

Eurométropole de Strasbourg
Commune d'ECKBOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
MISE EN COMPATIBILITE

**Mise en compatibilité du règlement relatif à l'extension du secteur
d'urbanisation au nord de la route de Wasselonne, dans le
prolongement des poteries au nord - est**

Dossier d'enquête publique
Avril 2015

SOMMAIRE

I. PROCEDURE DE DUP EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ECKBOLSHEIM	3
II. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ECKBOLSHEIM AVEC LE PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE SUR LE SECTEUR DIT : « JEAN MONNET »	4
1. Situation du secteur de projet dit « Jean Monnet »	4
2. Objectifs de l'aménagement du secteur de projet dit « Jean Monnet »	5
3. Principes généraux d'aménagement du secteur de projet dit « Jean Monnet »	5
a. Accès à la zone	5
b. Principes de voirie	7
c. Principes d'implantation	7
d. Les caractéristiques des constructions	8
e. Espaces publics libres (dispositions inchangées)	9
f. Orientations paysagères	9
g. Schéma d'aménagement	10
III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT du PLU	11
IV. Pièces modifiées du PLU d'Eckbolsheim	11
1. Le rapport de présentation	11
2. Les orientations particulières d'aménagement	11
3. Le règlement (écrit et graphique)	11

I. PROCEDURE DE DUP EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ECKBOLSHEIM

En application des dispositions combinées des articles L 123-14 et L 123-14-2 du code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Lorsque la réalisation d'un projet n'est pas compatible avec les documents d'urbanisme, l'enquête publique préalable à DUP doit également porter sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés.

Comme la concertation et les discussions avec les élus, menées lors des études relatives à la création de ce projet de ZAC, approuvé par le Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg le 25 octobre 2013, ont abouti à un scénario d'aménagement plus abouti et partiellement différent de celui présenté dans l'orientation particulière d'aménagement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Eckbolsheim, la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC est nécessaire.

Principalement, les études préalables à la création de la ZAC Jean Monnet ont démontré la nécessité d'adapter les éléments suivants du PLU d'Eckbolsheim :

- D'augmenter les densités dites élevées du secteur à dominante d'habitat à R+5 au lieu de R+4 et d'augmenter les densités dites faibles à R+3 au lieu de R+2 ;
- De supprimer le secteur d'activités tertiaires le long de la rue Jean Monnet et de le remplacer par un secteur à dominante d'habitat avec des densités dites élevées (R+5) ;
- De supprimer le traitement végétal à aménager le long de la rue Jean Monnet ;
- De supprimer la piste cyclable – piétonnière le long de la rue Jean Monnet et de la relocaliser sur la voirie qui sera ré aménagée.
- De supprimer l'espace vert à aménager et augmenter la part du végétal autour de la voirie principale de l'opération ;
- De modifier les accès et les tracés de principe de la voirie et d'instaurer un nouveau point d'accroche sur la rue Jean Monnet.

Ces éléments permettront d'améliorer la qualité du projet en traduisant le dossier de réalisation de la ZAC qui aura été mis au point avec le futur aménageur. Ces éléments de projet devront rester compatibles avec l'économie générale du PLU.

Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme d'Eckbolsheim, approuvé par la Communauté Urbaine de Strasbourg, le 20/12/2007 et dernièrement modifié le 28/10/2011

