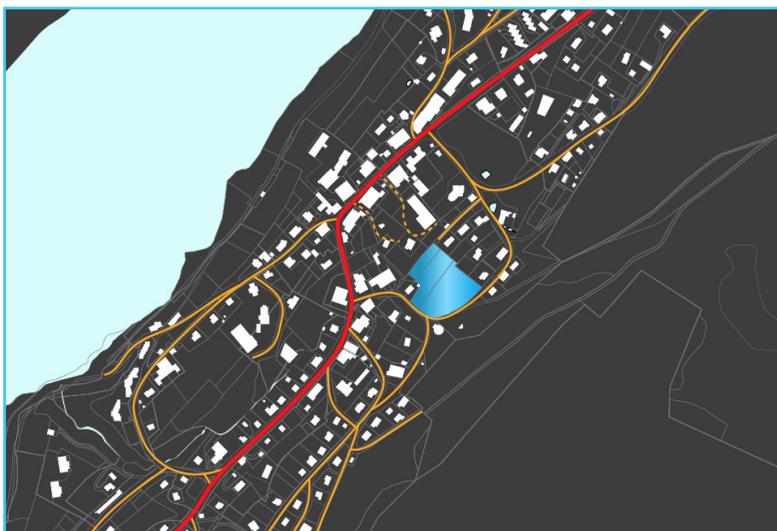


# COMMUNE DE MALBUISSON

Opération de logement à proximité du centre-bourg



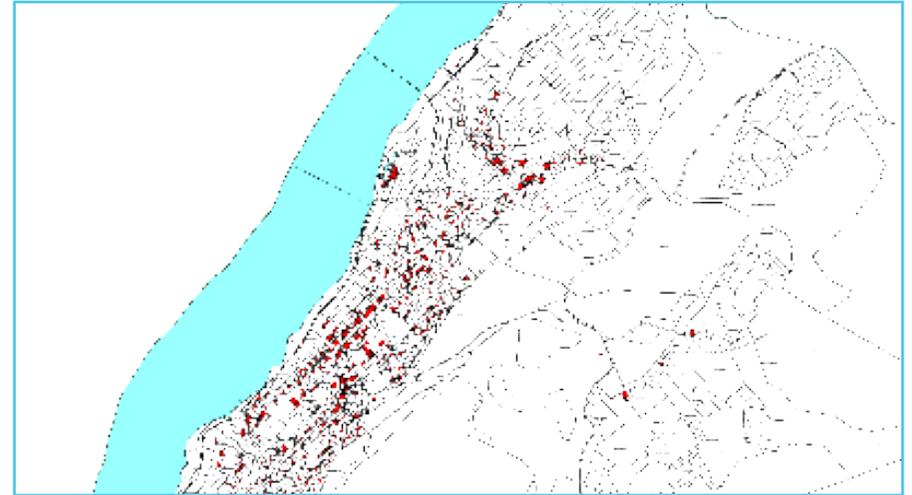


## Mise en contexte

La commune de Malbuisson est actuellement engagée dans une réflexion sur son plan local d'urbanisme. Le propos intègre, en plus de la question de l'habitat et de la réglementation environnementale, des considérations portant sur le réseau touristique et la valorisation du contexte paysager communal.

Dans ce cadre, l'aménagement des secteurs identifiés AU (à urbaniser) fait l'objet d'une attention particulière. Le présent document est centré sur l'un d'eux, le site dit «Champs des Champs» (zone UB au POS).

Ce site prolonge le centre-village vers le coteau, avec une visibilité importante depuis celui-ci. L'enjeu sera d'y produire une construction innovante et/ou contemporaine, sans rompre le lien avec le bâti avoisinant et l'ambiance urbaine existante.



Les activités nautiques sur le lac de Saint-point sont amenées à se développer.

