CAUE
Alsace

Développement urbain par l'extérieur

Formation à l'attention des élus

du SCOT Colmar Rhin Vosges

SCOT Colmar Rhin Vosges

Conférence n°1
16 novembre 2022

Michel Bayer
Arnaud Bronner

Sommaire

1 Programme des interventions

2 Les CAUEs / Le CAUE

3 Constats Enjeux

4 Retours d’expériences

CAUE
Alsace

1
Programme des interventions

Programme prévisionnel

Séance 1 / Développement urbain par l'extérieur

Séance 2 / Développement urbain par l'intérieur

Séance 3 / Le projet urbain par le paysage

Séance 4 / Ailleurs, un urbanisme vert

CAUE
Alsace

2
Présentation des CAUEs / du CAUE d'Alsace

Les CAUEs
/ Le CAUE d'Alsace

Le CAUE est une association départementale dont les missions de service public ont été définies par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Cette loi précise, en son article 1er, que la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les CAUE sont présents dans presque tous les départements de France. Sous forme d'associations, indépendantes et à but non lucratif, les CAUE participent à l'éveil des publics dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage. Ils conseillent également les maîtres d'ouvrage, privés ou publics, en amont de leurs projets de construction et d'aménagement.

Tous les conseils délivrés par le CAUE sont gratuits.

Les missions du CAUE

conseiller

« ... le CAUE est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tous les projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement... »

Loi du 3 janvier 1977,
article 7, alinéa 4

informer

« ... le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre... »

Loi du 3 janvier 1977,
article 7, alinéa 3

former

« ... le CAUE contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction. »

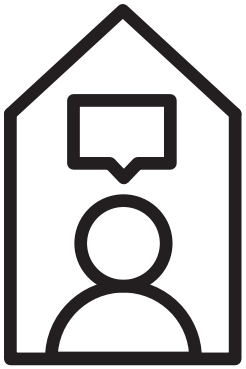
Loi du 3 janvier 1977,
article 7, alinéa 2

sensibiliser

« ... le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement... »

Loi du 3 janvier 1977,
article 7, alinéa 1

Le CAUE d'Alsace en 2021



1956

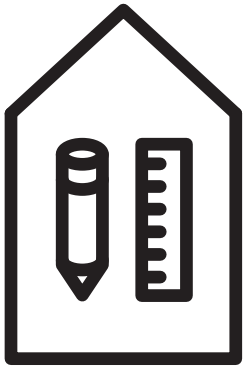
conseils
aux particuliers

105

dossiers
de conseils
aux collectivités

968

jeunes
sensibilisés

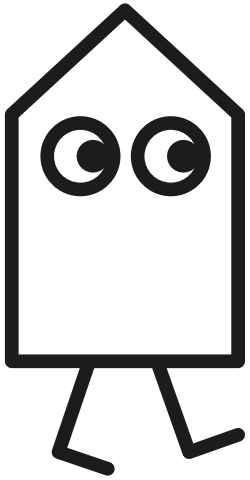


14

Enseignants
formés

Les CAUEs / Le CAUE

Bénéficiez du savoir-faire et de l’expérience des conseillers du CAUE



https://**www.caue-alsace.com/**

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d’architecture,
d’urbanisme
et de l’environnement

CAUE
Alsace

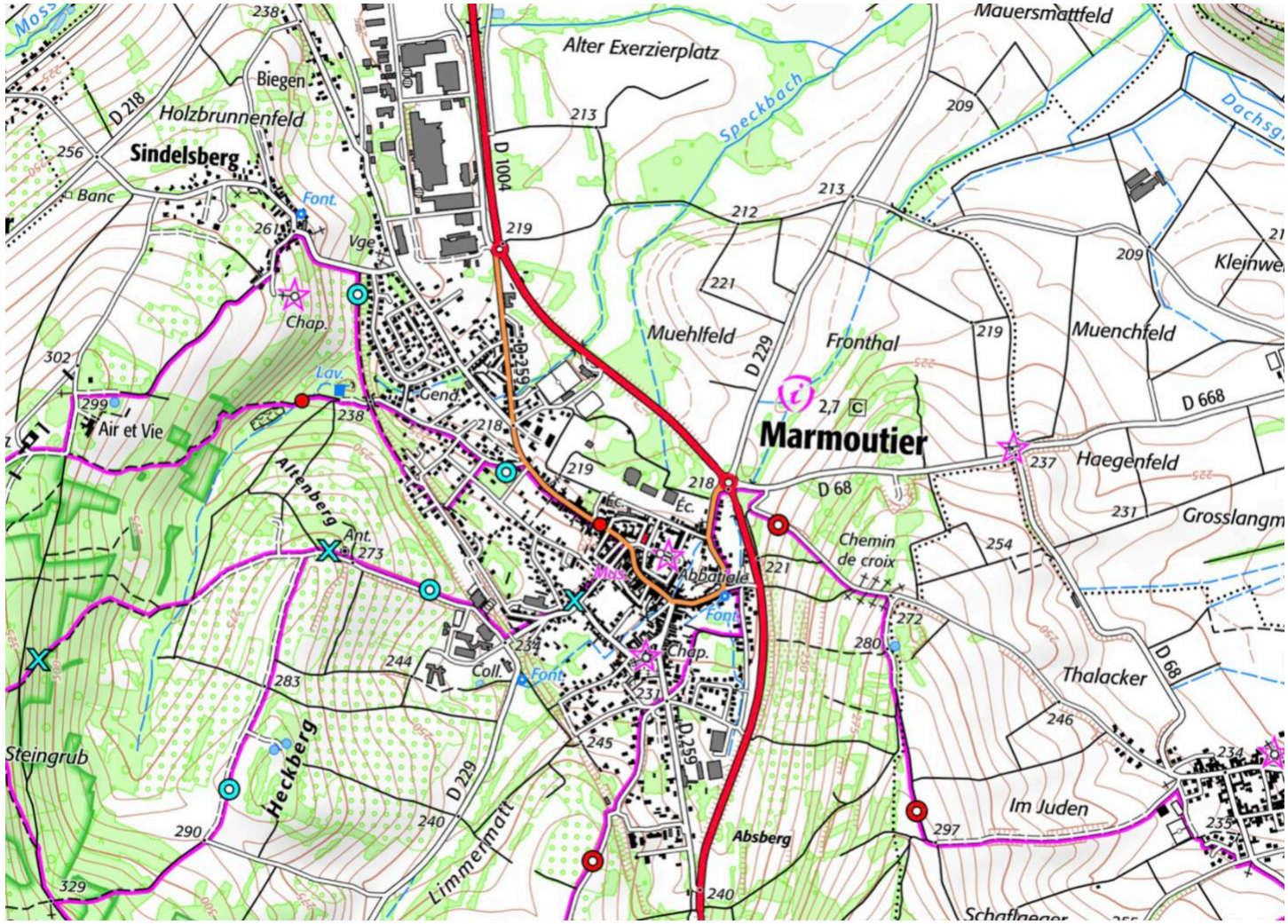
3

Développement par l'extérieur

Constats et Enjeux

Développement par l'extérieur

Etalement urbain / centre village



Consommation de foncier : ratio entre centre ancien dense et développements récents peu denses,

Tout a été sorti du centre : Logements excentrés et peu reliés au centre,
Des équipements très nombreux, mais périphériques,
Un contournement qui sépare le village d'un contexte paysager riche

>> Un centre village peu vivant, peu attractif, difficile à redynamiser

Développement par l'extérieur

Les travers des développements extérieurs

Est-ce un village ? Lequel ?

Augmentation des distances à parcourir : des villages tout voiture,

Des quartiers et leurs habitants déconnectés du village et de la collectivité,

Paysage, espaces publics, architecture : des développements peu valorisants pour la commune,

Programme et usages : des quartiers mono-fonctionnels, rendant difficiles les parcours résidentiels.

Développement par l'extérieur

Les limites des modes opérationnels actuels

La procédure de lotissement

Disparition des franges paysagères / création d'un quartier satellite

Procédure administrative adaptée à l'habitat individuel diffus

Opérations ponctuelles, peu attentives aux besoins du village

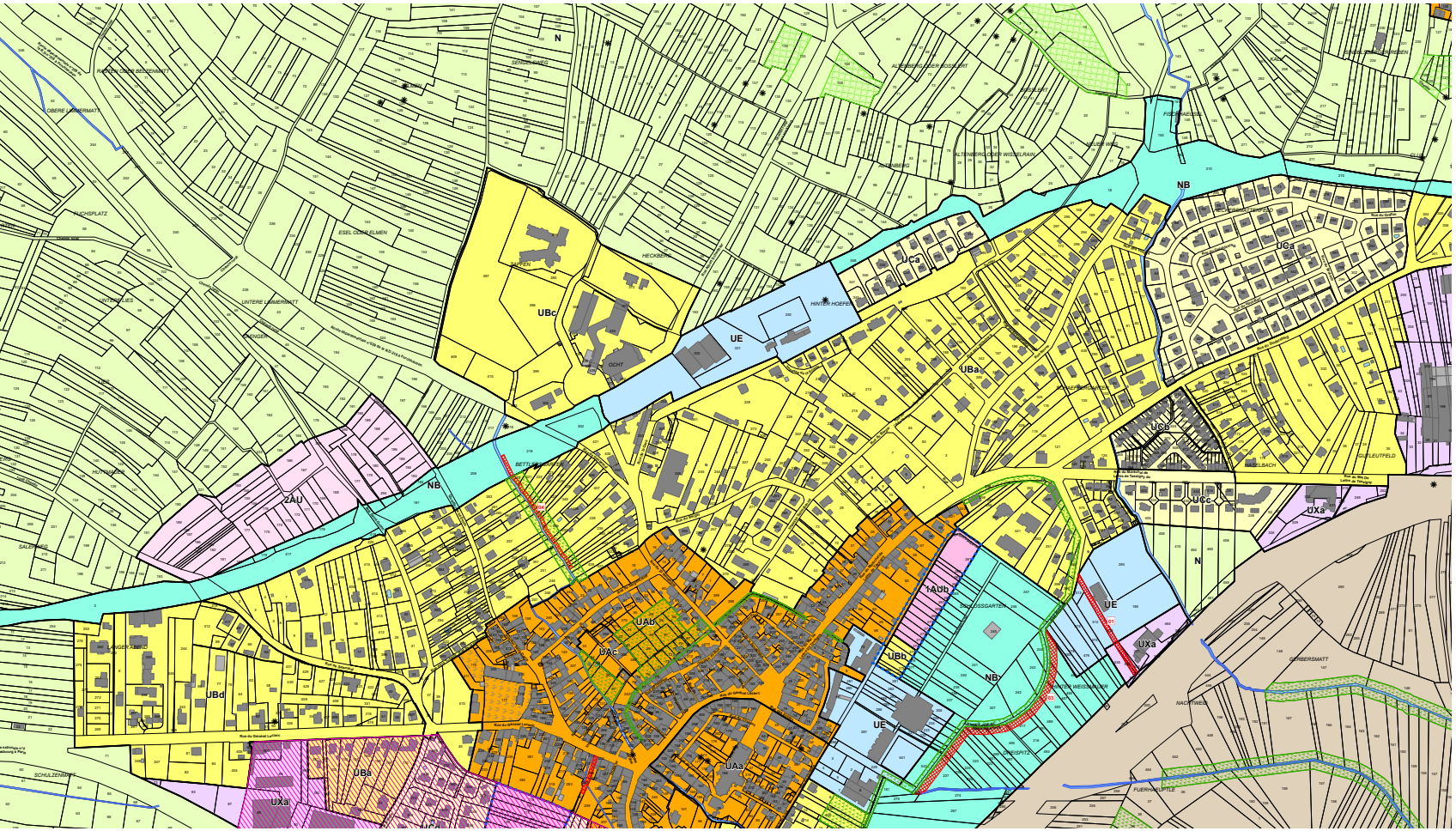
Collectivités peu impliquées dans les projets

Faible maîtrise de la qualité de la production privée

Développement par l'extérieur

Les limites des modes opérationnels actuels

Le PLU et ses limites légitimes



Donne un cadre de projet, mais pas de projet
Règlemente le droit à bâtir
Ne règlemente pas la qualité (paysage, espaces publics, architecture)
Ne règlemente pas (ou peu) la programmation urbaine

> Trouver des compléments au PLU (OAP, charte, dialogue entre acteurs et collectivité..)

> S'engager dans les opérations d'aménagement et le suivi des réalisations à toutes les échelles

> Mobiliser des compétences externes : conseils préalables, maîtrise du foncier, animation de la concertation, maîtrise d'oeuvre à toutes les échelles, suivi ..

Développement par l'extérieur

Voiture / espace public

Oberhausbergen - habitat individuel groupé - rues partagées

Donner la priorité à d'autres usages / usagers
> Valoriser le cadre de vie

Limiter l'emprise et la visibilité des véhicules
Privilégier le stationnement
Hors parcelle
En sous-sol
En aires de stationnement

Anticiper les changements de pratiques et de terchnologies :
co-voiturage,
auto-partage,
ombrières photovoltaïque,
Réduction du gabarit des véhicules
Véhicules alternatifs...

Développement par l'extérieur

Enjeux et objectifs

Enjeux environnementaux :

Economiser les ressources : **eau** / énergie / **protection solaire**

Économiser le foncier / limiter l'artificialisation des sols

Favoriser les modes de déplacements actifs / Réduire les distances

Développement par l'extérieur

Enjeux et objectifs

Enjeux urbains et paysagers :

Créer un nouveau quartier, en prolongement du village

Agir sur le programme : que va apporter le nouveau quartier à l'ensemble de la collectivité ?

Mixité, parcours résidentiel, espaces et équipements complémentaires

Maîtriser la qualité des projets urbains et architecturaux

Espaces publics exemplaires : qualité de l'interface public / privé, bâti / non bâti

Lien social entre habitants extension / centre village

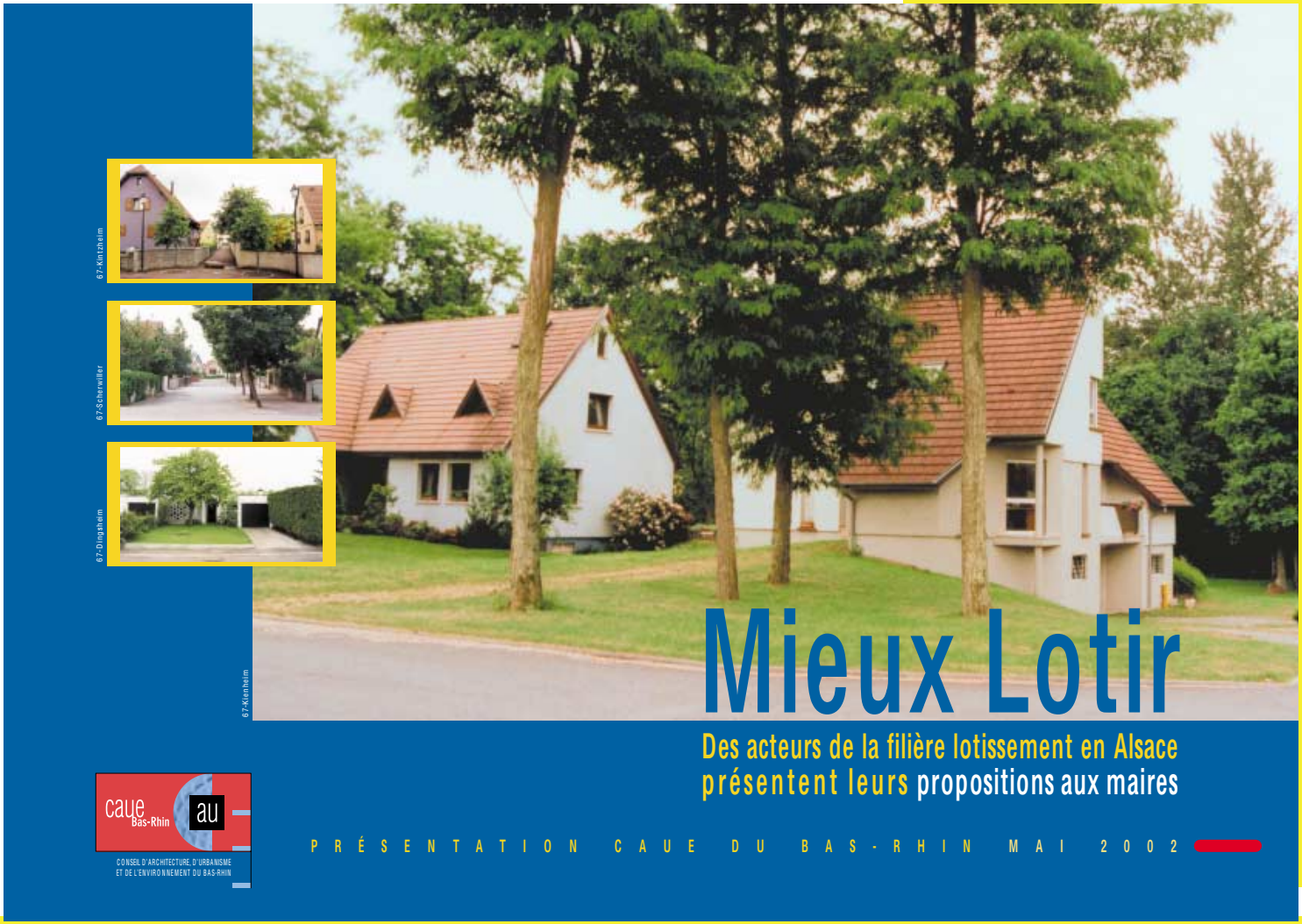
Développement vers l'extérieur
Mieux Lotir - extraits

Guide à l'attention des élus,

Rédigé il y a 20 ans…

> Exemples de réalisations locales

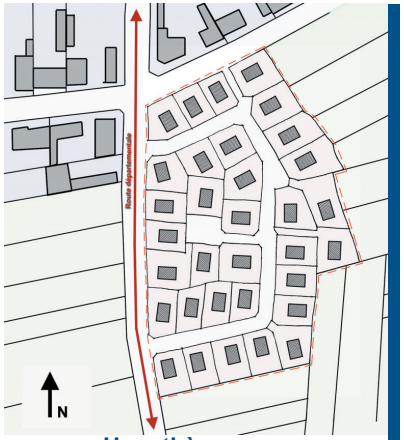
> Simulations de composition urbaine



Mieux Lotir - extraits

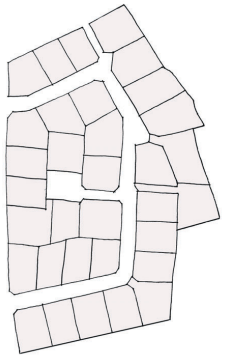
FICHE DE SIMULATION

Découpage parcellaire



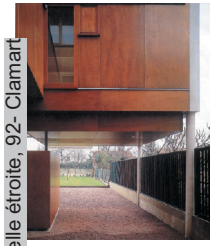
Hypothèse

Partant du tracé fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons le parcellaire à surface de lot constante

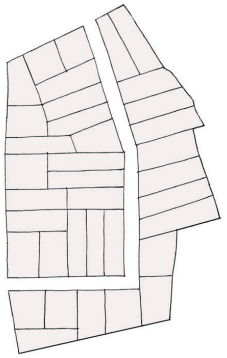


Découpage classique

Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 ml de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.

