



PLU

plan local d'urbanisme

4. ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DOSSIER APPROUVÉ
25 JUNI 2021

ADEFU
URBANISME

Strasbourg.eu
eurométropole

direction *urbanisme*
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

- RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES -

PROCÉDURE	DATE D'APPROBATION
PLU approuvé	16 décembre 2016
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Mise en compatibilité n° 1	3 décembre 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification simplifiée n° 4	18 décembre 2020
Modification n° 3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 2	25 juin 2021



PLU

plan local d'urbanisme

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 1

4.1. OAP Thématiques

4.2. OAP Métropolitaines

4.3. OAP Intercommunales

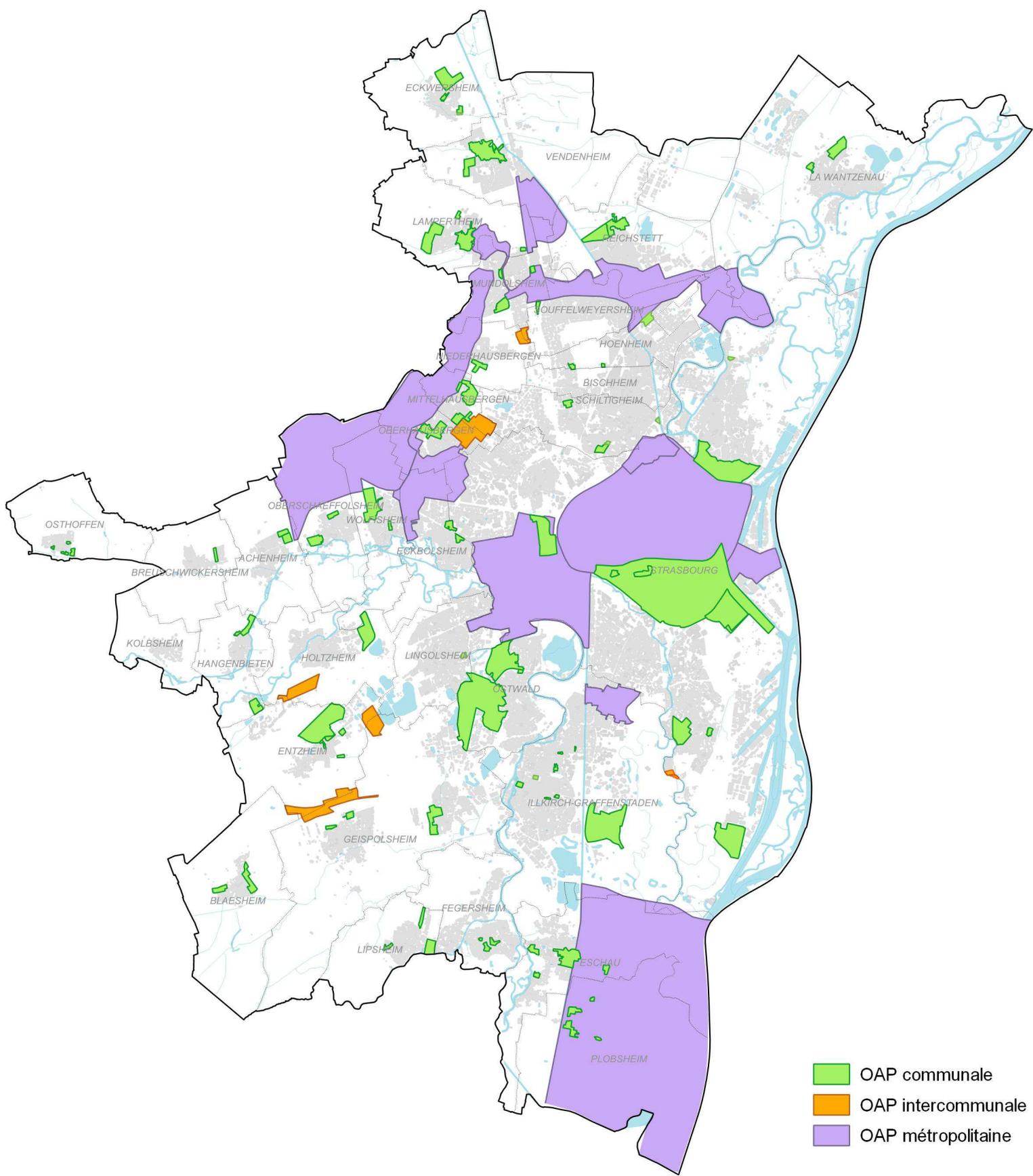


DOSSIER APPROUVÉ
25 JUNI 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

- RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES -

PROCÉDURE	DATE D'APPROBATION
PLU approuvé	16 décembre 2016
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Mise en compatibilité n° 1	3 décembre 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification simplifiée n° 4	18 décembre 2020
Modification n° 3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 2	25 juin 2021



- OAP communale
- OAP intercommunale
- OAP métropolitaine

0 3 km



Sources : EMS 2017-2019 ; IGN 2017
 Réalisation : ADEUS, septembre 2019

TABLE DES MATIERES

4.1 OAP THÉMATIQUES

Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Habitat »	3
Orientation d'aménagement et de programmation : « Déplacements »	13
Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Trame verte et bleue »	27
Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Air - Climat - Energie »	66 a
Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Critères de localisation préférentielle du commerce »	67
Orientation d'aménagement et de programmation : « Assainissement »	77
Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser »	99

4.2 OAP MÉTROPOLITAINES

Secteur d'enjeux d'agglomération : « Arc Ouest »	105
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Baggersee »	115
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Coteaux Ouest »	125
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Coeur métropolitain Deux-Rives »	133
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Grand centre »	145
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Le plan d'eau d'Eschau-Plobsheim »	153
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Le parc naturel urbain de Strasbourg, territoire Ill-Bruche »	163
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Vallée de la Souffel »	173
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Le coeur métropolitain Wacken-Europe »	181
Secteur d'enjeux d'agglomération : « Zone commerciale Nord »	191

4.3 OAP INTERCOMMUNALES

Communes de Entzheim et Geispolsheim : « Aménagements paysagers aux abords de l'A35 »	217
Communes de Entzheim et Holtzheim : « Secteur de la zone d'activité Nord de l'aéroport »	221
Communes de Entzheim/ Geispolsheim : « Aménagement du quadrant IV de la zone d'activités »	225
Communes de Mittelhausbergen et Oberhausbergen : « Porte de Hausbergen »	229
Communes de Mundolsheim/ Niederhausbergen/Souffelweyersheim : « Secteur de la zone d'activité intercommunale des Maréchaux »	237
Communes de Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden : « Secteur des grands moulins »	241



PLU

plan local d'urbanisme

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 1

4.1. OAP Thématiques



DOSSIER APPROUVÉ
25 JUNI 2021

ADFEU

Strasbourg.eu
eur métropole

direction urbanisme
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

- I Habitat
- II Déplacements
- III Trame verte et bleue
- IV Air - Climat - Energie
- V Critères de localisation préférentielle du commerce
- VI Assainissement
- VII Seuils d'ouverture à l'urbanisation

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « HABITAT »



VEILLER À UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET TERRITORIALEMENT ÉQUILIBRÉE

1. LE CONTEXTE

Les évolutions démographiques et sociétales en marche sur le territoire : diminution de la taille des ménages, vieillissement, séparations, mais aussi précarisation d'une partie importante de la population notamment en lien avec la dégradation du contexte économique, etc... tendent à complexifier les parcours résidentiels et à diversifier les besoins en logements, notamment au regard du coût du logement.

Malgré une réorientation menée dans le cadre du dernier PLH entraînant un accroissement de l'offre, la nature des logements existants sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ne paraît pas suffisamment diversifiée afin de permettre à chacun et à chaque âge de la vie, de trouver à se loger.

Si les besoins actuels restent importants, la production à prévoir à l'horizon 2030 doit aussi être à la hauteur de l'ambition démographique de l'Eurométropole strasbourgeoise. C'est pourquoi, il est nécessaire de poursuivre les efforts d'accroissement de l'offre de logements engagés tout en veillant à sa diversification, de sorte que chacun, en fonction de sa situation et de ses moyens puisse trouver facilement et rapidement une réponse à ses besoins, notamment dans le parc social.

2. PRODUIRE DE L'ORDRE DE 3 000 LOGEMENTS PAR AN, RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN (cf. fiche 1 du POA Habitat)

Parce qu'elle concentre environ la moitié des emplois du département et présente une gamme riche et complète de commerces, de services et d'équipements, l'Eurométropole de Strasbourg, de fait pôle majeur de développement dans le département du Bas-Rhin, demeure une intercommunalité attractive.

Dans ce contexte, l'enjeu pour le PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg est de produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et d'organiser la distribution territoriale de cette production de logements en fonction des possibilités de chaque commune tout en veillant à la modération de la consommation foncière et en privilégiant les développements dans l'enveloppe urbaine.

L'un des moyens d'agir sur l'ensemble de la chaîne du logement est de produire un nombre suffisant de logements pour, d'une part, proposer une gamme diversifiée qui permette de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et, d'autre part, pour permettre à l'Eurométropole de Strasbourg au minimum de conserver son poids dans le département, voire de le renforcer.

Cette situation nécessite de développer l'offre de logements et d'hébergements sur son territoire pour répondre au mieux à l'ensemble des demandes existantes et à venir.

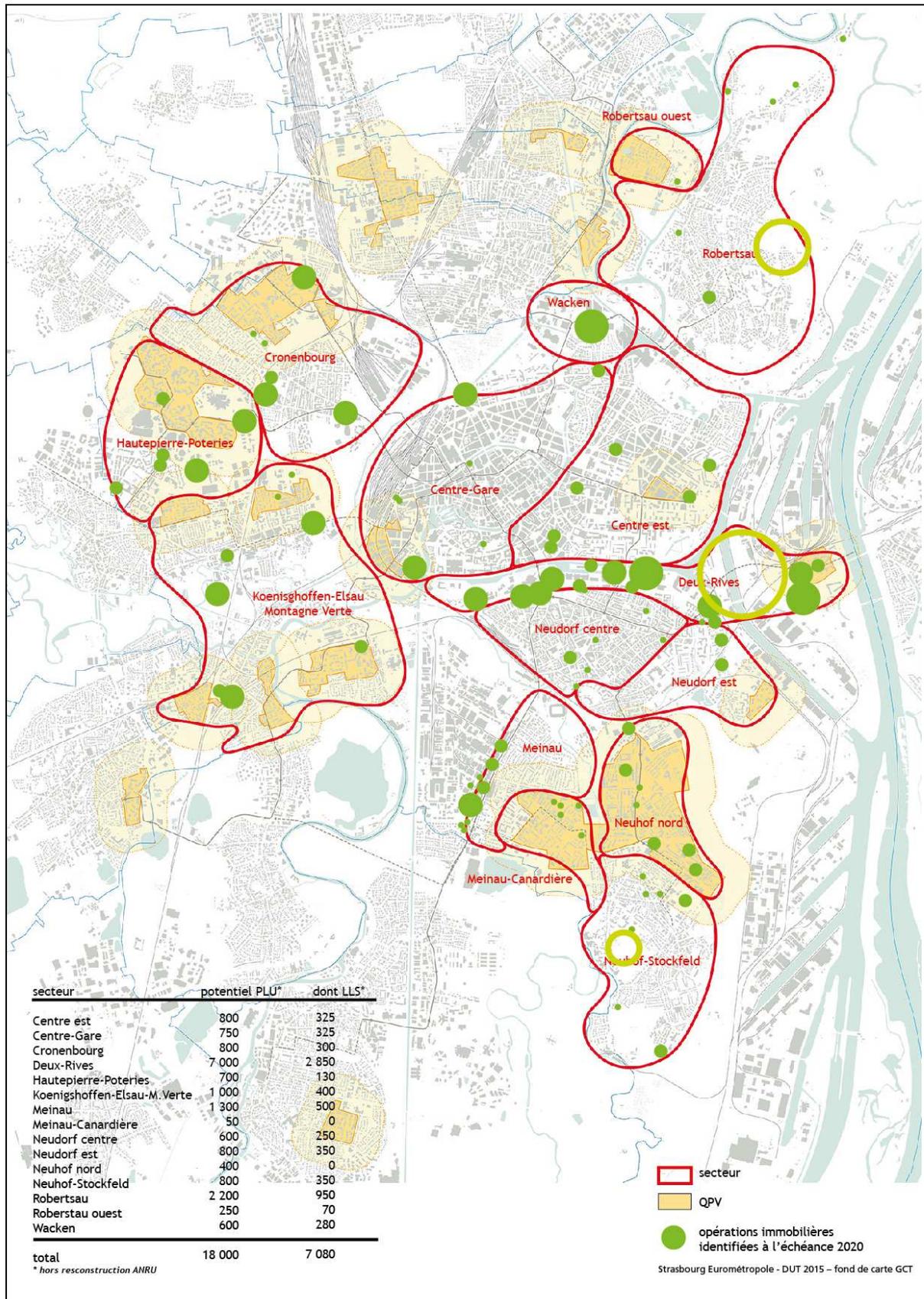
■ Orientation d'aménagement et de programmation