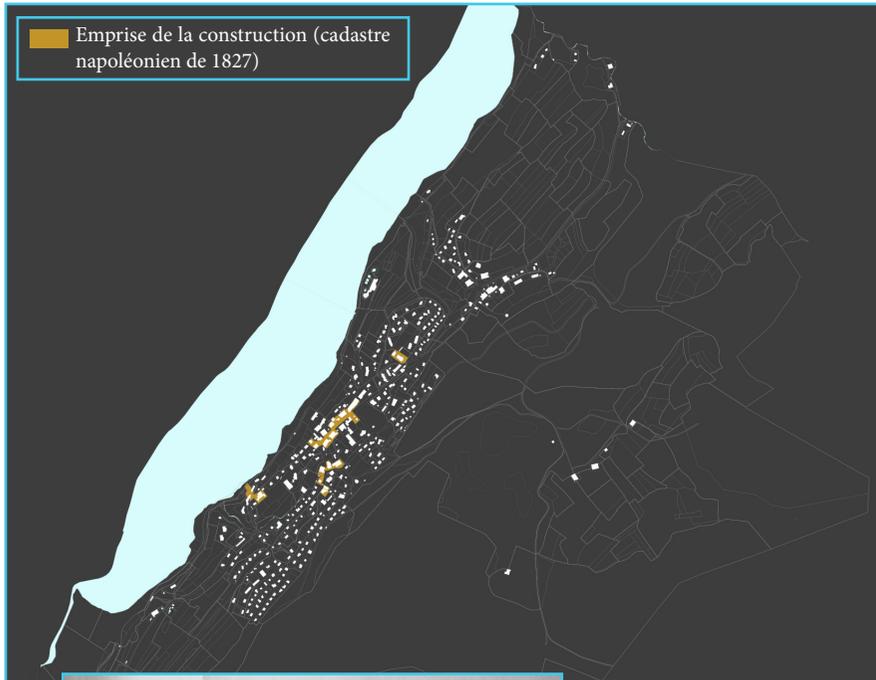


La commune bénéficie de spécificités touristiques d'été comme d'hiver. Dans le premier cas, le lac de Saint-Point permet des activités nautiques et de baignade. L'hiver, Malbuisson est l'un des sites de départ des pistes de ski de fond.

la cadre paysager regroupe les atouts de coteaux forestiers aménagés (circuits de randonnée) et des abords de lac. Le contexte bâti souffre lui d'un manque de cohérence, lié à une explosion relativement récente de la construction.

Aux typologies traditionnelles s'ajoutent des modèles variés de maisons individuelles, et plus dernièrement quelques opérations d'ensemble.

### Structure urbaine communale

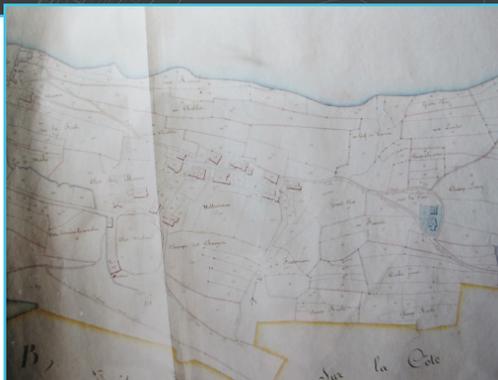


Malbuisson a connu un fort développement, au regard de son cadastre ancien (1827). Seuls quelques groupements de constructions, incluant l'église et une ébauche de centre-bourg, sont alors présents.

Le développement de la commune a suivi une logique linéaire, contrainte par le site (lac de Saint-point à l'ouest et coteaux à l'est). Le trafic routier a été canalisé suivant cette configuration, accentuant la résidentialisation le long de la route départementale.

Les migrations pendulaires en direction de la Suisse constituent un élément essentiel de la sociologie communale. Toutefois, Malbuisson existe pour elle-même, avec une offre commerciale de proximité, une attractivité touristique saisonnière et une réflexion dans la durée sur l'espace public.

Typologiquement, une grande diversité d'habitat est visible. Si quelques constructions imposantes peuvent être apparentées à une architecture traditionnelle, de nombreux modèles individuels ont été introduits.



Le centre-bourg est affecté par ces problématiques ; il est structuré par l'axe de la route départementale et par des constructions qui reflètent deux époques. Pour autant, l'emprise « publique » est forte, en lien avec les usages commerciaux et publics (mairie, école, poste, ...).

Tout site de projet à proximité du cœur de village gagne à contribuer à la valorisation de celui-ci, par son impact sur le paysage bâti global et le respect d'une ouverture sur les autres espaces communaux (rejet du repli à la parcelle par des constructions dénotant une autarcie).

## Équipements à proximité du site



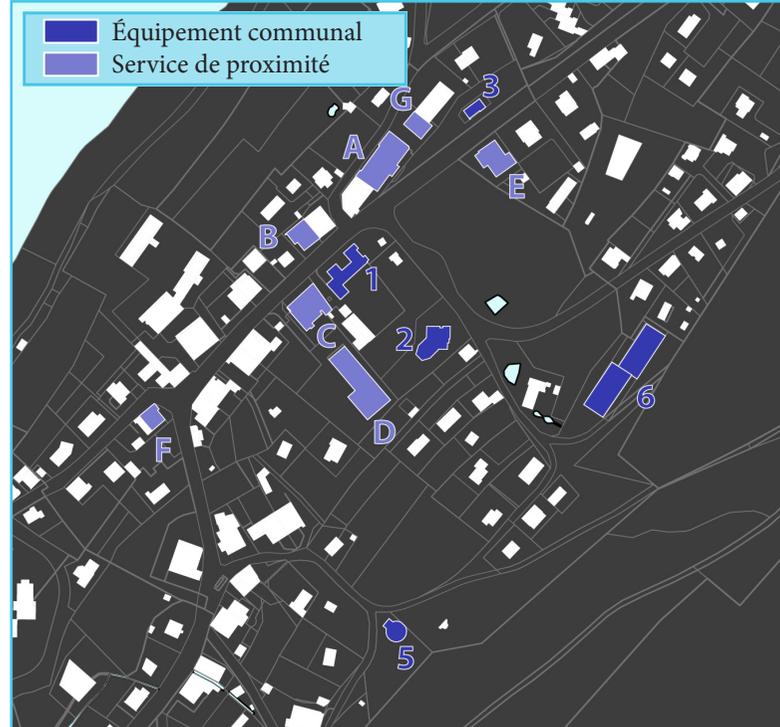
Interface mairie - école



Espace ouvert central



RD 437 structurant les équipements



Les équipements de fonctionnement communaux sont complétés par des services de proximité et une offre de restauration, à la mesure du tourisme local.