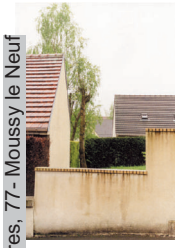


Parcelle étroite, 92- Clamart

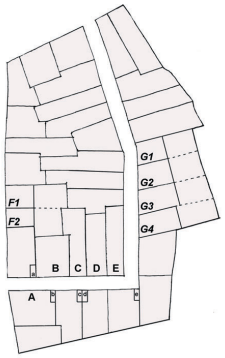


Simulation 1

La voirie est régulière. La variété est mise dans les lots: 1/3 restent classiques, 2/3 adoptent une proportion allongée. On gagne 3 lots. Le linéaire de voirie à créer par lot chute de 38%.

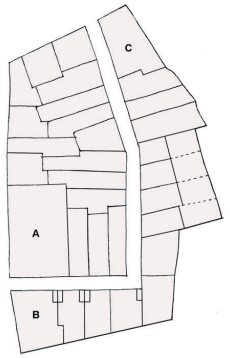


Parcelles irrégulières, 77- Moussy le Neuf



Simulation 2

Les limites séparatives du plan précédent sont plus imbriquées: les vues traversent moins l'îlot, les solutions architecturales sont plus variées. Certains lots ont une antenne de l'autre côté de la rue (ABCDE), ce qui la privatise. Certains voisins partagent l'arrière de leurs parcelles (F1/F2,G1/G4).



Simulation 3

La mixité se prépare en réservant des emplacements appropriés. Le lot A convient à un collectif. Le lot B met une activité au contact du passage de la route. Le lot C permet à une activité vivant plutôt de la clientèle locale d'être au contact du village et du lotissement.

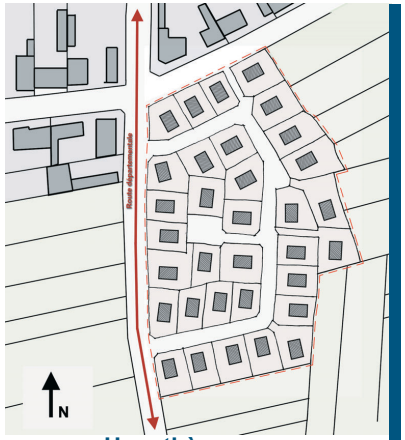
A retenir

Mettre la variété dans les lots plutôt que dans la voirie.
A surface égale, le lot étroit est plus efficace.
Travailler le parcellaire existant pour l'adapter aux besoins actuels, avant de le remplacer par une trame anonyme.

Mieux Lotir - extraits

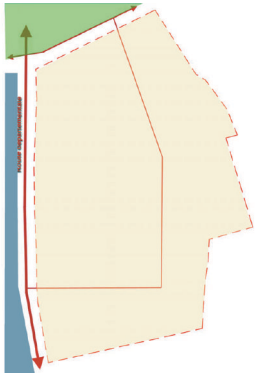
FICHE DE SIMULATION

Mixité de fonctions



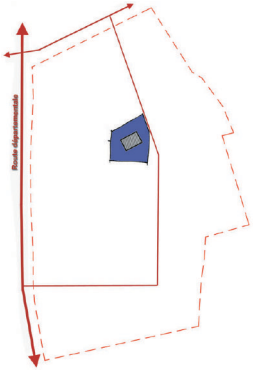
Hypothèse

Partant du lotissement courant, interrogeons son caractère mono-fonctionnel.



Constat 1

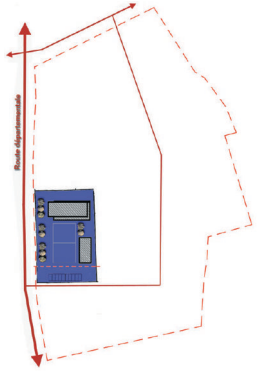
Le lotissement n'est envisagé que comme un lieu de résidence. De l'autre côté de la même route, un autre espace spécialisé: la zone artisanale. Plus haut, un espace mixte : le village.



Constat 2

Pourtant, après quelques années, on note l'apparition d'un coiffeur, d'un artisan, d'un cabinet libéral sur des parcelles qui n'étaient pas prévues pour cela, ce qui peut nuire à l'activité (visibilité, surfaces) comme à son voisinage (stationnement)

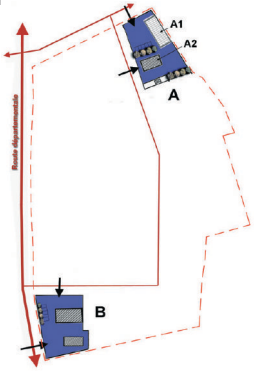
Collège et aire de jeux, 67-Mundolsheim



Simulation 1

Un équipement public ou un espace public d'intérêt communal peuvent être combinés avec l'opération de lotissement, contribuant ainsi à l'ancrer dans la société locale.

Artisan, 67-Westhouse

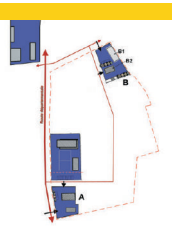


Simulation 2

Certaines activités non nuisantes peuvent être anticipées. Les lots d'angle offrent la visibilité voulue, un linéaire de stationnement, la possibilité de distinguer l'accès privé et l'accès professionnel. Le lot A conviendra à un artisan, le lot B à une activité plus liée au flux de la route (négoce, plat à emporter, coiffeur, pharmacie...)

A retenir

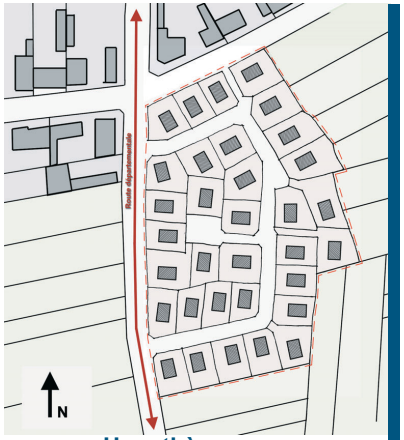
Ne pas cloisonner les réflexions entre lotissement, équipements publics, et zone artisanale.
L'opération de lotissement peut s'articuler avec un équipement ou un espace public. Elle peut attirer un métier qui manque dans la commune, ou répondre aux besoins de desserrement de certaines activités existantes.



Mieux Lotir - extraits

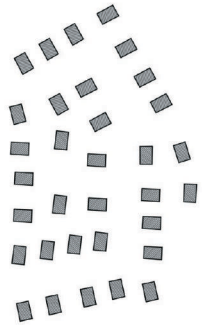
FICHE DE SIMULATION

Position du bâti



Hypothèse

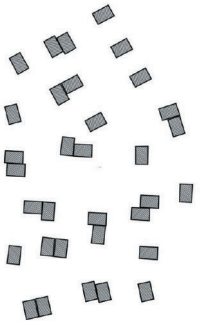
Partant du plan masse fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons la position des constructions



Position classique

Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre une dispersion égale des vides : rue ou coeur d'ilot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier.

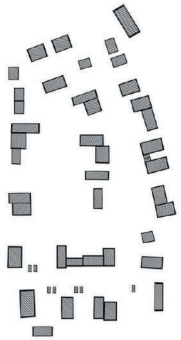
Le bâti privatise le jardin, 84-St Saturnin les Apt



Simulation 1

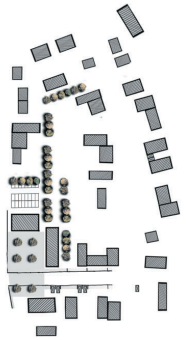
En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et ils s'éloignent.

Individuel pur et groupé, 67-Fegersheim



Simulation 2

Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le coeur d'îlot s'aère, se privatise, et permet des extensions.



Simulation 3

On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et à des lots moins conventionnels (angle de rue...). La proximité des transports collectifs convient aux ménages les moins motorisés.

A retenir

Le bourg est fait de bandes de maisons individuelles qui n'ont pas rompu les amarres avec l'espace public. En combinant plusieurs formules d'habitation aux emplacements adéquats, on augmente la qualité urbaine, l'intimité des lots, et les capacités d'évolution du tissu.

Mieux Lotir - repérage en Alsace

Qualité de l'espace public, voirie mixte, clôture végétale, garage de plain pied ou sur limite, intégration de plusieurs formules d'habitat, suivi des projets individuels ne sont pas des utopies. Des réalisations régionales ont mis ces idées en oeuvre. Souvent méconnues, elles méritent de devenir une référence partagée par les acteurs régionaux du lotissement. En voici quelques unes.

67- Châtenois

67- Kintzheim

67- Scherwiller
68-Guémar

67- Kienheim

À retenir

Qu'est-ce que le photographe a relevé ? l'architecture ? Ou son environnement ?

> Fabriquer un paysage, un cadre de vie

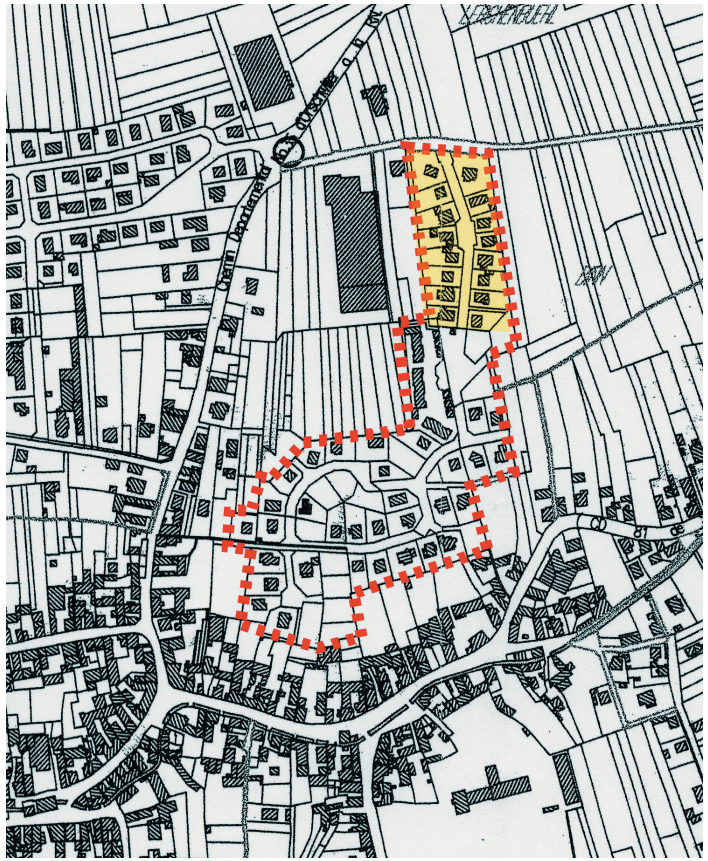
Mieux Lotir - repérage

Lotissement du Buehn, 67-Scherwiller

L'écran végétal en limite de vignoble...

... se retourne pour entrer dans l'opération

Voirie mixte plantée



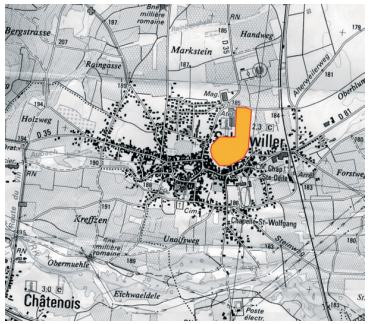
Maîtrise d'ouvrage :
Commune de Scherwiller

Maîtrise d'oeuvre :
Ph.Weiss, R.Towler architectes

Opération :
Opération "greffe" sur le village. Réalisation par tranches.

Situation, contexte :
L'opération engage l'urbanisation progressive d'un foncier enclavé entre le vieux village, le vignoble, et deux sorties de la commune.

Eléments remarquables :
- traitement paysager du contact avec le vignoble
- voirie mixte plantée
- candélabres bois; cache-coffrets préfa béton
- orientation des faîtages



Cache-coffrets, candélabre bois

Mieux Lotir - repérage

Herrlisheim - Kleinstein

Marckolsheim

Mieux Lotir - repérage

Quartier Prévert - Oberhausbergen - R. Schweitzer arch.

Mieux Lotir - repérage

Quartier Prévert - Oberhausbergen - R. Schweitzer arch.

Mieux Lotir - repérage

Zillisheim - chaussée partagée / clôtures végétales

CAUE
Alsace

4 – Les OAP

- **MARMOUTIER**,

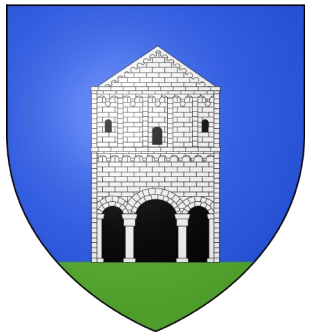
Exemple d'OAP intégrants la notion de ZAN

- **TRUCHTERSHEIM**,

Exemple d'OAP intégrants la notion de ZAN

MARMOUTIER

Exemple d'OAP intégrants la notion de ZAN.



Date:

2010

Population:

2 685 habitants

Contexte:

Etude pour ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU

Accompagnement:

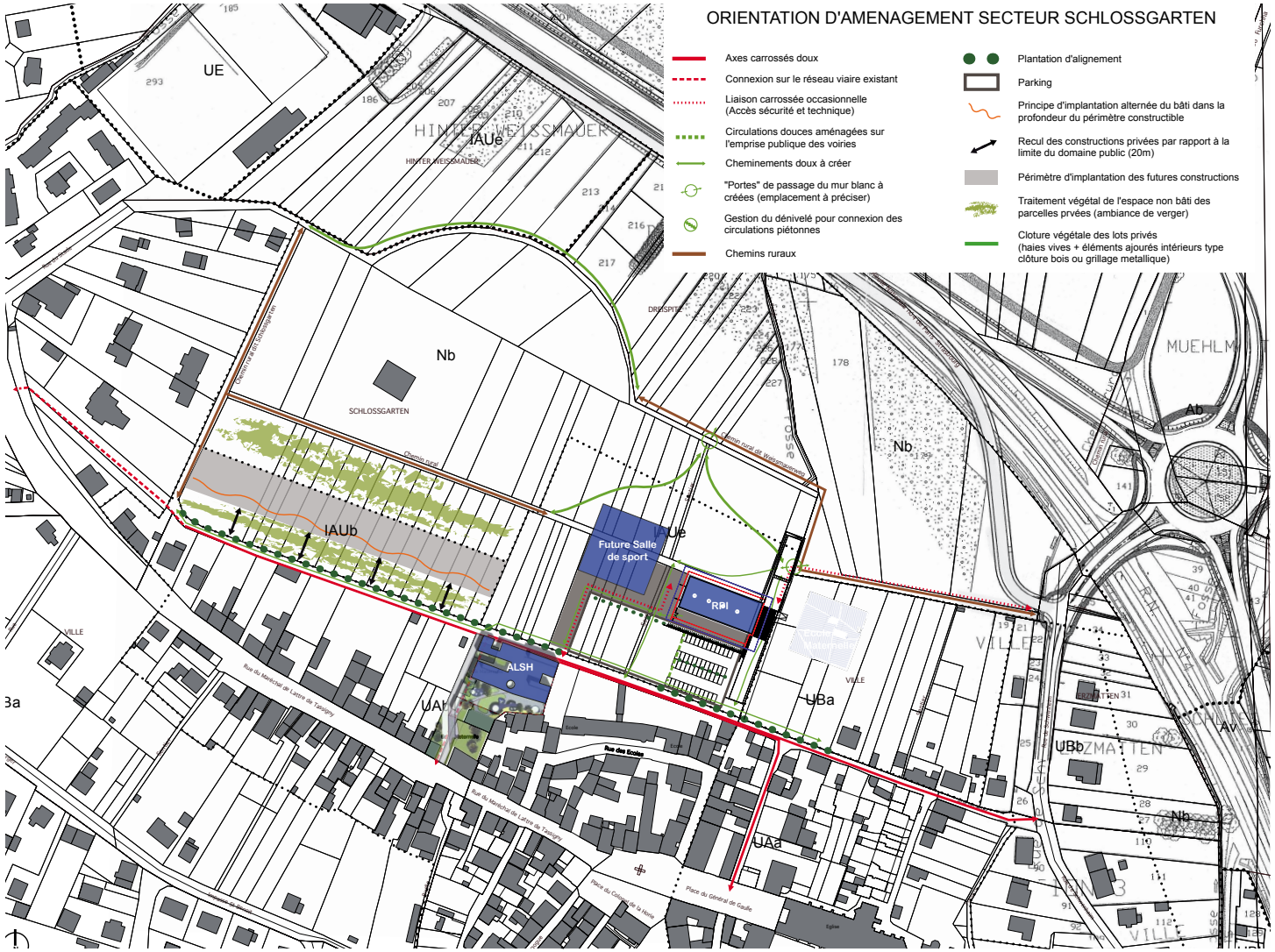
ATIP + CAUE

Résultat:

OAP actuel modifié (avis Abf)

