CAUE
Alsace

CONSEILS AUX COLLECTIVITÉS

« Un développement urbain par l'intérieur »

Conférence n°2

Michel Bayer
Arnaud Bronner

22 mars 2023

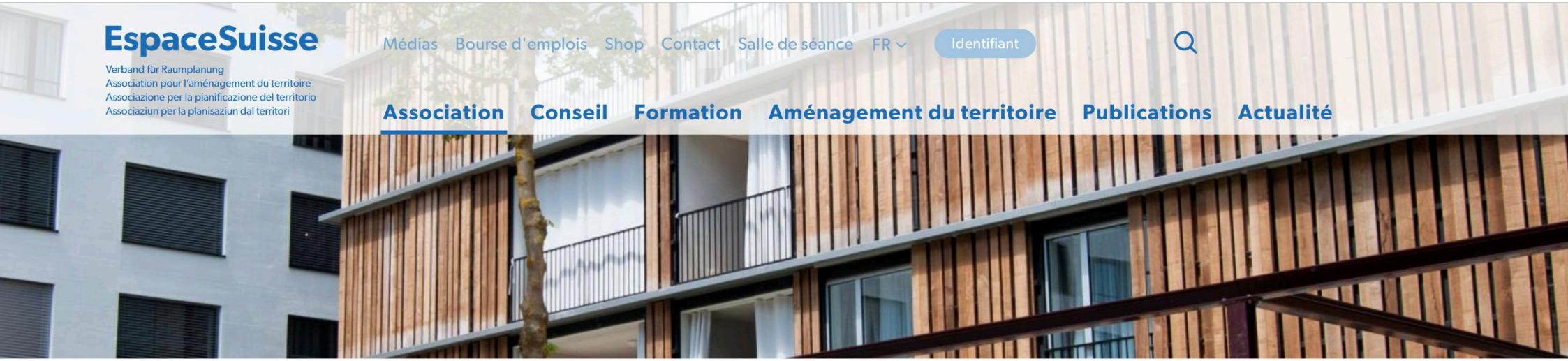
SCOT Colmar Rhin Vosges

Espace suisse - documentaires

Revitalisation

Montage opérationnel

Titre



https://www.espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement/developper-vers-linterieur-svp

CAUE
Alsace

1 - Implication communale pour un meilleur cadre de vie

DES EXEMPLES DE PROJETS COMMUNAUX (VILLÉ - WANTZENAU - GRIES - SUNDHOFFEN-STOTZHEIM)

LA COMMUNE COMME FACILITATEUR D'OPÉRATIONS PRIVÉES (TRUCHTERSHEIM)

Villé (67)

Traversées - requalification des espaces publics

Villé (67)



Aménagements routiers / centre bourg commerçant à revitaliser

« Un développement urbain par l'intérieur »

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

Villé (67)



Aménagements routiers / espaces publics = aires de stationnement

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

Villé (67)



Villé (67)

Extrait du diagnostic - potentiel des espaces périphériques

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES ESPACES PERICENTRAUX

- espaces non bâtis (stationnement, jardins, vergers...)
- -bâti vacant à fort potentiel de mutabilité
- patrimoine paysager de grande qualité (murets, vergers...)
- rapport au grand paysage
- problèmes de desserte (voies sous dimensionnée, cul de sac)
- bon maillage cheminements piétons et modes doux

rue du Veilleur : une place ouverte sur le paysage et traversée par le Giessen.





promenade du Klosterwald. Une ouverture paysagère : jardin de proximité et grand paysage.



sur le Giessen : cheminement piéton vers le centre à travers le grand paysage.



rue des Abattoirs. Le verger, un espace de transition entre le rural et l'urbain. Un espace paysager de qualité et un disponibilité foncière le cas échéant.

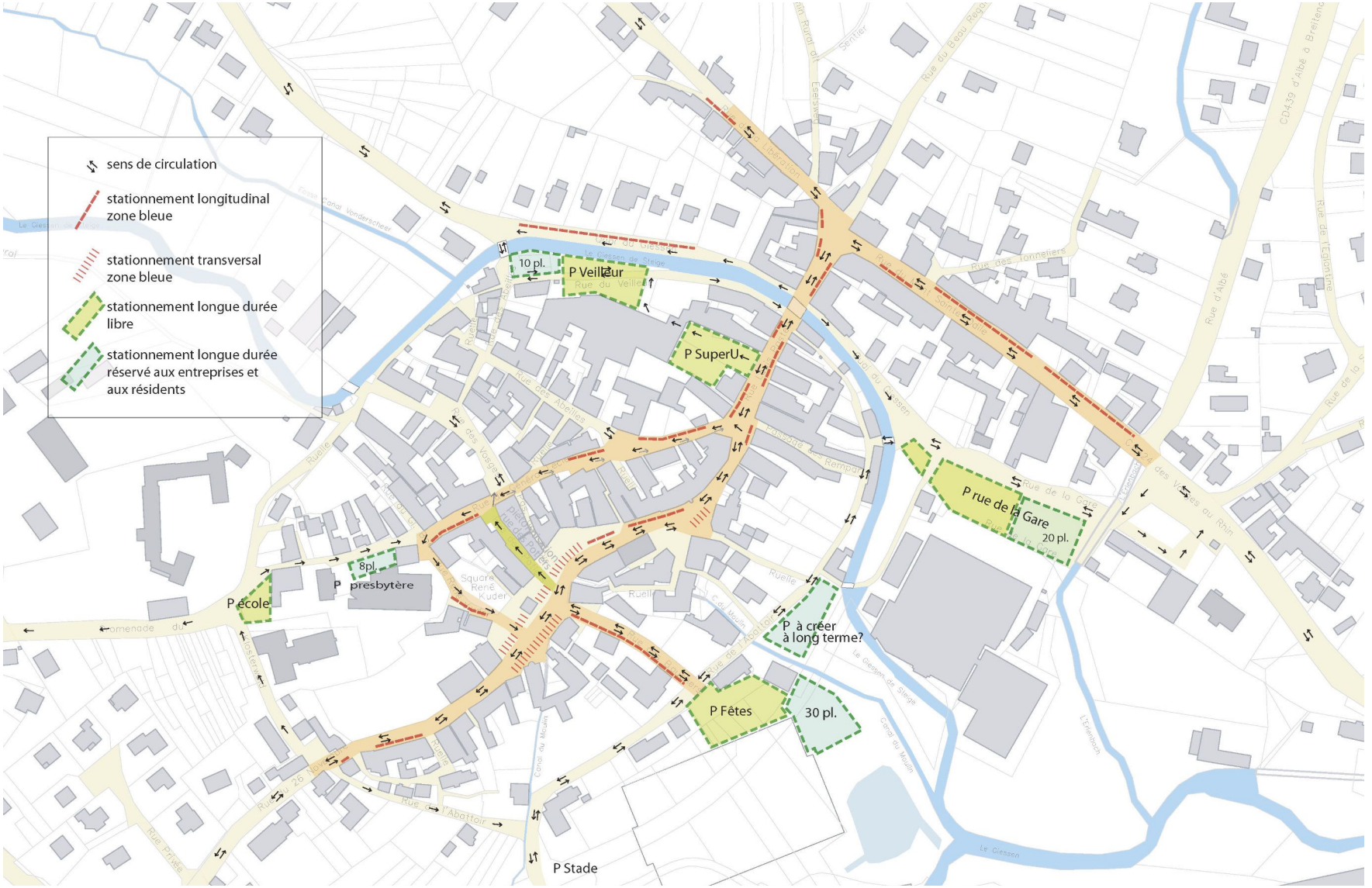


ruelle. Les murs de clôture : limite de propriété et perspective urbaine.

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

Villé (67)

Hypothèses de projets : circulation / stationnement



« Un développement urbain par l'intérieur »

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

RUE LOUIS PASTEUR - HYPOTHESE "ECLUSE"

ETAT ACTUEL :
- ABSENCE DE TROTTOIR
- CHAUSSEE DE FACADE A FACADE
- INSECURITE PIETONS / VITESSE EXCESSIVE
- ACCES AUX COMMERCES PEU COMMODES





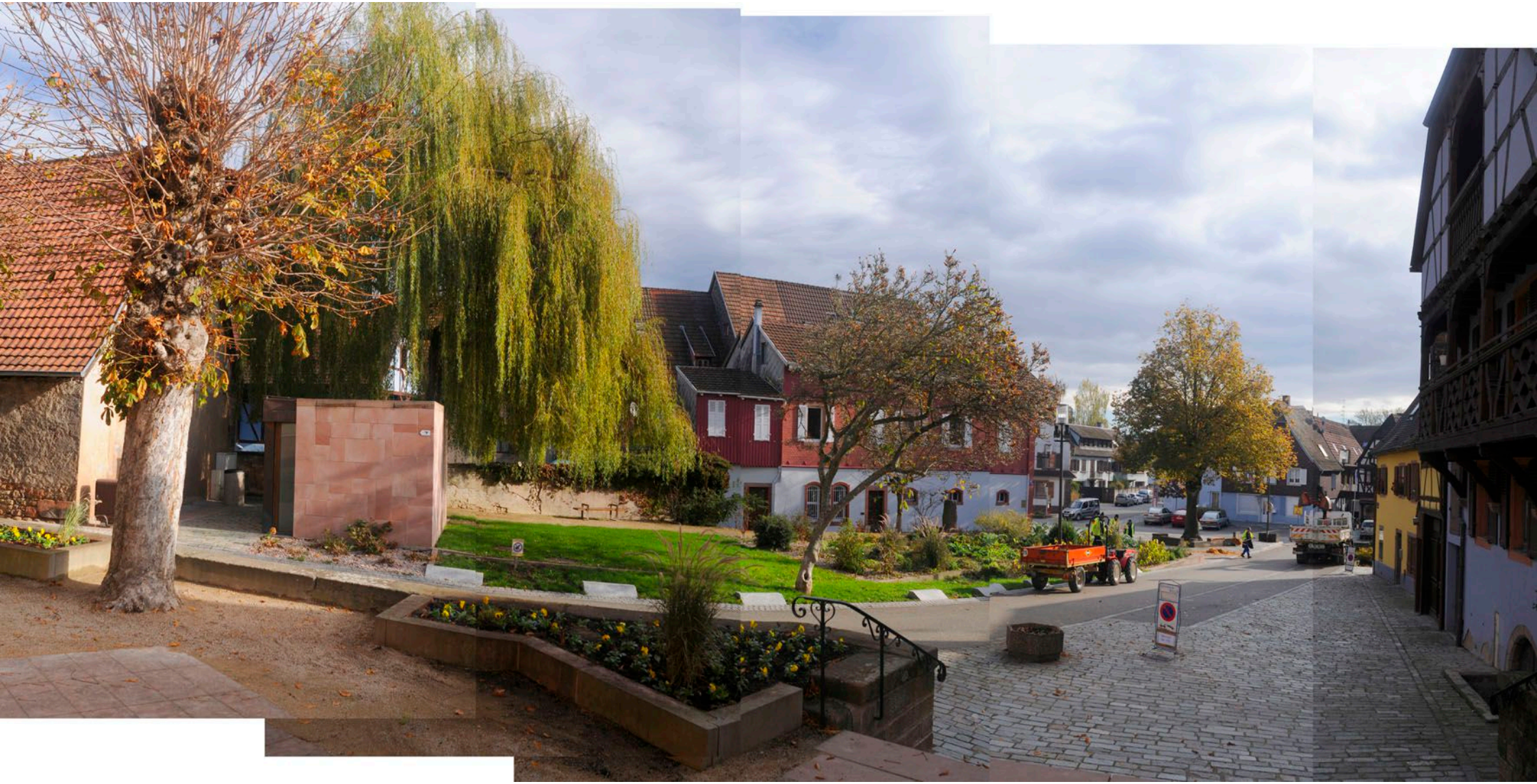
OBJECTIFS ECLUSE :
- RALENTIR LA CIRCULATION
- ELARGIR ET SECURISER LES TROTTOIRS
-

Villé (67)



