



Diagnostic du paysage bâti de 18 villages du Sundgau dannemarien

Compte-rendu de visite du 5 juillet 2023

Contexte

Trois responsables de l'association Paysages d'Alsace, Antoine Waechter, président, ingénieur écologue, Marc Glotz, historien, auteur de plusieurs guides du Sundgau, Corinne Morgen, trésorière de PA, ont consacré une journée, le 5 juillet 2023, à parcourir une succession de villages pour évaluer l'évolution du paysage bâti. Cette démarche s'intègre dans les actions habituelles de l'association et de son engagement en faveur des paysages de l'Alsace.

Dans l'ordre : Retzwiller, Valdieu-Lutran, Romagny, Magny, Montreux-Jeune, Montreux-Vieux, Chavannes-sur-l'Etang, Ehlbach, Brechaumont, Saint-Cosme, Bellemagny, Eteimbes, Bretten, Sternenber, Guevenatten, Traubach-le-Haut, Traubach-le-Bas, Wolfersdorf.

Etat des lieux au mois de juillet 2023

Commune	Entrée 1	Entrée 2	Centre	Périphérie village	Insertion village	Site non bâti
Retzwiller	1	1	2	1	1	1
Valdieu Lutran	-1	1	2	0	1	1
Romagny	1	1	2 (-2)	2	2	2
Magny	0	0	0	0	0	2
Montreux Jeune	1	1	1	0	1	1
Montreux Vieux	1	1	1	1	1	0
Chavannes sur l'Etang	1	1	1	1	1	2
Elbach	1	1	2	-1	2	2
Bréchaumont	0	1	1	0	0	0
Saint Come	2	2	2	2	2	2
Bellemagny	2	2	3	2	2	2
Eteimbes	0	0	1	0	0	1
Bretten	2	2	3	2	2	2
Sternenberg	1	1	1	0	1	2
Guevenatten	1	1	3	0	1	2
Traubach le Haut	1	1	2 (-2)	1	2	1
Traubach-le Bas	1	1	1 (-1)	0	1	1
Wolfersdorf	-3	1	1	1	1	2

3	Très bien : patrimonial, cohérence parfaite
2	Bien : patrimonial, cohérence bonne
1	Correct : patrimonial mêlé, cohérence bonne
0	Banalisé sans bâtiment choquant
*	Menace : lotissement annoncé

-3	Très mauvais : incohérence totale
-2	Mauvais : incohérence partielle
-1	Quelques bâtis incohérents
(-1)	Incohérence très ponctuelle
(-2)	Incohérence choquante ponctuelle

L'attrait d'un village se mesure à trois critères : son caractère, la cohérence du bâti, son insertion dans son environnement naturel. Le caractère lui est donné par les maisons de typologie alsacienne (patrimonialité) qui confèrent au paysage bâti son identité, son

empathie, des repères culturels et historiques. La cohérence est d'abord chromatique (teintes des toitures et des façades), mais elle est aussi dans les volumes (présence d'une toiture) et accessoirement dans certains détails (débords de toiture, volets battants, clôture, traitement des abords...). Enfin, le village est groupé, ce qui implique un environnement agricole et forestier non mité par des constructions éparées.



L'état actuel apparaît pas trop dégradé, mais dans chaque village des réalisations récentes montrent une évolution inquiétante.

Quatre villages ont su conserver leur cohérence et leur caractère : Bretten, Bellemagny, Saint-Cosmes et Guevenatten. Les ruptures architecturales dans ce dernier sont discrets, périphériques et sans incidence, mais indiquent une absence de règle susceptible de fragiliser la suite. Les situations les plus choquantes se situent à l'entrée de Wolfersdorf et au cœur de Traubach-le-Haut.

Analyse des documents d'urbanisme au mois de juillet 2023

Commune	Note		PLU	Carte communale	RNU	Service instructeur	Responsabilité permis	
	Centre	Entrée					Etat	Maire
Retzwiller	2	1				PETR		
Valdiou Lutran	2	0				PETR		
Romagny	1'	1				PETR		
Magny	0	0				PETR		
Montreux Jeune	1	1				PETR		
Montreux Vieux	1	1						
Chavannes sur l'Étang	1	1				PETR		
Elbach	1	1				PETR		
Bréchaumont	1	0,5						
Saint Cosme	2	2				PETR		
Bellemagny	3	2				PETR		
Eteimbes	1	0				PETR		
Bretten	3	2				PETR		
Sternenberg	1	1						
Guevenatten	3	1				PETR		
Traubach le Haut	1'	1				PETR		
Traubach-le Bas	1	1				PETR		
Wolfersdorf	1	-2				PETR		