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Etude CAUE

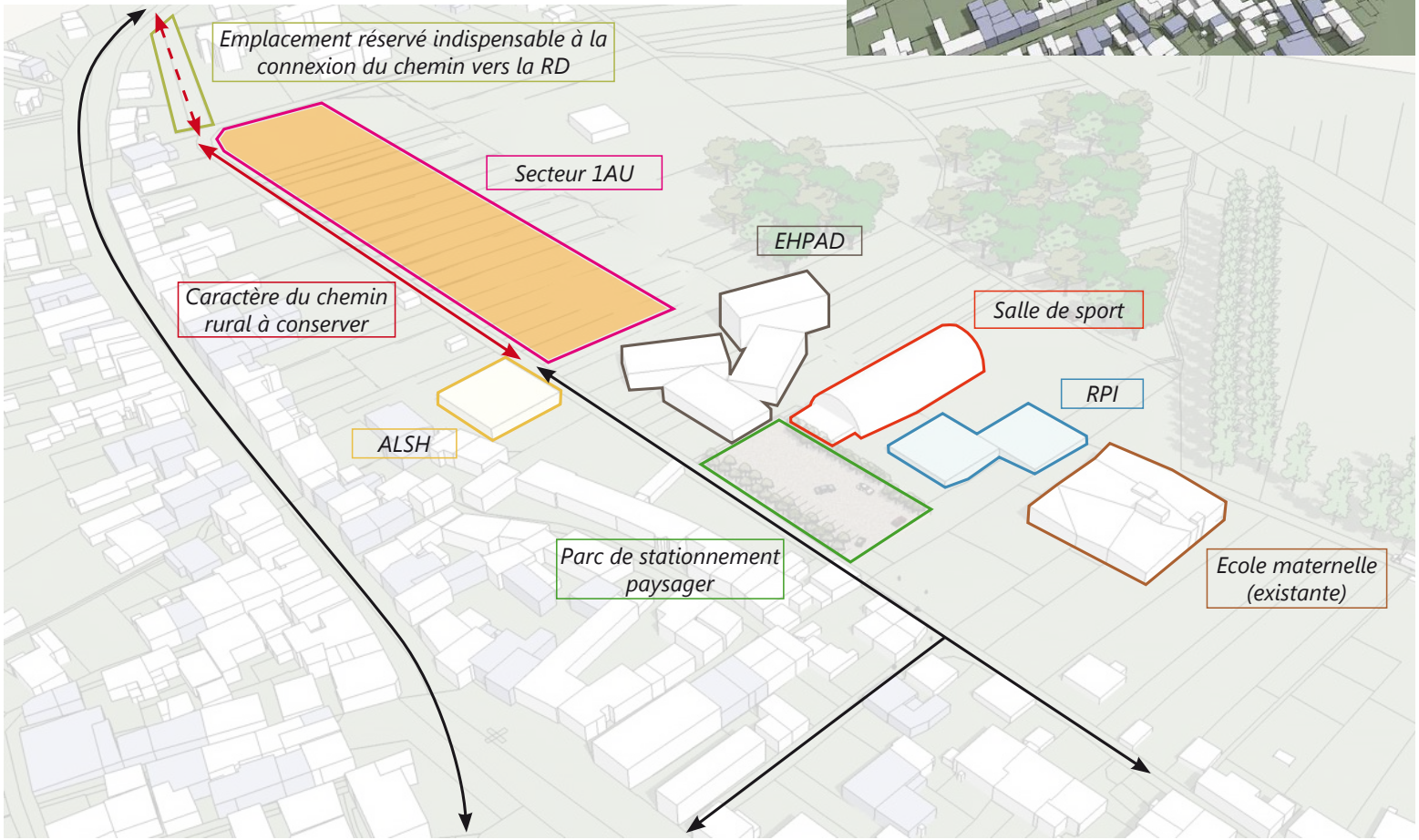


Plan Masse d'aménagement du Schlossgarten éch: 1/2000

Etude d'urbanisation sur une zone IAUb en parallèle de l'accompagnement du CAUE pour la création d'équipements publics sur la zone IAUe.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



- Un site patrimonial.
- Anciens jardins conventuels de l'abbaye de Marmoutier.

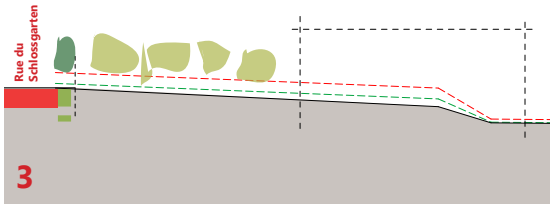
Les élus sont sous la pression d'une demande des propriétaires fonciers qui souhaitent bâtir des logements individuels dans cette zone IAU qui est un verger.

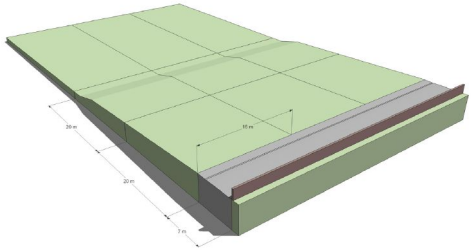
«Un développement urbain par l'extérieur»

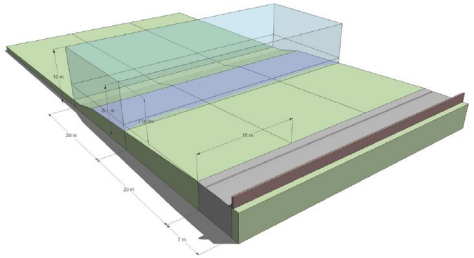
67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

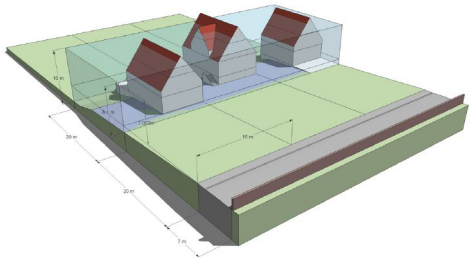
Simulation d'implantation

- Solution à toit en pente.









Déterminer:

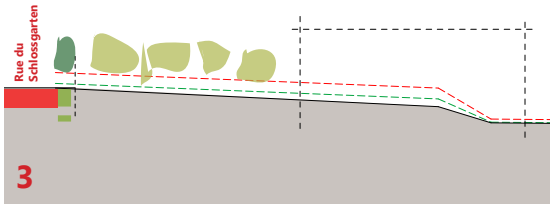
- la zone constructible
- le principe d'implantation pour préserver le verger.

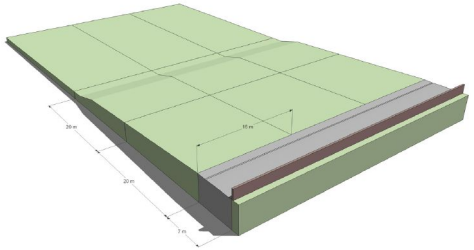
«Un développement urbain par l'extérieur»

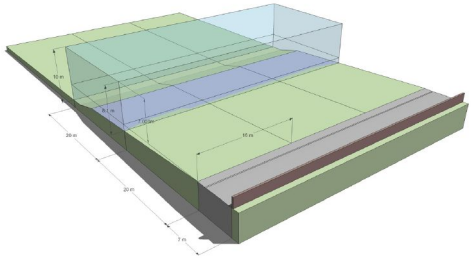
67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

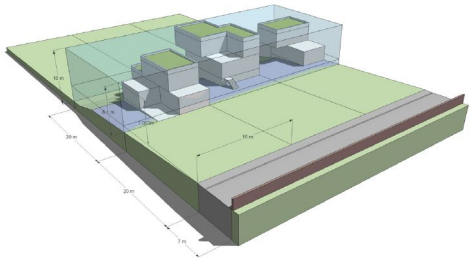
Simulation d'implantation

- Solution à toit plat.









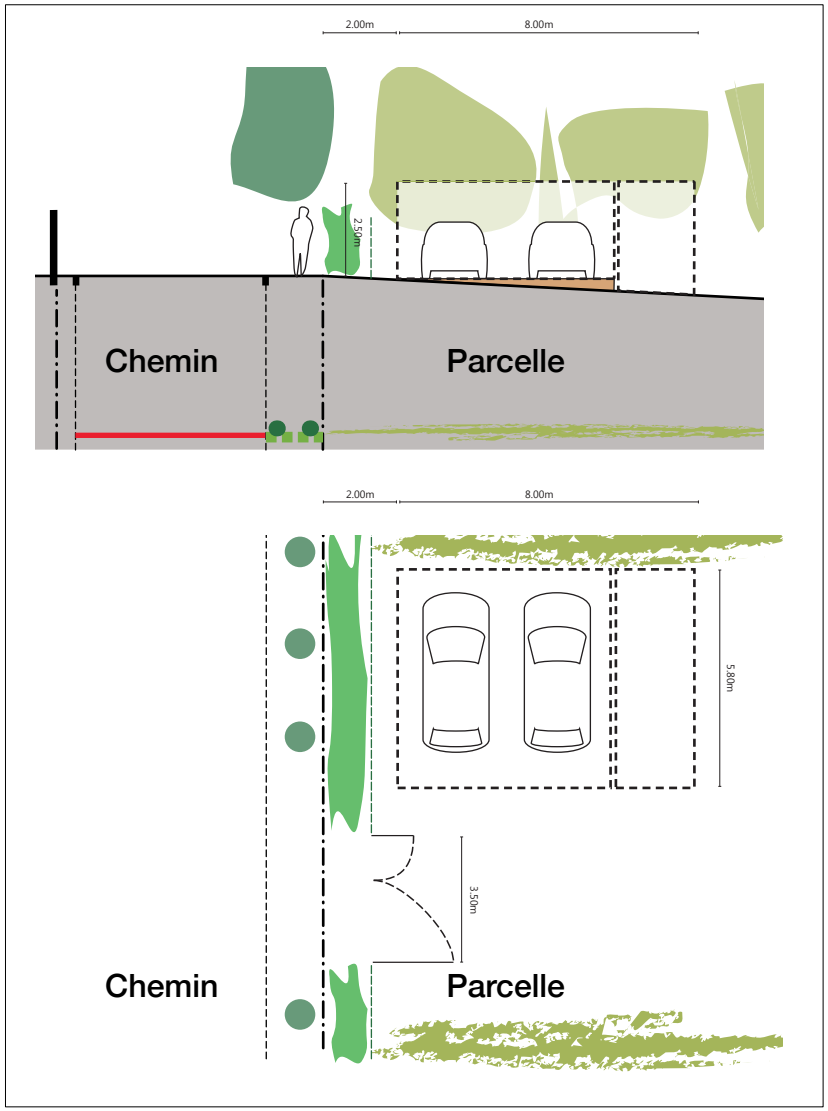
Déterminer:

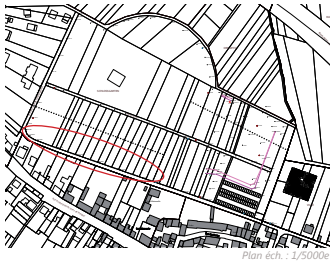
- la zone constructible
- le principe d'implantation pour préserver le verger.

67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Document final CAUE intégré au PLUi

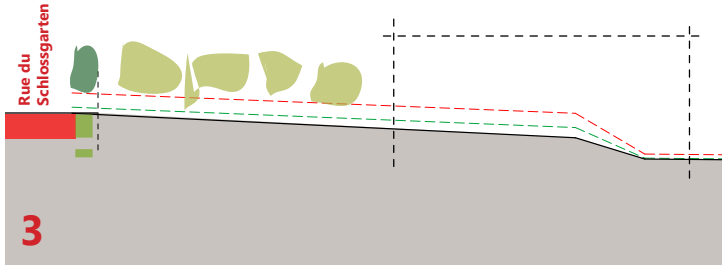
PRINCIPE D'IMPLANTATION DES COUVERTURES LÉGÈRES DE STATIONNEMENTS SUR PROPRIÉTÉ PRIVÉE





Coupe sur l'implantation des habitations

Gabarit pour habitations (en pointillé) hauteur maximale de 7m par rapport au niveau de référence (niveau du TN sur la limite avec le domaine public).



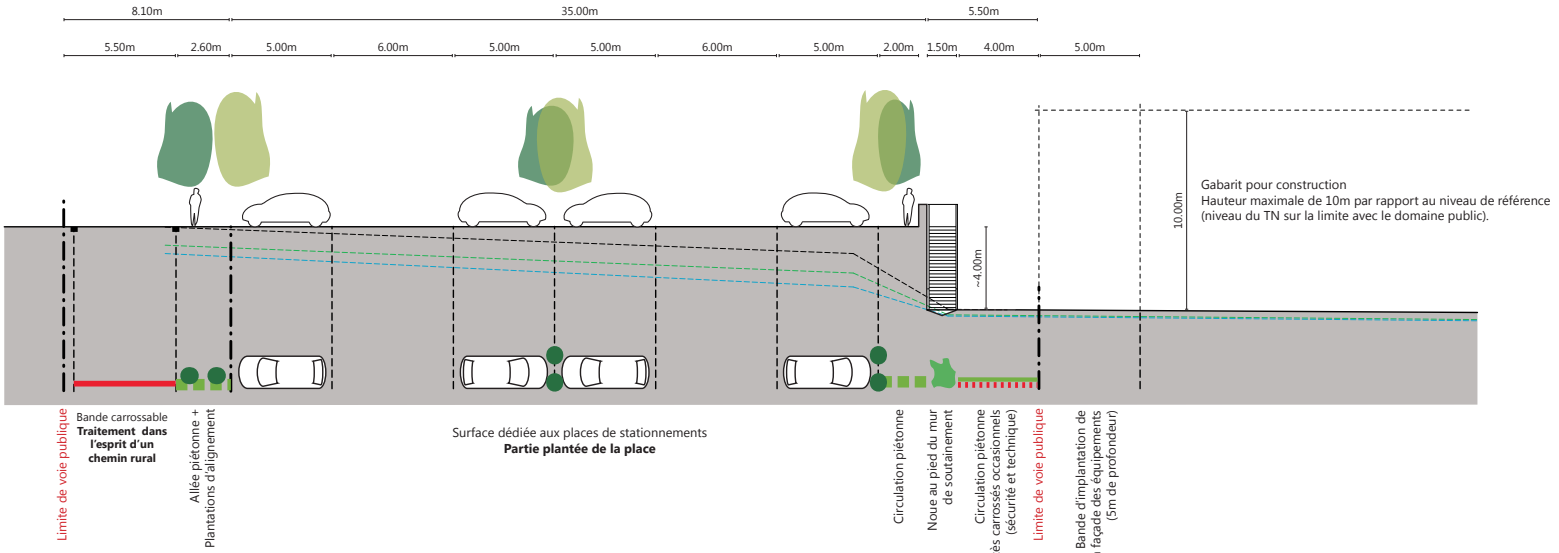
Schémas intégrés aux OAP:

- Principe de composition de la nouvelle voie en accord avec le caratère paysager du lieu.
- Positionnement du stationnement en limite sur domaine public afin d'éviter la création d'accès véhicule en fond de parcelle

- Dispositions générales pour conserver le verger et les surfaces perméables.

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

COUPES DE PRINCIPE SUR LA PARTIE PARKING DE LA PLACE



Schémas intégrés aux OAP:

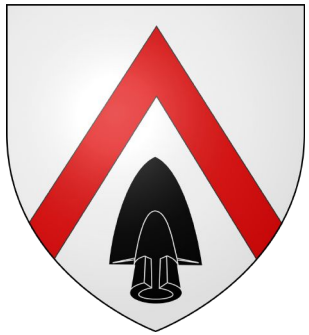
- Principe de composition de la place en face des équipements servant de stationnement ou d'espace festif.

- Dispositions générales, sol perméable et plantation d'arbres d'une partie de la place.

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

TRUCHTERSHEIM

Exemple d'OAP intégrants la notion de ZAN.



Date:

2018

Population:

4 033 habitants

Contexte:

Etude pour ouverture d'une zone d'extension IAU et IIAU

Accompagnement:

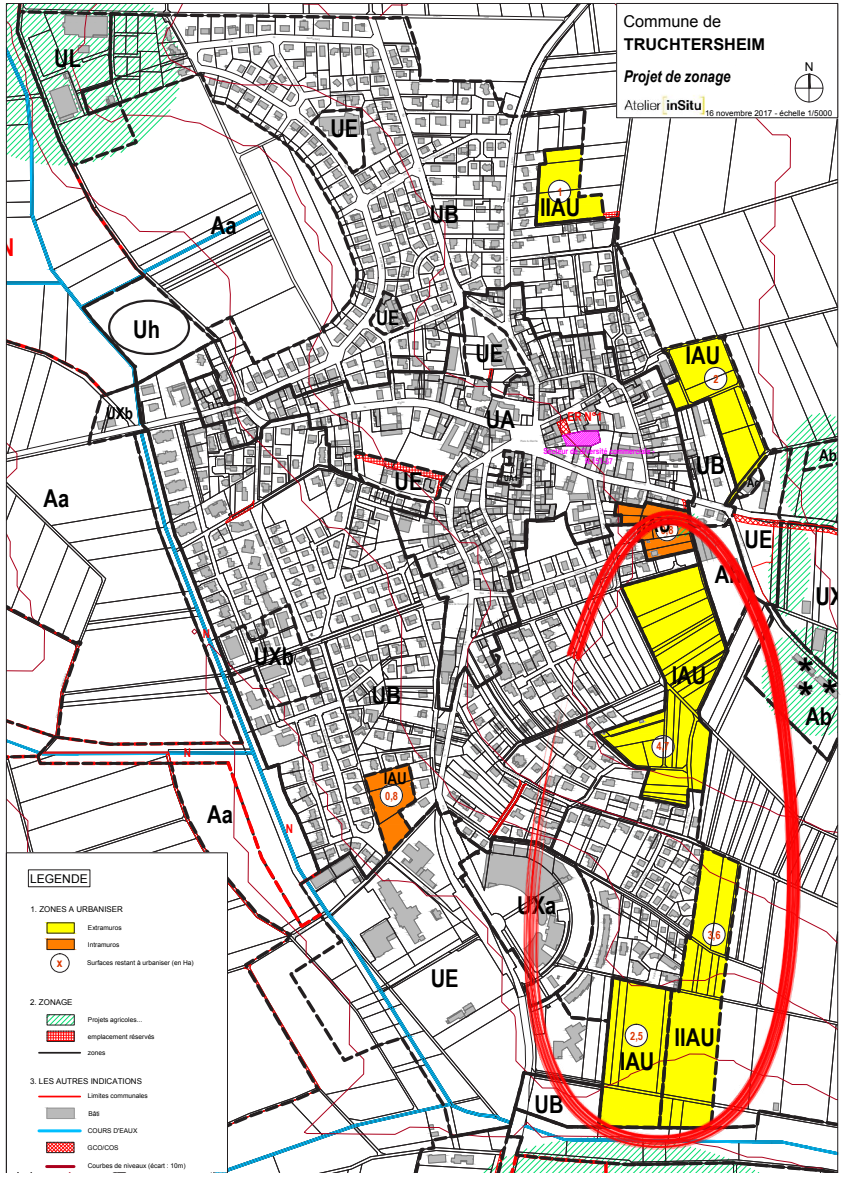
ATIP + BET + CAUE

Résultat:

OAP intégré

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Etude CAUE



Trois zones à étudier, IAU et IIAU:

- Terrains en pente orientés sud-ouest en limite Est de commune.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

- Simulations des emprises bâties en conformité avec les densités imposées par le PLUi.