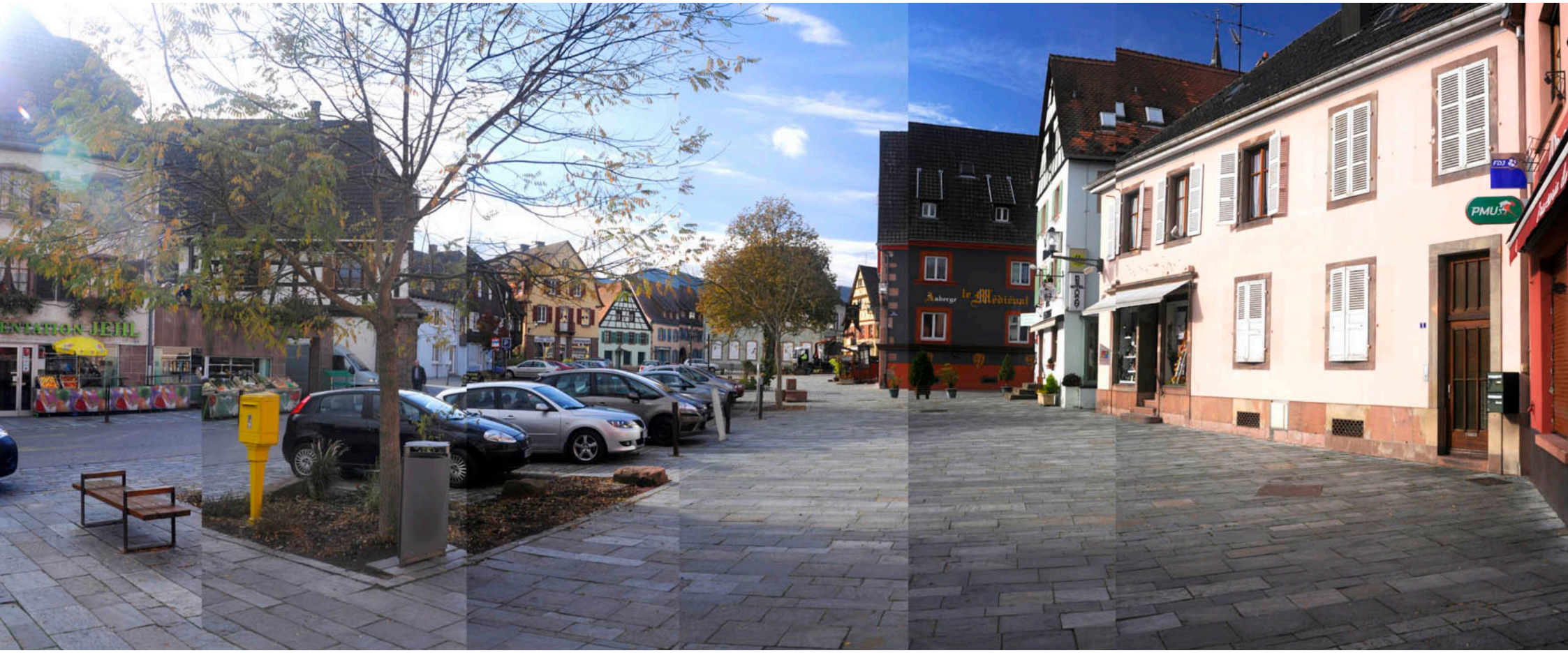
Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)



Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)



Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)



Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)



Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)



Linder paysage - Lollier ing.

Villé (67)





Linder paysage - Lollier ing.

La Wantzenau (67)

Transformation des anciennes écoles - Création d’un espace public

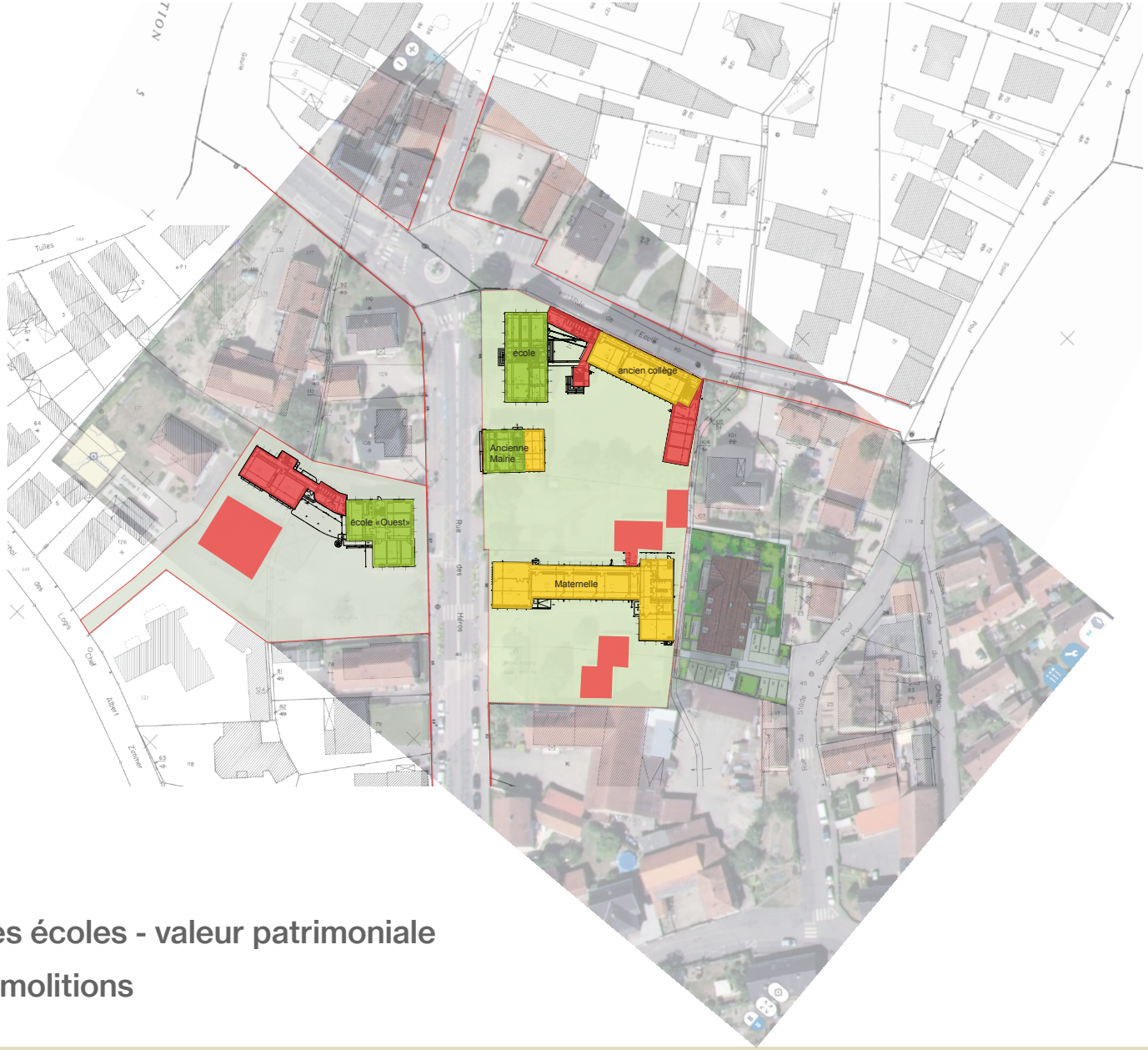
La Wantzenau (67)



Diag - village rue - séquences traversée - absence d'espace public central / espace vert

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

Titre



Diag - anciennes écoles - valeur patrimoniale

Hypothèses démolitions

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

Titre



Diag - hypothèse de projet

Éléments de programme

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

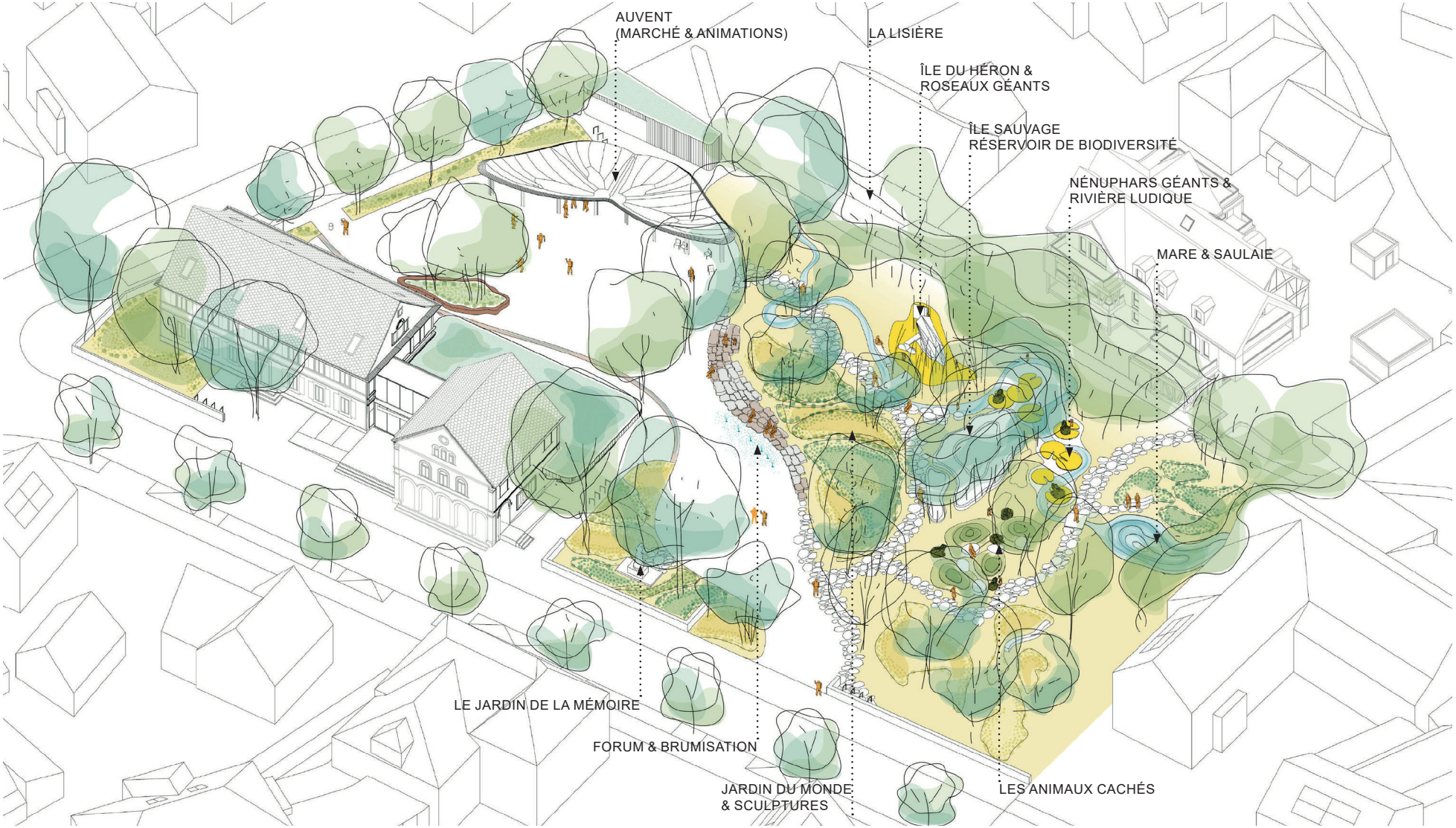
Titre



Aubry Lieutier architectes - Linder paysage

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

Titre



SCHEMA AXONOMÉTRIQUE

Aubry Lieutier architectes - Linder paysage

Titre



COEUR DE VILLAGE, LA WANTZENAU

Aubry Lieutier architectes - Linder paysage

« Un développement urbain par l'intérieur »

