

FORMES URBAINES,

SCOTERS

FORMES D HABITAT



PRESENTATION 30 MARS 2016 - mairie de Brumath

FORMES D'HABITAT EN MILIEU URBAIN



AMORCER LA MUTATION DE L' ILOT CENTRE DE BISCHHEIM

POS => PLU de la règle au PROJET Urbain



DEGAGER LES POTENTIEL DU SITE

Énoncer des idées et établir des principes

- Crée 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

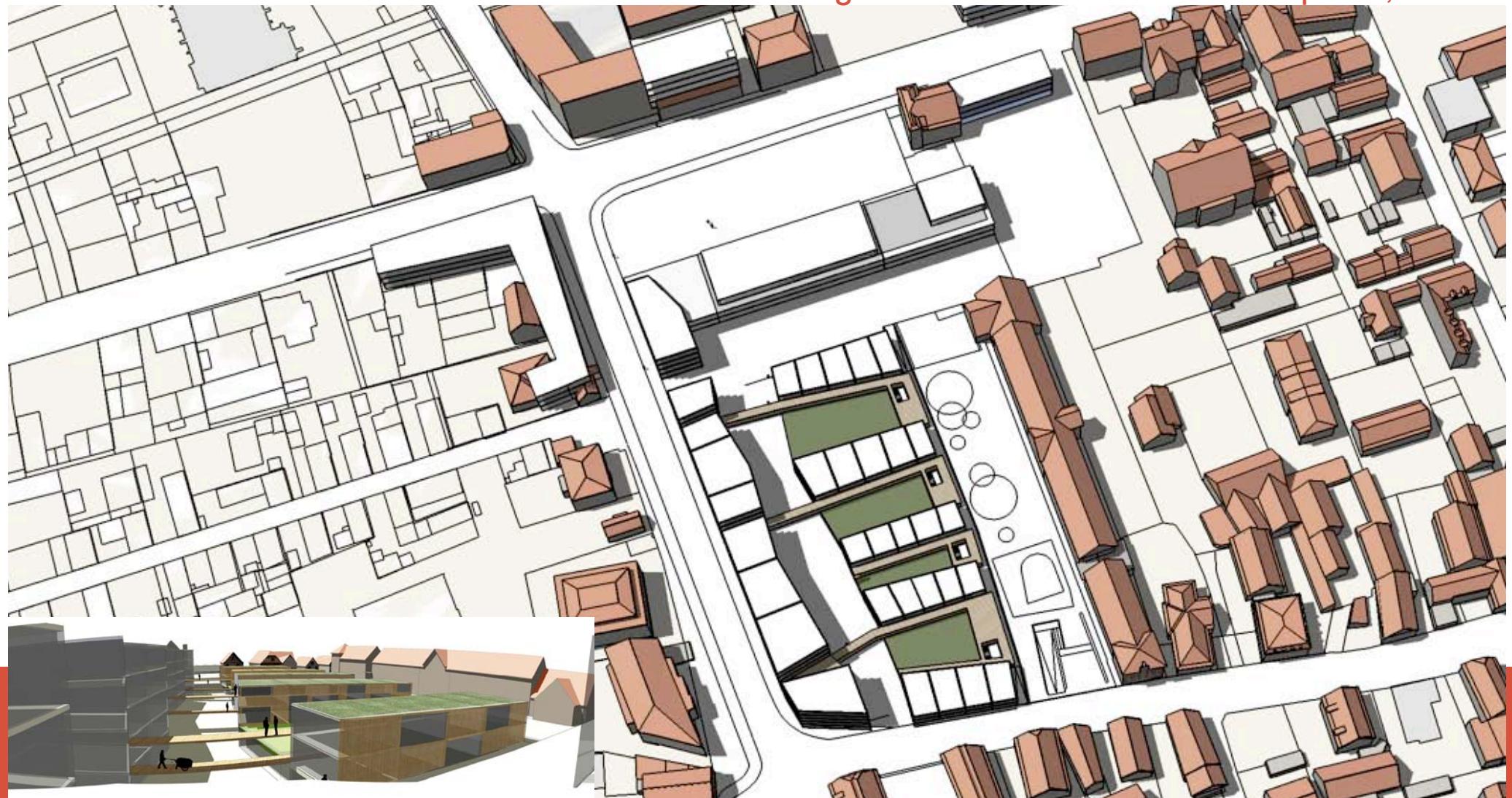
- Immeuble sur la place grands appartements vue dégagé vers l'ouest les vosges

- 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.





16 BUREAUX / COMMERCES
50 LOGEMENTS

125 HABITANTS

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'ilôt.

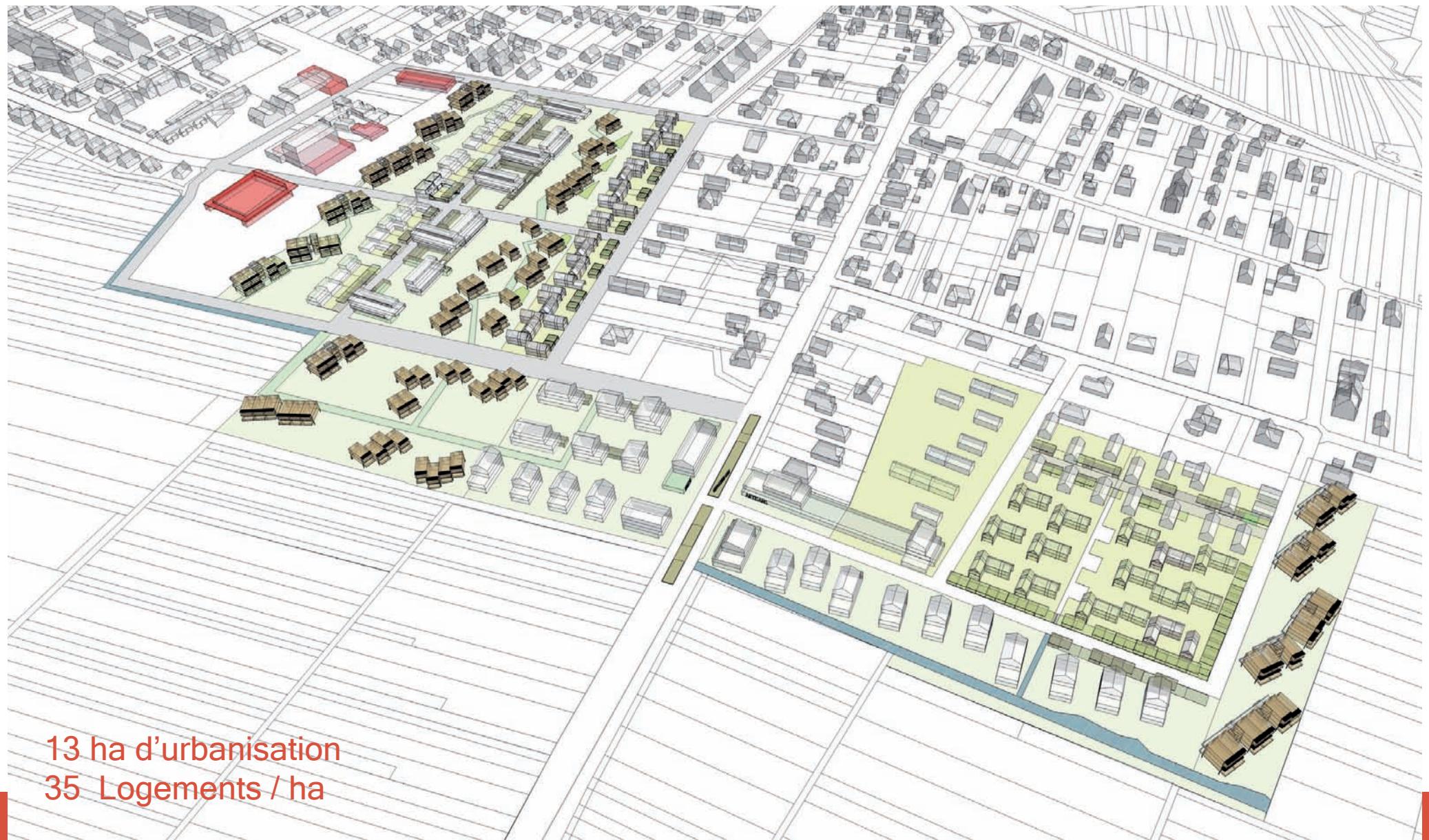
FORMES D'HABITAT EN MILIEU «RURBAIN»