L'objectif de production de logements se répartit par commune (et quartiers de Strasbourg) aussi bien sur l'ensemble du territoire urbanisé que dans les zones à urbaniser, **de la façon suivante** :

Communes	Production de logements (proposition de répartition - globale)	Production moyenne de logements / an (objectif)
Achenheim	200	13
Bischheim	800	53
Blaesheim	90	6
Breuschwickersheim	180	12
Eckbolsheim	2 000	133
Eckwersheim	90	6
Entzheim	160	11
Eschau	730	49
Fegersheim	90	6
Geispolsheim	1 000	67
Hangenbieten	150	10
Hoenheim	1 010	67
Holtzheim	330	22
Illkirch-Graffenstaden	5 000	330
Kolbsheim	150	10
Lampertheim	400	27
Lingolsheim	550	37
Lipsheim	200	13
Mittelhausbergen	300	20
Mundolsheim	200	13
Niederhausbergen	210	14
Oberhausbergen	1 300	87
Oberschaeffolsheim	200	13
Osthoffen	160	11
Ostwald	2 000	133
Plobsheim	950	63
Reichstett	1 200	80
Schiltigheim	2 200	147
Souffelweyersheim	650	43
Strasbourg	18 000	1 200
Vendenheim	2 000	133
Wantzenau (La)	750	50
Wolfisheim	710	47
TOTAL Eurométropole de Strasbourg	environ 45 000	environ 3 000
		Commune SRU/Duflot

Source : ADEUS - Eurométropole de Strasbourg.

Carte n° 1 : La production de logements à l'échelle des quartiers de Strasbourg



Source : Eurométropole de Strasbourg, 2015.

La production de logements à l'échelle des quartiers de Strasbourg

Quartiers de Strasbourg	Production de logements (proposition de répartition - globale)	Production moyenne de logements / an (objectif)
Centre Est	800	53
Centre - Gare	750	50
Cronembourg	800	53
Deux Rives	7 000	467
Hautepierre - Poteries	700	47
Koenigshoffen - Elsau Montagne Verte	1 000	67
Meinau	1 250	83
Meinau Canardière	50	3
Neudorf Centre	600	40
Neudorf Est	800	53
Neudorf Nord	400	27
Neudorf Stockfeld	800	53
Robertsau	2 200	147
Robertsau Ouest	250	17
Wacken	600	40
TOTAL STRASBOURG	18 000	1 200

Source : ADEUS - Eurométropole de Strasbourg.

3. INTÉGRER DE L'ORDRE DE 1 100 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR AN DANS LA PRODUCTION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

(cf. fiche 2 du POA Habitat)

Parce qu'elle est une intercommunalité attractive, l'Eurométropole de Strasbourg se doit de continuer de développer une offre diversifiée de logements permettant de proposer des réponses adéquates aux aspirations nombreuses et variées des habitants actuels et futurs.

La diversification de l'offre, corollaire de l'accroissement, s'appuie tant sur la nature des logements que sur les statuts d'occupation ou encore sur la typologie des logements (petits ou grands logements). Au-delà des aspects quantitatifs, la diversification de l'offre vise à répondre aux besoins en logements de tous, aux différentes étapes de la vie et des parcours résidentiels.

La dégradation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages de l'Eurométropole de Strasbourg, de même que la poursuite de la croissance des prix du foncier et de l'immobilier contribuent à générer des dysfonctionnements sur le marché du logement qui impactent la fluidité des trajectoires résidentielles et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement (maladie, décès du conjoint, perte d'emploi, séparation, etc.).

C'est pourquoi, il est important de veiller à intégrer, dans la production de logements du territoire, une offre financièrement abordable pour l'ensemble des ménages.

La production de logements locatifs sociaux est répartie sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole, visant une forme de rééquilibrage vers les communes hors Strasbourg, selon un principe de solidarité et de mutualisation des objectifs.

Dans une volonté de solidarité, et notamment parce que les besoins des ménages à la recherche d'un logement financièrement accessible s'expriment sur l'ensemble du territoire, l'effort de production de logements locatifs sociaux devra être porté par l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

■ Orientation d'aménagement et de programmation

L'objectif de production de 1 100 logements locatifs sociaux se répartit par commune
(et quartiers de Strasbourg) **de la façon suivante :**

Communes	Production globale de LLS (objectif)	Production LLS / an (objectif)
Achenheim	30	2
Bischheim	200	13
Blaesheim	20	au moins 1
Breuschwickersheim	15	au moins 1
Eckbolsheim	800	53
Eckwersheim	20	au moins 1
Entzheim	45	3
Eschau	290	19
Fegersheim	35	2
Geispolsheim	405	27
Hoenheim	405	27
Holtzheim	120	8
Hangenbieten	30	2
Illkirch-Graffenstaden	2 000	133
Kolbsheim	15	au moins 1
Lampertheim	100	7
Lingolsheim	225	15
Lipsheim	45	3
Mittelhausbergen	75	5
Mundolsheim	80	5
Niederhausbergen	55	4
Oberhausbergen	520	35
Oberschaeffolsheim	45	3
Osthoffen	15	au moins 1
Ostwald	800	53
Plobsheim	380	25
Reichstett	450	30
Schiltigheim	550	37
Souffelweyersheim	255	17

Communes	Production globale de LLS (objectif)	Production LLS / an (objectif)
Strasbourg	7 080	472
Vendenheim	800	53
Wantzenau (La)	300	20
Wolfisheim	285	19
TOTAL Eurométropole de Strasbourg	environ 17 000	environ 1 100
		Commune SRU/Duflot

Source : ADEUS - Eurométropole de Strasbourg.

La production de logements locatifs sociaux à l'échelle des quartiers de Strasbourg

Quartiers de Strasbourg	Production de logements (proposition de répartition - globale)	Production moyenne de logements / an (objectif)
Centre Est	325	22
Centre - Gare	325	22
Cronembourg	300	20
Deux Rives	2 850	190
Hautepierre - Poteries	130	9
Koenigshoffen - Elsau Montagne Verte	400	27
Meinau	500	33
Meinau Canardière	0	-
Neudorf Centre	250	17
Neudorf Est	350	23
Neudorf Nord	0	-
Neudorf Stockfeld	350	23
Robertsau	950	63
Robertsau Ouest	70	5
Wacken	280	19
TOTAL STRASBOURG	7 080	472

Source : ADEUS - Eurométropole de Strasbourg.

Production de logements locatifs sociaux dans les zones AU :

- pour les communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot¹ qui n'atteignent pas ces obligations² : les opérations d'aménagement d'ensemble compteront 35 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU (aux 25 % fixés par la loi SRU/Duflot, se rajoutent 10 % supplémentaires afin de rattraper le retard de production de logements locatifs sociaux),
- pour les communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot ayant dépassé ces obligations³ : les opérations d'aménagement d'ensemble compteront de l'ordre de 25 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU,
- pour les communes non soumises aux obligations de la loi SRU/Duflot⁴ : les opérations d'aménagement d'ensemble tendront vers 25 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU.

Lorsque le contexte urbain et notamment la composition du parc de logements existant le justifient, l'application de ces taux pourra se faire dans un principe de compensation à l'échelle de la commune. Celle-ci fournira alors un échéancier et une programmation détaillée des opérations mobilisées au titre de cette compensation.

Les opérations publiques d'aménagement ayant donné lieu à un contrat de concession signé à la date d'approbation du présent PLU et engageant les parties sur la programmation de logements, restent soumises aux objectifs de production de logements locatifs sociaux évalués au regard du PLH alors en vigueur.

Dans les communes ou les quartiers présentant une très forte proportion de logements aidés, une diversité plus grande de l'habitat et des fonctions urbaines sera recherchée.

Le développement d'une urbanisation mixte implique un engagement de l'aménageur et de la collectivité en faveur de la qualité urbaine (intégration urbaine et paysagère, qualité architecturale, efficacité énergétique, conditions de dessertes, qualité des espaces publics). Cette urbanisation respecte l'identité des communes en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisée.

1. *Obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales pour toutes les communes de 3 500 habitants et plus.*

2. *A la date d'approbation du présent PLU : Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Mundolsheim, Oberhausbergen, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, (La) Wantzenau, Wolfisheim.*

3. *A la date d'approbation du présent PLU : Strasbourg, Schiltigheim, Bischheim.*

4. *A la date d'approbation du présent PLU : Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Holtzheim, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Niederhausbergen, Oberschaeffolsheim.*

4. SUIVI ET ÉVALUATION DE L'OAP

(cf. fiche 13 du POA Habitat)

La production de logements sera suivie et régulièrement évaluée au regard de l'objectif fixé, tant pour détecter les situations de dépassement que les situations de production inférieure à cet objectif.

L'évaluation se fera selon les modalités suivantes :

- chaque année, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL). Celle-ci viendra alimenter le débat annuel portant sur la politique locale de l'urbanisme, au titre de l'article L.5211-62 du code général des collectivités territoriales,
- tous les trois ans, dans le cadre du bilan de l'application des dispositions du PLU tenant lieu de PLH, relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat,
- tous les six ans, dans le cadre de l'analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Cette évaluation porte également sur les résultats de l'application du PLU tenant lieu de PLH, au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « DÉPLACEMENTS »



POURQUOI UNE OAP DÉPLACEMENTS ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Déplacements est la traduction réglementaire de certaines actions structurantes qui peuvent se décliner de façon territoriale. Quatre actions méritent d'être transcrites dans l'OAP. Par l'OAP, ces actions sont opposables aux autorisations d'urbanisme et permettent de fixer un cadre d'évaluation.

METTRE EN PLACE ET APPLIQUER LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU VIAIRE SUR LE TERRITOIRE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

1. CONTEXTE ET METHODOLOGIE

La hiérarchisation du réseau viaire a été mise en place à l'échelle de Strasbourg dans le cadre du Code de la rue et déclinée à l'échelle de toute l'Eurométropole de Strasbourg (2010 Strasbourg - 2012 CUS dans le PDU). Elle permet une vision globale de l'organisation viaire et devient un outil d'aide à la décision dans le programme de réaménagement de voiries.

