NOTICE ARCHITECTURALE

1 - SITUATION INITIALE ET HISTOIRE

SITUATION INITIALE ET HISTOIRE

Héritage patrimonial, bâti et végétal

Les anciens Grands-Moulins Becker sont situés à quelques kilomètres du centre de Strasbourg, au sud du Neuhof, au lieu-dit «La Ganzau». Le site est rattaché à la raison sociale de cette société est communément appelé «Les Grands-Moulins de la Ganzau».

Il s'étend sur le ban communal de Strasbourg au Nord et sur une partie de l'île du Rhin Tortu au Sud sur le ban d'Illkirch Graffenstaden. La surface totale de la propriété est de 25318 m2.

Le site est bordé :

- A l'Ouest, par le Rhin Tortu et la réserve naturelle de la Forêt du Neuhof.
- Au Nord, par un espace boisé, contigu au quartier des Orpailleurs.
- A l'Est, par un urbanisme à caractère pavillonnaire et un petit collectif le long de la rue de la Ganzau.
- Au Sud, par un espace paysagé avec une chapelle et un espace non bâti du fait de la démolition d'anciens bâtiments industriels.

Le terrain est relativement plat jusqu'au bord du Rhin Tortu, mais l'on constate quelques mouvements de terre au milieu, correspondant aux anciennes implantations des bâtiments et voiries historiques. Quelques vestiges de l'ancienne voie ferrée sont encore visibles également au pied du moulin et seront mis en valeur lors de la réalisation du projet.

SITUATION INITIALE ET HISTOIRE

Histoire du lieu

Le terrain d'assiette est un ancien site d'activité minotière. Il s'est véritablement développé à partir de 1860 lorsque Jacques Becker racheta un ancien moulin à farine datant de 1650 (aujourd'hui disparu) et 3 petites fabriques utilisant la force motrice du Rhin Tortu (également disparues). Il installe des turbines hydrauliques dans un bâtiment sur le Rhin Tortu en remplacement des roues à eau et des anciennes meules de pierre afin de moudre le grain grâce à des appareils à cylindres métalliques.

En 1909, un incendie ravage le site ne laissant subsister que quelques bâtiments annexes.
Le moulin est reconstruit entre 1909 et 1911 par l'architecte Eugène HAUG qui développe un bâtiment longiligne le long du Rhin Tortu contre le bâtiment des « turbines ». La construction basée sur le principe d'assemblage de compartiments permet de développer un process de marche en avant et de s'adapter aux évolutions des techniques de transformation des céréales, concept qu'il développera par la suite sur d'autres sites de meunerie en France.
En 1928, Eugène Haug agrandit le moulin et le bâtiment des turbines en réalisant une surélévation conséquente du bâtiment principal qui permet de doubler la production de farine journalière. La silhouette de ce bâtiment symbolise encore aujourd'hui l'importance de l'ancienne activité industrielle du site. Cette barre minotière est d'ailleurs inscrite depuis plusieurs années au PLU comme bâtiment intéressant.

Une voie ferroviaire reliant le moulin au Port du Rhin y est également aménagée au cours des années 1930 (partiellement disparue).
Par la suite après 1950 d'importantes modernisations des équipements interviennent:
- Entre 1951 et 1953, le moulin est agrandi une nouvelle fois et les bureaux et les magasins sont réaménagés.
- Entre 1961 et 1968, le moulin est entièrement automatisé et les entrepôts de stockage sont également étendus.

Aujourd'hui les Grands-Moulins de la Ganzau ont cessé toute activité et une partie du site a été démolie. A la suite d'une OAP et de la modification du PLU, il s'agit aujourd'hui de mettre en valeur le patrimoine bâti intéressant et de développer un projet urbain à dominante d'habitat tout en intégrant la gestion de desserte, de stationnement mais aussi en valorisant les éléments paysagés, patrimoniaux et environnementaux du site.

Plusieurs bâtiments sont encore présent sur le site et vont soit être démolis, soit être réhabilités. Le bâtiment principal du moulin ~~et son extension sur le Rhin Tortu~~ sera conservé et transformé en logements. Suite à des problématiques juridiques liés au droit d'eau et à l'exploitation de logements au-dessus du Rhin Tortu, l'extension doit être partiellement démoli pour ne conserver que le local turbine dans la partie Ouest. Les silos en béton situés dans le prolongement du corps principal du moulin seront démolis et remplacés par un immeuble de logements d'emprise et de taille équivalente.
La maison située en bordure de la rue de la Ganzau sera également conservée, réhabilitée et mise en valeur.
Au centre du terrain se trouvent encore deux bâtiments : des bureaux et une petite maison en très mauvais état recouverte de lierre, appelée communément le « pigeonnier ». Le bâtiment de bureaux sera entièrement démoli et quant au pigeonnier, il sera arasé et quelques vestiges en seront conservés comme le marqueur du passé du lieu.

En partie nord du terrain, au centre quelques arbres remarquables forment un bosquet qu'il conviendra de conserver, de même que l'alignement de peuplier en partie nord-ouest.

