



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Commune de Chalampé

Quartier du ruisseau : opportunités d'aménagement durable



1/ INTRODUCTION



La commune de Chalampé a engagé une réflexion sur la programmation de l'îlot central du quartier du ruisseau. Propriétaire du terrain, la commune s'interroge sur l'aménagement de ce secteur. Quels sont les principes de développement qui répondront le mieux aux objectifs de diversité d'offre de logements et de qualité urbaine, architecturale et paysagère ?

⇒ CONTEXTE COMMUNAL

Commune de 1000 habitants, Chalampé est située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Mulhouse.

Au bord du Rhin, cette commune est un point de passage entre la France et l'Allemagne grâce au pont (ferroviaire et routier) qui enjambe le canal et mène à Neuenburg en Allemagne.

Son développement urbain est limité de par un ban communal particulier (tout en longueur) et des contraintes d'urbanisation liées à la prévention des risques technologiques de l'usine Rhodia.

⇒ UN SECTEUR D'EXTENSION URBAINE À AMÉNAGER

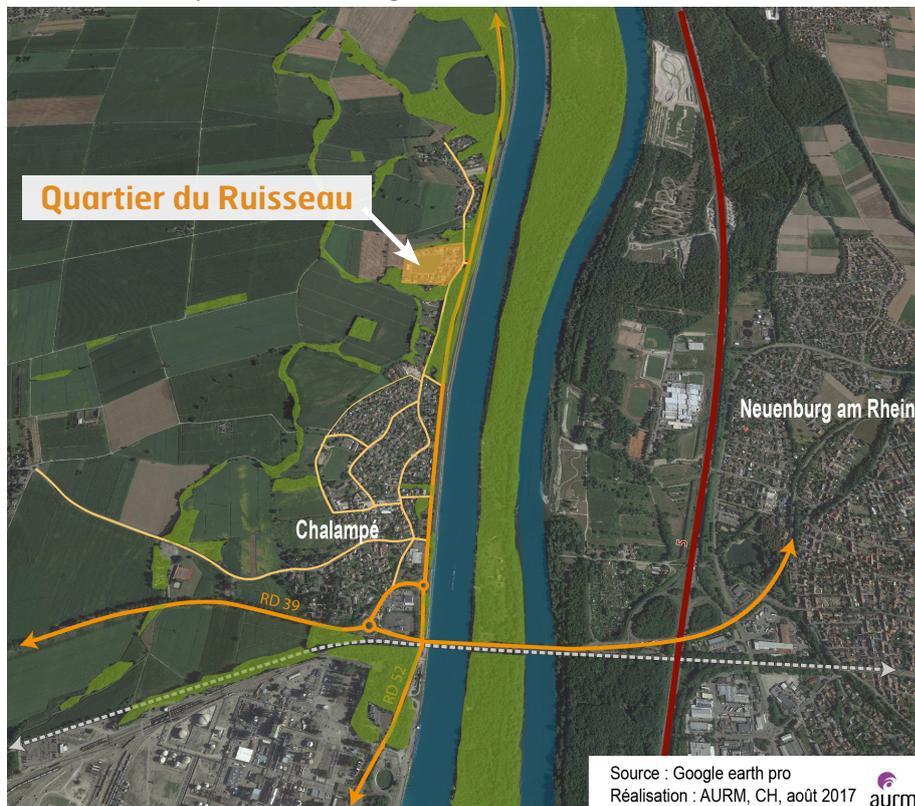
Le quartier du ruisseau est l'un des derniers terrains où une opération immobilière est envisageable.

La programmation de ce secteur a pour objectif de développer de l'habitat résidentiel au travers une opération exemplaire en termes de densification, d'économie de foncier, d'insertion d'une trame verte et de performance énergétique entre autres.