- Une coulée verte, publique réalise le lien nord/sud et la transition est-ouest.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Variété des typologies de logements, individuel, accolé, petit collectif.

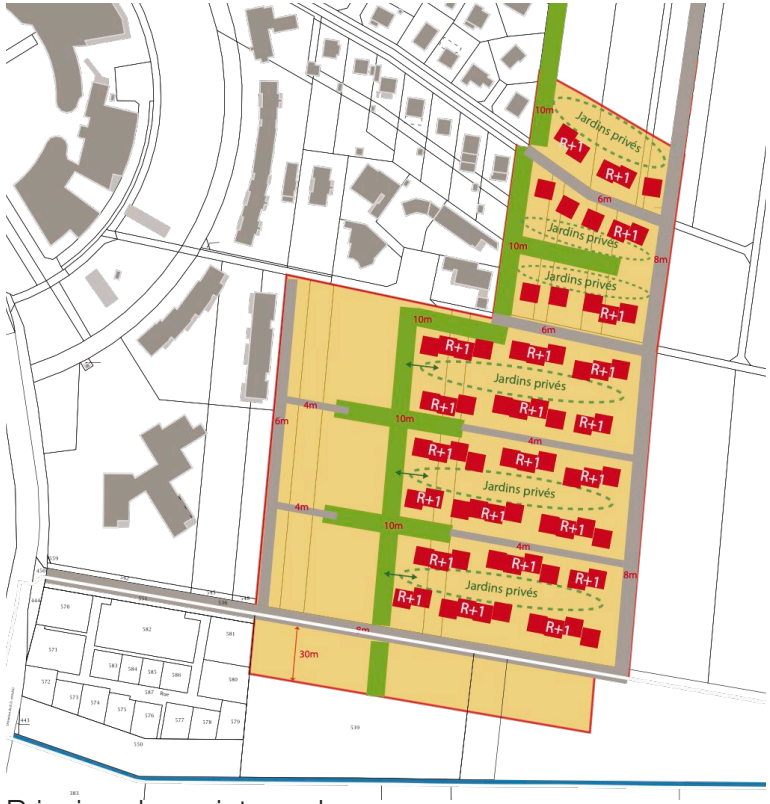
Simulation emprise des stationnements.

Sur la partie Nord:

- Tester différentes formes de logements pour répondre au parcours résidentiel de chacun.
- A droite la simulation d'emprise des stationnements règlementaires.
- Conclusion, il ne reste plus d'espaces végétalisés et d'agréments.

La décision de l'élu est prise. Les stationnements seront en sous-sol !

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Principe du projet en plan.

Etat existant.

Référence à Offenburg. Alternance bâti / bande végétale.

Sur la partie Sud:

Des enjeux apparaîssent rapidement.

- Créer une liaison nord-sud et une transition entre l'ancien tissu pavillonnaire et le nouveau tissu à créer.

La solution proposée et retenue par les élus:

- Une coulée verte.
- Une alterlance de bande végétale et de voie de desserte.

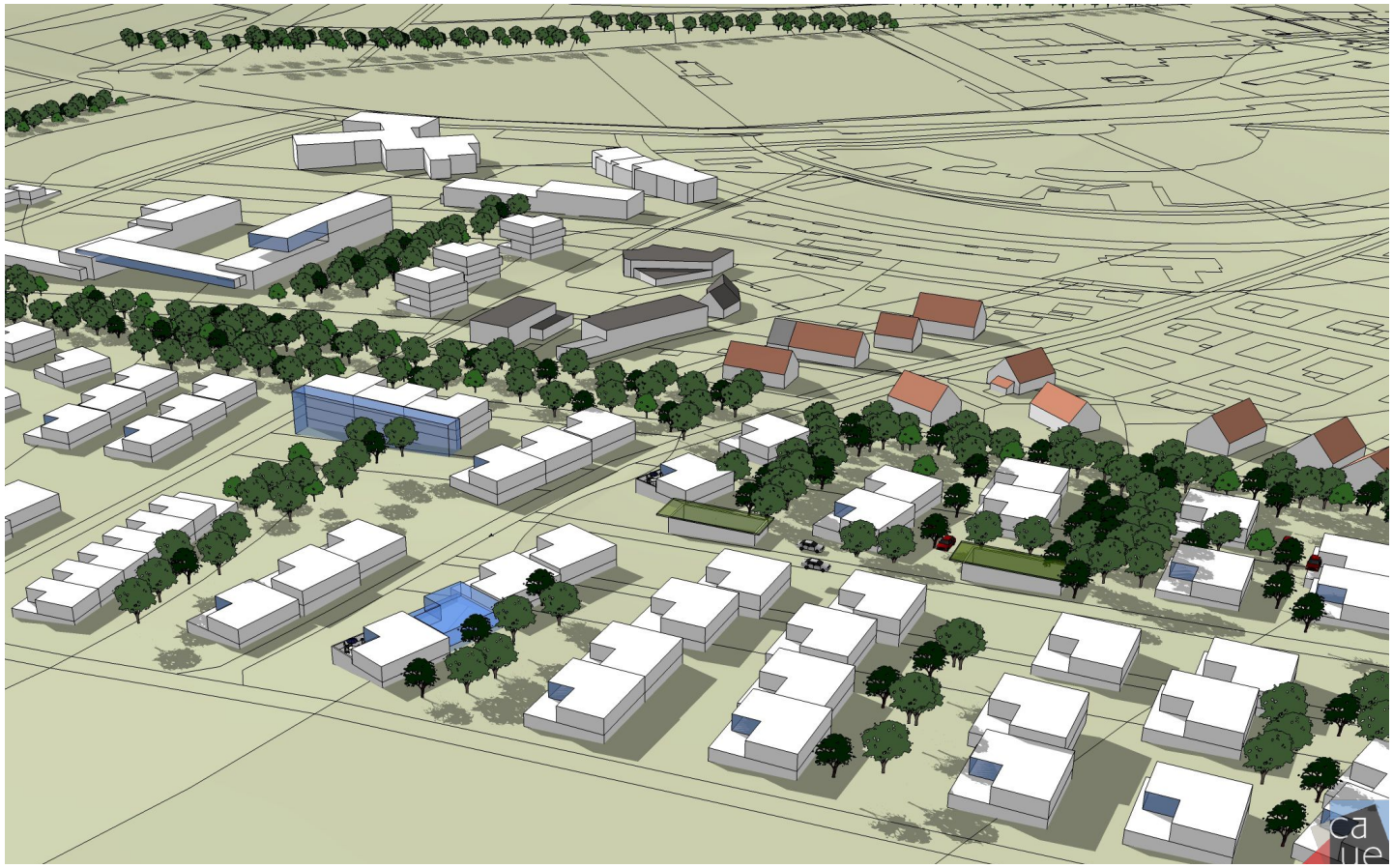
Etat existant.

Simulation de la coulée verte.

- Elle pénètre dans les zones bâties en alternance avec des jardins privatifs végétalisés avec les mêmes essences.

- Démultiplication et continuité du paysage végétal.

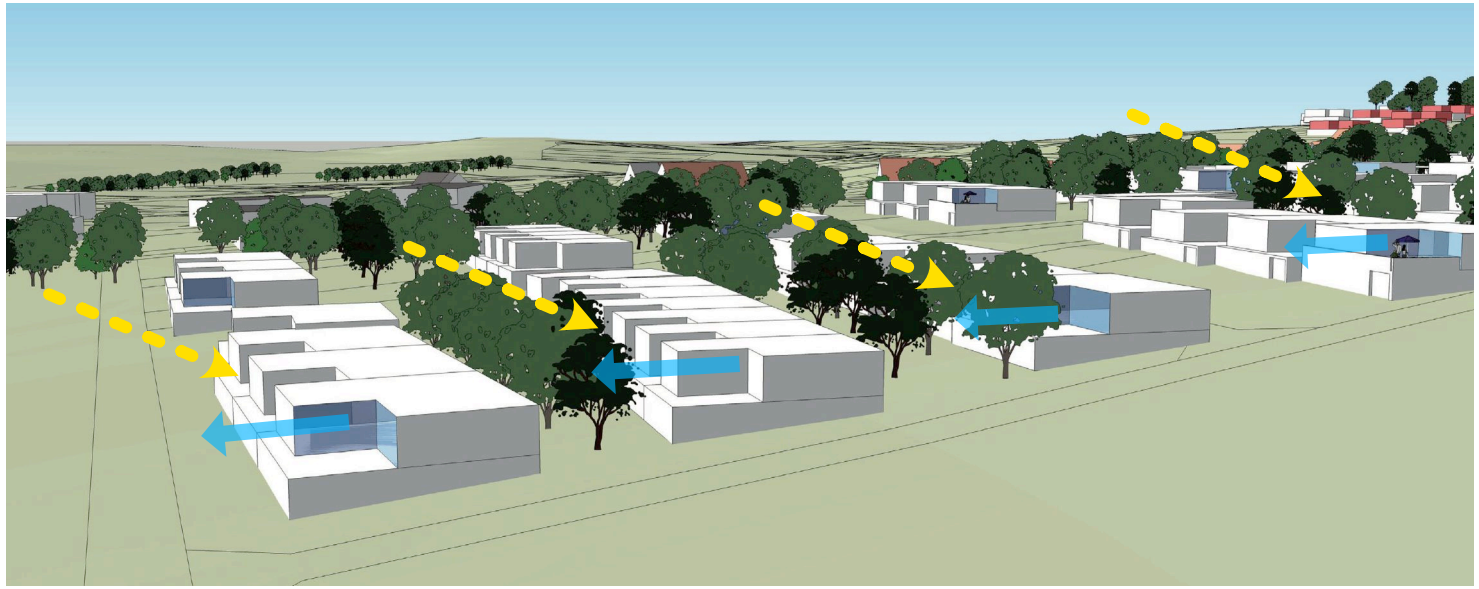
67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



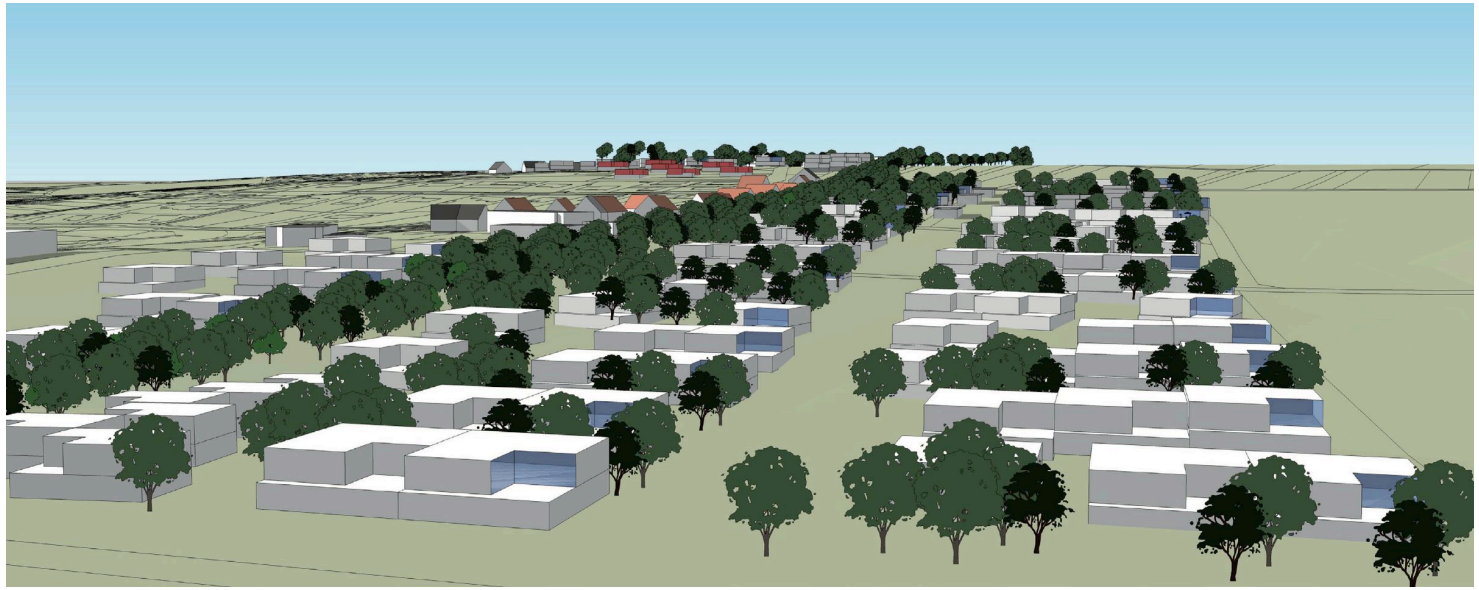
Etat existant.

Détails du dispositif.

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Principe du toit plat pour éviter les masques visuel et solaire



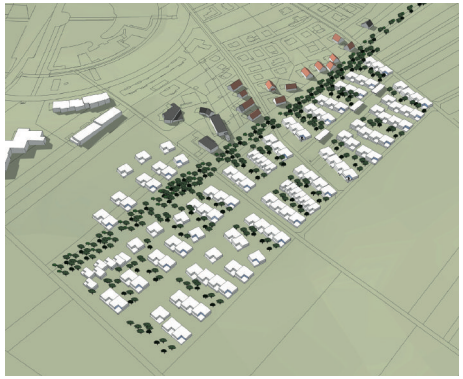
Alternance bâti / végétal.

- Ce principe aide aussi à la gestion du ruissellement sur chacunes des futures parcelles.
- Vue dégagée, apport du soleil.

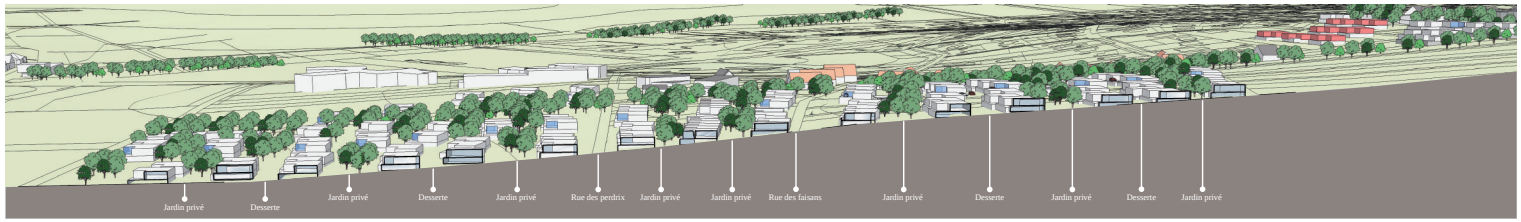
Références à Offenburg

Document final CAUE intégré au PLUi

	m2	ha	
Surface totale	**52 541**	**5,2541**	**100 %**
Voirie	***6 378***	***0,6378***	***12 %***
voie principale 8m	*3 904*	*0,3904*	***7 %***
voie secondaire 6m	*1 602*	*1,602*	***30 %***
voie tertiaire 4m	*872*	*0,0872*	***2 %***
Coulée verte publique	*5 550*	*0,555*	***11 %***
10m largeur moyenne			
Zone à lotir	40 613	4,0613	***77 %***



Simulation projet zone 2AU - éch 1/2000



Simulation Coupe 3D - zone 2AU

Cette disposition retenue s'intègre au PLUi sous forme d'une OAP.

- Malgré la présence de la coulée verte, les chiffres montrent un pourcentage de surface à bâtir important.
- Les futures opérations bâties gagnerons en confort et valorisation.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CAUE
Alsace

4 – Projets réalisés

- **ROSENWILLER**,

Le projet urbain, une maîtrise communale.

- **ROSENWILLER**,

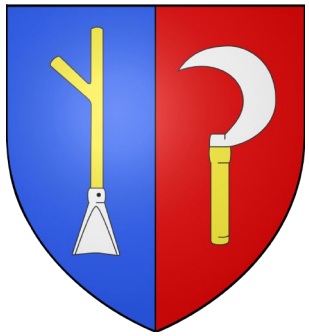
Le partenariat et ses limites dans l'application d'un règlement de lotissement.

- **HERRLISHEIM**,

Un lotissement communal. «Mieux lotir» en application

ROSENWILLER

Le projet urbain, une maîtrise communale.