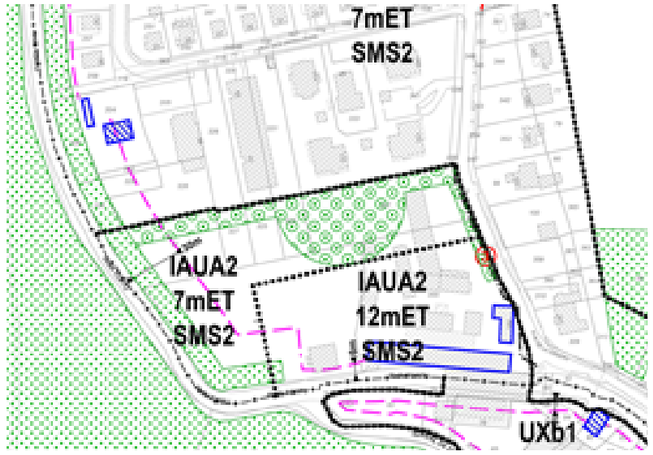
*En ROUGE : Modifications apportées dans le cadre du permis modificatif

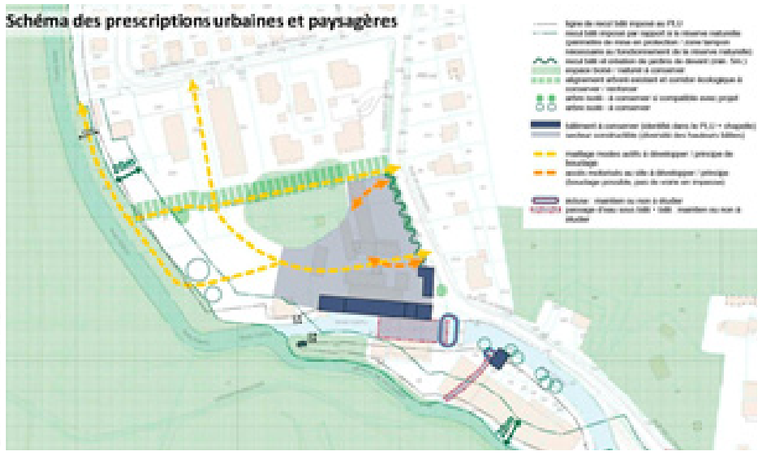
2 - PRESENTATION DU PROJET

*En ROUGE : Modifications apportées dans le cadre du permis modificatif

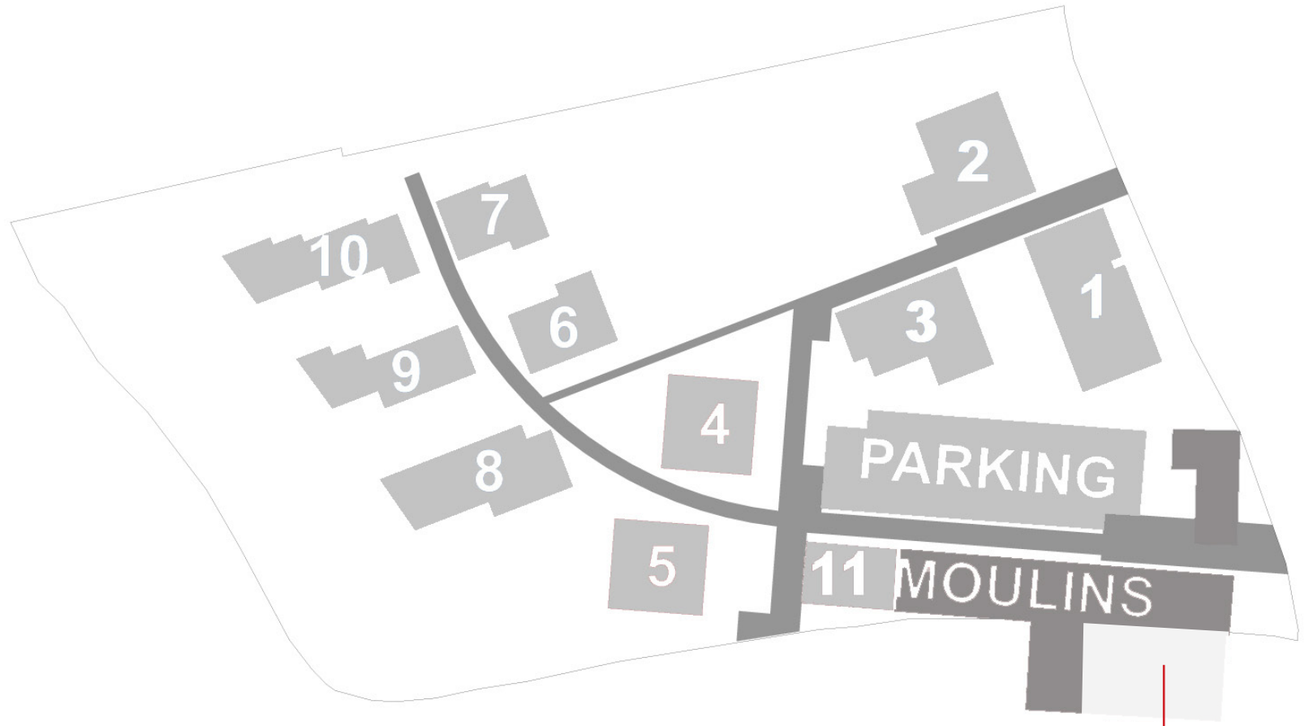
PRESENTATION DU PROJET

Le présent PCVD concerne la partie Nord du site située sur le ban de Strasbourg classée en zone IAU2, SMS2 d'une surface de 21297m2, ainsi que le bâtiment des « turbines » construit à cheval sur le Rhin Tortu dont une partie de 297m2 est située sur le ban de la ville d'Illkirch Graffenstaden classée en zone UXb1.
Le reste de la propriété situé sur le ban d'Illkirch classé également en zone UXb1 ne fait pas partie du PCVD.