Par itération entre différents critères (Fonction privilégiée : transit, trafic intercommunal, entre communes proches, vitesse, niveau de trafic, gabarit de chaussée, stationnement, type de carrefours, niveau de desserte transports en commun, aménagements cyclables et piétons), une spatialisation de la hiérarchisation viaire est définie selon 4 niveaux :

- Hyperstructurant pour les autoroutes ;
- Structurant d'agglomération pour les communes éloignées et grosses artères strasbourgeoises (boulevards) ;
- Distribution entre communes proches ou quartiers ;

Desserte (irriguer les communes et quartiers : zones 30, zone de rencontre, aire piétonne).

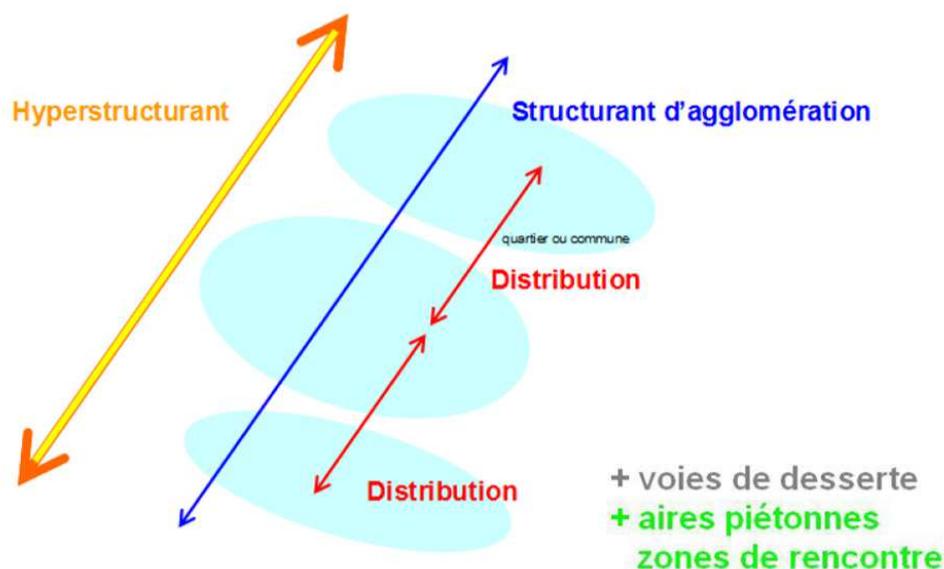


Schéma illustratif

2. RAPPEL DES ENJEUX DE LA MESURE

2.1. DES USAGES DU RÉSEAU VIAIRE DIVERS ET PARFOIS CONTRADICTOIRES

Le besoin de maintenir une accessibilité automobile efficace peut se heurter à un besoin d'apaiser le cadre de vie (modération du trafic en volume et en vitesse).

Dans ce contexte, la démarche de hiérarchisation a pour principal objet de préciser les usages préférentiels de chaque voie afin d'assurer la mise en cohérence de la forme des rues aux fonctions attendues : des axes adaptés à des flux de circulation importants, des axes apaisés dans les cœurs de quartier pour un meilleur cadre de vie et un usage favorisé des modes actifs (marche à pied, vélo).

2.2. DÉCLINER LE SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO ET LES PRINCIPES DU RÉSEAU MAGISTRAL PIÉTON À L'ÉCHELLE DE L'EUROMETROPOLE

Elle permet aussi d'assurer la continuité des réseaux cyclables et des cheminements piétons à travers les aménagements de pistes ou bandes cyclables, d'accotements confortables et de zones de rencontre, zones 30 et aires piétonnes.

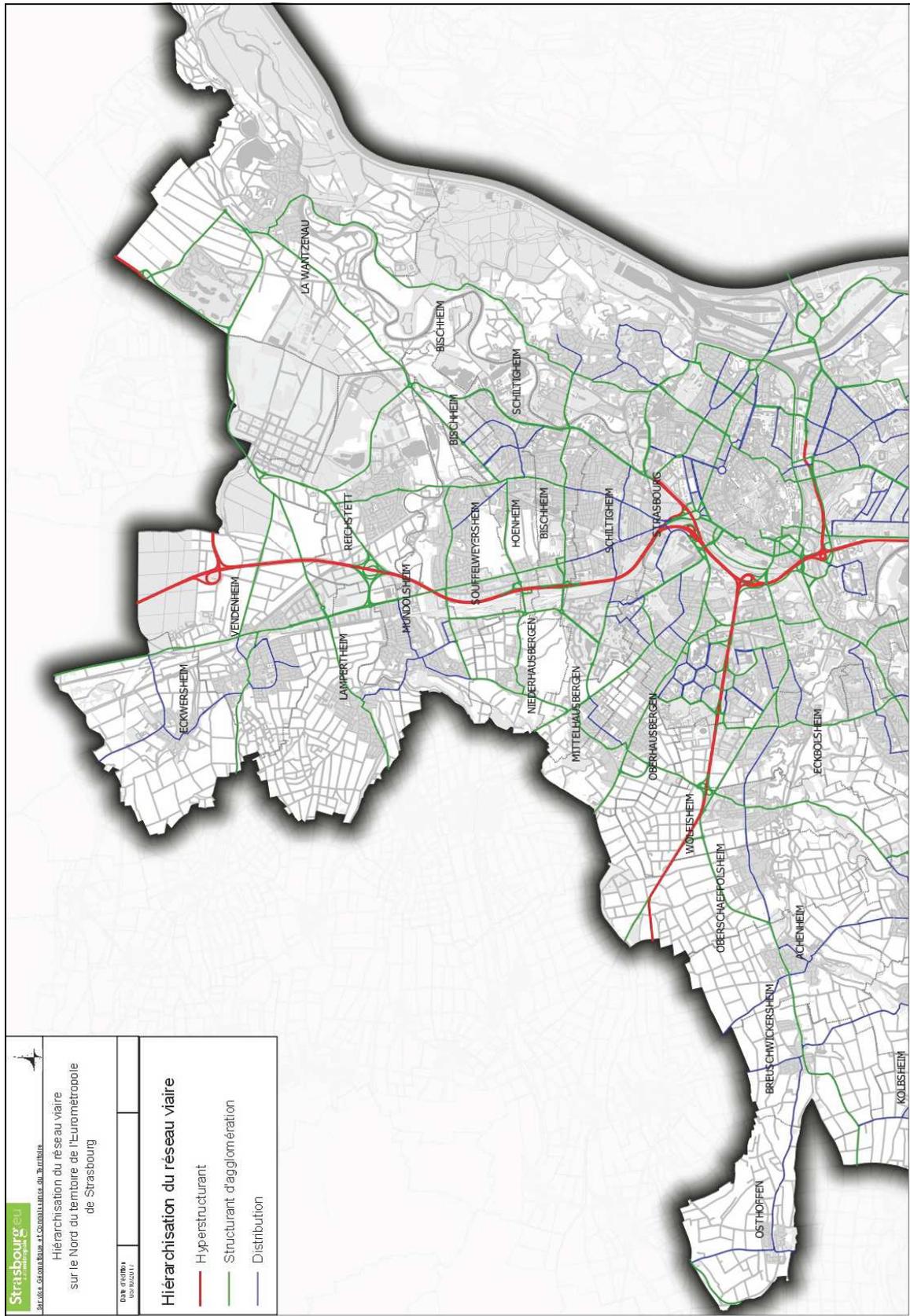
3. OBJECTIFS DE LA MESURE

- Apaiser la circulation automobile en ville tout en maintenant une accessibilité automobile sur des axes au profil adapté, ainsi qu'offrir un itinéraire privilégié aux lignes de transports en commun ;
- Identifier et adapter les voies structurantes dépourvues d'aménagements dédiés aux modes actifs ;
- Préciser la fonction des voies ainsi que les zones pouvant faire l'objet d'une pacification de la circulation ;
- Aménager des zones de circulation apaisées conformément à la hiérarchisation des voies

4. MOYENS MIS EN ŒUVRE

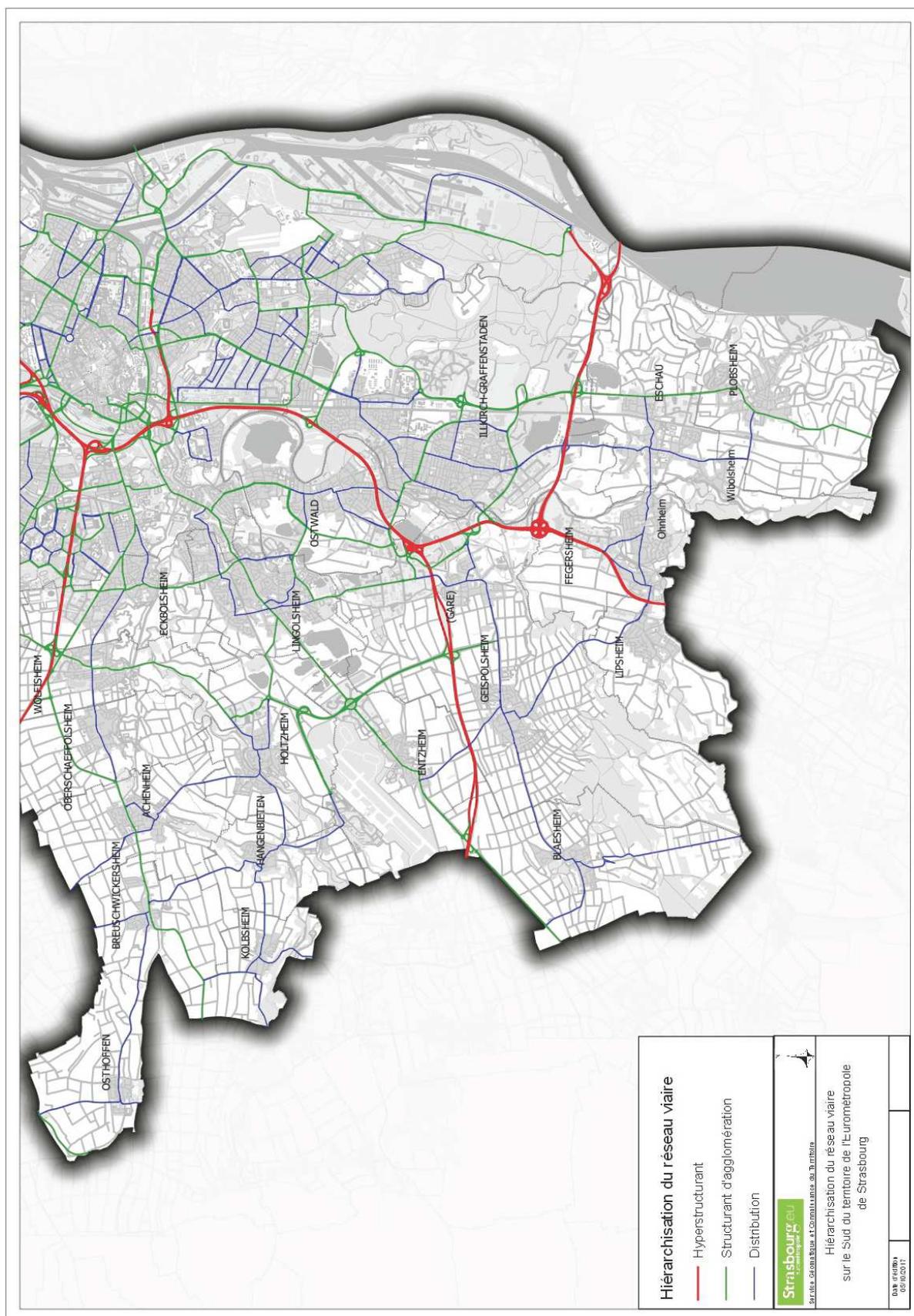
- Appliquer cette hiérarchisation lors de l'ensemble des travaux de réaménagement de voirie en se confortant au tableau descriptif ;
- Faire évoluer cette hiérarchisation (nouveaux projets urbains, projets de voirie, restructuration des lignes de transports en commun) par des réunions régulières avec les maires, élus ou leurs représentants ;
- Mettre en œuvre cette hiérarchisation à l'aide d'outils plus opérationnels comme la charte d'aménagement des espaces publics et des profils types par niveau de hiérarchisation.