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

Titre



Aubry Lieutier architectes - Linder paysage

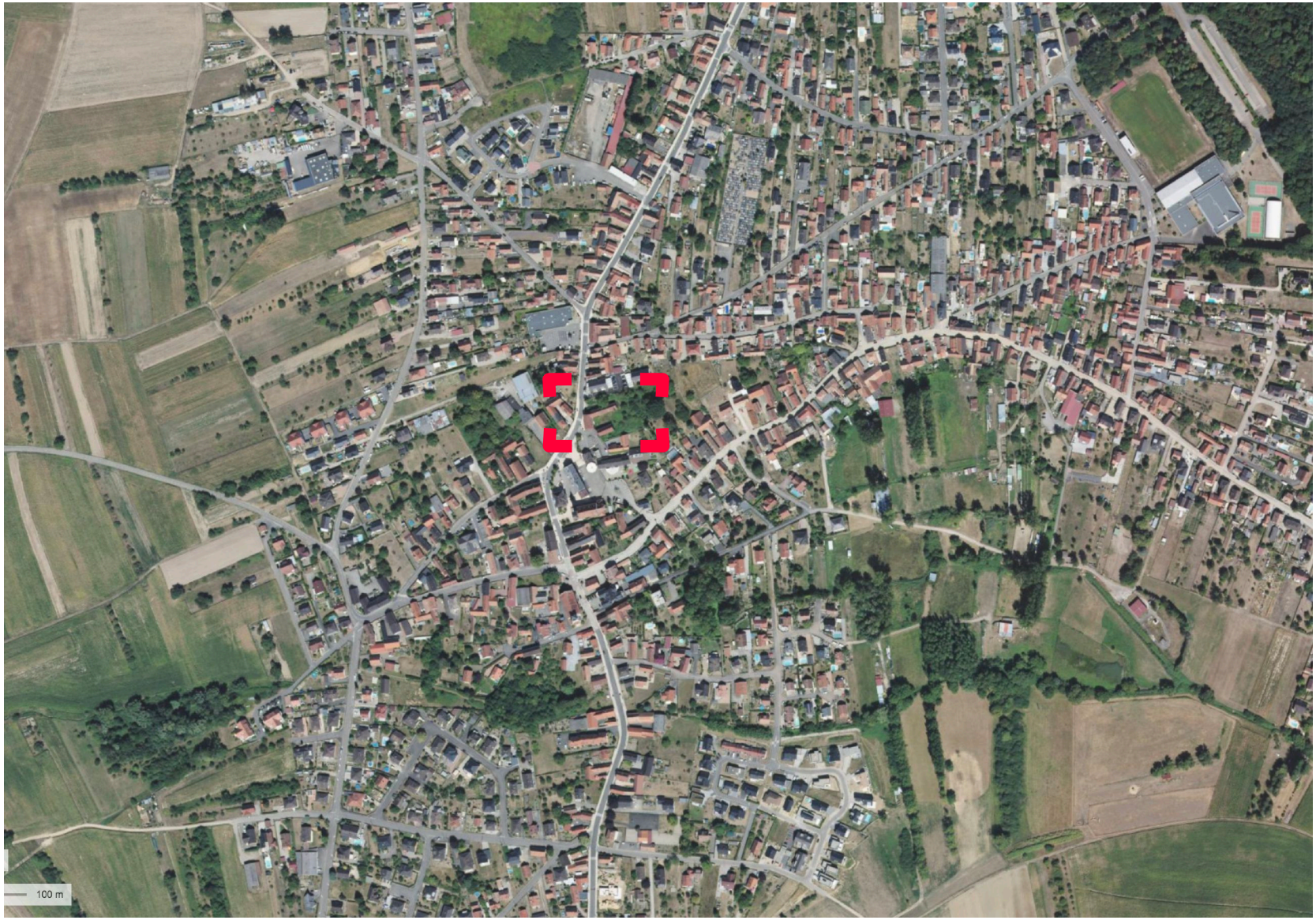
Gries (67)

Transformation d’un corps de ferme

Création d’équipements et d’espaces publics

Titre

Localisation générale - dans le village



Titre

Dans l’ilot jardins + centre village



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

Titre

Fortes valeurs patrimoniales et urbaines





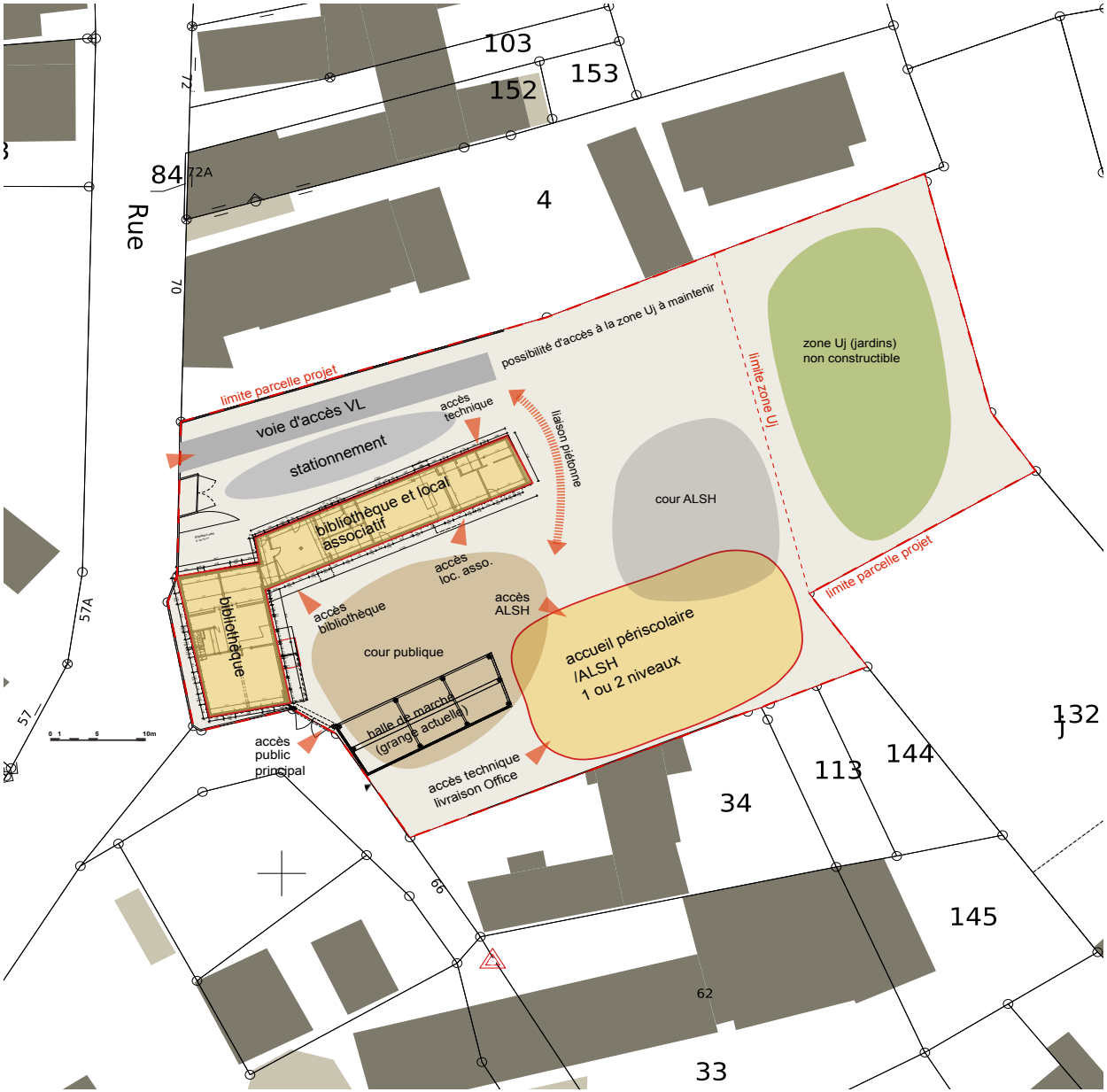
Titre

La cour de ferme



Titre

Eléments de programme
Organigramme fonctionnel général indicatif



Titre

Le projet



Nunc architectes

« Un développement urbain par l'intérieur »

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

Titre



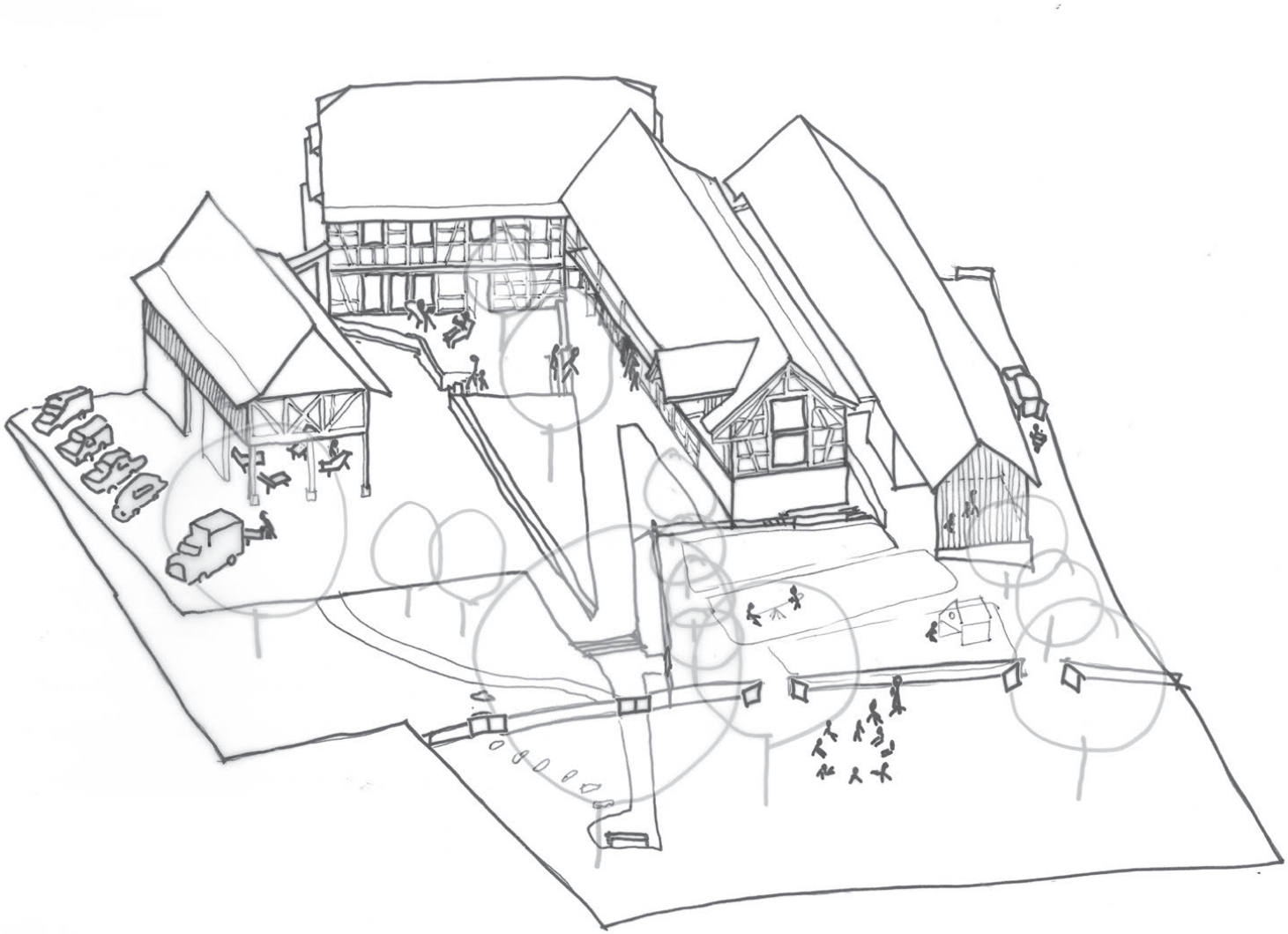
Nunc architectes

« Un développement urbain par l'intérieur »

