COMMUNE D'ERSTEIN

Cité ouvrière dite « Neye Hisle »

Fiche de recommandation

Dans le cadre de démarches de projets, la ville d'Erstein et la conservation régionale des monuments historiques - site de Strasbourg ont souhaité proposer une fiche de recommandations architecturales relative à l'ancienne cité ouvrière dite « Neye Hisle ».

L'objectif est de :

- valoriser l'intérêt patrimonial de la cité qui a motivé une protection au titre des monuments historiques par arrêté du 17 février 2014.

- qualifier les éléments architecturaux, paysagers et urbains qui confèrent un caractère remarquable à l'ensemble.

- dégager des pistes de projets pour chacun tout en conservant une cohérence d'ensemble et en exprimant des choix plus particuliers.









Ces maisons sont l'expression d'un quartier particulier d'Erstein qu'il convient de mieux connaître, reconnaître et valoriser pour en assurer sa transmission aux générations futures.

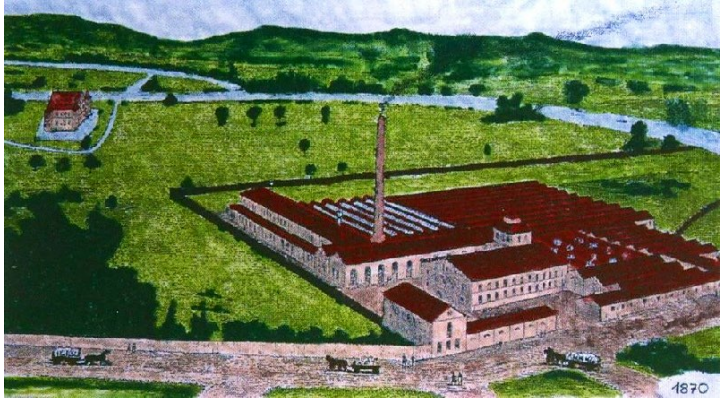
Rappel historique de l'ancienne cité ouvrière Neye Hisle

Lorsque Frédéric Niefenecker, Henry Schlumberger (1817-1876) et le Baron Zorn de Bulach (1786-1868) inaugurent le 31 Décembre 1855 leur filature de laine peignée à Erstein, ils ne pouvaient qu'espérer leur réussite. Vingt années plus tard, la filature a triplé de surface et de production, pour en faire, à la fin du XIXe siècle, une des plus importantes filature de laine de l'empire allemand.

Nombreux sont les industriels à faire construire leur propre cité et Erstein ne déroge pas à la règle. C'est entre 1884 et 1896, en trois phases, qu'est édifiée la cité de la rue du Général Leclerc, soit un ensemble de 17 maisons doubles. Construites toutes selon le même plan (non signé) et par le même entrepreneur local, Willer et Wittenburg, les maisons forment un ensemble sériel cohérent et rigoureux. Cette cité s'implante à l'ouest de la filature, dans l'axe de la rue des cordiers. La cité constitue ainsi le premier grand projet urbain de la ville d'Erstein, qui comptait à l'époque entre 3 000 et 4 000 habitants, pour 1 000 employés de la filature. Les maisons ne logent pas tous les ouvriers. Outre ceux qui se logent par eux-mêmes, la filature possède encore d'autres immeubles abritant équipement ou foyers.

D'un point de vu du projet urbain, les maisons de la cité du Général Leclerc s'inscrivent dans un environnement fleuri et paysager. Des jardins se trouvent à l'arrière des maisons au sud de la rue, et deux lilas agrémentent la façade sur rue de chaque maison. Trois puits sont à la disposition des habitants. Chacune accueille deux familles. Leur intimité est garantie par une séparation nette des logements, évitant le plus souvent possible le vis-à-vis. Ajoutant à cela un jardin individuel ainsi que des jardins ouvriers partagés.





Les habitants pouvaient s'auto-suffire, en cultivant légumes et fruits et en élevant des bêtes à l'arrière de leur logis dans une remise.

Les maisons étaient confortables pour l'époque. Equipées d'un poêle à bois en fonte au rez-de-chaussée, d'une petite cheminée, d'un large évier de grès et d'une fosse pour les eaux usées, chaque maison répondait aux besoins de la vie courante. Il est aussi important de noter qu'elles comportaient, à l'intérieur, des toilettes à l'étage. Chacune comptait deux chambres à l'étage, une cuisine et une pièce à vivre au rez-de-chaussée ainsi qu'une chambre, et une cave partielle, pour environ 60m2 habitables.