Carte n° 1 : Hiérarchisation du réseau viaire en 2017 sur le territoire du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg



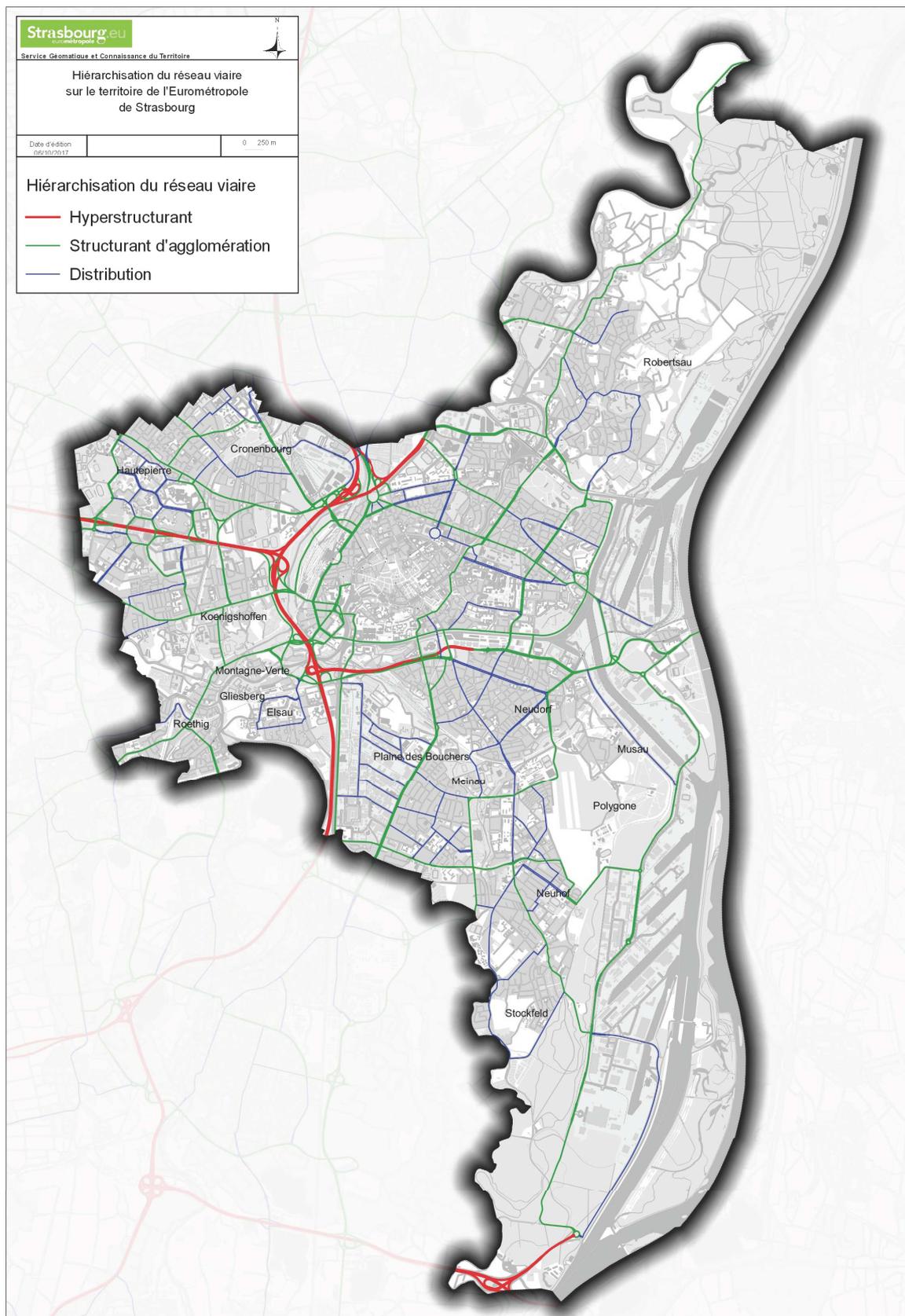
Source : Eurométropole de Strasbourg, Service géomatique et connaissance du territoire - 2017

Carte n°2 : Hiérarchisation du réseau viare en 2017 sur le territoire du Sud de l'Eurométropole de Strasbourg



Source : Eurométropole de Strasbourg, Service géographique et connaissance du territoire - 2017

Carte n°3 : Hiérarchisation du réseau viaire en 2017 sur le territoire de la Ville de Strasbourg



Source : Eurométropole de Strasbourg, Service géomatique et connaissance du territoire - 2017

Niveau de réseau	Caractéristiques fonctionnelles en section courante				Carrefours			Modes alternatifs à l'automobile		
	Fonction privilégiée	Vitesse maximale autorisée	Gabarit de chaussée en section courante	Stationnement sur chaussée	Types de points d'échanges	Accès VP directs riverains	Prise en compte de la vitesse commerciale TC	Vélos Art L228-2 du CE		Piétons
1 Hyper-structurant	Trafic d'échange avec l'extérieur	  	2x2 ou plus	Non	Carrefours dénivelés sauf exception	Non	Possibilité d'affectation de voie bus + covoiturage	itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe	Absence d'obligation	Absence d'obligation
2 Structurant d'agglomération	Trafic avec quartiers ou communes éloignés	 sauf exceptions (1) (2)	2x1 ou 2x2	Possible	Axe prioritaire Gestion par feux préconisée	limiter le nombre d'accès: En les greffant sur les voies adjacentes de niveau inférieur, quand c'est possible En limitant le nombre à 1 nouvel accès	Insertion de sites propres TC quand nécessaire		Pistes cyclables ou couloir bus mixte Voie verte (4)	Cheminement piéton sur trottoir confortable. Traversées selon contexte et aux carrefours principaux
3 Distribution	Trafic entre quartiers ou communes contigus	 sauf exceptions (1) (3)	2x1 ou sens unique	Possible	Axe prioritaire Gestion par feu possible	Oui en agglomération	Possibilité d'insertion de sites propres TC		Pistes ou bandes cyclables couloir bus mixte Voie verte (4)	Trottoirs Traversées en continuité aux carrefours
4 Desserte	Desserte locale	    	2x1 ou sens unique	Possible Adapté aux besoins	Carrefours sans feux ni giratoire sauf exception, priorité à droite privilégiée	Oui	Aménagements spécifiques TC ponctuels		Pistes ou bandes cyclables ou aménagement de type zone 30 Zone de rencontre Aire piétonne Voie verte (2)	Trottoirs hors aires piétonnes et zones de rencontre. Traversées admises n'importe où dans les zones apaisées ou sur les passages piétons si présence

(1) Une limitation à 30 pourra être mise en place pour sécuriser ponctuellement un espace en faveur des modes actifs (Virage dangereux, Sortie d'écoles, Traversée difficile, Place publique...).

(2) 50, 70 ou 90 km/h hors agglomération.

(3) 50 ou 70 km/h hors agglomération.

(4) Ou tout autre aménagement conforme aux recommandations et réglementations en vigueur.

Lors des travaux de requalification de voie ou de création de nouvelles voies, les critères suivants s'appliquent :

VÉLOSTRAS

1. CONTEXTE

Avec plus de 580 km d'aménagements, le réseau cyclable de l'Eurométropole est dense et maillé. A l'instar du réseau viaire, une hiérarchisation du réseau cyclable devient nécessaire afin de lui assurer une meilleure lisibilité. Vélostras est appelé à devenir le réseau cyclable structurant de l'agglomération. Il se compose de neuf itinéraires radiaux reliant la seconde couronne au centre de Strasbourg et de trois itinéraires de rocades favorisant le contournement de l'ellipse, du centre ville ou les relations entre les communes de la première couronne (voir carte en annexe).

Vélostras totalise 130 km et se compose de nombreux tronçons déjà existants et satisfaisants, d'autres à créer car manquants et certains à réaménager car ne répondant pas aux cinq niveaux de services demandés pour Vélostras :

- Efficacité (tous les points du réseau à un maximum de 30 minutes du centre-ville) ;
- Fiabilité (éclairage, déneigement, entretien régulier...) ;
- Sécurité (traitement des principaux points accidentogènes...) ;
- Convivialité (largeur minimum, aménagements paysagers...) ;
- Lisibilité (identité propre, marketing...).

Vélostras fait partie d'un ensemble d'actions en faveur du vélo. Ces actions doivent garantir une "cyclabilité" parfaite et par tous temps afin d'accroître fortement l'usage du vélo, mais aussi innover pour attirer de nouveaux usagers et réduire les freins psychologiques.

2. ENJEUX DE LA MESURE : FAIRE DU VÉLO UN MODE A PART ENTIÈRE

- Parvenir à faire du vélo un outil crédible d'interconnexion des quartiers et communes par l'amélioration notamment du " niveau de service " des infrastructures cyclables, y compris au-delà de 3 km ;
- Continuer à innover dans le développement du vélo (communication, expérimentations, infrastructures...) à travers la mise en œuvre de ce réseau à haut niveau de service ;
- Améliorer les interfaces entre vélo et transports en commun ;
- Développer (et entretenir) les aménagements cyclables Vélostras ;
- Développer les autres services (plans, jalonnement, PDE, vélobus...) ;
- Diminuer l'accidentologie ;
- Appliquer les cinq critères du réseau à haut niveau de service.

3. OBJECTIFS DE LA MESURE

- Augmenter significativement la part modale du vélo dans la première et seconde couronne strasbourgeoise là où actuellement elle est la plus faible (de 3 à 8 %) ;
- Rendre crédible le vélo à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération : " le centre de Strasbourg à moins de 30 minutes à vélo " et augmenter la part du vélo sur les déplacements de plus de 3 km ;
- Augmenter la distance des déplacements vélos et permettre de lier les communes des première et seconde couronnes par des itinéraires aménagés confortables et sécurisés ;
- Réaliser un réseau cyclable à haut niveau de service (VéloStras), reliant le centre aux périphéries, caractérisé par sa lisibilité, son efficacité, sa convivialité, sa sécurité et son confort ;
- Dévier les cyclistes du centre-ville en leur offrant un itinéraire qualitatif et permettre de pacifier le centre-ville.

4. MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Identifier les tronçons qui ne sont pas aménagés et ceux aménagés mais ne répondant pas aux critères Vélostras :
- Identifier les emprises nécessaires pour réaménager le réseau Vélostras : 2 m sur les pistes unidirectionnelles, 4m sur les pistes bidirectionnelles ;
- Agir de façon différenciée selon l'état des axes cyclables :
 - tronçons correspondant aux critères Vélostras (largeur minimum, éclairé et avec des bonnes connexions au réseau cyclable local) ;
 - tronçons à réaménagés (faible largeur, absence d'éclairage, carrefour dangereux...) ;
 - tronçons non aménagés (traversées de communes) ;
 - tronçons à créer en lien avec les projets d'urbanisations et/ou de voiries ;
- Aménager des stations services sur le réseau proposant pompes, petit outillage, eau, informations... ;
- Acter les différents niveaux d'aménagement des tronçons Vélostras à l'horizon 2030.

5. ECHÉANCIER

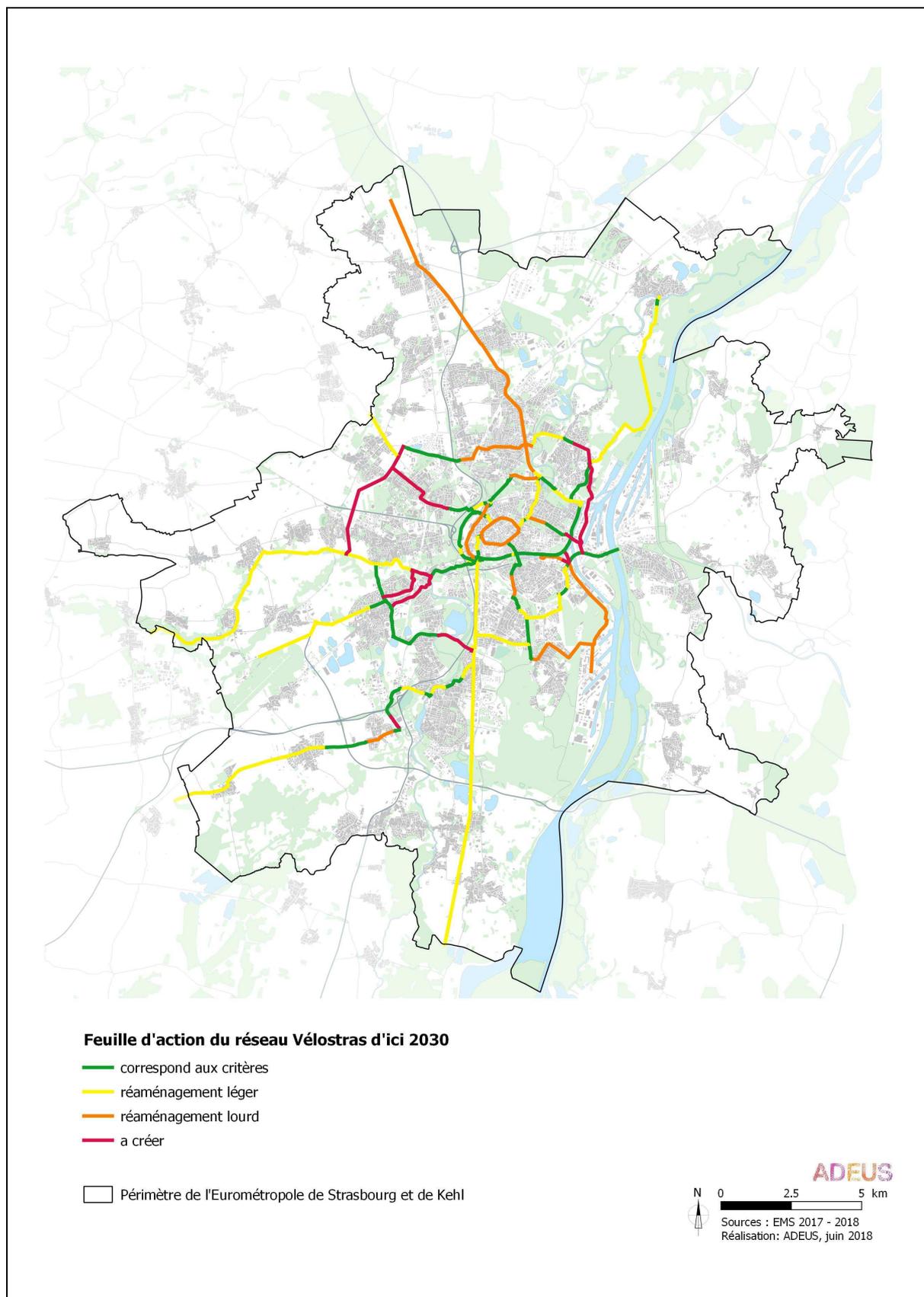
5.1. COURT TERME

Réaménagement de l'itinéraire cyclable du canal de la Marne au Rhin (élargissement à 4 m, éclairage, meilleures connexions avec le réseau cyclable local...).

5.2. A LONG TERME (2030)

Finalisation de l'ensemble du réseau.

Carte n°4 : Feuille d'action du réseau Vélostras d'ici 2030



PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA VOIRIE DANS LES NOUVELLES EXTENSIONS

1. LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA VOIRIE ROUTIERE POUR LES EXTENSIONS DE PLUS DE 5 HA

Dans les zones d'extension urbaine, les principes suivant s'appliquent :

- Les voies à l'intérieur de l'extension sont hiérarchisées, veillant notamment à ne pas traiter de manière identique les voies de diffusion dans le quartier et celles de desserte ;
- Les emprises de chaque voie sont dimensionnées en rapport à la fonction de cette voie à terme ;
- Le stationnement sur voirie à vocation à être organisé, notamment sur les axes les plus structurants du quartier ;
- A l'exception des extensions urbaines déjà desservies par le réseau de transports en commun urbain, le réseau de voirie structurant est dimensionné pour accueillir des transports en commun. Une attention particulière est portée aux entrées et sorties de la zone, ainsi qu'aux éventuels tournants ;
- Les différentes possibilités offertes par la réglementation sont utilisées dans leur périmètre de pertinence :
 - Zone de rencontre : soit dans des centralités d'échelle plus réduite, soit pour des voies avec un très faible trafic automobile et d'emprise réduite (type venelle). Son contact est à éviter avec une voie structurante. En règle générale, le stationnement n'y est pas autorisé,
 - Zone 30 : plutôt à l'intérieur d'un quartier dans une optique de desserte,
 - Voie structurante : indispensable dans un quartier pour recueillir les flux générés par les nouvelles constructions. En général, le stationnement sur voirie est autorisé ;

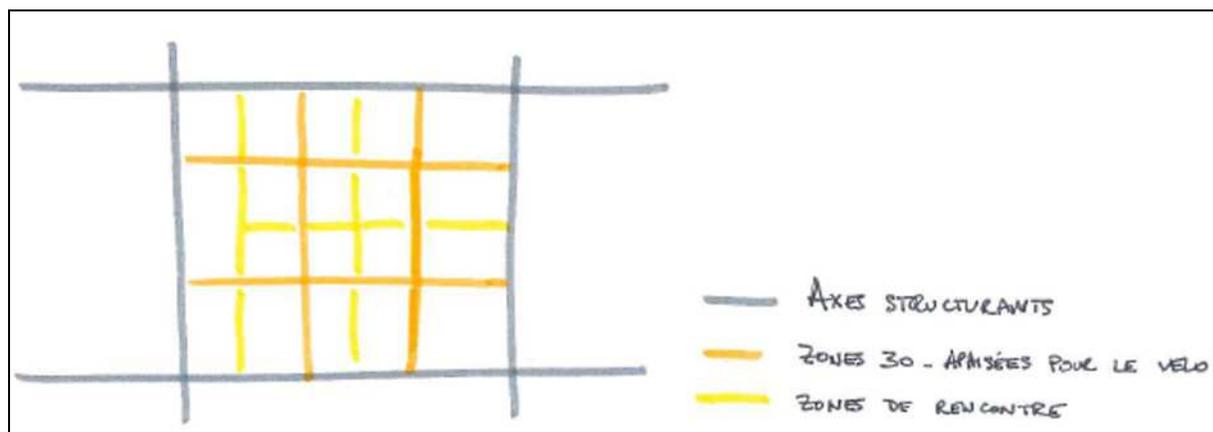


Schéma illustratif

- Sauf exception, dans les extensions urbaines, et hors zones 30, une part maximale de 50 % du domaine public est réservée aux modes motorisés :
- Le maillage est organisé en lien avec le tissu urbain existant, en particulier :
 - il s'appuie et prolonge le maillage existant (viaire, piétons, cycles) afin de permettre la traversée, le désenclavement, l'accès au nouveau quartier ;
 - il valorise les perméabilités visuelles en lien avec l'élément caractéristique du tissu urbain existant (maintien et création de perspectives vers le grand paysage, mais aussi vers les éléments majeurs du patrimoine urbain) ;
 - il limite autant que possible les fonctionnements en impasse, tout particulièrement pour les modes actifs.

2. UN RESEAU PIETON/CYCLE EXISTANT ET LISIBLE

Dans les zones d'extensions urbaines, les principes suivant s'appliquent :

- Des cheminements directs (notamment en modes actifs) sont créés vers la centralité des pôles de mobilité (notamment arrêts de transports en commun ou pistes cyclables structurants) :
 - soit avec des trottoirs confortables, piste cyclable, zone 30 ou de rencontre, si le réseau routier est orienté de manière directe et rapide vers la centralité,
 - soit avec des cheminements piétons/cycles lorsque le réseau routier est indirectement relié à la centralité (à partir d'un écart de l'ordre de 1,5 entre distance à vol d'oiseau et distance réseau).

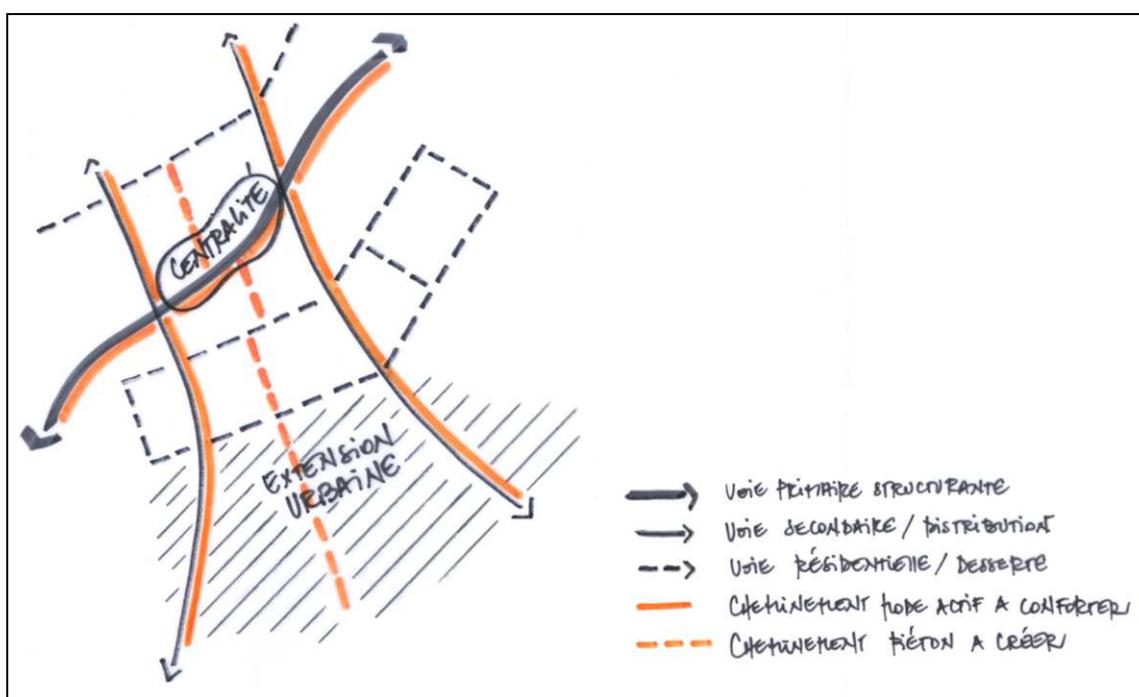


Schéma illustratif

- Un soin particulier est apporté à rendre les cheminements lisibles piétons/cycles, particulièrement :
 - en garantissant la continuité de ce réseau de mode actif,
 - en utilisant un jalonnement spécifique,
 - en créant des continuités physiques support de ce réseau (végétales, minérales...),
 - en créant ou utilisant les perspectives des cheminements (notamment vers la centralité), permettant de "voir où l'on va" ;
- Une offre de stationnements vélos est mise en place :
 - une offre de stationnement vélo est proposée sur l'espace public. Dans les extensions urbaines, les espaces publics sont conçus pour accueillir à terme des stationnements vélo,
 - les emplacements de stationnement des vélos sont distincts du trottoir,
 - des stationnements vélos sont systématiquement installés à proximité immédiate des centralités et des générateurs de déplacements (services).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « TRAME VERTE ET BLEUE »



