

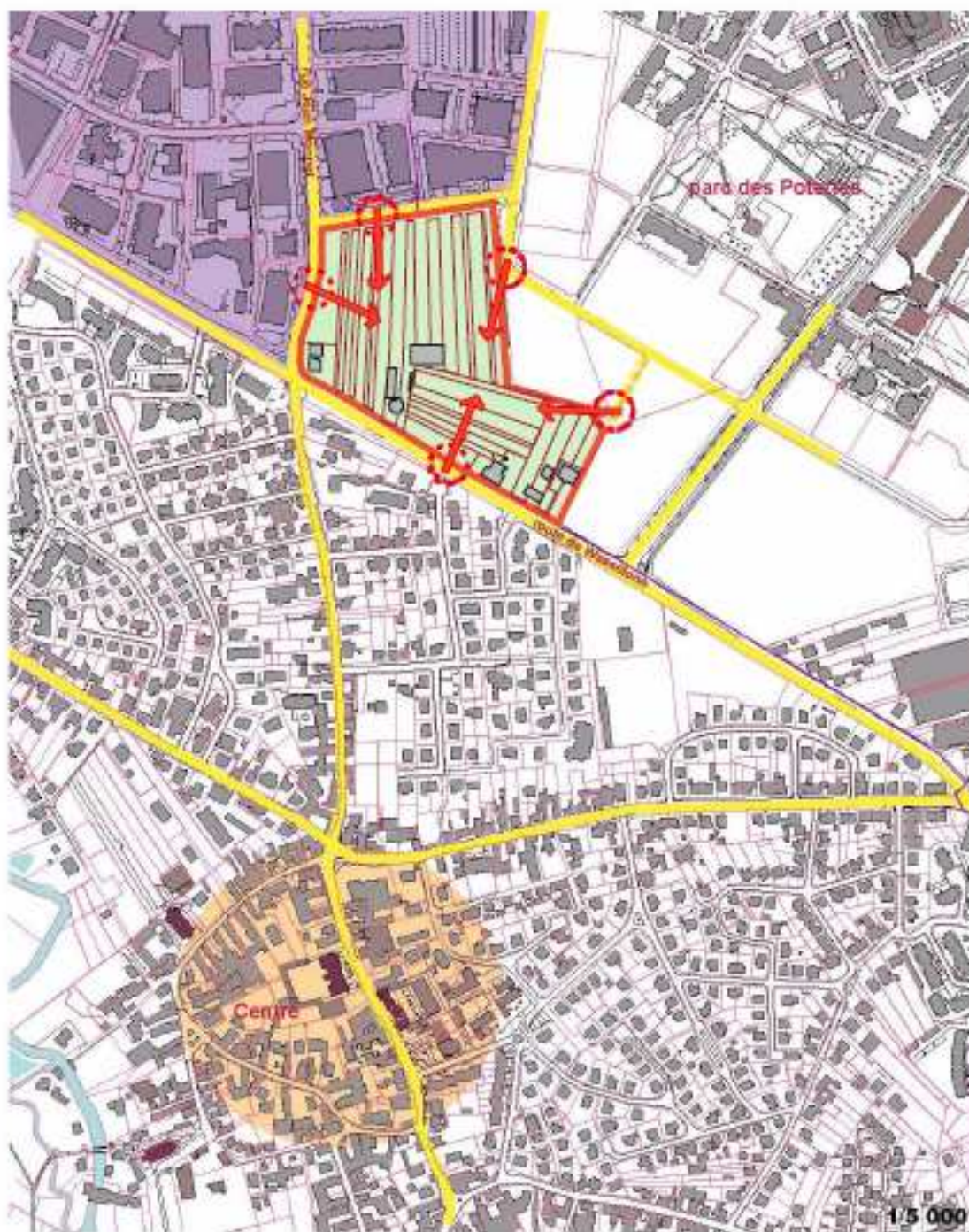
Eurométropole de Strasbourg
Commune d'ECKBOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
MISE EN COMPATIBILITE


**Mise en compatibilité de l'orientation particulière d'aménagement
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

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

II. EXTENSION DU SECTEUR D'URBANISATION AU NORD DE LA ROUTE DE WASSELONNE, DANS LE PROLONGEMENT DES POTERIES AU NORD EST

A) Situation et principes généraux d'aménagement

A l'Est du ban communal, dans le prolongement du quartier des Poteries, le secteur situé entre la route de Wasselonne au Sud, la rue Jean Monnet à l'Ouest, la rue Paul Rohmer au Nord et la limite communale à l'Est, accueillera un futur quartier urbain mixte (habitat, activités non nuisantes et non polluantes, équipements, commerces et services).

Ce secteur de transition entre le quartier des Poteries de Strasbourg et la ville d'Eckbolsheim devra s'urbaniser en continuité et de manière harmonieuse avec l'environnement immédiat.

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.

B) Accès à la zone

Les accès à ce futur quartier devront 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.

D'autres accès seront prévus, à partir du quartier des Poteries de Strasbourg, dans le prolongement des voies existantes (rue du Cerf Berr...).

C) Principe de voirie

La structure du système viaire ne devra pas générer d'enclavement de la zone mais être réalisée dans le but de relier ce futur quartier aux quartiers mitoyens.

Le projet veillera à permettre les continuités de circulation des véhicules à moteur avec les quartiers existants par le biais d'une voirie principale reliant la rue Cerf Berr à la route de Wasselonne et une voirie de desserte, dite « secondaire », reliant les rues Cerf Berr et Paul Rohmer (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.



D) 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.

La trame viaire 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.

E) Les caractéristiques des constructions

Les formes liées à l'habitat

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

- dense en périphérie de la zone et le long de la voirie principale reliant la rue Cerf Berr à la route de Wasselonne. La hauteur maximum des constructions correspondra à un niveau de rez de chaussée et de 5 étages.
- moyennement denses dans les parties centrale et Est de la zone. La hauteur maximum des constructions correspondra à un niveau de rez de chaussée et de 3 étages.

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.

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.

Les opérations nouvelles devront comporter 10% de logements adaptables destinés aux personnes âgées ou handicapées.

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

F) Espaces publics libres

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.

G) Orientations paysagères

Une végétalisation destinée à estomper, atténuer le front bâti devra mise en place afin de gérer l'interface espace bâti / espace non bâti.

Les voiries devront également être accompagnées de végétation.