Le plan masse et d'aménagement est découpé en plusieurs lots qui seront réalisés par l'opérateur Bouygues Immobilier assisté de deux cabinets d'architecture Weber-Keiling architectes et Arcade Studio, un paysagiste Linder Paysage et le bureau d'études SFI pour la partie VRD.
La répartition des lots est la suivante :
Weber-Keiling lots : 4, 5, 11, 12,13
Arcade Studio lots : 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9,10, 14
On parlera néanmoins d'une conception globale du site des anciens Grands Moulins de la Ganzau.



Démolition partielle du bâtiment à R+2 sur le Rhin Tortu

A- Aménagements prévus pour le terrain :

Le projet urbain objet du PCVD s'appuie :
D'une part sur la création d'une voie en bouclage depuis la rue de la Ganzau qui intègre la démolition des bâtiments annexes encore présents sur le site.

D'autre part sur la requalification de l'ancienne barre minotière le long du Rhin Tortu : ses rapports à l'eau et son potentiel hydroélectrique, ainsi qu'au tracé de l'ancienne voie ferrée et aux éléments paysagés naturels et environnementaux du site. Le projet dans son ensemble est le support d'un projet d'un aménagement paysagé fortement développé, faisant l'objet d'un chapitre à part.

Il tient compte des hauteurs règlementaires inscrites dans les zones du PLU, ce qui se traduit par une volumétrie exprimant un mouvement croissant, décroissant et discontinu du bâti afin de maintenir la perspective sur la barre minotière et sur l'ancien réservoir « sprinckler » réhabilité qui restera visible depuis la rue de la Ganzau.

Il fait référence au passé industriel du site, en regroupant les constructions « monolithiques » (parking silo, logements collectifs) autour de l'ancien moulin (la « strate haute ») et en développant des constructions à caractère domestiques munies de toitures à deux pans (logements collectifs et intermédiaires) autour du bosquet existant en direction de la réserve naturelle (la « strate basse Est et Ouest»).
Le plan de composition général découle de la rencontre de ces deux « strates » . L'une axée sur le moulin existant et l'autre sur un axe Est-Ouest reliant la rue de la Ganzau aux rives du Rhin Tortu.

D'autres éléments de composition importants articulent le projet :
- le bosquet végétal qui doit être préservé et qui offrira un large espace végétalisé au centre du terrain.
- la trace de l'ancienne voie ferrée qui sera mise en valeur par la création d'un axe piéton reliant les bâtiments de la « strate haute » aux petits ensembles de la «strate basse» Ouest et qui pourra éventuellement se prolonger vers l'espace de jeux pour enfants situé au nord du terrain.
- Un axe Nord-Sud reliant les vestiges de l'ancien « pigeonnier » aux rives du Rhin Tortu en face de la petite chapelle familiale.

En limite Est, sur la rue de la Ganzau, une partie du terrain sera acquis directement par la collectivité afin d'élargir la rue de la Ganzau et d'y installer un large trottoir et quelques stationnements sur rue.

En limite Ouest, le terrain naturel préservé sur une trentaine de mètre de large sera également acquis directement par la collectivité pour la mise en place d'une piste cyclable reliant le moulin au quartier résidentiel des orpailleurs situés au Nord de la parcelle.
Cette composition délimitera ainsi 3 zones majeures (la strate haute, la strate basse Est et la strate basse Ouest) dont chacune fera l'objet d'une composition et d'un traitement architectural propre.

Maîtrise d'ouvrage :
Bouygues Immobilier

Maîtrise d'œuvre :
WK Architectes
Arcade studio
Linder Paysage
SFI ingénierie

GANZAU MOULINS BECKER

PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 04 Notice architecturale

Date : 30.01.2022

WEBER KEILING ARCHITECTES
ARCHITECTURE INTÉGRÉES ARCADE STUDIO

a- La strate haute : Un skyline urbain et paysagé

Implantation, organisation et composition des volumes

La strate haute est constituée par la barre minotière, lots (11 et 12), le futur parking silo (lot 13) situé en face le long de la voie d'accès et les deux bâtiments de logements collectifs, lots (4 et 5) qui seront construits dans leur continuité. La strate haute formera un groupe de 74 logements ~~dont 9 logements sociaux.~~
En faisant allégeance à l'ancien moulin, par la simplicité de leur forme, leur matérialité et et leur implantation de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, les bâtiments 4, 5 et 13 constituerons le marqueur du passé industriel. Les lofts et les appartements qui y seront développés bénéficieront pour la totalité d'une double orientation avec des balcons ou des terrasses ~~et en cas de mono-orientation d'ouverture et de balcons orientés vers le Sud :~~

- L'ancienne barre minotière

Elle est constituée par le bâtiment historique en R +5 +combles (de dimension : 81.5m de long, 11 m de large et 25m de haut) et d'un bâtiment en R+2 qui se retourne sur le Rhin-Tortu « bâtiment des turbines » (lot 12). Suite à des problématiques juridiques liés au droit d'eau et à l'exploitation de logements au-dessus du Rhin Tortu, ce dernier doit être partiellement démoli pour ne conserver que le local turbine dans la partie Ouest.
La démolition du bâtiment sur l'eau représente 800m^2 de surface habitable en moins.
Cette contrainte conduit à des modifications de la façade Sud de l'ancienne barre minotière. Il s'en suit également une modification de son aménagement intérieur et du nombre de logements.