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

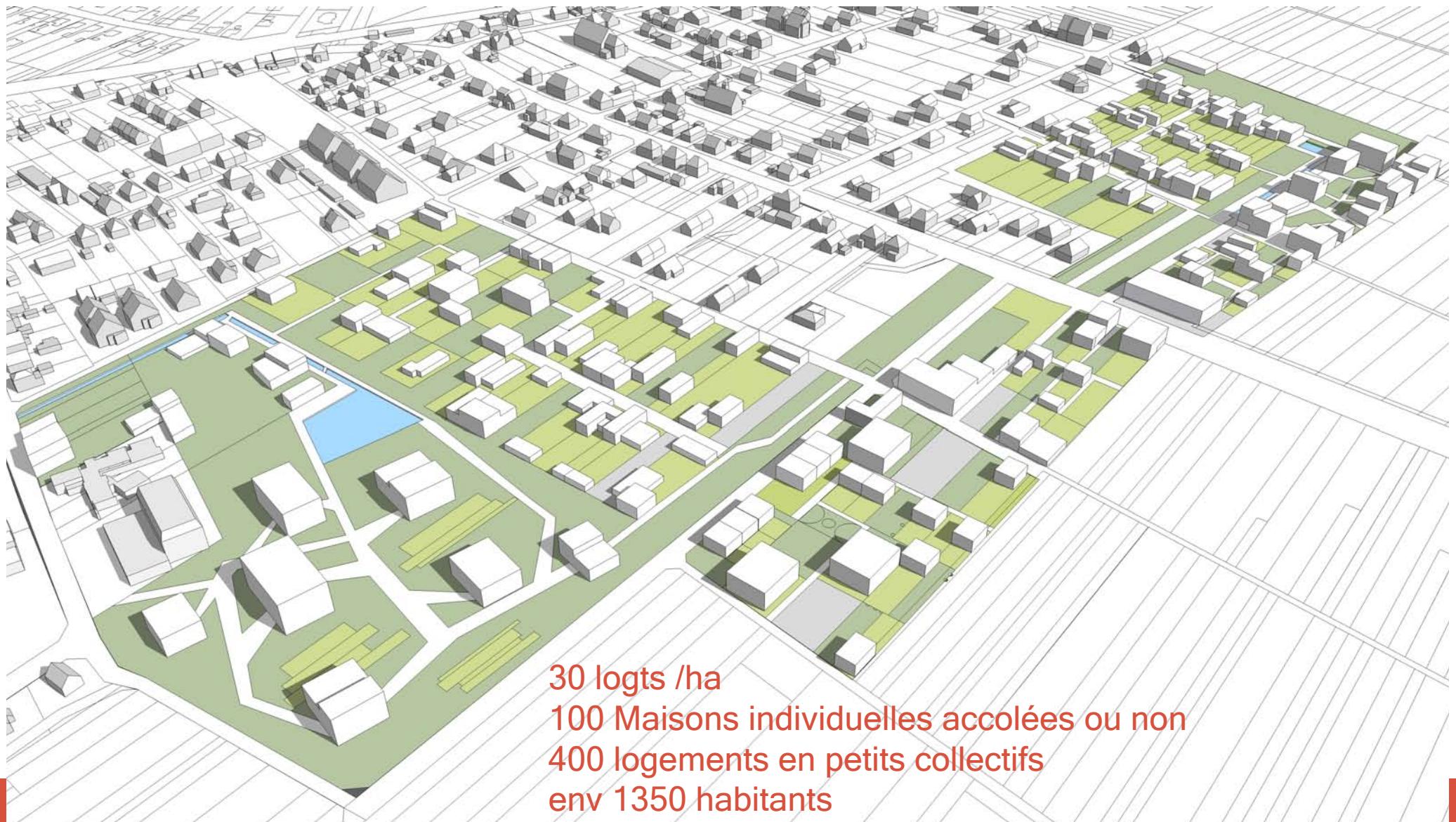


**ANTICIPER LA FORME URBAINE DE DEMAIN
ENRICHIR LES FORMES D'HABITAT**



13 ha d'urbanisation
35 Logements / ha

ILOT URBAIN / ILOT JARDIN



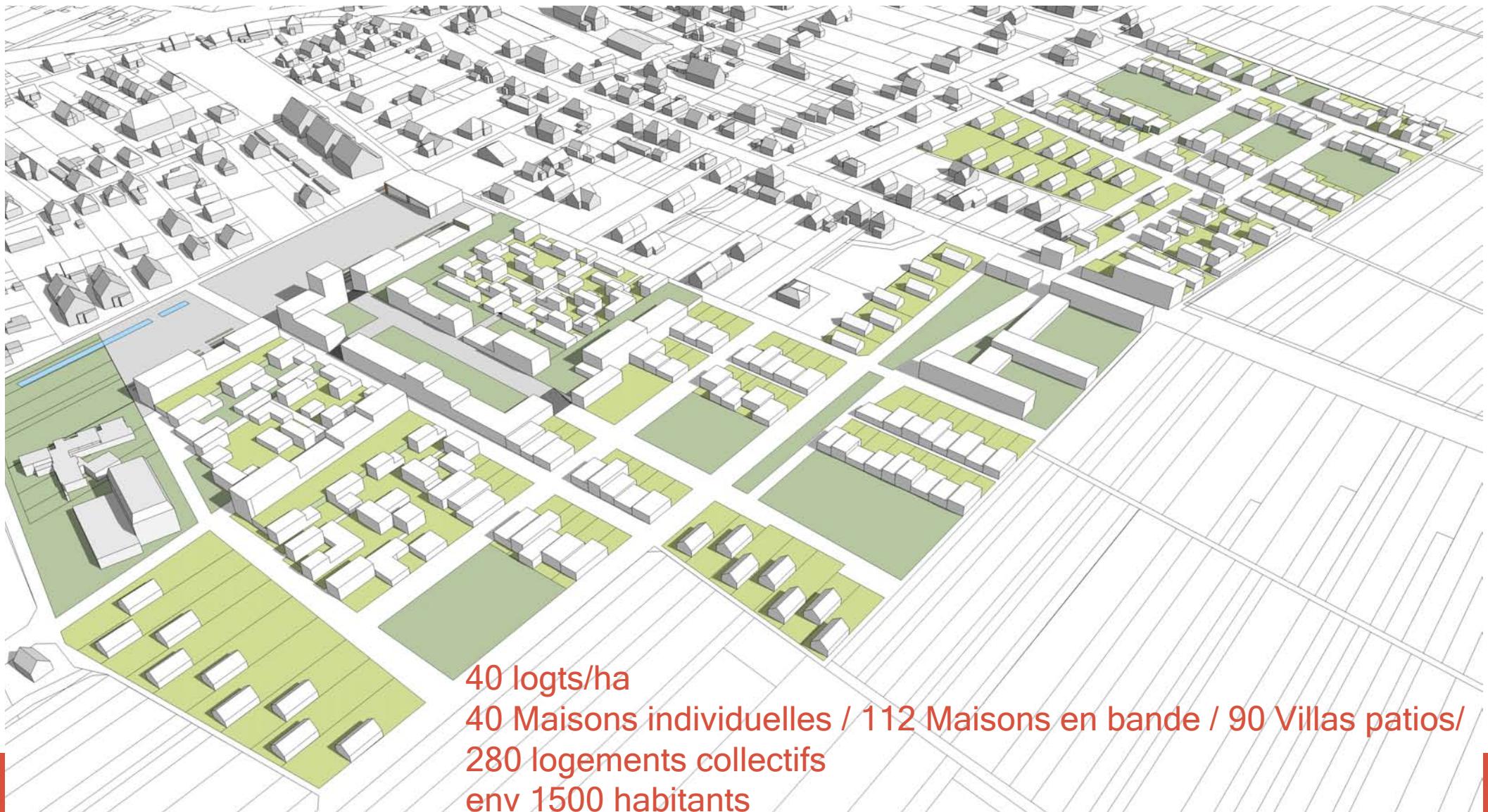
30 logts /ha

100 Maisons individuelles accolées ou non

400 logements en petits collectifs

env 1350 habitants

HABITAT DIVERSIFIÉ / JARDINS VARIÉS, PARTAGÉS ...