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

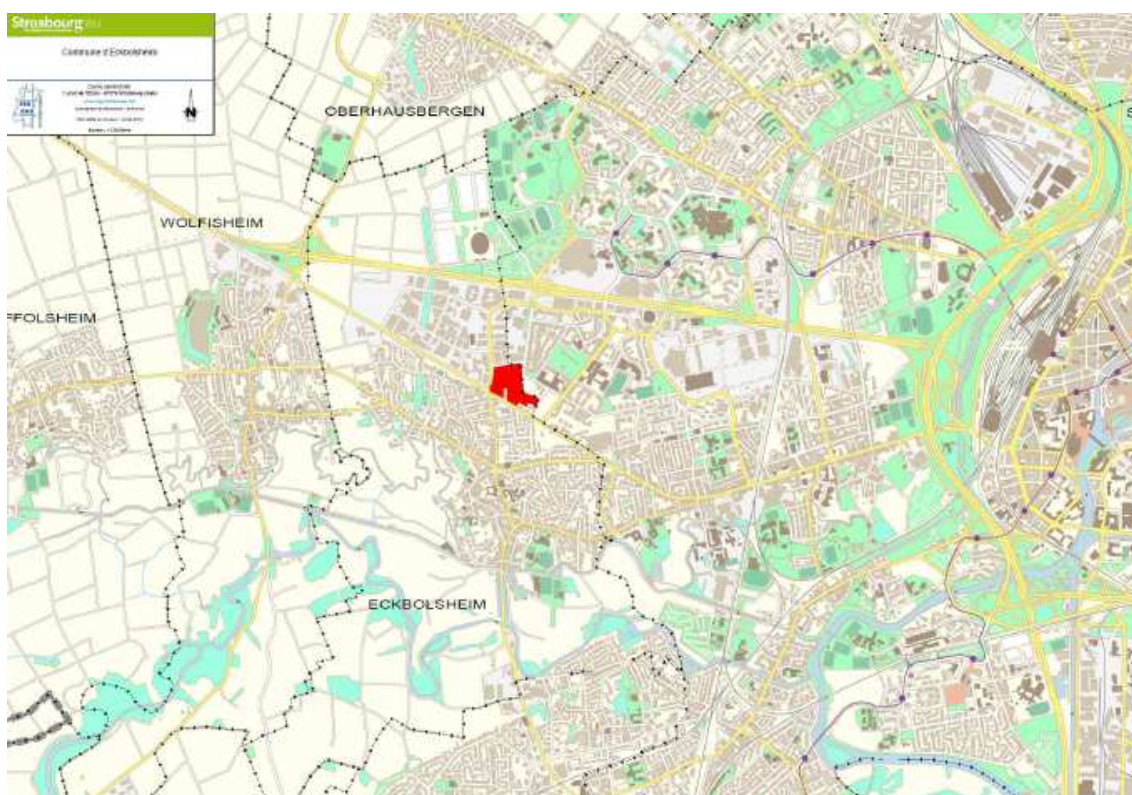
II. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ECKBOLSHEIM AVEC LE PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE SUR LE SECTEUR DIT : « JEAN MONNET »

1. Situation du secteur de projet dit « Jean Monnet »

Le secteur concerné, d'une surface d'environ 4,4 hectares, est situé sur le ban communal d'Eckbolsheim.

Si le caractère dominant de secteur est agricole, il est bordé de trois zones déjà urbanisées :

- la zone urbaine d'Eckbolsheim au sud,
- le parc d'activités économiques à l'est
- et le quartier des Poteries de Strasbourg au nord et à l'ouest.



2. Objectifs de l'aménagement du secteur de projet dit « Jean Monnet »

Les grands objectifs poursuivis dans l'aménagement de ce secteur, tels qu'ils sont décrits dans l'orientation particulière d'aménagement du plan local d'urbanisme (PLU) d'Eckbolsheim, approuvé le 20/12//2007, ne sont pas remis en cause.

En effet, l'aménagement du secteur restera voué à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation d'habitation.

Toutefois, les hauteurs maximum autorisées des constructions seront plus importantes. La densité de logement pourra de fait être plus importante.

Le secteur réservé à de l'activités tertiaires le long de la rue Jean Monnet est remplacé par un secteur à dominante d'habitat avec des densités dites élevées (R+5) et le traitement végétal à aménager le long de la rue Jean Monnet est supprimé.

La piste cyclable – piétonnière le long de la rue Jean Monnet est supprimé du périmètre de l'opération. Elle sera relocaliser sur la rue Jean Monnet qui sera ré aménagé à terme

L'espace vert à aménager est supprimé mais la part du végétal autour de la voirie principale de l'opération sera augmenté.

Les accès et les tracés de principe de la voirie seront modifiés tandis qu'un accès sera créé sur la rue Jean Monnet.

3. Principes généraux d'aménagement du secteur de projet dit « Jean Monnet »

L'urbanisation de ce secteur devra se faire en respectant plusieurs principes :

- mixité des fonctions urbaines,
- diversité de l'habitat,
- intégration paysagère des constructions respectueuses de l'environnement,
- aménagement en utilisant le concept de la haute qualité environnementale et forte présence du végétal.