Un soin particulier est porté sur l'ornementation des maisons de cette cité ouvrière. Chacune présente en effet des éléments décoratifs qui tranchent avec le souci de construire à l'économie : les chaînages d'angle, les arc de décharge, sont traités en brique de débord, les soubassements en grès à bossage, les tuiles de rives sont décorées de motifs géométriques et le pignon est orné d'un épis de faîtage. Tout ceci participe à l'animation des façades. C'est également ce traitement soigné, auquel les habitants sont en général sensibles, qui justifie la nécessité de réfléchir au maintien de cette identité cohérente à l'avenir. Ce sont encore ces qualités, associées à la rationalisation du modèle constructif, qui expliquent que Willer et Wittenburg aient continué à construire, à Erstein, et pour des propriétaires privés, des maisons de ce type.

Destinées aux salariés de la filature pour la location, ces maisons ont ainsi accueilli plusieurs générations d'ouvriers, de contremaîtres ou de spécialistes. Elles ont traversé les années, ne changeant que peu, conservant la qualité de cette série de maisons identiques, dont chaque partie participe à la cohérence de l'ensemble. En effet, tous les travaux d'entretien, de modernisation, ou de modification, les affectaient en même temps durant toute la période où la filature possédait l'ensemble du quartier. Ainsi, plusieurs « état d'origine » dont on lit les choix en terme de traitement de façades, de décors de menuiserie, d'aspect paysager, se sont succédés. Si leur revente en 1977 a permis aux propriétaires de modifier l'aspect ou l'organisation intérieure de certaines d'entre elles, notamment en réaménageant les fond de parcelle, ces maisons sont toujours caractéristiques aujourd'hui.

Plus d'un siècle d'histoire transparaît encore sur ces murs.

Le fait qu'un seul administrateur ait assuré la gestion de 17 maisons bi-familles (soit 34 logements) jusqu'en 1976 a permis de préserver la cohérence de l'ensemble bâti et paysager.

Ce mode de gestion pourrait être assimilé à un syndic fixant un cahier des charges à une copropriété sur un immeuble collectif pour fixer la couleur des stores, les gardes corps, les boites aux lettres…
La revente par lot dès 1977 a eu pour conséquence de perdre ce traitement homogène des constructions par l'expression de choix plus individuels.

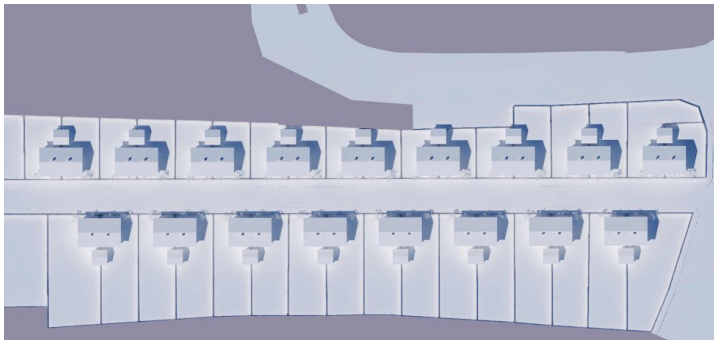


Aussi, sans brimer les souhaits d'appropriation de chacun il est possible de maintenir les caractéristiques fortes de ce bâti par la mise en place de principes simples et partagés.

Intérêt patrimonial de la cité Neye Hisle

La composition urbaine :

Les maisons sont implantées de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et regroupées deux à deux (bi-famille). Elles sont toutes alignées entre elles avec 8 modules d'un côté et 9 de l'autre.



Les clôtures à croisillons en bois délimitent l'espace public de l'espace privé.
Le bâti est composé d'un RDC sur-élevé (+70cm), coiffé d'un étage en comble . La toiture est à 30°. Les lignes d'égouts et de faîtage sont toutes alignées entre elles.



Le jardin situé à l'arrière des habitations peut encore être composé de dépendances et d'un espace vert à l'abri des vues, l'ancien jardin à cultiver.

Cet alignement urbain du bâti et des clôtures, l'homogénéité des maisons, la continuité des hauteurs de faîtage accentuent la perspective de cette rue et lui donnent une forte identité urbaine.





Les éléments d'architecture remarquables :

Un regard attentif sur les éléments qui composent les constructions permet de dégager des distinctions très singulières de cette architecture par rapport à celle plus communément construite.



