

# FORMES URBAINES,

# SCOTERS

# FORMES D HABITAT



PRESENTATION 30 MARS 2016 - mairie de Brumath



# FORMES D'HABITAT EN MILIEU URBAIN



**AMORCER LA MUTATION DE L'ÎLOT CENTRE DE BISCHHEIM**



## POS => PLU de la règle au PROJET Urbain



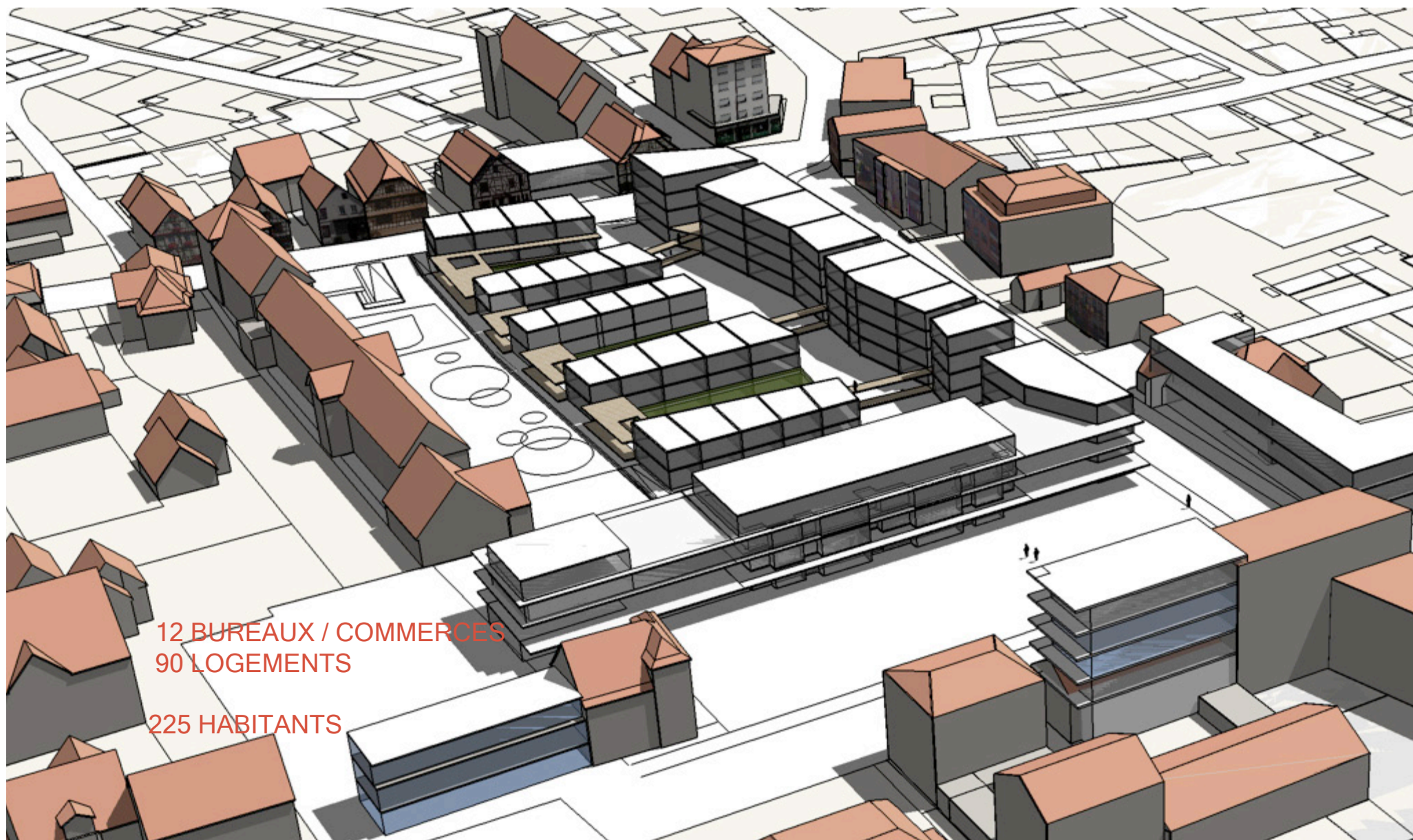
### DEGAGER LES POTENTIEL DU SITE

Énoncer des idées et établir des principes

- Créer des ambiances, des lieux d'urbanité -

«Redonner sa place à l'humain», améliorer le cadre de vie.





12 BUREAUX / COMMERCES  
90 LOGEMENTS

225 HABITANTS

**DE L'ECHELLE URBAINE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION**



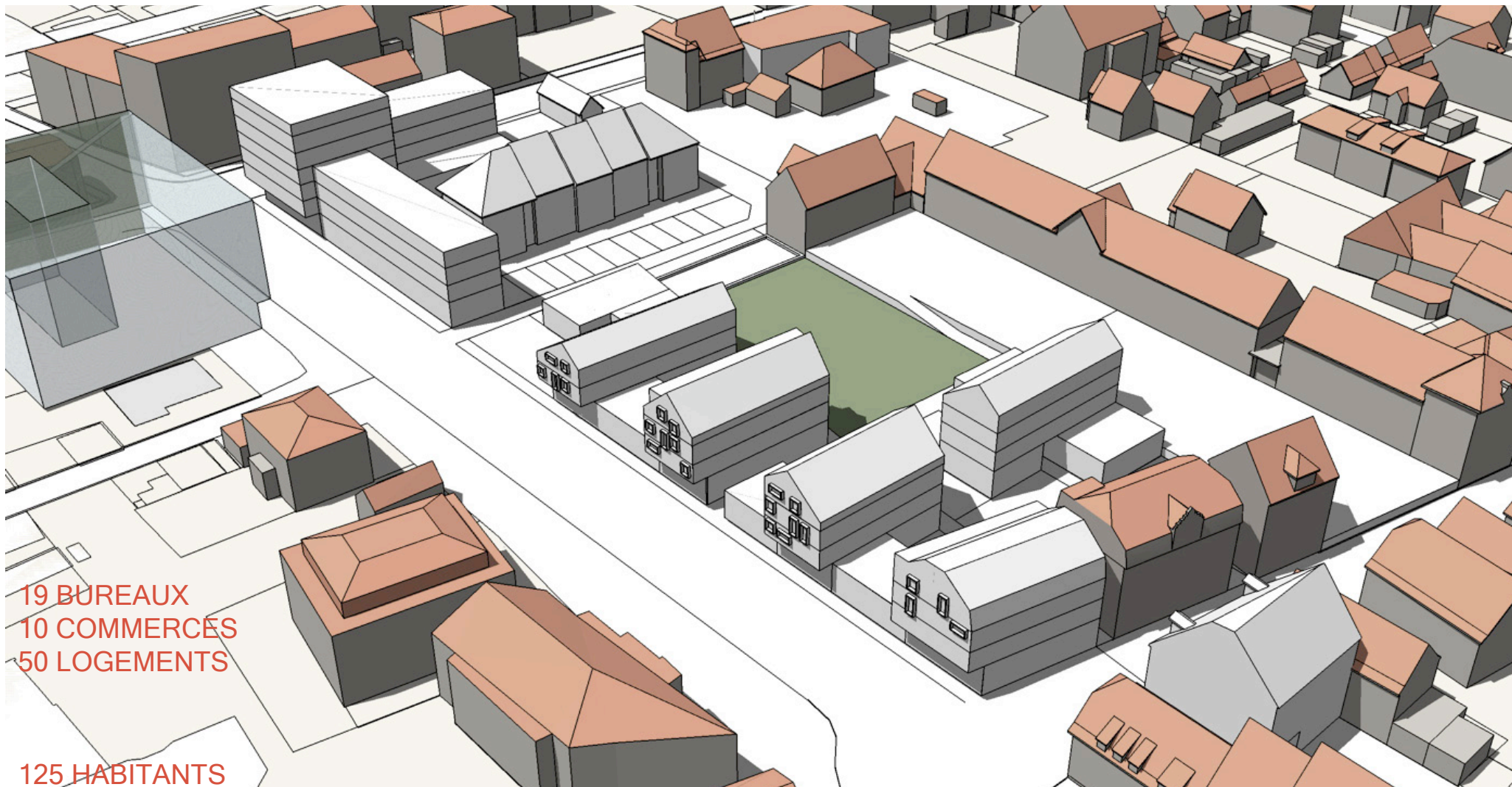
#### 4 TYPOLOGIES D'HABITAT

- Immeuble sur la place grands appartements vue dégagé vers l'ouest les vosges
- Front de rue : socle commerces bureaux services  
Appartements du T1 au T4
- Maisons de ville accolées, en duplex avec jardin en coeur d'îlot

**PARKING ENTERRE** sous les immeubles-bureaux/logements en front de rue et de place,







19 BUREAUX  
10 COMMERCES  
50 LOGEMENTS

125 HABITANTS

IMMEUBLE PARKING / LOGEMENTS, Mutualise stationnement, libère la parcelle de la voiture  
=> jardin pleine terre

**ALLIER TISSU ANCIEN ET TYPOLOGIE CONTEMPORAINE**





## LES REZ DE CHAUSSEE / LES SOCLES DE LA VILLE

Par les rez-de-chaussée, les espaces publics s'animent et s'enrichissent,

L'urbanisme fonctionnel a fait du rez-de-chaussée un objet technique, résiduel et figé, alors que la flexibilité et la diversité font la richesse de l'urbanité.