Le coeur de commune est ainsi structuré et canalise les flux et usages piétons comme routiers.

Équipements :

- 1 : mairie / école
- 2 : local associatif
- 3 : office de tourisme
- 4 : église
- 5 : équipement eau
- 6 : terrains de tennis

- A : hôtel du Lac
- B : hôtel restaurant
- C : produits locaux
- D : supérette
- E : restaurant pâtisserie
- F : restaurant
- G : hôtel

La centralisation des services et équipements est simplifiée par l'espace de stationnement modulable face à l'hôtel du lac (accueil touristique, manifestations courtes, ...). Ces équipements trouvent aussi accroche sur la route départementale, qui leur permet une bonne visibilité.

L'élément structurant absent de la carte ci-dessus est le lac de Saint-Point, dont l'aménagement est amené à se poursuivre. Il draine des usages à la fois de promenade et d'activité nautique, constituant un enjeu pour la commune mais aussi pour l'échelon territorial supérieur (intercommunalité, bassin de vie, ...).

## Importance des cheminements dans la prospective communale



Si la RD 437 structure la commune au niveau routier, Malbuisson bénéficie d'une situation se prêtant aux circulations alternatives et transverses, notamment en lien avec le lac et le départ vers les pistes de ski de fond.

Le bureau d'ingénierie Verdi a pu produire un important recueil prospectif reprenant les circulations douces envisageables sur le territoire communal. On y comprend les tracés liés au tourisme (randonnées, cycles, ...) et une analyse par séquences des axes principaux.

Le bourg centre-est impacté dans sa dimension d'usages et d'espaces publics. La dimension de cohérence pourra être appuyée ; pour éviter des interventions isolées, un travail de charte visuelle pourra compléter les propositions intéressantes du document, centrées sur les usages.



### Contenu de l'étude :

- Diagnostic selon un découpage séquentiel, le long de la route départementale.
- Propos sur de l'aménagement ponctuel (bord du lac, source bleue).
- Inventaire des circuits touristiques existants.
- Sensibilisation : prise en compte des différents usages, des circulations douces.
- Propositions : abords de voirie par séquences.
- Propositions : modification des limitations de vitesse routière et sens de circulation.

## Au sein de Malbuisson



Le site de projet, dans un réseau de circulation à compléter.

A proximité directe du centre-bourg, trois parcelles sont concernées, dans la continuité d'un tissu hétérogène et individuel.

le site est inscrit dans le PLU à venir en zone à urbaniser. L'enjeu y est secondaire pour la commune, mais peut contribuer indirectement à la construction du paysage urbain de Malbuisson.

Dans un contexte de pente, le site s'adosse à la lisière forestière sud-est. Provoquant un effet de cadre, la question de la co-visibilité depuis et sur le centre-bourg sera à travailler.

**Caractéristiques du site :**

Surface : 7 850 m<sup>2</sup> environ, contexte de pente moyenne, une vingtaine de logements

Avec une densité bâtie supérieure aux pratiques actuelles, le site est amené à accueillir strictement de l'habitat, en mixant typologies individuelles et collectives.

Pour autant, l'objet n'est pas d'introduire des ensembles collectifs disproportionnés, en se limitant à de petits collectifs dont les volumétries s'accordent avec le bâti existant à proximité.

Le site est inscrit comme un secteur à urbaniser, porteur d'innovation dans le PLU. Avant de valider une division parcellaire figée, reste à préciser le cadre de cette innovation (méthodologie de projet, résultat architectural, rupture franche avec l'existant pour matérialiser un modèle très contemporain, ...).



Le site constitue une interface entre les espaces boisés en haut de la pente et le coeur de commune. L'impact des volumétries et des découpages de toiture seront donc une source de cohérence d'ensemble. En termes de fonctionnement, un choix pourra également être fait sur le caractère fermé ou ouvert (sur le tissu urbain de centre-bourg) du futur ensemble d'habitat.

## Habitat à proximité

Les constructions proches du site ne sont pas le fait d'une reproduction architecturale ; ni d'une typologie pavillonnaire reproduite, ni d'une reprise du strict bâti traditionnel. Des habitats hétérogènes se succèdent, fréquemment appuyés sur une reprise très partielle des typologies anciennes. Ces disparités s'appliquent également aux hauteurs (nombre d'étages, ...) et aux rythmes (dominante horizontale ou verticale, séquences et alignements d'ouvertures, ...).



La reprise de telles typologies peut correspondre à de nouveaux petits collectifs (3-5 logements).



Le travail sur les abords (ouverture et jeu avec la pente) peut constituer une prescription en soi à reproduire.



Reprise d'une maison bois qui tranche dans un cadre plus maçonné (exemple isolé, logique non urbaine de chalet).



