

**CAUE
Alsace**

CONSEILS AUX
COLLECTIVITÉS

« ? »

Conférence n°4

**Michel Bayer
Arnaud Bronner
Gregory Delattre**

? septembre 2024

SCOT Colmar Rhin Vosges



CAUE
Alsace

1 - Projet urbain pour Seebach

?

La demande initiale



SEEBACH, UN COEUR DE VILLAGE QUI S'ÉTEINT

- UN CENTRE PEU CONNECTÉ
- UN POTENTIEL À OPTIMISER
- UN MANQUE D'ACTIVITÉS
- DES ESPACES DE RENCONTRE PEU ATTRACTIFS



UN ESPACE CULTUREL À REVALORISER ET DÉVELOPPER

Commune de Seebach:

Population: 1 646 hab.

Densité: 96 hab./km²

Superficie: 17,11 km²

La commune de Seebach prend contact avec le **CAUE** pour un accompagnement sur son projet urbain et sur le développement d'une stratégie globale

Début de la collaboration, 2016.

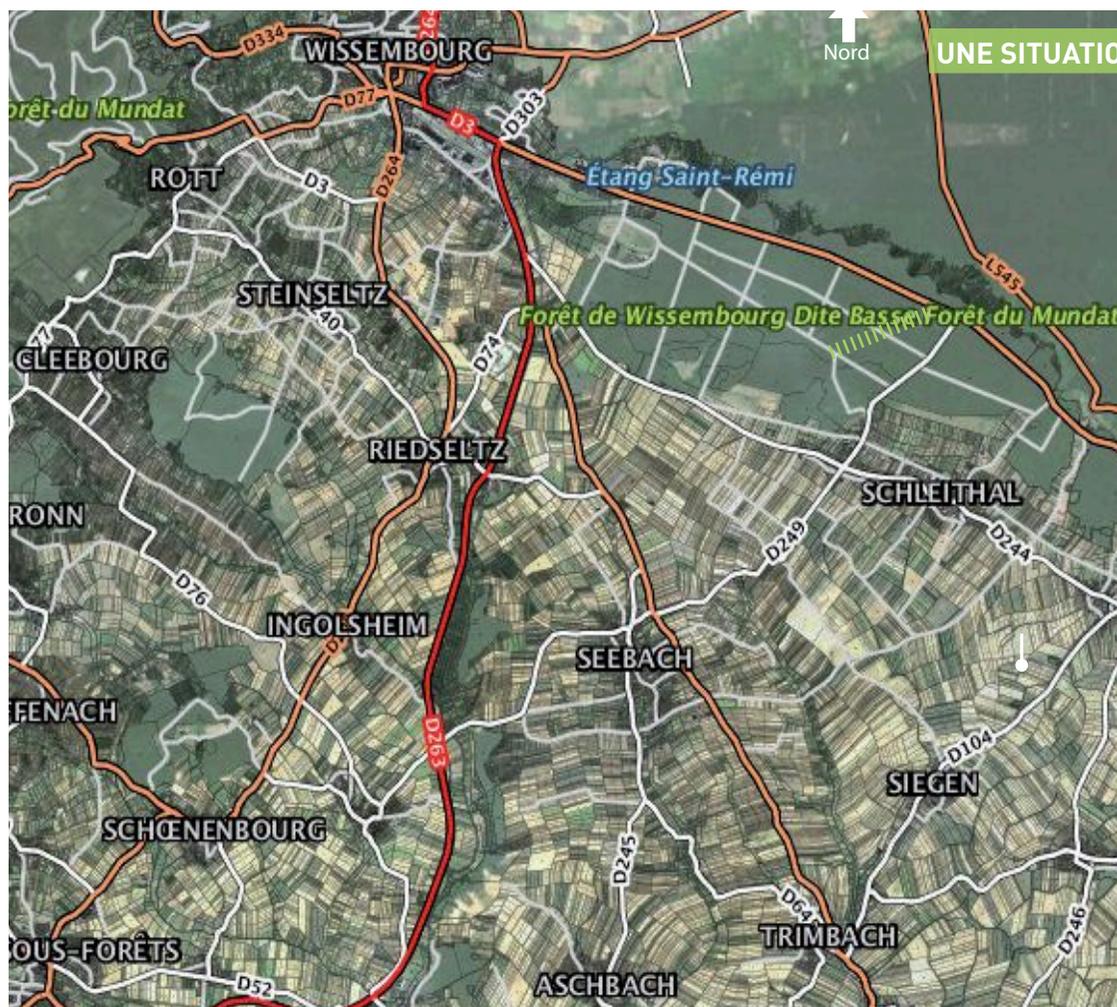
Vers un projet communal



En collaboration
avec le CAUE

*La commune identifie plus
précisément les projets
moteurs pour la
redynamisation du village.*

Vers un projet communal



UNE SITUATION REMARQUABLE / DES AMBITIONS AFFICHEES

SEEBACH, LIEU DE RENCONTRE
A LA CROISÉE DES CHEMINS,

UN POTENTIEL POUR UNE ECONOMIE
DYNAMIQUE INSCRITE DANS CELLE
DU TERRITOIRE,

UNE POSITION GEOGRAPHIQUE PROPICE
A SON ESSOR.

DES ATOUTS APPRECIABLES

POUR AMELIORER
LA QUALITE DU CADRE DE VIE,

POUR FAVORISER
LE MIEUX VIVRE A TOUTES LES ETAPES
DU PARCOURS RESIDENTIEL,

POUR ATTIRER
UNE NOUVELLE POPULATION,

POUR EVITER
L'EXODE DES JEUNES,

POUR OFFRIR
UN CADRE DE VIE RICHE EN DIVERSITÉ
ET EN ATTRACTIVITÉ,

*Une liste des atouts de la
commune est constituée.*

*Réflexion sur la position et
le positionnement de la
commune dans sa région
intercommunale.*



STRUCTURE URBAINE / MORPHOLOGIE VOIES / RUES / ESPACES LIBRES / VERTS

- Deux axes majeurs formant une structure viaire principale en forme de «Chromosome X».
- Un axe transversal constitué des rues de la Paix et Philippe Kamm.
- Une centralité où se croisent le Seebach, l'axe transversal et les deux bras du chromosome.
- Des coulées vertes pénètrent le tissu bâti.
- Une centralité sans véritable espace public appropriable,
- Un cœur de village constitué par un tissu traditionnel de fermes en L.
- Des extensions périphériques basées sur le principe du tissu pavillonnaire.