Communes au RNU : 3 sur 18 (17 %) : note moyenne : 1,3

Communes dotées d'une carte communale : 14 (78 %) : note moyenne : 2,0

Communes dotées d'un PLU : 1 (6 %) : note moyenne : 2,5

Responsabilité Etat : 3 (6 %) : note moyenne : 1,3

Responsabilité maire : 15 (83 %) : note moyenne : 2,2

Service instructeur PETR : 15 (83 %) : note moyenne : 2,2

Les notes sont calculées en additionnant les notes du centre et des entrées en attribuant un poids double au centre (exemple : Retzwiller: $(2 \times 2 + 1)/2 = 2,5$)

Les notes moyennes attribuées n'évaluent pas la qualité des services instructeurs, mais leur impuissance à maîtriser l'évolution du paysage urbain en l'absence d'adossement juridique suffisant. L'analyse montre, en effet, une absence de règles en faveur du paysage bâti : c'est évident pour le RNU et la carte communale. Les maires, dans leur majorité, ne s'impliquent pas dans le domaine de l'urbanisme par méconnaissance de leurs prérogatives ou par facilité, tandis que les services instructeurs ne prennent pas en compte le critère d'insertion paysagère. Enfin, les toitures terrasses ont été autorisées à condition d'être végétalisées : or, aucune ne respecte cette obligation d'origine.



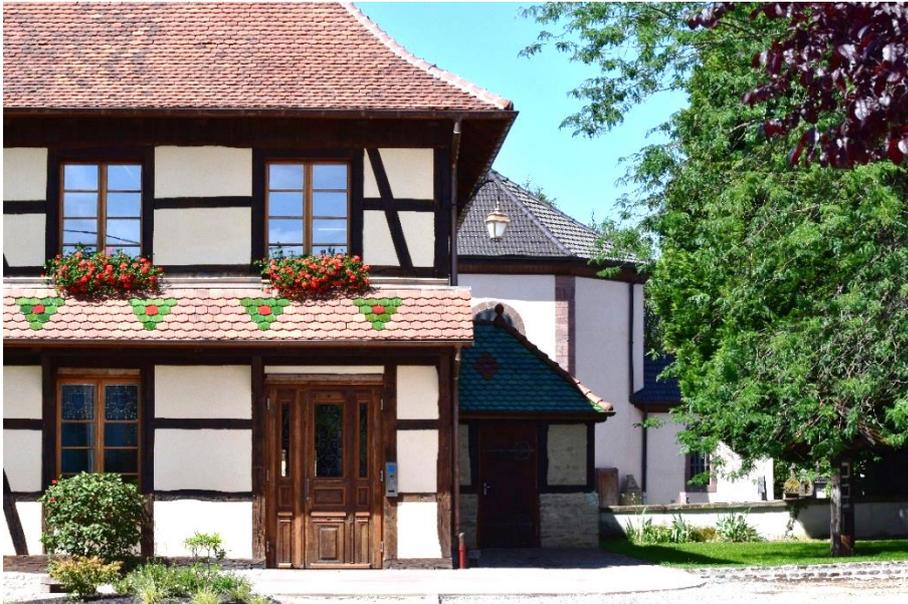
Le parcours commence par un lieu méconnu : le point de partage des eaux entre la Méditerranée et la Mer du Nord, où aboutit la Rigole qui contribue à l'alimentation en eau du canal depuis la Largue et où se croisent la voie d'eau, la route et la voie ferrée.



Le centre de Valdieu Lutran, signalé par la présence de la mairie, est un espace urbain sans caractère. Un lotissement est en cours de préparation à cet endroit.



La rue principale de Romagny voit sa cohérence altérée par une maison cube blanche en cours de finition (entrée à gauche), situation d'autant plus perturbante que nous sommes au cœur du centre ancien.



Une belle réalisation : la rénovation et la mise en valeur de la maison Péronne à Montreux-Jeune dans l'environnement de l'église.



Dans un quartier périphérique de Montreux-Jeune, une maison biscornue en cours de construction. Ce chantier au long cours paraît néanmoins à l'arrêt.



Construction cubique en périphérie d'Elbach. La coloration, la faible hauteur et la localisation en périphérie atténuent l'incidence de la construction sur le caractère du village



Belle ambiance au centre d'Elbach



L'atelier d'un artisan verrier (vitraux) en périphérie d'Elbach : la teinte et la fonctionnalité artisanale minimisent l'incidence sur l'ambiance de ce quartier périphérique : la végétation pourrait à terme réduire encore cet impact.