A l'avant, le pignon est aujourd'hui partiellement masqué par un bâtiment de bureaux construit dans les années soixante qui sera démoli afin de restituer la façade d'entrée d'origine. A l'arrière, le bâtiment est prolongé par un bâtiment silo de même composition que le bâtiment principal mais sans ouvertures. Ce bâtiment inexploitable sera démoli et remplacé par une construction d'emprise identique (lot 11). ~~Un grand patio sera aménagé au centre du bâtiment « turbine » R+2 à cheval sur le Rhin Tortu.~~ Des cages d'escaliers et des ascenseurs seront crées et cet ensemble sera réparti et transformé en 27 logements ~~de type lofts~~ avec des balcons en forme de loggia aménagés dans les façades coté Sud sur le Rhin-Tortu. Le dernier étage sera consacré au développement de lofts en duplex sous les combles. Le Rez-de- Chaussée sera occupé par des locaux communs (~~caves,~~ locaux vélos, locaux OM et techniques) du coté de la voie de circulation, par des logements ~~et par la nouvelle turbine du coté du Rhin Tortu.~~
Le bâtiment existant est construit en béton et en maçonnerie enduite. Les façades rectilignes dissimulent à l'intérieur les techniques de construction des étages qui sont réalisés en béton, bois et métal. Une corniche en périphérie du Rez De Chaussée marque le socle de l'édifice et une autre développée au R+4 souligne l'extension réalisée entre les deux guerres (1928). Des ouvertures munies de baies vitrées répétitives et rehaussées de linteaux en brique de parement constituent la modénature des façades. L'ensemble de ces éléments sera conservé et réhabilité.

- L'ancienne barre minotière (suite)

Les modifications apportées permettent de retrouver une image plus fidèle de l'ancien Moulin, et respecte davantage les emplacements des baies préexistantes, notamment au rez-de-chaussée, afin de limiter au maximum les interventions non nécessaires.

C'est la façade Sud mise à nue par la démolition du bâtiment à R+2 sur l'eau qui fait l'objet des changements les plus importants. Là aussi, une reconstitution fidèle de la façade et des encadrements en briques sera réalisée. Le rez-de-chaussée fera quant à lui l'objet d'un ordonnancement neuf, calqué sur celui des étages. Une corniche neuve en brique se retournera sur cette façade pour la relier aux autres.

Les toitures seront déposées et remplacées par un complexe de type Prefalz à joints debout (+isolation).
Une rehausse du chaînage sur la façade Nord sera réalisée afin de s'aligner à celui de la façade Sud (actuellement le toit est dysymétrique avec un pan coupé en plus au Nord). La base de la nouvelle toiture restera donc dans une emprise définie par l'existant, alors que le faîtage sera 1,00m plus haut. Ceci s'explique par la nécessité de mettre en oeuvre une pente de 15° pour y intégrer des fenêtres de toit sans rehausse d'étanchéité, tout en permettant une hauteur habitable d'au moins 1,80m sur l'ensemble du niveau R+6.

Enfin, la séquence d'entrée a fait l'objet d'un nouvel aménagement conciliant accès PMR, vélos et piétons avec intégration de plantations sur le parvis.

- Le bâtiment « silo » lot 11

Il sera construit en R+5+attique en lieu et place de l'ancien silo démoli et comportera 15 logements. Le Rez De Chaussée sera occupé par des locaux communs et par deux logements disposant de terrasses sur le Rhin Tortu. Les logements situés dans les étages seront tous à double orientation. Une succession de balcons terrasses en «creux» ~~-~~seront disposées en façade Ouest ainsi qu~~e des balcons loggia~~ en façade Sud. Dans les derniers niveaux deux logements en duplex disposeront d'une pièce avec un dégagement d'accès en attique sur la toiture terrasse. La volumétrie des « boîtes » en attique sera un clin d'œil aux anciens édicules techniques disposés autrefois en toiture. Entre ces deux volumes a été rajouté le volume béton de la cage d'ascenseur ne dépassant pas la hauteur des acrotères ,ce qui le rend invisible depuis le rez-de-chaussée. Un claustra en métal laqué teinte RAL 9007 est fixé sur ce dernier pour des questions de sécurité liées aux interventions nécessaires en toiture, de même que la séparation des terrasses de logements. L'aspect ajouré du barreaudage métallique permet de conserver une pleine lecture des 2 volumes distincts.

Le bâtiment sera construit en béton ~~et en maçonnerie~~ enduit~~e~~, des corniches dans le prolongement de celles existantes seront développées en périphérie ainsi qu'en partie haute du socle de l'édifice. Les corniches ont été quelque peu redessinées dans une optique de conciliation entre faisabilité technique, et aspect patrimonial, à conserver impérativement.