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

Titre

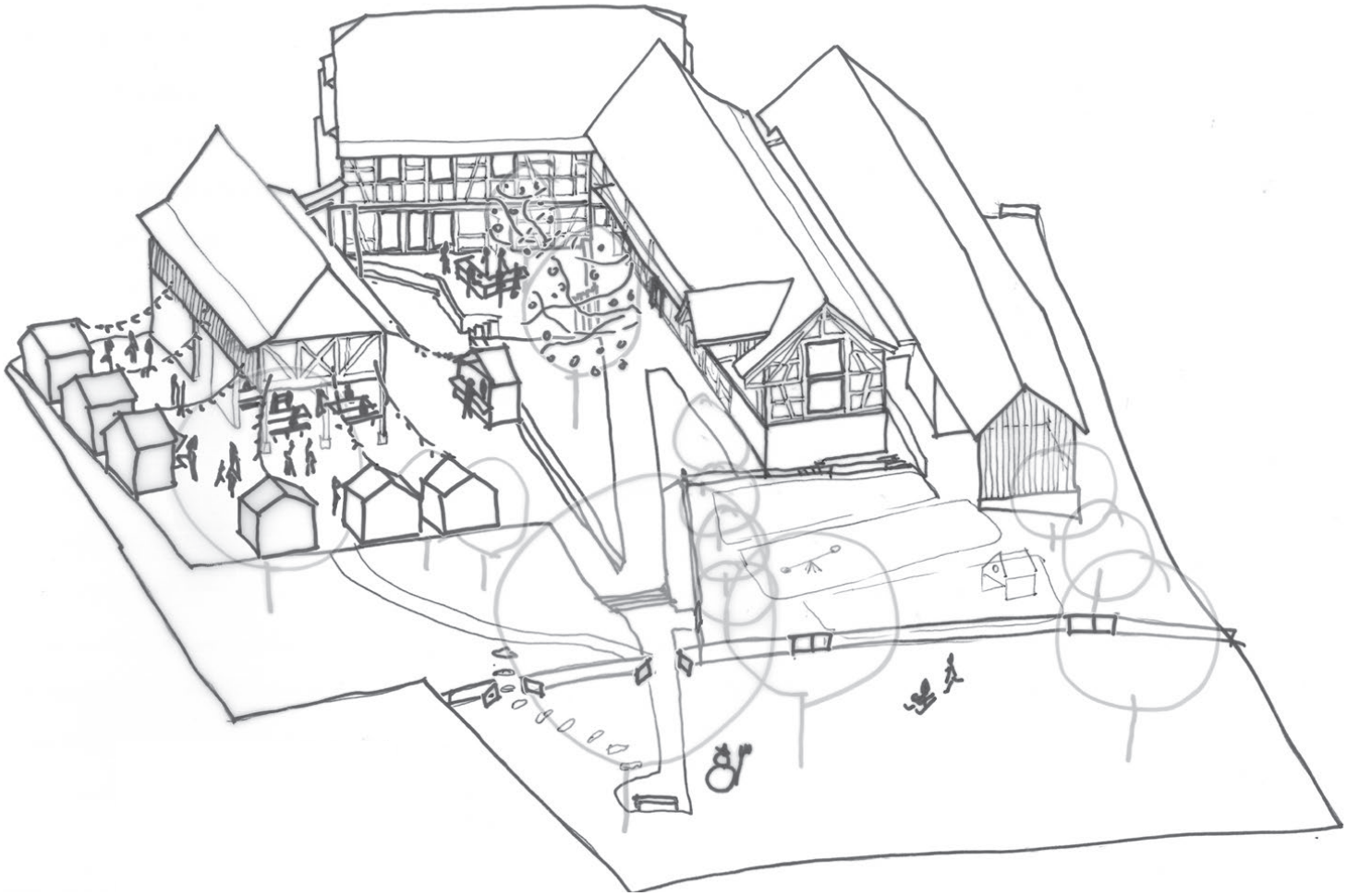
15 octobre



Nunc architectes

Titre

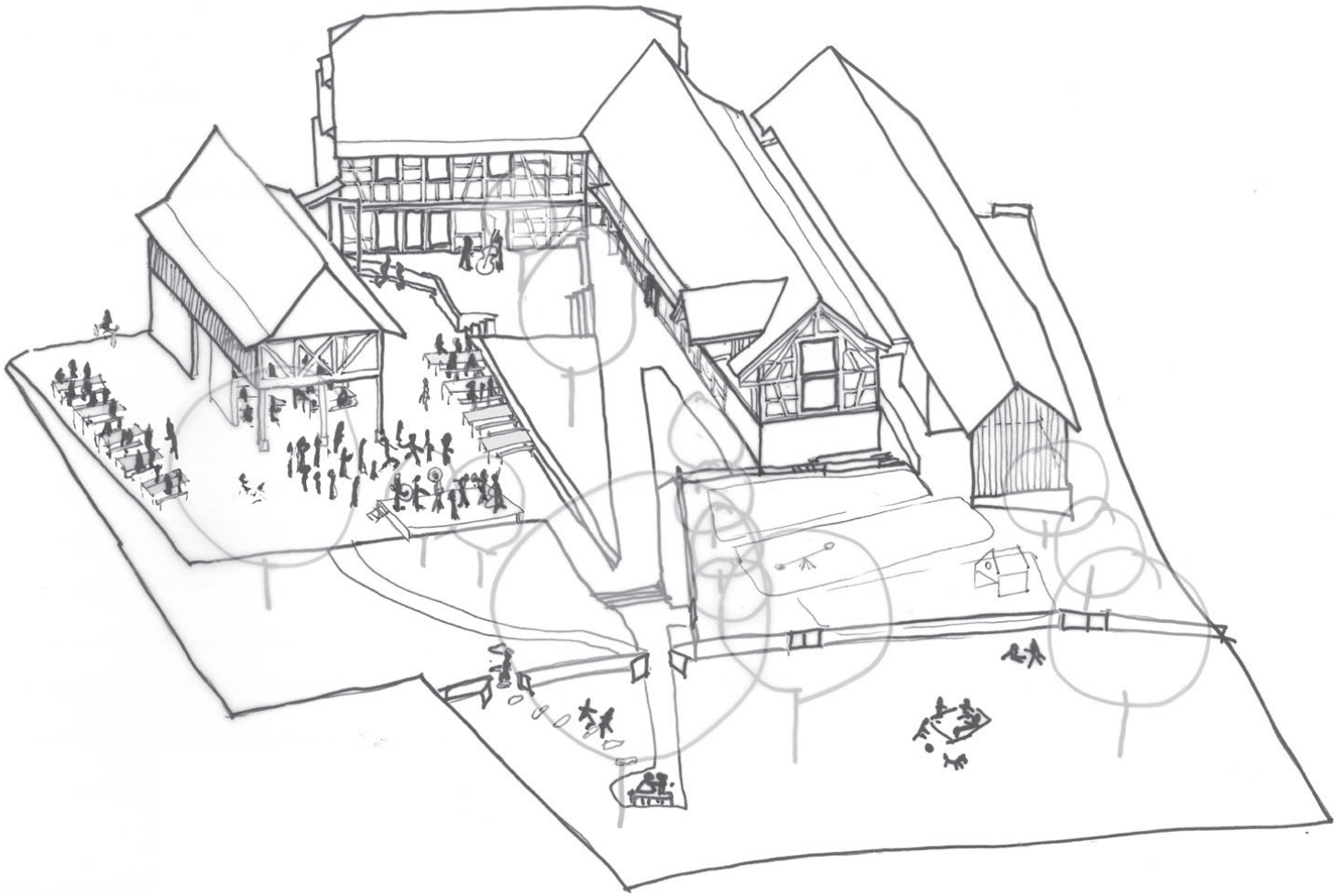
15 décembre



Nunc architectes

Titre

21 juin



Nunc architectes

Sundhoffen (68)

Transformation d’un corps de ferme

Maison des associations

Titre



Baussan Palanche Architectes

Titre

maison des associations de Sundhoffen (68)

Maître d'Ouvrage
Commune de Sundhoffen

nature des travaux
réhabilitation / extension

coût des travaux (€HT)
1 970 000

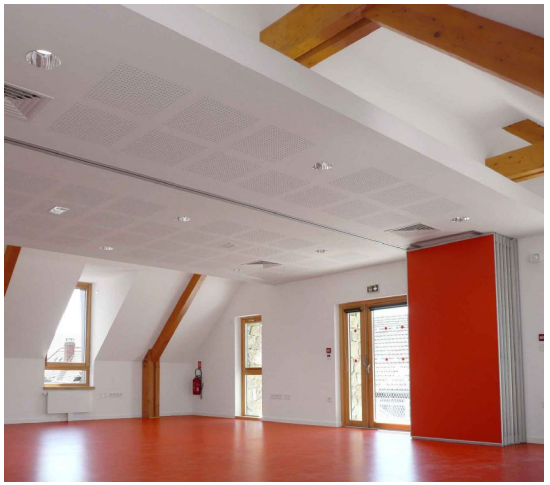
surface de plancher (m2)
1 090

date de livraison
juin 2013

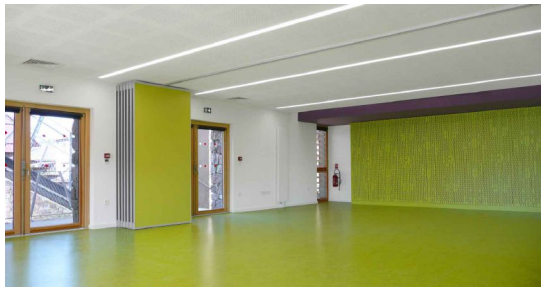
mission
base MOP + EXE + SSI + OPC

architectes densais BAUSSAN PALANCHE





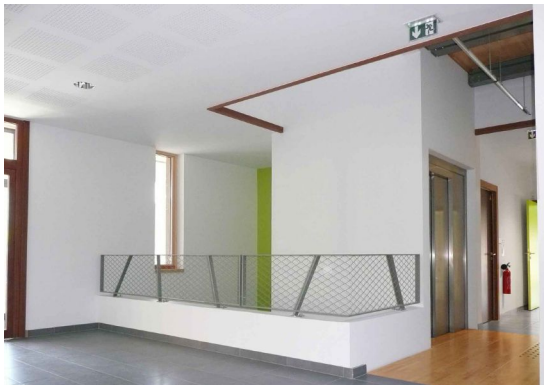








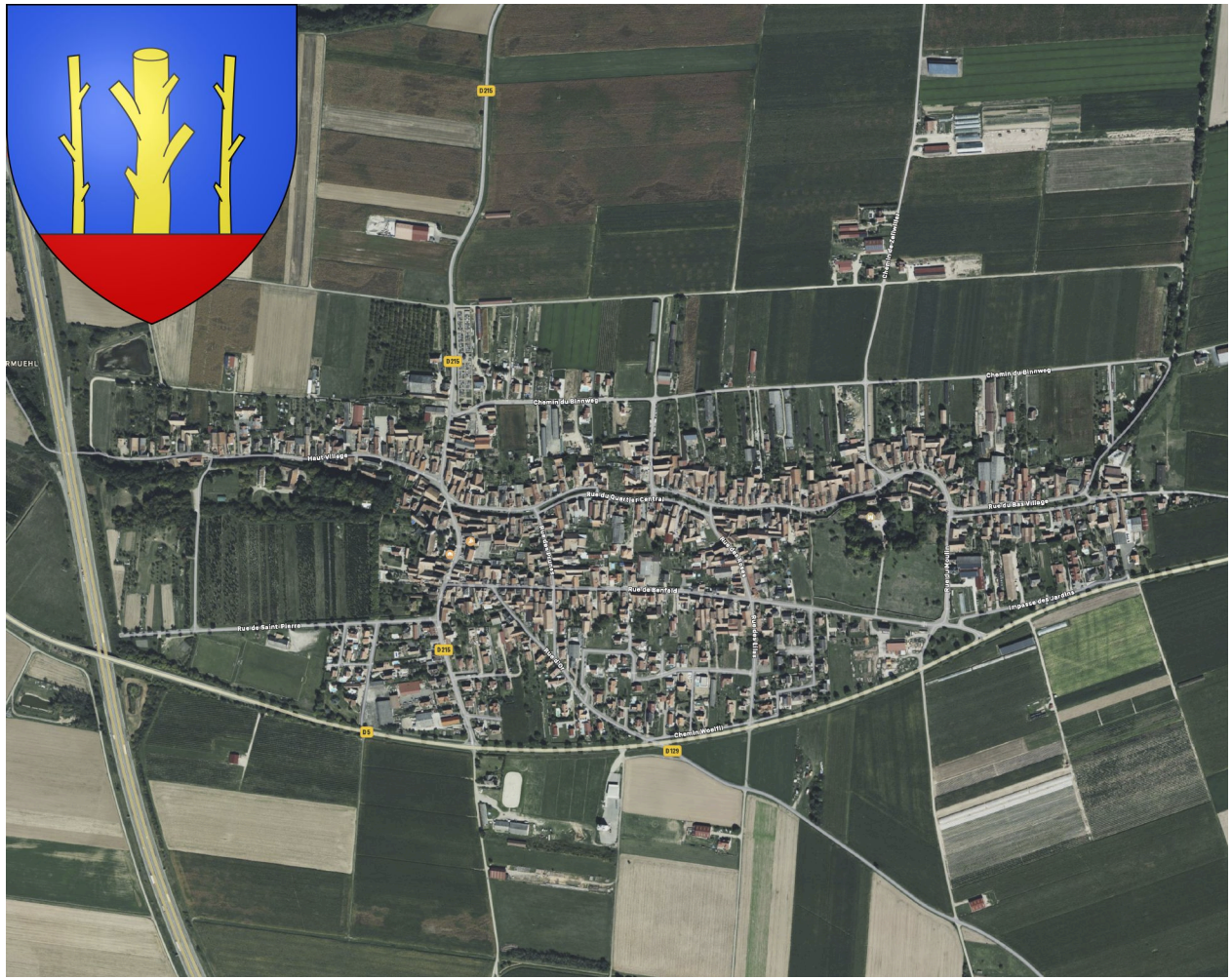




Baussan Palanche Architectes

STOTZHEIM

Reconversion d'un corps de ferme



Date:

2019

Population:

1 081 habitants

Contexte:

Etude pour la reconversion d'un corps de ferme en espace public

Accompagnement:

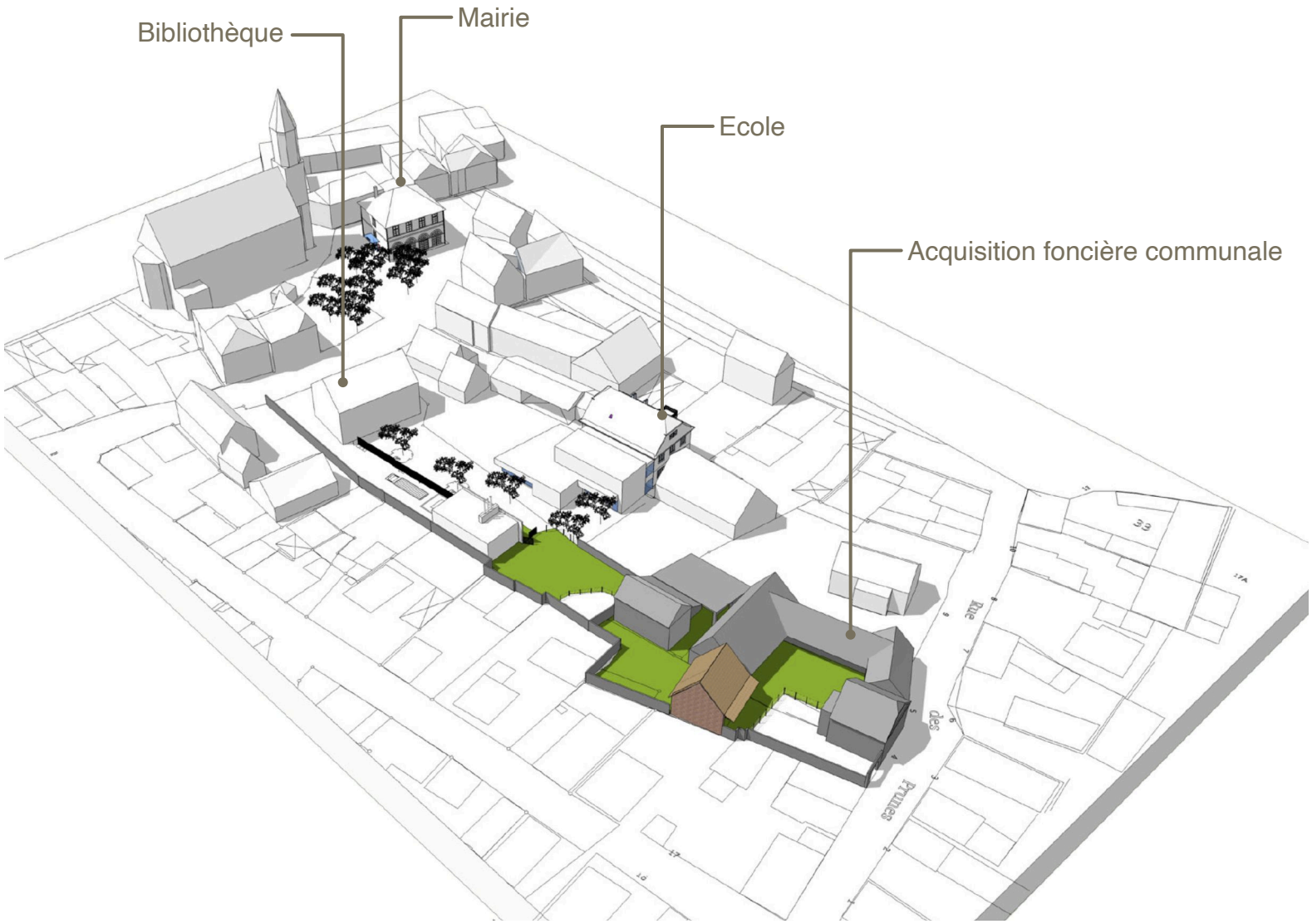
CAUE

Résultat:

En cours

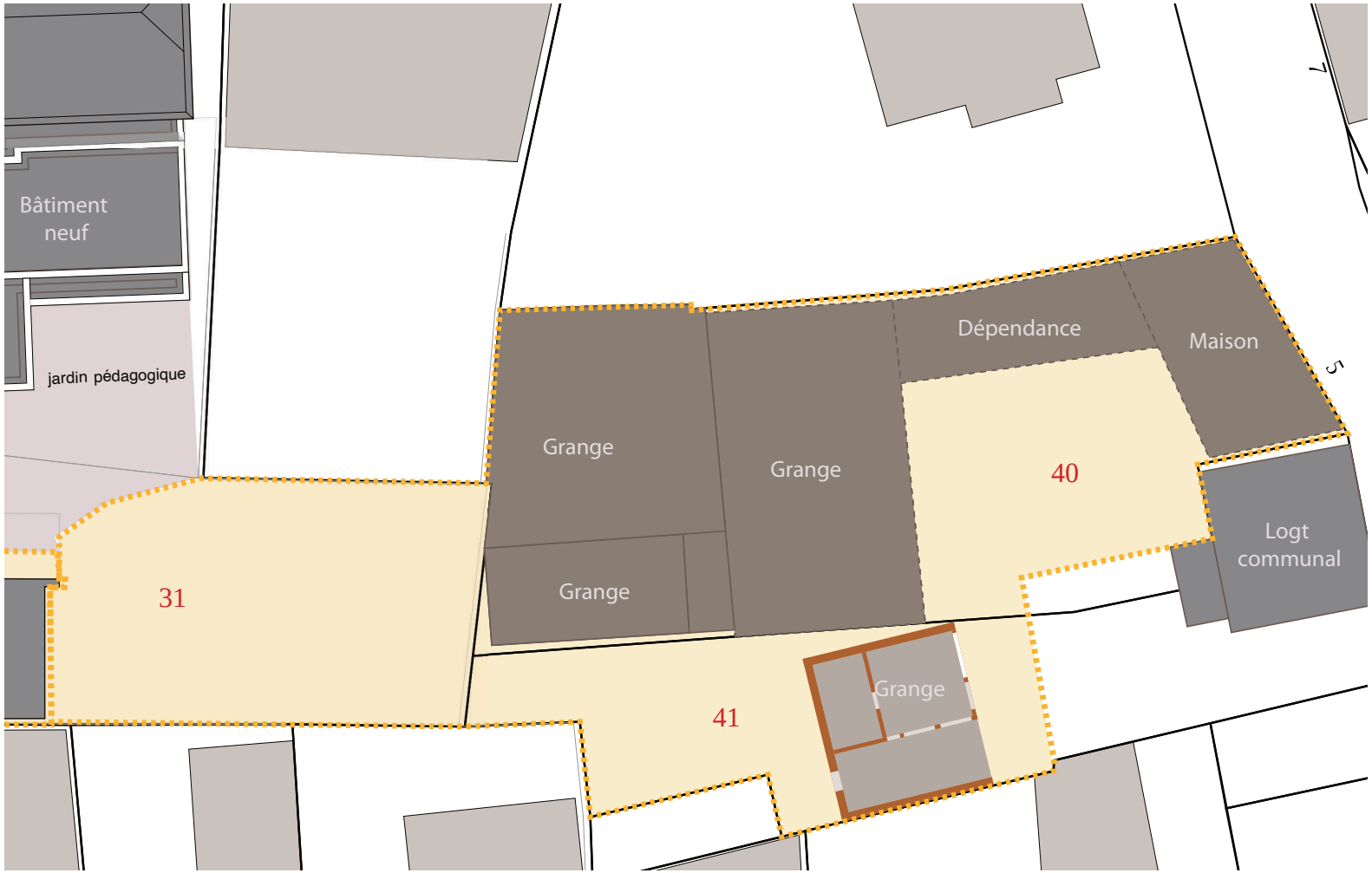
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Situation de la ferme



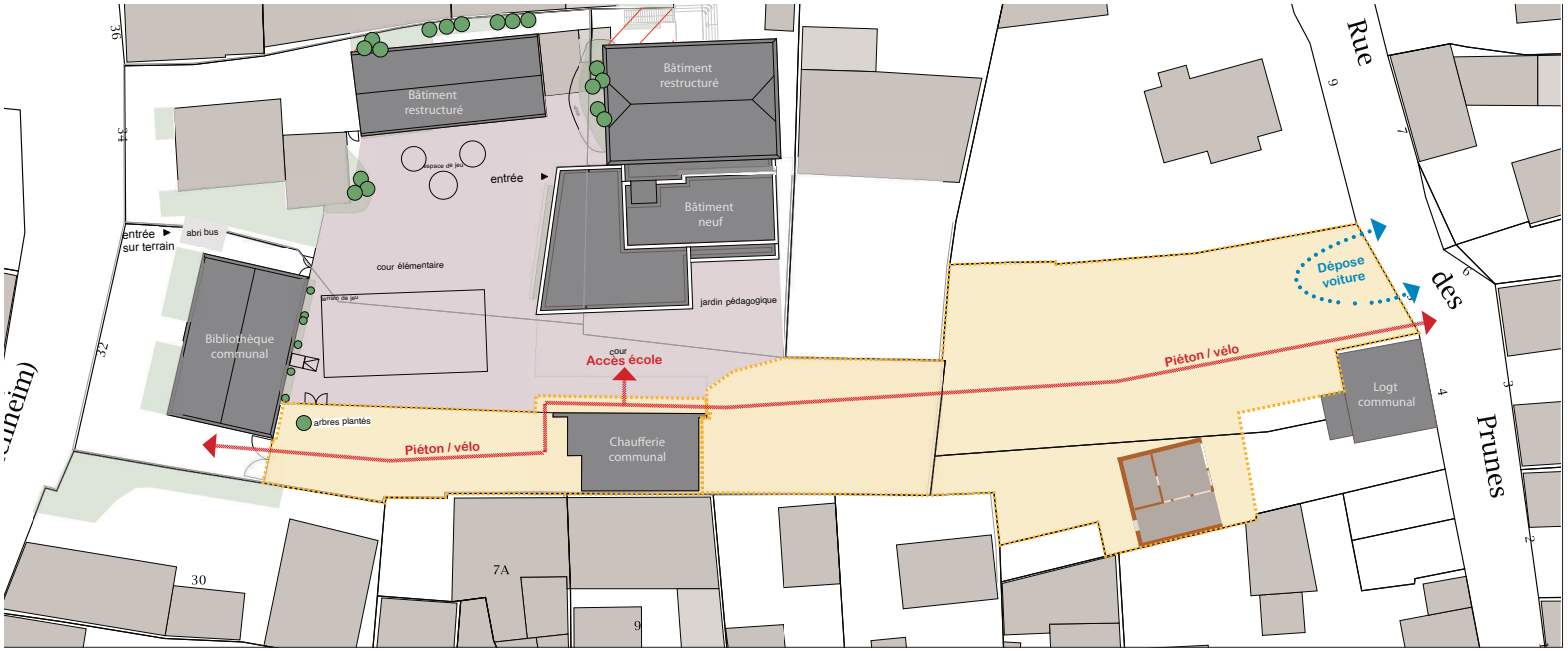
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Composition de la ferme



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

Site après démolition



Plan Masse après démolition



A gauche grange conservée



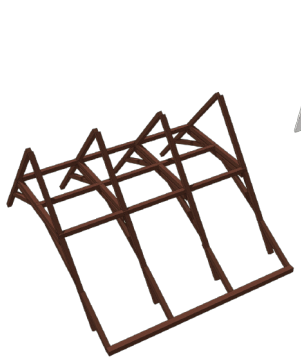
Vue vers chaufferie



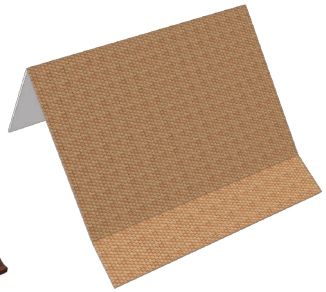
Cour de l'école

- Obtention du permis de démolir.