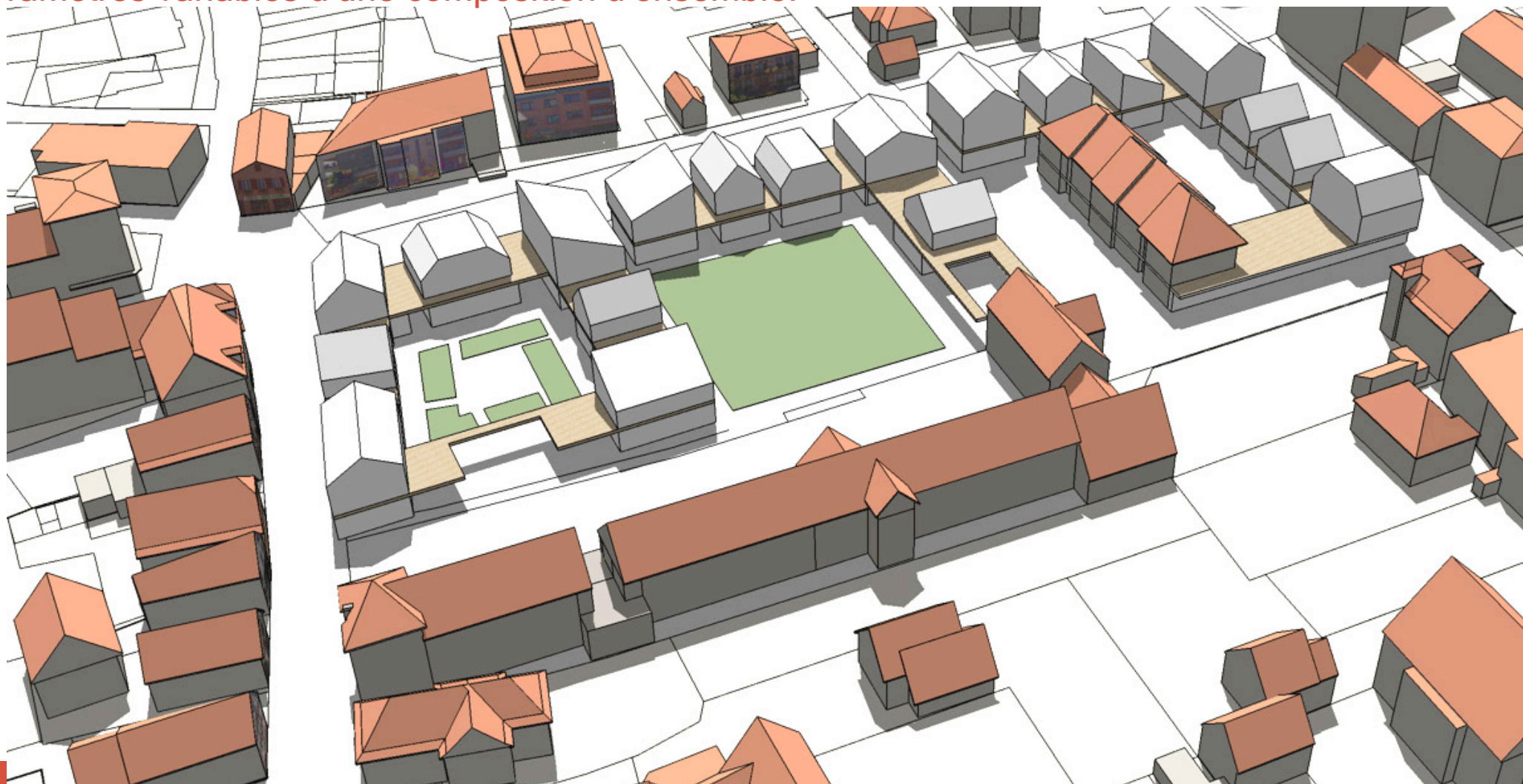




**REINTERPRETATION DES TYPOLOGIES TRADITIONNELLES...**



Un socle commun en rez-de-chaussée accueille commerces et services, sur la dalle de ce socle, viennent ponctuellement, se positionner des volumes aux contours variés, inspirés des bâtiments pré existants. Les hauteurs, largeurs, gabarits, pans et pentes de toiture sont des paramètres variables d'une composition d'ensemble.