La corniche basse sera traitée en béton lasuré teinte RAL 9007 pour renforcer l'idée de socle tout en étant cohérent avec les matériaux et techniques de mise en oeuvre de ce bâtiment, largement composé de béton. Elle reste en continuité avec la partie conservée de celle de la barre minotière. Le béton reste un matériau qu'on retrouve règulièrement dans la façade du Moulin, il nous est apparu cohérent de privilégier cette option.

La corniche haute, qui sera également en béton peint, a été légèrement amincie dans l'idée d'alléger et d'élancer la façade. Elle s'inscrit dans la continuité de la partie inférieure béton+briques de celle du Moulin tout en permettant une mise en oeuvre plus simple et pérenne à la jonction corniche/allège de fenêtre.
Davantage que de reproduire des corniches à l'identique, le but de ces interventions est de concilier patrimoine existant avec la temporalité dans laquelle s'inscrit la construction du bâtiment 11.
La lecture d'un ensemble architectural unifié avec la barre minotière est ainsi recherchée.

En remplacement de l'enduit texturé gris foncé, le mur béton du rez-de-chaussée sera traité en béton lasuré de teinte grise RAL 9007, afin de correspondre davantage à l'image industrielle du site. La teinte et l'effet de socle reliera le bâtiment avec celui de la barre minotière, tout en affirmant son caractère contemporain. Le béton comme matériau de finition sera gage de pérennité de la façade au regard des allées-venues engendrées par les différents accès aux locaux vélos, ordures ménagères et hall de l'immeuble. Des ouvertures munies de baies vitrées répétitives seront développées selon les principes de composition de la façade de la barre minotière.

- Le parking silo lot 13 :

L'émergence principale sera un volume monolithique parallélépipédique de hauteur constante et muni d'une succession de rampes latérales face au bâtiment de l'ancien moulin le long de la voie d'accès. Le bâtiment aura une hauteur de 11.34m à l'égout (R+3) et il sera rehaussé par un carport au 4ème étage respectant le prospect. La dimension du bâtiment sera de 62.34m de long et 19.75m de large (maille comprise). Il sera positionné parallèlement à l'ancien moulin dans un mouvement de linéarité horizontale. Un niveau enterré permettra d'atteindre un total de 216 places de stationnement avec les étages. L'entrée, sortie du silo se fera depuis la voie d'accès aménagée en sens unique le long de l 'ancien moulin. L'accès véhicules est rapproché de l'entrée du site et se situe aujourd'hui à l'extrémité Sud-Est. Des accès piétons, des escaliers et des ascenseurs seront situés de part et d'autre des pignons et seront accessibles de plain pied depuis le futur domaine public. Néanmoins, les cages d'escaliers ont été redistribuées et sont diagonalement opposées, ce qui nous permet de gagner 4 places de stationnement pour une même emprise Ainsi le nombre d'emplacements passe de 212 à 216. La cage d'escaliers Ouest est passée de la façade Nord à la façade Sud, le volume global n'est plus «tronqué» sur l'angle Sud-Ouest mais forme un angle droit.
Ces cages d'escaliers sont isolées du reste du parc de stationnement, couvertes et désenfumées. Pour des raisons de sécurité incendie, leur volume émerge au dernier niveau et s'inscrit dans le gabarit du PLU, ce qui explique leur volume biaisés aux extrémités.
Un local OM partagé sera situé au Rez de Chaussée à l'angle Sud-Ouest du bâtiment également le long de la voie d'accès. Ce dernier a été séparé en 2 locaux disctincts afin de respecter les préconisations du service gérant la collecte des déchets.
La structure du silo sera réalisée en poteaux-poutres béton avec des rives munies de gardes corps pleins en béton qui permettront de bloquer la lumière des phares. ~~La dalle du local OM et celle qui protége l'espace d'entrée formeront des bacs qui permettront les plantations en pleine terre et la végétalisation des façades.~~ Une maille métallique ~~de différentes densités~~ disposée en périphérie du bâtiment sera le support de plantations en pleine terre ~~également~~ et constituera ~~les compléments de~~ la façade végétale du silo.
Une bande de pleine terre en pied de façade de 40 à 50cm de large est proposée sur toute la périphérie pour garantir une végétalisation suffisamment dense et pérenne. C'est pourquoi l'emprise de la parcelle du silo est agrandie de 40 cm vers l'Ouest afin d'intégrer une bande de pleine terre et la végétalisation de cette façade (puisque la dalle haute du local OM e fait plus office de bac).

Dans le même temps, la largeur du bâtiment a été réduite de 30cm afin d'inscrire les acrotères rehaussées dans le prospect vis-à-vis du bâtiment 3 (OPHEA). Suite à des retours d'expériences avec des dimensions similaires, l'allée centrale de circulation passe donc de 5,80m à 5,50m.

- Les immeubles collectifs lots 4 et 5:

Ils seront construits selon les mêmes principes que les autres bâtiments en R+3+attique et comporteront 15 logements pour le bâtiment 4 et 17 logements pour le bâtiment 5. Ils seront constitués d'un socle en RDC avec des locaux communs, vélos, une chaufferie bois dans le bâtiment 4 et des logements de plain pieds disposant de jardins privatifs côté Ouest et Sud. Dans les étages chaque logement bénéficiera de la double orientation et d'un balcon situé à chaque angle. Les logements en attique disposeront d'une terrasse protégée de l'ensoleillement par les débords de toiture. De même que pour les autres bâtiments, les façades seront rythmées par l'alternance des allèges en béton, des ouvertures et des parties pleines en maçonnerie enduite.

