



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT) ZAC DU CANAL A HUNINGUE

Annexe 1 - Cahier des Prescription Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)



Novembre 2021

INTRODUCTION

Le présent Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est lié au projet d'aménagement du secteur Sud Canal à Huningue. Il détaille les orientations paysagères, urbaines et architecturales structurantes, à travers cinq grandes thématiques illustrées.

Il a pour vocation de guider la collectivité, les promoteurs acquéreurs de charges foncières sur le site et les opérateurs développant des opérations sur leur propre foncier à réaliser un ensemble cohérent et à veiller à la qualité des espaces et des constructions.

Au-delà d'un document purement prescriptif, **il s'agit d'un document d'orientation** qui n'a pas de valeur réglementaire et n'a pas vocation à se substituer au PLU. Il ne vise pas à limiter les propositions en matière de création architecturale ou paysagère, bien au contraire. Il se fonde sur l'importance de disposer pour toute opération d'un projet offrant une architecture contemporaine sobre et pérenne inscrite dans son environnement urbain.

Il doit cependant être considéré comme une base sur laquelle un travail de mise au point devra être établi en lien avec le maître d'ouvrage, ses conseils (AMO urbain) et les équipes d'opérateurs et leurs concepteurs.

Il complète le projet d'aménagement de la ZAC Sud Canal réalisé par l'équipe Une Fabrique de la Ville, Particules, Michel Desvigne Paysagiste et Berest et décliné en fiches de lots propres à chaque secteur opérationnel.

Au même titre que ces documents, il pourra prendre un caractère contractuel et être annexé aux promesses de vente.

SOMMAIRE

① PROXIMITÉ AVEC LE CANAL / RAPPORT AUX PAYSAGES

Implanter les bâtiments pour permettre des porosités visuelles et fonctionnelles vers le parc des Eaux Vives
Ménager des espaces résidentiels traversants / Gestion des limites entre espace public et espace résidentiel
Être attentif au traitement des RDC d'activités à quelques endroits stratégiques
Ménager une mise à distance qualitative pour les RDC résidentiels / recul, «frontage»...

② DIVERSITÉ TYPOLOGIQUES

Diversifier les hauteurs pour optimiser les vues et l'ensoleillement
Diversifier les typologies de logements
Maintenir une cohérence d'ensemble par la matérialité, les espaces publics...

③ ORIENTATION DES LOGEMENTS

Offrir des logements avec des vues sur le paysage du 3Land
Optimiser l'ensoleillement naturel des logements
Systématiser les appartements traversant ou avec triple orientations
Maîtriser l'épaisseur des bâtiments

④ GÉNÉROSITÉ

Privilégier la qualité des ouvertures
Offrir des espaces extérieurs à chaque logement
Offrir des jardins privatifs en RDC

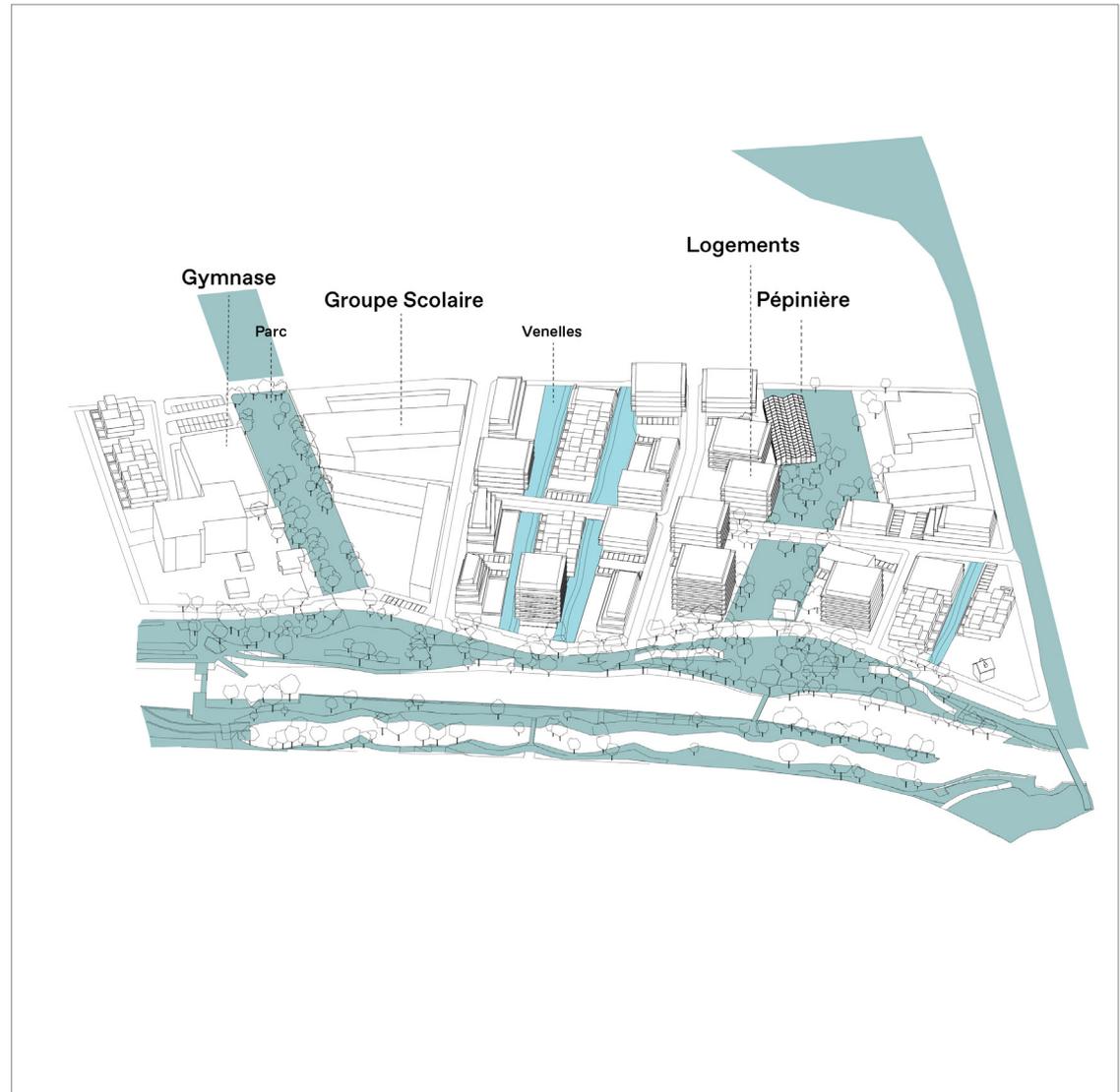
⑤ ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

Gestion environnementale des espaces publics / Traitement des sols / Matériaux constructions

PROXIMITÉ AVEC LE CANAL / RAPPORT AUX PAYSAGES

Le futur quartier sud Canal profite de la proximité avec les berges et le parc des eaux vives. La trame urbaine du futur quartier doit permettre de renforcer les liens avec le canal pour l'ensemble du quartier. Le prolongement des qualités paysagères à l'intérieur du quartier permettra de donner une grande qualité de vie à ce quartier qui accueillera à terme 500 logements, deux groupes scolaires, un gymnase, quelques surfaces commerciales ou de services.

Le projet prévoit de prolonger les continuités paysagères présentes actuellement sur le quai du Maroc, dans le quartier, par l'implantation de deux parcs publics, par la constitution de «rues paysages» mais aussi par la constitution de venelles paysagères privées dans les espaces résidentiels. Ces espaces résidentiels doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part des futurs promoteurs. Les pages suivantes donnent des indications de traitements de ces espaces.

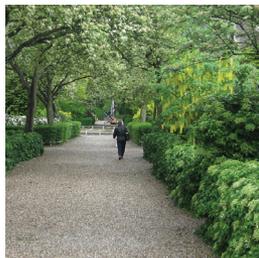


PROXIMITÉ AVEC LE CANAL / RAPPORT AUX PAYSAGES

① Espaces résidentiels traversants

Les venelles Nord sud sont des espaces résidentiels traversants privés. Ouverts en journée, ils se ferment à la tombé de la nuit. Ils traversent entre les jardins en RDC et desservent aussi les aires de stationnement entre les bâtiments. Ils sont densément plantés tout en offrant des vues dégagées vers le parc des eaux vives.

Les plantations de part et d'autres des cheminements permette de ménager des mise à distances pour les RDC résidentielles et les jardins individuels.