A partir d'une architecture, même basée sur une maçonnerie traditionnelle, la question des extensions est à anticiper.



Les volumétries sont simples, permettant une meilleure performance énergétique mais des styles de façades variés.



Choix de coloris très contrasté, taille importante des parties bois superposées rendant la construction lourde.

l'hétérogénéité de la construction pousse à sélectionner tout ou partie des éléments suivants pour nourrir une cohérence d'ensemble ;

- Volumétries et hauteurs
- Rythme et géométrie des ouvertures
- Géométrie de toitures
  
- Validation de 2-3 typologies de logement complémentaires
  
- choix limitant de matériaux
- choix limitant de façade



Afin d'ouvrir la réflexion sans la figer de manière prématurée, des scénarii d'aménagement peuvent être débattus. Les propositions suivantes ne sont donc pas des fins en soi mais des schémas d'intentions portant quatre types de projets différents.



Les scénarii doivent s'arrêter à une projection :

- d'itinéraires de circulation
- d'emprises types de construction
- d'un parti pris urbain établi

Les propositions tiennent compte de la réalité du site (dimensions, ...) mais ne partent pas d'une division parcellaire initiale (qui serait une conséquence des projets désirés.



Le site de projet est amené à interagir avec les abords de la superette. En effet, une liaison avec le centre-bourg y transiterait, pour un tracé piéton optimum.

L'usage de passage existe déjà mais n'est pas délimité. Le choix appartient aux élus de marquer fortement ou non le tracé, et d'y autoriser le trafic routier ou non.

### Choix de scénarii :

En raison du contexte urbaine de Malbuisson, certains scénarios ont été mis en avant ou écartés, par souci de cohérence taille du projet, contexte topographique, proximité du centre-bourg, ...).

#### Scénario 1 : Mixité encadrée selon deux typologies

*Cohérence architecturale marquée et déclinée, travail sur les volumétries*

#### Scénario 2 : Poursuite du modèle individuel

*Cohérence avec les logements voisins, travail sur l'ouverture ou le repli*

#### Scénario 3 : Jeu sur une respiration urbaine

*Poursuite et mise en valeur de la circulation écologique, usages publics*

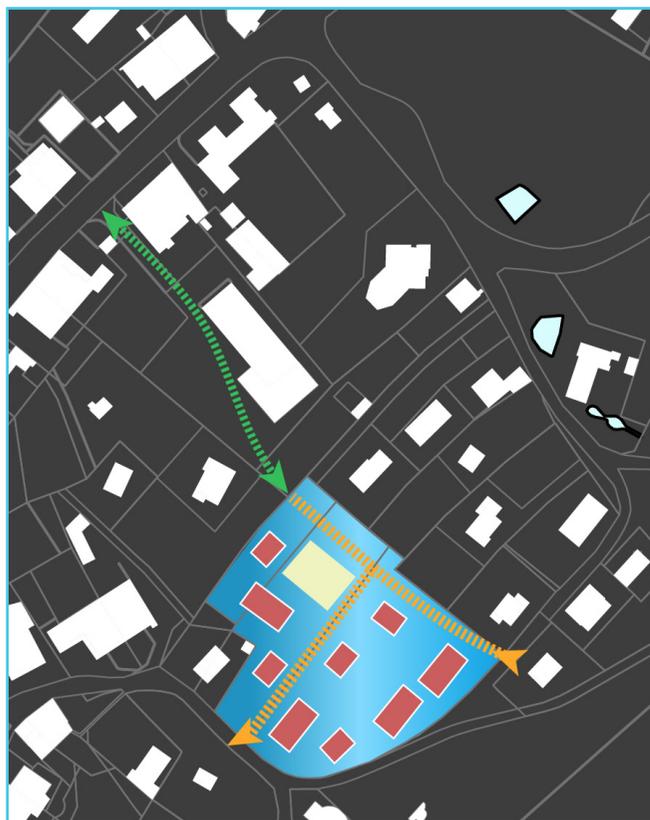
#### Scénario 4 : Typologies portées sur la durabilité

*Préoccupations sociales et environnementales, projet d'ensemble ouvert*

Ces scénarii relèvent de la logique de document de travail et ne sont pas communicables dans l'état aux personnes qui les concevraient comme des projets ou pré-projets aboutis. Ils pourront évidemment évoluer selon la réflexion des élus, pour être précisés.

## Scénario A : Mixité encadrée selon deux typologies

Afin d'intégrer des demandes multiples (accessions / locations, petits et grands logements), le site peut être aménagé selon une trame binaire ou trinaire. L'idée est de limiter les typologies différentes à deux voire trois modèles, pour maintenir une cohérence de fond, avec des prescriptions fortes.



- empreinte habitat
- espace public structurant
- voie interne de desserte
- liaison douce

Ce scénario prend le parti de constituer de la rue, en augmentant la densité bâtie existante à proximité. La mixité est répartie dans deux typologies distinctes : individuel pur et petit collectif (3-5 logements).

