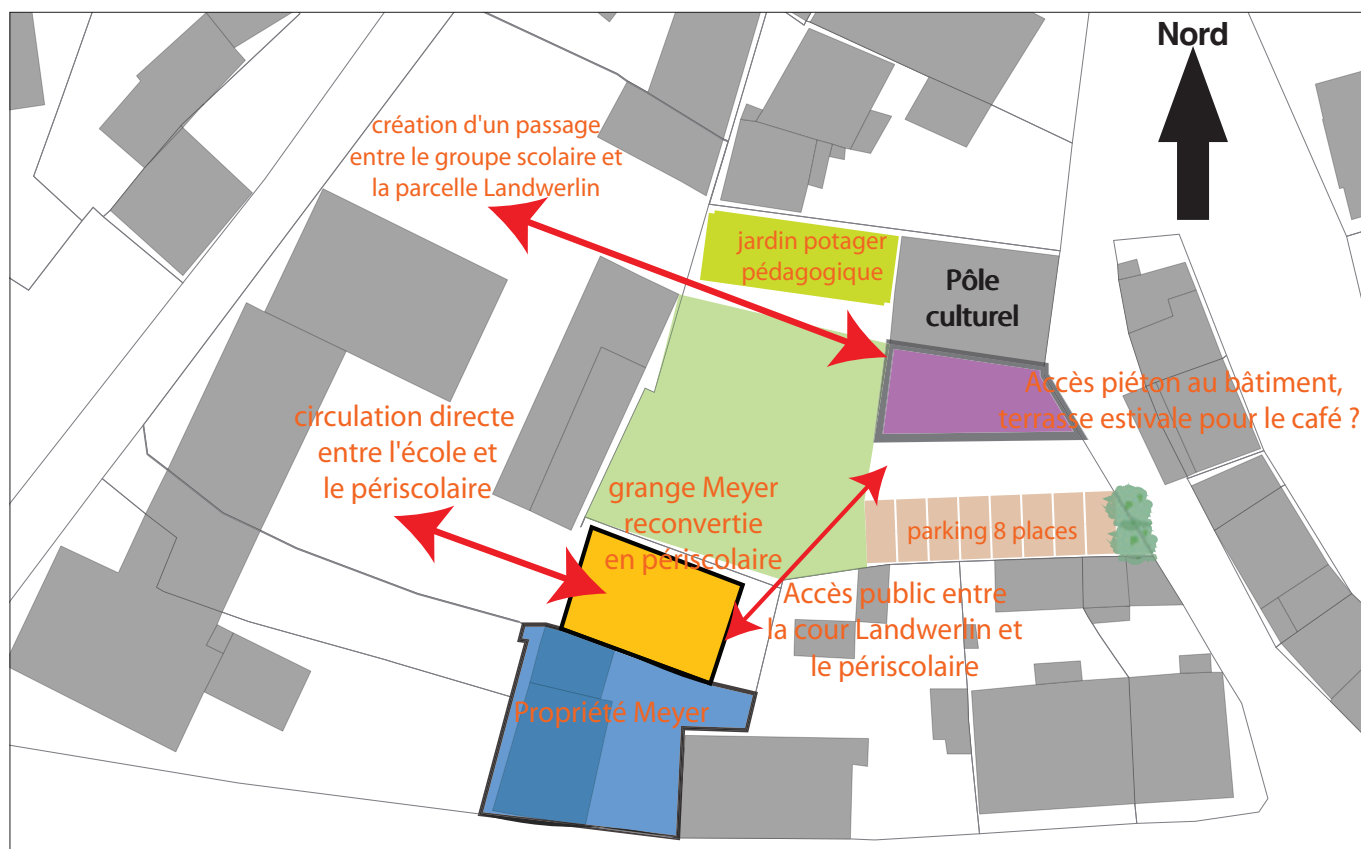


Scénario 1 bis : schéma d'implantation et d'aménagement

## SCENARIO 2 : RECONVERSION DE LA GRANGE MEYER

### La grange Meyer réhabilitée et reconvertie en local périscolaire

- un bâtiment d'environ 150 m<sup>2</sup> au sol,
- une liaison directe et facile avec le groupe scolaire
- modification du découpage parcellaire,
- un parking arboré de 8 places,
- un jardin potager pédagogique sur l'emplacement de l'actuel,
- une liaison piétonne créée entre le groupe scolaire et la parcelle Landwerlin pour faciliter les circulations des élèves vers le Pôle Culturel et le potager,
- un coeur de parcelle aménagé pour les usagers : accès piéton au Pôle Culturel et au périscolaire, terrasse pour le café du Pôle Culturel...
- double accès au périscolaire : par l'école et par la cour Landwerlin.



Scénario 2 : schéma d'implantation et d'aménagement