Situation géographique



Localisation du quartier à aménager



Situé au nord de la commune, ce secteur fait le lien entre Chalampé centre et Chalampé-le-Bas

Sommaire

1/ INTRODUCTION

3

2/ DIAGNOSTIC

4

3/ PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENT

5

4/ SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

6

Toutes les illustrations et photos sont de l'AURM sauf mention contraire



➔ UN QUARTIER À DÉVELOPPER EN DEHORS DU CENTRE

Le secteur à aménager est distant de plus de 1 km des différents services administratifs et commerces de la commune. Ceux-ci sont rassemblés au centre du bourg ancien ou proche de la RD 39.

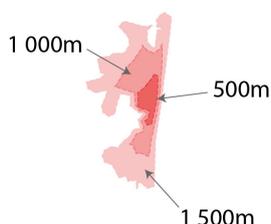
Un réseau viarie secondaire s'est développé en parallèle de la RD 52, axe nord-sud, longeant le canal. Il est doublé d'un aménagement cyclable le long de la digue. Il passe à proximité du terrain à aménager.

Contexte général de la commune

Situation

-  Périmètre
-  Trame verte
-  Cours d'eau

Accessibilité routière



Déplacements

-  Voie rapide/Autoroute
-  Voie principale
-  Voie de desserte
-  Voie ferrée
-  Ligne de bus (728)
-  Arrêt de bus
-  Piste/bande cyclable