Ces bâtiments ont fait l'objet de modifications portant principalement sur des matériaux de finition et des réorganisations interne aux logements qui se traduisent parfois par de légères modifications en façades (déplacement de baies vitrées).

Au niveau des rez-de-chaussées, l'enduit texturé gris foncé est aussi remplacé par un béton lasuré teinte RAL 9007 (cf Bâtiment 11) .
Les bandeaux périphériques en béton brut sont remplacés par un complexe mince composé d'un enduit sur PSE type Stolit Milano X-BL K (effet béton poli) d'épaisseur totale 50 à 60mm. Ils seront couronnés par une couvertine qui ceinturera toute la périphérie, des balcons aux tablettes de fenêtres.
Une lisse garde-corps a été rajoutée au niveau des balcons et le barreaudage bois des locaux cycles est remplacé par un barreaudage métallique teinte RAL 9007.

Enfin les 2 bâtiments ont été décalés de 40cm vers l'Ouest pour suivre le léger agrandissement de la parcelle du parking silo sans affecter la largeur de voirie nécessaire à la plantation d'arbres sur ses 2 côtés.

Matériaux et couleur des constructions

Le principe de composition des façades des logements de la strate haute repose sur la réinterprétation de la sobriété de l'architecture de la barre minotière. Les principales références étant la conjugaison des lignes horizontales (corniches) et verticales (ouvertures) qui constituent la façade du Moulin conservée et l'utilisation de matériaux aussi naturels et brut que possibles : enduit à la chaux, béton brut lasuré, bois et métal. Cette traduction d'une architecture rationnelle à dominante minérale est déclinée pour l'ensemble des bâtiments.
Le choix des systèmes constructifs et des matériaux de façade va de pair avec le souhait d'assurer économie, flexibilité et pérennité des constructions. Le principe de refend ou poteau porteur complété par une maçonnerie de remplissage et une isolation intérieure sera appliqué à chaque bâtiment selon leurs particularités. Les détails architecturaux peu nombreux mais soignés seront gages de qualité et de sobriété.
~~Les façades seront traitées en enduit à la chaux gris taupe texturé pour les soubassements, lisse blanc greige pour les étages et en béton brut lasuré pour les autres éléments.~~
Les menuiseries extérieures pour les logements seront en bois, laquées blanches pour l'ancien moulin et de teinte bois naturel pour les collectifs. Les menuiseries extérieures des parties communes seront en métal laqué dans la teinte des soubassements.
Les balcons et les terrasses seront en structure béton et pour certains en porte à faux. Leurs sous face seront en béton peint et leur surface en dalles sur plots.
Les gardes corps seront réalisés en tubes et/ou plats métalliques laqués, ainsi que les volets roulants et les BSO le cas échéant.

Les toitures : la 5ème façade sera traitée de façon harmonieuse car elle fera partie du paysage des habitants alentours. Les toitures seront donc végétalisées (lots 4 et 5) et un soin particulier sera apporté au traitement des édicules techniques.

a- La strate basse

Implantation, organisation et composition des volumes

La « strate basse » se décompose en deux zones bien distinctes situées de part et d'autre du large bosquet conservé, située en limite parcellaire Nord du terrain. Bien que distincts, l'ensemble des bâtiments de la « strate basse » s'ordonne selon le même axe central. Cet axe, d'abord circulable, puis piétonnier relie la rue de la Ganzau au Rhin Tortu et crée une percée visuelle Est-Ouest du terrain. Les 8 bâtiments qui constituent la « strate basse » viennent ainsi se positionner soit parallèlement soit perpendiculairement à cet axe.

Côté rue de la Ganzau, dans la partie Est de la « strate basse », 3 immeubles de logements collectifs sociaux s'organisent le long de la rue de la Ganzau, perpendiculairement à l'axe Est-Ouest. Ces 3 bâtiments sont disposés en quinconce de part et d'autre de cet axe. Un premier immeuble en R+3+combles vient s'implanter directement le long de la rue de la Ganzau légèrement en retrait de celle-ci afin de préserver une bande végétale en pied d'immeuble.

Un deuxième immeuble est prévu entre la rue de la Ganzau et le bosquet. Un peu plus en retrait de la rue ce qui permet l'implantation d'une bande végétale et d'un parking aérien en pied de façade Est. Côté Ouest, l'immeuble vient épouser la courbe de l'espace préservé du bosquet et ouvre de nombreuses vues cadrées et quelques balcons vers les arbres.

Le troisième immeuble de la partie Est de la «strate basse» se situe à l'arrière du bâtiment 1 et se prolonge jusqu'au centre du terrain. Ce bâtiment en forme de L ouvre des balcons et des terrasses à l'Est et à l'Ouest. La proximité du silo de voitures et du très haut moulin existant ferme en effet une partie des vues sud que pourraient offrir l'immeuble. Un parking aérien se déploie également en pied de façade Est, parking qui, en plus de larges bandes végétalisées, vient faire tampon avec le bâtiment 1 sur la rue.