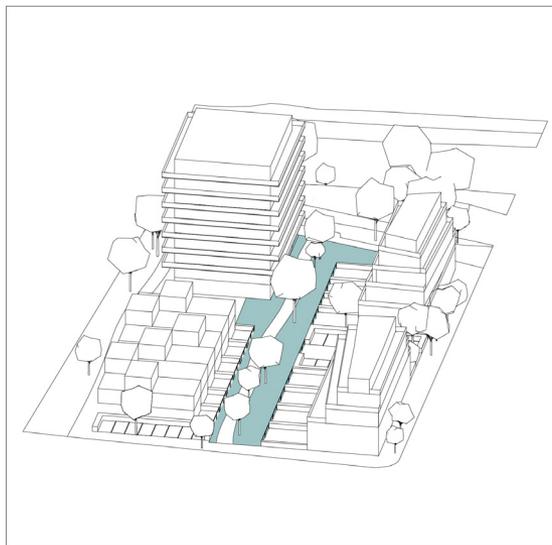
Beltrando, Marne, FR



TER, Lille le Bois Habité, FR



Armand Nouvet, Haute Leune, FR



Bruno Taut, Berlin, Hufeisensiedlung, DE

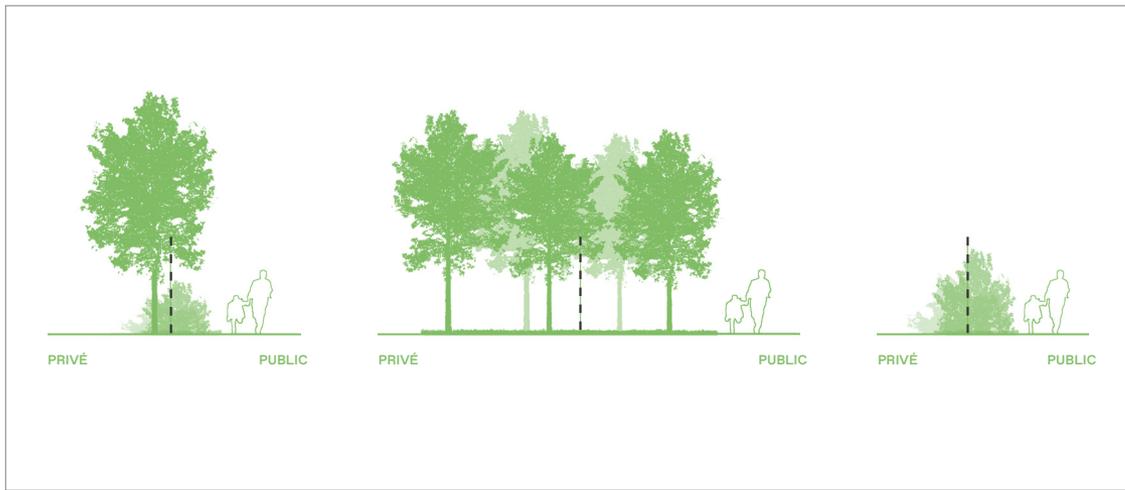
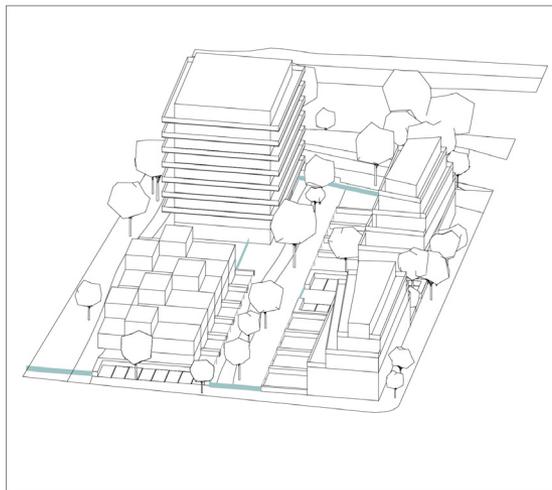
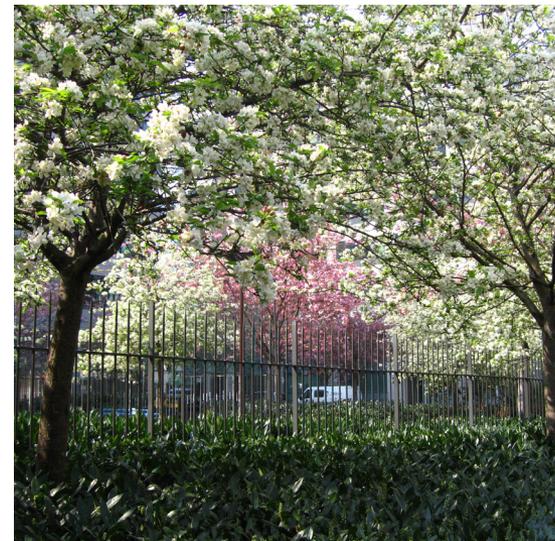


Harari, Chanteloup les vignes, FR

PROXIMITÉ AVEC LE CANAL / RAPPORT AUX PAYSAGES

② Gestion des limites et rapport des espaces privatifs à la rue

Dans la conception des projets, on considère les qualités de tout espace privé ou clos comme participant à celles de l'espace public. En règle générale, les clôtures entre parcelle privée et espace public ou entre deux parcelles privées ne doivent pas dépasser 1,20 mètres de hauteur et doivent être prises entre deux haies arbustives de 1 mètre de large minimum chacune, pouvant inclure des arbres. Si dans certains cas particuliers, on accepte des clôtures plus hautes (autour de 2m20 / 2m50), celles sont également prises dans la végétation. Les arbustes plantés pour les haies privées ou publiques doivent être de grandeur minimale 80/100 à la plantation, avec une densité d'un pied tous les 1 mètre linéaire. Les clôtures sont toujours de dessin simple et les plus discrètes possibles.



③ RDC actifs aux endroits stratégiques

Un grand soin sera apporté au traitement Des RDC et à la programmation de certains d'entre eux. Dans la continuité des activités le long du quai du Maroc, certains RDC participeront à l'animation du parc des Eaux vives. En face des groupes scolaires quelques commerces participeront à la vie locale du quartier. Les locaux en rez-de-chaussée devront avoir une hauteur suffisante pour accueillir différentes activités (commerces, services, ateliers...).

De manière générale, la transparence des halls d'entrée sera recherchée afin de donner des vues vers les coeurs paysagers des parcelles et d'animer les espaces sur la rue.



Zac Canal Pantin, FR



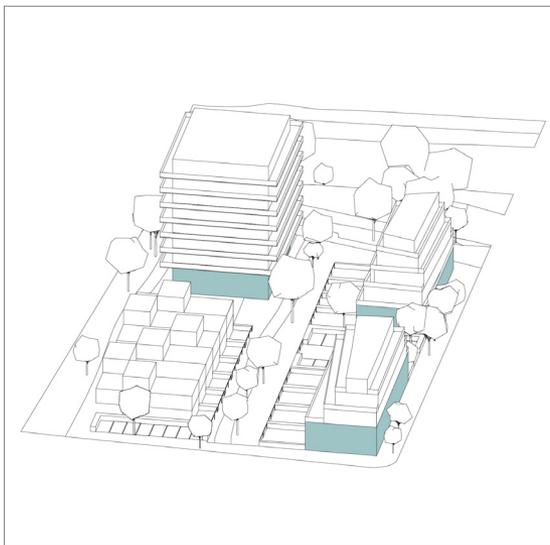
Zac Canal Pantin, FR



Carpaneto architecten, Berlin, Spreefeld, DE



Carpaneto architecten, Berlin, Spreefeld, DE



Atelier Kempe tHill, Ziverzijde, NL



TVK, Boulogne, FR

PROXIMITÉ AVEC LE CANAL / RAPPORT AUX PAYSAGES

④ RDC résidentiels / mise à distance

Afin de garantir une mise à distance visuelle depuis l'espace public pour les logements implantés en rez-de-chaussée, la mise en place de dispositifs architecturaux ou paysagers sera préconisée.