Equipements

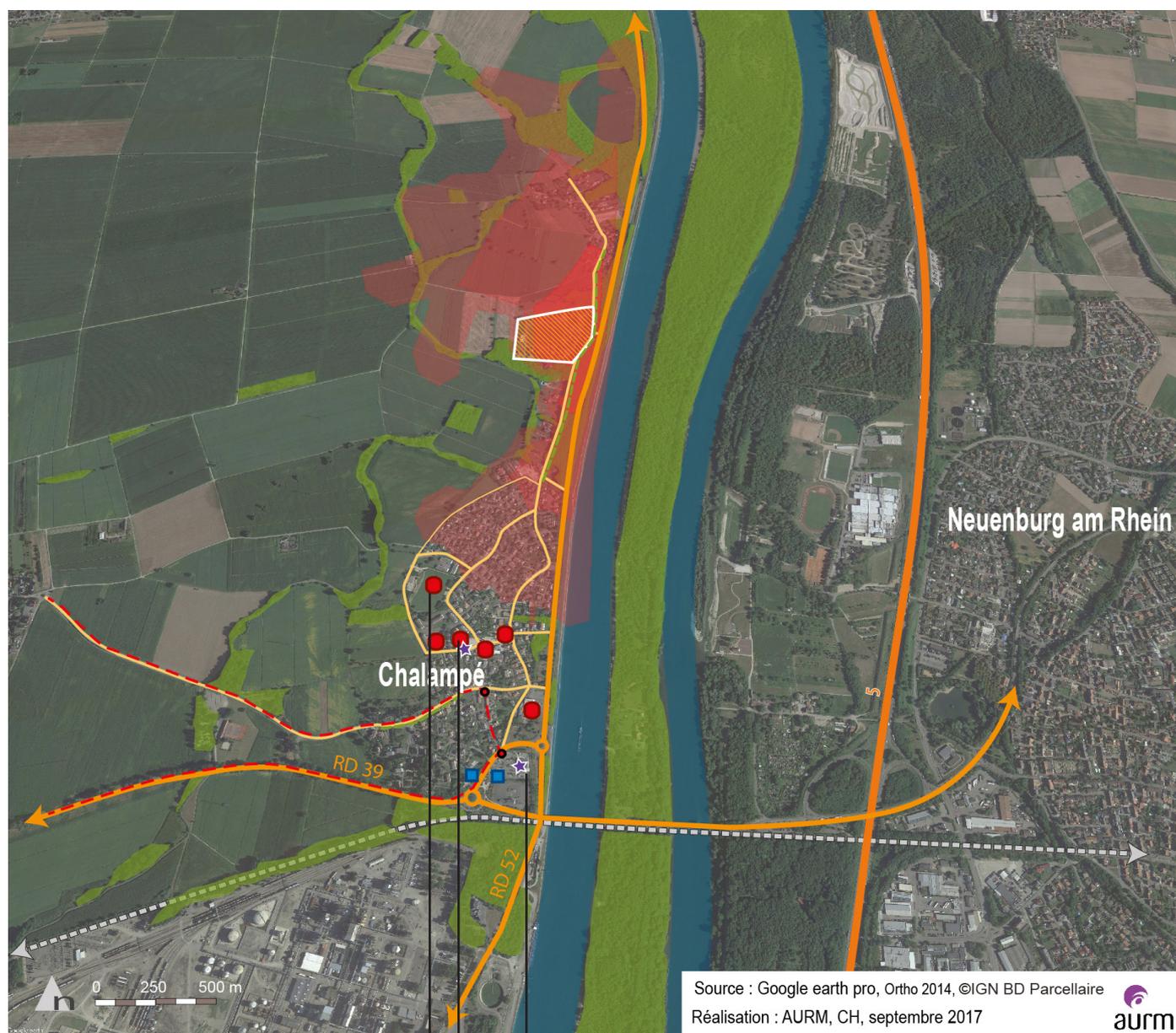
Equipements publics

-  Mairie, établissements scolaires, terrain de sports, salle de loisirs, ...

-  banque, restaurant, ...

Commerces

-  Supermarché, épicerie, ...



Terrains de sports
Mairie / Ecoles
Supermarché

2/DIAGNOSTIC DU SECTEUR À AMÉNAGER



⇒ DESCRIPTION SOMMAIRE DU SITE

Il s'agit de parcelles situées à l'intérieur d'un quartier récent, relié au centre de Chalampé par la rue de la Paix.

L'ensemble du foncier disponible représente 1 hectare.

Le site est non bâti et viabilisé, il se présente comme une prairie, sans masse végétale arbustive.



Le site est délimité par une voirie relativement large. Il est entouré des 3 côtés par des maisons individuelles récentes



La lisière ouest a un intérêt paysager, les autres limites ont un avant plan construit

Etat existant du secteur à aménager



Une emprise de près d'un hectare à urbaniser dans un tissu urbain résidentiel, en limite de la plaine agricole

⇒ INTERPRÉTATION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Orientations du SCoT (en cours de révision)

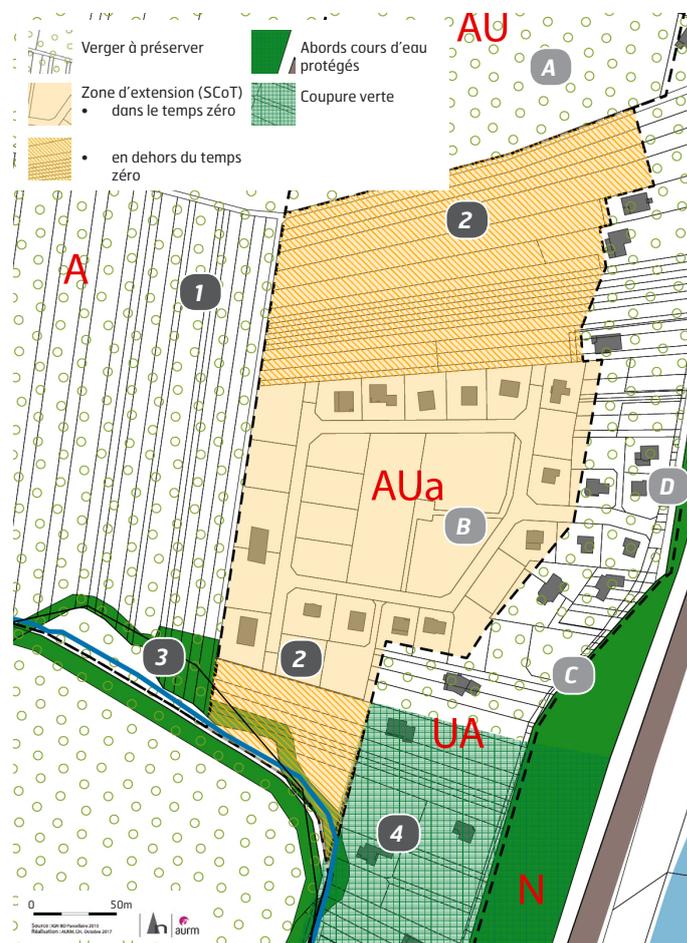
- 1 Zone de verger à préserver et/ou valoriser
- 2 Zone d'extension en dehors de l'enveloppe permise par le SCoT
- 3 Protection des abords des cours d'eau sur une largeur de 6 m : bande inconstructible et/ou protection de la végétation
- 4 Coupure verte à préserver