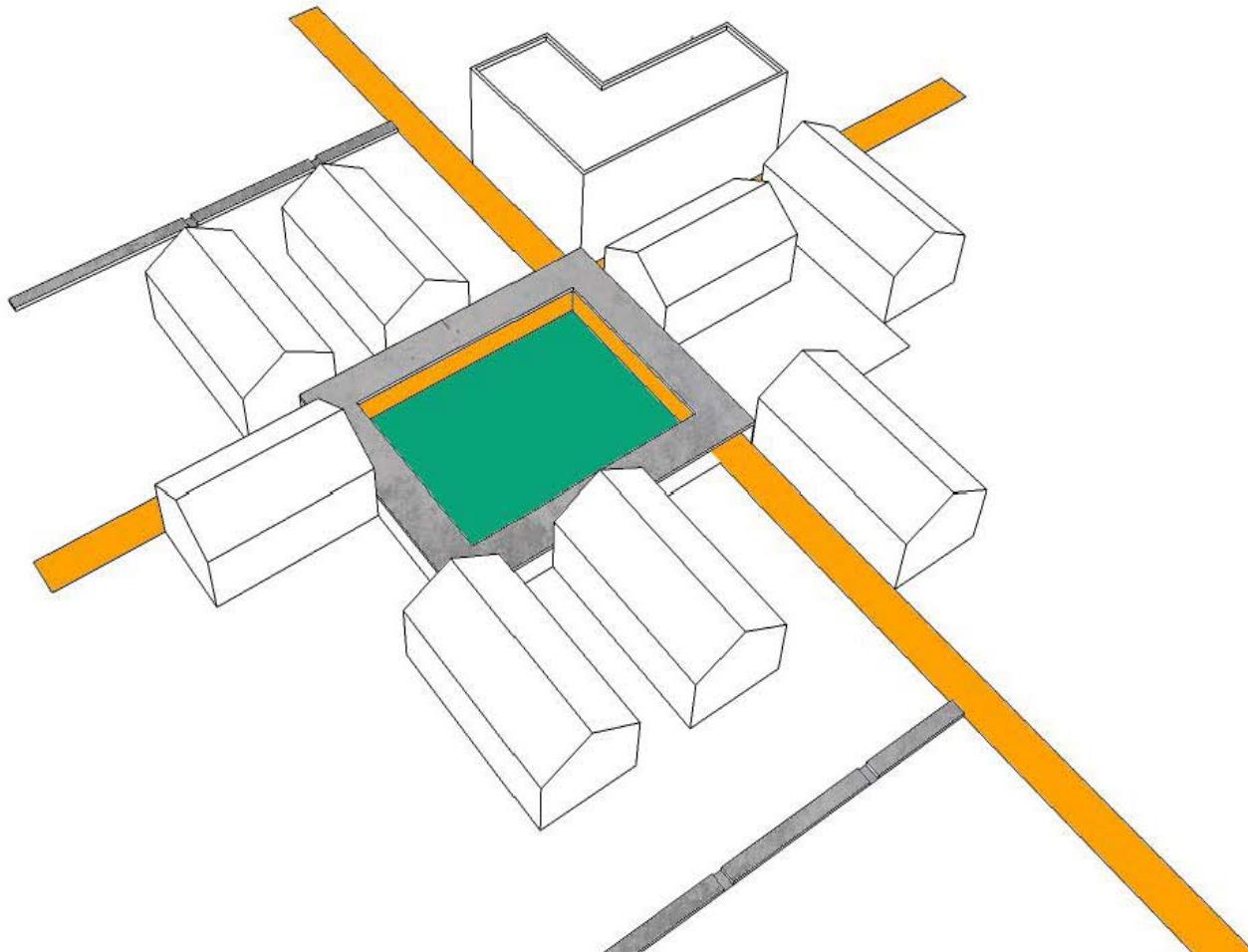
40 logts/ha

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.