Armand Nouvet, Haute Deulle, FR



Armand Nouvet, Haute Deulle, FR



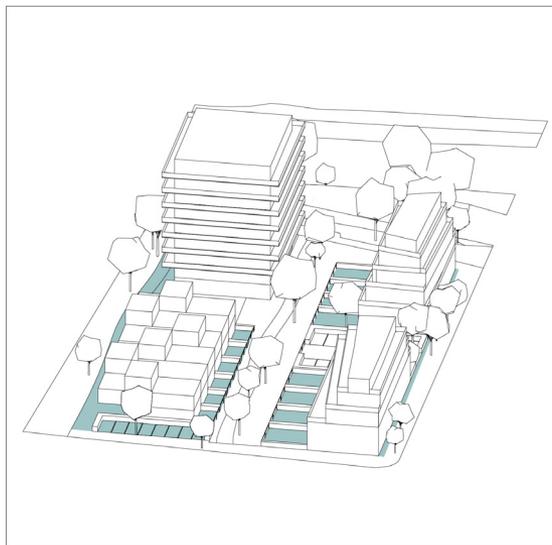
TVK, Boulogne, FR



TVK, Boulogne, FR



Haerle Hubacher, Balance, CH



Quartier Vauban, Fribourg, DE



Quartier Vauban, Fribourg, DE



Quartier Vauban, Fribourg, DE



Quartier Klybeck, Basel, CH



Quartier Klybeck, Basel, CH

① ② ③ ④ ⑤

DIVERSITÉ TYPOLOGIQUES

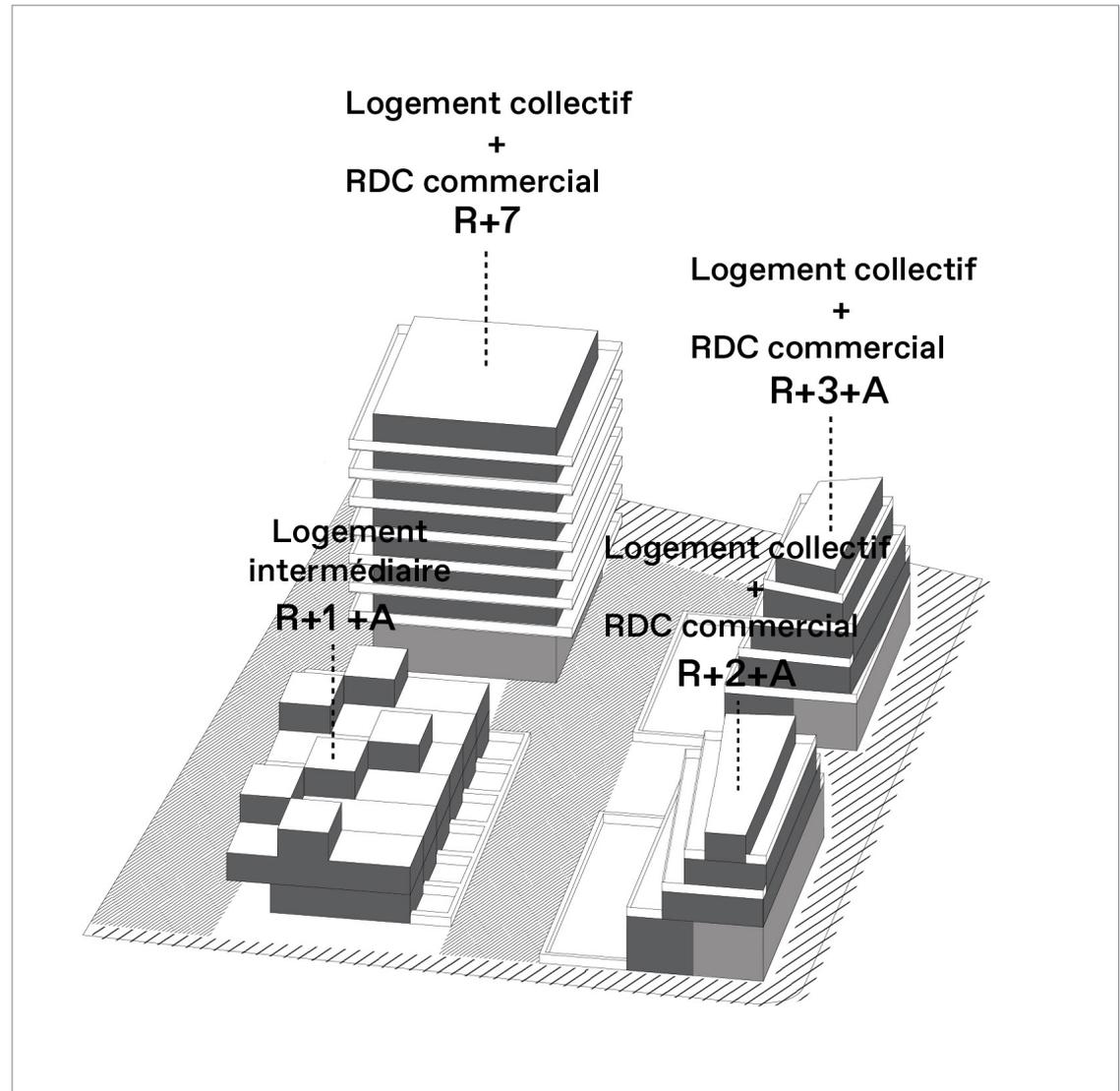
Le marché immobilier dans le 3Land est dynamique et les demandes diversifiées : - besoin de grands logements de standing, - plus petits logements pour travailleur seul, - habitat individuel pour familles.

Afin de répondre à ces différentes demandes le quartier Sud Canal est construit autour d'une grande diversité typologique.

La variation des hauteurs bâties correspond autant à cette demande de diversité qu'à la prise en compte des ombres portées et de l'ensoleillement des façades.

Cette diversité des hauteurs répond aussi à l'hétérogénéité de l'existant dans les secteurs limitrophes du quartier.

Malgré cette recherche de diversité une cohérence d'ensemble du quartier est à rechercher.



DIVERSITÉ TYPOLOGIQUES

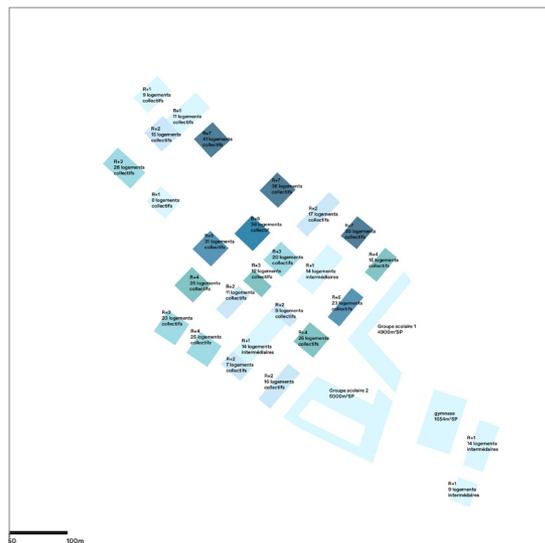
① Hauteurs

La commune d'Huningue et notamment le secteur du canal offrent des épaulements très diversifiés. Entre le pavillonnaire à l'Ouest du site, certains immeubles collectif en r+7 à l'est et les façades du quartier canal en r+3, le futur quartier sud canal cherche à maintenir cette diversité.

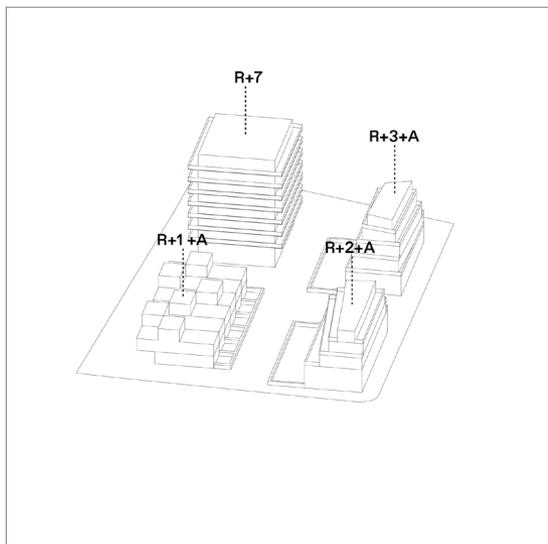
La variation des hauteurs doit permettre:

- d'optimiser l'ensoleillement en limitant les ombres projetés sur les bâtiments,
- de ménager des points de vues vers le canal et vers le Rhin,
- de limiter les vis à vis trop directs.

Le travail de terrasses en gradins sur certains bâtiments optimisera les vues et ensoleillement



Noa Architectes, Pamele, BE de RDC à R+3



Carpaneto architectes, Spreefeld, Berlin, DE de R+3 à R+6



Atelier Du Pont, nanterre, FR

DIVERSITÉ TYPOLOGIQUES

② Mixité typologiques

La grande diversité typologique du futur quartier Sud Canal offrira des qualités et cadre de vie diversifiés :

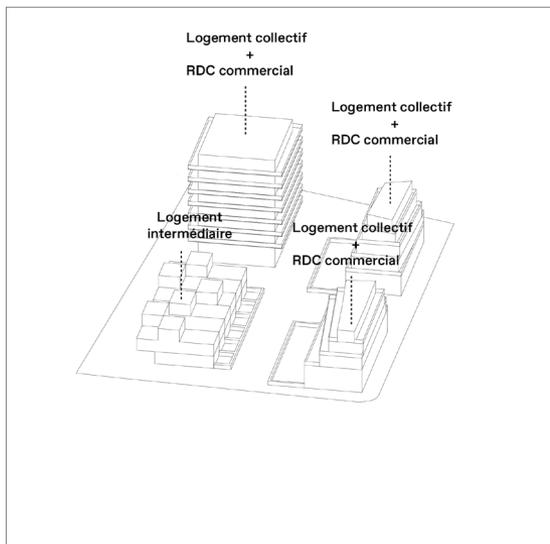
- Grand immeubles collectifs de standing avec grand balcons et terrasse avec vue sur le canal ou les montagnes suisses.
- des petits collectifs avec des jardinets en RDC et des balcons filants
- des logements avec accès individuels offrant jardins et terrasses.



KCAP, Gouda, NL



KCAP, Gouda, NL



Atelier Du Pont, nanterre, FR



Atelier OS, Dijon, FR

③ Cohérence d'ensemble

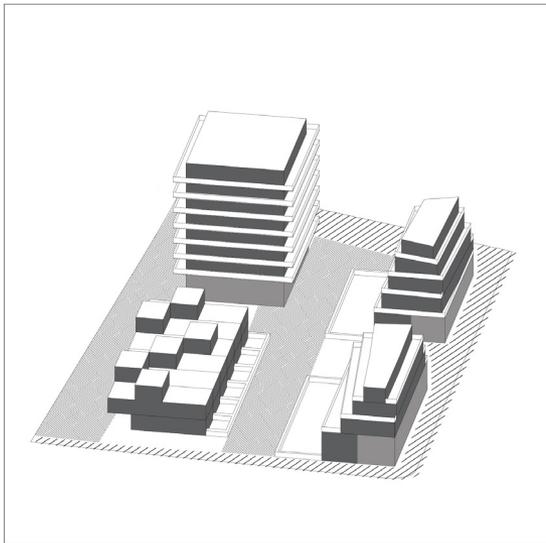
Malgré la diversité de hauteurs et de typologies une cohérence d'ensemble doit apparaître afin de donner une identité au nouveau quartier.