Comment lire l'OAP TVB en fonction de la localisation de mon projet :

- Les parties introductives 1, 2, 3 et 4 sont à parcourir pour bien comprendre les enjeux de la TVB
- Je réalise un aménagement **en milieu urbain ou à urbaniser (en secteur d'habitat, zone mixte ou zone d'activité)** :
 1. Je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.1
 2. Je parcours la carte de la TVB et y localise mon projet :
 - a. S'il se situe dans ou au contact de la TVB (couleur verte), je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.3
 - b. S'il se situe au contact de l'aire de vie du Hamster commun (couleur orange) ou du Crapaud vert (couleur bleue), je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.4
- Je réalise un aménagement **en milieu agricole ou naturel** :
 1. Je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.2
 2. Je parcours la carte de la TVB et y localise mon projet :
 - a. S'il se situe dans ou au contact de la TVB (couleur verte), je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.3
 - b. S'il se situe au contact de l'aire de vie du Hamster commun (couleur orange) ou du Crapaud vert (couleur bleue), je lis les principes d'aménagement de la partie n°5.4

1. LE CONTEXTE

L'OAP Trame verte et bleue (TVB) vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et plus généralement la place de la nature en ville. Elle introduit la Trame verte et bleue au cœur du document d'urbanisme en écho aux actions de protection et aux mesures opérationnelles déjà mises en œuvre sur les espaces naturels dans le cadre des politiques nationales, régionales et locales. Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

L'identification et la valorisation d'une trame verte et bleue consistent à mettre en œuvre et à préciser dans le PLU les orientations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du SCOTERS.

La présente OAP s'articule avec le règlement écrit et le règlement graphique qui régissent l'occupation et la constructibilité du sol. En outre, elle se décline plus spécifiquement sur des secteurs jouant un rôle particulier au sein de la trame verte et bleue :

- OAP Vallée de la Souffel,
- OAP Parc naturel urbain Ill-Bruche,
- OAP Coteaux de Hausbergen,
- OAP Plan d'eau de Plobsheim.

Les principes d'aménagement de l'OAP ci-présente s'y appliquent également.

2. LA TRAME VERTE ET BLEUE, SUPPORT DE BIODIVERSITÉ

2.1. DÉFINITION

Un réseau écologique existant dans un contexte urbain contraint est une des spécificités de la métropole strasbourgeoise. Néanmoins, ce réseau est discontinu et sa taille ainsi que son épaisseur limitent parfois la circulation des espèces.



Instaurées par les lois ENE, " la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques, [...] ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages ".

La préservation et la remise en bon état d'une trame verte et bleue est un enjeu du projet communautaire pour préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

Au-delà de sa fonctionnalité écologique, la trame verte et bleue rend des services indispensables à l'échelle du territoire en offrant :

- des espaces de respiration et de loisirs pour les habitants ;
- des services environnementaux comme la microcirculation d'air dans un contexte de stagnation des pollutions, les sites d'épandages des crues ou encore une épuration naturelle des eaux.

Elle est donc un élément fondamental d'organisation de l'agglomération et en ce sens, elle est indispensable tant pour le fonctionnement écologique du territoire que pour la construction d'un territoire urbain durable.

2.2. CARACTÉRISATION

La position de l'agglomération strasbourgeoise, à la confluence d'un ensemble de cours d'eau, fait d'elle un carrefour d'importance majeure à l'échelle du fonctionnement écologique régional. En complément, la présence de grands espaces naturels, riches et variés, abritant des habitats, de la flore et de la faune strictement protégés et aussi des espèces de nature ordinaire, constitue de fait le socle naturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

Aux échelles nationale, régionale et communautaire, plusieurs éléments naturels existants constituent des continuités écologiques aquatiques et terrestres de grande valeur :

- le Rhin et ses abords comme axe de migration de nombreuses espèces dont les oiseaux
- les milieux boisés dont les forêts rhénanes (forêts de La Robertsau, de La Wantzenau, d'Illkirch, Neuhof, l'île du Rohrschollen, forêt de Niederwald, Gritwald) ;
- les sites d'hivernage pour les oiseaux (notamment la ballastière de Reichstett et le plan d'eau de Plobsheim) ;
- la vallée de la Bruche et de façon générale, les milieux prairiaux humides (Bruch de l'Andlau, zone humide de Judenhacker, vallée de la Souffel...) ;
- les milieux prairiaux secs (Coteaux de Hausbergen, pelouses du Polygone) ;
- les sites de reproduction et de dispersion du Crapaud vert (gravière du Gerig, gravières de Lingolsheim, rives de l'Oswaldergraben, sites de Lingenheld, de la Briqueterie et de Forlen) ;
- les sites de reproduction du Hamster commun ;
- le réseau hydrographique de façon générale.

Divers éléments tels que l'urbanisation, les infrastructures routières ou les ouvrages hydrauliques, ainsi que la monoculture intensive, viennent fragmenter ou fragiliser le bon fonctionnement écologique des éléments pré-cités. De fait, le projet de Trame verte et bleue porté par le PLU devra contribuer à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques.

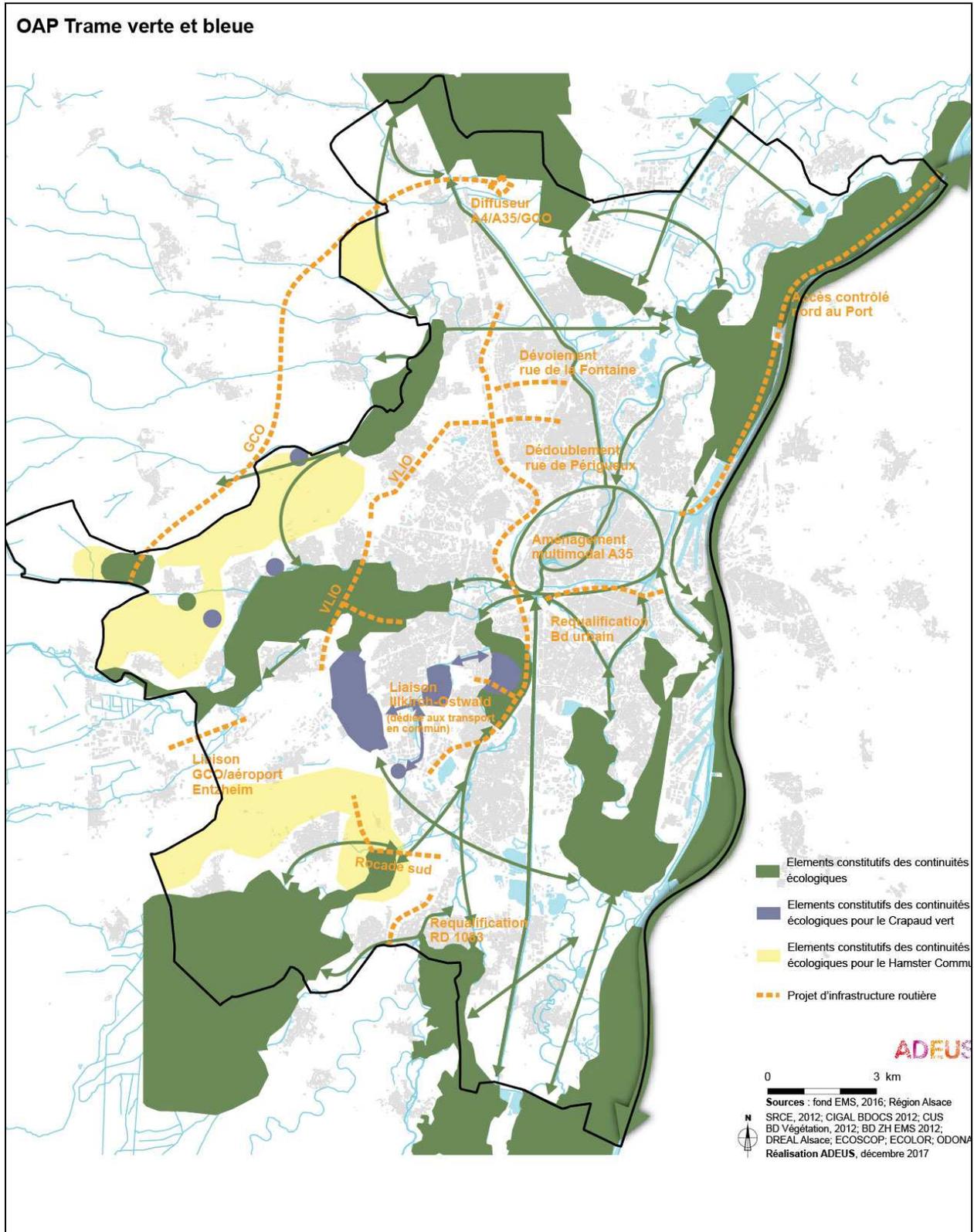
La trame verte et bleue est composée des éléments suivants :

- **les réservoirs de biodiversité** : siège d'une biodiversité importante, remarquable et ordinaire, ils recouvrent des entités de surface conséquente, d'un seul tenant, avec leurs propres caractéristiques écologiques.
- **les corridors écologiques** : ils sont des relais entre les réservoirs de biodiversité, ils permettent le cheminement de la faune et la dispersion de la flore au sein de l'Eurométropole de Strasbourg et avec les territoires limitrophes. Leur importance dans le fonctionnement écologique crée des typologies différentes. Il faut distinguer les corridors secs et les corridors humides : les premiers traversent des zones agricoles alors que les seconds sont liés aux cours d'eau.

Ces deux types d'éléments sont constitutifs des continuités écologiques qui traversent le territoire. Aussi, ils ont été représentés par un seul aplat de couleur dans les cartographies suivantes.

De plus, l'Eurométropole de Strasbourg a une responsabilité particulière de préservation de deux espèces remarquables : le Hamster commun et le Crapaud vert. Ainsi, leurs habitats et leurs exigences ont été pris en compte et intégrés dans le projet de Trame verte et bleue sous la forme de deux aplats distincts dans les cartographies suivantes.

CARTE N° 5 : Schéma de la trame verte et bleue du PLU



En complément, une carte de localisation au 1/15 000 est présentée en annexe.