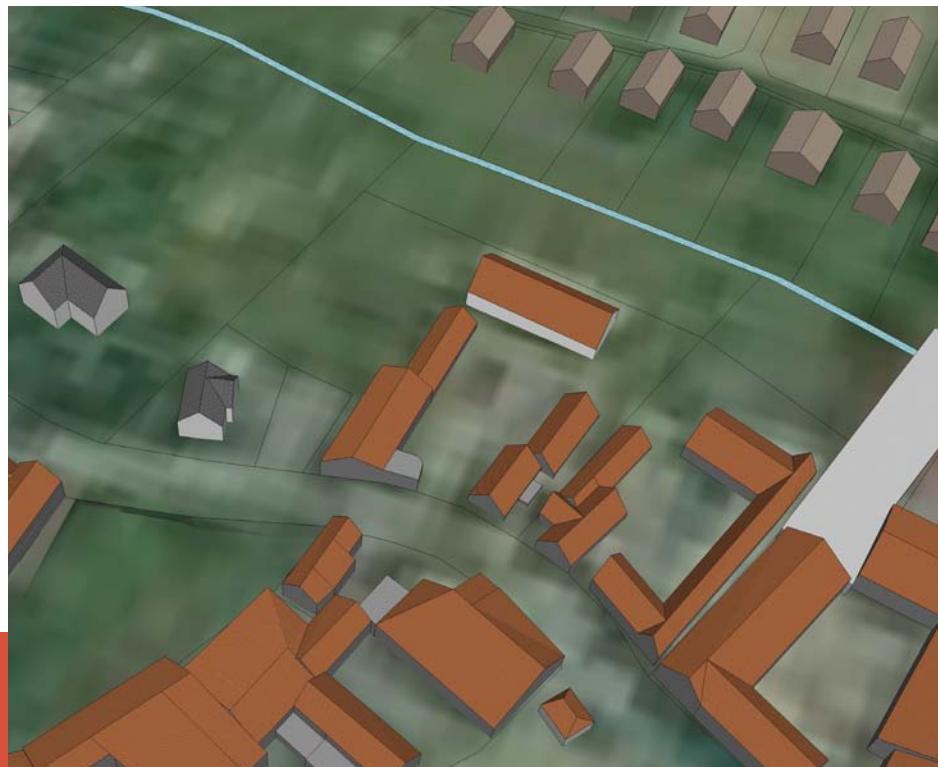


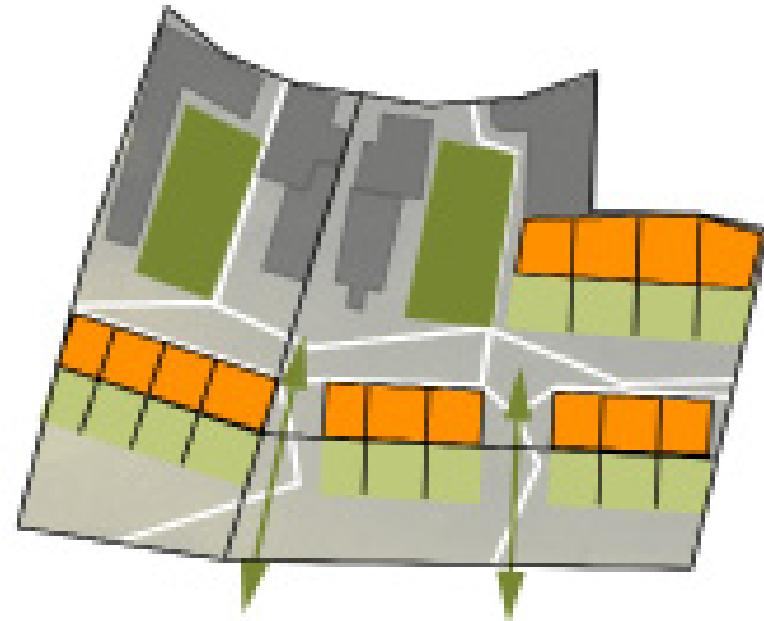
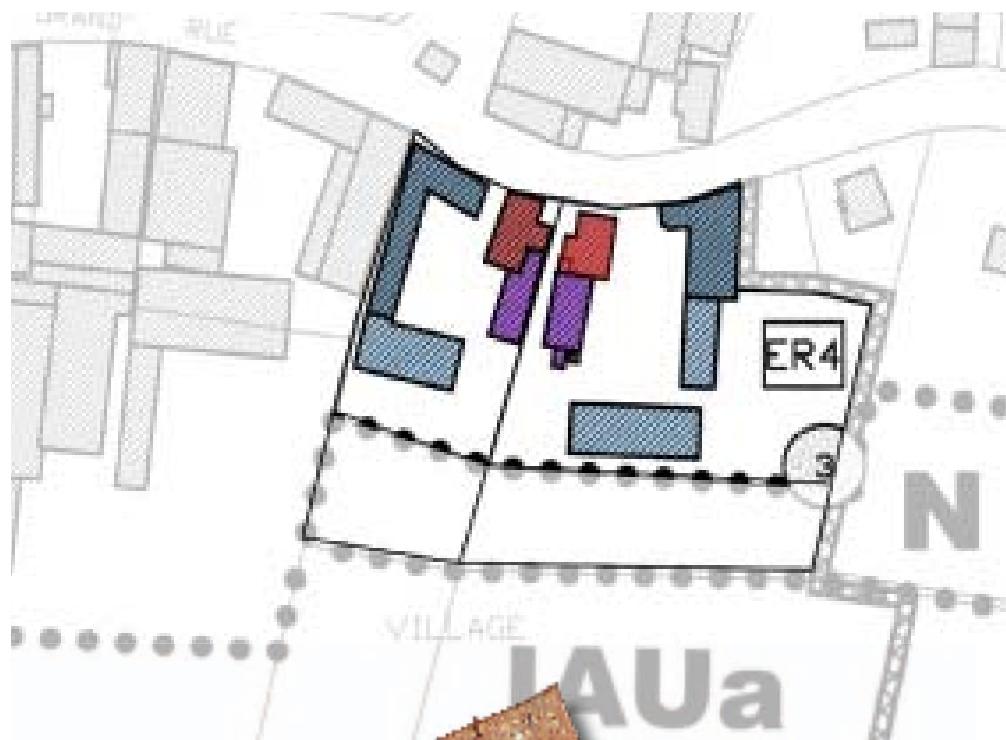
=> OAP, PLU Eurométropole (extrait)

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





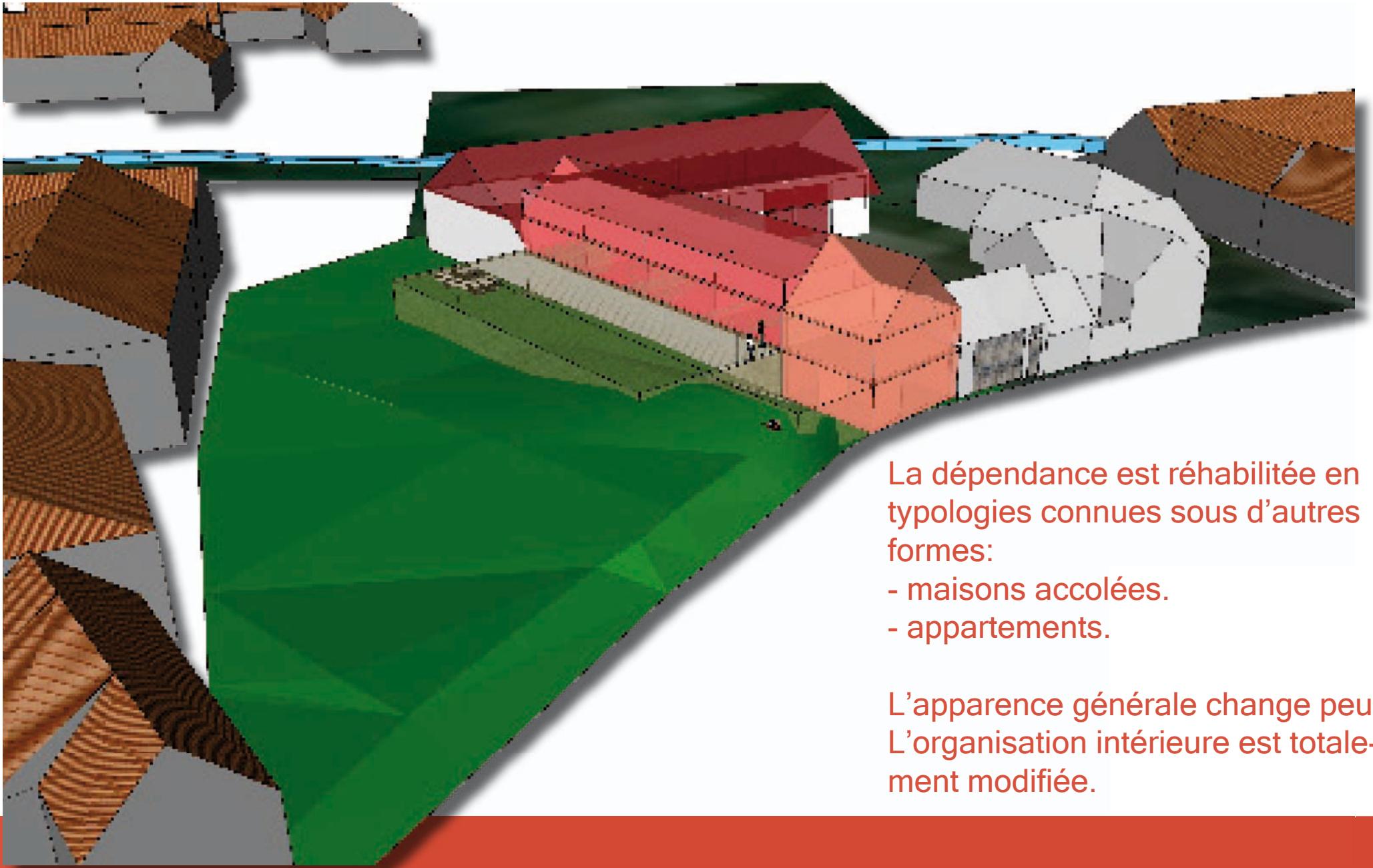
**REINTERPRETER LE CORPS DE FERME
SUBSTITUER UNE TYPOLOGIE D'HABITAT**



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



REHABILITER LA FORME URBAINE TRADITIONNELLE

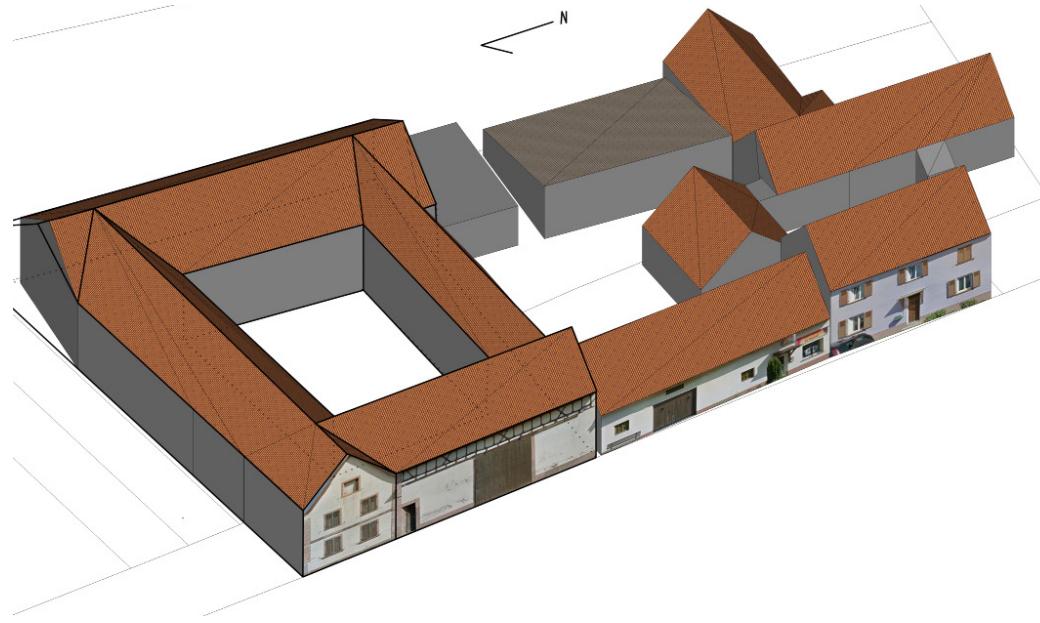


La dépendance est réhabilitée en typologies connues sous d'autres formes:

- maisons accolées.
- appartements.