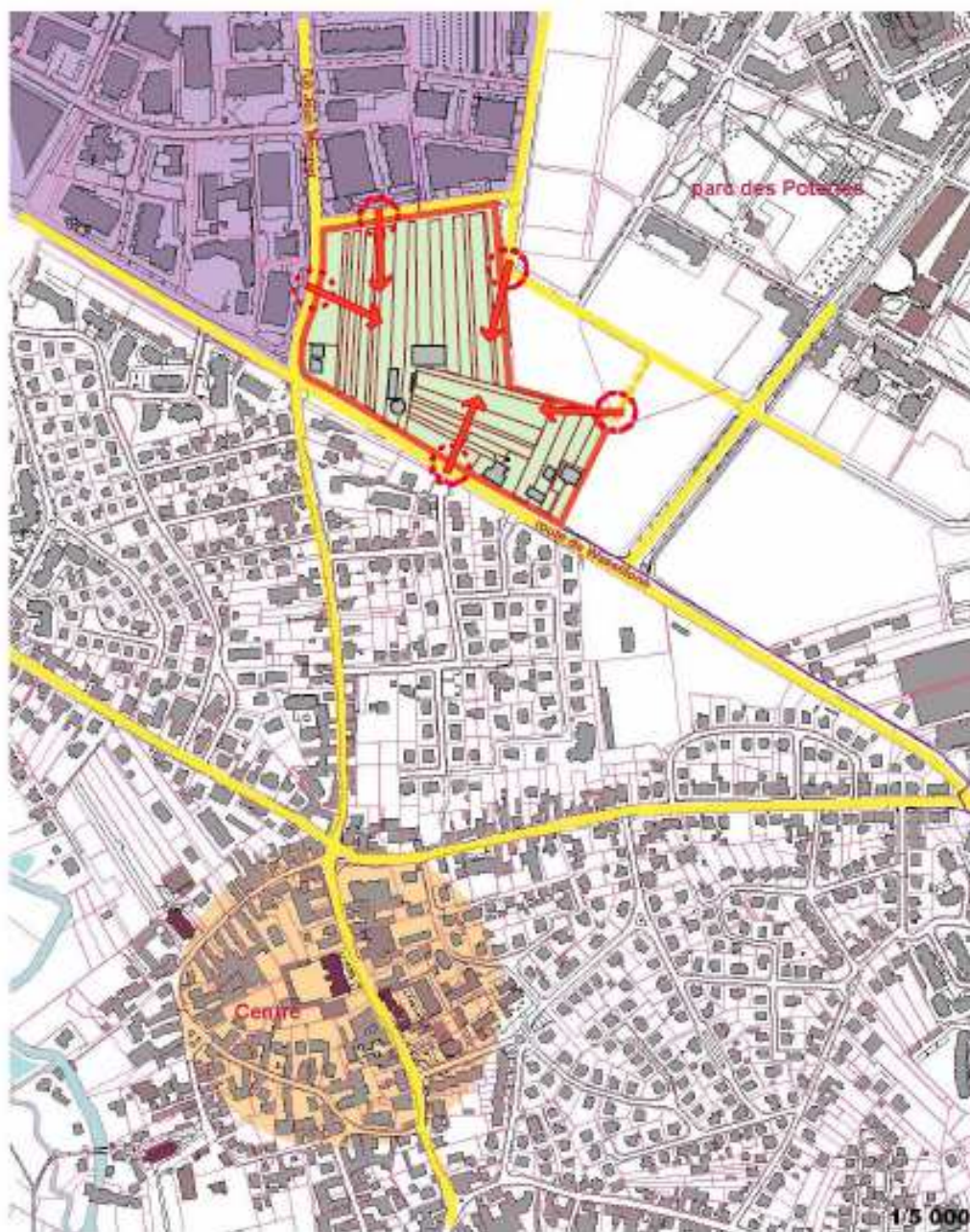
a. Accès à la zone

Les accès à ce futur quartier continueront de permettre d'assurer sa connexion aux quartiers existants avoisinants d'Eckbolsheim et des Poteries de Strasbourg.