Cette cohérence d'ensemble pourra être obtenue par un travail :

- des volumes et des rythmes de façades
- des matérialités sobres et pérennes,
- des traitements communs aux espaces publics et espaces partagés.



Quartier Bo01, Malmoe, SE



Armand Nouvet, Haute Deulle, FR



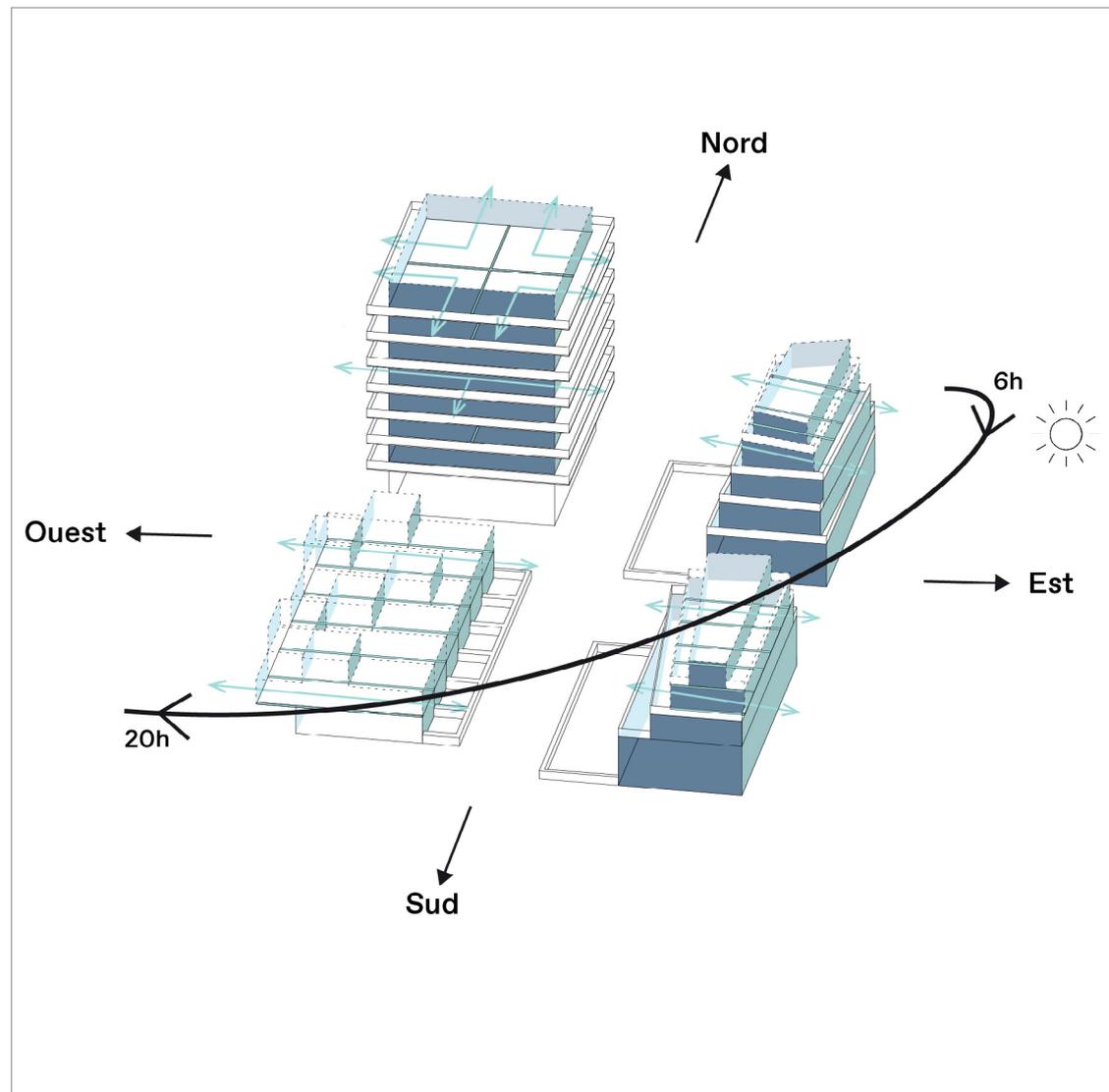
ORIENTATIONS DES LOGEMENTS

L'attractivité du futur quartier sud Canal viendra d'une part des qualités paysagères qu'il développera en lien avec le canal et d'autre part des vues et des relations aux paysages proches et lointains qu'il offrira aux logements.

Une attention particulière :

- aux vues,
 - aux orientations des logements
 - à l'éclairage naturel des logements,
 - à l'épaisseur des bâtiments
- devra donc être menée tout au long de la conception du projet.

La façade vers le canal est une façade importante du projet cependant son exposition Nord (peu de lumière naturelle) oblige à privilégier aussi les façades Sud et Est. Ces façades vont aussi être essentielles à la qualité des logements.



ORIENTATIONS DES LOGEMENTS

① Vues

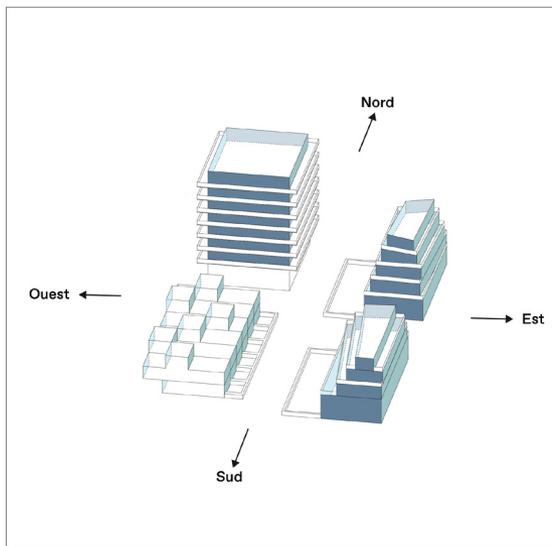
Le quartier Sud Canal en développant quelques points hauts permettra d'offrir des vues sur la vallée du Rhin, les montagnes de la forêt noire au nord et les alpes au sud.

Les points hauts en r+7 seront situer au nord du site afin de ne pas faire d'ombre projetées sur les autres bâtiments.

La qualité des vues depuis les logements sera augmenté en privilégiant les appartement traversants et par une attention à la qualité des ouvertures.



vue nord



vue sud

ORIENTATIONS DES LOGEMENTS

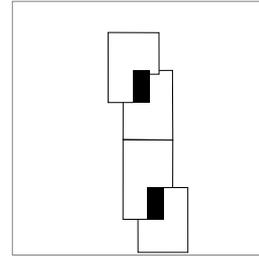
② Appartements traversants ou triple orientations

Tous les appartements devront être à minima traversants ou offrir une triple orientations. Ceci permettra notamment :

- de garantir une qualité d'habité,
- de maintenir des vues sur le paysage
- de privilégier les ventilations naturelles des appartements
- d'optimiser l'éclairage naturel des appartements.



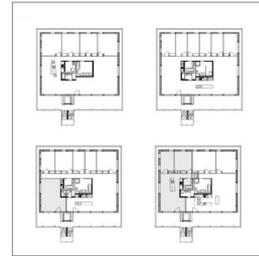
Zitta Cotti, Zurich. CH



Zitta Cotti, Zurich. CH



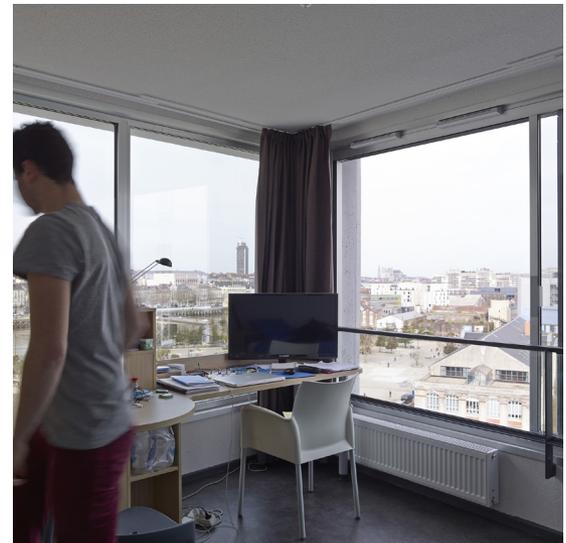
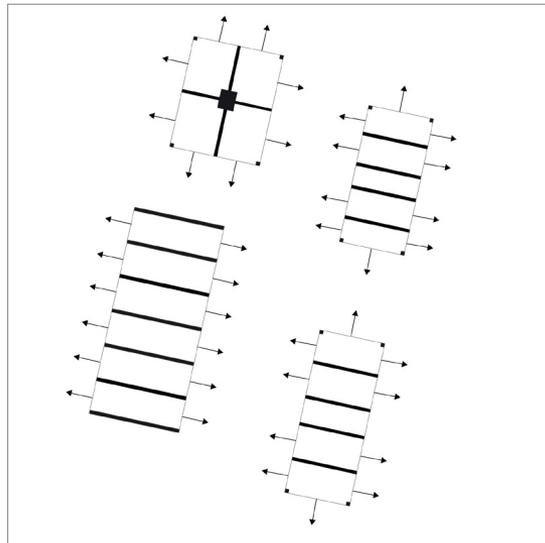
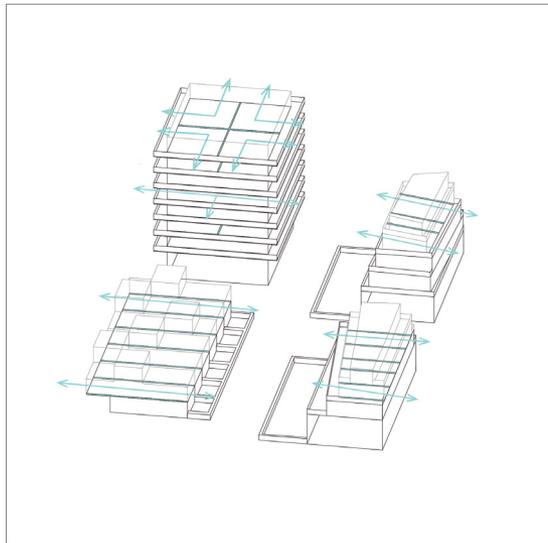
Haerle Hubacher, Balance, CH