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

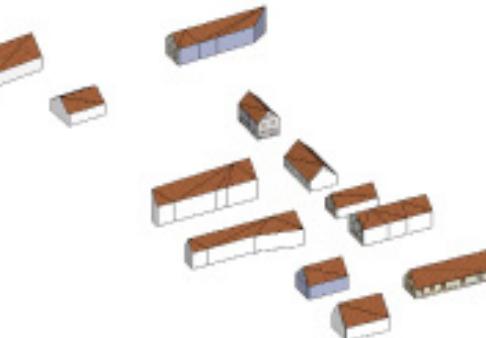
REHABILITER LA FORME D'HABITAT



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

Habitations.

12 logements.
30 habitants.
1290 m².



+

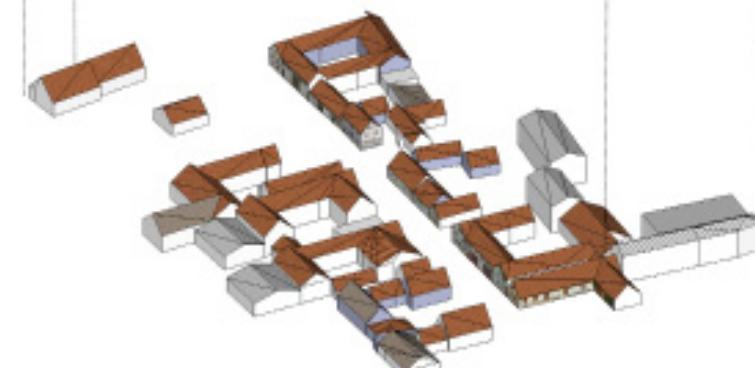
Granges et Dépendances.

38 bâtiments.
5050 m².

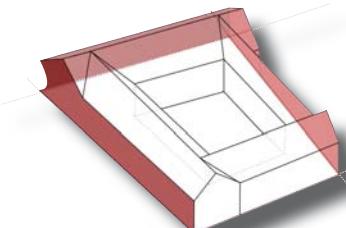
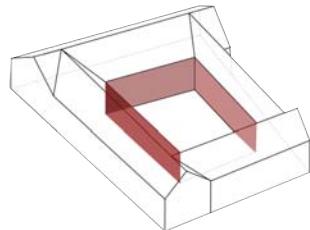
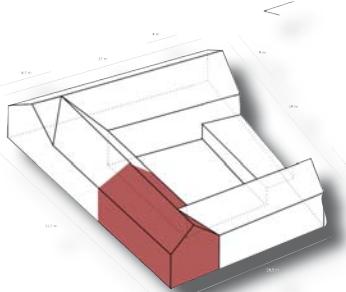


=

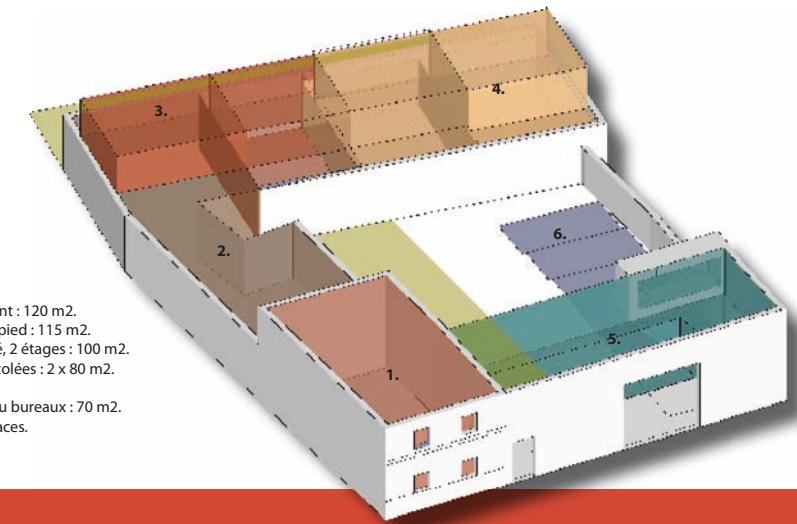
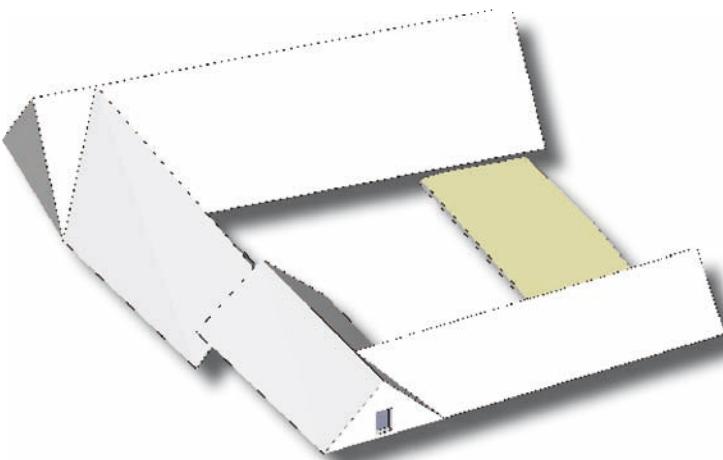
Corps de ferme.



CONTRAINTES ET POTENTIELS

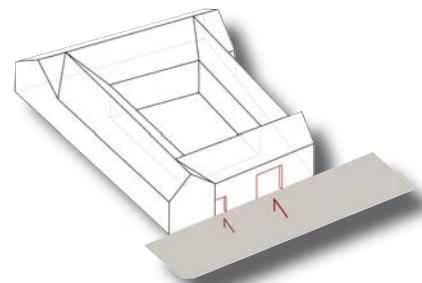


Murs aveugles. en Limites séparatives

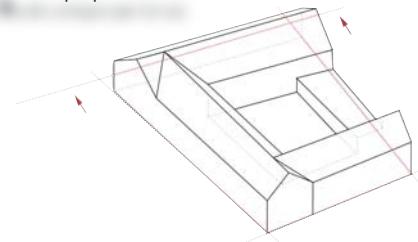


Limiter l'étalement urbain va passer par la réhabilitation des corps de fermes et la mise en oeuvre de formes architecturales contemporaines inspirées des volumétries et implantations traditionnelles.