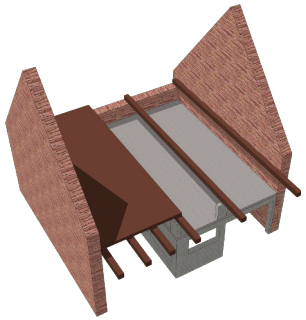
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

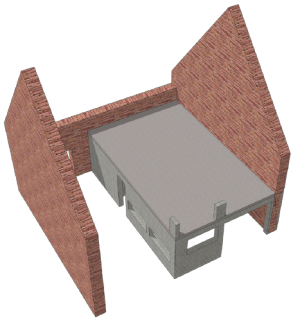


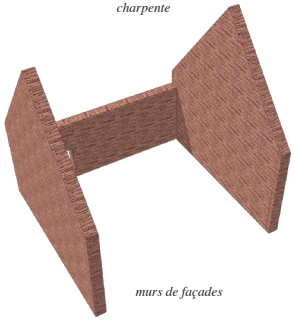
charpente



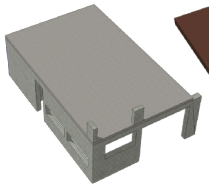
couverture



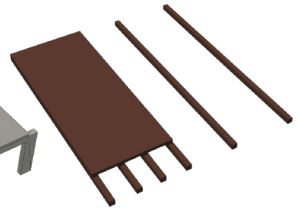




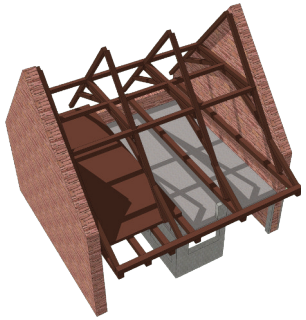
murs de façades

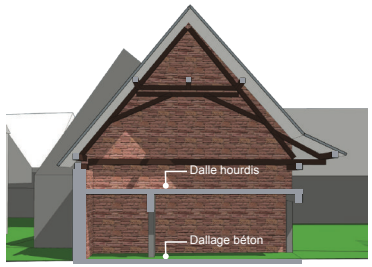


maçonnerie intérieure

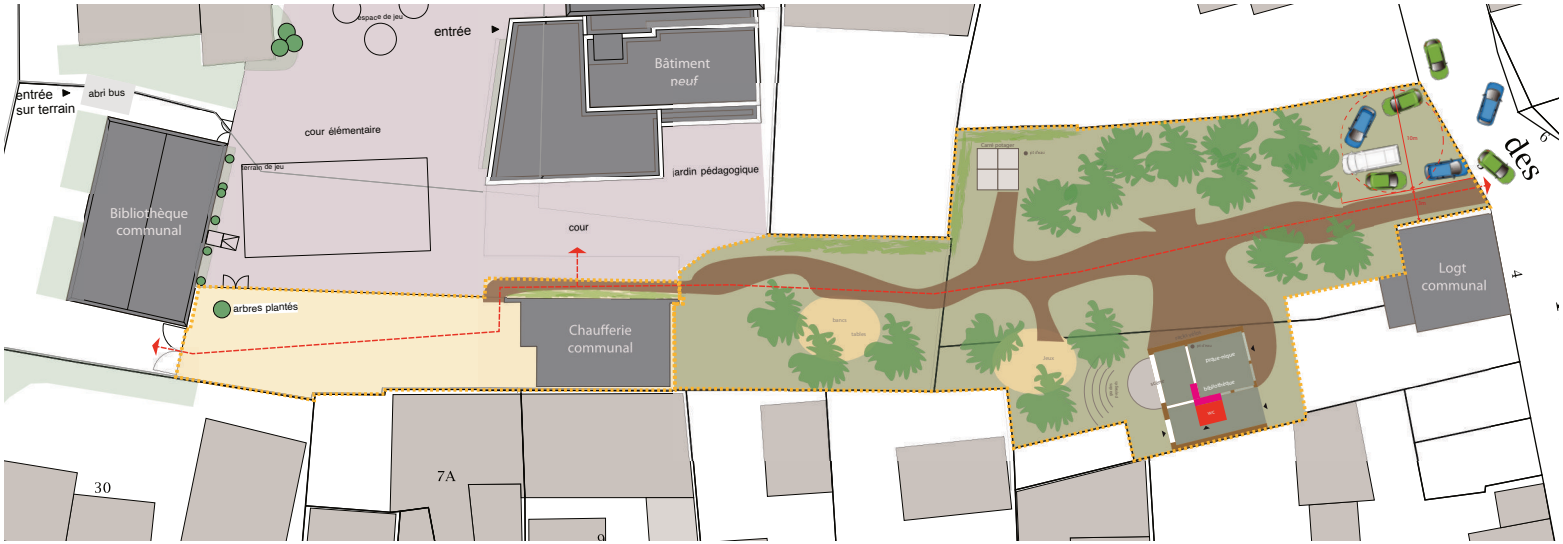


plancher



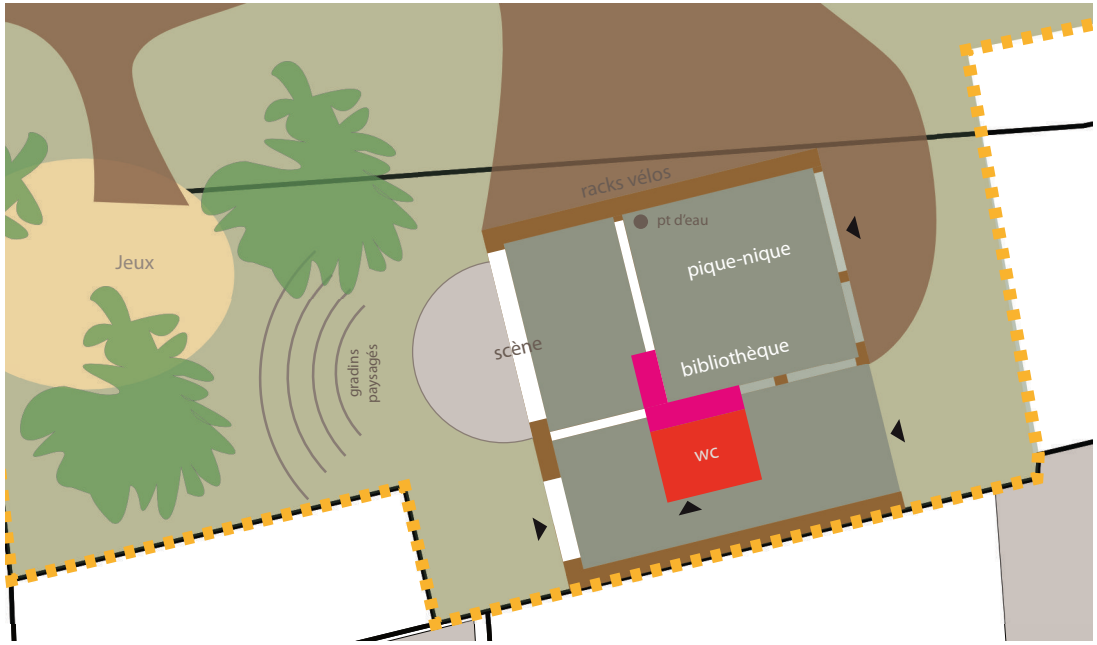


coupe

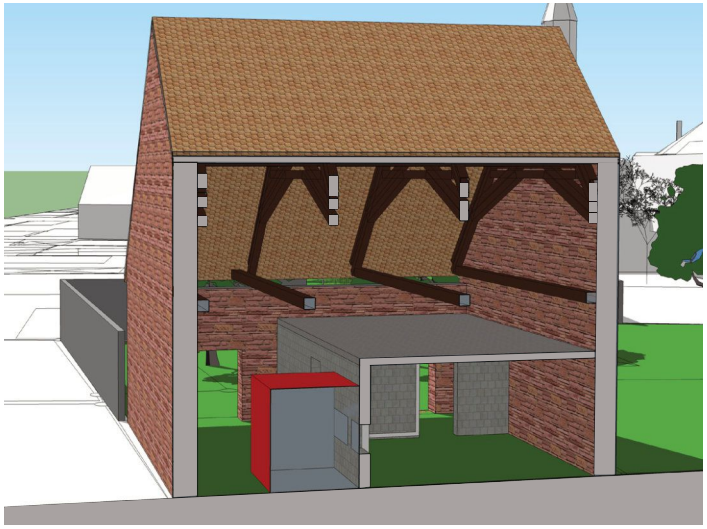


- Etude sur le seul bâtiment conservé.
- Principe d'aménagement du jardin public.
- Dépose minute pour les scolaires.

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







- Le bâtiment conservé devient le kiosque du jardin public.

- Lien pédagogique avec la cour de l'école.



• Évolution possible avec l'intégration d'une nouvelle bibliothèque municipale.



Simulation 3D bibliothèque - vue depuis grange



Simulation 3D bibliothèque

TRUCHTERSHEIM

Soutien à un projet privé



Population:

4 033 habitants

Contexte:

Trouver une solution pour le stationnement et la préservation du patrimoine

Résultat:

Cour de ferme préservée

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



• Une opération de 7 logements dans une ferme en co-propriété.



Vue vers ferme bleue



Vue vers stationnement public



Parcellaire - Unité foncière

- L'environnement urbain de la ferme.

- La zone de stationnement proposée par la commune pour délester la cour de l'emprise des véhicules.

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









• La cour et les espaces verts sont préservés au profit des habitants et des passants.

CAUE
Alsace

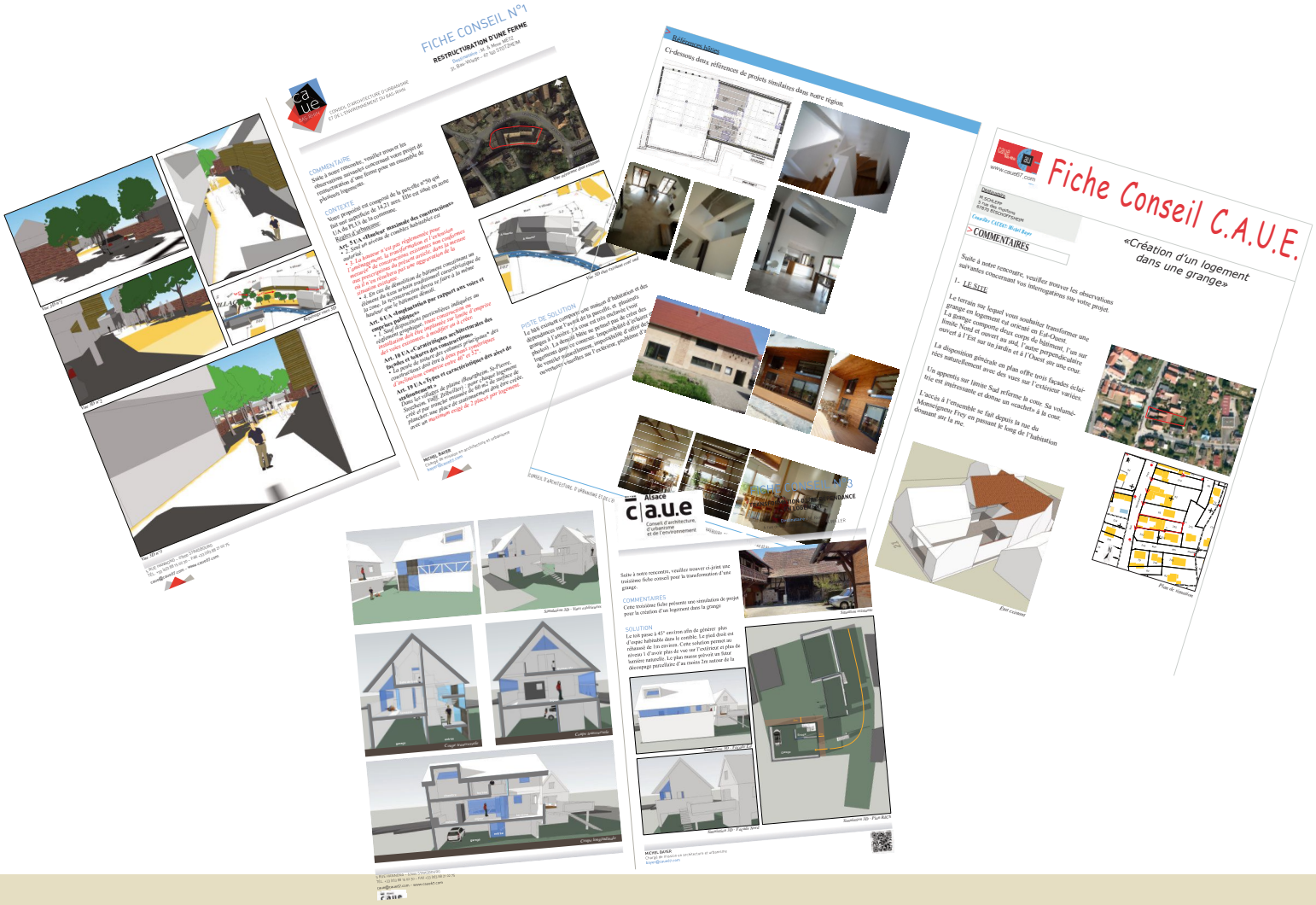
2 - Dé-densification bâtie pour une densification habitée

CONSEIL PARTICULIER
Fiches conseils CAUE

FICHES CONSEILS CAUE

Le curetage, exemples de conseils aux particuliers.