Haerle Hubacher, Balance, CH



Carpaneto architecten, Berlin, Spreefeld, DE

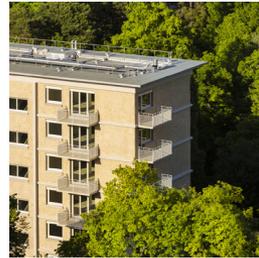


armand Nouvet, Nantes, FR

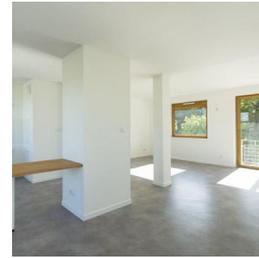
ORIENTATIONS DES LOGEMENTS

③ Épaisseur des bâtiments

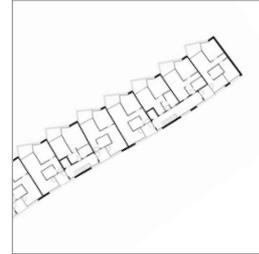
Afin de garantir un maximum d'éclairage naturel dans les logements les largeurs des bâtiments devront rester faible (13-14m hors balcons). cette relative finesse permettra aussi d'offrir un maximum d'appartement traversants. Les parkings enterrés pouvant se situer à la fois sous les bâtiments et sous les jardins individuels en RDC.



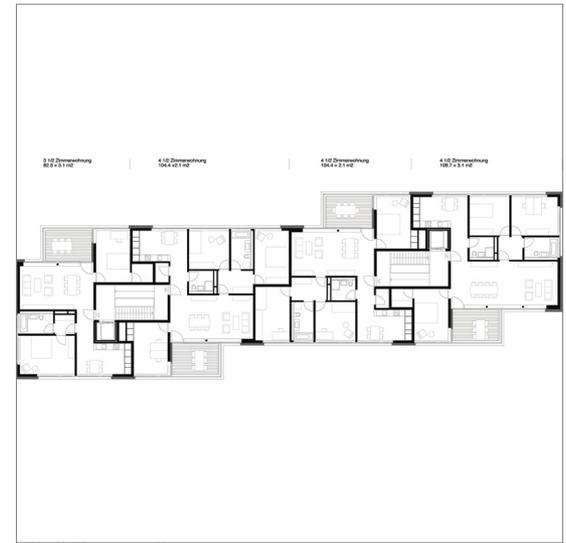
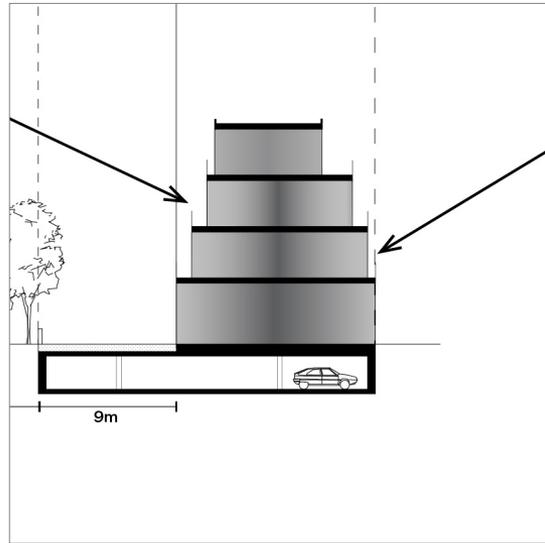
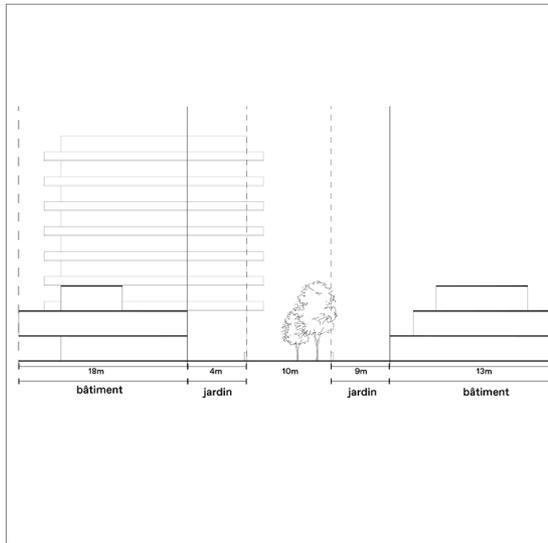
Marcel Lods , Fontainebleau, FR



3 architekten, suddenstrassen, DE



Zitta Cotti, Zurich. CH

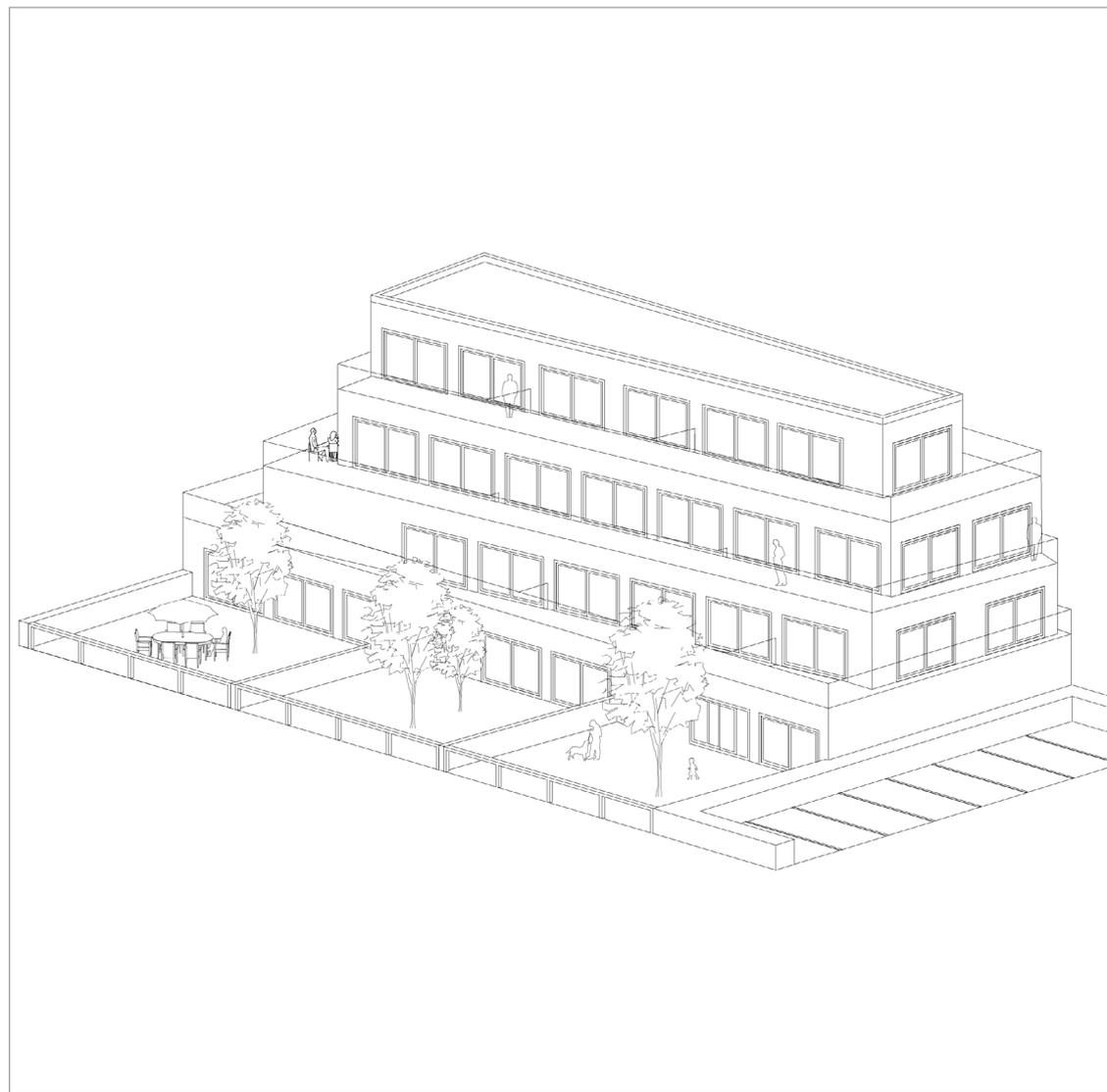


Zitta Cotti, Zurich. CH

① ② ③ ④ ⑤

GÉNÉROSITÉ

L'ensemble des espaces résidentiels (espaces collectifs + logements) devront être généreusement conçus. Grandes surfaces, grandes ouvertures, espaces extérieurs privatifs, terrasse accessibles et jardins privatifs participeront à l'attractivité du site.