Par exemple :

- La couverture est composée de tuiles terre cuite de teinte naturelle à cotes latérales. Les tuiles sont mécaniques à double emboîtements, brevetées par l'entreprise Gilardoni d'Altkirch (en 1850).



- Les épis de faîtage (modèle Gilardoni d'Altkirch) présentent des motifs floraux uniques tout comme les tuiles de rives.
- Les tuiles faîtières sont scellées au mortier de chaux.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA CULTURE

- Les chaînage d'angle sont appareillés en brique de loess (jaune) à pause en panneresse.



- Le soubassement est constitué de 2 hauteurs de moellons de grès.



- Les arcs de décharge en brique sont appareillés en alternance en briques à pause en panneresse et boutisse.

- Au niveau de la dalle haute du RDC, une frise en brique posée en boutisse délimite les hauteurs d'étage.



- Une autre frise en brique sous toiture vient souligner le couronnement de l'édifice.



- Les pannes de la charpente sont apparentes et les abouts sont sculptés.
- Les volets en bois sont pleins sur les faces latérales et persiennés au 1/3 supérieur sur les façades sur rue



- Les portes en bois sont pleines à lattes horizontales



- Les fenêtres sont ouvrantes à la française à 2 vantaux avec une répartition à 6 carreaux.
- Les cheminées sont en brique bicolore (brique terre cuite et loess orange et jaune)



- Les dépendances sont bardées de lames verticales en bois.

L'ensemble de ces détails méritent que l'on y attarde le regard. Ils ont été dessinés, pensés pour apporter une qualité architecturale à cet ensemble. Ils participent de la valeur et de l'intérêt de ces maisons.

Aujourd'hui, ces modes constructifs rendent difficiles ce niveau de détail dans l'habitation.

Les extensions

Ces maisons, conçues à la fin du 19ème n'offrent plus les conforts modernes attendus.

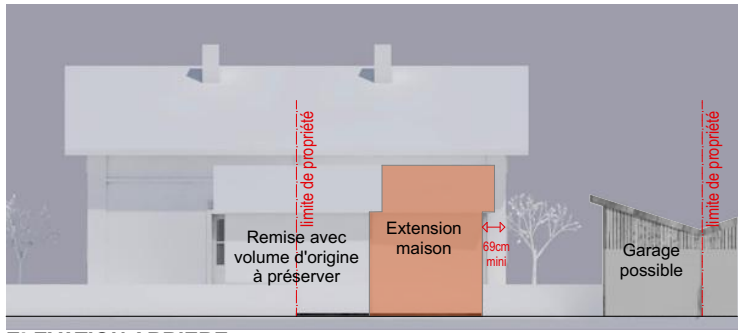
Des adaptations doivent être envisagées pour accueillir les familles d'aujourd'hui.

Afin de permettre des possibilités d'extensions de ces maisons et la construction d'annexes, un espace délimité entre la façade arrière et une profondeur de 6m vers le fond de la parcelle permet de conserver le profil de la rue et la composition d'origine.

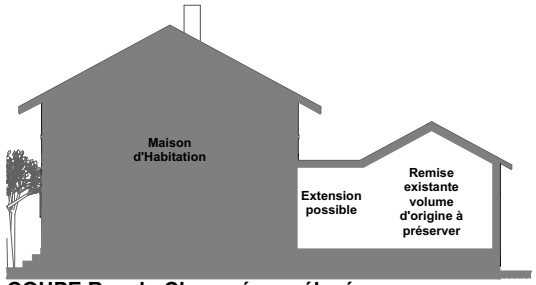
En cas d'extension accolée à la maison, le retrait du chaînage d'angle en brique de l'extension projetée permet également de préserver cette caractéristique architecturale.



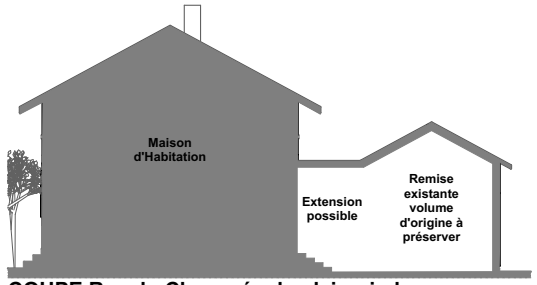
ELEVATION AVANT sur RUE cas d'un garage en limite de propriété