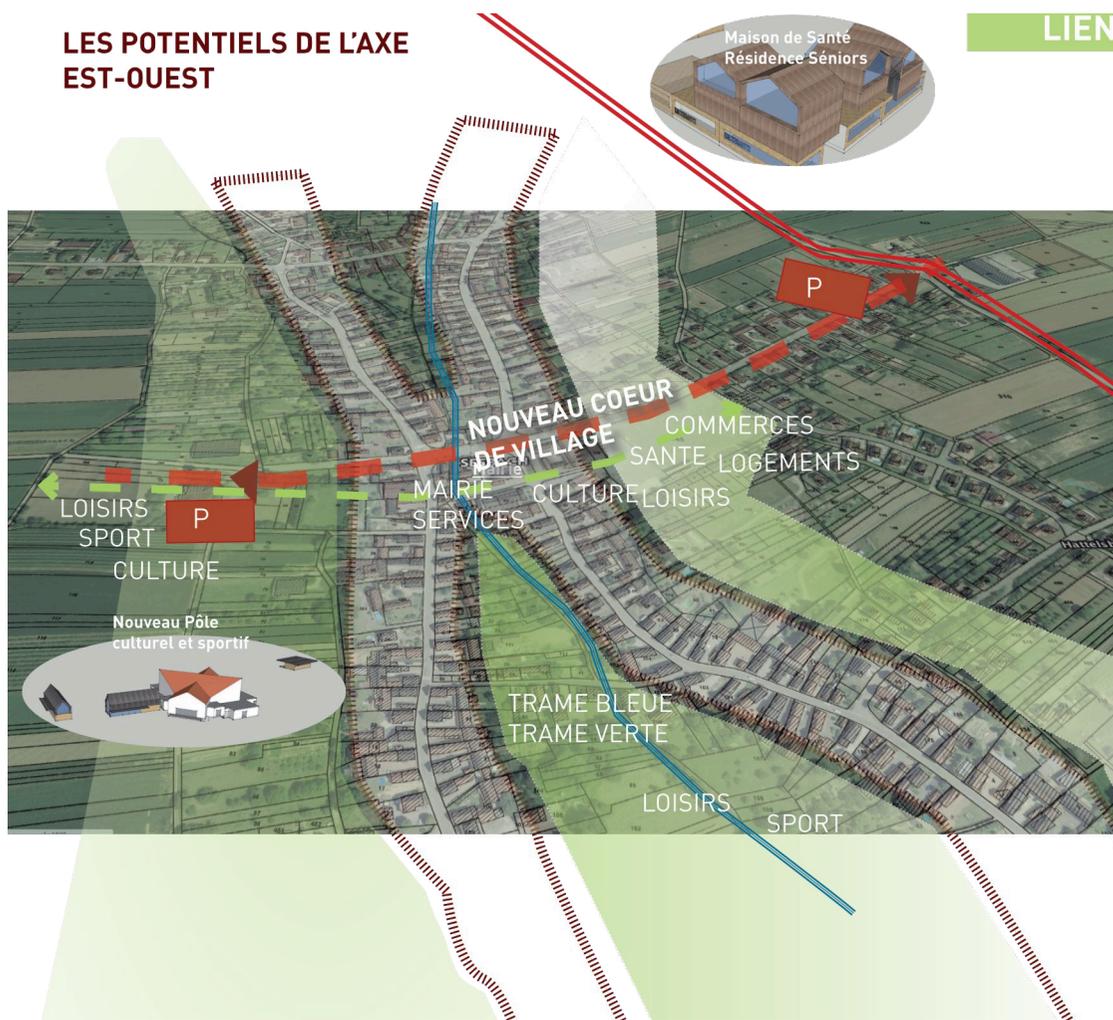
**DES «JUXTAPOSITIONS» QUI
COHABITENT SANS VÉRITABLE LIEN....**

*Morphologie urbaine et
stratégie de projet.*

*Renforcer la singularité de
la commune.*

*La structure viaire en forme
de chromosome permet
une interpénétration du
végétal et du bâti.*

LES POTENTIELS DE L'AXE EST-OUEST



LIEN AGRAFE ACCROCHE AU TERRITOIRE

SEEBACH EN MOUVEMENT EN MARCHÉ

- Projet d'un nouveau cœur de village sur l'actuel terrain de football.
- Renforcement de l'axe Est-Ouest, rues de la Paix et Philippe Kamm.
- Liaison avec le «centre» historique autour de la mairie.
- Connexion sur le Seebach et revitalisation du cours d'eau.
- Transfert du terrain de football derrière la salle des fêtes et réorganisation de ce nouveau complexe culturel et sportif.



- Gérer les flux mécaniques (tourisme et événementiel) sur le nouvel axe et leur stationnement sur 2 zones spécifiques paysagées.

La croisée des deux axes majeurs.

Axe Est-Ouest avec les équipements existants ou à créer.

Axe Nord-Sud, coulées verte et bleu.

UN PROJET NOUVEAU COEUR DE VILLAGE



**AUGMENTER LES COMMODITES
RENFORCER LES USAGES
TRAITER «LE NOUVEL AXE»
COMME UN ESPACE PUBLIC
DE QUALITÉ INSCRIT DANS LA
TRAME BLEUE ET VERTE,
INSPIRÉ DE L'IDENTITÉ DU LIEU.**

*L'axe Est-Ouest identifié
comme le projet cœur de
village.*

*Etat des lieux et
équipement à créer.*

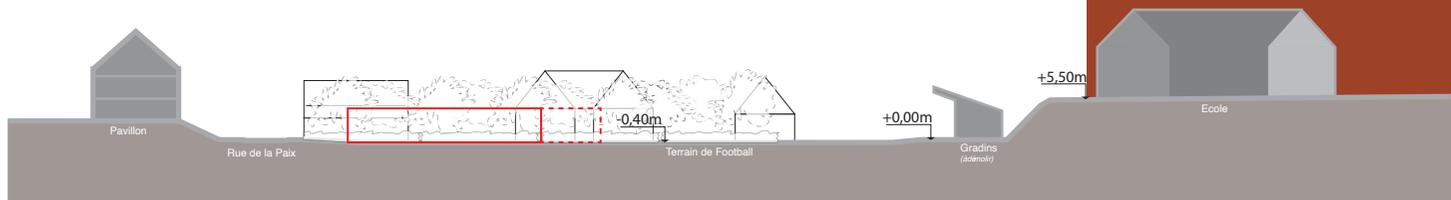
UN PROJET NOUVEAU COEUR DE VILLAGE



UN BARREAU TRANSVERSAL

UN VOCABULAIRE COMMUN
UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE
CONTEMPORAINE RESPECTUEUSE
DU PASSÉ DE L'HISTOIRE