« Une remontée d'information des administrés vers les élus »



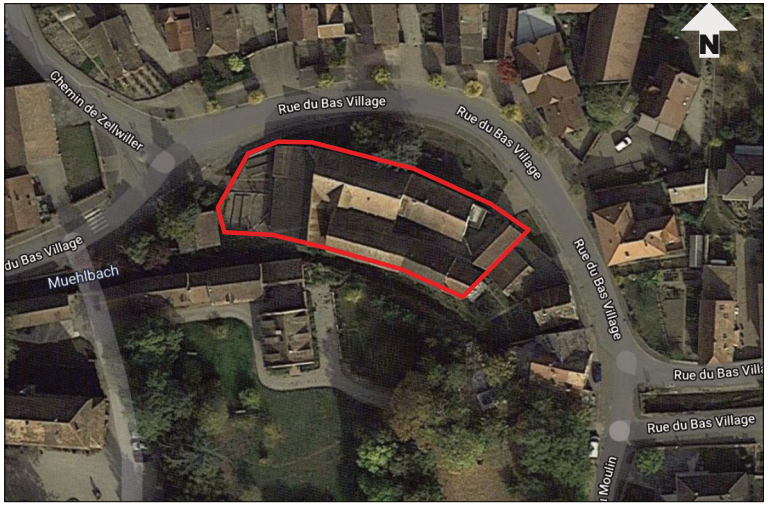
3 cas de figure.
Principes de projet.

- Ecoute des attentes du particulier.
- Piste de projet et simulation
- Contexte règlementaire

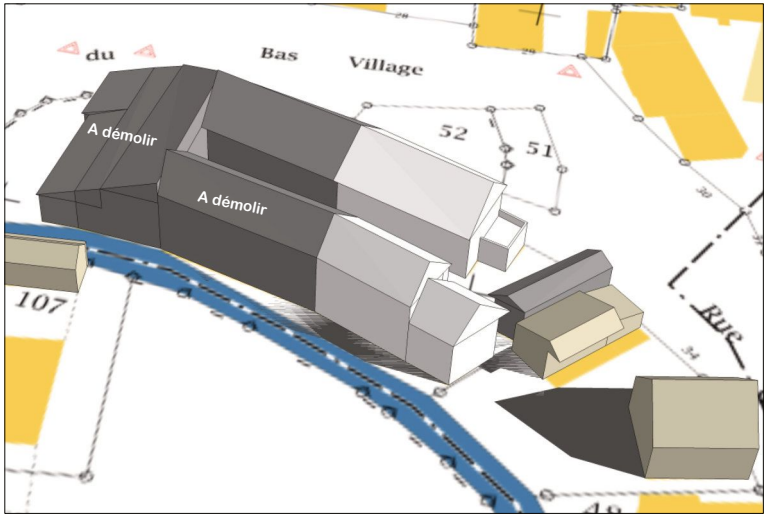
« Un développement urbain par l'intérieur »

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

Cas n°1 - Sur-densité bâtie.



Vue aérienne état existant



Vue 3D état existant coté sud

CONTEXTE

Votre propriété est composé de la parcelle n°50 qui fait une superficie de 14,21 ares. Elle est situé en zone UA du PLUi de la commune.

Règles d'urbanisme:

Art. 5 UA «Hauteur maximale des constructions»

- *2. Seul un niveau de combles habitables est autorisé.*
- *3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée* de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.*
- *4. En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.*

Art. 6 UA «Implantation par rapport aux voies et emprises publiques»

- *1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être implantée sur limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.*

Art. 10 UA «Caratéritiques architecturales des façades et toitures des constructions»

- *La pente de toiture des volumes principaux* des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.*

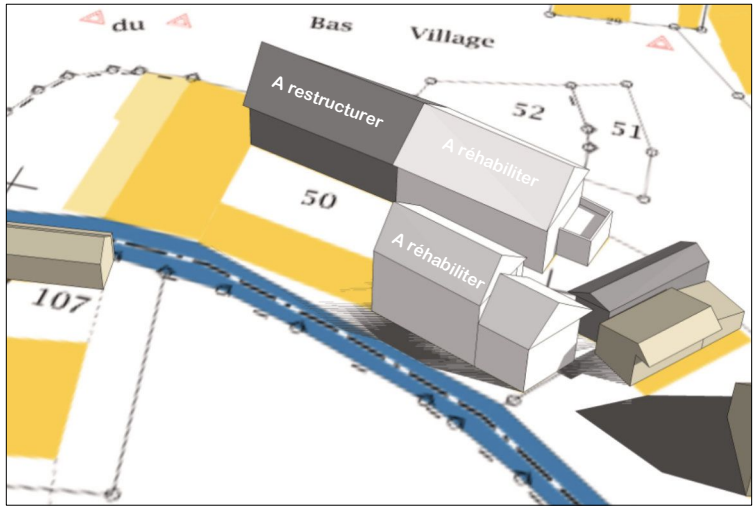
Art. 19 UA «Types et caractéristiques des aires de stationnement »

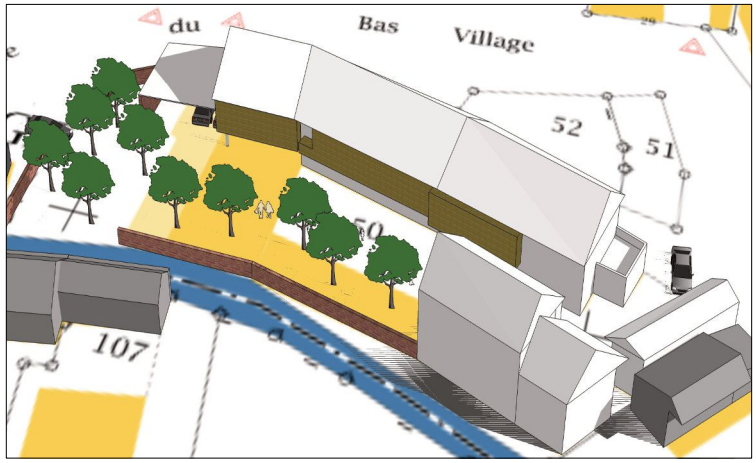
Dans les villages de plaine (Bourgheim, St-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) : pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m2 de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement.

Enjeux.

- Un projet familial.
- Ci-contre état existant avec le repérage des démolitions à prévoir.
- Avis conforme de l'ABF car en co-visibilité avec le château sur le terrain avoisinant.

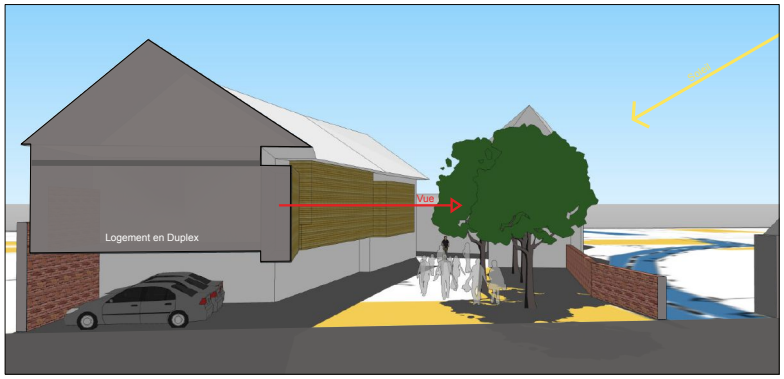
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement







Coupe projet sur Triplex

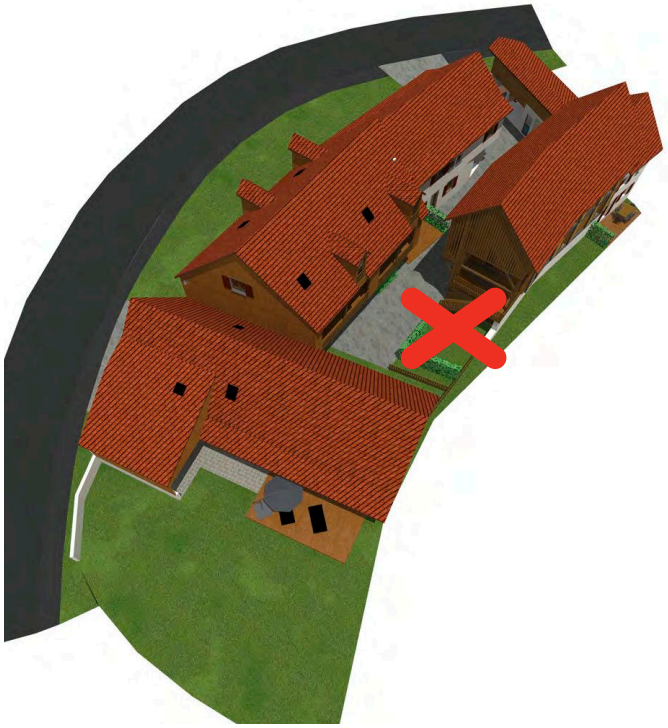


Coupe projet sur Duplex

Piste de projet, nécessité de curetage.

- Faire entrer la lumière coté sud.
- Ouvrir à la vue vers le parc du château avoisinant.
- Permettre une meilleur distribution.
- Éviter la promiscuité, sur-densité habitée.

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













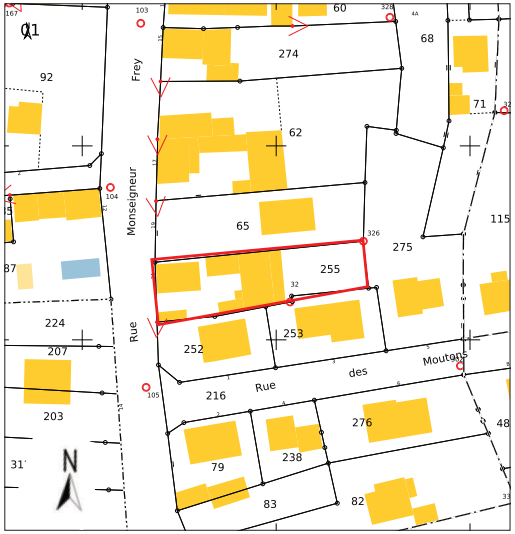
Proposition de l'architecte.

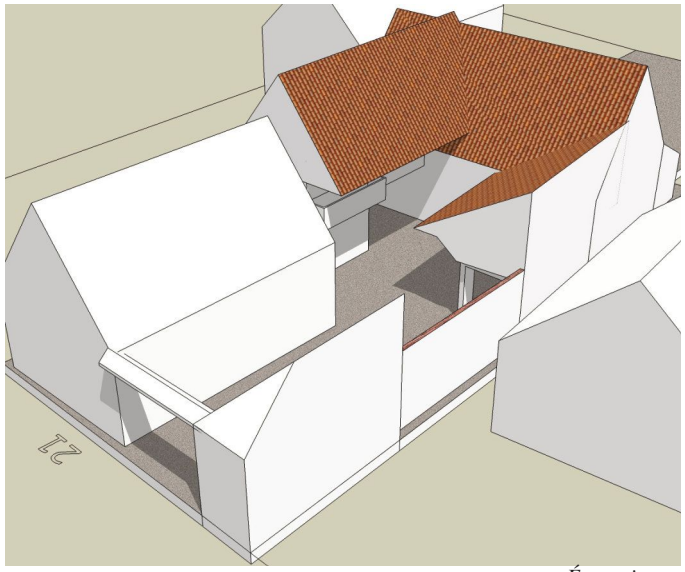
- Projet à la phase PC avec avis favorable de l'ABF.
- Phase APD réalisé
- Etude chantier en cour.

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

Cas n°2 - Valoriser une grange en fond de parcelle.