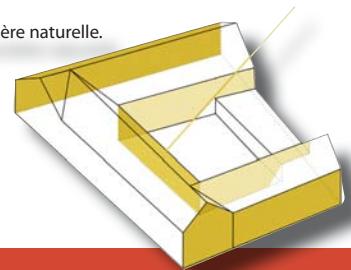
Dans les volumétries des corps de ferme proposer des types d'habitat diversifiés, sachant, tirer parti des volumes existants, offrir une réponse à la question du stationnement, maintenir un espace libre central: la cour, comme un espace commun partagé, extension de locaux associatifs et/ ou commerciaux,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

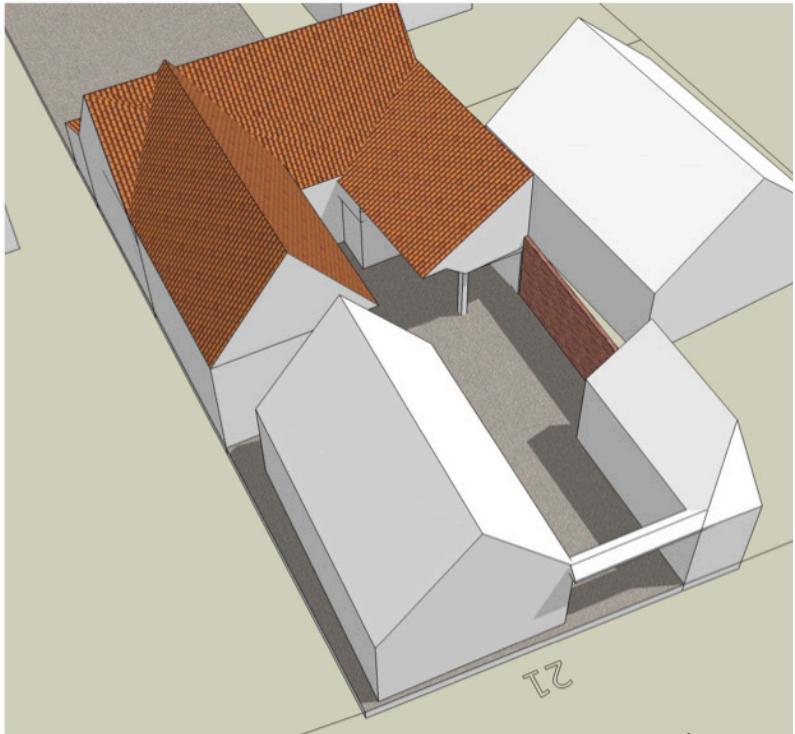


Accès unique par la rue.



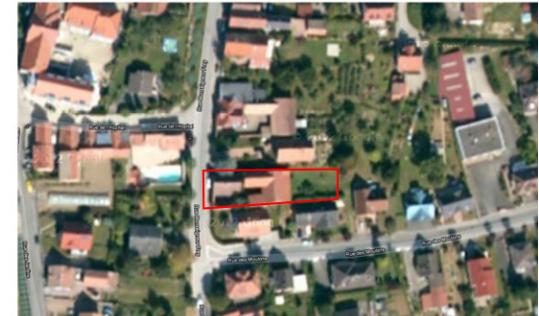
Apport de lumière naturelle.





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.

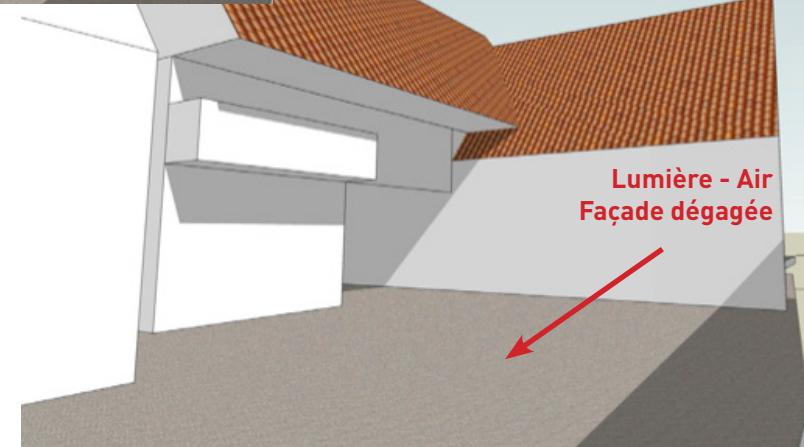


Situation - Tissu ancien

TRANSFORMER UNE DEPENDANCE EN LOGEMENT

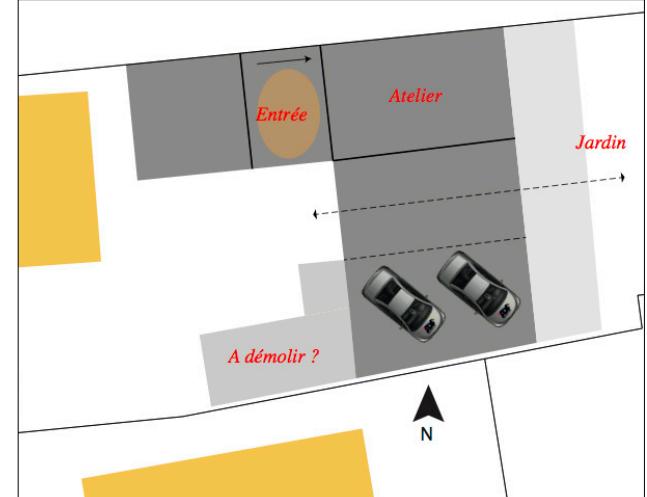


Avant démolition



Après démolition

Quelques exemples de réalisations de granges réhabilitées.



Simulation Rdch



Simulation Etage

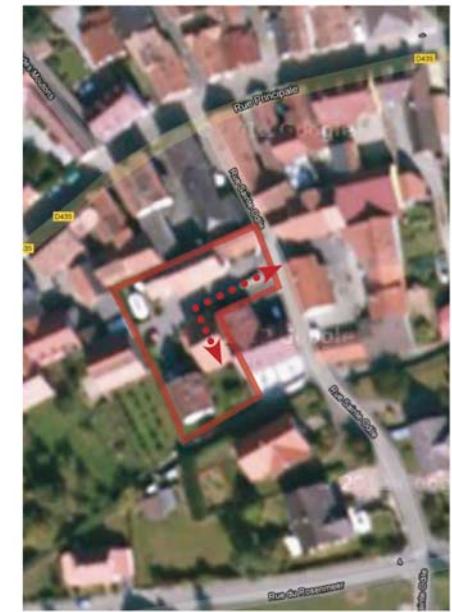
Découpage prévu par un marchand de bien et un géomètre !

- PERTE IMPORTANTE DE FONCIER INEXPLOITABLE !



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

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

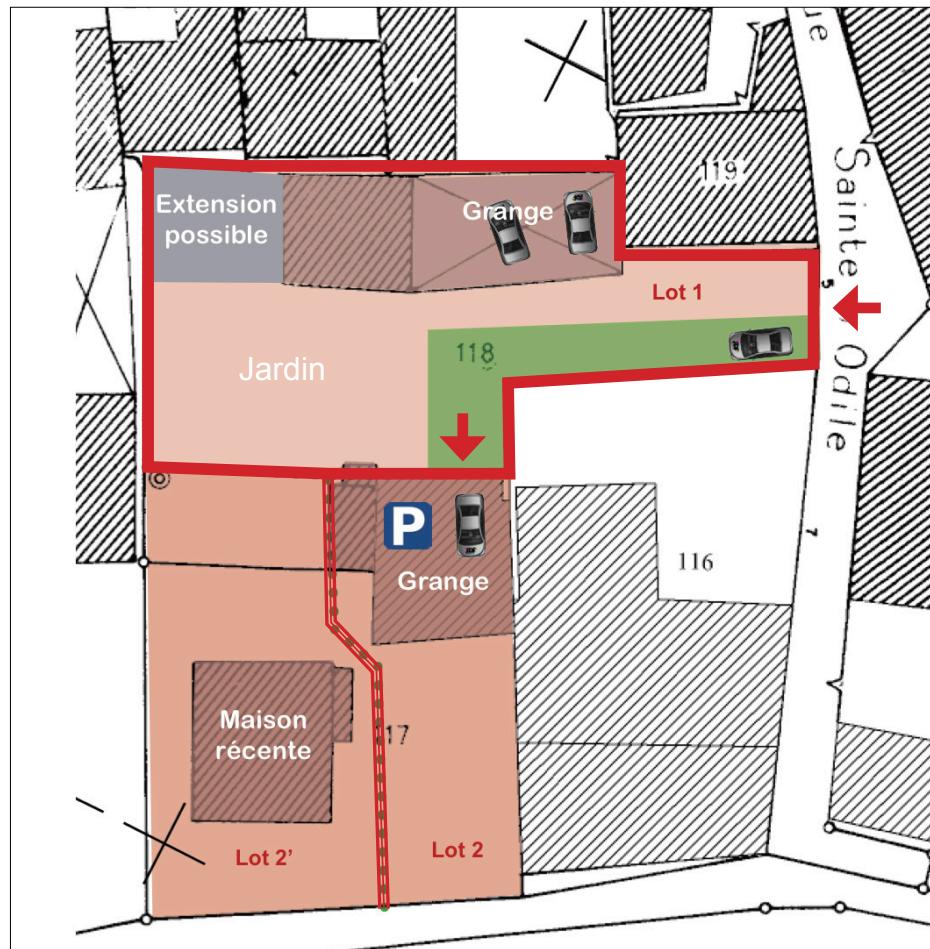


Situation - Tissu ancien

- 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.