DES MATERIAUX INSPIRES



*Quelle confrontation entre
le bâti existant et celui à
créer ?*

En collaboration
avec le SDEA

*Le Seebach qui donne son
nom à la commune est
négligé.*

*Identifier les points critiques
et lieux à projet de
revalorisation.*





LES POTENTIALS DE LA TRAME BLEUE
Largeur nécessaire pour la renaturation

DONNER «SA PLACE» au SEEBACH, le COURS d'EAU à l'ORIGINE du NOM de la COMMUNE

DEBUSER LE SEEBACH DANS LA PARTIE CENTRALE,

RENATURER LE COURS D'EAU

RENFORCER SA PRÉSENCE

RETABLIR SON RÔLE HYDROLOGIQUE

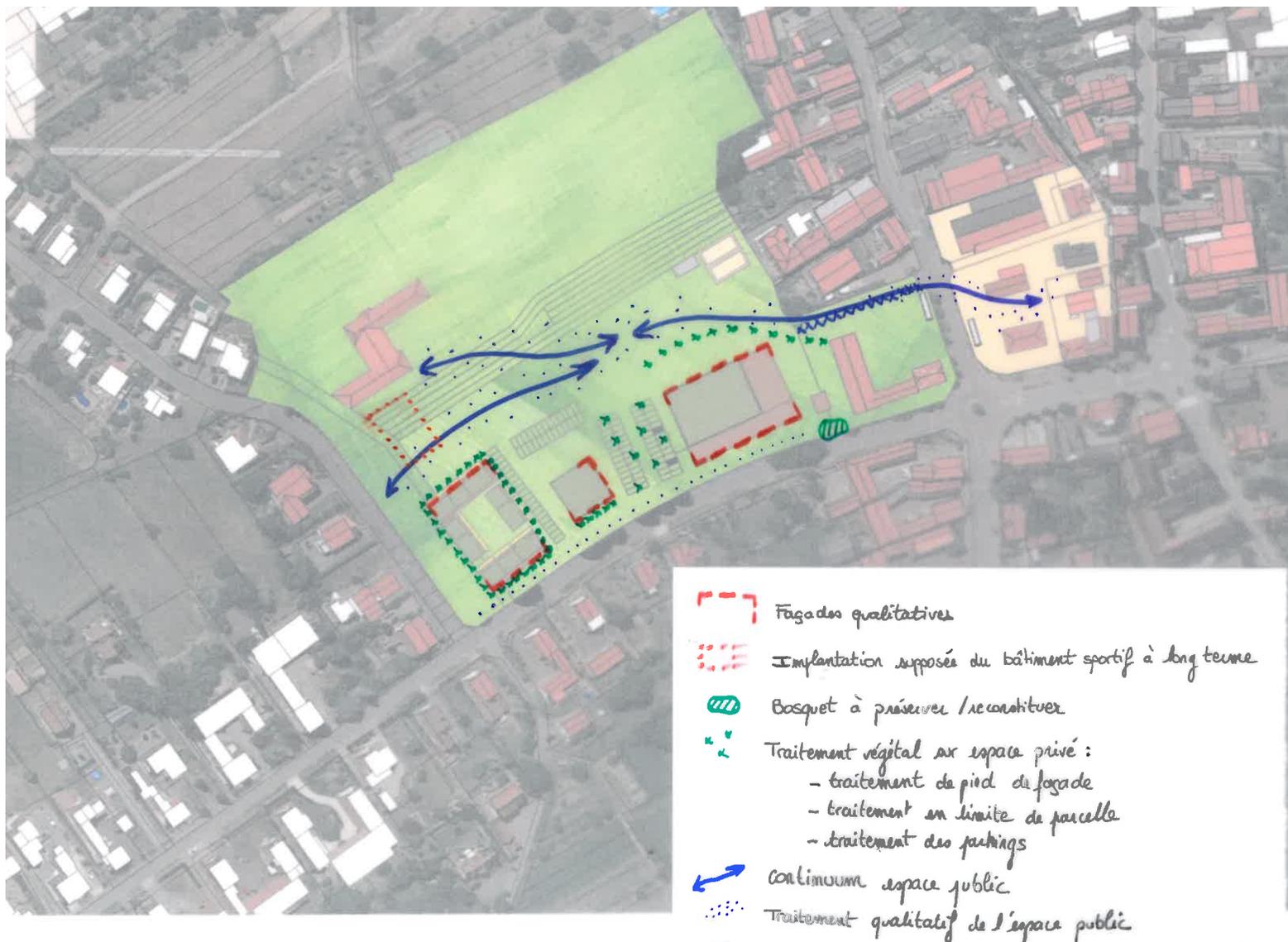
LES BERGES DU SEEBACH UN LIEU CONVIVAL...

Situation optimale
Mise en place de berges en pente douce (30% de part et d'autre du Seebach et d'une ripisylve de minimum 3m, impliquée une largeur minimale totale d'environ 10m

Situation projetée #3
Mise en place d'un cheminement en plein sol : nécessite d'empiéter sur les parcelles privées
Mise en place d'une pente à 30% maximum
Blocs de pierre végétalisés

- Pistes de projet:*
- *Débuser le cour d'eau au point de croisement des deux grands axes.*
 - *Redynamiser son débit en reprofilant ses berges.*