Zonage et règlement PLU (approuvé en 2006, modifié en 2009)

- A AU : Zone à urbaniser inconstructible dans le cadre du PLU actuel
- B AUa : Zone à urbaniser constructible
- C N : Zone naturelle
- D Espace boisé classé

Le règlement du PLU caractérise l'aménagement par ces différentes règles :

- Nombre de niveaux autorisé : 3, comble compris
- Hauteur maximum : 12 m
- Une opération de plus de 3 logements doit avoir plus de 30 % d'espace vert
- Il est prévu 2 places de stationnement par logement



Représentation graphique du contexte réglementaire

3/PROGRAMMATION ET AMENAGEMENT



Ce secteur présente un potentiel urbain intéressant, de par son foncier disponible, son cadre environnant et sa configuration topographique (aucun dénivelé). L'urbanisation devra néanmoins répondre à des objectifs ambitieux en termes de densité et de qualité urbaine.

⇒ ENJEUX IDENTIFIÉS

En raison du potentiel de développement à moyen terme et du contexte urbain, les enjeux d'aménagement sont :

- Assurer l'**insertion** de la nouvelle opération au tissu urbain existant;
- Relier l'opération par des cheminements piétons et cyclables, connectés aux rues et chemins voisins ;
- Développer une typologie d'**habitat diversifié** pour répondre à une densité de logements plus élevée;
- Prendre en compte l'**environnement « naturel »** proche.

⇒ PROGRAMMATION DE L'OPÉRATION

L'objectif est de permettre la création de constructions à usage dominant d'habitat dans la continuité du bâti existant.

Les intentions du projet répondront aux principes de **développement durable** :

- Modes actifs renforcés
- Trame verte
- Densité de logement
- Espace de rencontre et « maison commune »
- ...

⇒ COMPOSITION URBAINE : SCHÉMAS D'ORGANISATION PAR TYPE D'USAGE



RESEAU VIAIRE

1. Voie d'accès sur le site
2. Possibilité de liaisons avec chemins ruraux pour un développement au nord à très long terme



RESEAU MODES ACTIFS ET TRAME VERTE

1. Accompagnement des voies routières
2. Cheminement le long du ruisseau
3. Liaison avec le cheminement le long de la rue de la Paix
4. Un espace végétalisé central
5. Espace de transition entre ruisseau et l'espace bâti
6. Espace boisé ou de verger à préserver et valoriser



TYPOLOGIE D'HABITAT

1. Habitat individuel à poursuivre dans la continuité de l'existant (R+1)
2. Habitat varié aux hauteurs variables selon la typologie ne dépassant pas R+2

4/SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT



⇒ PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ORGANISATION URBAINE

- Réduire la taille des parcelles au profit de l'espace public
- Privilégier et optimiser les apports solaires par l'implantation et l'orientation de la parcelle et du bâtiment.
- Favoriser la compacité de la forme urbaine en implantant des maisons mitoyennes.
- Renforcer les déplacements modes doux : différencier les voies publiques accessibles aux véhicules des voies pour piétons et cyclistes.
- Permettre les continuités écologiques en intégrant une trame verte dans l'organisation parcellaire.

Sur ce secteur et pour répondre aux objectifs d'optimisation du foncier, il est légitime de pouvoir viser une **densité résidentielle moyenne de 20 logements par hectare**.