**PARKING SEMI ENTERRES** correspondant aux 3 îlots créés,  
les garages sont mutualisés à l'îlot.



## FORMES D'HABITAT EN MILIEU «RURBAIN»



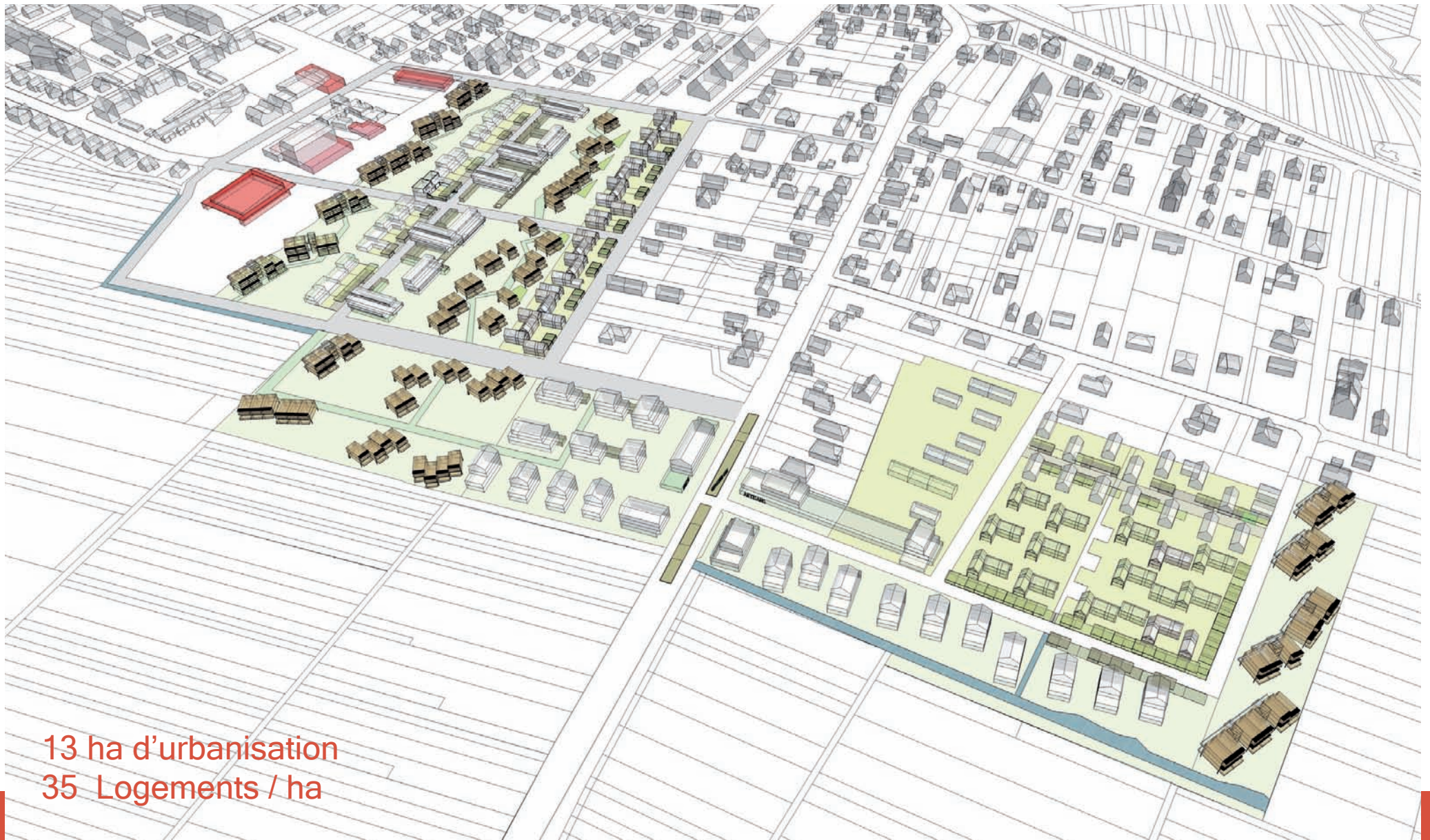
**ANTICIPER LA FORME URBAINE DE DEMAIN  
ENRICHIR LES FORMES D'HABITAT**





**ANTICIPER LA FORME URBAINE DE DEMAIN  
ENRICHIR LES FORMES D HABITAT**

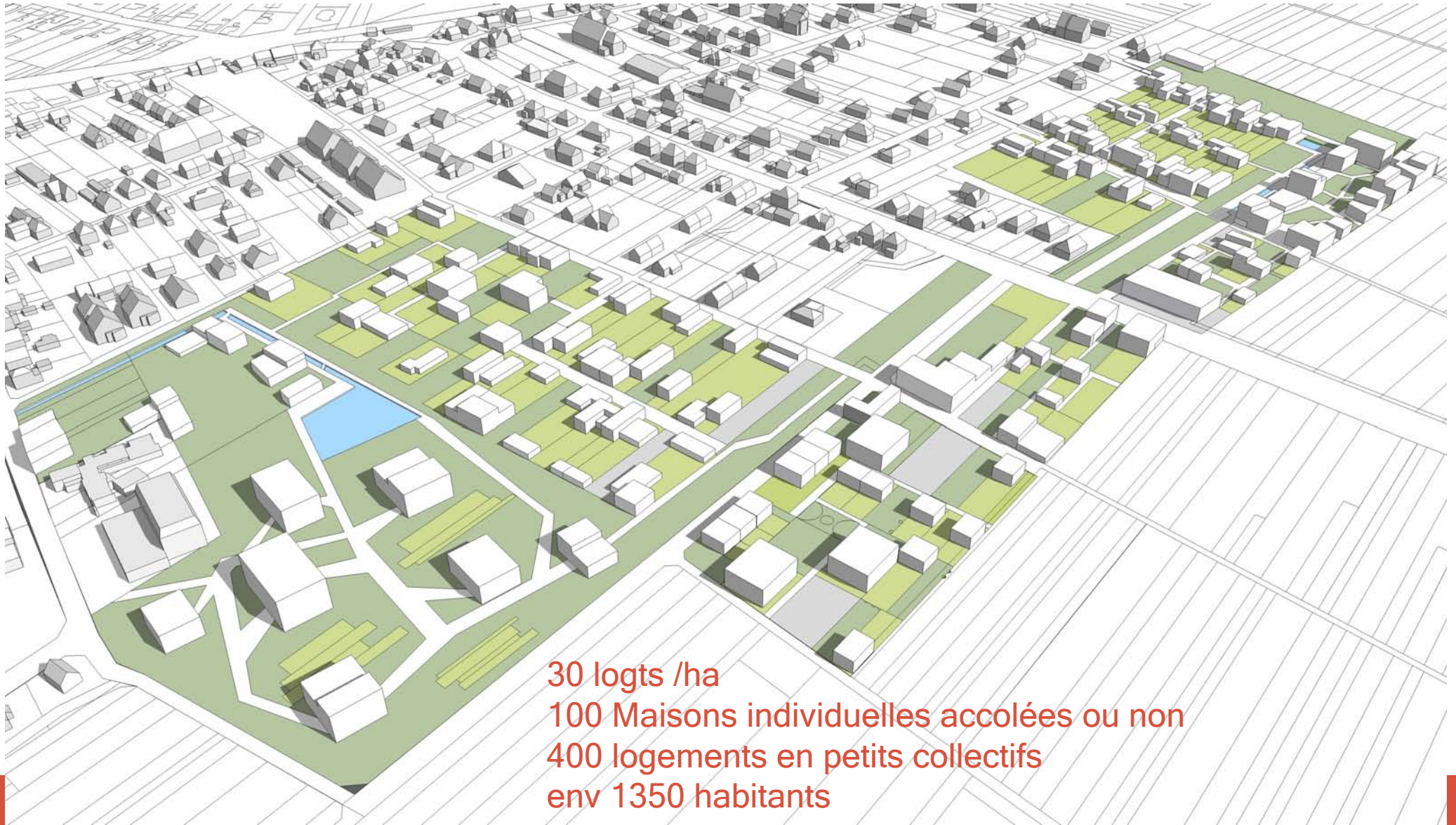




13 ha d'urbanisation  
35 Logements / ha



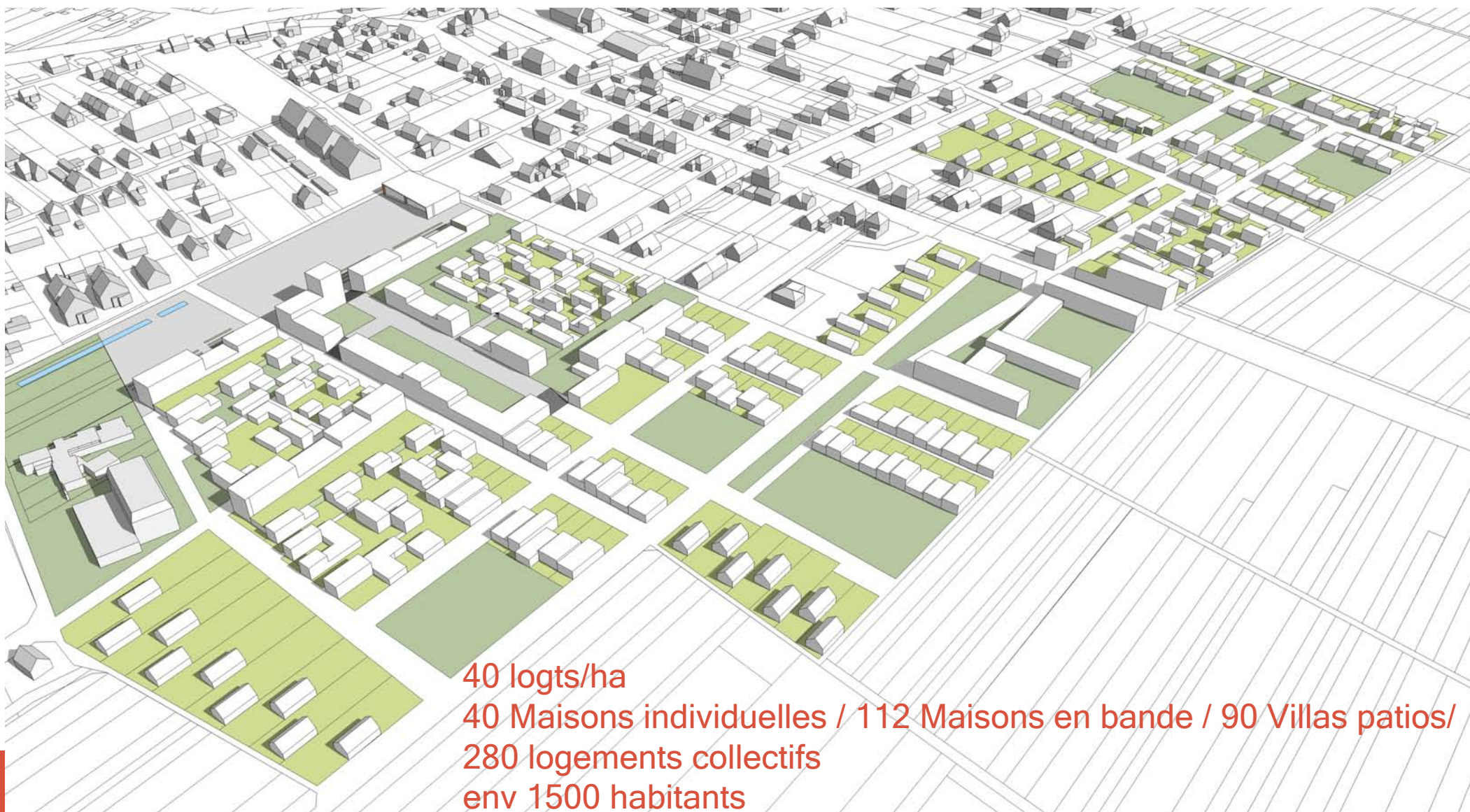
# ILOT URBAIN / ILOT JARDIN



30 logts /ha  
100 Maisons individuelles accolées ou non  
400 logements en petits collectifs  
env 1350 habitants



## HABITAT DIVERSIFIÉ / JARDINS VARIÉS, PARTAGÉS ...



40 logts/ha

40 Maisons individuelles / 112 Maisons en bande / 90 Villas patios/

280 logements collectifs

env 1500 habitants



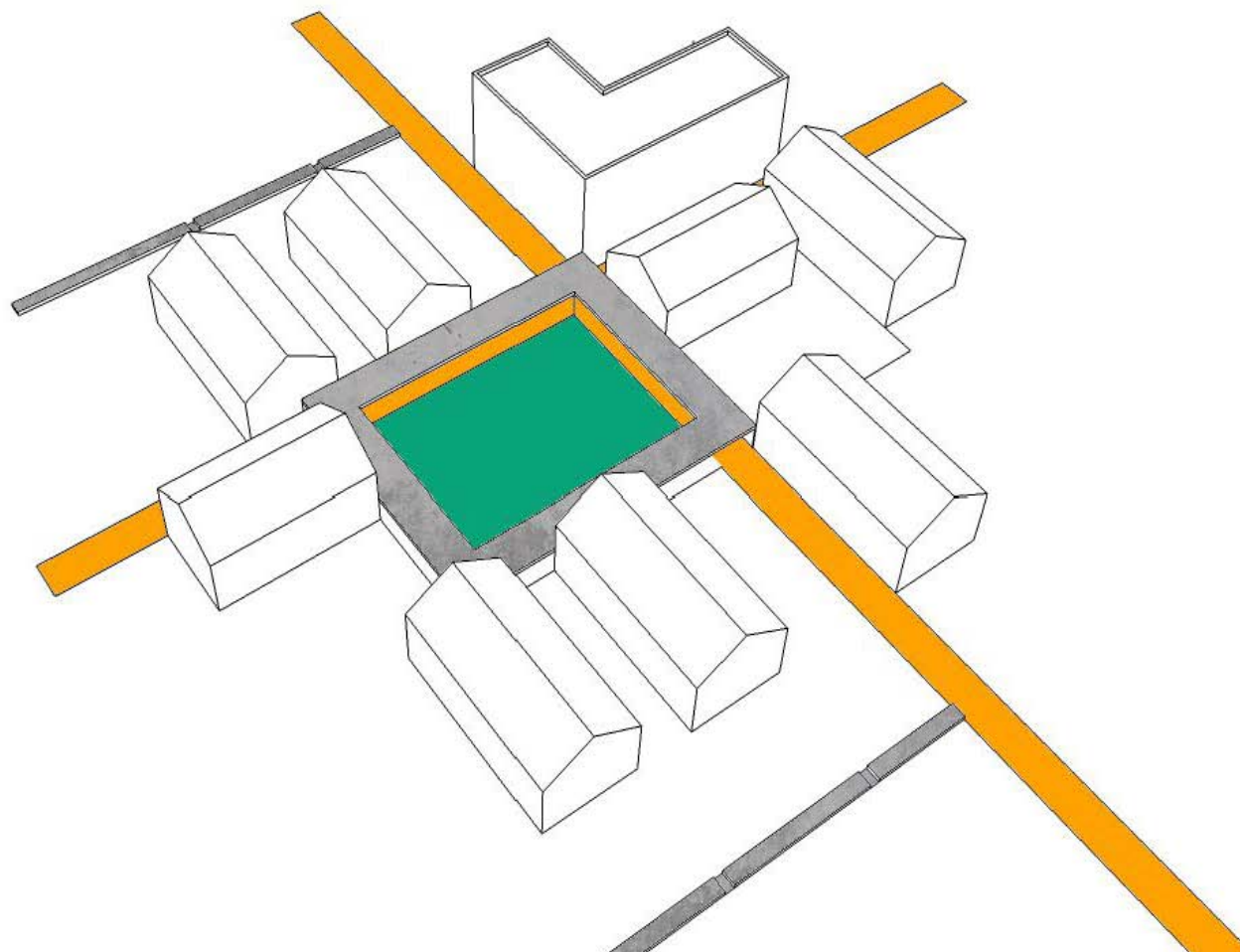
# 1 DORSALE VEGETALE /

## 3 entités typologiques prédominantes



Organisation de l'habitat autour de cours communes  
et d'espaces verts privatifs.  
Séparation des flux mécaniques et piétons.





Le premier concept propose de créer des modules de logements individuels et collectifs autour d'une cour partagée.









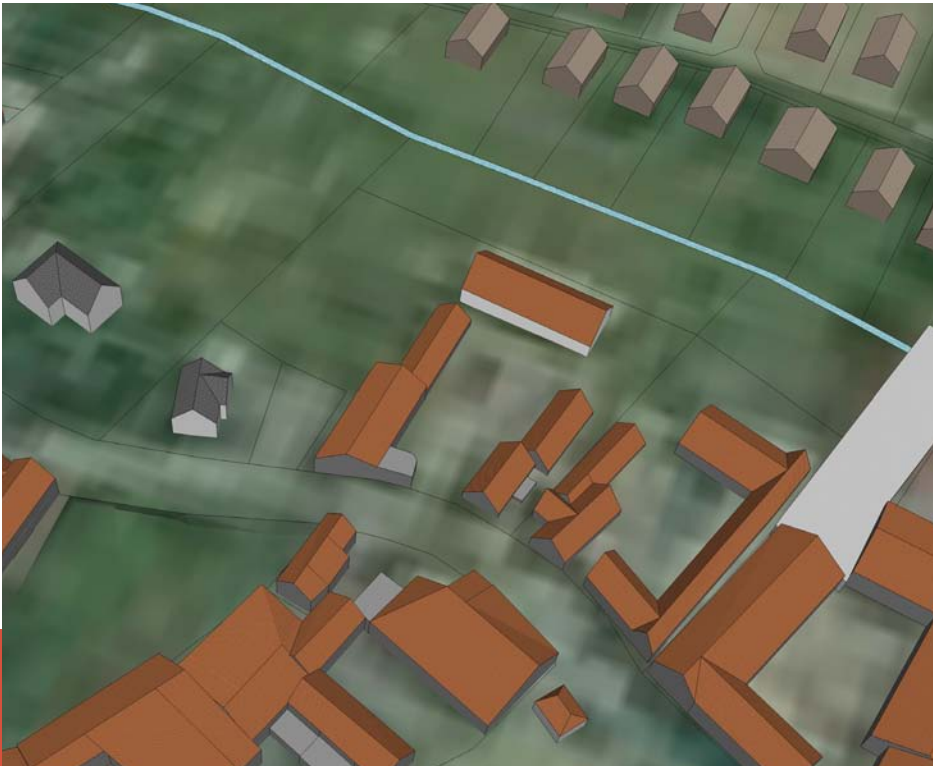
=> OAP, PLU Eurométropole (extrait)

La forme urbaine / paysage lointain / frange du tissu urbain de la commune.