Date:

2008 - 2020

Population:

696 habitants

Contexte:

Projet d'extension du village en zone IAU

Accompagnement:

CAUE pour étude de faisabilité et organisation de la consultation

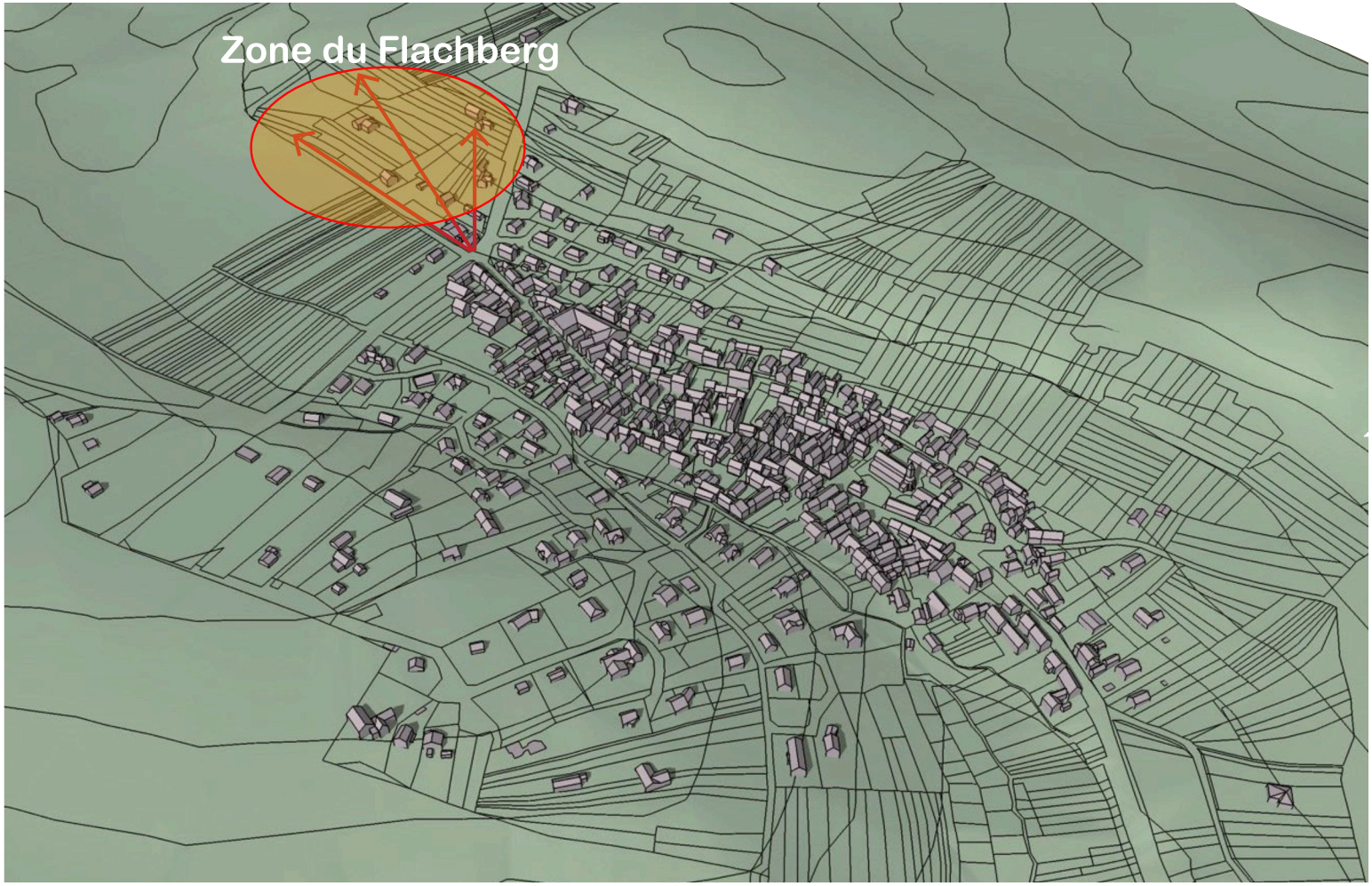
Résultat:

Projet réalisé

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Localisation du projet



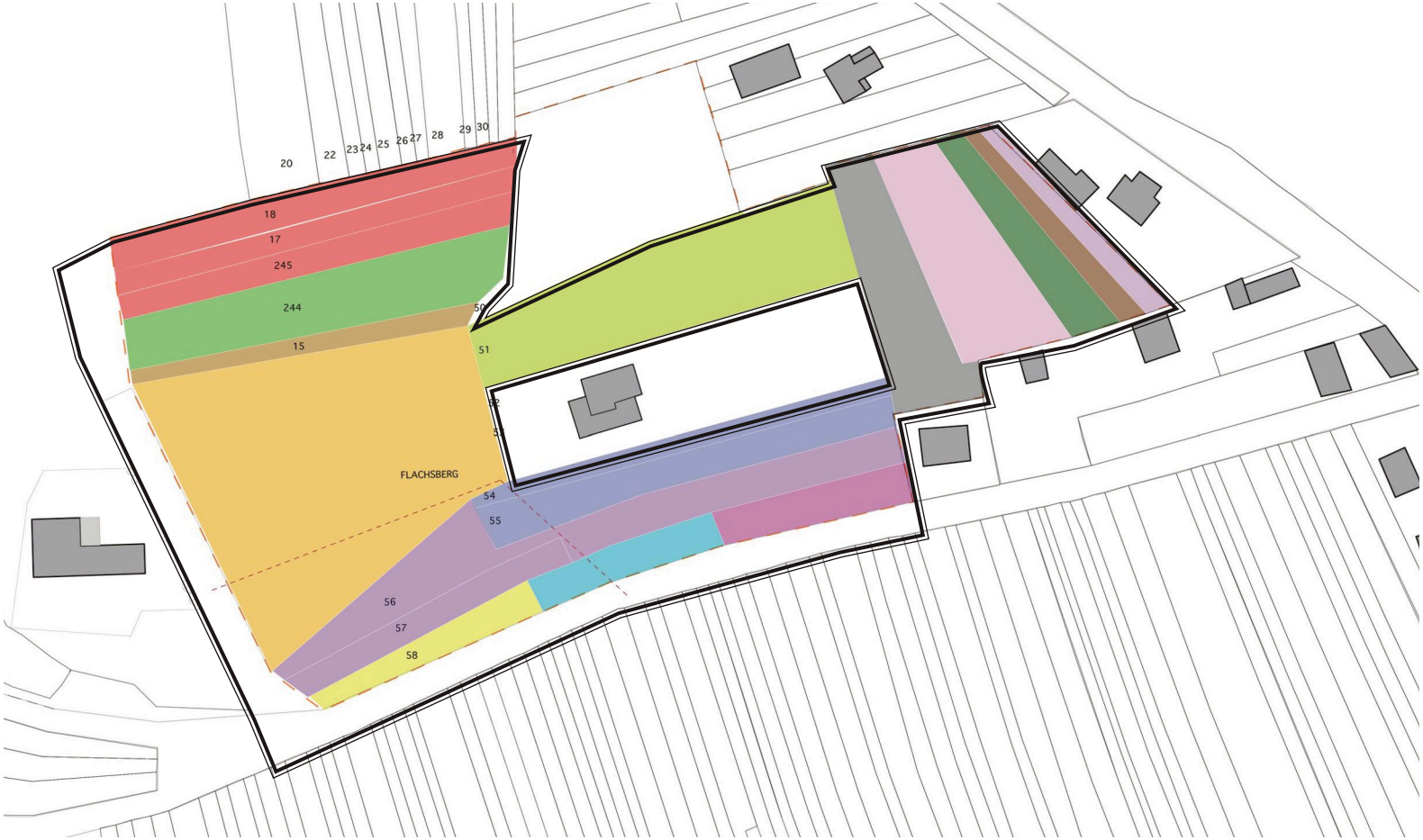
Village de Rosenwiller

Une extension du village est prévue sur la seule zone constructible restante.

«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Analyse du site de projet



Répartition des propiétés foncières

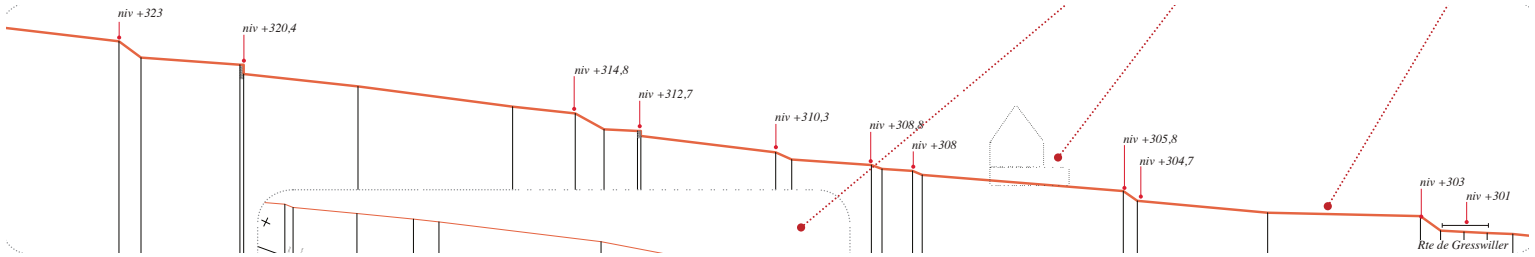
Une zone à propriétaires multiples.

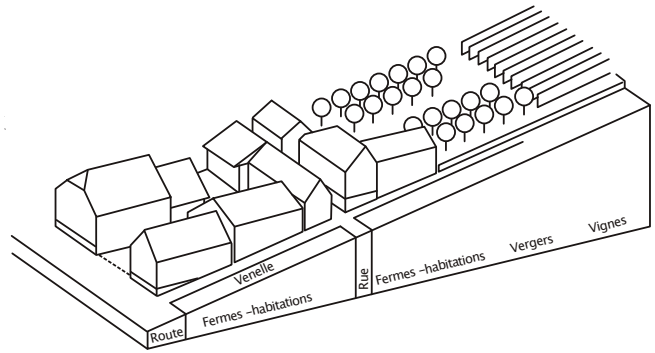
- La commune, le propiétaire majoritaire !
- La décision est prise de réaliser une opération communale afin de maîtriser la qualité du projet urbain.

Rachat du foncier avec l'aide de l'EPFA.

67+6+8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Topographie - Zone Flachberg





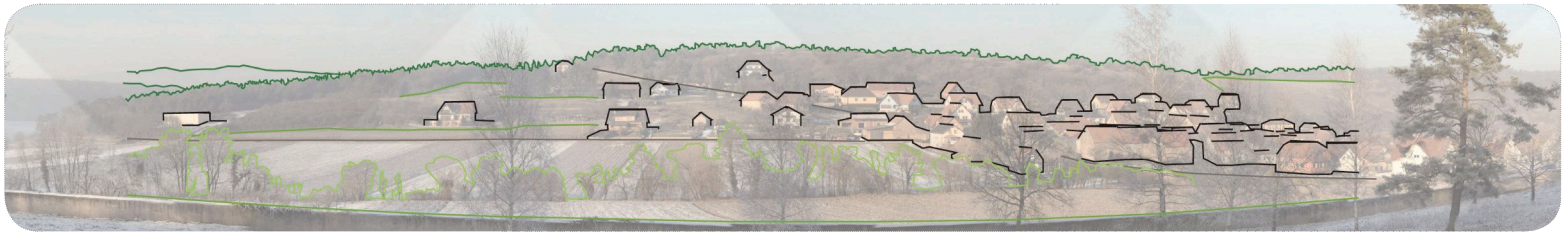
Le tissu urbain du village

Documents de travail

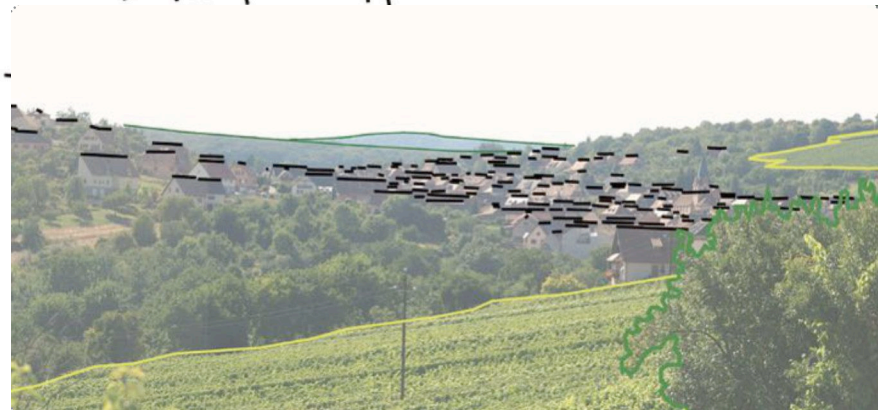
Un village en pente.

- Une singularité du site
- Des données topographiques contraignantes a priori.
- Un environnement de qualité et au fort potentiel.

67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



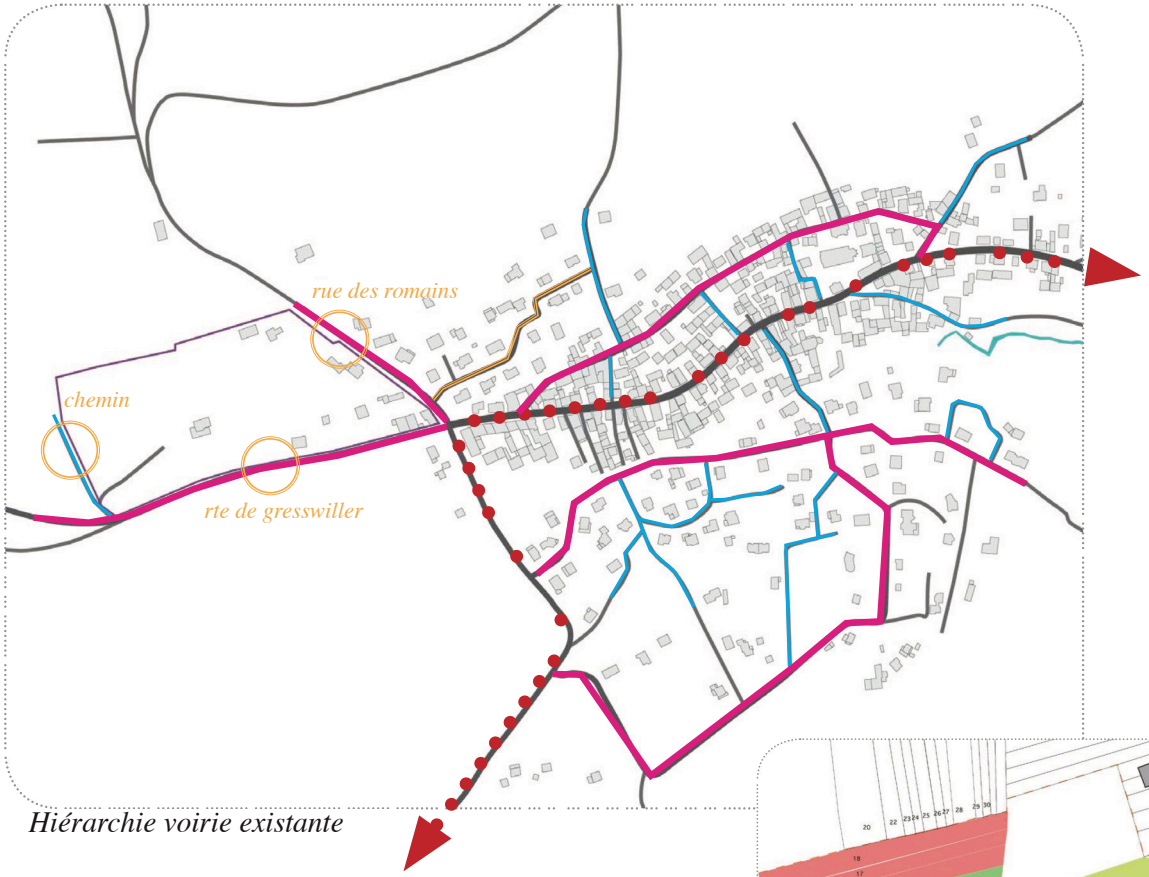
Etude paysagère
du bâti



Les caractéristiques paysagère du bâti.

- Le rythme des toitures, une identitié du village.
- L'adaptation du bâti ancien à la pente.

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Hiérarchie voirie existante

Etude du réseau viaire

Etat du foncier en 2012

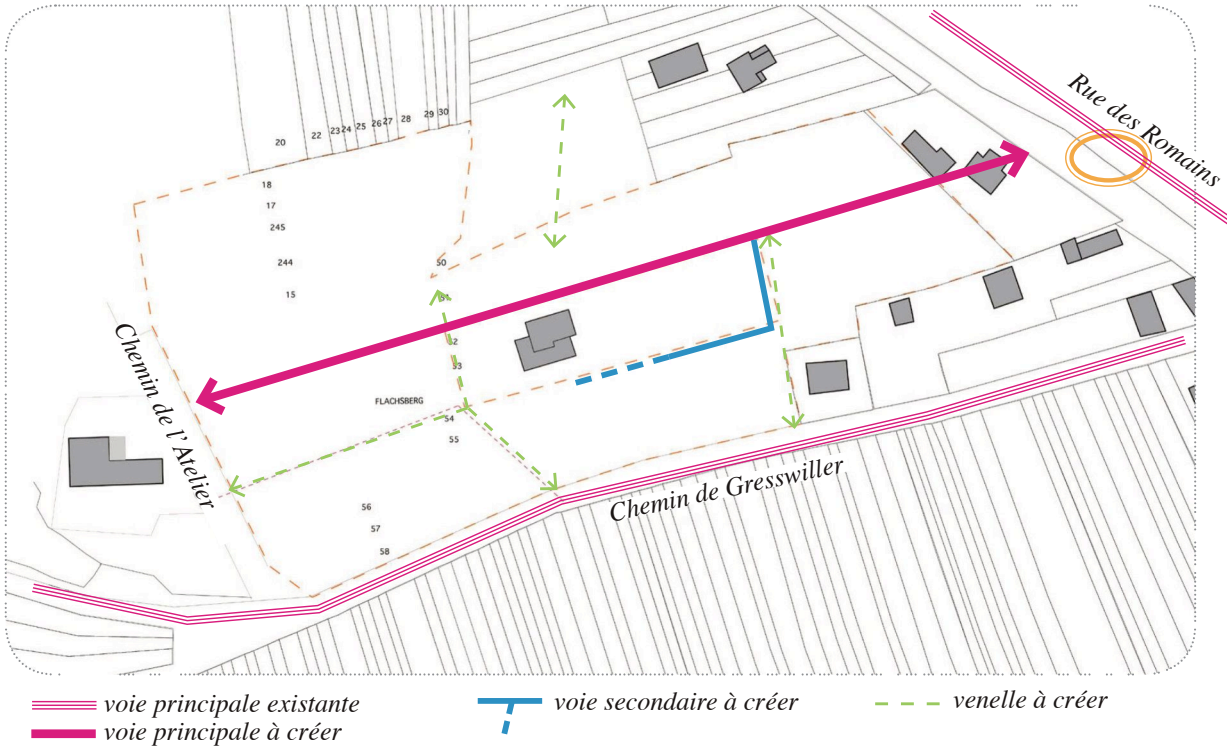
Un enjeux défini avec la commune.

- Ne pas générer un nouveau satellite.

Le projet est une extension du village et doit s'intégrer dans la vie sociale de la commune.

«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Un nouveau réseau viaire connecté

Esquisser un principe de circulation.

- Économie de moyen.
- Voies pour véhicules, deux roues et piétons.

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Cour festive

Liaison avec un équipement existant

Principe stationnement groupé - Offenburg

Lotir mais aussi créer des espaces publics adaptés au contexte.

- Mettre en valeur la présence du végétal.
- Créer des stationnements paysagers.
- Créer un lien avec l'espace festif en face.