Une offre résidentielle à renforcer et diversifier

Les 20 logements, minimum, attendus doivent permettre de diversifier l'offre de logements sur ce secteur résidentiel de la commune, dominé par les constructions pavillonnaires.

L'opération d'ensemble doit permettre l'implantation d'habitat collectif ou semi-collectif (petites résidences, habitat individuel superposé ...) mais aussi compléter l'offre d'habitat individuel (maisons isolées, jumelées ou groupées).

Pour une bonne articulation avec le tissu résidentiel existant, l'implantation d'un habitat plus dense (collectif ou semi-collectif de type habitat individuel superposé ou groupé) se fera en partie nord du terrain.

Desserte, déplacements et stationnement : une desserte efficace et bien connectée

La desserte s'organise avec les voiries existantes. L'accès principal se fera à partir de la rue de la Paix. Les places de stationnement doivent être, de préférence, rassemblées de façon à limiter la circulation des véhicules au sein de l'opération. L'utilisation de matériaux poreux ou perméables est recommandée.

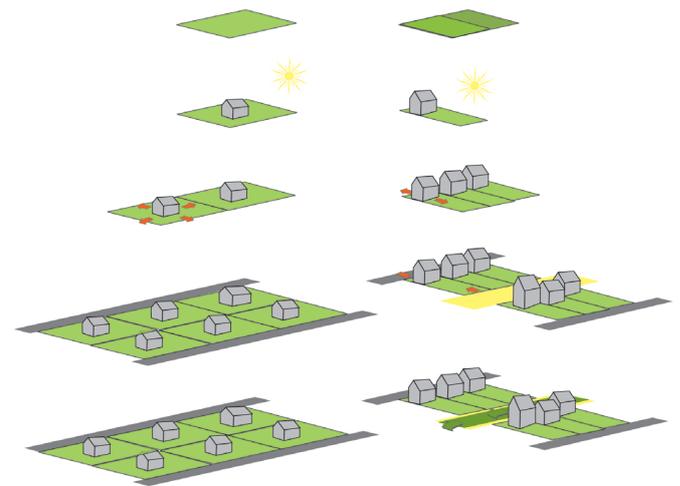
Les espaces de circulation doivent s'accompagner d'un aménagement végétalisé (arbres, arbustes, vivaces, pelouse, dalles-gazons...) pour un agrément de l'espace public et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Paysage et espaces publics : des espaces publics et collectifs paysagers

Par souci de maintenir une trame verte, les espaces privés comme des espaces collectifs devront être en grande partie végétalisés.

L'espace dit central est un lieu commun aux multiples usages (aire de jeux, place de rencontre, potager collectif, ...).

Organisation parcellaire actuelle >>>> adapter et adopter une nouvelle organisation



Effort environnemental : des constructions répondant aux normes de Haute Qualité Environnementale

L'optimisation énergétique des bâtiments sera à favoriser pour les constructions à implanter.

L'optimisation du foncier par parcelle est aussi un objectif à atteindre.

L'infiltration des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière est obligatoire. Elles peuvent être valorisées et faire l'objet d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

L'imperméabilisation du sol non bâti sera limitée.

⇒ ILLUSTRATIONS : typologie de logements



Immeubles collectifs de petites tailles - Mulhouse



Maisons individuelles accolées - Châlon-sur-Saône

Trois variantes d'aménagement



⇒ SCÉNARIO 1 : CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

- 8 maisons individuelles
- 2 bâtiments collectifs
- Nombre de logements : **20** logements
- Surface espace commun : 2600 m² soit 23% de l'espace aménagé

Une diversité du type d'habitat
 Un espace central sans voiture

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Entrée individuelle
- Espace de stationnement mutualisé + garage à vélos
- Espace de stationnement
- Espace commun à définir
- Cheminements piétons cyclables
- Espace vert à créer



⇒ SCÉNARIO 2 : UN ESPACE CENTRAL AFFIRMÉ

- 6 maisons individuelles
- 3 bâtiments collectifs
- Nombre de logements : **34** logements
- Surface espace commun : 2025 m² soit 18% de l'espace aménagé

