

Programmation quartiers durables

Etude de programmation - Reichstett
Zone IINA1 - IINA2



Pour atteindre les objectifs du Programme local de l'habitat, un outil opérationnel de programmation, appelé SOZHA (Schéma d'orientation des zones d'habitat), a été mis en place sur le territoire de la CUS.

Plusieurs zones ont fait l'objet d'une étude de programmation dont les zones IINA1 et IINA2 à Reichstett.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le SOZHA s'appuie sur un recensement, effectué en 2005, sur le potentiel urbanisable des zones futures d'urbanisation dans la CUS.

La problématique :

L'objectif est de proposer, sur la base d'un diagnostic transversal, un projet d'urbanisation durable conciliant à la fois les objectifs intercommunaux inscrits dans les documents d'urbanisme, les besoins de la commune et des futurs habitants.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre novembre 2008 et juin 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette étude a trois objectifs :

- prendre en compte dans le projet tous les éléments de contexte permettant de répondre aux besoins de la commune et des futurs habitants,
- élaborer une programmation permettant d'obtenir le meilleur rapport possible entre densité et qualité urbaine,
- permettre aux communes d'anticiper les retombées de l'urbanisation et de prévoir les éventuelles mesures d'accompagnement.

EVALUATION URBAINE

Le diagnostic réalisé à la fois à l'échelle de l'ensemble de la commune de Reichstett et des zones IINA1 et IINA2 fait ressortir comme principaux enjeux pour le futur projet :

- Le rééquilibrage démographique, en anticipant le vieillissement et ses conséquences.
- La diversification du parc de logement pour mieux répondre aux besoins.
- L'amélioration des déplacements, par les modes doux pour les communes limitrophes et par les transports en commun.



- L'intégration de la future extension, en la connectant avec le reste de la commune, en développant des formes urbaines adaptées aux gabarits des voiries et aux bâtis déjà existant et en développant des équipements ou des espaces publics pour l'ensemble de la commune.
- La prise en compte de la qualité environnementale par la valorisation du corridor écologique du canal, par des espaces publics plurifonctionnels et par des réponses adaptées en places de stationnement.

DÉFINITION DU PROGRAMME

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet de 600 logements a été proposé** dans le cadre de cette étude, ainsi qu'un exemple de sa traduction spatiale. Celle-ci intègre les principes fondamentaux pour un bon aménagement du site, à savoir :

- Connecter la zone au reste de la commune en prolongeant les rues existantes, en créant un réseau de voies hiérarchisées et un axe structurant.
- S'appuyer sur le corridor vert pour créer une limite paysagère le long de la route départementale.
- Prévoir la possibilité de traverser la route départementale et le canal.
- Créer une connexion supplémentaire avec la rue de Mundolsheim et une connexion modes doux avec la rue du Général de Gaulle.
- Réaliser un maillage interne de cheminement piétons/cycles à l'intérieur du quartier.
- Créer des liaisons entre la zone et d'une part, la promenade le long du canal, d'autre part les équipements, services et commerces.
- Implanter un espace vert en limite de la route départementale et deux espaces verts publics en coeur de zone.
- Diversifier l'habitat : Immeubles R+2/3 le long de la départementale et du canal ; immeubles R+4 à l'entrée de la rue du Général de Gaulle ; maisons individuelles en contact avec l'existant ; individuel groupé en coeur de zone.
- Réaliser 820 places de parking, hors stationnement visiteurs.

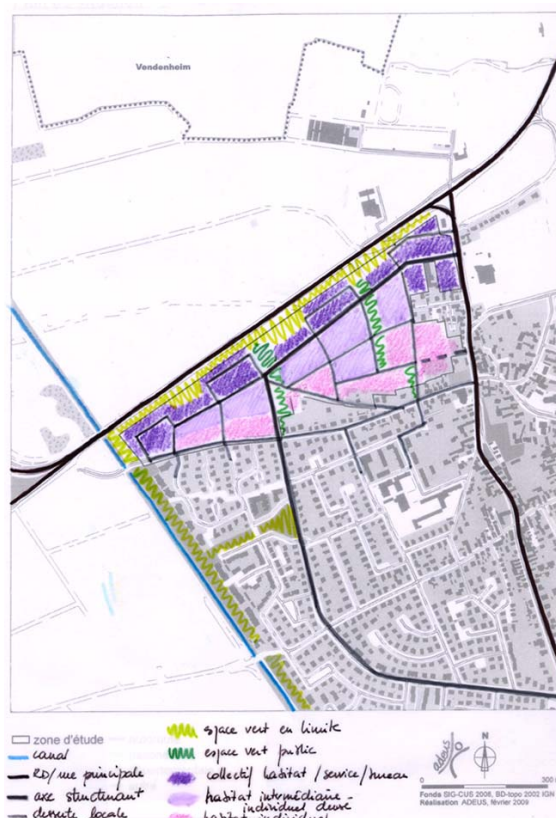
L'ensemble de ces principes devrait constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation quel que soit le projet d'urbanisation à venir sur ce site.

LES IMPACTS DU PROJET

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 1410 habitants**. L'impact attendu sur les effectifs scolaires serait largement au-dessus de ce que les équipements de la commune peuvent absorber, une proposition de phasage en trois tranches est donc proposée dans le cadre de l'étude.

La zone devrait générer 3 100 déplacements quotidiens en voitures, qui se répartiraient, de manière équivalente entre la D37 et la D63, cette dernière étant déjà saturée.

Les typologies d'habitat



Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : 35606 Programmation quartiers durables

Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Mathilde Delahaye, Valentine Ruff, Ahmed Saïb, Benoît Vimbert, Mathieu Lavenn, Sylvie Rivière

Nombre de pages : 37

Résumé : Nicolas Prachazal