3. LA NATURE EN VILLE, SUR TOUT LE TERRITOIRE

La nature en ville sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est une des composantes structurantes du développement du territoire, notamment pour sa contribution à la qualité du cadre de vie de l'agglomération. Au-delà des enjeux de fonctionnement écologique identifiés grâce à la Trame verte et bleue, elle est nécessaire à l'accompagnement de la " ville dense " et participe en ce sens au bien-être des habitants.

Cette " nature urbaine " est support d'espaces de respiration, de calme, de lien social et de loisirs, offrant aux habitants un grand nombre d'espaces verts de proximité, de lieux de rencontre et d'événements. Cette offre reste à compléter pour permettre à tous les territoires de bénéficier d'espaces de respiration facilement accessibles ainsi que d'un cadre de vie le plus agréable possible. Outre la préservation de la biodiversité, elle assure également de nombreux services environnementaux : confort climatique des habitants, gestion des eaux pluviales à la parcelle...

En ce sens, chaque projet d'urbanisation, quelque soit sa localisation dans l'Eurométropole de Strasbourg, a un rôle à jouer dans le renforcement de la présence de la nature en ville.

4. LES OBJECTIFS

Le PADD définit des orientations sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Elles se traduiront dans cette OAP à travers les objectifs suivants, eux-mêmes déclinés dans des orientations d'aménagement présentées ci-après.

4.1. CONFORTER LE RÔLE ÉCOLOGIQUE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

L'objectif est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels de l'Eurométropole de Strasbourg. Pour cela, il sera nécessaire de :

- préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants du territoire ;
- innover dans des solutions permettant de développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et d'augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains.

4.2. PERPÉTUER LES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX RENDUS

L'augmentation de la part du végétal dans l'Eurométropole de Strasbourg, spécifiquement en milieu urbain, permet de jouer un rôle environnemental fort, garantissant la qualité de vie et la santé de la population:

- **S'adapter au changement climatique**

La trame verte et bleue permettra de créer des îlots de fraîcheur, qui apporteront un confort thermique. Elle constituera des puits " carbone " et permettra l'épuration de l'air.

- **Favoriser la restitution au cycle de l'eau**

La trame verte et bleue participera à la gestion des eaux pluviales en limitant le ruissellement et en augmentant l'infiltration des eaux superficielles. Ces propriétés permettront la diminution des risques d'inondation et de coulées d'eaux boueuses.

- **Préserver la qualité de l'eau**

La trame verte et bleue et plus particulièrement les nombreux milieux naturels humides participeront à l'épuration des eaux et permettront une meilleure préservation de la nappe phréatique.

- **Préserver la qualité des sols**

La trame verte et bleue permettra de préserver un « pool » d'organismes vivants indispensables à une bonne qualité physico-chimique des sols.

4.3. PARTICIPER À L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- **Répondre aux besoins de nature des habitants**

Les espaces de nature en ville sont indispensables aux citoyens. Lorsque ce sera compatible avec les enjeux écologiques, la trame verte et bleue pourra devenir un véritable espace de vie du quotidien. Elle sera un lieu favorisé pour la découverte de la nature par les citoyens et pour les loisirs de plein air. Pour cela, il faudra en faciliter l'accès, en favoriser son appropriation par les habitants et la compléter là où elle est absente ou discontinue, de manière à constituer une offre de nature cohérente au plus près des habitants. Complémentaire aux espaces bâtis, la trame verte et bleue permettra en ce sens l'acceptation de la densité urbaine dans le cœur métropolitain en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration à proximité.

- **Relier les communes, les quartiers et les polarités**

Quand ce sera possible et pertinent, la trame verte et bleue devra servir à mettre en relation (paysagère, fonctionnelle, ...) communes, quartiers et polarités (zones tertiaires, zones d'activités, zones commerciales,...), notamment en jouant un rôle de support des modes actifs. Elle devra être facilement accessible depuis les centralités de communes et de quartiers.

- **Affirmer l'identité du territoire, vecteur d'attractivité**

La trame verte et bleue est un élément fondamental de l'identité du territoire. L'objectif consistera à la mettre en valeur pour renforcer l'image et l'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise.

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement visent tout type d'opérations et de constructions sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elles sont mises en œuvre selon l'envergure et la nature de chaque projet et se déclinent en fonction du milieu dans lequel elles se situent :

- en milieu urbain ou à urbaniser, en secteur d'habitat, zone mixte ou zone d'activité
- en milieu agricole ou naturel.

Une attention particulière sera portée pour les projets qui se situent au contact ou dans la trame verte et bleue (voir carte ci-jointe) via des orientations d'aménagement spécifiques. Un volet traitera la question des espèces patrimoniales faunistiques telles que le Hamster commun et le Crapaud vert pour lesquelles le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg a une responsabilité particulière.

Les orientations d'aménagement ci-après s'inscrivent dans le respect du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Elles sont opposables aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

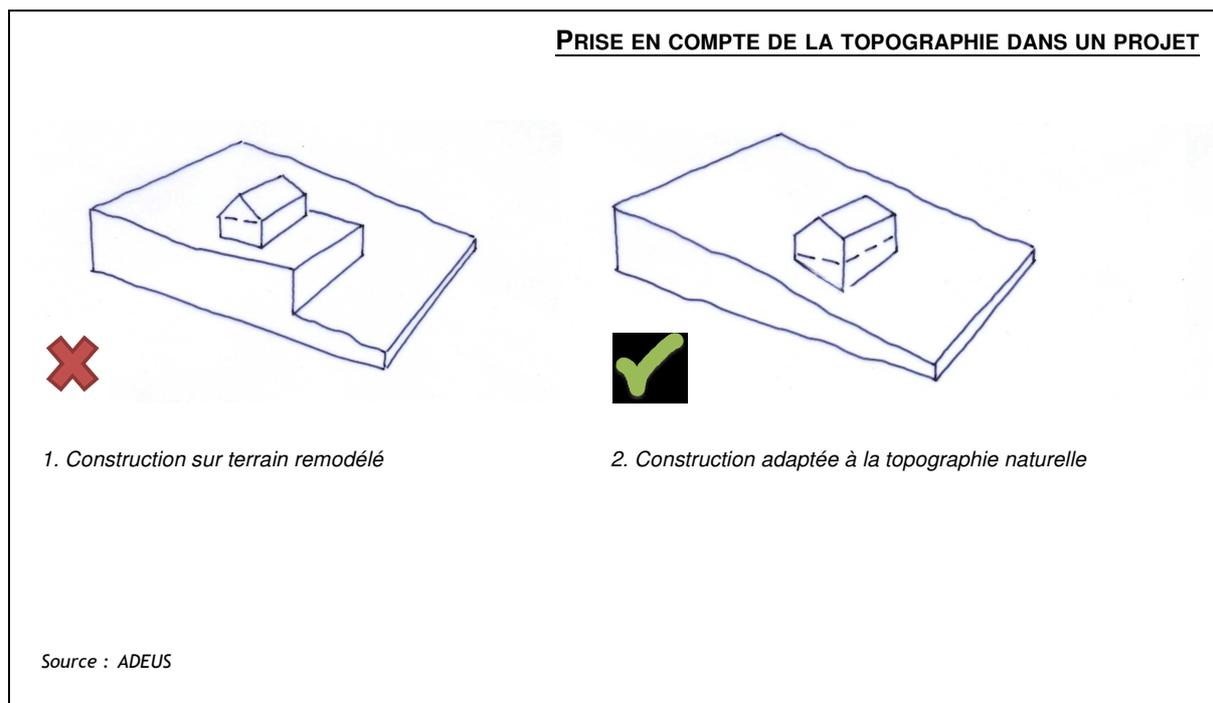
La présente OAP thématique comporte un volet informatif (5.5) qui n'a pas de valeur réglementaire. Il présente les différentes actions menées par la collectivité. Ces dernières participeront à la mise en œuvre du projet de Trame verte et bleue à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Tout projet en milieu urbain ou dans les secteurs à urbaniser

5.1. TOUT PROJET EN MILIEU URBAIN OU À URBANISER, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

■ Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

• Organisation du bâti

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

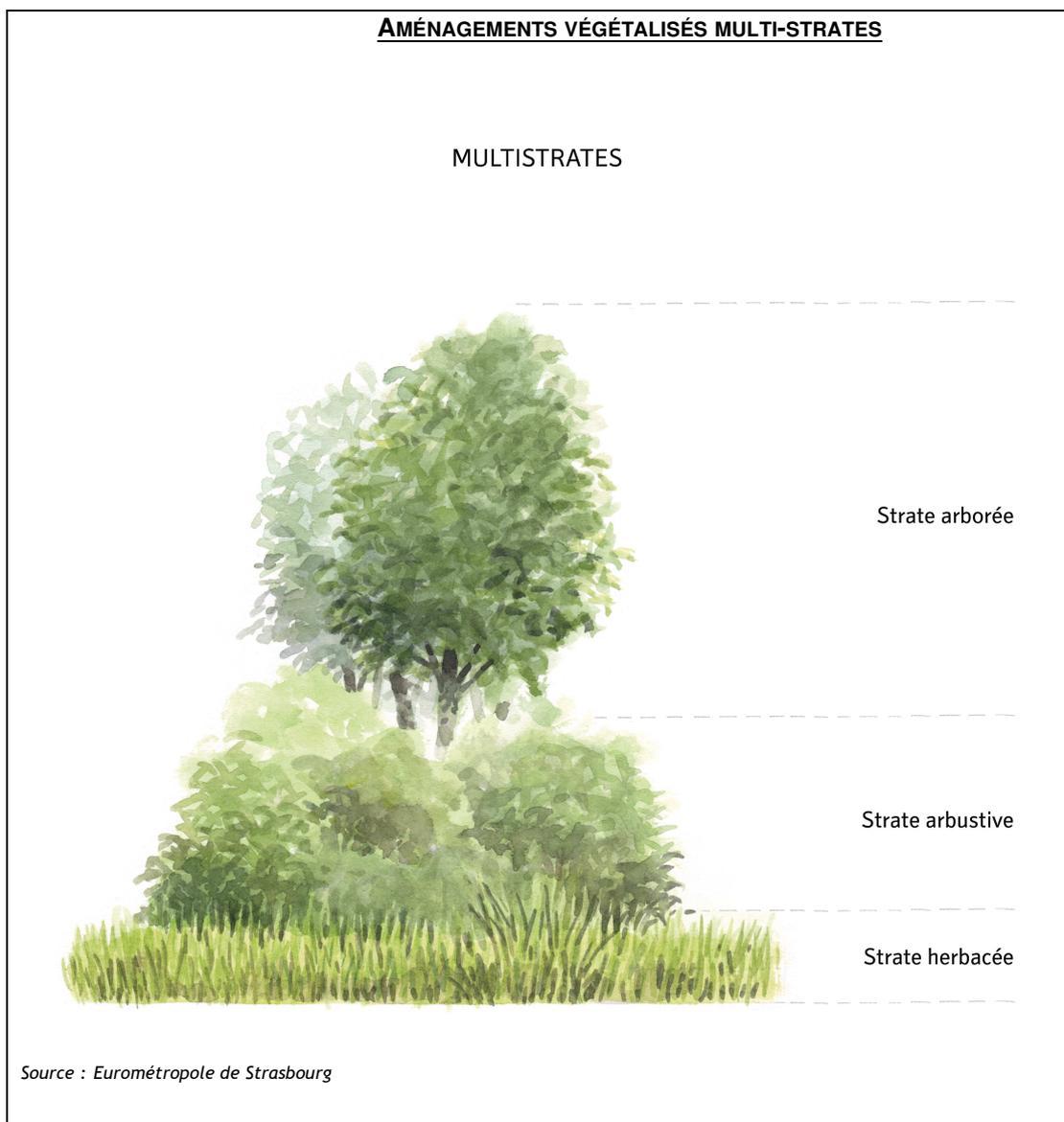


La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...).