Considérant la topographie et la recherche d'un agencement complétant le paysage bâti (pour les vues sur le site), il est question ici d'aménager selon une logique de rideaux successifs. La voirie s'adapte à cette logique, initiant la traversée douce vers les centre-bourg (qui resterait piétonne et cycles).

le «quartier» garde ici une morphologie qui se nourrit de volumétries ordinaires. C'est l'effet d'ensemble qui prime, d'où l'importance de prescriptions spécifiques (coloris, toitures, ...) pour bâtir une cohérence. le parti pris architectural est ouvert, à partir d'une reprise partielle des enveloppes traditionnelles types que la commune souhaite valoriser (plus représentatives et authentiques).

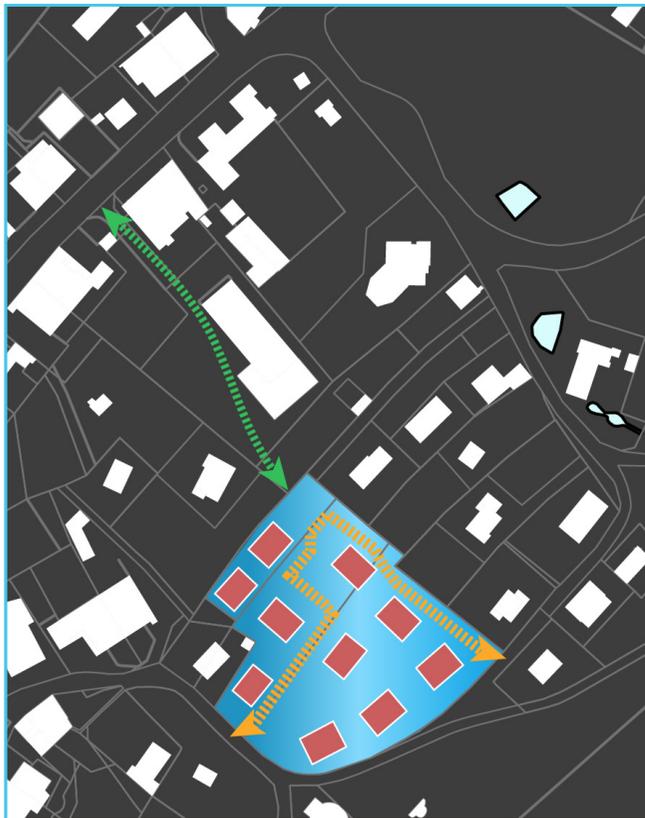


Par une position excentrée (tissu bâti actuel) et par sa topographie (légère pente), l'extension urbaine doit faire l'objet d'une attention particulière sur des principes de cohérence avec l'existant : façon de s'implanter par rapport aux autres constructions et / ou à la voirie, participation à l'ensemble de toitures qui peut être vu de plus loin, ...).

Tout espace public est à dimensionner selon les usages réels, sous peine d'être mal ou trop peu utilisé (rôle à définir).

## Scénario B : Poursuite du modèle individuel

A titre d'exemple, en dépit des objectifs initiaux du PADD, une projection du modèle individuel existant à proximité est possible. Dans ce cas, le modèle promu n'exclue pas nécessairement la qualité ou la modernité de l'architecture, mais induit une vie de quartier et une densité différente. Pour autant, ce type de tissu doit être très encadré (prescriptions), dès le permis d'aménager, pour éviter un clôtage fort à la parcelle.

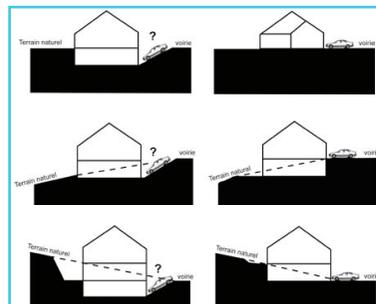


- empreinte habitat
- ▨ voie interne de desserte
- ▨ liaison douce

Avec la recherche d'une extension portant strictement sur un habitat individuel, il s'agit de sortir des logiques qui ruinent toute possibilité de projet d'ensemble (partant sur une division parcellaire et une création de voirie au plus rentable sans plus de prospective, dans le permis d'aménager).

La liaison douce menant au centre-village est à conserver mais le «quartier» est ici plus tourné vers lui-même. Les typologies individuelles participent visuellement à un aspect pavillonnaire, marquant une rupture urbaine entre le centre-bourg et les usages qui y sont liés ; il n'aurait pas vocation à être pratiqué si ce n'est par les riverains.

Les règles essentielles pour cadrer ces aménagements portent sur l'implantation, la géométrie des ouvertures et le traitement des façades. Les hauteurs sont à uniformiser, pour éviter l'exception dans l'ensemble.