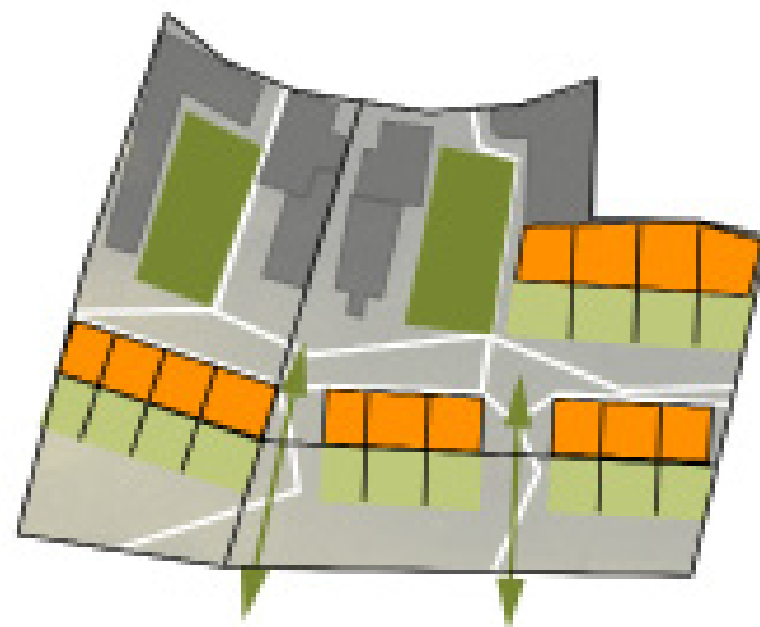
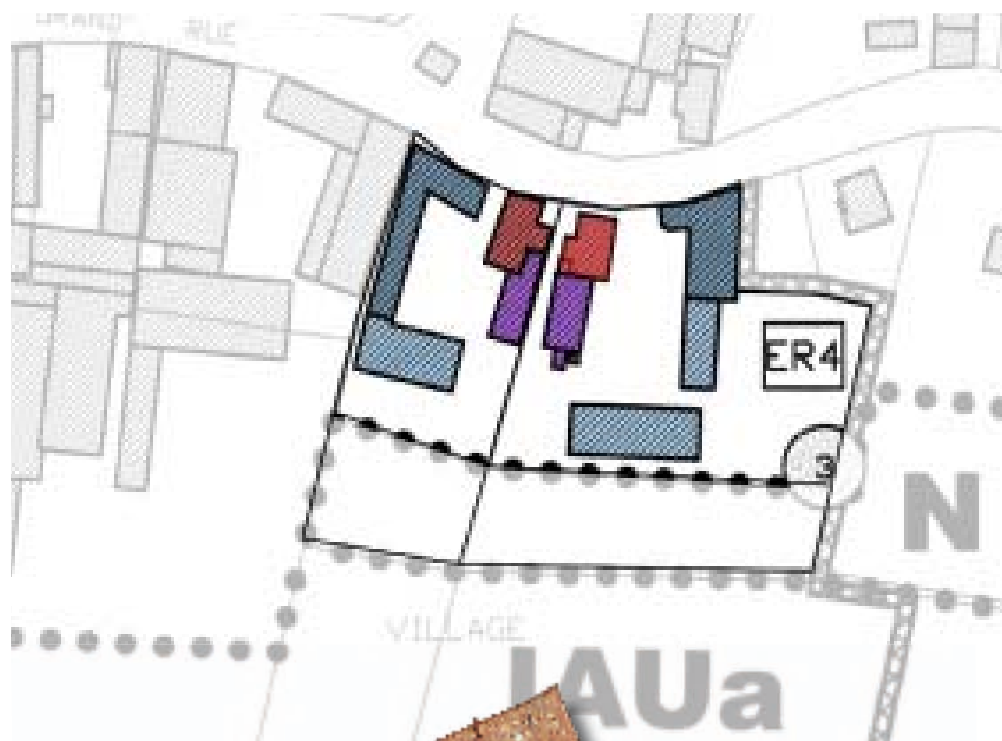
La nouvelle forme urbaine fait pénétrer des éléments du paysage dans le nouveau tissu de nouvelles formes d'habitat s'organisent pour créer un nouveau cadre de vie



# FORMES D'HABITAT EN MILIEU RURAL

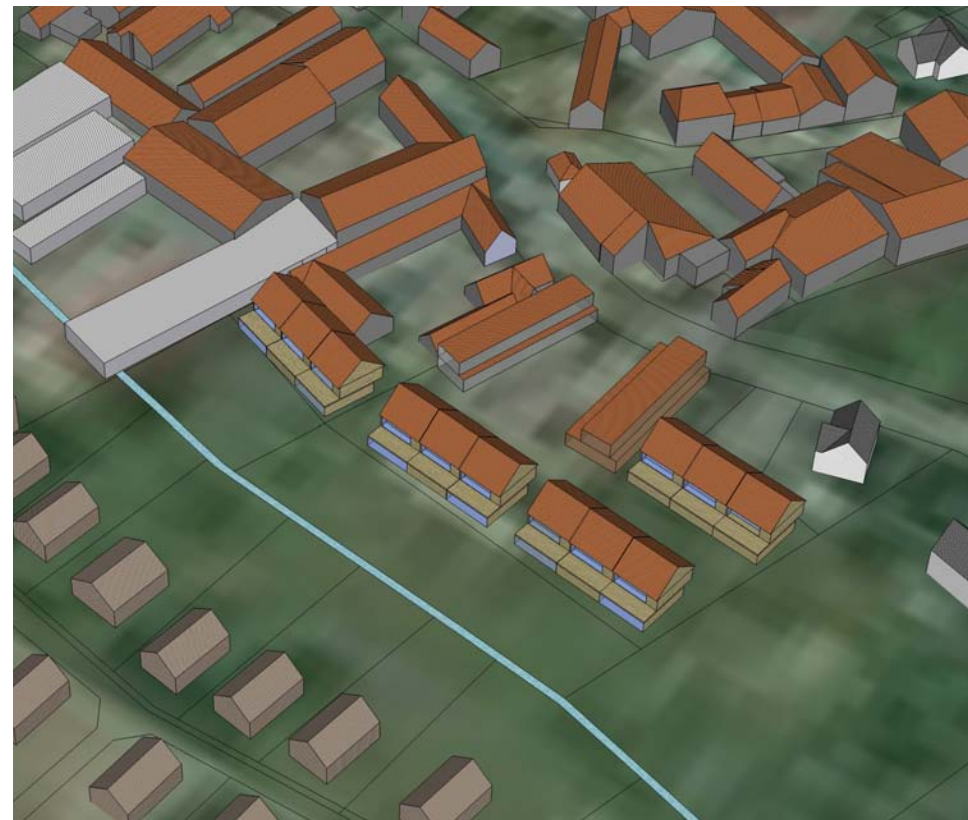






**REINTERPRETER LE CORPS DE FERME  
SUBSTITUER UNE TYPOLOGIE D HABITAT**





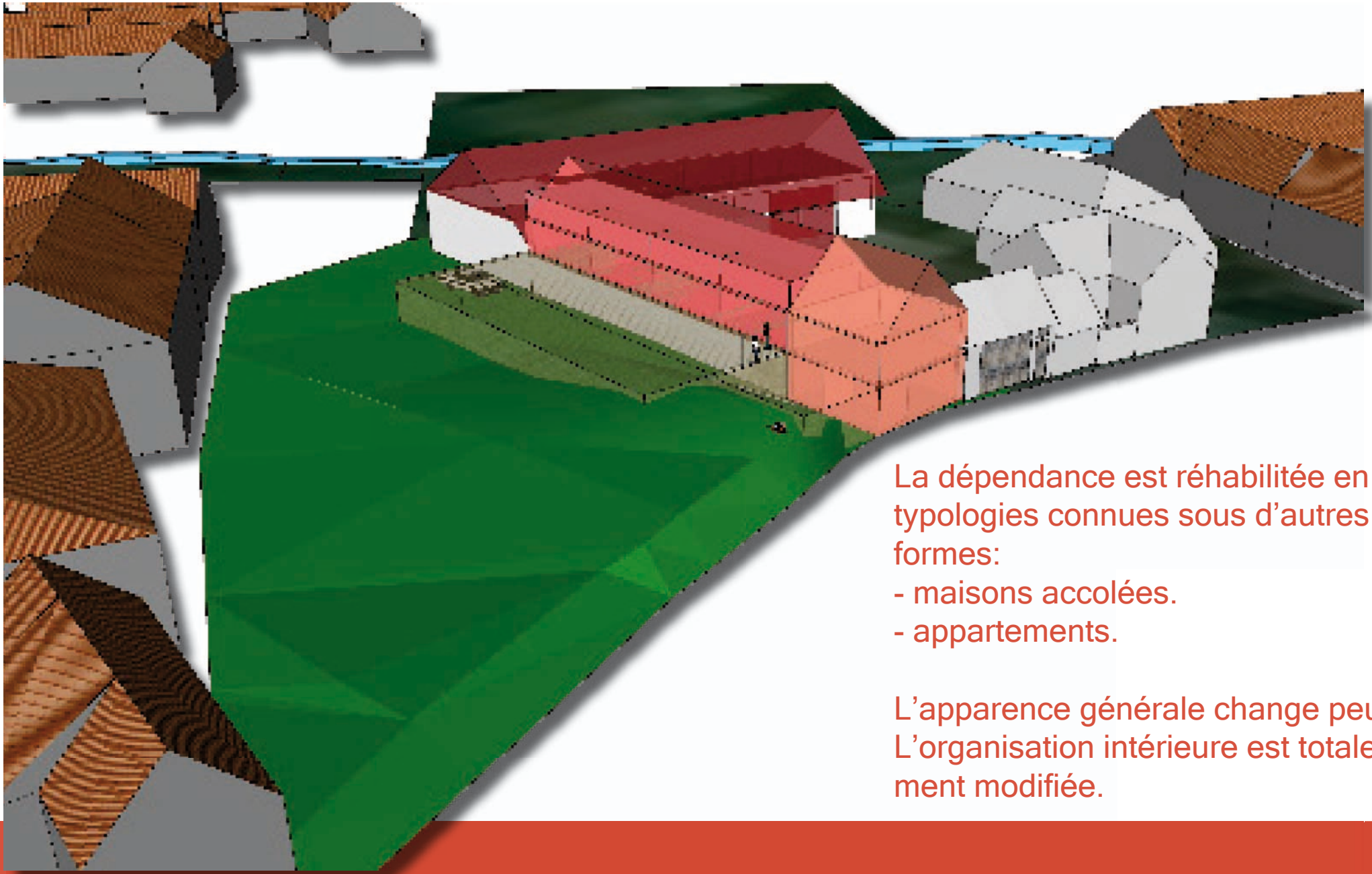
**RESPECTER LA FORME URBAINE,  
DIVERSIFIER LA FORME D HABITAT**





**REHABILITER LA FORME URBAINE TRADITIONNELLE**





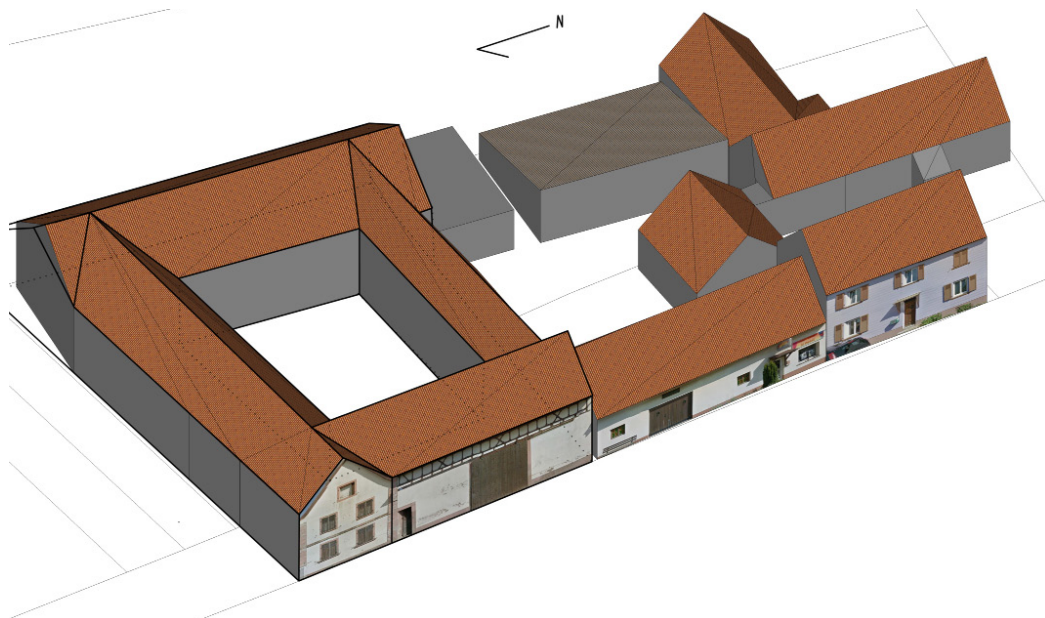
La dépendance est réhabilitée en typologies connues sous d'autres formes:

- maisons accolées.
- appartements.