ELEVATION ARRIERE

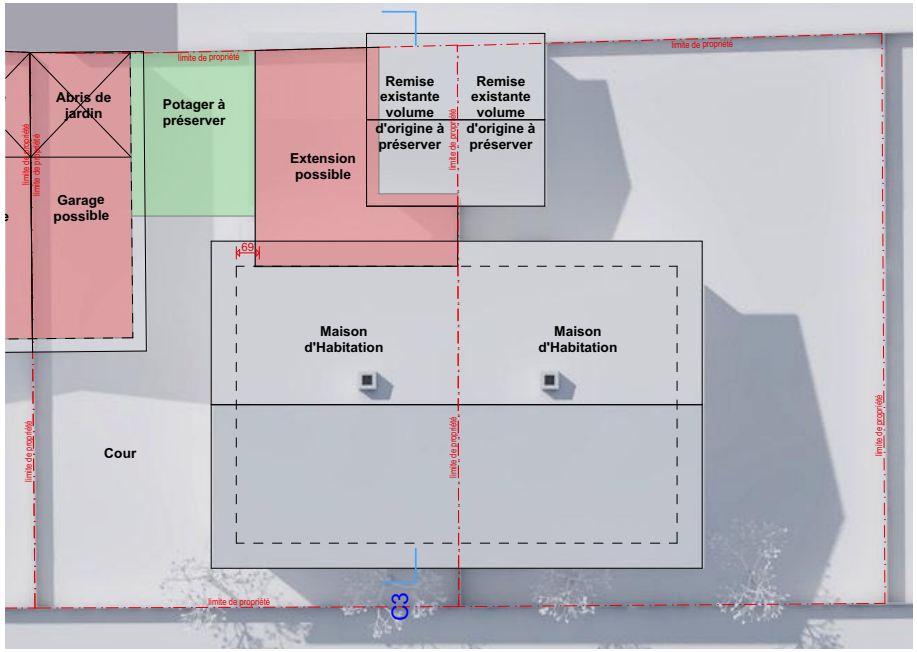


COUPE Rez-de-Chaussée surélevé

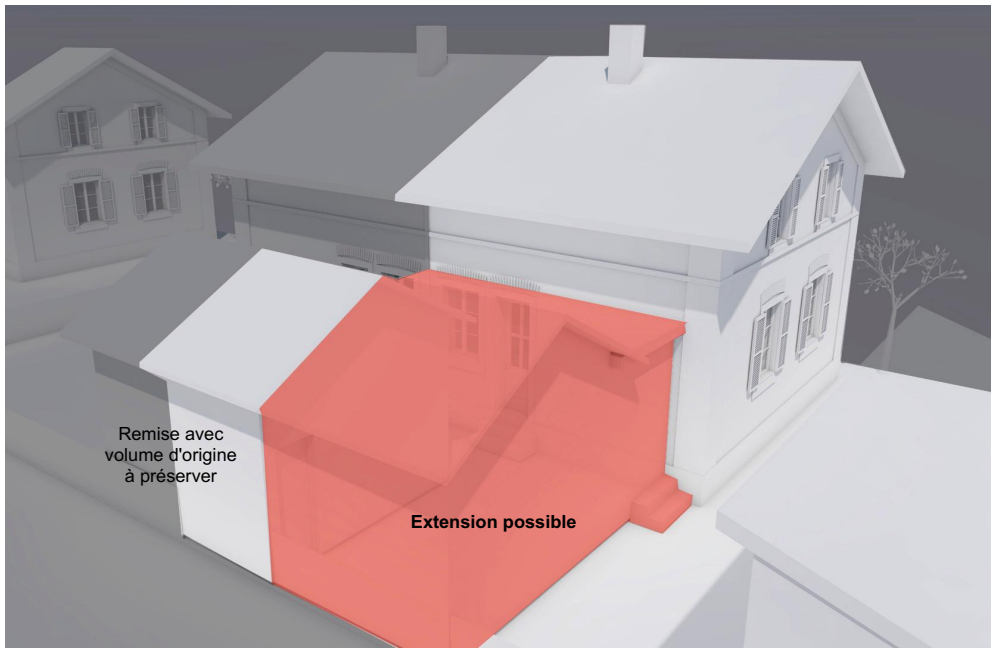


COUPE Rez-de-Chaussée de plain-pied

CAS 1 : Extension avec remise existante dans son volume d'origine



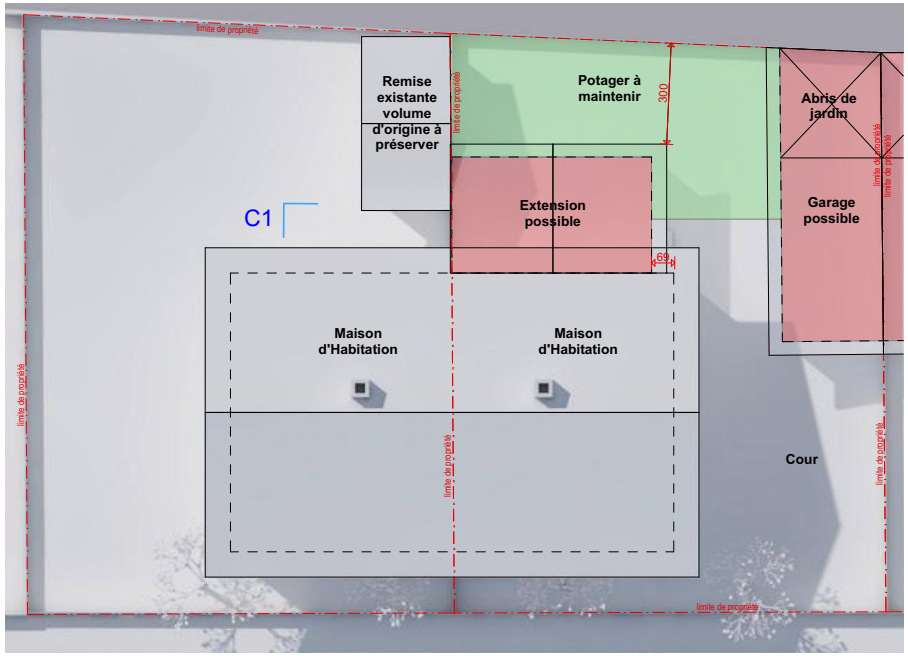
PLAN DE MASSE



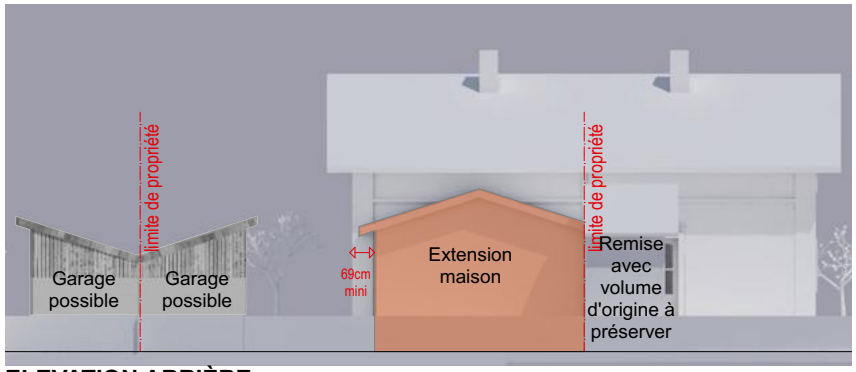
VOLUME CAPABLE

Les extensions

CAS 2 : Extension sans remise existante dans son volume d'origine



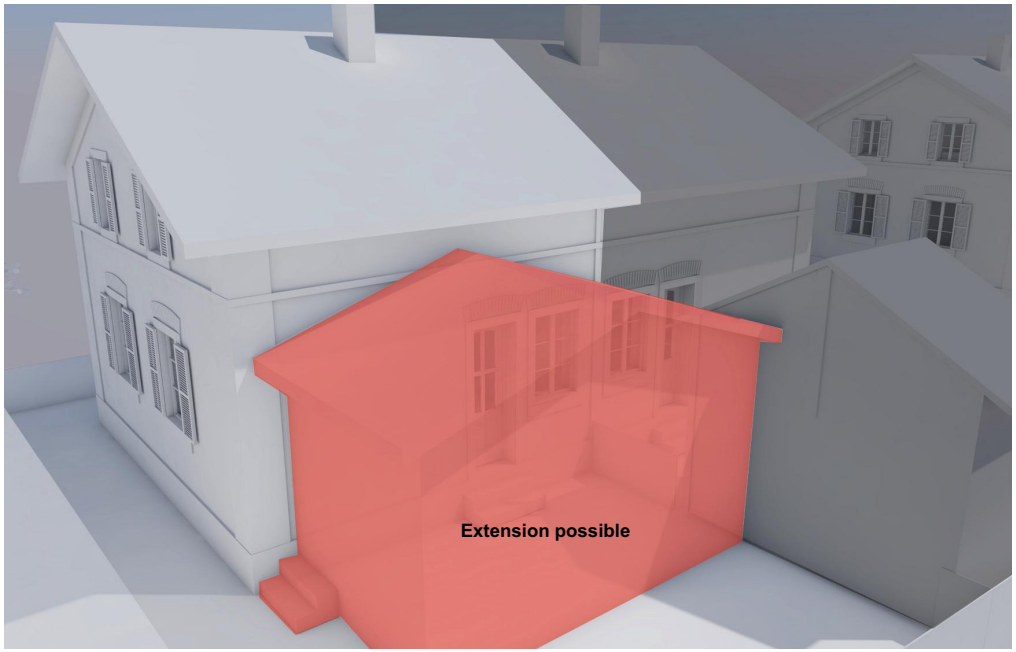
PLAN DE MASSE



ELEVATION ARRIÈRE



ELEVATION AVANT sur RUE cas d'un garage en limite de propriété



VOLUME CAPABLE

Recommandations

Afin d'assurer une cohérence architecturale et une intégration optimale à l'environnement paysager, les annexes situées en second fond de parcelle seront de préférence en maçonnerie avec un bardage en bois vertical en partie supérieure (de 1,5m au-dessus de la dalle haute du RDC, au pignon) et de toiture mono-pente en tuiles.

Si les annexes sont positionnées sur une limite séparative voisine, elles auront l'égout à l'aplomb de cette limite séparative afin de respecter le document d'urbanisme en vigueur.



Les garages sont à positionner en second fond de parcelle. Ils s'intégreront dans leur aspect aux annexes.