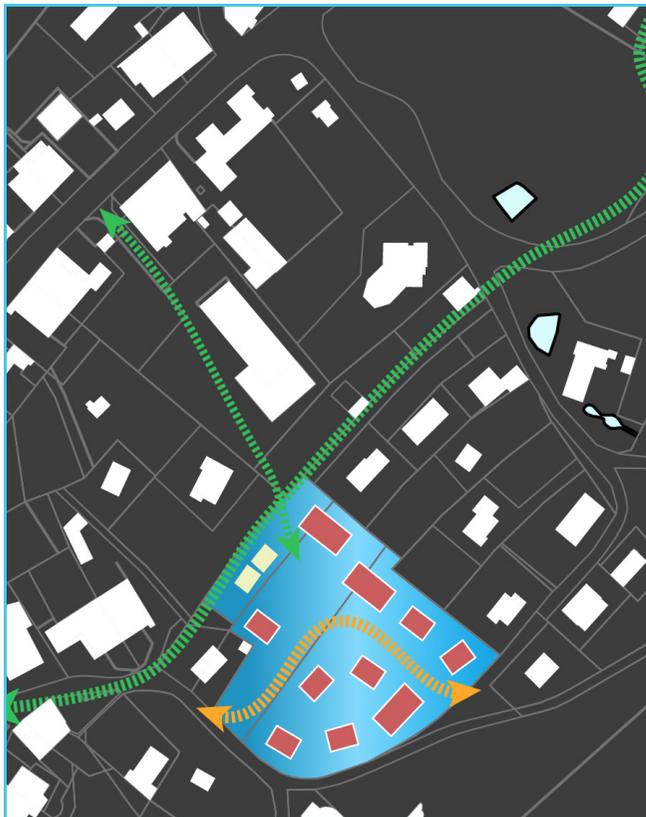


Ce type d'aménagement a une influence sur la forme urbaine globale de la commune : il repousse les typologies collectives et les usages les plus publics à d'autres parties de la commune. En effet, la logique pavillonnaire marque culturellement un contour plus ou moins épais dans une commune.

Ce parti pris conforte la fermeture de la commune au bas de l'espace boisé (peu de passage piéton à prévoir vers cet ensemble).

## Scénario C : Jeu sur une respiration urbaine

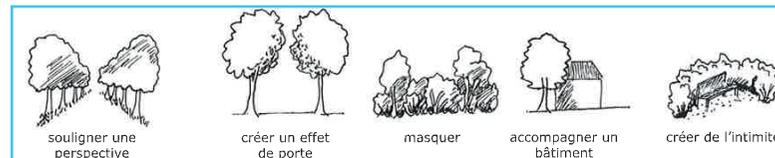
La commune de Malbuisson trouve sa qualité dans une réflexion sur l'espace public, mais aussi dans son cadre naturel. La densité végétale peut être intégrée comme centrale dans les projets, à la parcelle ou dans la poursuite de linéaires écologiques.



- empreinte habitat
- jardin pédagogique
- ▨ voie interne de desserte
- ▨ liaison douce

Ce scénario suppose que le tracé écologique prévu depuis le parking de l'hôtel du lac soit étendu aux abords du nouveau quartier. Ce quartier se veut ouvert sur les espaces dédiés au public (dont les équipements bâtis) en cœur de commune. La proximité de l'école justifierait l'introduction d'un jardin pédagogique, porte d'entrée vers le site.

La respiration urbaine ne remet pas en cause la mixité de typologies d'habitat, mais structure les emprises bâties pour ouvrir le site sur le tissu urbain global. Des prescriptions complémentaires portant sur les plantations pourront permettre de construire une cohérence végétale qui ne se limite pas à la voirie.



L'idée de cheminement écologique est en soit bonne. D'un point de vue paysager, les choix en matière de plantations participeront d'une valorisation du cadre communal ou d'un simple agrément en bordure de cheminement.

L'effet recherché n'est donc pas seulement porté sur le cadre immédiat, mais également sur les éléments en fond de perspective (éventuelle église, espace public, vue sur le lac ou le coteau, ...).

Outre cet aspect, la praticité des trajets doux est de mise : au plus court, pour canaliser les usages, avec un cadre immédiatement qualitatif et une logique de réseau (éviter un tracé court isolé). Tout détour ou manque de praticité conduira une partie des usagers à ne pas utiliser le dit tracé.