L'apparence générale change peu.  
L'organisation intérieure est totalement modifiée.

**REHABILITER LA FORME D HABITAT**





### Habitations.

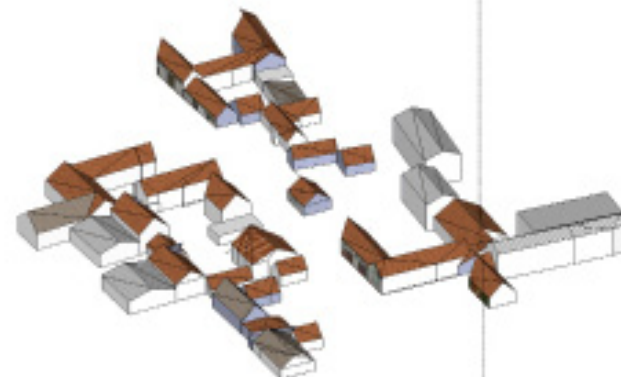
12 logements.  
30 habitants.  
1290 m<sup>2</sup>.



+

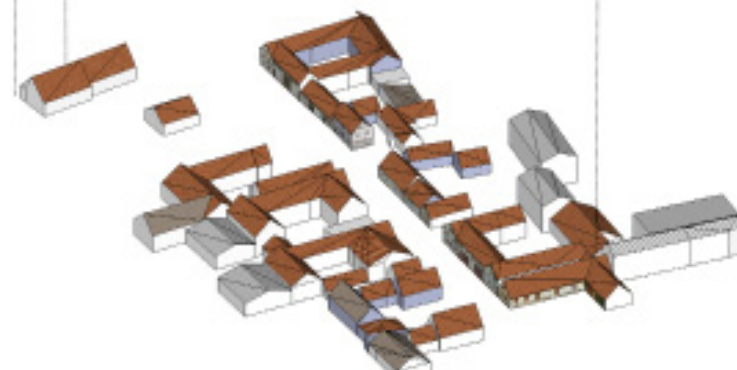
### Granges et Dépendances.

38 bâtiments.  
5050 m<sup>2</sup>.



=

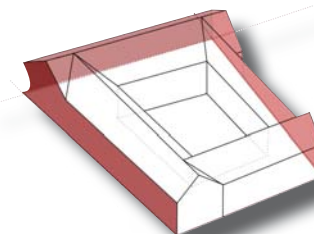
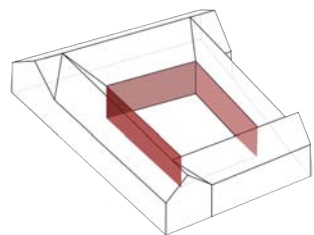
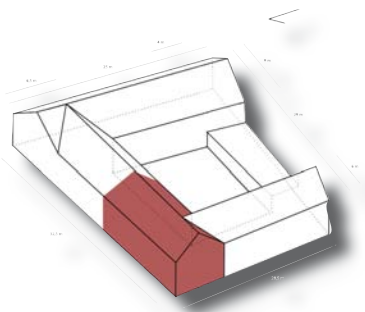
### Corps de ferme.



**CORPS DE FERME,  
DIVERSIFIER SES FORMES D HABITAT**



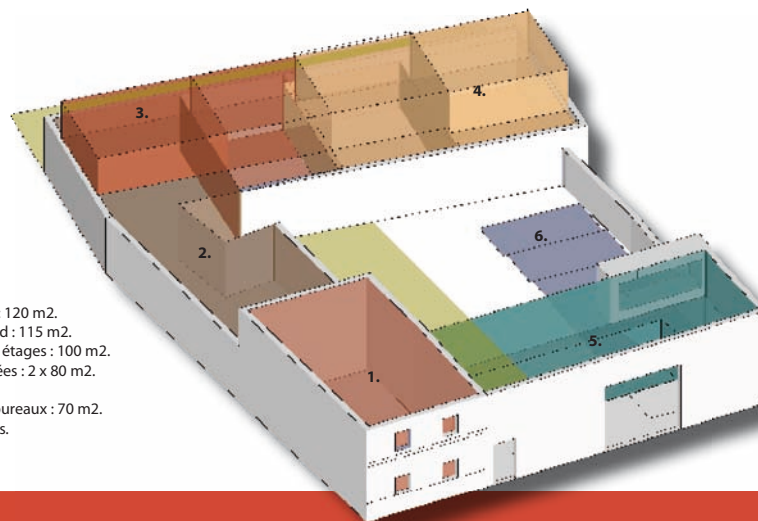
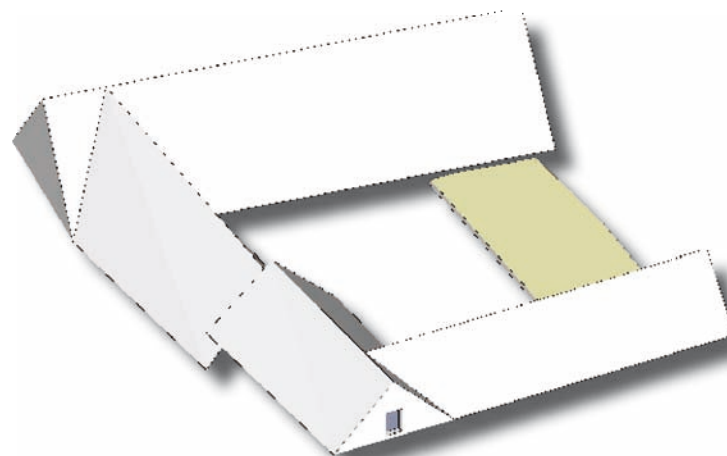
# CONTRAINTES ET POTENTIELS



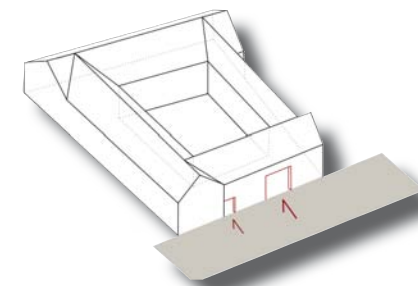
**M**urs aveugles. en **L**imites séparatives

## Programme.

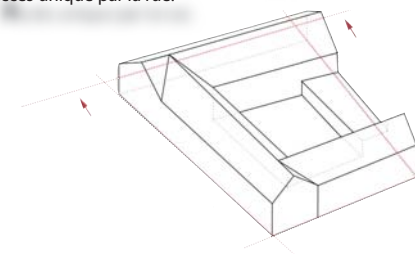
- 1. habitat existant : 120 m<sup>2</sup>.
- 2. habitat plein pied : 115 m<sup>2</sup>.
- 3. habitat accolé, 2 étages : 100 m<sup>2</sup>.
- 4. 2 maisons accolées : 2 x 80 m<sup>2</sup>.
- 5. commerces ou bureaux : 70 m<sup>2</sup>.
- 6. parking : 7 places.



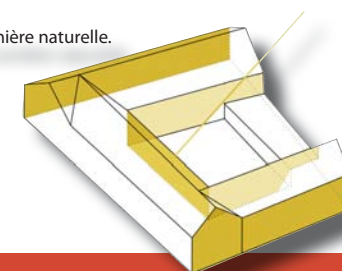
Dans les volumétries des corps de ferme proposer des types d'habitat diversifiés, sachant, tirer parti des volumes existants, offrir une réponse à la question du stationnement, maintenir un espace libre centrale: la cour, comme un espace commun partagé, extension de locaux associatifs et/ ou commerciaux, lieu de détente des petits et des grands.



**A**ccès unique par la rue.

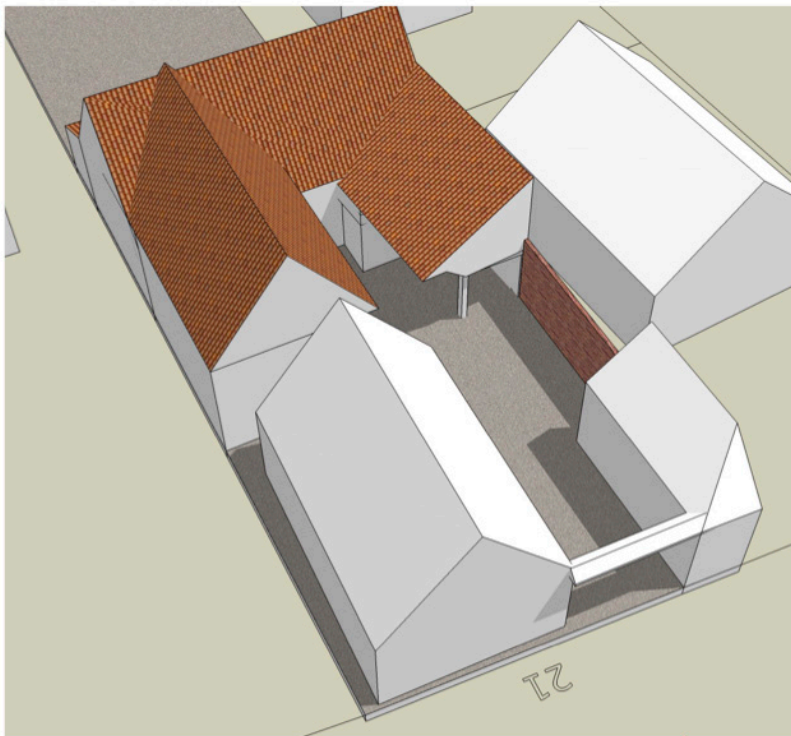


**A**pport de lumière naturelle.



**Limiter l'étalement urbain va passer par la réhabilitation des corps de fermes** et la mise en oeuvre de formes architecturales contemporaines inspirées des volumétries et implantations traditionnelles.





Etat existant

Pour réinvestir une grange, la transformer en logement, il faut oser démolir les parties inutiles afin de donner lumière, aire et vue au futur logement.