Les accès des véhicules à moteur se feront à partir des rues Paul Rohmer, Cerf Berr au nord et à partir de la route de Wasselonne au sud. Un accès sera réalisé depuis la rue Jean Monnet afin de desservir les constructions au droit de cette rue.

Un accès des véhicules à moteur à la zone a été ajouté rue Jean Monnet sans être relié à une voirie de desserte.

Schéma d'aménagement du secteur d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des Poteries



Commune d'Eckbolsheim : secteur Wasselonne - Jean Monnet
Principes d'accroche à l'environnement

 Point d'accroche sur le réseau existant

DUAH / Mission Arc Ouest / Octobre 2014

b. Principes de voirie

La structure du système viaire ne devra pas générer d'enclavement du territoire mais être réalisée dans le but de relier ce futur quartier aux quartiers mitoyens. Ce principe reste inchangé. Un accès aux constructions situées le long de la rue Jean Monnet est instauré.

Le projet veillera à permettre les continuités de circulation avec les quartiers existants par le biais de deux voies (matérialisées sur l'esquisse sous forme de tracé de principe). Le profil de ces voies devra être étudié avec des alignements d'arbres assurant une séparation entre circulation automobile et circulation en mode «doux» piétons-cycle pour sécuriser les déplacements.

Une de ces voies, reliant la rue Cerf Berre et la route de Wasselonne constituera la voirie principale. Le traitement végétal au droit de cette voie sera plus conséquent, de façon à compenser la suppression de l'espace vert à aménager sur le site qui est supprimé du projet.

La future piste cyclable rue Jean Monnet sera relocalisé en dehors du périmètre de l'opération, sur la rue Jean Monnet qui sera ré aménagée à terme lors de la reconfiguration globale de la rue Jean Monnet.

Le projet d'aménagement développe également une offre importante pour les modes doux. La voirie principale comprendra des pistes cyclables et des cheminements piétons largement dimensionnés, la voirie de desserte sera traitée en voie mixte.

Le traitement végétal sous forme de bande verte plantée situé à l'Ouest du secteur est supprimé du projet.

c. Principes d'implantation

Bâtiments d'habitat

La surface et le nombre des parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants tout en privilégiant la densité.

Les constructions les plus hautes s'implanteront le long des axes principaux existants ou à créer. Les hauteurs plus importantes en bordure de quartier vont décroître vers l'intérieur des îlots. Les cœurs d'îlots plus intimes seront ainsi protégés des nuisances sonores. Ils seront composés de différentes formes d'habitat : habitat intermédiaire, petits collectifs, maisons en bande. L'objectif est de développer un quartier mixte dans les formes d'occupations afin de susciter une réelle mixité sociale à l'échelle du projet.

Les bâtiments à vocation principale d'habitation acceptent les activités/commerces/services compatibles avec la vocation principalement résidentielle du projet. Les commerces, activités et services compatibles avec les habitations seront préférentiellement situés en pied d'immeubles et dans le prolongement de la rue Cerf Berr et de la route de Wasselonne ainsi que le long de la rue Jean Monnet afin de travailler la transition avec le parc d'activité existant. Cette mixité des fonctions permet

à la fois d'animer le quartier et de permettre aux futurs habitants de bénéficier de services de proximité

La trame viaire est modifiée (Cf Principes de voirie) et sa répartition dans l'espace devra être l'outil privilégié de constitution d'îlots de tailles variées, propices à la création de formes urbaines différenciées. L'implantation des bâtiments se fera en léger recul par rapport à l'alignement afin de libérer un espace dédié à recevoir un traitement végétal. L'objectif consiste à habiller les contours de l'urbanisation de part et d'autres des voiries.

Quant aux parkings et aux espaces privatifs, ils se verront relégués à l'arrière.

Les bâtiments d'activités jouxtant la rue Jean Monnet sont supprimés du projet

L'implantation des bâtiments à vocation principale d'habitation acceptent toutefois des activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle du projet.

Le recul le long de la rue Jean Monnet permettant de dégager un espace destiné à recevoir une piste cyclable-piétonne est supprimé puisque la piste cyclable-piétonne sera réalisée dans le cadre du réaménagement de la rue Jean Monnet.