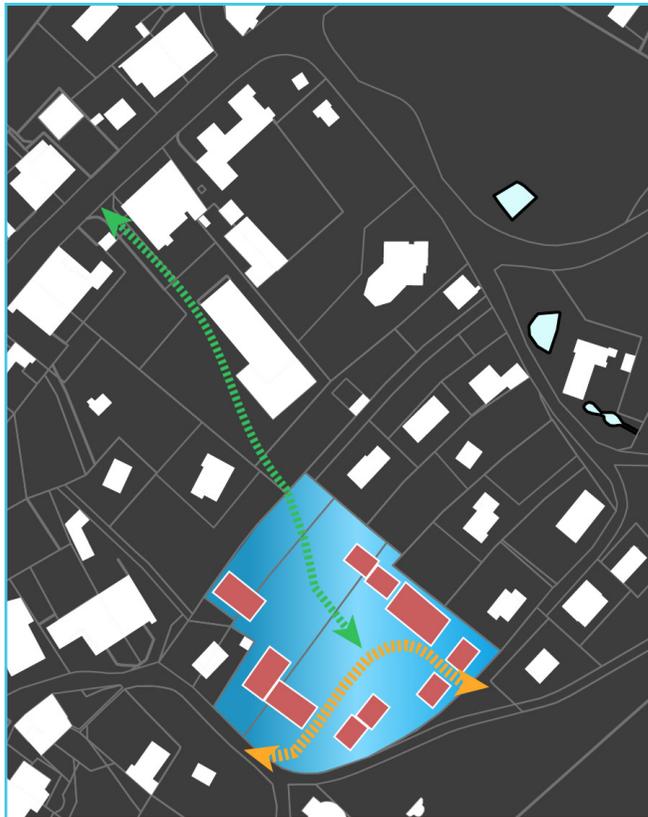


Mettre en scène la perspective sur l'église



## Scénario D : Typologies portées sur la durabilité

La durabilité est affaire de technique comme de société. D'une part les constructions peuvent être performantes, d'autre part elles doivent intégrer les difficultés courantes des jeunes et moins jeunes ménages (minimum de travaux à faire dans le temps, logement évolutif, ...). Enfin, ce type de site est idéal pour un projet d'ensemble, qui se libère des contraintes de parcellaire (exemple projet de logement à Auxon-dessous) à partir d'une initiative communale.

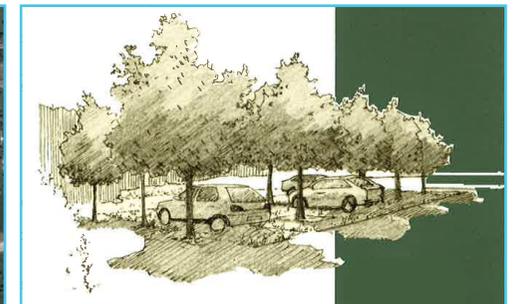


- empreinte habitat
- ▨ voie interne de desserte
- ▨ liaison douce

Attirer une nouvelle population suppose de prospecter à un compromis entre réponse aux attentes personnalisées des acquéreurs et maintien d'une qualité / cohérence urbaine. Les difficultés que rencontrent notamment les jeunes ménages touchent au prix des terrains et constructions (manque de logements conventionnés sur certains territoires), ainsi qu'aux coûts de réhabilitation du parc d'habitat ancien.

Par ailleurs, la recherche de logements réellement bien conçus d'un point de vue énergétique trouve un public important, nécessitant par contre une initiative publique initiale dans la plupart des cas. La notion de programme d'ensemble, encadré par la commune, trouve alors tout son sens.

Ce type de scénario favorise également l'innovation par une autre façon d'habiter en se détachant des logiques de clôtures que produit un parcellaire classique et offert au coup par coup.



Le projet d'Auxon-dessous (2010) regroupe avec une haute performance énergétique 27 logements sur une surface de 80 ares, avec une diversité de typologies (collectif et intermédiaire pour l'essentiel).

La durabilité est également fonction d'une attention à l'environnement, qui passe par des principes structurants comme des principes de détail (par exemple au niveau du stationnement, qui permet infiltration des eaux et la mutualisation).

### Invariants globaux

- Le projet aura pour vocation essentielle de porter un projet d'habitat, concentrant une partie des objectifs de logement inscrits dans la durée dans le PLU.
- Le lien avec le centre-bourg doit être marqué et adapté aux usages piétons, cycles et automobiles.
- Le découpage parcellaire final devra s'adapter au projet type souhaité par la commune et non l'inverse.
- L'urbanisation ne se fera pas au détriment du contexte paysager et environnemental, à plus forte raison dans un contexte de pente (co-visibilités, ruissellement, ...).
- Dans une mesure acceptable, la réflexion sur les circulations sur le site sera accordée avec la réflexion à l'échelle communale (charte visuelle d'espace public, dimensionnement, ...).
- La densité bâtie du site, tenant compte des objectifs du PLU, sera supérieure par rapport aux espaces voisins, grâce à une mixité entre typologies collectives et individuelles.
- Une relative unité visuelle est nécessaire à planifier, pour pallier aux intentions constructives dans la logique du coup par coup et fédérer un jeu sur les hauteurs / toitures.

### Propositions d'invariants

- Le site accueillera des usages publics adaptés (besoin, lien avec un équipement voisin, ...).
- La parole des futurs usagers doit servir de base pour la programmation de quartier.
- La programmation sera agrémentée par un concours d'idées préalable.
- A partir d'une réflexion spécifique, la commune est moteur pour concrétiser une réflexion imagée sur la réelle architecture traditionnelle locale (base utile aux constructeurs - architectes - acquéreurs, pour éviter les réinterprétations malheureuses du patrimoine traditionnel). La réflexion peut être extra-communale.