Situation - Tissu ancien

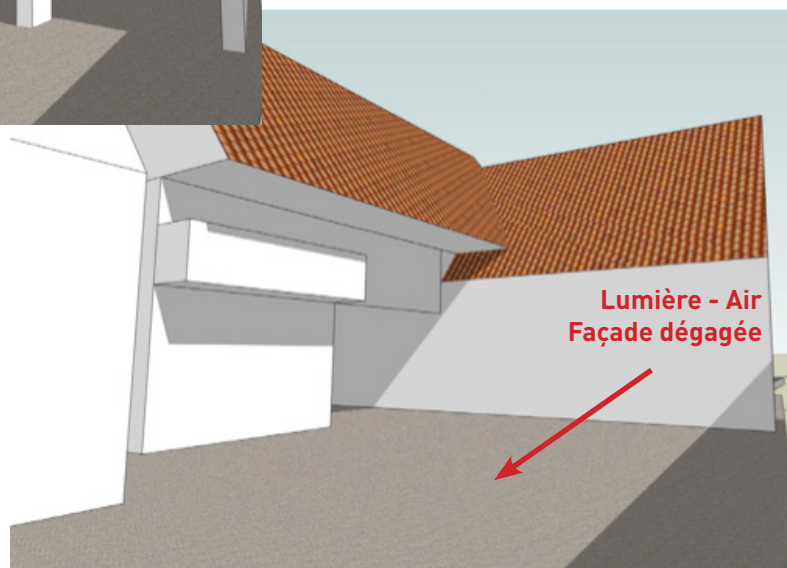


**TRANSFORMER UNE DEPENDANCE EN LOGEMENT**

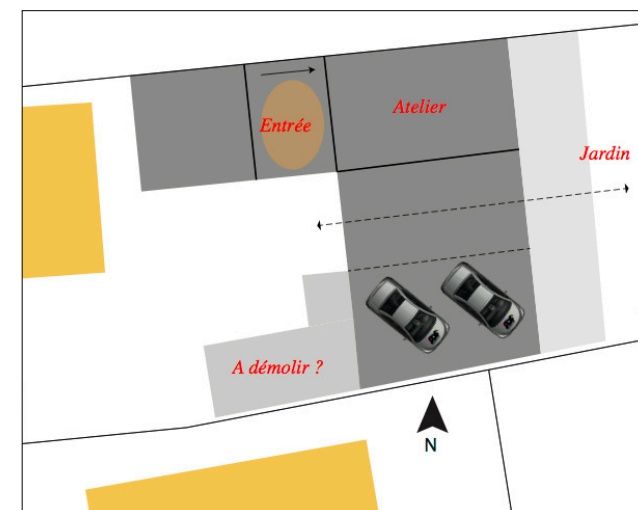




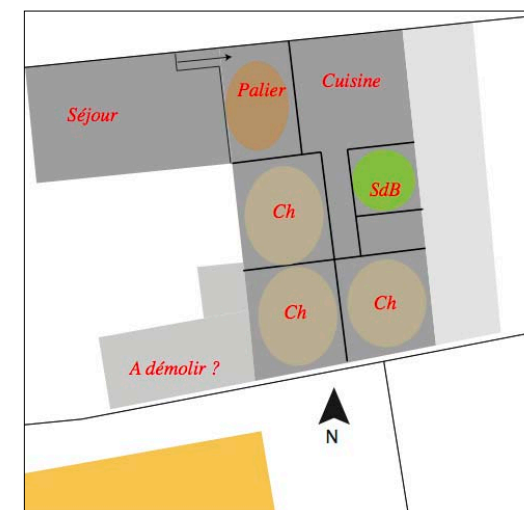
Avant démolition



Après démolition

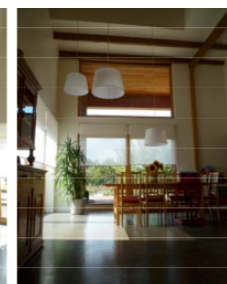
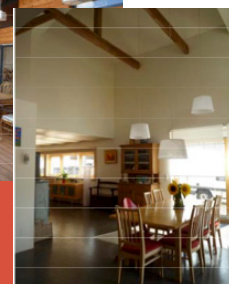
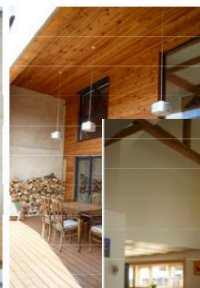
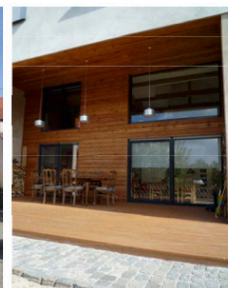


Simulation Rdch



Simulation Etage

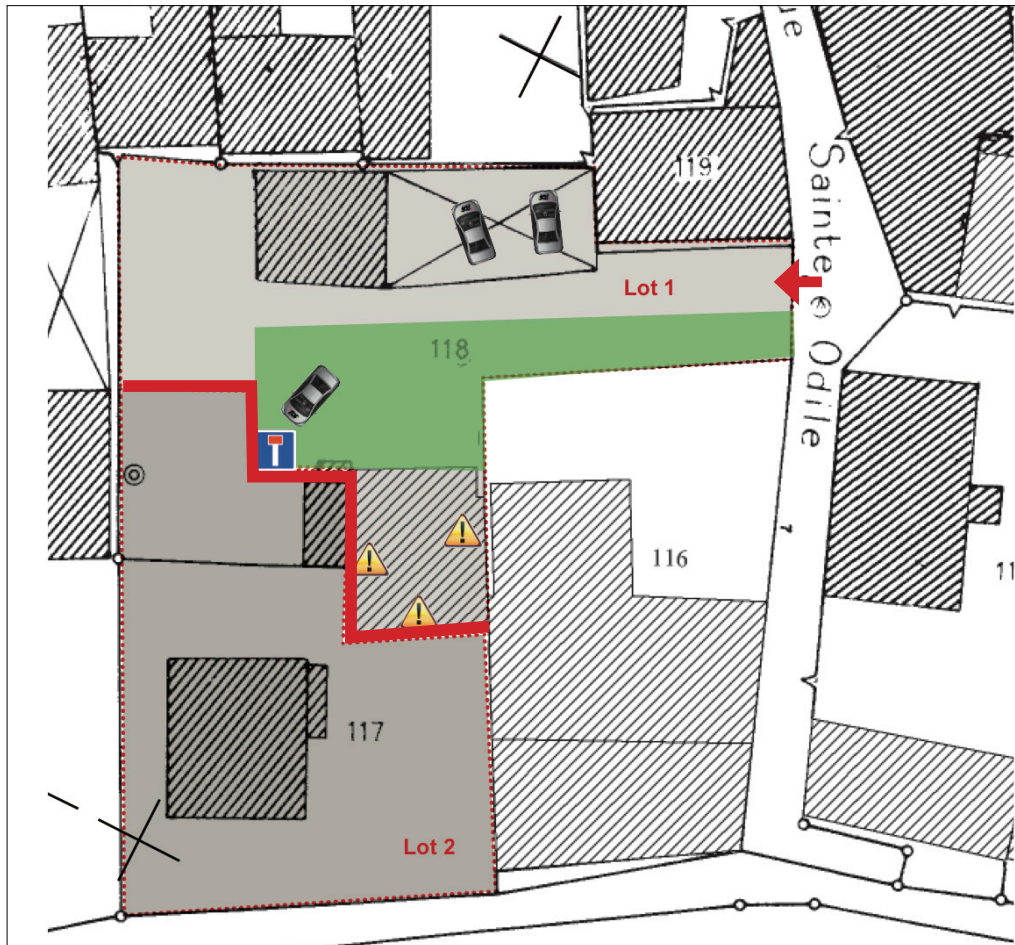
Quelques exemples de réalisations de granges réhabilitées.





Découpage prévu par un marchand de bien et un géomètre !

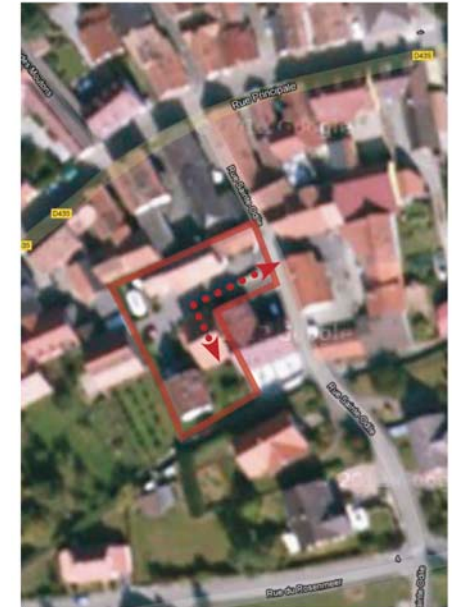
- PERTE IMPORTANTE DE FONCIER INEXPLOITABLE !



Situation - Tissu ancien

Le projet de redécoupage a été prévu en dépit du bon sens:

- Grange sur trois limites séparatives !
- Servitude de passage trop importante !

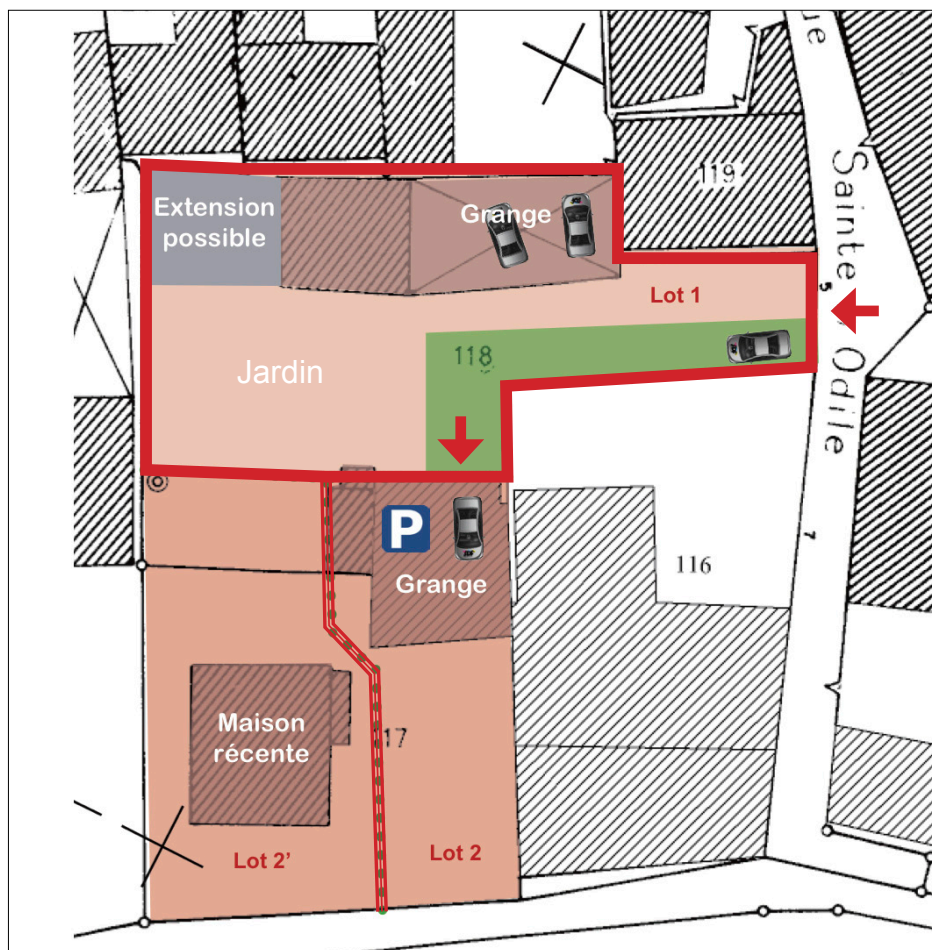


Situation - Tissu ancien

- Un seul accès.
- Création de deux entités foncière.
- Une servitude de passage.

Un redécoupage efficace doit s'appuyer avant tout sur des simulations de projets architecturaux.

# REDECOUPER INTELLIGEMMENT LE FONCIER



#### Lot 1:

Extension pour un projet mono-orienté plein sud.  
Servitude de passage minimum pour le lot 2.