GÉNÉROSITÉ

① Ouvertures

Les menuiseries seront réalisées de préférence en aluminium, acier et bois. L'utilisation du PVC n'est pas recommandée.

Un pourcentage d'ouverture devra être respecté en fonction de l'orientation de la façade:

- au sud les façades seront largement ouvertes de préférence toutes hauteurs + porte-fenêtres ouvrants sur des balcons en prolongement.
- le même fonctionnement sera aussi le plus possible privilégié pour les façades est et ouest.
- au nord les façades seront plus réduites.



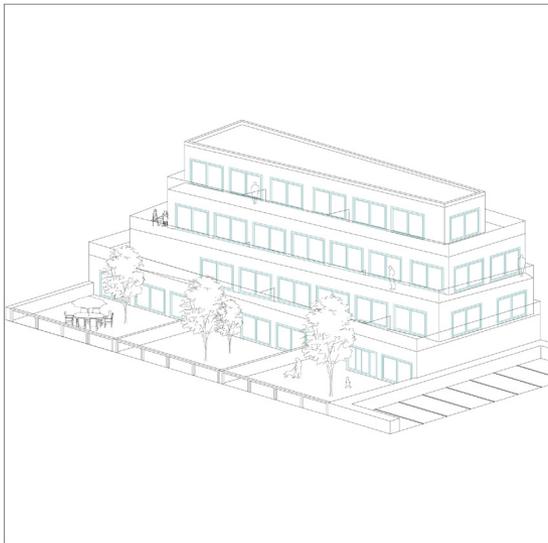
Armand Nouvet, Paris, FR



Atelier Kempe Thill, Montmartre Paris, FR



H Architectes, Casa 1105, Rio de Janeiro, BR



Tectone architecture, Ourcq Paris, FR



Atelier Kempe Thill, Montmartre Paris, FR

GÉNÉROSITÉ

② Balcons

Les logements disposeront tous d'espaces privatif extérieurs généreux.

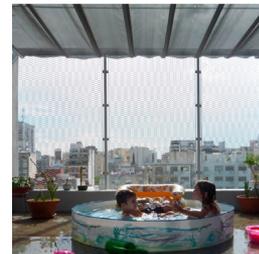
À minima sous la forme de balcons.

Ils seront placés en continuité des espaces de vie des logements (salon, cuisine).

Ces espaces extérieurs terrasses/loggias (à l'intérieur du volume des bâtiments) ou balcons (filants et fins, ou en profondeur et ponctuels) permettront l'installation d'usages extérieurs (assises, tables, jardinages...), et ouvriront sur des vues lointaines.



Adamo Faiden, Caba, AR



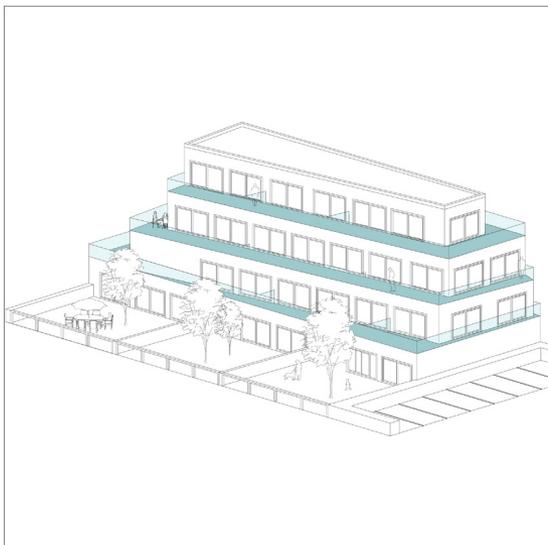
Lacaton et Vassal, Mulhouse, FR



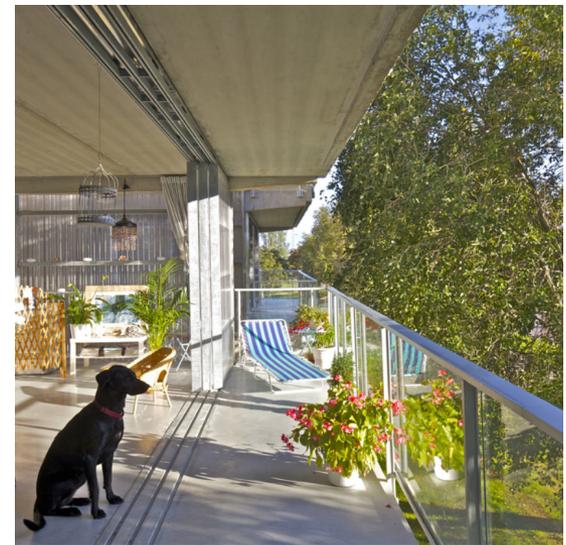
Lacaton et Vassal, Paris, FR



Buchner Bründler, Basel, CH



LIN, Quai Henri IV, Paris, FR



Lacaton et Vassal, Chalon-sur-Soane, FR

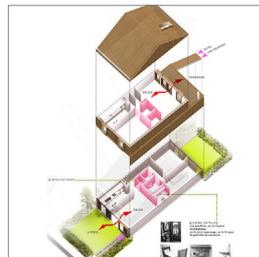
GÉNÉROSITÉ

③ **jardins privatifs et toitures terrasses**
 les RDC et les toits terrasses devront permettre l'installation et l'utilisation de jardins.

La conception de toitures terrasses sera privilégiée, notamment pour les étages les plus bas et lorsqu'elles sont visibles. Elles seront aménagées en terrasses paysagées accessibles, offrant des espaces de vie supplémentaires, ou seront en grande partie végétalisées. Elles participeront à la fois à l'amélioration de la qualité de vie dans l'opération et à des objectifs environnementaux (gestion des eaux de pluie, performances thermiques, lutte contre les îlots de chaleur,...)