Une diversité du type d'habitat
 Une production d'énergie renouvelable sur l'ombrière du stationnement

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Entrée individuelle
- Espace de stationnement mutualisé avec ombrière maison commune
- Espace de stationnement mutualisé + garage à vélos
- Espace de stationnement
- Espace commun à définir
- Cheminements piétons cyclables
- Espace vert à créer ou préserver



⇒ SCÉNARIO 3 : LA TRAME VERTE AMPLIFIÉE

- 6 maisons individuelles accolées
- 3 bâtiments collectifs
- Nombre de logements : **34** logements
- Surface espace commun : 3260 m² soit 27% de l'espace aménagé

Une diversité du type d'habitat plus dense
 Une production d'énergie renouvelable sur l'ombrière du stationnement
 Une maison commune
 Liaison avec les chemins existants

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Entrée individuelle
- Espace de stationnement mutualisé avec ombrière maison commune
- Espace de stationnement mutualisé + garage à vélos
- Espace de stationnement
- Espace commun à définir
- Cheminements piétons cyclables
- Espace vert à créer ou préserver



➔ RECAPITULATIF DES PRINCIPES ET OBJECTIFS

	Principes	Objectifs
Voirie Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> → Minimiser le linéaire et la largeur de la voirie → Voirie de type rue partagée → Prévoir un espace de stationnement mutualisé avec ou non ombrière de panneaux photovoltaïques 	<ul style="list-style-type: none"> → Optimiser le foncier, limiter la vitesse des voitures et laisser de la place aux piétons et cyclistes → Optimiser la voirie existante qui dessert par ailleurs des parcelles voisines → Permettre de réduire la taille des lots en offrant du stationnement supplémentaire banalisé en limite de parcelle → Produire de l'énergie renouvelable
Logements	<ul style="list-style-type: none"> → Proposer une diversité de types d'habitat (collectif, individuel groupé) → Atteindre une certaine densité de logements sur l'ensemble du site 	<ul style="list-style-type: none"> → Proposer une offre répondant aux besoins des jeunes ménages et créer un paysage urbain diversifié → Optimiser le foncier consommé et respecter une densité minimale de 20 log/ha
Environnement / paysage	<ul style="list-style-type: none"> → Prévoir des espaces verts d'agrément à usage collectif ou partagé (espace de détente, aire de jeux, jardins potagers, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> → Offrir des lieux de détente communs aux habitants du collectif et des maisons individuelles → Contribuer à une bonne intégration paysagère de l'opération en utilisant une diversité des essences végétales. Protéger les habitants des nuisances sonores et des vues plongeantes dans leur jardin.

Pour un aménagement de qualité

Elaborer une charte dont l'ambition est de partager les critères de qualité entre les différents intervenants d'une opération d'aménagement (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, financeurs, ...)

➔ *Se donner les moyens de la réussite*

- Organiser la maîtrise d'ouvrage : vigilance sur les objectifs de qualité depuis les études préliminaires jusqu'à la mise en service
- Mobiliser une maîtrise d'œuvre qualifiée : équipe pluridisciplinaire (architecte-urbaniste et/ou paysagiste mandataire...)

➔ *Concevoir un véritable projet urbain et paysager*

- Espaces publics de qualité : végétalisation des voiries et du stationnement, ...
- Règlement des clôtures ...

➔ *Accompagner l'aménagement des lots privés par des règles concernant*

- L'organisation des parcelles (terrassement, plantations, stationnement, circulations,...)
- Forme et couleur des bâtiments.

➔ ILLUSTRATIONS : typologie des espaces communs



Potager collectif



Stationnement sous ombrière



Prairie = espace commun

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - www.aurm.org

Rédaction :
Catherine Horodyski

Chargée d'études projet urbain-aménagement
Tél direct : 03 69 77 60 76 Mail : catherine.horodyski@aurm.org

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et de la référence exacte.