Projet n°1: Création d'un parc urbain en cœur de village



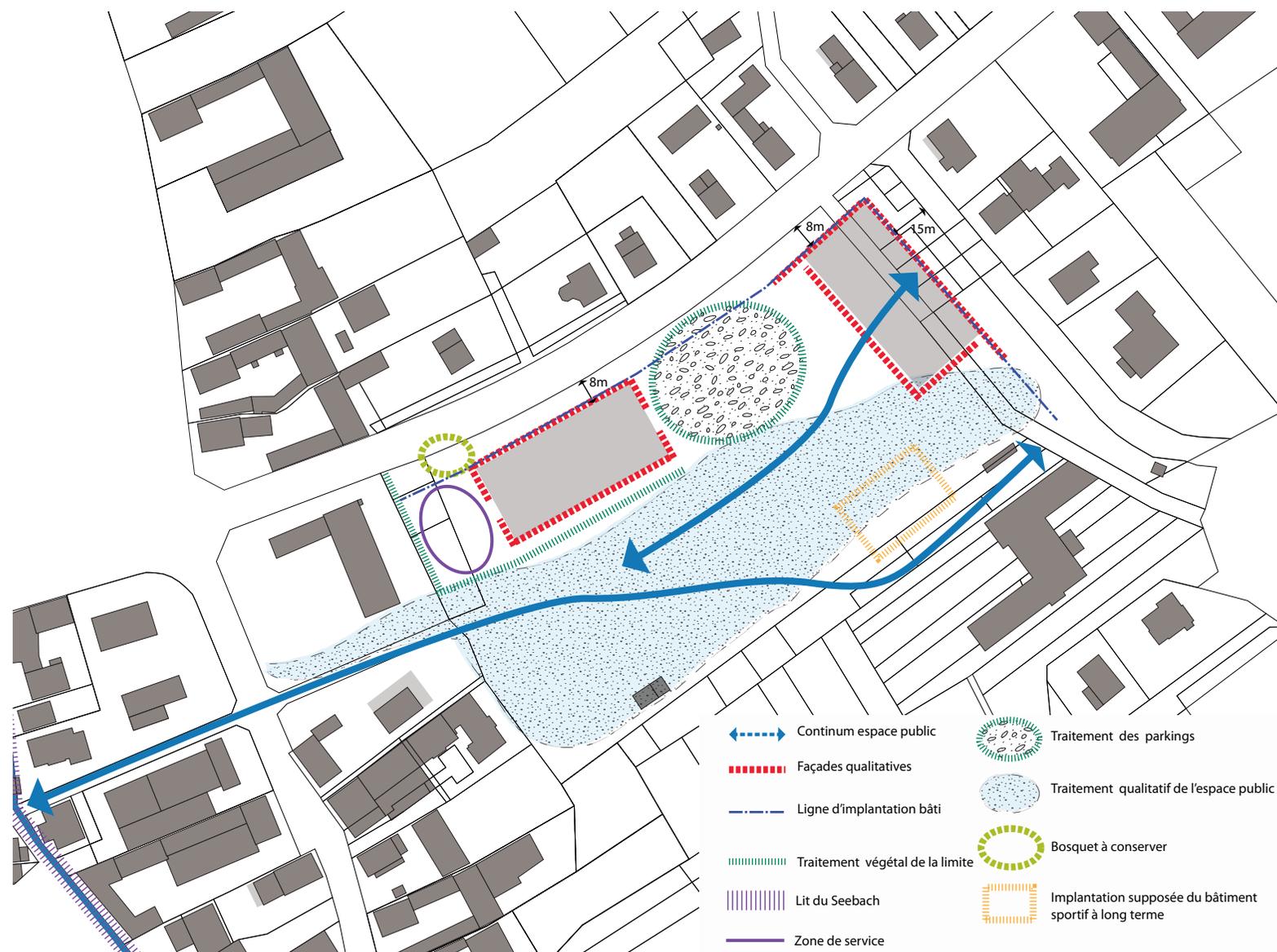
En collaboration
avec le CAUE & l'ATIP

Choix communal de
délocaliser le terrain de
football pour y créer un
parc avec des équipements
de services.

Schéma pour l'étude d'une
OAP - « Orientation
d'aménagement et de
programmation »

Année 2016

Principe de fonctionnement urbain de la future zone



Intégration de l'OAP dans le document d'urbanisme PLUi.

Collaboration longue et complexe avec l'ATIP sur le plan administratif et juridique pour le déclassement du terrain de football en zone constructible.



2. ANALYSE DU PROJET

2.1 Description générale

La réalisation du projet global est prévue en trois tranches.

La tranche «**Coeur de village**» est délimité sur le plan ci-contre en pointillés rose. Elle est assujéti au planning de réalisation du supermarché, de la maison de santé et de la résidence seniors. La livraison des bâtiments est prévue a priori aux périodes suivantes:

- Printemps 2018 pour le supermarché,
- Printemps 2019 pour la maison de santé,
- Printemps 2019 pour la résidence seniors,

La tranche «**Rue de la Paix**» prévoit un traitement de la voirie depuis le haut de la rue de la Paix (connexion avec la CD34) jusqu'à la rue de la Haute-Vienne.

Il s'agit des deux **tranches fermes** concernées par une mise en travaux.

Les tranches «**Carrefour RD34**» et «**Rue Louis Philippe Kamm & Parking**» sont prévues uniquement dans les phases d'études préliminaires aux travaux.

La création d'une «grande place de la mairie», place polyvalente et festive qui ne pourrait être réalisé que lorsque le projet de la ferme Rott sera concrétisé.

Tranche «Coeur de village»:

Les parcelles n°124, 122, 120, 145, 129, 1, 2, 3, 4, 5, 330, 67, 68, 73, 77, 147, 84, 88, 89, 92, 93, constituent le terrain sur lequel le projet d'aménagement porte.

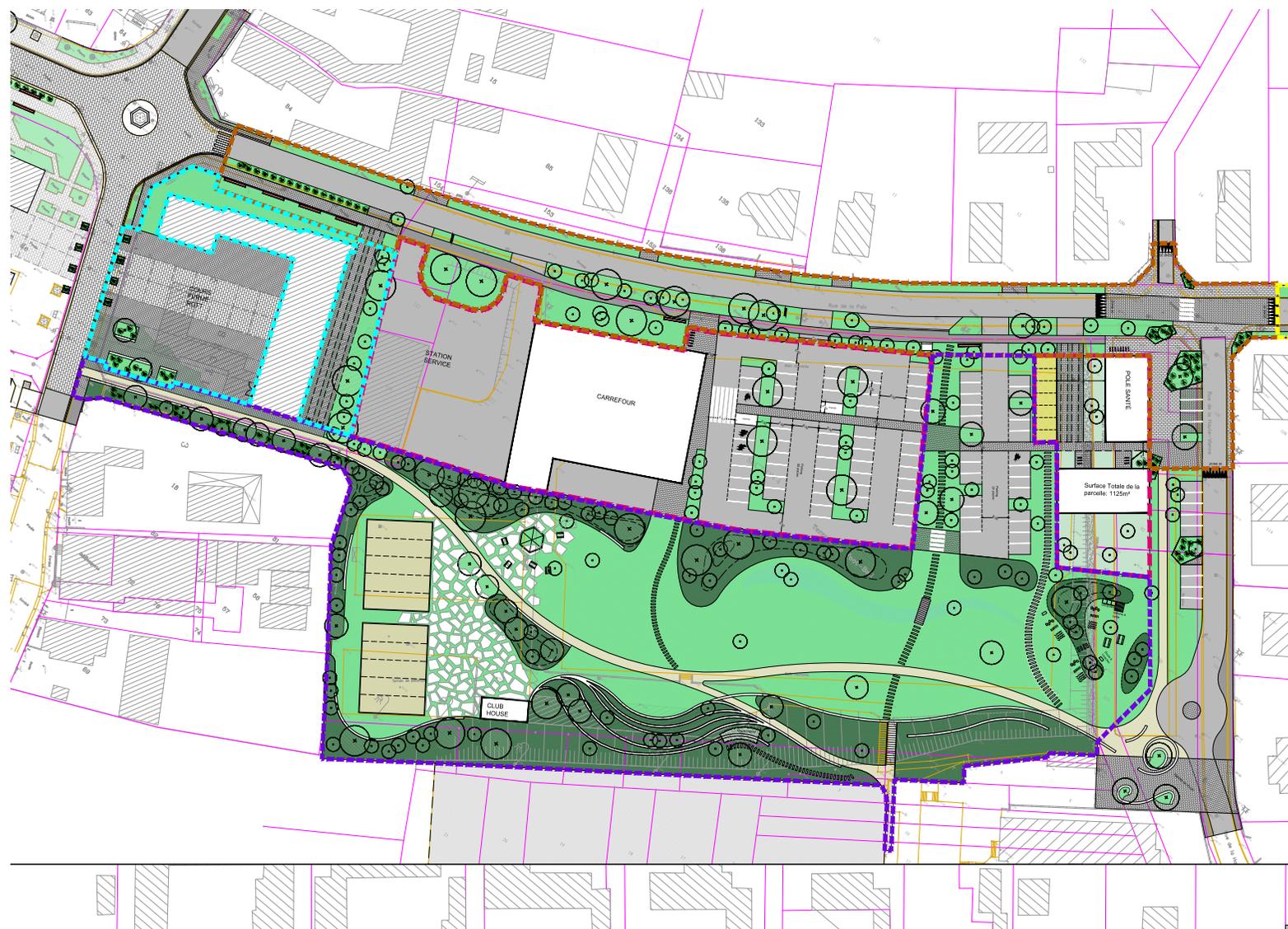
Y seront construits le supermarché et la résidence seniors. La superficie totale est de 19 810 m². L'emprise du gradins est de 430 m² environ. L'édifice sera démolit.