Environnement végétal

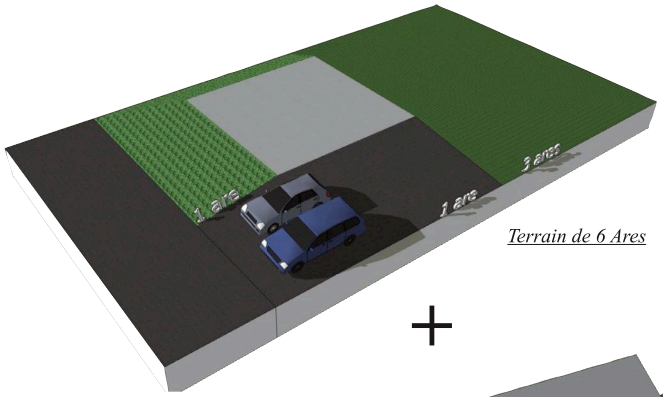
Etude paysagère
du végétal

Utiliser et intéger les qualités paysagères existantes.

- Les trois plateaux topographiques ainsi que la structuration végétale du site sont conservés.

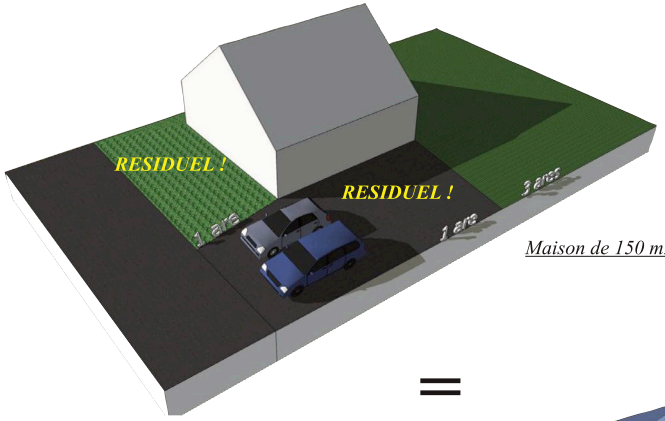
La commune maîtrise les espaces publics, leur composition et leur gestion.

67+6+8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



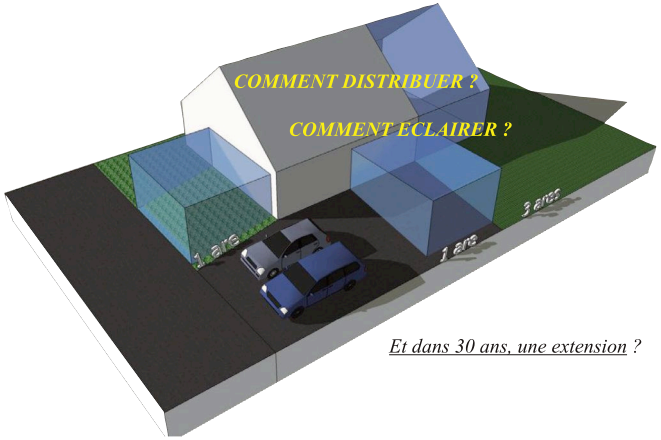
Terrain de 6 Ares

+



Maison de 150 m2

=



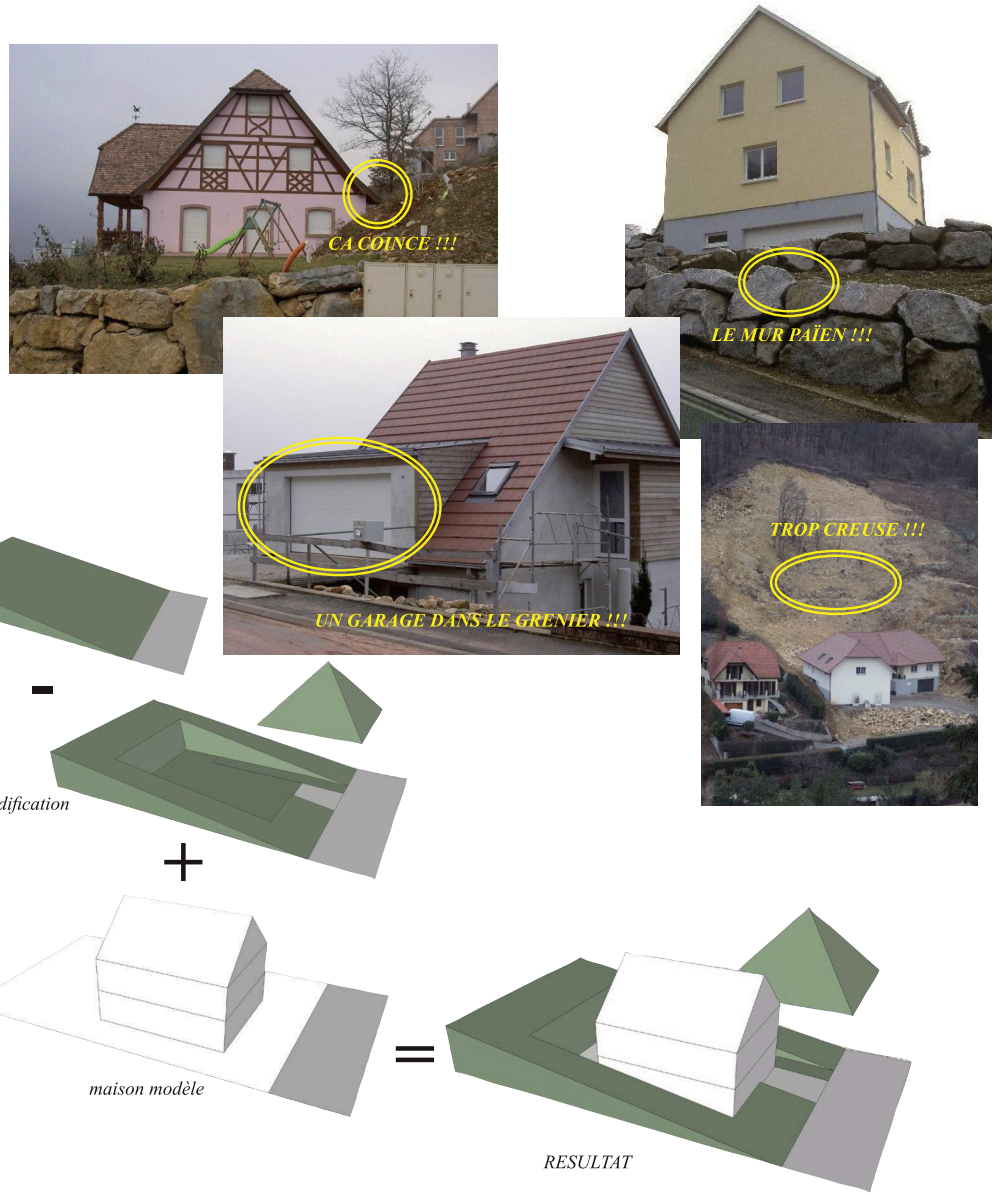
Et dans 30 ans, une extension ?

Comment implanter intelligemment le bâti sur la parcelle ?

- Des principes pour nourrir le futur règlement.

Ici les erreurs à éviter !

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

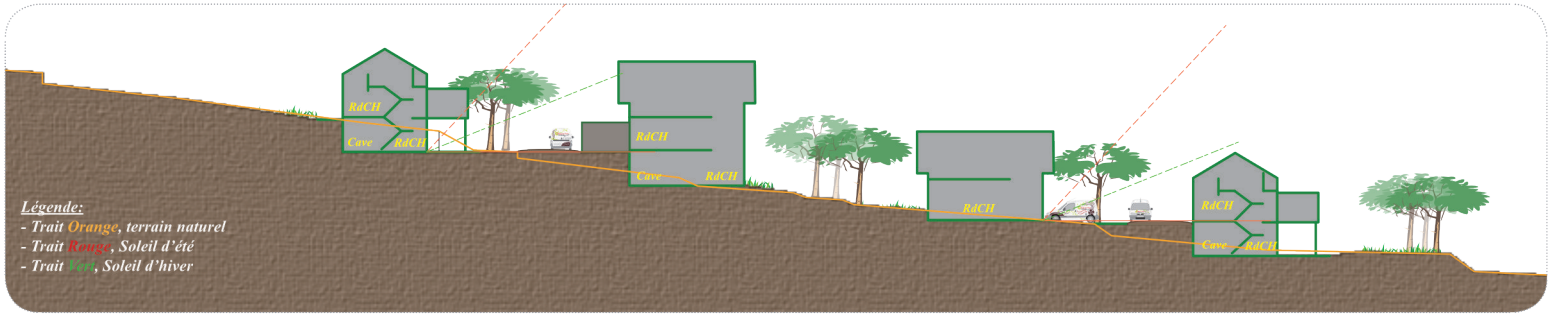


Construire dans la pente !

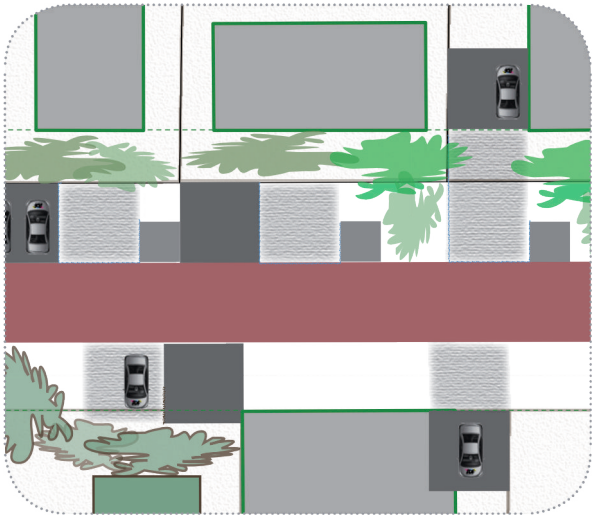
- Est-ce si difficile ?
- Eviter les modèles tout fait, ceux pour terrains plats.
- Développer une architecture adaptée.

Des erreurs à éviter.

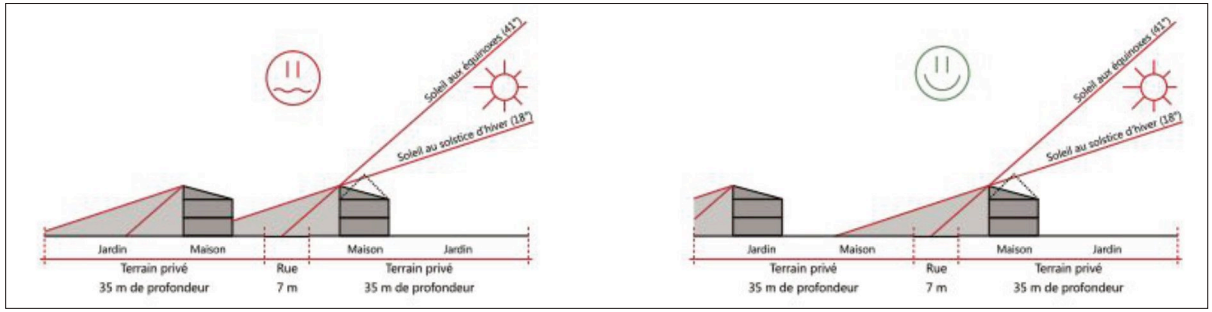
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Simulation en coupe - Zone du Flachberg



Principe d'implantation dans la pente



Interactions architecture / urbanisme.

- Un site orientée plein sud avec une vue dégagée.
- Pourquoi pas des rues asymétriques !

Le PLU de la commune nous y incite déjà !

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Projet lauréat de la consultation d'urbanisme

Plan du Permis d'aménager

<u>La phase d'étude préalable nourrit la réflexion de l'équipe lauréate</u>.

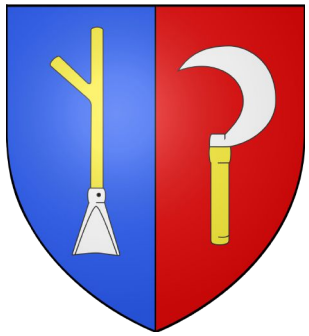
- Un projet global baigné dans le végétal tant dans les espaces publics que sur les parcelles à acquérir.
- Parcelles livrées avec clôtures végétales et stationnement.

«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

ROSENWILLER

Le partenariat et ses limites dans l'application d'un règlement de lotissement.



Date:

2021 - 2023

Population:

696 habitants

Contexte:

Etude pour ouverture d'une zone d'extension IAU et IIAU

Accompagnement:

ATIP + BET

CAUE conseil sur chaque lot.

Résultat:

Evolution du règlement de lotissement

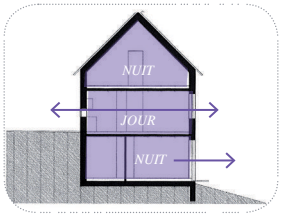
Dstribution des lots

Le plan d'aménagement indique:

- Les espaces publics,
- Les clôtures végétales,
- Les zones d'implantation du bâti et le sens des faîtières.
- Les zones d'implantation des stationnments.

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Elaboration d'un référentiel adapté
au projet de Rosenwiller

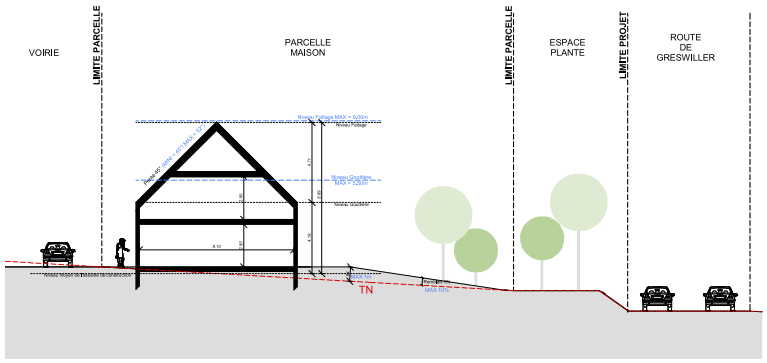


Montrer des références
donner envie.

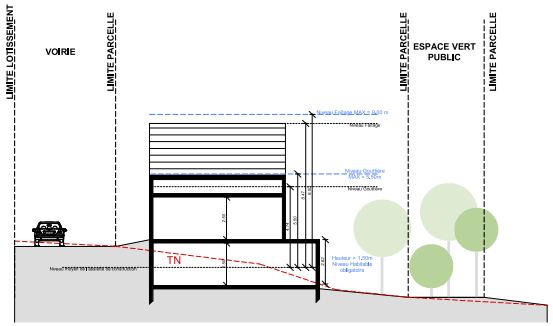
- Qualités des projets.
- En Allemagne.
- En Suisse.

«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Etude maison accolées



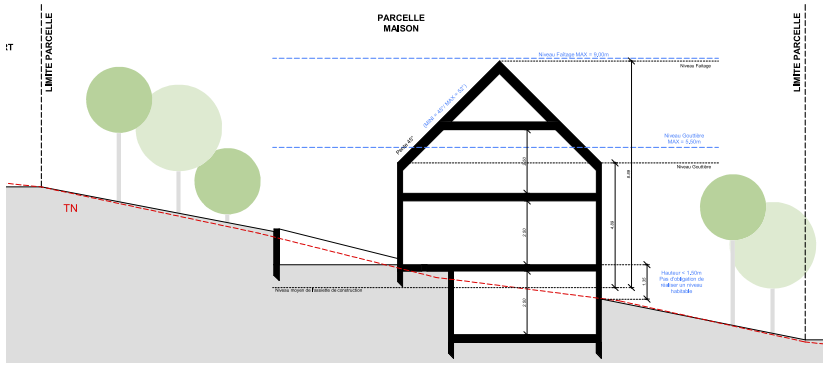
Etude maison individuelle - accès nord

Etude de l'équipe lauréate pour mise en place du règlement.

- Phases d'échanges entre les lauréats et la commune, accompagnée du CAUE.

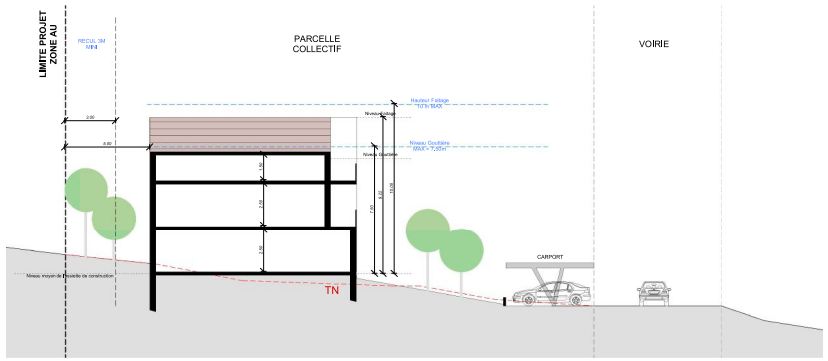
- Etudes de toutes les typologies de logements.

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Version 1 - Vue depuis le SUD

Etude maison individuelle - accès sud

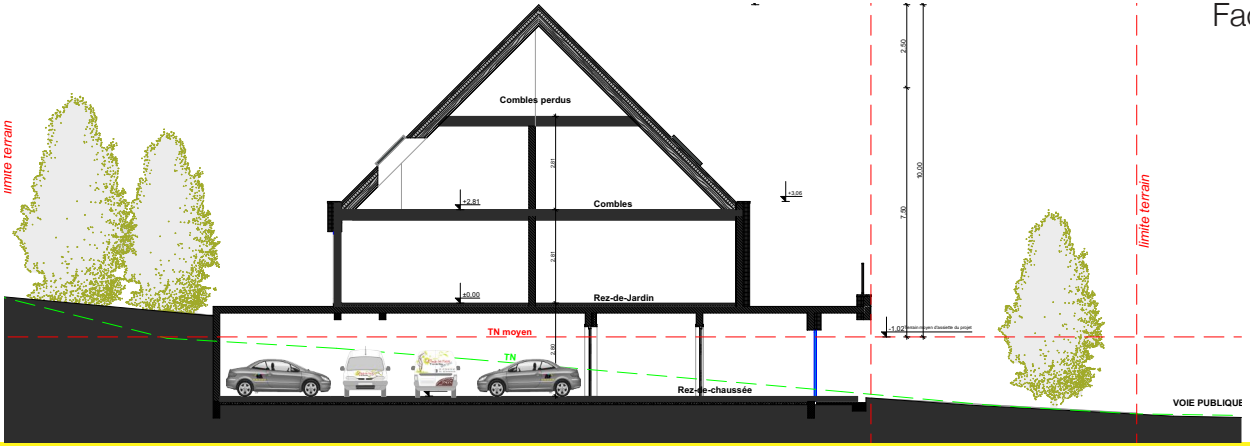


Etude petit collectif

«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Façade sud coté rue



Projet lauréat de la consultation publique pour les petits collectifs.