La prédominance du volume et de l'aspect d'origine doit être le principe de toute proposition d'évolution de ce bâti.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, de perpétuer les caractéristiques si singulières de cette cité, les matériaux tel que les tuiles, les enduits, les menuiseries, les volets, les portes, les rives et les égouts reprendront celles des dispositions d'origine.

Les perspectives urbaines sont fortement marquées par les hauteurs au faîtage, à l'égout et la délimitation des clôtures. Par conséquent, il est important de se limiter aux hauteurs des faîtages et égouts d'origine.

- Les teintes des maison doivent tenir compte de la mitoyenneté. La fiche conseil du CAUE propose quelques solutions (http://www.ville-erstein.fr/images/2-ERSTEIN/11-urbanisme/Charte-couleurs-batiments/plaquette_maouvrires_a3.0k.pdf)

Les clôtures constituent la première façade entre l'espace public et l'espace privé.

Les matériaux de teinte sombre et d'aspect mat tels que le bois ou le métal thermolaqué sont à privilégier.

Le modèle d'origine est industrialisé aujourd'hui.



Pour agrémenter l'espace public et la qualité paysagère de la rue, chaque habitation disposait de 2 lilas et de vigne grimpante sur le jardin de devant.

La qualité paysagère et environnementale de cet ensemble mérite d'être soutenue et valorisée.





La protection au titre des monuments historiques

En France le patrimoine est reconnu comme bien commun de la nation. Il est d'intérêt public. La protection reconnaît l'intérêt architectural , historique ou artistique d'un bien.