#### Lot 2:

Maison récente conservée.  
Possibilité de couper le lot en deux.

Exemple d'une réalisation  
d'une grange mono-orientée







Existant



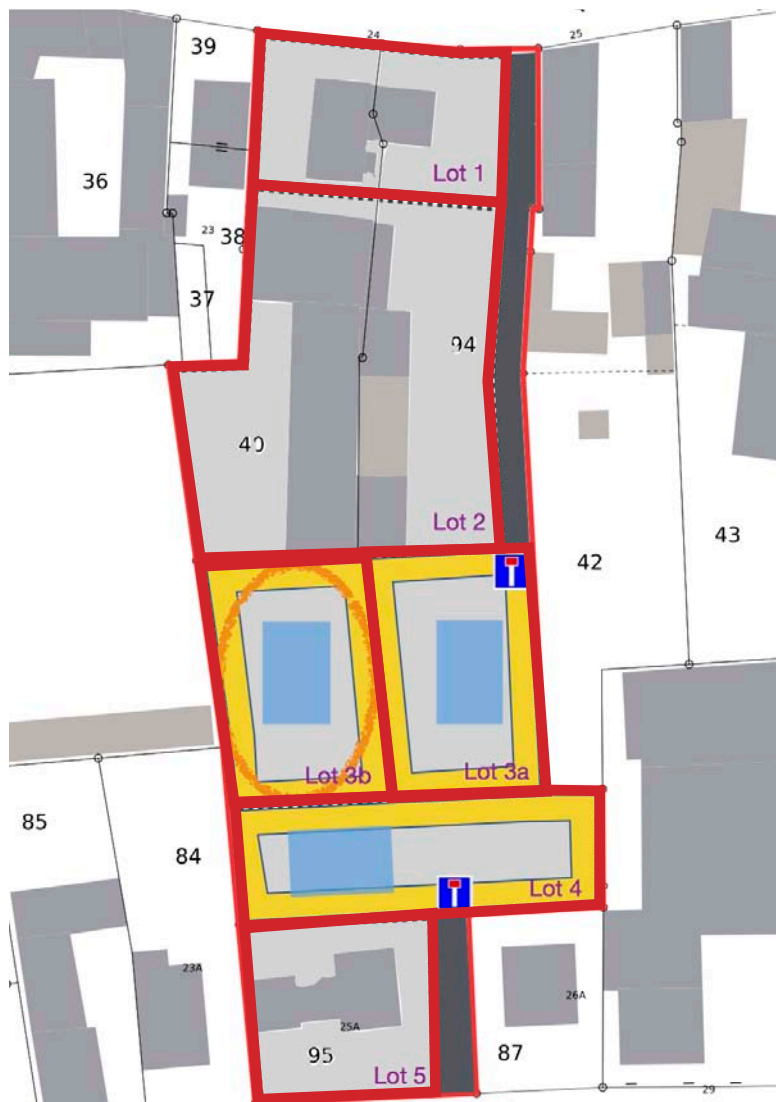
Projet



Lumière, vue, ventilation naturelle  
pour toutes les pièces du logement.

Découpage prévu par un marchand de bien et un géomètre !

• PERTE IMPORTANTE DE FONCIER INEXPLOITABLE !



Le projet de redécoupage a été prévu en dépit du bon sens :

- Deux impasses, un lot enclavé !
- Le découpage ne permet que de l'habitat individuel !
- La typologie du village n'est pas respectée (forme urbaine) !
- Ce « bout » d'urbanisme n'est pas évolutif !

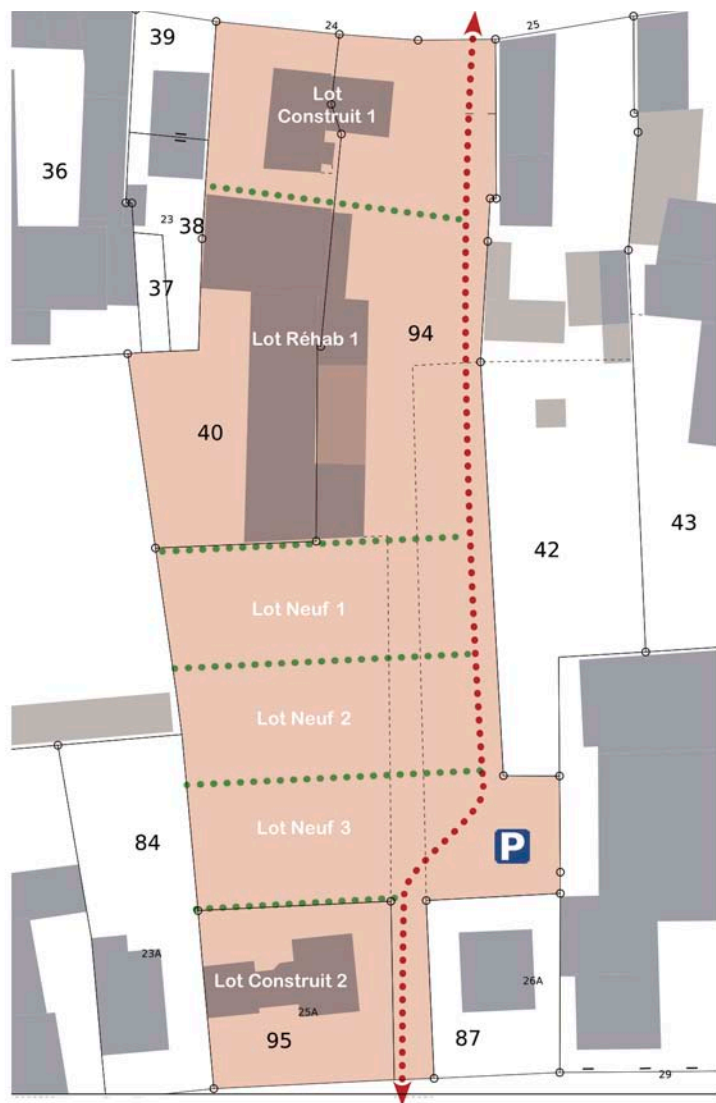


Situation - Tissu ancien

- Une unité foncière à l'échelle de l'îlot.
- Un axe privé traversant et reliant deux rues.
- Deux constructions récentes à chaque bout du terrain.
- Une grange parfaitement implantée en Est-Ouest.

**REDECOUPER INTELLIGEMMENT LE FONCIER A L'ECHELLE D'UN ILOT**



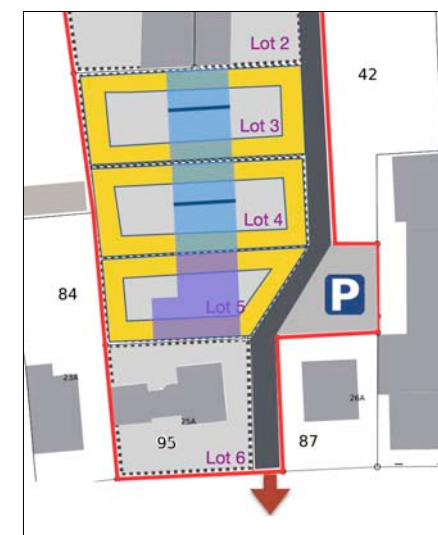
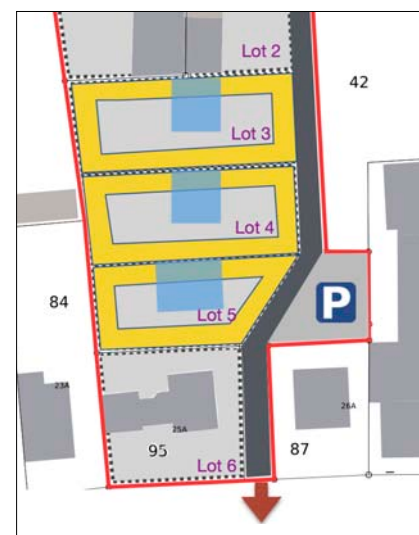


Redécouper un lot de grande taille pour y construire plusieurs typologies d'habitats. La variété architecturale de l'offre comme réponse au parcours résidentiel des habitants de la commune.

**Le chemin privé traversant se transforme en voie publique à sens unique reliant les deux axes principaux de la commune.**

**Lot Réhab 1:**  
Grange réhabilitée en diverses typologies de logements.

**Lots Neufs 1 à 3:**  
Projets de maisons individuelles ou accolées. Alternative pour du logement intermédiaire.



Exemple de réalisations de type «intermédiaire».





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

## FICHE CONSEIL

### EXTENSION D'UNE MAISON

Destinataire : M. & Mme KAYSER  
29, rue de la Bruche - 67 880 INNENHEIM

#### COMMENTAIRES

Suite à notre rencontre, veuillez trouver les observations suivantes concernant votre projet situé en zone UA du POS de la commune d'Innenheim.

Les articles suivants précisent les conditions pour la réalisation de votre projet :

— Art. 6 UC « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » autorise :

1.1. Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.

1.2. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre.

1.3. La construction ne doit entraîner aucun abattage d'arbre d'alignement.

— Art. 7 UC « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » autorise :

1. Dispositions générales  
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte

la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

— Art. 10 UC « Hauteur maximale des constructions » autorise :

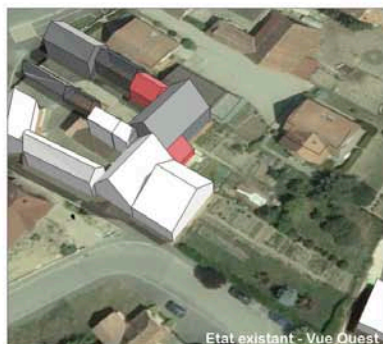
2. Hauteur absolue

2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 14 mètres au faîtage.

Au dessus de la hauteur maximale précitée, de 7 mètres, il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable.

— Art. 11 UC « Aspect extérieur des constructions » autorise :

2.1. Les volumes principaux des toitures des constructions d'habitation seront à deux pans de longueurs et de pentes égales.



Etat existant - Vue Ouest



Etat existant - Vue Est

2.2. La pente des toitures principales des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 45° et 52°.

#### SOLUTION

Votre unité foncière peut être découpée en plusieurs lots :

- lot n°1, maison existante 3,2 ares

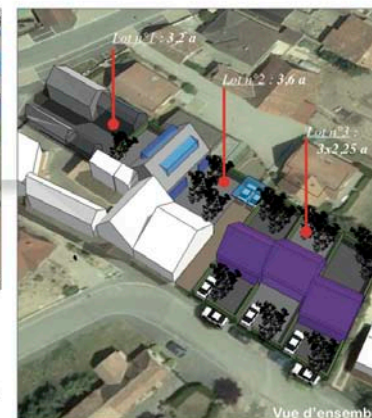
- lot n°2, grange à



transformer en maison 3,6 ares.

- lot n°3, trois terrains de 2,25 ares chacun pour des maisons accolées.

Les volumes en rouge représentent le bâti à démolir. On peut éventuellement aussi démolir deux autres granges, en gris transparent, afin d'aérer la cour.



Vue d'ensemble

Les contraintes de stationnement (art.12) ne permettent pas a priori de faire deux logements dans la grange, car le jardin serait occupé en grande partie par les voitures. Il est donc préférable de se limiter à un logement.

Les maisons accolées peuvent être en retrait par rapport à la rue, avec un rythme en quinconce (art.6).