Le traitement végétal à aménager situé au droit de la rue Jean Monnet est supprimé.

L'aménagement des espaces privatifs et des parkings se fera à l'arrière des bâtiments.

Les parkings et un accès le long de la rue Jean Monnet sont désormais autorisés.

d. Les caractéristiques des constructions

Les formes liées à l'habitat

Le projet privilégiera les formes urbaines à dominante d'habitat suivantes :

- denses dans la partie Nord-Est de la zone à R+5 au lieu de R+3 à R+4 mais également dans la partie sud, est et au abords de la voirie principale reliant la rue Cerf Berre et la route de Waselonne
- moyennement denses dans les parties centrale et Est de la zone, avec des hauteurs pouvant atteindre R+3 au lieu de R+2.

Cette augmentation de la densité de logements permet de répondre à l'enjeu de production de logements en première couronne de l'agglomération strasbourgeoise et de production de logements aidés identifié par le PLH et le SCOT. De la même manière, cette élévation de la densité est légitime compte tenu de la proximité du terminus de la ligne D du Tramway. En termes de forme urbaine, une densité plus élevée de certains bâtiments, permet de développer sur les autres secteurs du projet une gamme plus complète de logements (petits collectifs, intermédiaires, individuels denses). » « La forme urbaine privilégiée sur le secteur sera celle du R+niveaux+attique. Cette typologie architecturale permet d'atténuer la sensation de hauteur et de développer des espaces extérieurs généreux pour les appartements.

Pour les formes collectives, la réalisation en îlot constitué fermé ou semi ouvert sera privilégiée par rapport aux implantations en îlot déstructuré. Cela vise à constituer un

environnement le plus urbain possible pour les rues et les espaces publics (cette disposition reste inchangée).

Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins des habitants et s'adapter à ceux des personnes handicapées et à ceux générés par le vieillissement de la population (cette disposition reste inchangée).

Les opérations nouvelles devront comporter 10% de logements adaptables destinés aux personnes âgées ou handicapées (cette disposition reste inchangée).

Les opérations nouvelles devront concourir à satisfaire l'objectif de réalisation des 25 % de logements aidés, conformément aux orientations de la loi Duflot.

e. Espaces publics libres (dispositions inchangées)

Des espaces libres à vocation collective seront proposés dans chaque opération pour agrémenter les nouvelles extensions urbaines et y créer des espaces de sociabilité propices à l'intégration des populations futures. Ils seront destinés à la détente et entreront à terme dans le patrimoine paysager de la commune.

Leur localisation dans l'opération, leur géométrie et leur dimensionnement devront être cohérents avec cet objectif et cette destination.

f. Orientations paysagères

Une végétalisation destinée à estomper, atténuer le front bâti devra être mise en place afin de gérer l'interface espace bâti / espace non bâti. Cette végétalisation devra être réalisée nonobstant la suppression de l'espace vert à aménager au droit de la rue Cerf Berre et le traitement végétal à aménager le long de la rue Jean Monnet.

Les voiries devront également être accompagnées de végétation.

g. Schéma d'aménagement

Schéma d'aménagement du secteur d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des Poteries avant modification :



Schéma d'aménagement du secteur d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des Poteries après modification :



III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PLU

La mise en compatibilité des orientations particulières d'aménagement du PLU d'Eckbolsheim avec le projet d'aménagement du secteur situé au droit de la rue Jean Monnet et de la route de Wasselonne ne remet pas en cause les principes généraux d'aménagement. L'urbanisation de ce secteur devra se faire respectera les principes visant préserver la mixité des fonctions urbaines, la diversité de l'habitat, l'intégration paysagère des constructions respectueuses de l'environnement, l'aménagement en utilisant le concept de la haute qualité environnementale et la forte présence du végétal.

IV. PIECES MODIFIEES DU PLU D'ECKBOLSHEIM

1. Le rapport de présentation

La présente note de présentation modifie et complète le rapport de présentation du PLU d'Eckbolsheim.

2. Les orientations particulières d'aménagement

3. Le règlement (écrit et graphique)