État existant









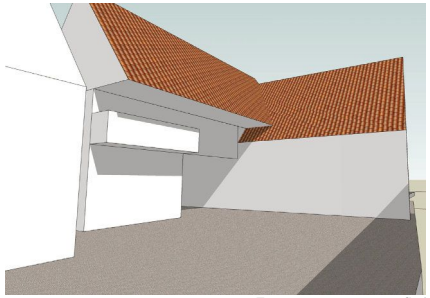
Enjeux.

- Ci-contre état existant.
- Choisir la partie à démolir pour permettre la création d'un logement dans des conditions de confort.

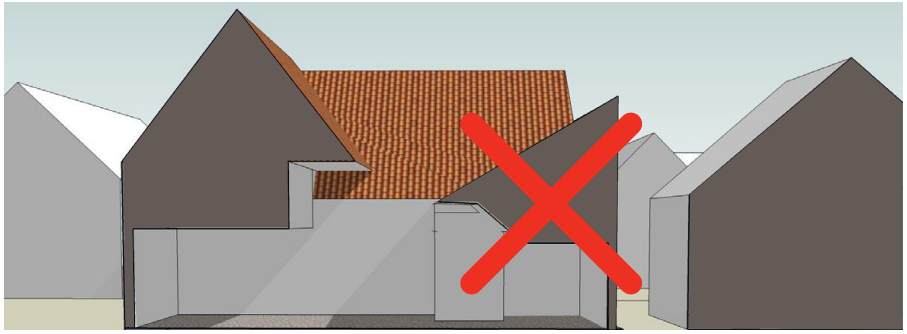
67+68 Alsace c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

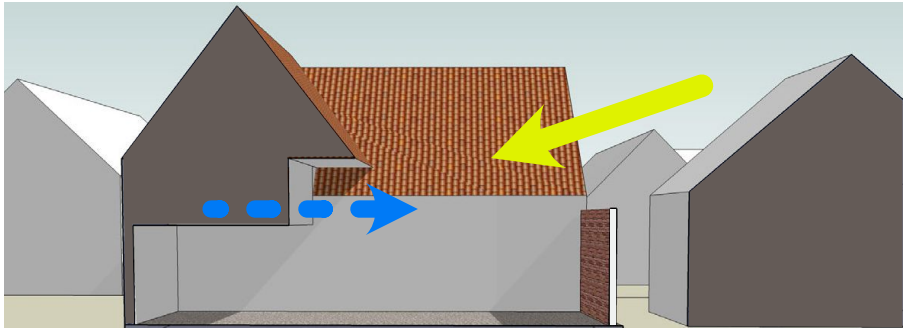


Existant avec annexe au Sud

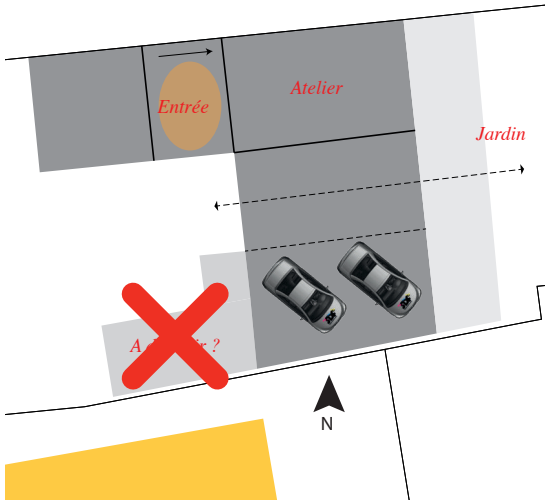


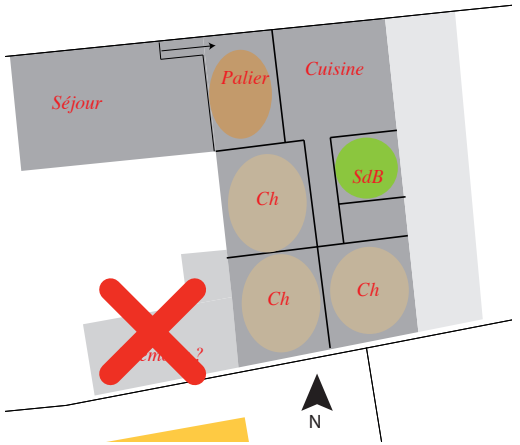
Existant sans annexe au Sud





Coupes avec et sans annexe au Sud





Piste de projet, nécessité de curetage.

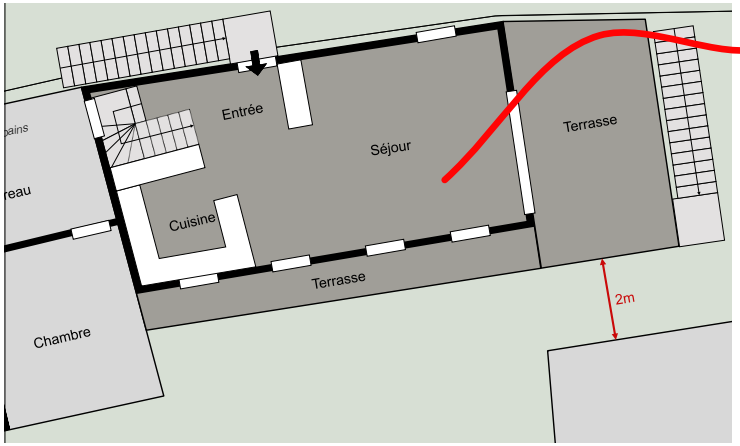
- Démolition de la dépendance coté sud.
- Apport de lumière et de vue.
- Ci-contre principe d'organisation en plan.

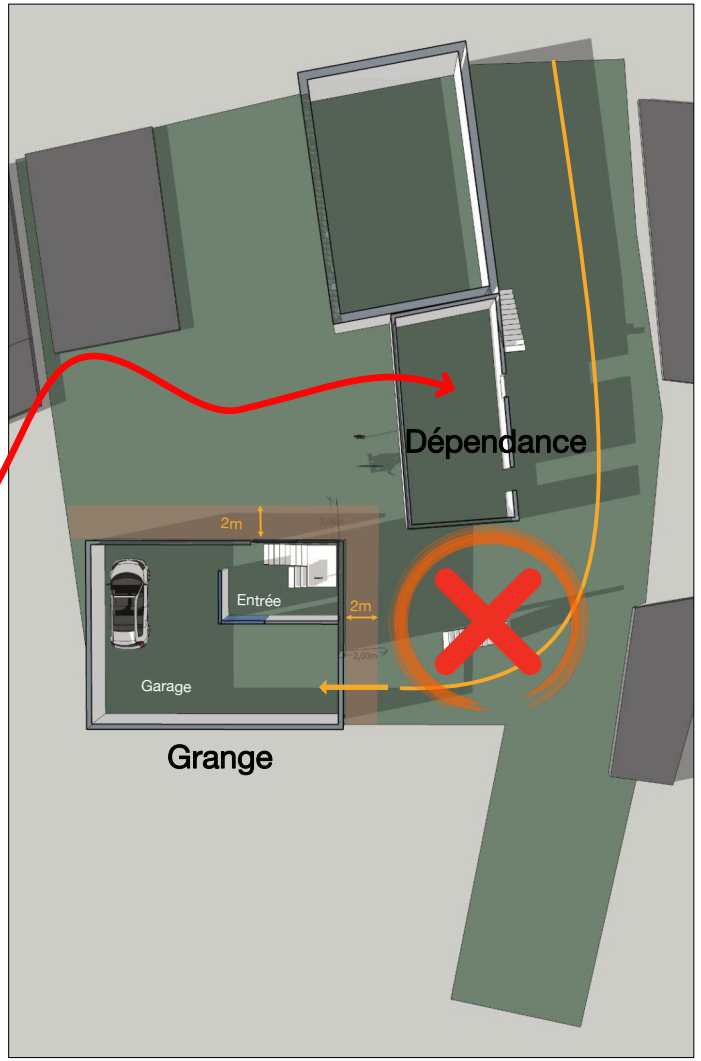
Cas n°3 - Valoriser une grange et anticiper un redécoupage foncier.



Situation existante

Premier projet



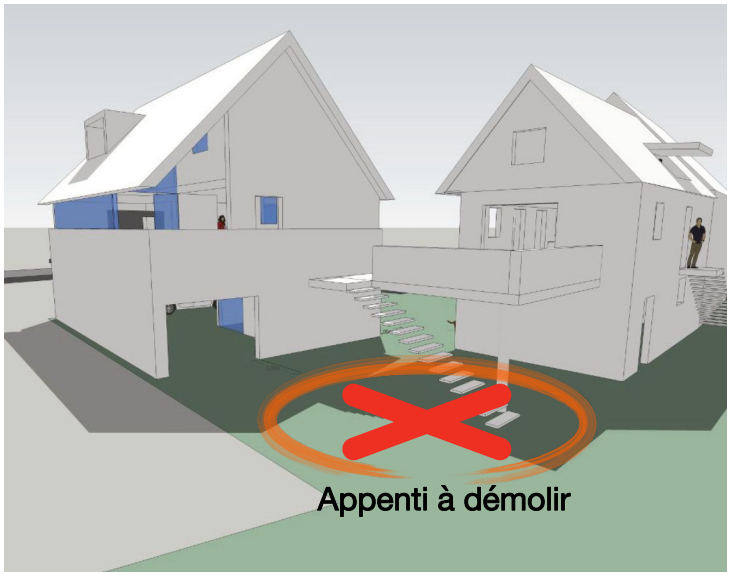


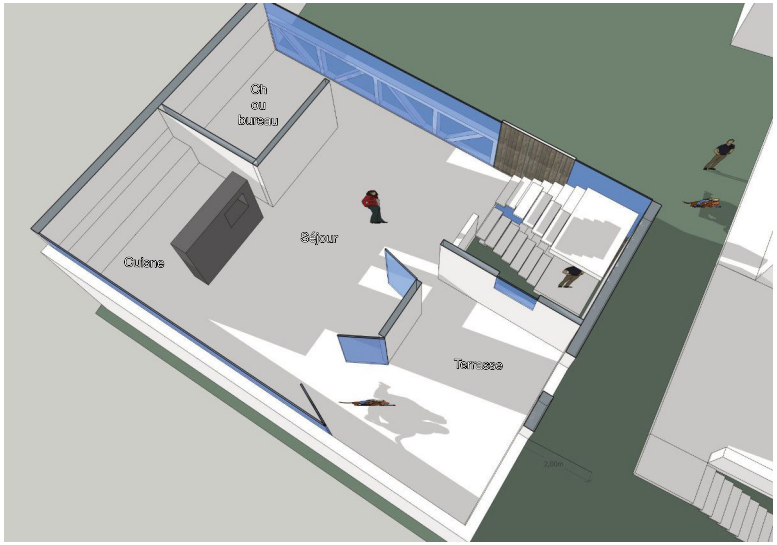
Second projet

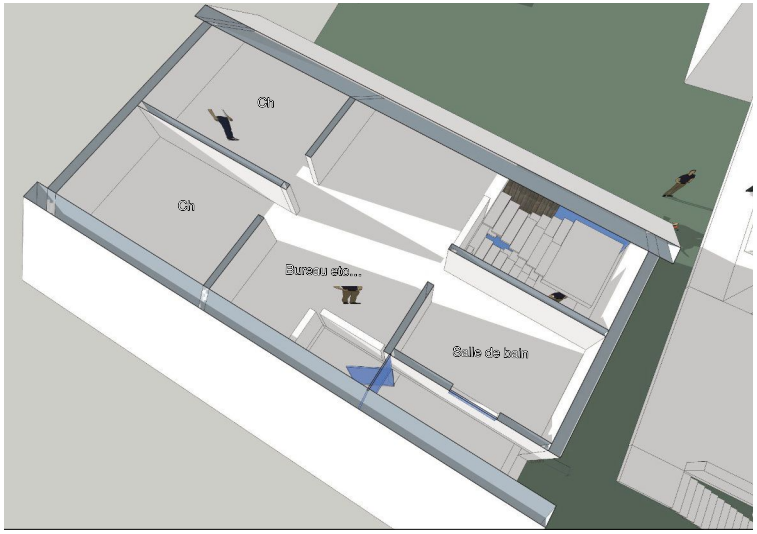
Enjeux.

- Rendre les deux corps de bâtiment indépendant à moyen terme.
- Re-découpage foncier possible en conservant une qualité de vie pour les deux projets.
- Un premier projet dans la dépendance.
- Un second projet dans la grange.









- Démolition d'un appentis à l'angle de la dépendance et de la grange.
- Anticiper la future limite parcellaire, droit aux vues, transformation, promiscuité, accès, etc …