Ce bloc de 3 immeubles forme une composition cohérente et respectueuse de son environnement et aussi des axes forts du plan masse.

En limite Ouest du terrain et de la «strate basse», nous proposons la réalisation d'un ensemble de 3 immeubles de logements intermédiaires et de 2 immeubles collectifs.

Ceux-ci forment des bâtiments longilignes tous parallèles à l'axe principal Est-Ouest de la composition. Leurs façades Ouest viennent également épouser l'ancien tracé de la voie ferrée, devenu un axe piétonnier majeur du projet, qui organise la distribution des accès à ces 3 immeubles intermédiaires et aux deux petits immeubles collectifs 6 et 7.

Ces derniers constituent un petit ensemble relié par une passerelle et qui se découpe respectivement à l'Est et à l'Ouest le long du tracé de l'ancienne voie ferrée et du bosquet préservé. Des vues cadrées sur ce bel espace végétalisé peuvent ainsi être proposées.

Afin de conserver une certaine cohérence dans la composition des immeubles, le collectif 7 (destiné à des logements sociaux) est aligné à l'ensemble de logements intermédiaires nord (10). Quant au bâtiment 6, il vient en prolongement du bâtiment 9, en opposition par rapport au cheminement piétonnier courbe de l'ancienne voie ferrée.

Ces 5 bâtiments forment ainsi un ensemble harmonieux et ordonné dans la composition globale du plan masse.

En terme de volumétrie et de composition, tous les immeubles de la «strate basse» sont conçus de façon similaire comme rémanence des ateliers présents autrefois au pied du moulin et qui présentaient une série de toitures à double pan accolé. Cet esprit anime les immeubles et leurs toitures.

La volumétrie des 3 immeubles sociaux sur rue respecte cette composition et présente, sur la rue de la Ganzau un découpage en plusieurs volumes plus restreints par la juxtaposition de plusieurs toitures à double pan l'une derrière l'autre qui donnent l'impression d'un traitement en pignons sur la rue. Les immeubles respectent également les hauteurs imposées au PLU en proposant une gradation des hauteurs de gouttières et faîtages du plus bas vers le plus haut, du Nord au Sud, afin d'emmener le regard du visiteur vers le sommet emblématique du moulin. Cet accroissement des hauteurs permet également de proposer une transition douce des bâtiments existant au Nord du terrain vers le moulin et son point culminant à plus de 35m.
En façade principale, les balcons de ces immeubles sont partiellement « encastrés » dans la façade et un jeu de teintes et matériaux au niveau du soubassement font décoller les volumes supérieurs en réduisant ainsi l'échelle globale des bâtiments.

Côté Ouest, les volumes des bâtiments proposent la même composition de petites toitures à double pans accolées. Contrairement aux immeubles sociaux côté Est, les toitures se développent le long de l'axe Est-Ouest donnant ainsi l'idée de maisons accolées et surélevées sur un socle en rez-de-jardin , accessibles depuis les venelles et coursives qui se déploient entre chaque bâtiment. En terme de hauteur, on reste sur des volumes en R+1+Combles sauf au sud-est du bâtiment 8 dont l'extrémité abrite un étage supplémentaire préparant ainsi un accroissement des hauteurs de bâtiment vers ceux de la « strate haute ».
La maison existante située en limite Est du terrain est, quant à elle conservée, à la fois dans sa localisation sur le terrain, mais aussi en terme de volume.

Les modifications apportées au niveau des bâtiments de la strate basse portent principalement sur des réorganisation intérieure des logements qui se traduisent parfois par de légères modifications en façades (déplacement, suppression ou ajout de quelques portes et baies vitrées).

L'aspect architectural des bâtiments, leur emplacement et leur hauteur ne changent pas significativement. La réorganisation interne des logements et des contraintes techniques et règlementaires nous ont parfois obligé d'épaissir l'un ou l'autre bâtiment de quelques dizaines de cm. Ces modifications se traduisent par une augmentation en emprise au sol de 47 m2 (moins de 1,5%) au global sur les bâtiments de la strate basse.

Matériaux et couleur des constructions

De même que dans la composition générale du plan masse, le traitement des façades et des teintes des bâtiments respecte le découpage en deux « strates ». il en va de même à l'intérieur de la «strate basse», quand à la différenciation Est-Ouest du programme.

Le secteur Est de la «strate basse» composé des 3 immeubles de logements sociaux est traité en enduit blanc cassé aux étages et en briques de parement et enduit teinte brique en soubassement. On retrouve également l'enduit teinte brique au creux des balcons « encastrés ». Ces teintes et matériaux rappellent ceux présents sur le moulin existant et sur les bâtiments de l'époque, créant un lien mémoriel avec le passé du site. Dans un souci de cohérence avec les teintes de façades, les garde-corps seront traités en verre blanc opaque et les menuiseries en brun rouge se détacheront des façades blanches tout en rappelant les briques et l'enduit de teinte similaire.

Les toitures de ces trois immeubles alternent des portions en pentes et des portions plates. L'ensemble des toitures en pente sera recouvert de tuiles en terre cuite blanche. D'aspect très contemporain, la tuile blanche prolongera avantageusement les façades blanches des bâtiments, accentuant la cohérence de l'ensemble. La tuile blanche se veut aussi un manifeste en faveur du « roof cooling » qui cherche à améliorer le confort d'été des occupants en réfléchissant un maximum les rayons solaires plutôt que de les absorber.