La future parcelle du supermarché est de 4 400 m². Celle de la résidence seniors et de la maison de santé de 2 800 m² environ.

Organisation d'une consultation de maîtrise d'oeuvre pour l'ensemble du projet urbain de l'axe Est-Ouest.

Année 2017

Projet public sur foncier public



En collaboration
avec le CAUE, l'ATIP &
l'EPFA

*Première version du projet
lauréat.*

*L'essentiel du projet se
situe sur du foncier public à
l'exception de la ferme à
gauche en bleu qui sera
acquise par la commune
avec l'aide de l'EPFA.*

Extrait du film 3D



*Simulation en film 3D du
projet lauréat.*

Vues lointaines

Extrait du film 3D

*Simulation en film 3D du
projet lauréat.*

Vues du parc



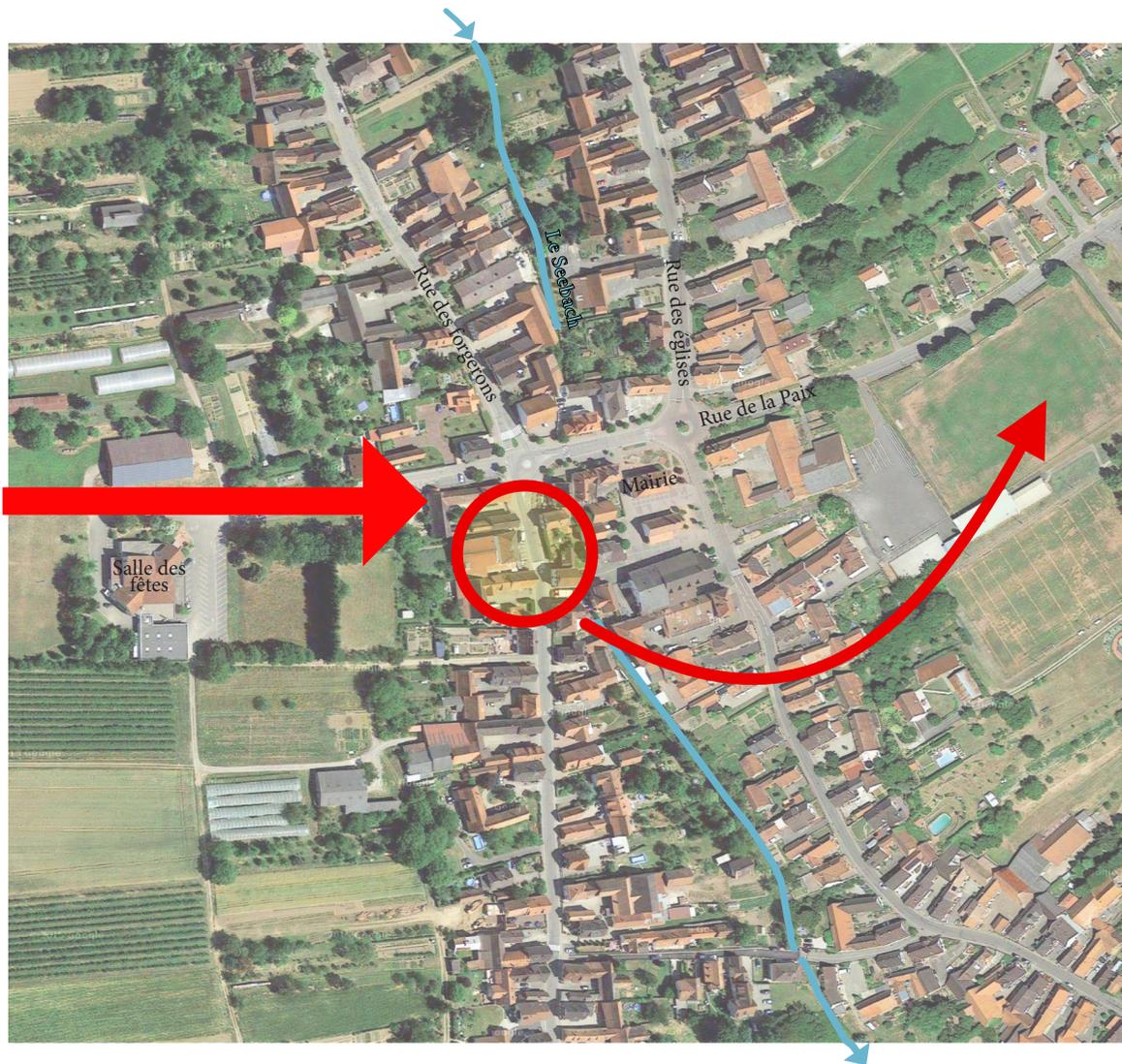
Photographies Juin 2024



*Photographies de
l'équipement réalisé*

Projet n°2: Re-localisation du supermarché local

Magasin Shopi
à transférer



En collaboration
avec CAUE, l'ATIP,
Parenthèse (lauréat
concours), Groupe
CARREFOUR

Le propriétaire du magasin
SHOPI doit changé de
localisation et d'enseigne.
Personne habitant
Seebach et très impliquée
dans le dynamisme de la
vie locale.

Année 2016 - 2018



Proposition initiale du groupe Carrefour.

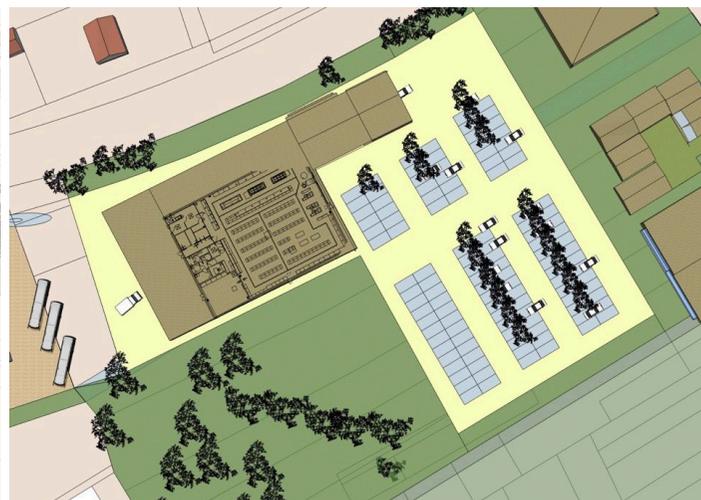
Nous découvriront que l'architecte n'est pas payé avant la phase PC !

