

Programmation quartiers durables

Etude de programmation - Eckbolsheim
Zone IIAU



résumé

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 la zone IIAU à Eckbolsheim.

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 mars 2008 et août 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 d'Eckbolsheim et de la zone IIAU permet de faire ressortir les principaux enjeux du futur projet :

- Poursuivre le développement diversifié des logements de la commune.
- Anticiper le vieillissement de la population par un parc permettant le renouvellement de la population par rotation.
- Développer des structures spécifiques aidées.
- Prévoir des formes urbaines mixtes de manière à favoriser le développement du pôle de services et d'emplois et multiplier les liens entre les zones d'habitat et le pôle multimodal.
- Encourager les déplacements en transport en commun et modes doux.
- Concilier la fonction de transit de la Voie de liaison intercommunale ouest (VLIO) et sa fonction urbaine de desserte de quartier.
- Améliorer le fonctionnement des réseaux.
- Créer une porte vers la coulée verte d'agglomération.
- Prévoir la mutualisation des espaces d'infiltration.
- Intégrer les lignes à haute tension dans le projet comme un potentiel pour l'aménagement d'espaces verts.
- Prévoir des espaces publics multi-fonctions.
- Optimiser la qualité environnementale.
- Prendre en compte les nuisances sonores et le gabarit des voies dans le choix des formes urbaines.



DÉFINITION DU PROGRAMME

Ces propositions se basent sur des hypothèses, certains éléments - tels les tracés de transports en commun - n'étant pas connus à ce jour. Certaines propositions pourraient ainsi devenir caduques.

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet de 900 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 :

- Réaliser des logements sous forme urbain dense, avec toutefois des secteurs à densité variable.
- Programmer en alternance du tertiaire et/ou de l'activité avec de l'habitat sur les voies de circulation importantes.
- Affirmer une continuité urbaine entre le tissu existant et les formes urbaines des nouveaux secteurs d'urbanisation.
- Intégrer l'environnement existant dans la programmation de la zone.
- Planter un équipement d'agglomération au nord de l'A351.
- Articuler la composition des espaces verts avec les différentes fonctions et formes urbaines.
- Diversifier les secteurs d'habitat.
- Créer des espaces de partage entre la population sur place et les nouveaux arrivants.
- Traiter l'espace public, la circulation et le stationnement en fonction des ambiances urbaines souhaitées, qui seront différentes suivant les secteurs.
- Prendre en compte les contraintes existantes (lignes à haute tension, VLIO,...) dans la conception des espaces publics.
- Intégrer des éléments paysagers forts.
- Créer de nouvelles centralités intercommunales.
- Associer la nouvelle zone au parc de la Bruche.
- Réaliser 1 280 places de stationnement, hors visiteurs et hors structures spécifiques de logement.

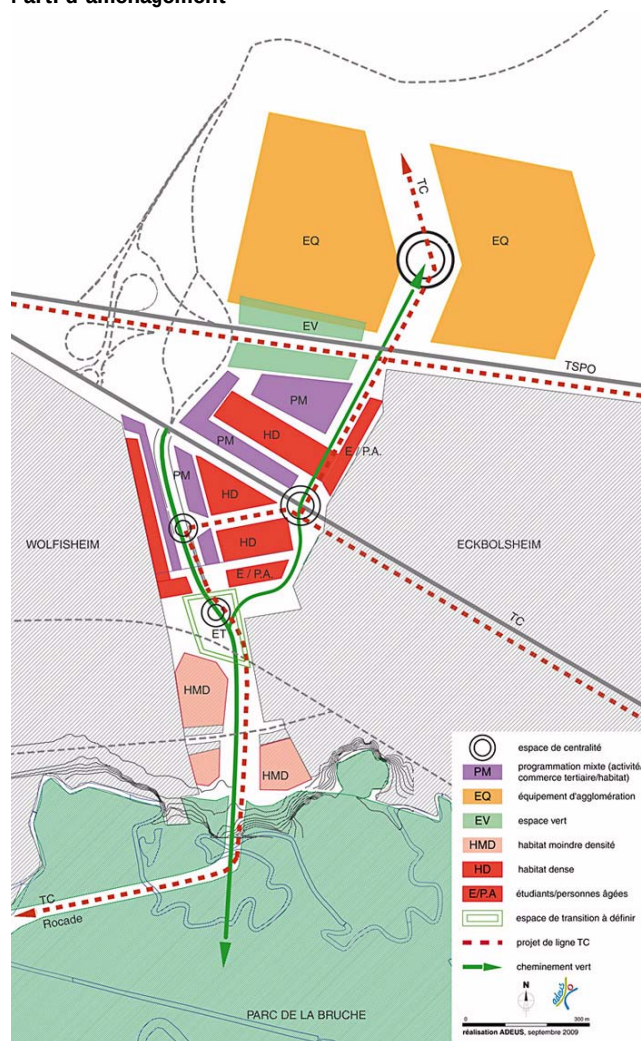
L'ensemble de ces principes devrait constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation quel que soit le projet d'urbanisation à venir sur ce site.

LES IMPACTS DU PROJET

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 2 100 habitants**. Concernant les effectifs scolaires, les marges de manoeuvre sont faibles et seul un phasage sur le très long terme permettrait d'absorber les arrivées sans investissement.

La zone devrait générer 3 000 déplacements quotidiens en voitures, qui se répartiraient entre la RN4, l'A351 et la VLIO.

Parti d'aménagement



Type de projet : **Programme Partenarial**

Nom du projet : **35606 Programmation quartiers durables**

Equipe projet : **Nadia Monkachi (chef de projet), Janine Ruf, Géraldine Mastelli, Ahmed Saïb, Benoît Vimbert, Mathieu Lavenn, Maryline Roussette**

Nombre de pages : **34**

Résumé : **Nicolas Prachazal**