Côté Ouest, les façades des bâtiments de la «strate basse» sont traitées en cohérence avec ceux de la partie Est. On retrouve ainsi l'enduit blanc cassé, les menuiseries brunes et les tuiles blanches. Cependant, afin de privilégier les matériaux bio-sourcés, certaines parties de façades, garde-corps et éléments structurels seront traités en bois. Ces bâtiments de petite échelle traités en matériaux naturels viendront se fondre dans l'environnement très végétal et naturel de cette partie du terrain.

B- Clôtures et aménagements en limite :

Les limites du terrain font la part belle aux aménagements paysagers.

En limite nord, conformément aux directives du PLU, une large bande végétalisée et préservée et la limite avec les voisins se matérialise par une clôture de type treillis métallique rigide.

La limite est du terrain est marquée par la rue de la Ganzau. Si certains immeubles s'en approche parfois, une bande verte est néanmoins conservée en transition du trottoir et des bâtiments. Seule la maison existante conservée s'accole à la rue et le principe de clôture alternant des piliers en briques et un barreaudage métallique vertical est conservé aux abords de celle-ci. Plus au sud, s'ouvre l'accès de la rue vers le silo à voitures puis l'aménagement en pied du moulin.
Au nord, aux abords du bâtiment 2, la limite sur rue sera matérialisée par une haie végétale doublée d'une maille souple.

Les limites sud et ouest du terrain sont matérialisées par le Rhin Tortu qui créé une barrière naturelle infranchissable. Aux abord de la rivière le projet prévoit la préservation des espaces naturels sur une bande de 30m à l'ouest et 6m au sud du terrain. Au-delà, les façades des bâtiments et les clôtures végétalisées de chacun des logement délimitent les espaces privatifs des circulations et espaces communs.

Le reste des limites intérieures au projet est décrit précisément dans la partie paysagère de la notice ci-après.

C- Accès et aires de stationnements :

L'accès au terrain se fait par deux entrées principales situées rue de la Ganzau. Ces deux accès seront reliés par un bouclage accessible à certains véhicules motorisés (Ramassage des ordures ménagères, camions de déménagements, véhicules de secours). Des bornes rétractables permettront de filtrer les accès à cette boucle. Les voies d'entrées seront traitées en enrobé et autoriseront l'accès aux parkings aériens des immeubles sociaux et, plus au sud, au silo à voitures. Le bouclage sera quant à lui traité en pavés.

Les stationnements seront ainsi cantonnés à l'entrée de la parcelle préservant ainsi les 2/3 de la parcelle des nuisances des véhicules motorisés. L'ensemble des besoins automobiles du projet sont répartis dans le silo à voitures (contenant 216 places) et sur les deux parkings aériens au pied des immeubles sociaux. Quelques places de stationnement aériens sont également prévues au pied du silo, pour les besoins de la maison existante reconvertie en ERP.

Des locaux vélos sont également prévus et disposés à plusieurs endroits au sein du projet.
L'ensemble des logements de la «strate basse» ouest ont des locaux vélos extérieurs situés aux pieds des bâtiments 8 6 et 10, quant aux bâtiments sociaux, ils intègrent de larges locaux en leurs rez-de-chaussée. Pour les bâtiments de la « strate haute », les locaux vélos se situent au rez-de-chaussée de l'ancien moulin et directement accessibles depuis la voie principale en bouclage.

Les accès piétons aux immeubles se veulent les plus aisés possible. Ainsi, pour les immeubles sociaux, l'accès se situe soit directement sur la rue de la Ganzau (bâtiment 1) soit sur la voie en bouclage (bâtiment 2) ou encore depuis le parking aérien (bâtiment 3).

L'accès aux maisons intermédiaires de la «strate basse» se fera par des venelles végétalisées est-ouest depuis la voie piétonne sur l'ancienne voie ferrée. Au rez-de-chaussée les accès se feront directement depuis ces venelles. Pour les étages, des escaliers extérieurs donnant sur des coursives permettront aux résidents d'accéder chez eux sans vues directes sur les logements du rez-de-chaussée.

Les petits collectifs 6 et 7 seront accessibles depuis une petite placette le long de la voie piétonne courbe. Les logements du rez-de-chaussée seront accessibles directement depuis cette placette. Les logements de l'étage nécessiteront d'emprunter un escalier commun situé contre le bâtiment 7 et une passerelle extérieure permettra de rejoindre les logements du bâtiment 6.

L'accès à la maison existante transformée en ERP restera à l'arrière de celle-ci depuis le petit parking aérien.

Les locaux d'ordures ménagères seront quant à eux à proximité de la voie de bouclage. Pour les logements sociaux, chaque bâtiment possèdera son propre local en rez-de-chaussée et à moins de 15 mètre des voies de circulation (rue de la Ganzau pour le bâtiment 1 et voie de bouclage pour le 2 et le 3).

Les locaux OM des bâtiments intermédiaires et collectifs se situeront dans un grand local commun au pied du silo à voiture.

D- Traitement des espaces libres et plantation:

voir notice paysage