Le foncier étant propriété de la commune, refus de celle-ci pour le projet proposé.

Le foncier ne sera vendu par la commune que sur approbation d'un projet de qualité.

 Carrefour	CONSTRUCTION d'un SUPERMARCHÉ à SEEBACH			ARCHITECTE / Dominique AUBERT 3, rue Bernard Palissy 64 300 CHARENTAUX Tél. : 03 83 73 39 46 - Fax : 03 83 73 39 06 Email : d.aubert-architecte@wanadoo.fr	 DOMINIQUE AUBERT ARCHITECTE D.P. U.D.
	30/10/2015	VERSION 1 - PERSPECTIVE AERIENNE	Ech.:		

Proposition du CAUE - Pistes de solutions



Le CAUE intègre les contraintes de fonctionnement du futur supermarché et propose au coté de la commune plusieurs orientation de projet.

Le futur propriétaire du commerce (habitant du village) soutient la démarche.

La solution retenue



Ce sera un supermarché dans un écrin vert.

Solution retenue et intégrée dans la consultation pour le projet de parc.

La proposition finale de Carrefour



Après plusieurs réunions de travail, l'architecte du projet Carrefour collabore avec la commune et le CAUE en intégrant à sa solution les principes architecturaux retenus par la collectivité.

Photographies Juin 2024



Photographies de l'équipement réalisé



Projet n°3: Création d'une maison de santé



Extrait des multitudes de variantes étudiées par le CAUE entre 2016 et 2020. Difficultés entre praticiens malgré tous les efforts de la commune.

Année 2016 - 2020



Façade Sud



Façade Est

2020

Enfin un projet est possible et accepté par la commune. Il doit entre autre respecter un cahier des charges architectural qui est lié à l'acte de vente du terrain.

Celui-ci a été développé par le CAUE et Parenthèse. Il définit l'obligation d'une unité de matériaux et de composition avec le supermarché.

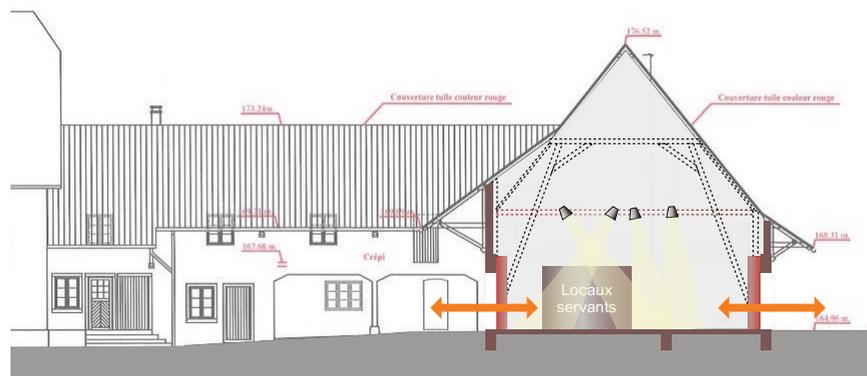
Photographies Juin 2024



*Photographies de
l'équipement réalisé*



Projet n°4: Création d'une hall urbaine



Coupe principe de projet



Intégration projet Centre-bourg

- La charpente devra pouvoir supporter des luminaires, un éventuel système audio, une correction acoustique si nécessaire.

L'accessibilité handicapés

- Le projet devra être conforme en terme d'accessibilité aux PMR et plus particulièrement la nature des sols et les seuils de franchissement.



Simulation aménagement intérieur grange

En collaboration
avec CAUE, l'EPFA

Ce projet est à l'articulation
du parc et de la place de la
mairie.

Enclave privée, elle a été
acquise par la commune
avec l'aide de l'EPFA en
2018.

Année 2018 - 2023



Intégration projet Grange dans le projet Centre-bourg

Le projet prévoit l'utilisation de la grange comme un grand parasol / parapluie lors des nombreuses festivités organisées par le tissu associatif ou par la commune.

Le reste des bâtiments du corps de ferme est voué à évoluer dans l'avenir suivant les opportunités programmtiques ou d'investissement.

L'édifice date d'après guerre et ne presente pas d'intérêt patrimonial.