- Une équipe promoteur / architecte.
- Les stationnements sont dans l'immeuble.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

- Préservation des conditions naturelles existantes

Façade nord coté prairies sèches

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Façade nord coté rue

Projet lauréat de la consultation publique pour logements accolés.

- Equipe promoteur / architecte.

Vue coté creux de vallon, au sud.

Façade sud coté jardin

67+6 8 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DU BAS-RHIN

FICHE CONSEIL N°1

Lot n° [redacted]

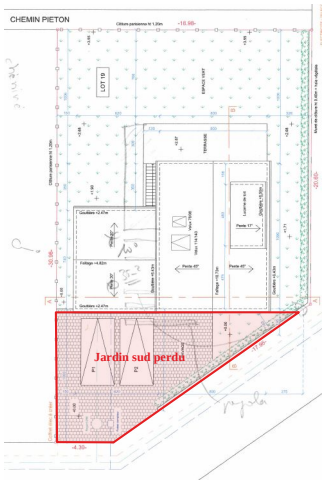
CONSTRUCTION D'UNE MAISON

Destinataire : [redacted]

COMMENTAIRES

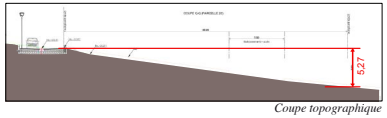
Suite à notre première rencontre et à nos échanges nous avions soulevé le problème du positionnement des staionnement sur le coté ouest.
Cette disposition ne permettait pas, au regard de votre projet, de profiter pleinement de la partie avant de la parcelle. Par aileurs, la position du garage vous coupe de la vue vers l'ouest et des apports de soleil sur ce coté.

Après concertation avec la commune, le bureau d'étude et les concepteurs du plan de lotissement, nous avons pris la décision de ne pas modifier la position des deux stationnements qui vous serons livrés.



Votre projet initial

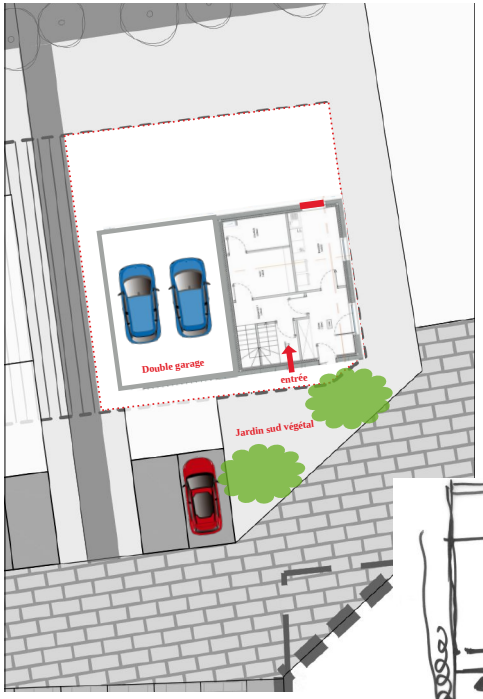
Plan masse



Coupe topographique

Axonométrie

MICHEL BAYER
Conseiller & Chargé de mission en architecture et urbanisme
bayer@caue67.com



Exemple de fiche conseil

Constat:

- La maison est conçue à l'envers.

Piste de solution:

Garder le principe d'organisation mais inverser le plan en miroir afin de:

- Conserver un jardin végétal au sud.
- Créer un terrasse coté ouest avec le garage en dessous.

«Un développement urbain par l'extérieur»

Alsace c.a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

FICHE CONSEIL N°1

Lot n°

CONSTRUCTION D'UNE MAISON

Destinataire [redacted]

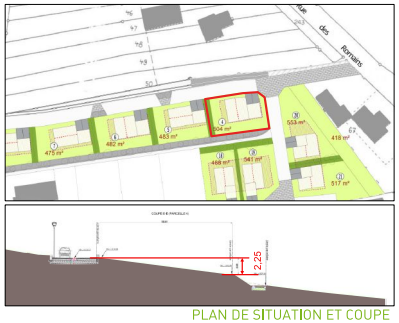
Mail: [redacted]

Suite à l'envoi de votre projet par Alsamaison le 10/12/21, veuillez trouver les observations suivantes concernant le projet de construction de votre maison.

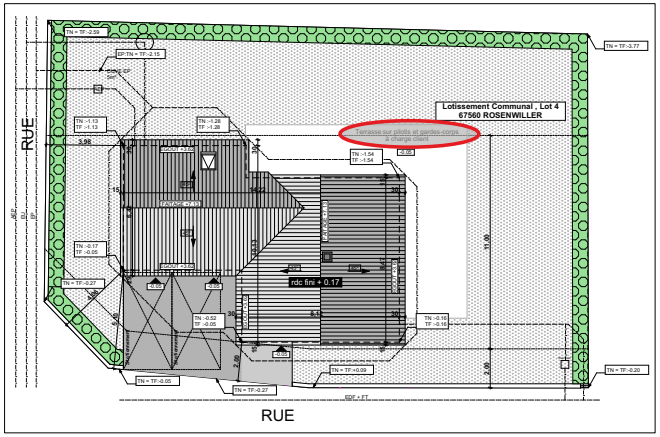
COMMENTAIRES

Votre projet se situe sur le lot n°4.

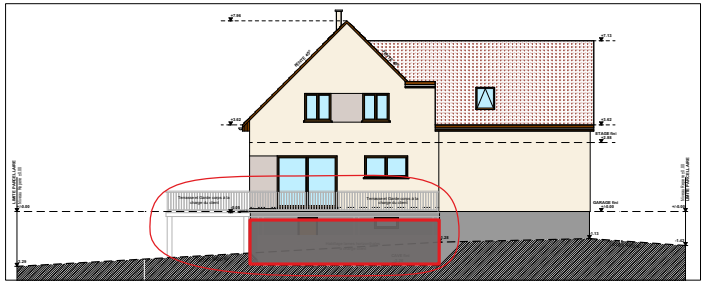
Remarque concernant le plan masse ci-dessous:
Pour l'implantation de la future terrasse, attention à bien placer les fondations de l'ouvrage à l'intérieur de la zone constructible sur la parcelle. La terrasse peut être en léger port à faux au-delà de cette limite.

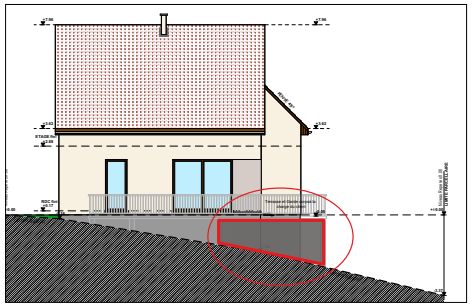


PLAN DE SITUATION ET COUPE



PLAN MASSE - PROJET ALSAMAISON





ELEVATIONS - - PROJET ALSAMAISON

MICHEL BAYER
Conseiller & Chargé de mission en architecture et urbanisme
bayer@caue67.com

Exemple de fiche conseil

Constat:

La maison ne profite pas pleinement du site et de la topographie. Maison standard non adaptée. Projet non conforme au règlement !

Piste de solution:

Créer des pièces habitables ouvertes sur le jardin sud afin:

- D'éviter un effet de cave émergée.
- De rentabiliser le bâti et apporter plus de confort.

3- PROBLÈME DES GARAGES INTÉGRÉS

Plusieurs acquéreurs souhaitent pouvoir intégrer le garage dans le corps bâti principal afin de rendre le projet plus compacte.

Dans certain cas, comme le lot n°19 ci-contre, le garage est partiellement à l'extérieur du volume principal permettant de développer une terrasse sur le dessus accessible de plain pied depuis le niveau supérieur.

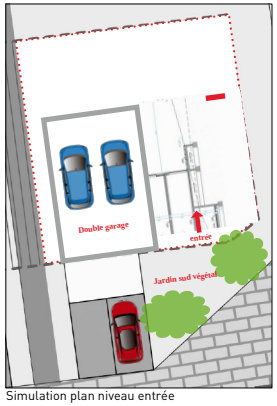
SOLUTION PRÉCONISÉE

Modification de l'Article 10 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

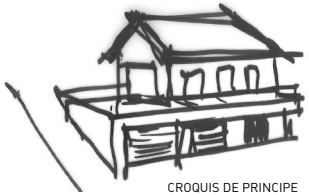
Autoriser l'implantation de garage dans le corps principal bâti en offrant la possibilité de bâtir un niveau habitable au-dessus. Disposition permettant un projet compact, plus économique en mise en œuvre et en consommation de terrain.

Autoriser des toitures en terrasses accessibles sur ces débords de garage si les terrasses sont dans le prolongement du TN naturel sans remblai au delà de 50 cm.
Débord de garage toléré sur 4m de large maximum.

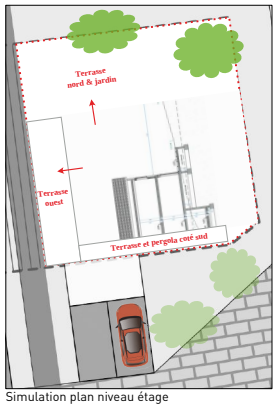
Solution validée par la commune.



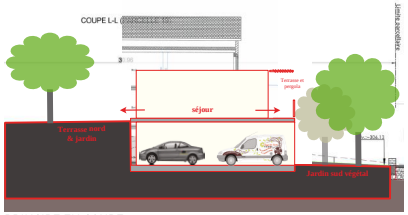
Simulation plan niveau entrée


CROQUIS DE PRINCIPE

EXEMPLE LOT N°19



Simulation plan niveau étage



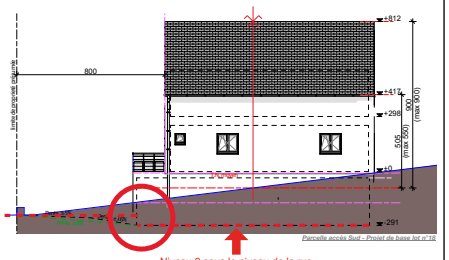
PRINCIPE EN COUPE

5 RUE HANNONG – 67000 STRASBOURG
TÉL. +33 (0)3 88 15 02 30
caue@caue67.com – www.caue67.com

Modification de articles à prévoir

1- PROBLÈME DE CALAGE DANS LA PENTE

Pour respecter le cote de 9m à la faîtière sur l'axe médian, les projets sur les parcelles **1 - 2 - 3 -14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20 & 21,** doivent descendre la dalle du rez de chaussée de 40 cm environ sous le niveau de la rue et de 70 cm environ par rapport au TN. Cette disposition est contraire à notre volonté de favoriser un rapport direct entre le rez de chaussée et le jardin à l'avant.



Niveau 0 sous le niveau de la rue

2- PROBLÈME DE DÉCALAGE DES FAITIÈRES

Plusieurs acquéreurs ont présenté des projets avec des hauteurs de toitures variables.
Les volumétries sont trop complexes et les noues génèrent à l'intérieur trop de surfaces en dessous de 1,8m de hauteur non exploitables.

Principe de simulation des volumétries simples dans le paysage

Exemples de problèmes relevés lors des conseils.

- Des modifications du règlement sont à prévoir.
- Réunion de travail entre commune, équipe lauréate et CAUE.

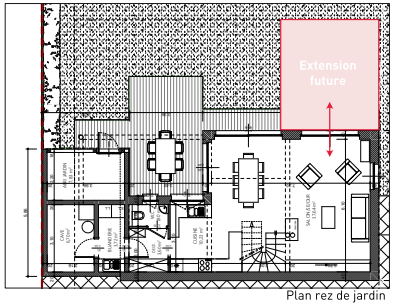
«Un développement urbain par l'extérieur»

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

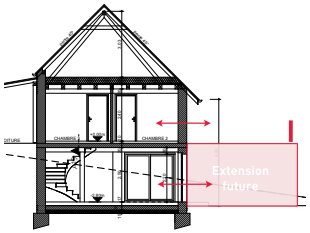
2- QUESTION D'UNE FUTURE EXTENSION

a. Dans le cas où une extension est créée ultérieurement au niveau rez de jardin, une toiture terrasse accessible ou non plutôt qu'un toit en pente est indispensable afin de ne pas créer de masque devant la fenêtre du dessus.

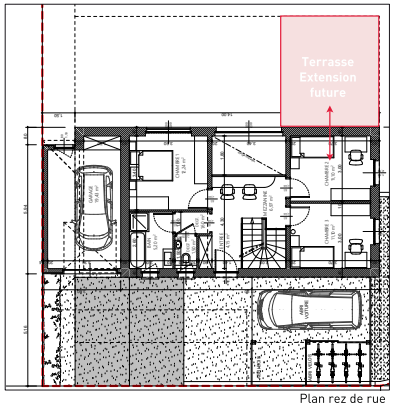
SOLUTION ENVISAGEABLE ?
Dans ce cas précis ne pas imposer de toiture n pente sur l'extension.



Plan rez de jardin



Coupe transversale



Plan rez de rue

5 RUE HANNONG – 67000 STRASBOURG
TÉL. +33 (0)3 88 15 02 30
caue@caue67.com – www.caue67.com

LOTISSEMENT COMMUNAL DE ROSENWILLER

Document pour Modifications du Règlement

Synthèse **n°4** suite à conseil sur la parcelle **n°13**

Problèmes identifiés sur le projet du lot n°13.
1. Calage du bâti principal et de l'annexe sur la limite du domaine public coté rue.
2. Calage de l'annexe sur la limite séparative Est.
3. Autorisation d'un toit terrasse accessible sur une future extension du corps principal en rez de jardin.

Simulation 3D vue coté rue

Simulation 3D vue coté jardin

MICHEL BAYER
Conseiller & Chargé de mission en architecture et urbanisme
bayer@caue67.com

La qualité architecturale ne se décrète pas n'y s'impose au pétitionnaire.

- Ici l'exemple d'un projet de qualité, réalisé par une architecte.

«Un développement urbain par l'extérieur»

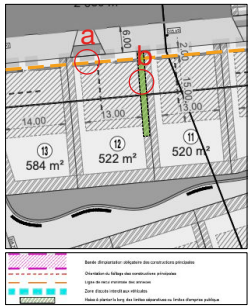
67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

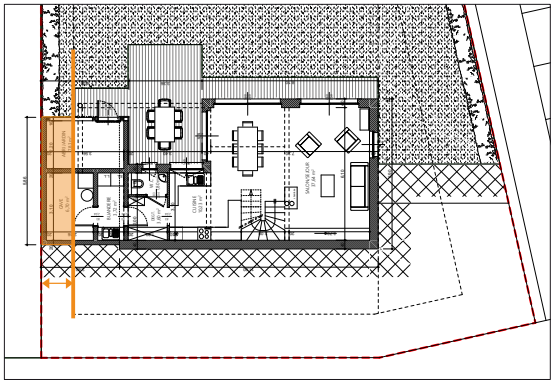
Présentation du projet lot 13

1- PROBLÈME D'IMPLANTATION SUR RUE ET LIMITE SEPARATIVE

a. Le projet propose une implantation sur limite séparative de l'annexe qui est non conforme au règlement puisqu'elle empiète sur la bande végétale de 1,5m. Cette configuration du projet vise à produire un édifice le plus compacte possible et libérer le maximum de terrain pour le jardin.

b. Le projet propose également l'implantation d'une seconde annexe coté rue et en alignement avec la limite parcellaire. Le plan de composition PA04 précise une ligne minimale de recul pour les annexes. La solution proposée n'est donc pas conforme au règlement. Cette non conformité est ponctuelle et sur une courte distance. La solution proposée vise à rendre le projet toujours plus compacte. Cette disposition crée une zone d'entrée clairement délimitée et fonctionnelle.



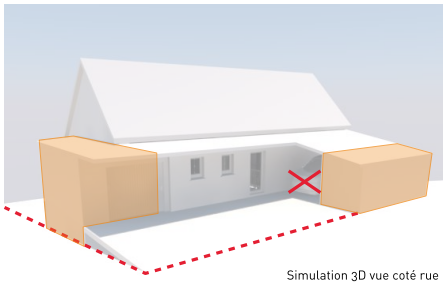


Plan rez de jardin

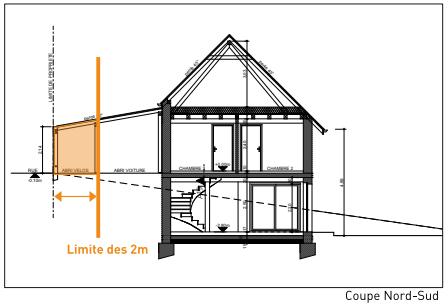
SOLUTION ENVISAGEABLE ?

a. Peut-on envisager une implantation ponctuelle de ce type sur limite séparative Est, compte tenu qu'il n'y aura jamais de bâti sur la limite séparative Ouest du voisin ? Cette dernière aura toujours une clôture végétale puisque hors de la zone à bâtir.

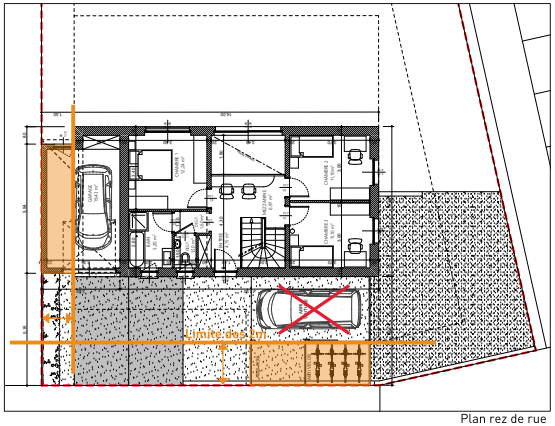
b. Peut-on également envisager une implantation ponctuelle de ce type sur rue ? L'ensemble du dispositif architural coté rue est cohérent et de qualité. Voir le plan et les vues 3D.



Simulation 3D vue coté rue



Coupe Nord-Sud



Plan rez de rue

Ce projet propose des solutions non règlmentaires mais de qualités.

Nous n'avions pas anticipé !

67+6 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Vue vers les ateliers communaux et l’espace festif

Vue vers les futurs lots à bâtir

Premier bilan.

- Création de stationnements publics sous ombrières photovoltaïques

Vue vers le sud et l'ouest

Double hauteur vers le sud

« La qualité architecturale ne se décrète pas n'y s'impose au pétitionnaire. »

- Ici une construction dite « traditionnelle » mais
- dont l'organisation et l'orientation sont implicitement conditionnées par le règlement et le conseil au particulier.