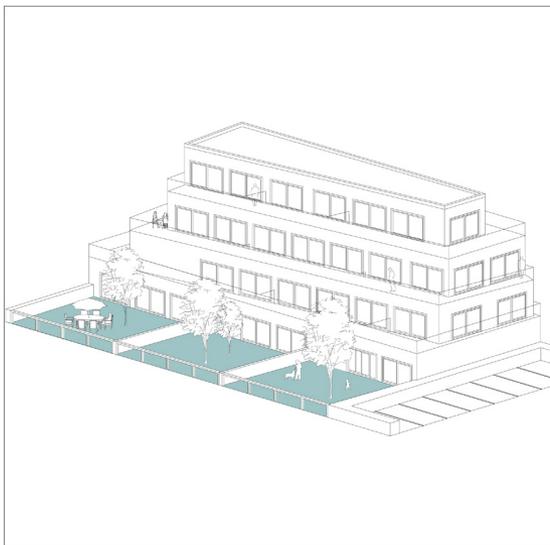
BNR, Vineuil, FR



TOA architectes, Rue des vignobles, Paris, FR



Nest Architecte, Melbourne, AU



Harari, Saulx-les-Chartreux, FR



Harari, Saint-Jacques de la Lande, FR

GÉNÉROSITÉ

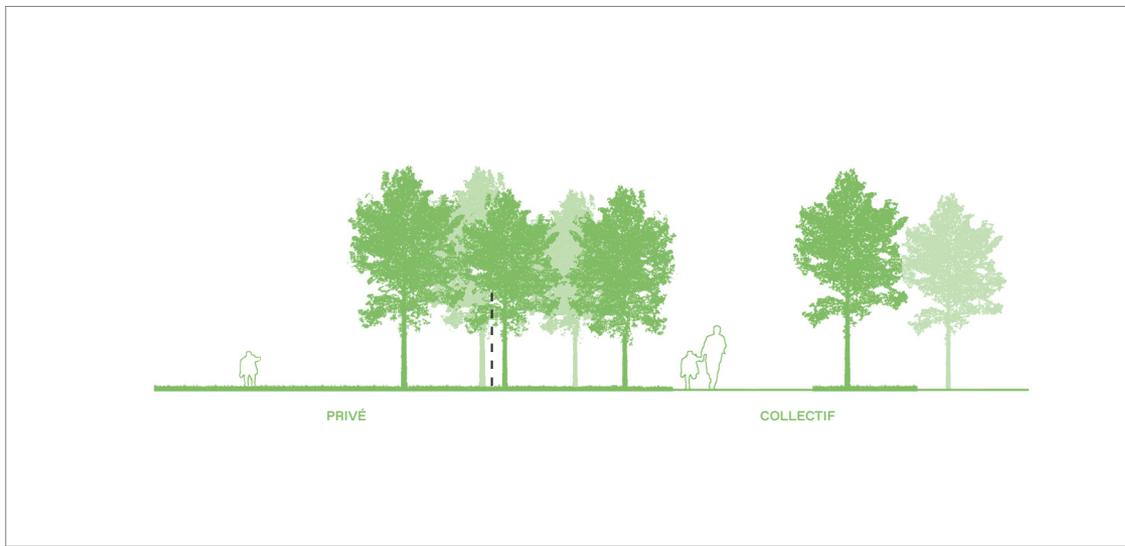
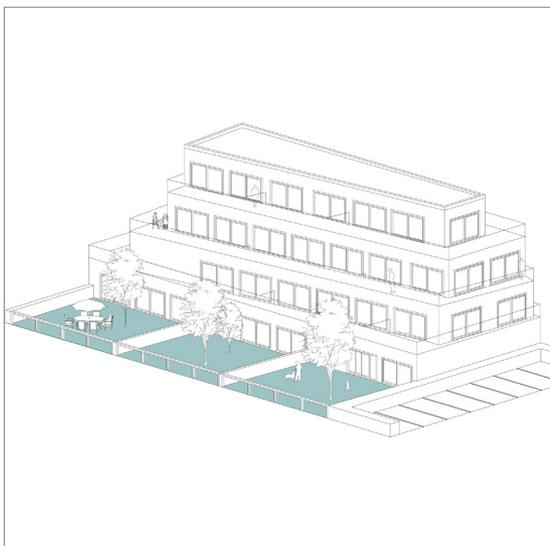
④ jardins privés

Les limites des espaces individuels et collectifs.

Dans l'écriture des espaces plantés, on considère qu'il n'y a pas de rupture nette entre les espaces collectifs et individuels.

Pour cette raison, les principes décrits dans le paragraphe sur la gestion des limites et rapport des espaces privés à la rue sont également appliqués à cette question.

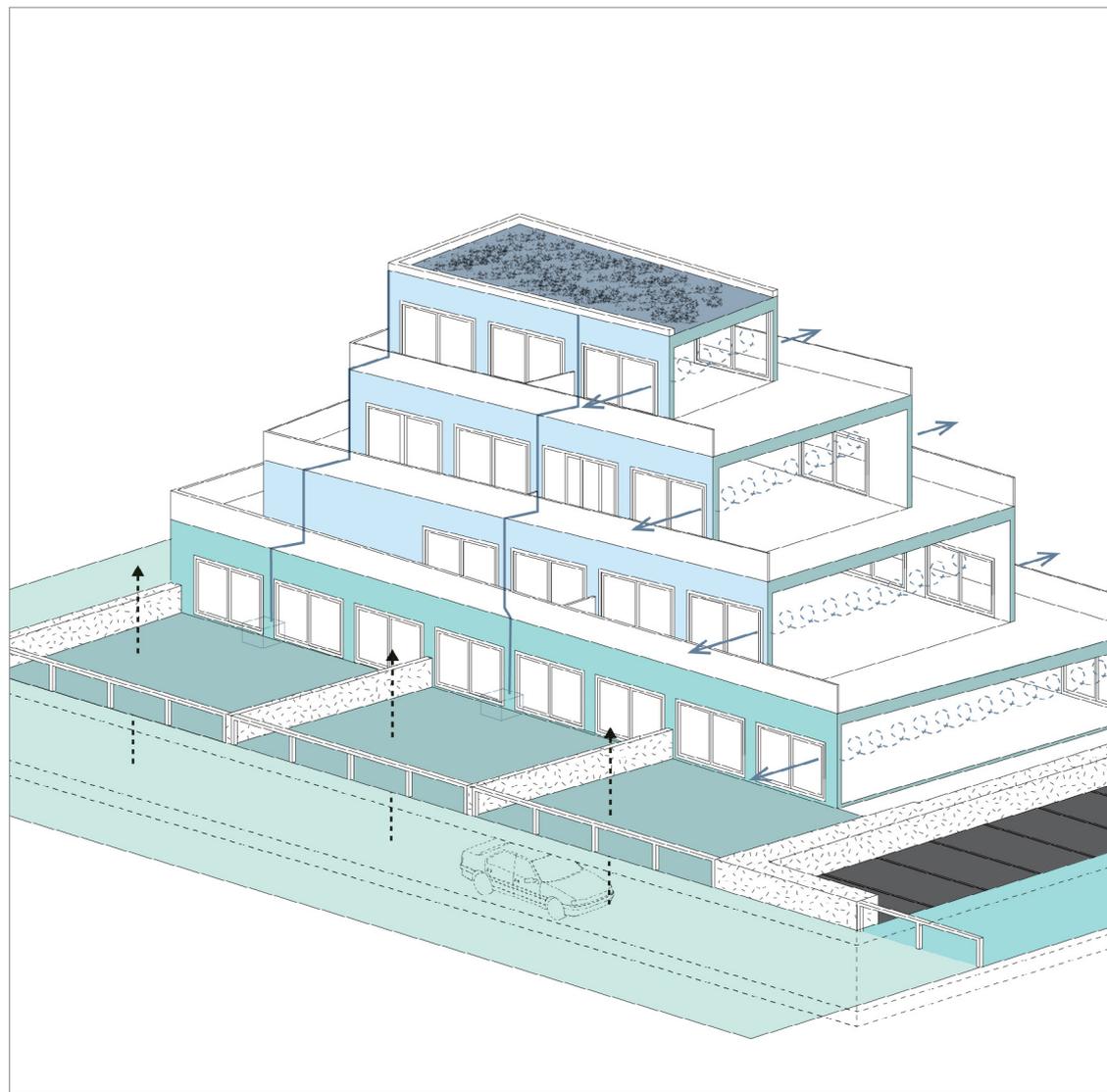
Cependant, dans ce cas, ils doivent être adaptés de façon à donner plus d'ampleur à l'interface paysagère mettant en relation les deux domaines (cf. schéma ci-contre en bas à droite).



① ② ③ ④ ⑤

ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

Une écriture architecturale sobre et contemporaine sera privilégiée, alliant les qualités des constructions récentes à une conception bioclimatique des bâtiments ainsi qu'à un traitement respectueux de l'environnement et économique en eau des espaces paysager.



ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

❶ Gestion durable des espaces publics
la simplicité des aménagements, la perméabilité des sols, la gestion de l'eau

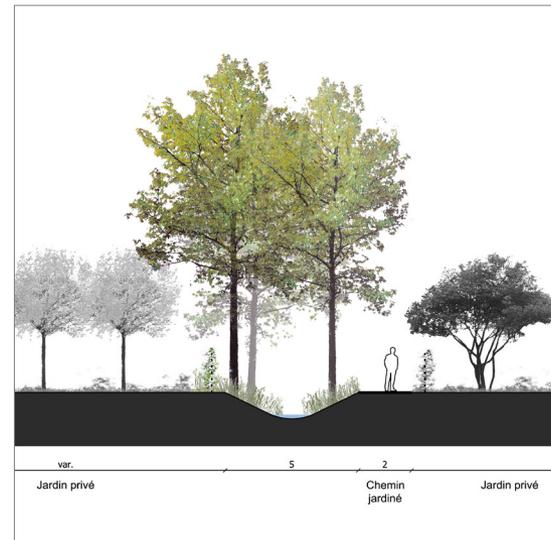
L'eau est une composante importante de toute dynamique paysagère. Le jeu avec l'hydrographie mobilise des motifs paysagers nombreux, pour des usages variés (en particulier ceux pour lesquels la présence de l'eau est plus discontinue (noues sèches, fossés, bassins tampons, de vocation plus fonctionnelle, mais pour lesquels la dimension esthétique et paysagère ne doit jamais être perdue de vue).

Dans les projets, par des allers-retours entre l'échelle du quartier, de la commune ou du bassin versant, on cherchera à révéler la géographie de l'eau propre au territoire :

- en valorisant les notions de continuité et d'ampleur des dispositifs lié à l'eau (on évitera de concevoir des systèmes trop morcelés),
- en gardant à l'esprit les exigences de simplicité du dessin de l'espace,
- en respectant les logiques de topographie.

Par ailleurs, on recherchera toujours à maximiser la part des sols perméables, en multipliant les surfaces plantées, mais aussi en ayant recours à des matériaux perméables ou poreux pour :

- les sols dédiés aux modes doux,
- les surfaces de stationnement (cf. planche sur les palettes de sols).



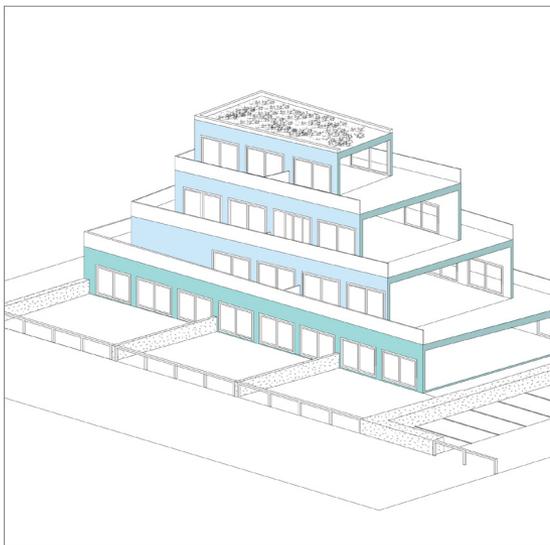
ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

② Matériaux de construction sobriété / durabilité / qualité

Il sera employé des matériaux traduisant un projet architectural contemporain et présentant toutes les garanties de durabilité, produisant des logements de qualité (notamment acoustique et thermique).