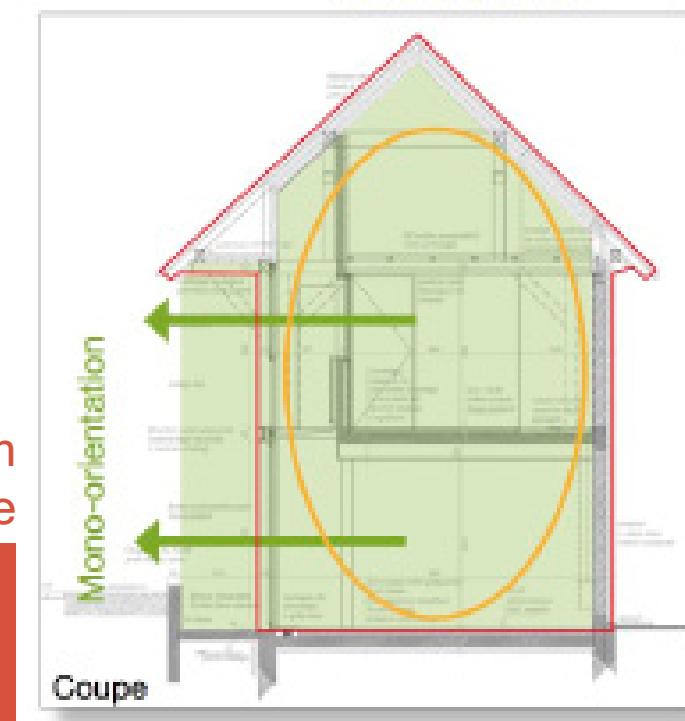
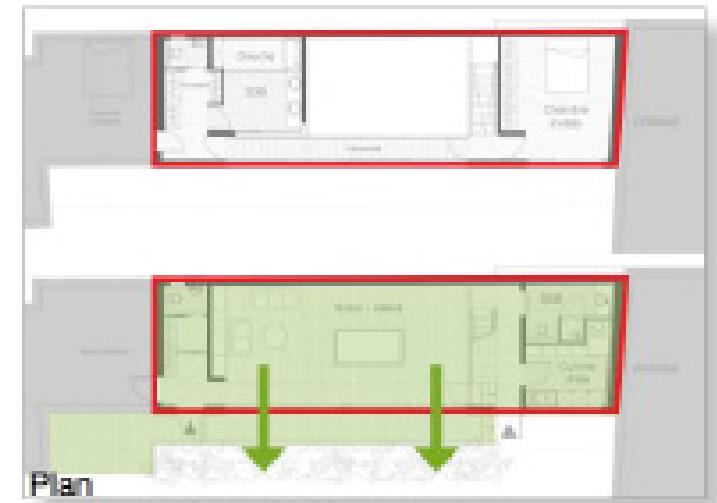
REDECOUUPER INTELLIGEMMENT LE FONCIER



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

Lot 1:
Extension pour un projet
mono-orienté plein sud.
Servitude de passage mini-
mum pour le lot 2.

Lot 2:
Maison récente conservée.
Possibilité de couper le lot
en deux.

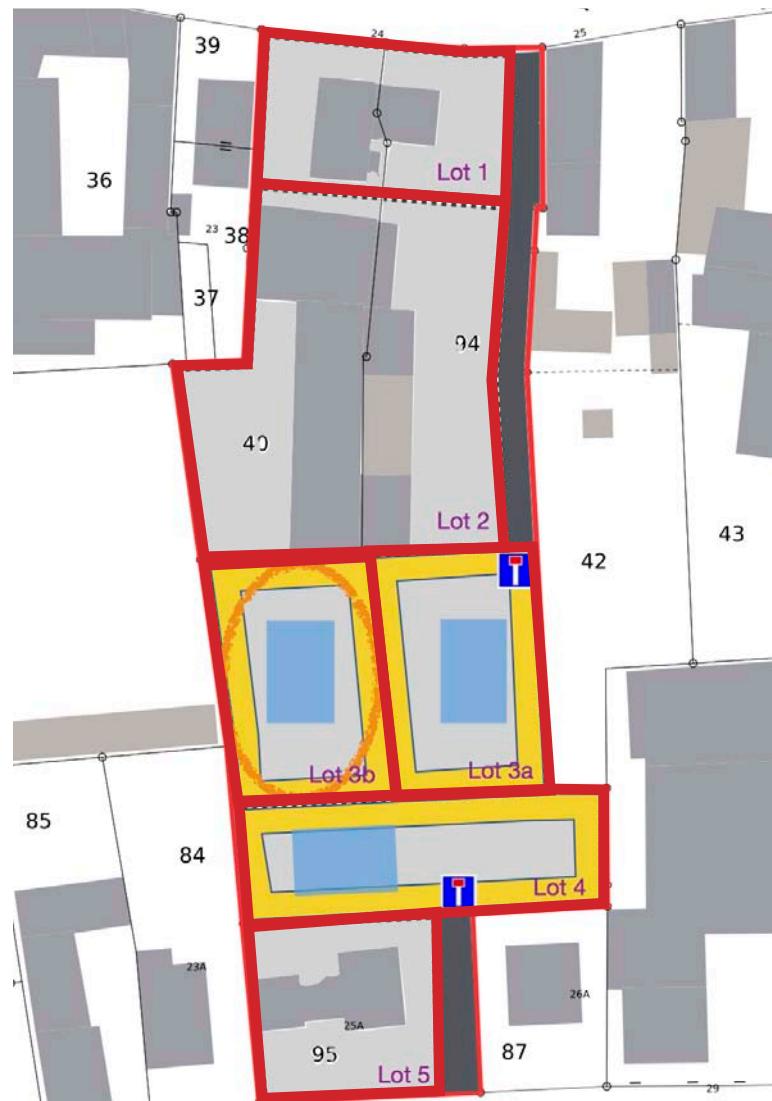




Lumière, vue, ventilation naturelle
pour toutes les pièces du logement.

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:

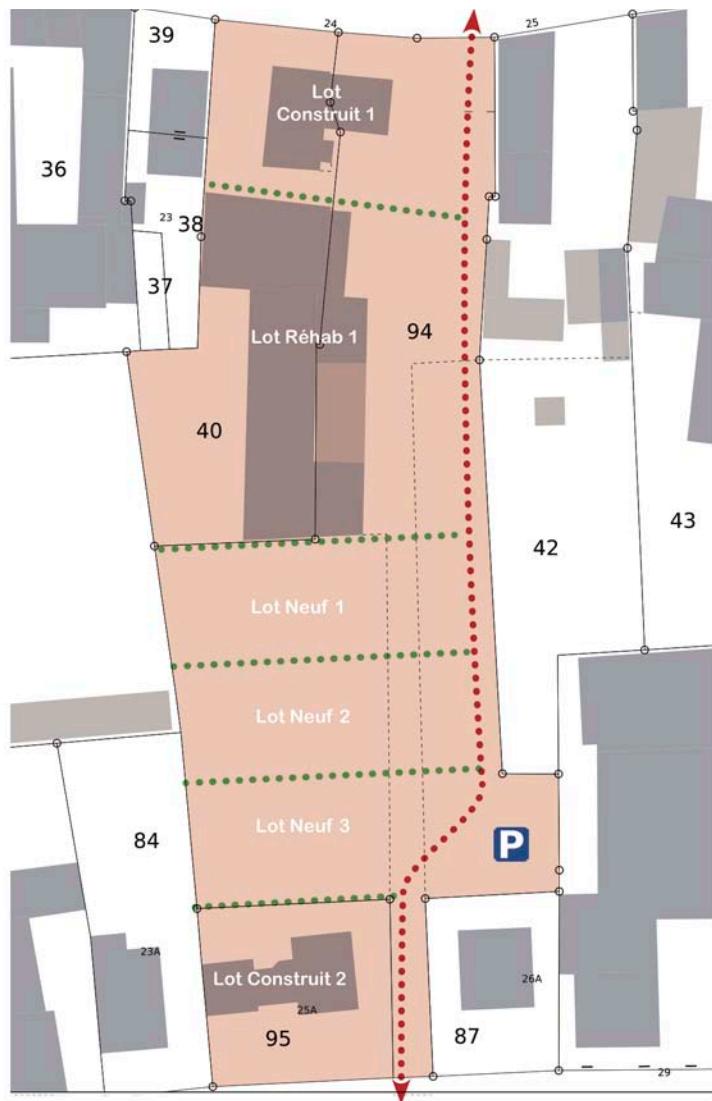
- Deux impasses, un lot enclavé !
- Le découpage ne permet que de l'habitat individuel !
- La typologie du village n'est pas respectée (forme urbaine) !
- Ce « bout » d'urbanisme n'est pas évolutif !