Entrée de Bréchaumont. De la rue, le passant voit un mur de blocs et une toiture terrasse peu conforme à l'esprit du lieu. En prenant de la hauteur sur le versant d'en-face, l'observateur découvre une toiture. Un terrassement plus doux, une inversion de la partie terrasse et une teinte différente auraient amélioré la perception depuis la voie publique.



Dans la périphérie de Guevenhatten



Un des aspects les plus choquant du parcours : cette entrée de Wolfersdorf, dont la rue principale comporte de nombreuses demeures patrimoniales



Traubach le Haut offre l'une des perspectives villageoises les plus spectaculaires avec son église qui domine la rue principale. Une demeure cubique introduit une rupture architecturale et une incohérence forte dans ce paysage, en affaiblissant sa force en même temps que son unité.



Le dialogue avec le propriétaire laisse apparaître une motivation financière et un faible ancrage dans ce lieu. Ce permis de construire créé un précédent particulièrement inquiétant, la chaîne de décision s'étant montrée incapable d'identifier les enjeux paysagers du site.



Dans la même rue de Montreux Vieux, ces différentes manières de se clore : des panneaux qui créent une tache claire dans la rue, une haie fruitière, un grillage bas et transparent laissant apparaître un magnifique potager, une clôture de planches, une absence de clôture, une clôture végétale ne faisant pas appel au thuya.

Cette diversité montre l'absence de règle en la matière (carte communale). Pour autant, cette dernière ne doit pas être uniformité, mais elle écartera les clôtures opaques qui cachent la maison et les matériaux ne respectant pas l'esprit de la ruralité.



Le parcours offre encore de belles perspectives sur des espaces vierges de signe urbain (bâtiments) et technologique (pylônes).

Successivement :

1. vue sur le Rossberg depuis Traubach le Bas
2. depuis les hauteurs de Guevenhatten
3. le clocher de Gildwiller sur le Mont vu depuis Guevenhatten.

De tels espaces de respiration sont précieux dans un territoire aussi fortement urbanisé : ils apportent la sérénité à celle ou à celui qui les contemple.

CRITERES D'APPRECIATION DE LA QUALITE DU PAYSAGE

Paysage urbain

La cohérence est le critère majeur d'appréciation du paysage urbain : cohérence d'aspect, cohérence des teintes, cohérence des matériaux visibles, accessoirement richesse des façades, aspect des clôtures. Pendant des siècles, cette cohérence était dictée par les contraintes liées aux techniques et aux matériaux ainsi qu'aux habitudes des corporations du bâtiment. Les documents d'urbanisme ont pris le relais et ont su dicter une cohérence jusqu'au tournant des années 2010. Depuis la loi de décentralisation de 1983, la signature du permis de construire est le dernier véritable pouvoir du maire, celui de dessiner le visage de sa commune.

Aspect : le cube (maison sans toiture) est une rupture totale avec les codes de la construction en Alsace ; la végétalisation apparaissait clairement comme un prétexte pour se libérer des contraintes d'aspect : elle n'apportait rien à l'économie de ressource, était inadaptée au climat local (pluie, neige) : de fait, cette règle n'est jamais appliquée et même pas exigée.

Teintes : le blanc, interdit pendant des années, est devenu la règle pour les maisons cubiques : une absence de couleur s'ajoute à la pauvreté des formes pour créer des objets froids et sans attraits, en opposition avec les maisons dont au moins un élément (toiture rouge ou façades colorées) introduit des teintes chaudes. La couleur est l'élément déterminant de l'intégration. Les meilleurs règlements de PLU (dans le Territoire par exemple) proposent un nuancier pour toutes les couleurs sauf le blanc et le noir. Les toitures noires cassent la cohérence colorimétrique (toitures rouge brique) du village vu du relief.

Matériaux : le béton et le crépis blanc s'opposent au rendu de la brique, du bois et du crépis peint ; l'impact d'un volume cubique est atténué lorsque les façades sont bardées de bois.

Richesse des façades : pas d'encadrement des fenêtres, pas de volets battants, des ouvertures plus larges que hautes, une teinte pauvre (blanc), dessinent un paysage pauvre fondé sur des façades simplistes.

Clôtures : les clôtures doivent être transparentes (grillage) pour que la maison participe au paysage de la rue, pour que ses habitants fassent partie de la communauté villageoise.

Paysage non bâti. Dans une région aussi densément peuplée que l'Alsace, les espaces indemnes de signes urbains et industriels sont précieux : ce sont des respirations dans le territoire. Il est important de les préserver (lutte contre le mitage). Dans les secteurs agricoles où les bâtiments sont autorisés, ces derniers doivent répondre à des exigences architecturales (teintes et matériaux) qui en garantissent l'intégration.