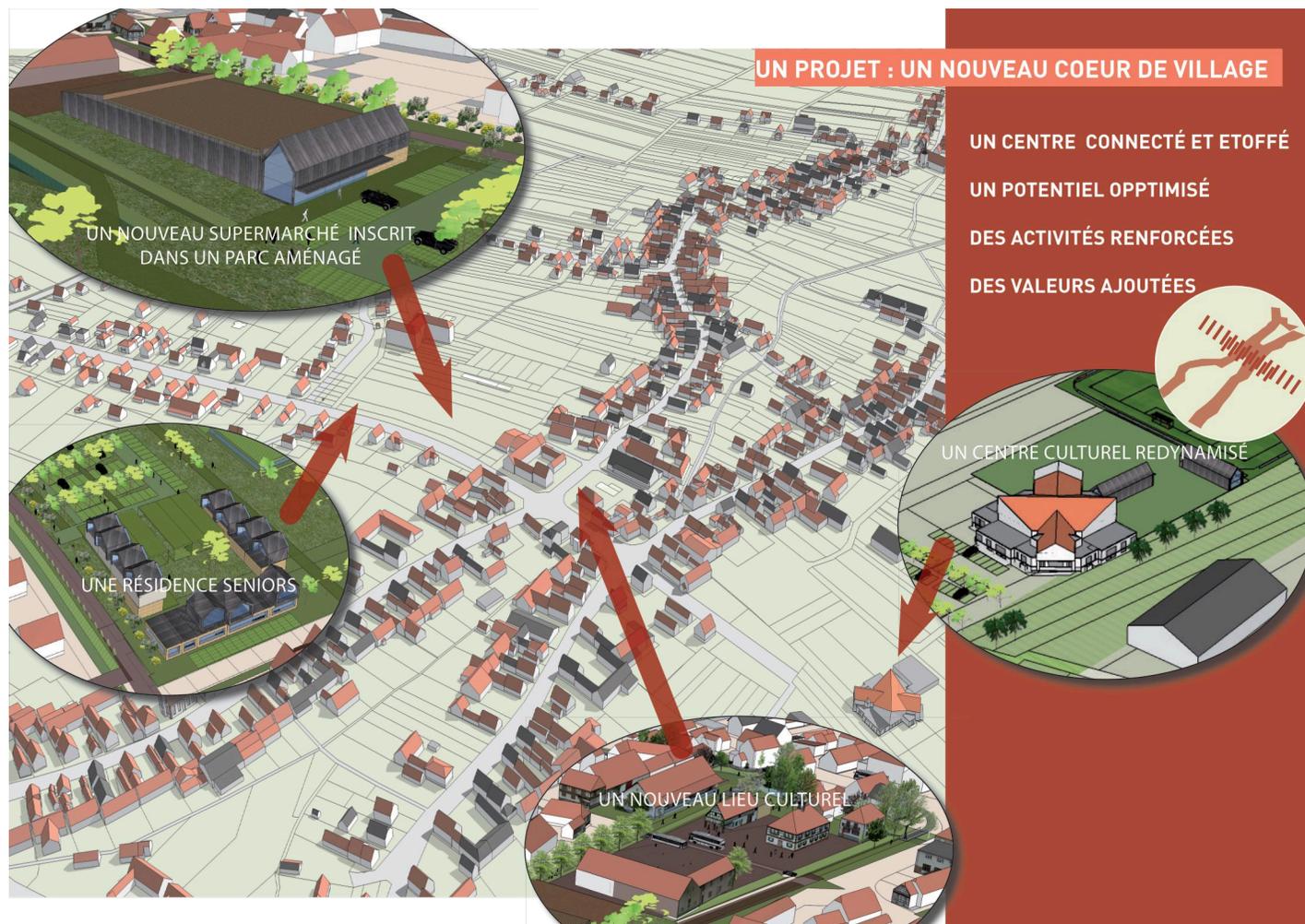
Photographies Juin 2024



*Équipement non
réalisé pour l'instant*



Projet n°5: Création d'une résidence senior



En collaboration
avec CAUE, l'EPFA ?,
SIBAR, ALFA

Le projet devait dans un premier temps se situer dans le parc. Les différentes propositions de la SIBAR n'ont pas convaincus et le site a été abandonné.

Année 2016 - 2024

Projet privée sur foncier privée



Une opportunité foncière est apparue sur l'axe Est-Ouest et à proximité du projet cœur de village. Le projet est développé par la société ALFA et s'implante à la place d'une ferme datant d'après guerre.

L'équilibre économique de l'opération nécessite la création de 50 logements !

*Équipement en
cours de réalisation*



Projet n°6: Création d'un club-house pétanque et sanitaires publics



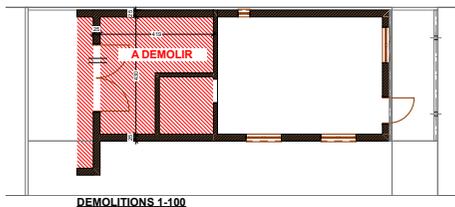
**En collaboration
avec CAUE,**

Le club-house pétanque se trouve intégré au projet de parc. Ce dernier doit accueillir des manifestations diverses, il est donc prévu de créer des sanitaires publics.

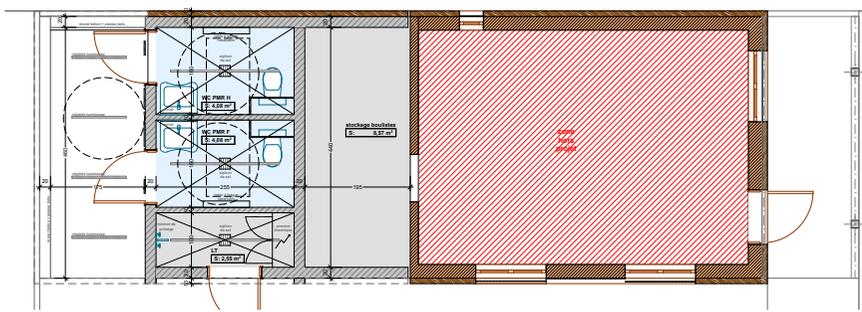
Le projet prévoit de réhabiliter le club-house et d'y adjoindre les sanitaires. L'étude du CAUE porte sur la forme général et le choix de matériaux proches de ceux du supermarché.

Année 2020 - 2022

Projet public sur foncier public



DEMOLITIONS 1-100



Vues 3D et photos de la réalisation.



*Photographies de
l'équipement réalisé*



Projet n°7: Pôle festif



la création de 2 cages d'escaliers peut contribuer à améliorer l'aspect extérieur du bâtiment