L'implantation Est-Ouest des maisons requière une double orientation avec un jardin à l'avant et un à l'arrière. La qualité du traitement de limites du terrain sur la rue est importante afin de préserver une intimité au logement. Les clôtures peuvent monter jusqu'à 2m (art.11). La construction de petits édifices sur rue (carport, abri vélo et poubelle ...) semble possible au regard du POS.



Maison dans grange



3 lots accolés - Vue rue

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



5 RUE HANNONG - 67000 STRASBOURG  
TEL +33 (0)3 88 15 02 30 - FAX +33 (0)3 88 21 02 75  
caue@caue67.com - www.caue67.com



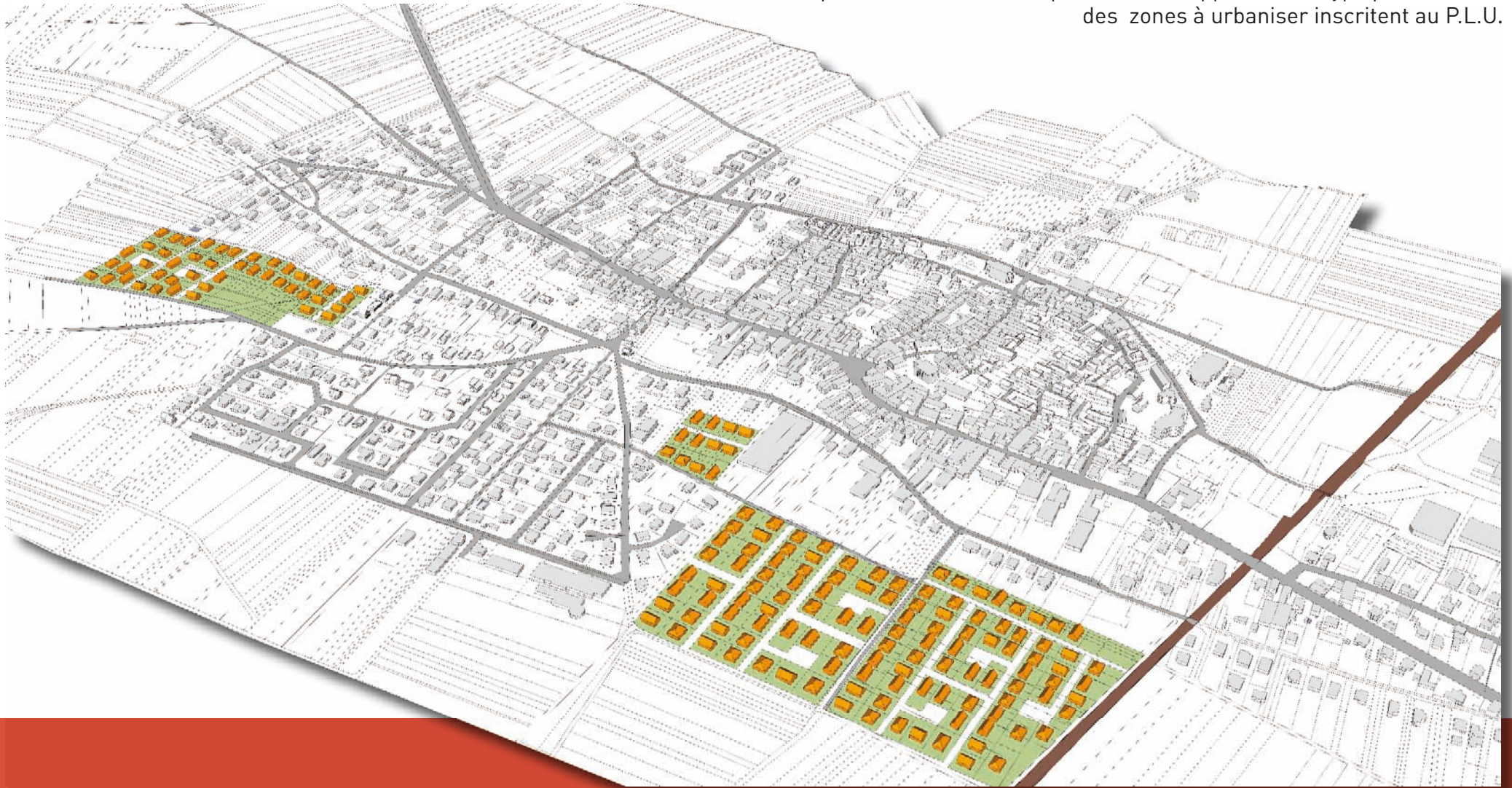
# Exemple de fiche conseil CAUE 67 avant redécoupage du foncier



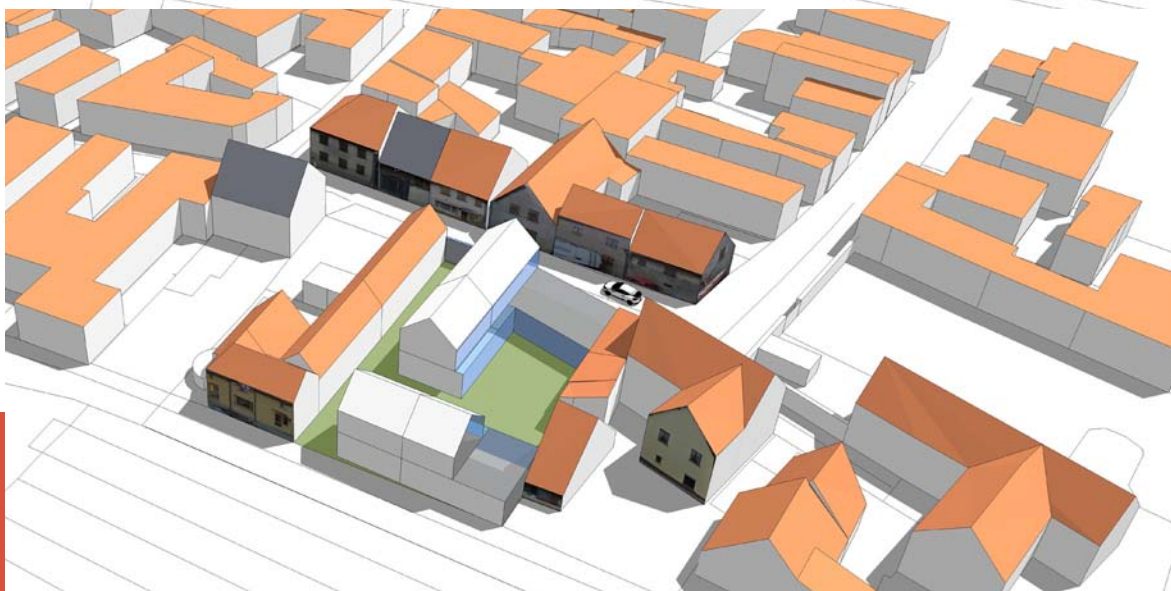
# FORME URBAINE ET ETALEMENT URBAIN...

**14 ha / 200 pavillons / 500 habitants**

Représentation schématique d'un développement de type pavillonnaire  
des zones à urbaniser inscrites au P.L.U.

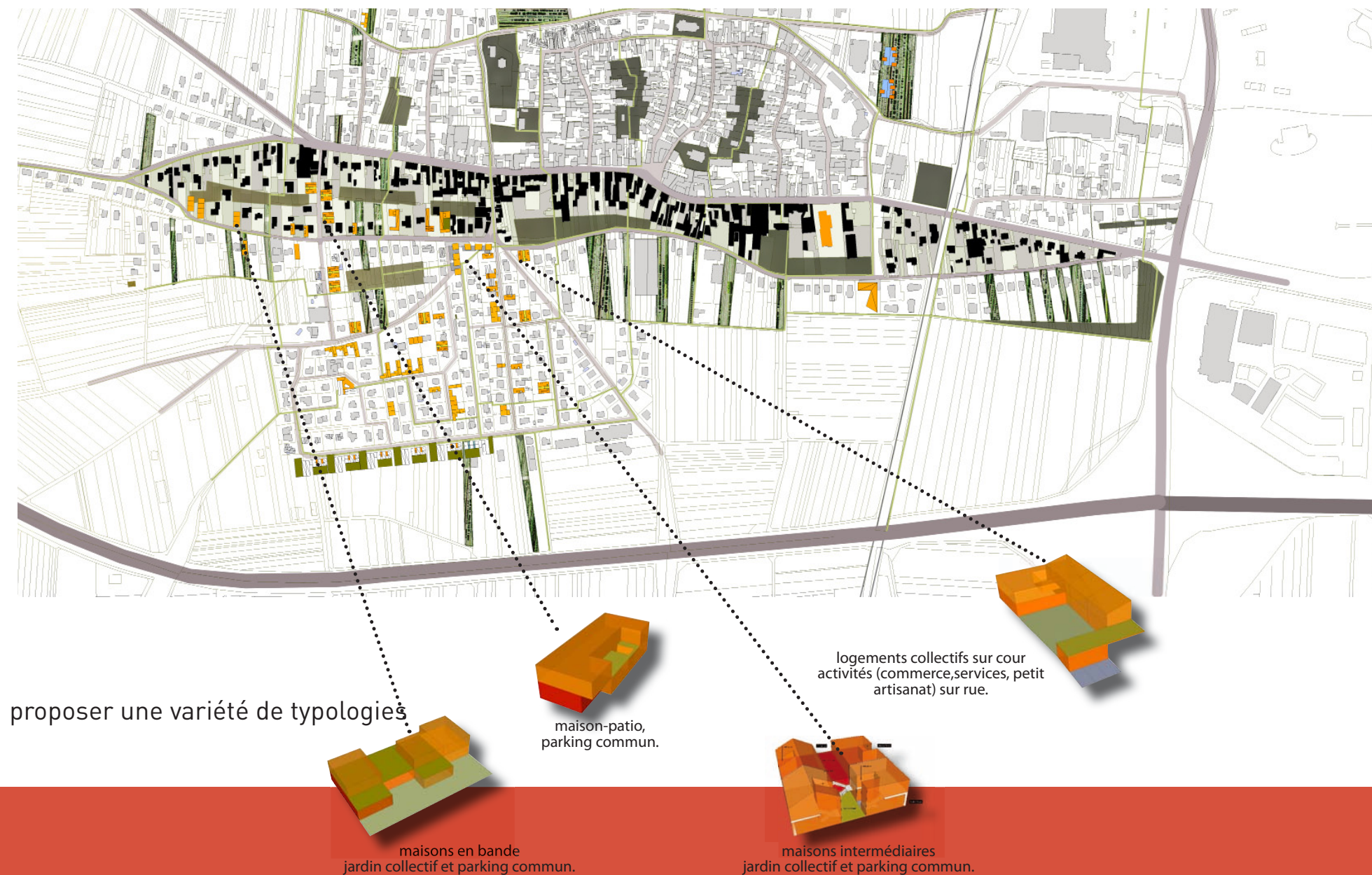








# DIVERSIFIER LES TYPES D HABITAT POUR ENRICHIR LES CADRES DE VIE





# COMMENT OPTIMISER LE FONCIER

## LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

**5 ha / 350 logements / 850 habitants**

Limitier l'étalement urbain  
Favoriser le renouvellement de la forme bâtie existante  
Amorcer la mutation du tissu pavillonnaire.

