

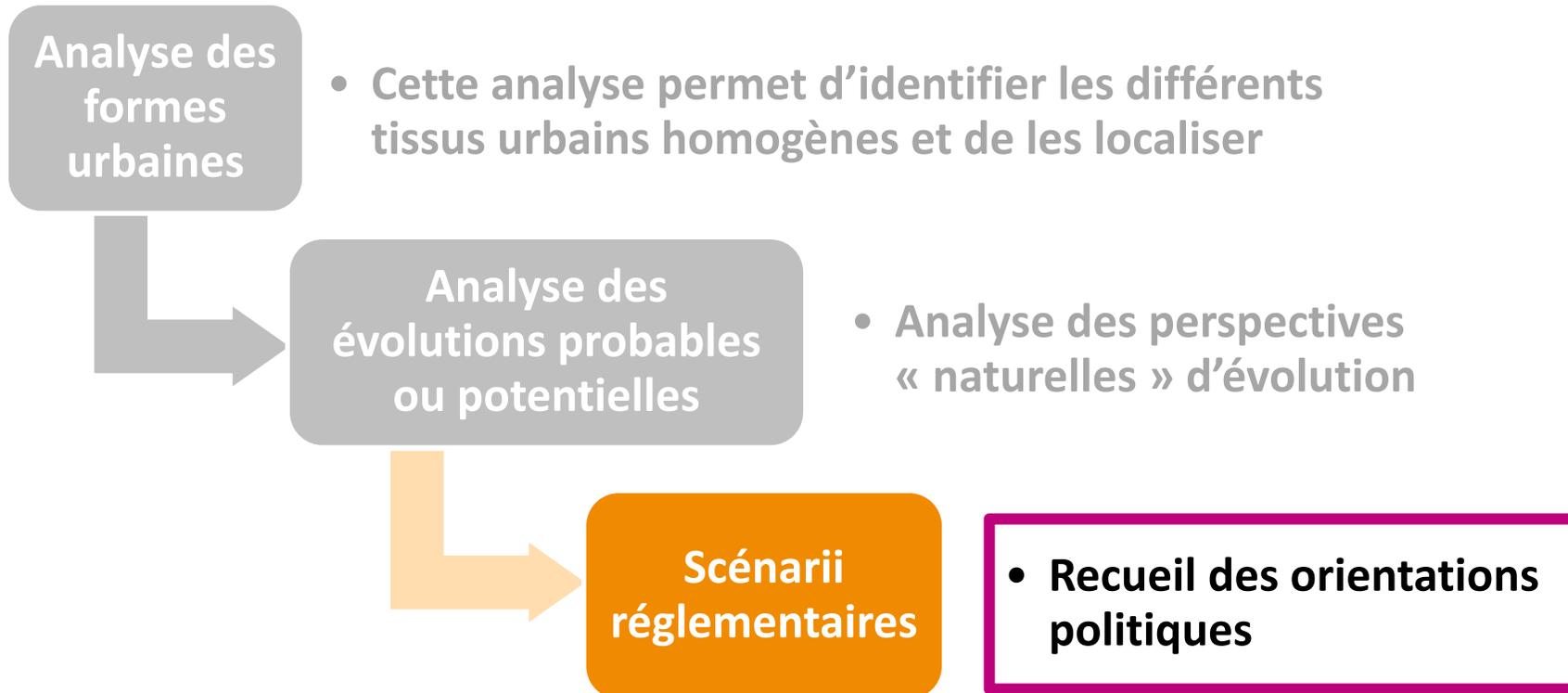
Tissus urbains et formes urbaines

Analyse, évolution d'enjeux et scénarios



Atelier du 30.06.2016

La démarche proposée



Les types de tissus

- Le centre traditionnel
- Les vides urbains
- L'habitat individuel organisé
- L'habitat individuel spontané
- L'habitat collectif
- Les équipements collectifs
- Les activités
- Les activités agricoles