ESTIMATIF 90 000€HT CHACUNE SOIT 180 000 €HT AU TOTAL



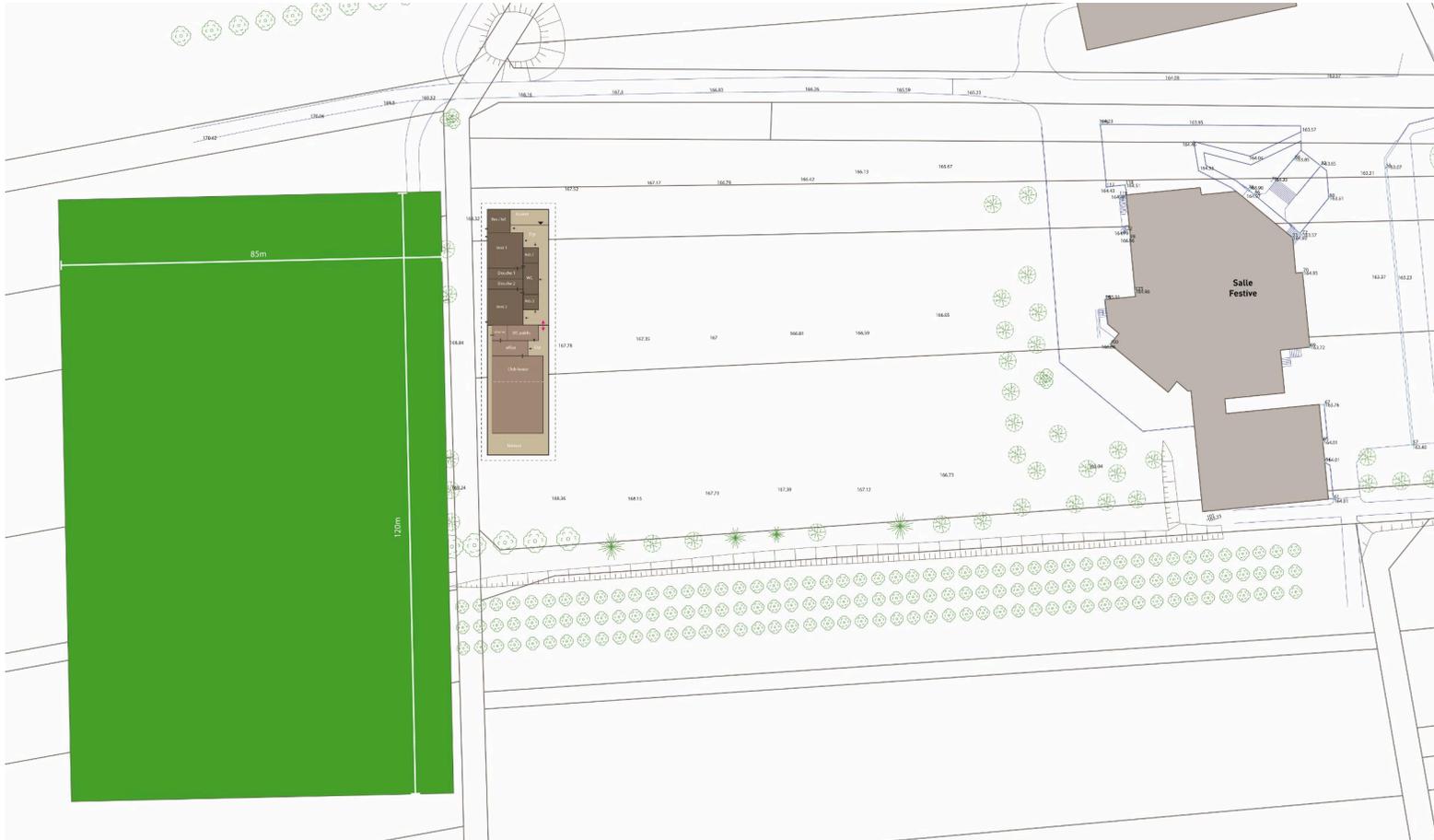
**En collaboration
avec CAUE,**

*La salle festive, d'une jauge
de 700 personnes n'est
plus aux normes pour
accueillir du public.*

*La mise aux normes
nécessite des travaux
lourd. Cela a amené la
commune à une réflexion
plus poussée sur sa
réorganisation globale.*

Année 2017 - 20??

Projet n°8: Terrain de football



En collaboration
avec CAUE,
Programmiste privé

Le transfère du terrain de football à l'arrière de la salle des fêtes n'est pas seulement une opportunité foncière mais aussi la possibilité de créer un ensemble cohérent culturel / sportif.

Année 2017 - 2021



Projet n°9: Renaissance des corps de ferme



SEEBACH ENRICHIT SON PATRIMOINE

INSPIRATIONS

DES TYPOLOGIES VARIÉES, INSPIRÉES ET RESPECTUEUSES DE L'EXISTANT POUR OFFRIR UNE DIVERSITÉ DE MODE D'HABITER EN COHÉRENCE AVEC LES MODES DE VIE ACTUELS...

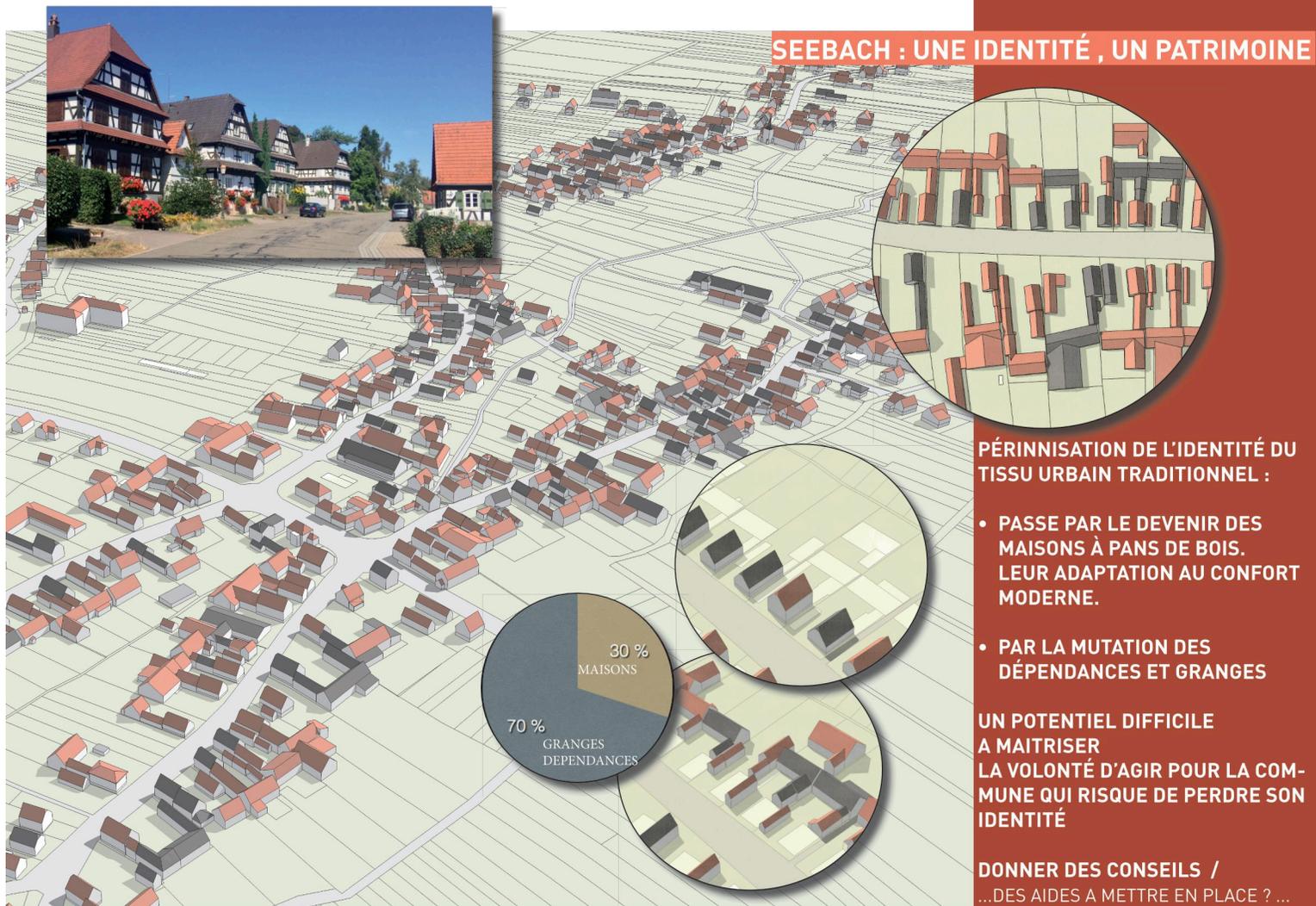
ENTRE ANCIEN ET NOUVEAU
ENTRE HIER ET AUJOURD'HUI
TROUVER DES LIENS
INSUFLER DE LA VIE
ACTIVER DES RÉSEAUX
SUSCITER DES ENVIES
ATTEINDRE DES OBJECTIFS
METTRE EN COMMUN

En collaboration
avec CAUE, l'EPFA

Seebach, c'est environ 300
fermes !

Identifier le potentiel des
corps de ferme pour y
abriter de nouveaux usages
et programme.
Telles sont les conditions
incontournables pour
revitaliser le village.

Année 2023 - 20??



Prendre conscience des vrais questions qui se posent.

70% du corps de ferme concerne la grange et les dépendances.

Comment les rendre habitables ?



En collaboration avec l'EPFA, réalisation d'une étude sur l'état du parc de logements dans les corps de ferme.

Simulation de projets par grandes typologies par le CAUE pour en tirer des principes de règles à introduire dans la future modification du PLUi.