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.

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



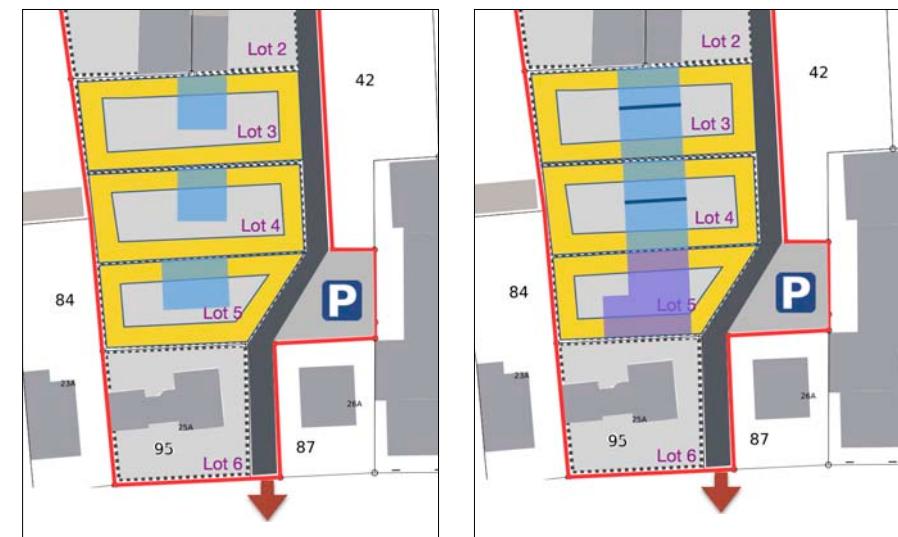
Exemple de réalisations de type «intermédiaire».

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 réhabilité en diverses typologies de logements.

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



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 entreprises 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.

FICHE CONSEIL

EXTENSION D'UNE MAISON

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



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.



Les contraintes de stationnement (art.12) ne permettent pas à 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 requiert une double orientations avec un jardin à l'avant et un à l'arrière. La qualité du traitement des 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 édicules sur rue (carport, abri vélo et poubelle ...) semble possible au regard du POS.



5 RUE HANNONG - 67000 STRASBOURG
TÉL. +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...

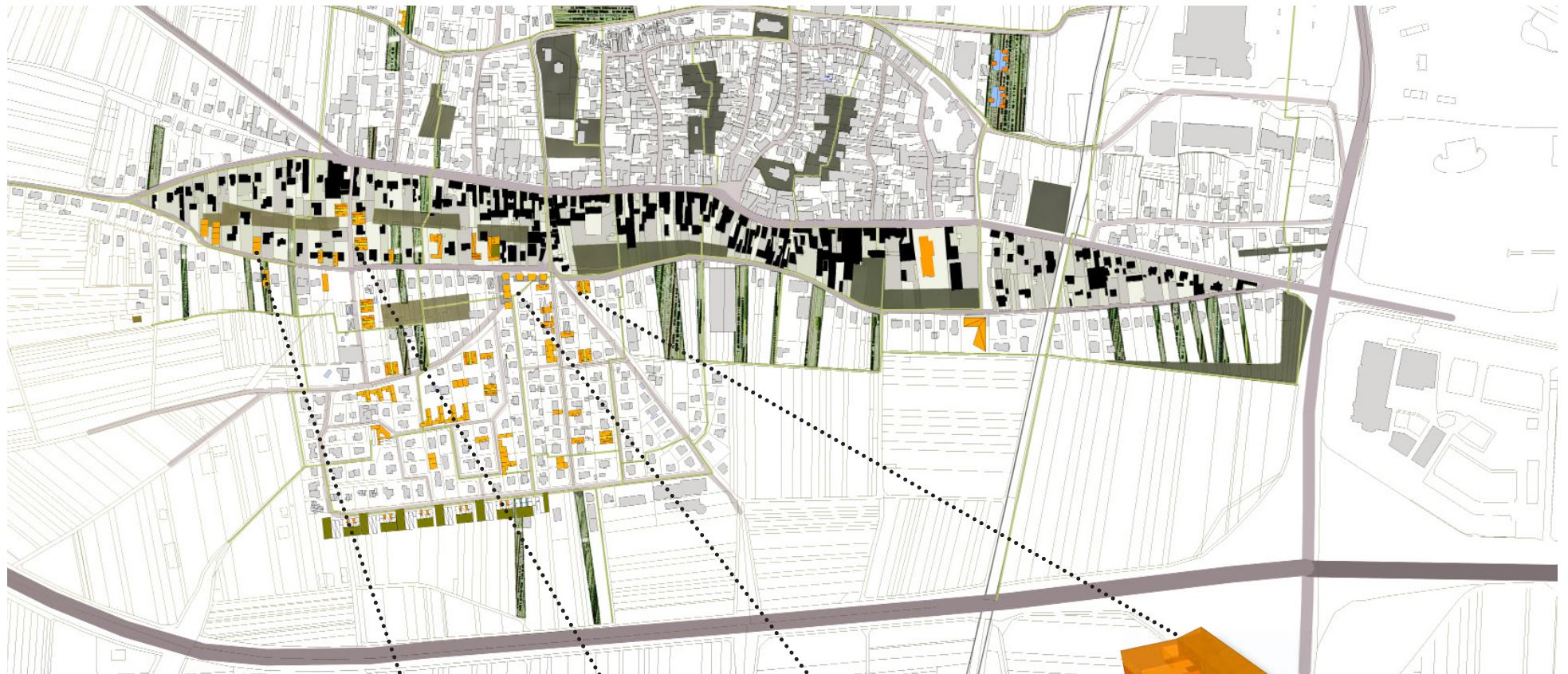
14 ha / 200 pavillons / 500 habitants

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

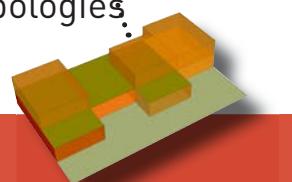




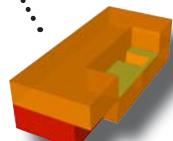
DIVERSIFIER LES TYPES D HABITAT POUR ENRICHIR LES CADRES DE VIE



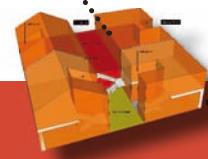
proposer une variété de typologies



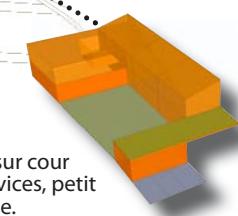
maisons en bande
jardin collectif et parking commun.



maison-patio,
parking commun.



maisons intermédiaires
jardin collectif et parking commun.



logements collectifs sur cour
activités (commerce, services, petit
artisanat) sur rue.

COMMENT OPTIMISER LE FONCIER LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

5 ha / 350 logements / 850 habitants

Limiter l'étalement urbain

Favoriser le renouvellement de la forme bâtie existante

Amorcer la mutation du tissu pavillonnaire.