Une certaine sobriété dans le choix des matériaux et la limitation à une palette réduite est préconisée.

Les qualités des façades doivent apporter des réponses équilibrées au confort d'usage intérieur et à la qualité esthétique du bâtiment comme partie d'un projet urbain plus large.



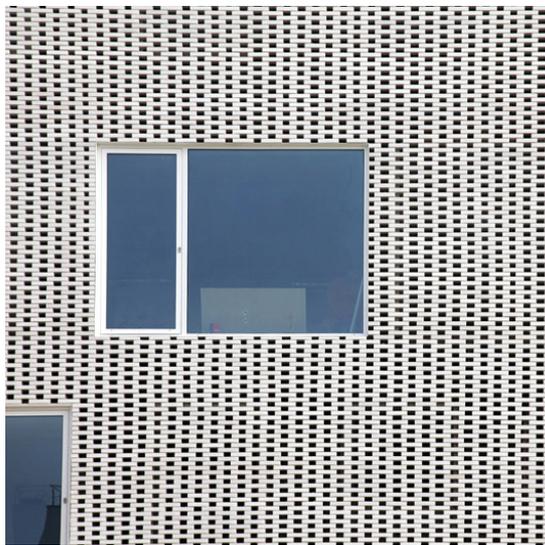
Kaden und lager, Berlin, DE construction osature Bois



Haerle Hubacher, Balance, CH osature bois beton + extensions en metal



Perraudin, Cornebarrieu, FR Pierres et volets en bois



RAUM, Nantes, FR facades briques associées à de grandes ouvertures



Perraudin, Lyon, FR Facade bois et pierres

ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

③ Traitement de la végétation

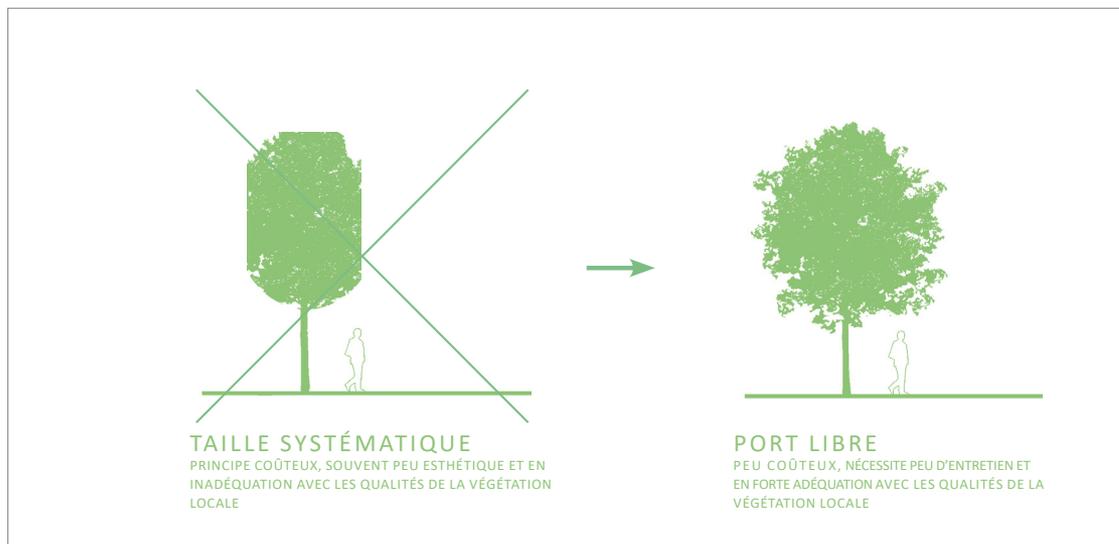
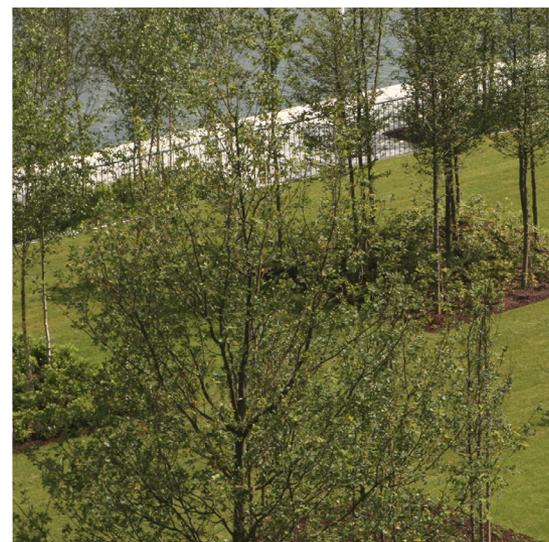
Des qualités communes à l'ensemble des plantations

Si, à l'échelle des rives du Rhin, les trames plantées existantes sont toujours simples et rigoureuses, les arbres eux-mêmes, dans leur port, n'en possèdent pas moins un caractère libre, presque spontané.

Cette donnée participe de l'identité paysagère du territoire et doit se retrouver dans le projet du Canal, qu'il s'agisse :

- de masses boisées, de cordons boisés ou d'arbres isolés, pour lesquels cette exigence paraîtra évidente,
- de motif plus urbains, arbres d'alignements, mails plantés, qui ne devront jamais être trop taillés.

Dans cette optique, il est ainsi recommandé la plantation de sujets aux ports libres, ainsi que la limitation à des tailles de formation ou d'entretien les plus légères possibles.



ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

④ Traitement des sols

Une palette de matériaux simple et cohérente

En association avec le vocabulaire paysager précédemment décrit, la palette de matériaux a pour but d'assurer :

- une réelle cohérence des espaces,
- un grand nombre de combinaisons potentielles.

Dans la ville d'Huningue, il existe une série de matériaux simples convenant parfaitement aux dessin des espaces publics et paysagers : enrobé, béton, pierre, gravier et stabilisé pour l'essentiel.

D'une manière générale, il faut garder à l'esprit que les espaces projetés doivent être les plus simples possibles. Ainsi, pour un lieu donné, il est recommandé :

- d'utiliser un petit nombre de matériaux différents (idéalement un, voire deux pour les espaces les plus simples),
- d'éviter les contrastes trop élevés et les ruptures fortes ou trop nombreuses, tant au niveau de la nature des matériaux, de leurs teintes, de leurs finitions,
- de valoriser les continuités avec les espaces proches et de même type si ceux-ci répondent aux critères de la palette des matériaux.



ROBUSTESSE ET SOBRIÉTÉ

⑤ Intégration du stationnement

Une réflexion sera menée sur l'intégration du stationnement réglementaire en fonction de typologies d'habitat développées, afin d'éviter des grandes nappes de stationnement aérien ou l'impact d'un sous-sol à étages multiples.

Un soin particulier sera porté à l'intégration des rampes d'accès aux sous-sols afin que ceux-ci ne dégradent pas la perception des bâtiments depuis l'espace public.

Un soin particulier sera apporté au traitement des parking en surface afin de permettre une infiltration des eaux de pluie et de limiter la présence de la voiture dans les espaces résidentiels.

En fonction de la hauteur de la nappe, les parkings sont les bâtiments pourront être semi-enterrés.

Dans ce cas un traitement attentif des façades sur rue et jardins est préconisé soit par des éléments d'architecture soit par un traitement végétal.



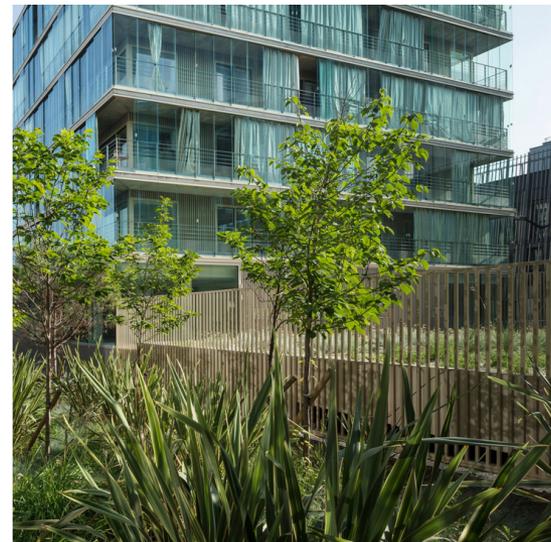
BNR, Tourcoing, FR



Block, Mulhouse, FR



Haerle Hubacher, Balance, CH



Kempe Thill, Paris FR



DeGeether, Breda, NL

UNE
FABRIQUE
DE LA
VILLE

Guillaume Hébert
Aliénor Heil-Selimanovski
Olivier Subileau

PARTICULES
architecture et urbanisme

Fabienne Boudon
Lou Bellegarde
Aurélie Plante

MDP
MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE SARL

Mathieu Labeille

BEREST


Eric Bianco