### Estimation de l'impact démographique

Considérant que le site de projet compte une surface d'environ 7850 m<sup>2</sup>, on peut faire l'estimation suivante ;

Scénario 1 (Mixité encadrée selon deux typologies) :

*17-25 logements*                      *40-55 habitants*

Scénario 2 (Poursuite du modèle individuel) :

*8-12 logements*                      *25-35 habitants*

Scénario 3 (Jeu sur une respiration urbaine) :

*16-22 logements*                      *40-50 habitants*

Scénario 4 (Typologies portées sur la durabilité) :

*20-25 logements*                      *45-60 habitants*

## Poursuite vers l'opérationnel

Selon les modalités foncières et les objectifs architecturaux de la commune, on différenciera l'aménagement du secteur :

- par initiative ponctuelle et privée, le travail préalable permet de toucher principalement à la division parcellaire et à des bases règlementaires
- par une initiative centralisée, formalisée par les élus ou un aménageur et présentant un plan d'ensemble

### L'équipement du secteur est le fruit d'initiatives privées, au coup par coup

les options de la collectivité résident alors dans un programme de préconisations (règlement de lotissement, règlement de PLU, orientation d'aménagement et de programmation). La production d'un plan masse et de principes fondateurs (sur l'implantation des constructions, les volumes, ...) doivent être accessibles à tous (compréhensibles et téléchargeables / facilement retirés en mairie).

Le rôle de la mairie et ensuite de faire appliquer les principes établis, dans l'intérêt de l'identité de Malbuisson, mais aussi des habitants, en limitant les cas de précédents.

### Le secteur fait l'objet d'un projet global et centralisé

La commune possède les terrains ou les acquiert grâce au portage de l'agence foncière ; elle est alors en mesure de lancer un appel d'offre pour l'aménagement du secteur complet. Les maîtrises d'œuvre seront alors groupes de promotion ou équipes d'architectes-urbanistes-promoteurs. L'intérêt de la démarche est de consulter plusieurs équipes, si possible jusqu'à la remise «d'intentions architecturales» qui sont des esquisses de projet.

Si l'opération est réalisée par un aménageur unique ; le maire doit user de son droit de signature pour faire évoluer le projet hors des solutions «catalogues» habituelles. Les négociations sont plus aisées lorsque la collectivité peut justifier son attitude auprès d'un éventuel tribunal (sursit à statuer, orientations d'aménagement et de programmation précises, ...). L'avancement du PLU est ici la clé, les règlements ne donnent que des bases de prescription limitées.

### L'opération est mixte (outre le projet principal, les lots restants sont juste préconisés)

Dans ce cas, le projet principal (espace public, petit collectif, ...) doit être emblématique au regard des constructions qui seront ensuite réalisées une par une. Les préconisations seront limitées à des données réglementaires (cf premier cas, plus haut).

Le projet principal pourra par contre cadrer la construction postérieure, si des principes d'orientations / d'implantations forts sont inscrits et si le réseau de circulation / les espaces publics sont déjà bien définis.

### Procédures de publicité :

Pour un appel d'offres à destination d'une maîtrise d'œuvre, la consultation suit globalement cette logique (cf document en annexe) :

En fonction d'un programme et d'un chiffrage, la publicité est adaptée (selon ampleur financière du projet, procédure de marché public).

- l'appel d'offre traditionnel permet de recevoir des dossiers de candidature présentant références et compétences des équipes candidates. Les trois meilleures équipes sont auditionnées et la commune choisit sa maîtrise d'œuvre.

- la remise d'intentions architecturales suit l'appel d'offres traditionnels ; les trois candidats retenus doivent présenter un avant-projet (esquisses, maquette, ...). Sur cette base plus développée, les élus font le choix du lauréat. Les deux candidats éconduits sont dédommagés pour leur travail d'esquisse (environ 2500-3000 euros en moyenne).

La maîtrise d'œuvre et le permis d'aménager relèvent de deux consultations a priori distinctes, et peuvent correspondre à des calendriers différents, selon le plan d'action voulu par les élus au cours de leur mandat.

---

---

Le présent document n'est pas un aboutissement. Il doit au contraire être conçu comme un support aux débats qu'il doit susciter. Les propos avancés restent un résumé de principes à évaluer au sein du conseil municipal et avec les habitants. L'objectif est d'anticiper des projets isolés en ayant cadré la forme urbaine désirée par les élus.

La commune de Malbuisson dispose de réflexions et d'orientations portant sur des thématiques variées et primordiales. L'aménagement du site des champs des champs gagnera à inclure subtilement une architecture contemporaine dans un contexte marqué par une réinterprétation souvent hasardeuse des modèles traditionnels. De plus, les objectifs du PLU intègrent la question de la diversité des typologies d'habitat (plusieurs proportions sont envisageables, à trancher par les élus), à décliner opérationnellement.

Selon le calendrier du PLU, ce document peut nourrir une orientation d'aménagement spécifique dans certains articles du règlement ou encore entamer un propos plus contractuel (règlement de lotissement, principes à intégrer dans un permis d'aménager, ...). La municipalité démontre une conscience sur la réflexion globale sur son territoire ; le site du champ des champs est à inscrire dans cette logique. En effet, selon le parti pris retenu, la commune s'ouvrira sur ce site ou à un autre endroit de la commune (toutes typologies collectives ne peuvent raisonnablement fonctionner à un trop grand écart avec les polarités d'usages).