Il convient pour les services de l'état d'en assurer sa préservation, sa bonne conservation et sa transmission au générations futures.

La forme urbaine de cité ouvrière, ce bien en série, le manque de retour temporel rendent difficile d'apprécier à sa juste valeur la cité Neye Hisle.

Cette fiche de recommandation invite à renouveler le regard des habitants sur leurs biens, leur cadre de vie et la reconnaissance de l'intérêt patrimonial de cet ensemble urbain en plein coeur d'Erstein.

Le service de la conservation régionale des monuments historiques (CRMH)

Dans le cadre d'une démarche de projet, la conservation régionale des monuments historiques- site de Strasbourg se tient à la disposition des demandeurs pour accompagner leur projet de la phase avant projet sommaire à l'exécution.

Direction régional des affaires culturelles Grand Est
Conservation régionale des monuments historiques – site de Strasbourg
Palais du Rhin
2 place de la république
67 082 Strasbourg Cedex
Téléphone : 03 88 15 56 60

Les autorisations préalables au titre du code de l'urbanisme

Démarche à suivre :

- Se renseigner sur le document d'urbanisme en vigueur

http://www.ville-erstein.fr/urbanisme/plu

- Faire appel un architecte

- Déposer une autorisation administrative (permis de construire)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA CULTURE