CAUE
Alsace

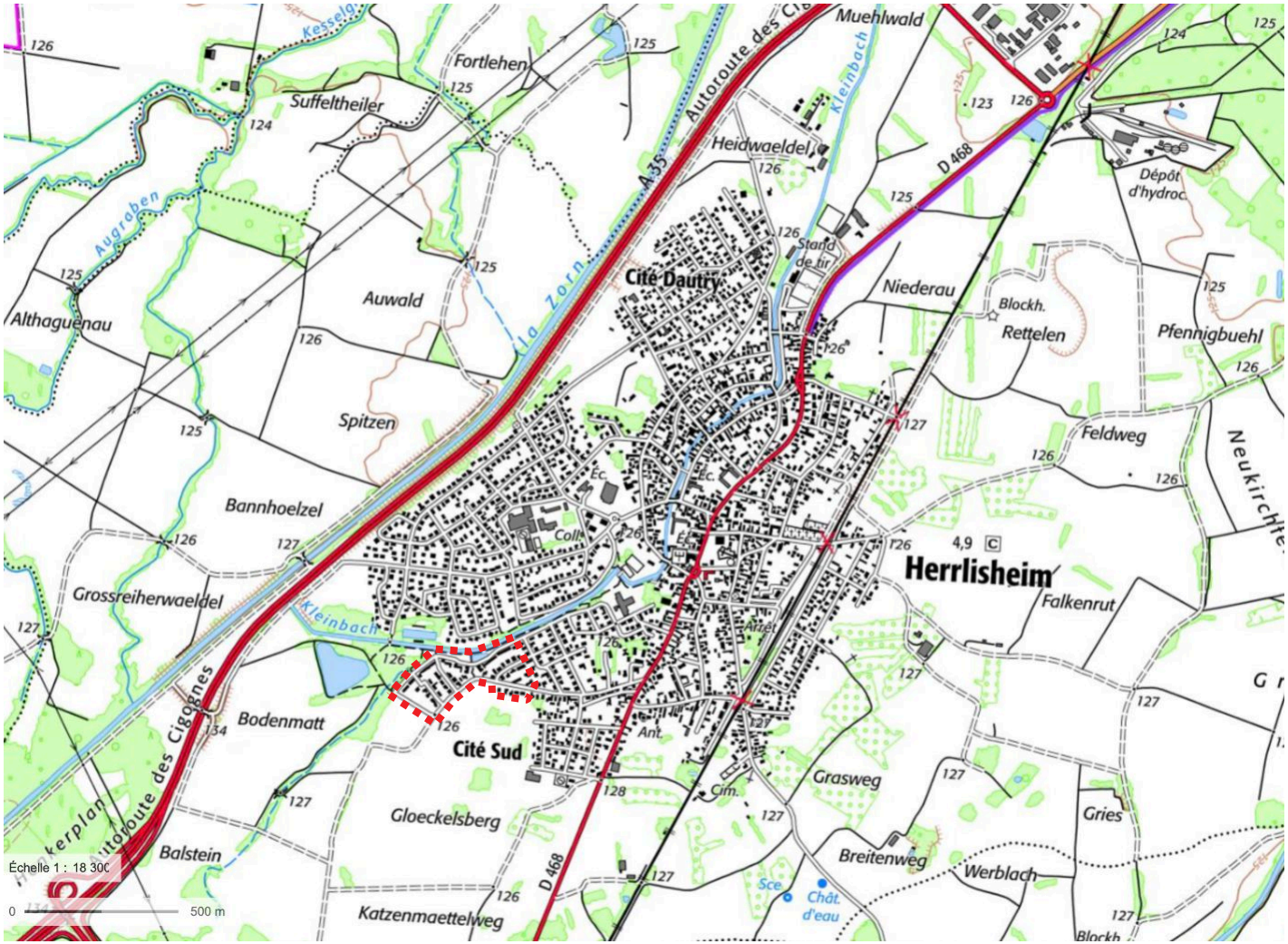
4

Développement par l'extérieur

Lotissement du Kleinstein - Herrlisheim 67

Lotissement du Kleinstein

Présentation générale



Commune de HERRLISHEIM (67)

Population : env. 4500 hab. en 2005

Foncier communal

Demande : prolongement d'un quartier d'habitat pavillonaire

Lotissement communal
Env. 70 lots

Contexte : proximité d'une coulée verte
Au contact du grand paysage

Début des réflexions : 2002
> Pas encore de notion de ZAN, mais déjà quelques objectifs qualitatifs (Mieux

Lotissement du Kleinstein

Situation

Proximité du centre village
Contact avec le Kleinbach

Lotissement du Kleinstein

Etudes préalables - Extrait : Schémas de principe

Avant / après : projet de développement du Sud du village

> Proposer des solutions aux enjeux qui se posent à d'autres échelles,
Ici la cohérence de la trame viaire

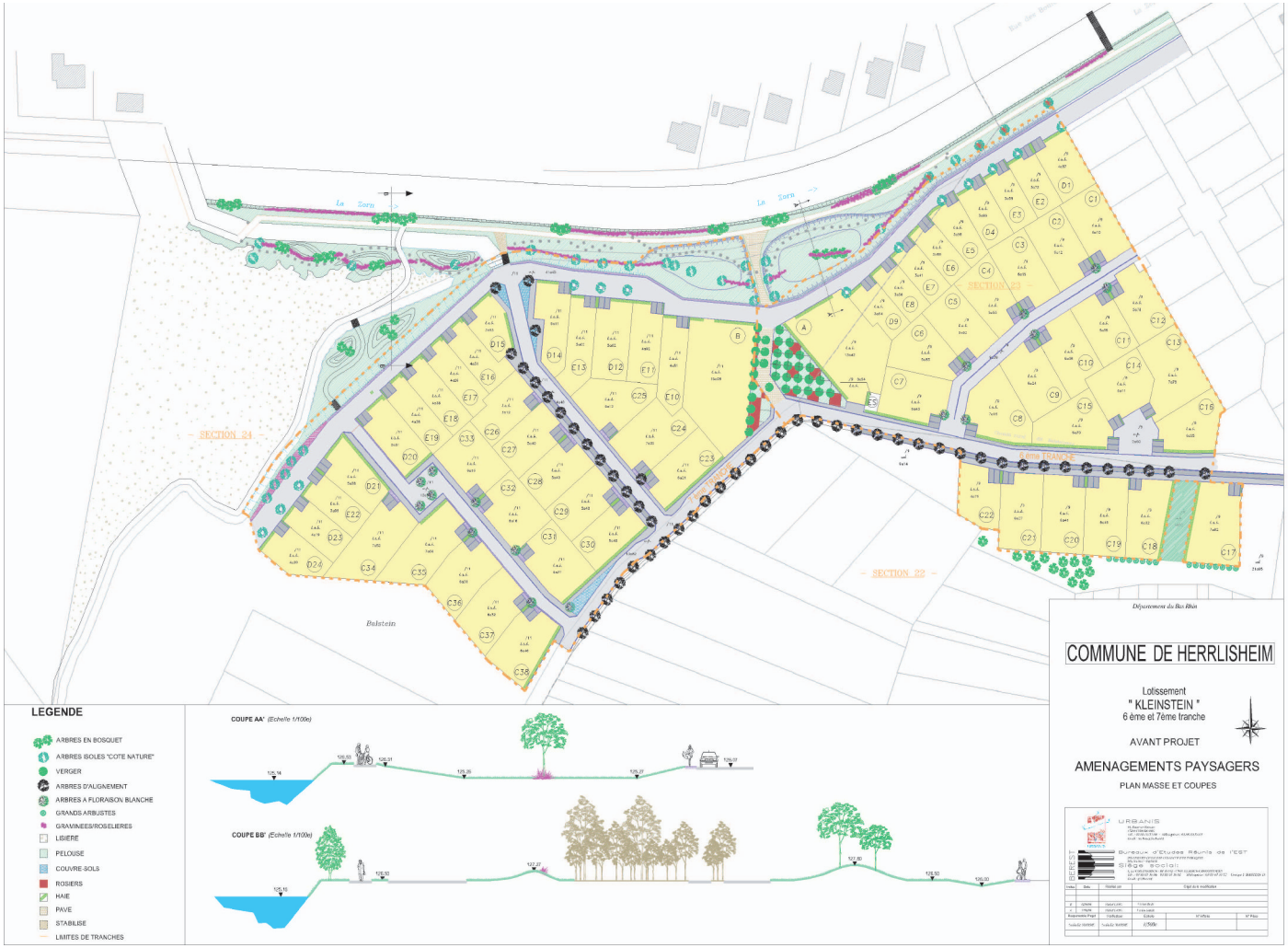
Lotissement du Kleinstein

Plans du lotissement

Plan de composition à long terme
> Inscription au PLU des secteurs dédiés à l'urbanisation
>

Lotissement du Kleinstein

Plans du lotissement



Plan des aménagements paysagers :

Franges arborées

Haies de clôtures réalisées par la commune sur les parcelles

Verger école public et bassin d'orage accessibles et traversables

Continuité lotissement – coulée verte au nord

Lotissement du Kleinstein

Plans du lotissement

Règlement graphique :

Zones d'implantation des façades sur rue

Orientation des volumes principaux

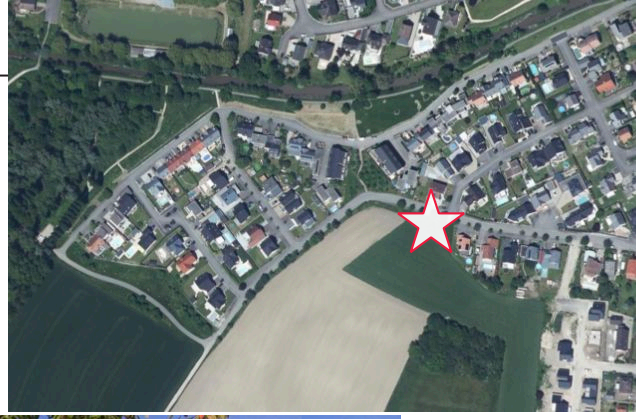
Cœurs d'îlots végétalisés

Lotissement du Kleinstein

Réalisation

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier



Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier

Verger école public et traversant au centre du quartier / cadre paysager des collectifs

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier

Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier

Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité

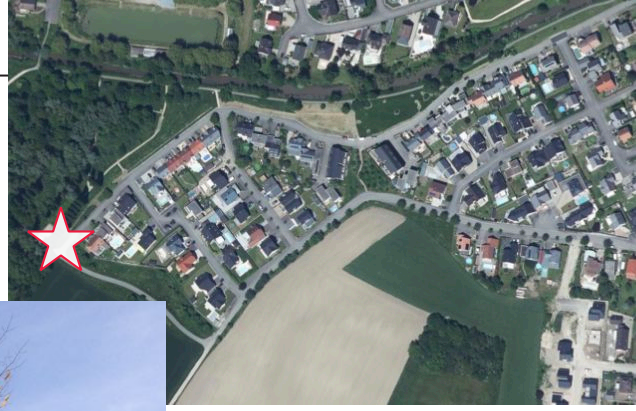
Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier

Continuité quartier - coulée verte // adresses et cadre paysager privilégiés pour les lots ‘difficiles’

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier



Continuité quartier - coulée verte // Continuité voie - stationnements privatifs extérieurs // sobriété aménagement de voirie

Lotissement du Kleinstein

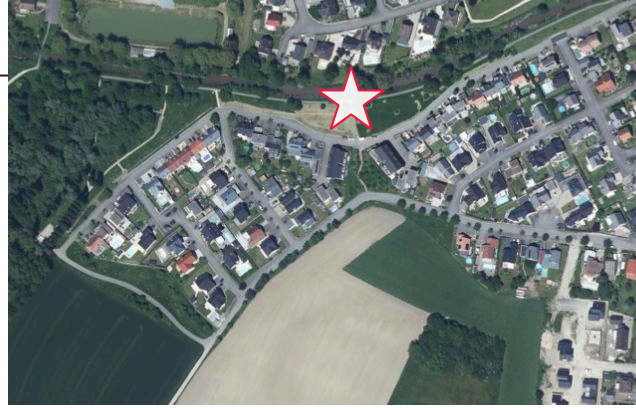
Visite du quartier

Continuité quartier - coulée verte

Homogénéité clôtures privées / aménagements publics

Lotissement du Kleinstein

Visite du quartier



Bassins d’orage:

Espaces de respiration au contact des lots denses

Parcelles étroites et logements collectifs

Lotissement du Kleinstein

Leviers / Outils / Bilan

+

Maîtrise d'ouvrage communale
Foncier communal
Accompagnement et maîtrise d'oeuvre

Contexte : trame verte de qualité

Acquéreurs identifiés (liste d'attente)
Réunions de présentation aux acquéreurs
Fiches de lots
Conseils et suivi des projets avant dépôt PC

Collectifs : concours de bailleurs sociaux

-

Attributions des lots trop espacées et sans logique de localisation
> Pas de suivi groupé

Lots difficiles à bâtir : difficiles à attribuer

Lotissement du Kleinstein

Annexes

POURQUOI CHOISIR UNE PARCELLE "ETROITE" DANS LE LOTISSEMENT DU KLEINSTEIN?

des atouts pour la collectivité ,	aux avantages pour le particulier :
- réduction de la consommation du territoire communal - réduction des coûts de fonctionnement du lotissement - densification du tissus bâti > forme plus urbaine et création d'une réelle "indentité de quartier" - offrir des terrains moins chers et correspondants aux objectifs de tous.	- une parcelle plus petite, donc moins chère, - une localisation de choix : le long de la Zorn, ou en bordure de forêt, - des parcelles orientées plein Sud, - une optimisation de l'occupation du terrain , et un système d'implantation garantissant intimité et confort des espaces non bâtis (voir schéma ci-dessous) - un règlement d'urbanisme permettant une exploitation optimale du terrain (implantation, gabarits..)

quelques références de constructions sur parcelles étroites:

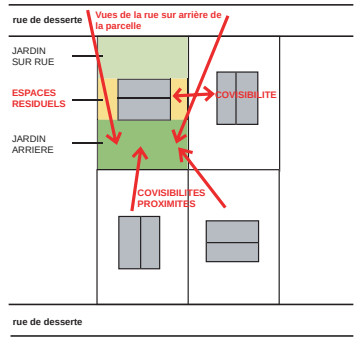
intimité des intérieurs de parcelles

accès protégés

ouvertures cadrées au sud et protégées

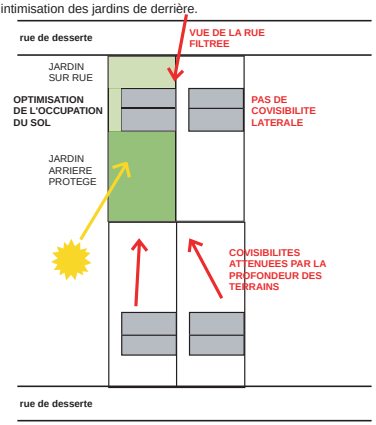
implantation type sur parcelle "classique" :

- génération de surfaces "résiduelles" (difficilement exploitables)
- covisibilités nombreuses
- porosités : vues de la rue sur le jardin de derrière.



implantation type sur parcelle "étroite" :

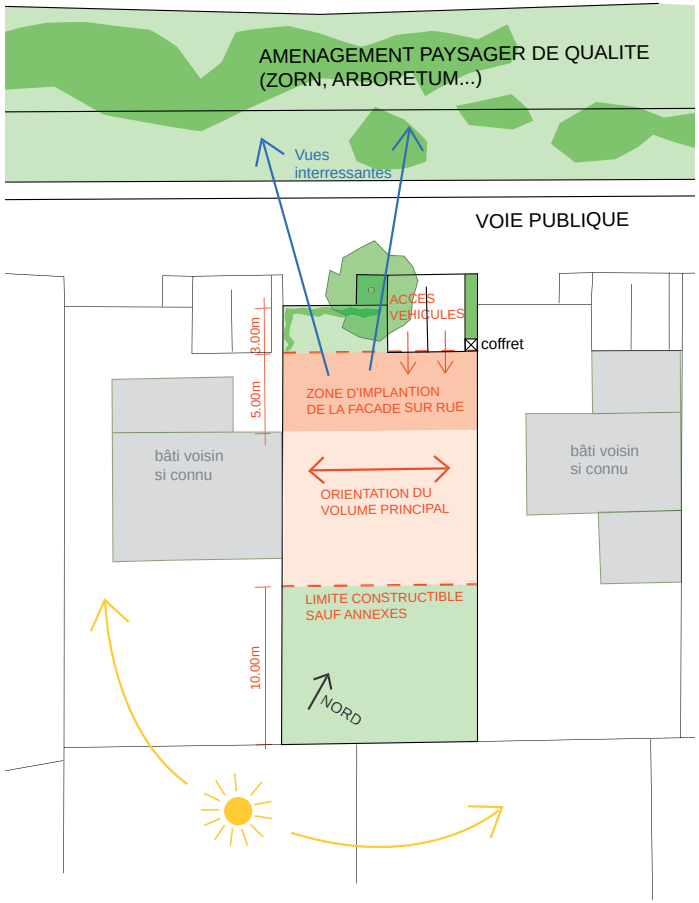
- réduction ou supression des surfaces "résiduelles"
- covisibilités réduites
- intimisation des jardins de derrière.



CAUE du Bas-Rhin - 2005

Annexes

SUIVI ET ACCOMPAGNEMENT DU CAUE : CONTENU D'UNE FICHE DE LOT



LA FICHE DE LOT : ILLUSTRER LES CARACTERISTIQUES ET LES POTENTIELS DU TERRAIN A TRAVERS :

LA SITUATION DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT :
- orientation
- vues interressantes
- vents dominants
- pentes
- pluviométrie
- géologie.....

LE RAPPEL DES REGLES PRINCIPALES :
- implantation / voies publiques
- gabarits / hauteur des constructions
- conditions d'implantation sur limites séparative
- régles de prospect
- coefficient d'occupation des sols par lot
- sous-sols non autorisés
- accès piéton
- .....

LA COORDINATION DES PROJETS VOISINS
- indication de l'implantation des projets voisins
- concertation, coordination des projets
- appels d'offre groupés
..

COMMUNE DE HERRLISHEIM - LOTISSEMENT DU KLEINSTEIN - TRANCHES 6 ET 7 - MAI 2004