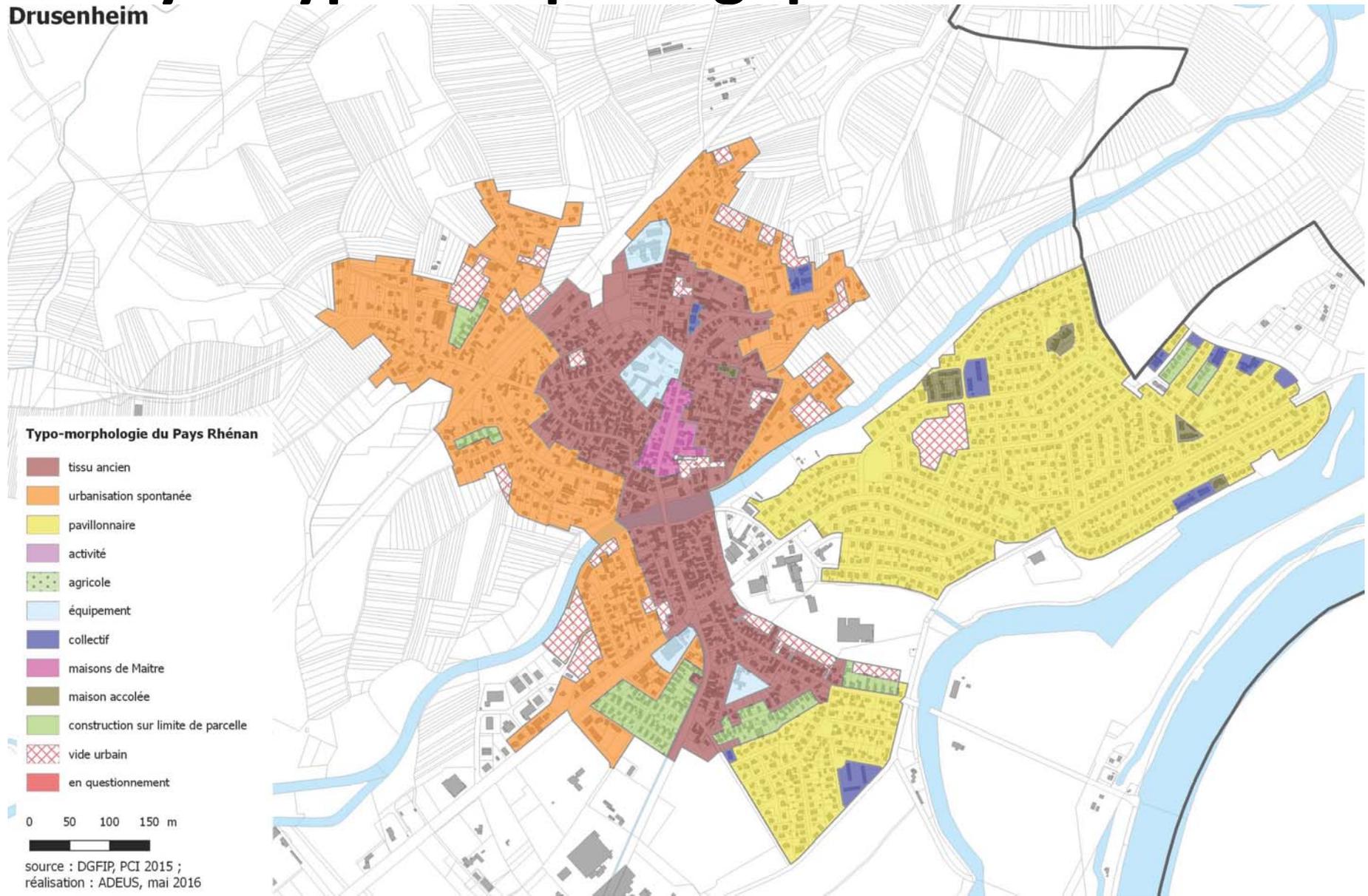
- Atelier du 24 juin

- Atelier du 30 juin



Analyse typo-morphologique

Drusenheim



Le centre traditionnel

Description du tissu:

- Tissu bâti d'origine rurale, composé des fermes et caractérisé par des faibles hauteurs (hauteur du bâti R à R+1+C)
- Corps de ferme est une typologie récurrente (se présente en forme de « U » et de « L »)
- En léger retrait par rapport à la rue
- Parcellaire variable, souvent en lanière
- Dans la majorité des communes: tissu ancien est relativement aéré (conséquences des destructions pendant la guerre)



Le centre traditionnel

Perspectives d'évolution d'enjeux:

- la démolition/reconstruction de bâtiments inadaptés ou de trop faible valeur d'usage
- le remplacement des anciennes granges, leur transformation en d'autres fonctions, comme l'habitat
- le remplissage des vides
- la rénovation/extension/amélioration des constructions à usages d'habitat
- le maintien et le renforcement du commerce (conséquences en termes notamment de stationnement)

Le centre traditionnel

Scénarios:

- **Densifier les centres anciens, optimiser le foncier et les réseaux, gérer le foncier de manière durable**
- **Préserver l'identité patrimoniale et veiller à l'harmonie des formes**
- **Préserver la qualité de vie, la nature en ville et les espaces de respiration au sein des centres anciens**

Les vides urbains

Description du tissu:

- « Vides urbains » (parfois en forme de cœur d'îlots) constitués des fonds de jardin et de vergers plus ou moins enclavés dans le tissu
- Particulièrement présent dans les tissus traditionnels
- Superficies variables



Les vides urbains

Perspectives d'évolution d'enjeux:

- **Vides urbains soumis à la pression de l'urbanisation**
- **Evolution se fait par le biais de constructions de second voire de 3ème rang**
- **Enjeux en termes d'accessibilité, de cohérence des accès**
- **Enjeux d'utilisation optimale du foncier, de capacité de stationnement, de dimensionnement des espaces publics, des réseaux**
- **Enjeux d'évolution du cadre de vie des riverains proches**

Les vides urbains

Scénarios:

- **Limiter l'évolution de ces vides, particulièrement des cœurs d'îlot pour préserver la végétation et le cadre de vie**
- **Permettre une évolution raisonnée de ces espaces**
- **Faciliter et encourager la mobilisation de ces espaces**

L'habitat individuel organisé

Description du tissu :

- Pavillons individuelles réalisés sous forme d'opérations de lotissement
- Caractérisé par un parcellaire très régulier, distribué rationnellement
- Généralement de forme carrée à rectangulaire et de superficie moyenne (5-8 ares en moyenne)
- Le bâtiment principal est implanté au centre de la parcelle, en recul depuis toutes les limites séparatives
- Des bâtiments annexes (abris, garages...), viennent progressivement compléter la construction en s'implantant sur les limites séparatives



L'habitat individuel organisé

Perspectives d'évolution d'enjeux:

- Les tissus d'habitat individuel organisés sont généralement peu susceptibles d'évolutions lourdes. La transformation du tissu est donc lente, essentiellement :
- par ajout d'annexes (garages extérieurs, vérandas, abris de jardin, piscines...)
- par extension des surfaces ou par transformation des combles (ou des sous-sols)
- par surélévation
- plus rarement, par démolition/reconstruction.

L'habitat individuel organisé

Scénarios:

- **Préserver le cadre de vie des habitants en régulant les transformations, extension dans un objectif de moindre gêne des changements par rapport au voisinage et en limitant la densification**
- **Gérer le foncier de manière durable en facilitant la « densification » du tissu existant**



L'habitat individuel spontané

Description du tissu :

- **Caractérisé par des constructions réalisées au coup par coup, sous forme de constructions isolées, parfois densifiées au fil du temps**
- **Ce tissu urbain comporte toutes les formes intermédiaires, et se caractérise par une grande hétérogénéité du bâti et du parcellaire**
- **Souvent localisé en périphérie de la commune**
- **Les parcelles y sont généralement de grande taille et de formes variables**



L'habitat individuel spontané

Perspectives d'évolution d'enjeux:

Les enjeux sur ce tissu urbain sont essentiellement

- d'encadrer et de réguler les mutations urbaines
- de limiter l'impact sur le voisinage et les conflits qui peuvent en découler
- de veiller aux capacités des voies et des stationnements
- de prévoir, lorsque ces secteurs sont en limite du noyau urbain, la structuration viaire permettant de conserver la capacité de créer des extensions urbaines ultérieures viables et correctement desservies, insérées dans le fonctionnement urbain.

L'habitat individuel spontané

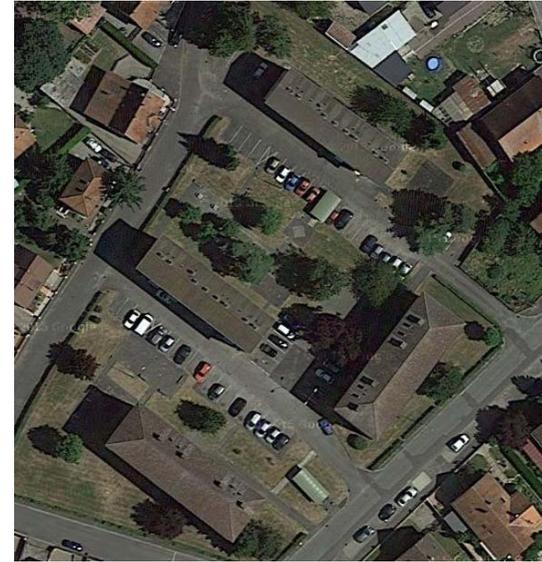
Scénarios:

- **Densifier le tissu en remplissant les vides**
- **Encadrer l'évolution du tissu urbain**
- **Préserver les espaces verts dans le tissu pavillonnaire spontané, ainsi que les caractéristiques aérées du tissu et limiter sa mutabilité**

L'habitat collectif

Description du tissu :

- Bâtiments organisés en ensembles d'habitat collectif
(les bâtiments isolés au sein d'une forme urbaine différente ne forment pas un tissu)
- Implantation en forme d'urbanisation discontinu, aussi par les hauteurs pouvant approcher 3 ou 4 étages pour les plus hauts
- Immeubles implantés au milieu de la parcelle, généralement en recul par rapport à la voie
- (...)



L'habitat collectif

Perspectives d'évolution, d'enjeux :

- Peu susceptible d'évolutions lourdes (démolition, reconstruction ou construction)
- Transformation par des réhabilitation et modifications des espaces externes : des construction des garages, des émergences au niveau de la toiture etc.
- Par complément (hall d'entrée, ajout ou fermeture de balcon,...)

L'habitat collectif

Scénarios:

- Favoriser l'adaptation des bâtiments aux nouveaux usages
- Maintenir le «status quo» de l'état existant
- Maintenir l'état existant mais en gardant une marge de manœuvre pour d'éventuelles transformations



Les équipements collectifs

Description du tissu :

- Une maîtrise publique forte et une mutabilité ultérieure faible
- Des volumes souvent importants
- Une architecture fréquemment « exceptionnelle », des volumes adaptés à la fonction
- Des parcelles de grandes dimensions
- Des besoins de stationnements, de liens avec les différents secteurs de la commune ou avec les communes voisines forts
- Une quasi absence totale de mixité



Les équipements collectifs

Perspectives d'évolution, d'enjeux :

- En cas de modification ou d'ajout de construction, veiller à l'intégration dans le voisinage
- Faciliter leur adaptation en cas d'évolution des pratiques et des besoins
- Assurer l'accessibilité, le stationnement et la sécurisation (clôture)
- Quasiment pas d'enjeu de mutabilité du bâtiment

Les équipements collectifs

Scénarios :

- Faciliter l'expression créative et architecturale
- Veiller à la qualité de l'insertion paysagère, contrôler les volumes, leur participation à l'espace public

Les activités



Description :

- Des volumes importants, sur des parcelles dédiées, de grandes dimensions
- Un tissu organisé, avec des règles qui l'ont formaté
- Une localisation le plus souvent en périphérie des noyaux urbains

Les activités



Enjeux :

- Des besoins d'accès, de stationnement et de desserte particuliers
- Un besoin d'évolutivité importante mais peu prévisible dans sa nature et sa temporalité
- Des vocations différentes qui peuvent être en concurrence
- Pour l'activité et plus particulièrement l'activité artisanale, la possibilité ou non d'adjoindre un logement à l'entreprise peut s'avérer un enjeu très fort.

Les activités

Un premier choix :

- Spécialiser ou non la vocation de la zone

Deux scénarios contrastés à nuancer

- Faciliter et libéraliser la possibilité d'adapter le bâti des entreprises à leurs besoins
- Assurer une cohérence et une qualité architecturale urbaine et paysagère forte des sites pour en renforcer l'image, notamment en entrée de commune

Les activités agricoles

Description :



- Des volumes importants, sur des parcelles dédiées, de grandes dimensions
- Une localisation le plus souvent en périphérie des noyaux urbains ou en plein champ pour les « sorties d'exploitation »

Les activités agricoles

Enjeux

- Des besoins d'évolution ou de constructions supplémentaires pour répondre aux nouveaux marchés, à la transformation des modes de faire ou des productions (y compris parfois la commercialisation directe)
- Un enjeu très fort d'impact sur le paysage, ces implantations étant en outre en rupture avec l'urbanisme séculaire alsacien (village d'habitat groupé, quasi aucune implantation dispersée)

Les activités agricoles

Scénarios pour les sorties d'exploitation

- Prendre en compte l'impact paysager
- Ne pas prendre en compte l'impact paysager et privilégier les besoins de l'exploitation

Scénarios pour les exploitations en milieu urbain ou en limite

- Privilégier les besoins d'adaptation de l'entreprise
- Privilégier la qualité de son insertion dans le voisinage et le paysage urbain



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

www.adeus.org

Merci de votre attention

ADEUS – Juin 2016

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org