- **Aménagements des espaces non bâtis**

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée). Ils comporteront notamment diverses essences locales (cf. Guide Plantons local CUS).



■ Principes applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble

• Organisation du bâti

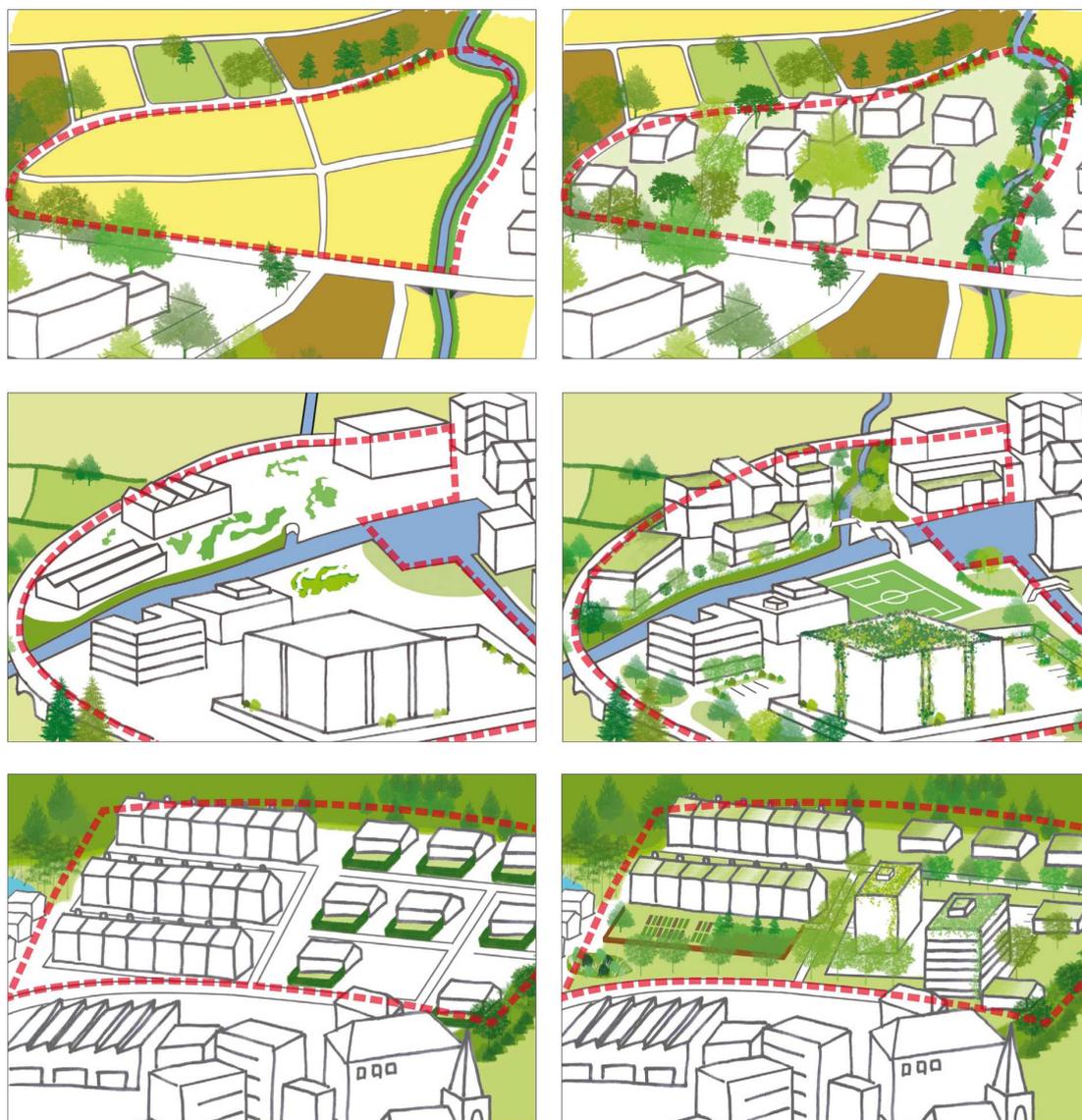
Les projets d'urbanisation devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville.

AUGMENTATION DE LA NATURE EN VILLE GRÂCE AUX AMÉNAGEMENTS URBAINS

Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'une rivière, choix qualitatif des essences végétales...

AVANT

APRES



--- limite du projet

Source : ADEUS

MAINTIEN DES ÉLÉMENTS EXISTANTS ET CRÉATION D'AMÉNAGEMENT VÉGÉTALISÉS
DIVERSIFIÉS

AVANT



APRES



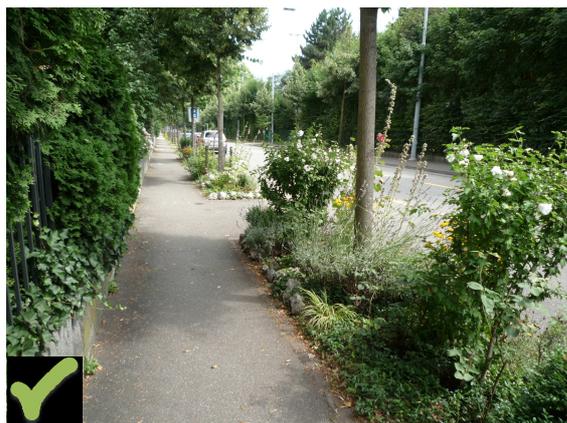
Source : Eurométropole de Strasbourg

- **Aménagement des voiries**

Le profil en long des futures voiries sera le plus adapté possible à la topographie naturelle.

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).

AMÉNAGEMENT VÉGÉTALISÉS ACCOMPAGNANT LES VOIRIES PRINCIPALES



Source : Eurométropole de Strasbourg

- **Aménagement des espaces non bâti**

L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :

- être favorables à la biodiversité, voire, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet ;
- contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet (prise en compte d'une sensibilité pré-existante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...).

AMÉNAGEMENTS DES ESPACES COLLECTIFS



Source : Eurométropole de Strasbourg

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).

EXEMPLE DE TRANSITION ENTRE DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVÉ



1. Absence de transition



2. Aménagement végétalisé faisant transition entre espaces privés et espace public

Source : ADEUS

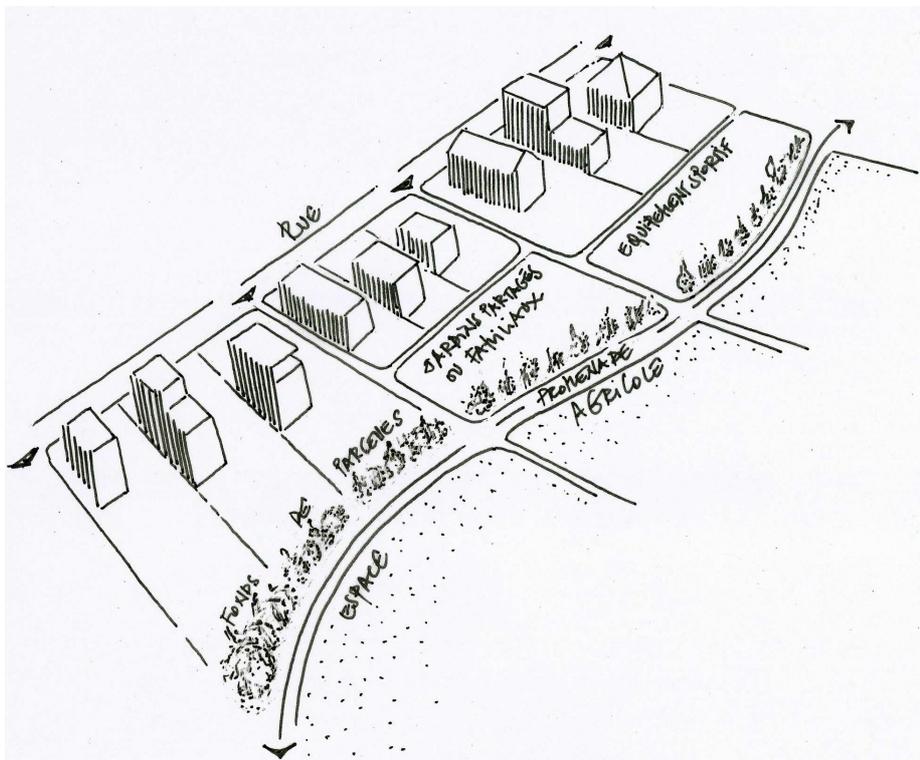
Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera végétalisée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.

TRAITEMENT DE FRANGES URBANISÉES



1. Frange urbanisée imposante dans le paysage : contact direct bâti et parcelle agricole exploitée, façades tournant le dos à l'espace agricole, absence de chemin d'accès...

2. Frange urbanisée intégrée dans le paysage : épaisseur suffisante, plantations et aménagements légers diversifiés, accessibilité...



Source : ADEUS

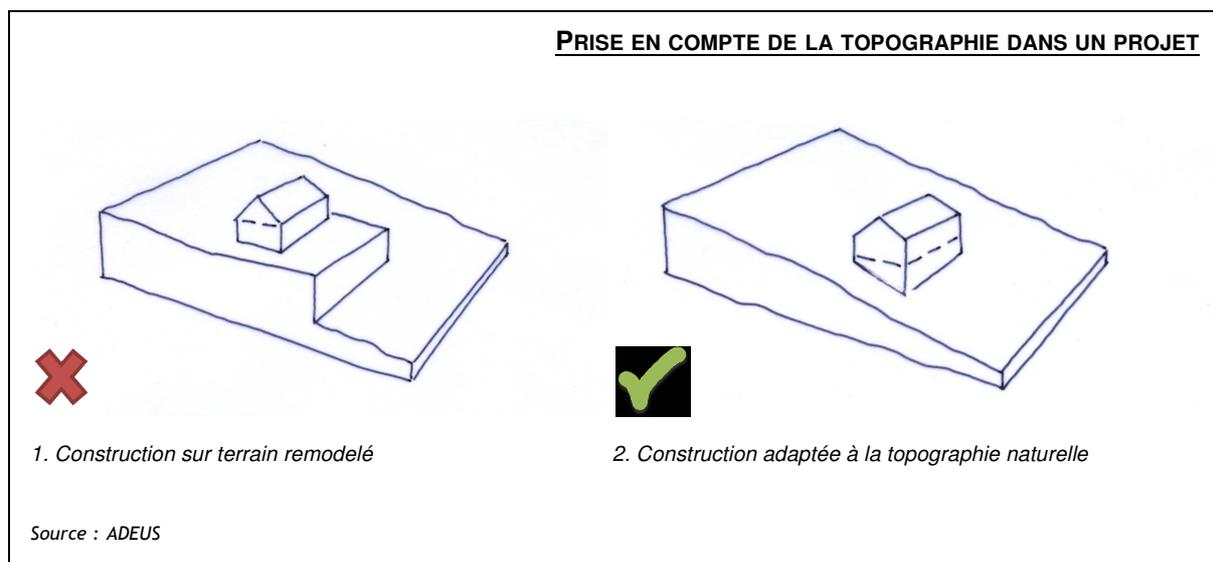
5.2. TOUT PROJET EN MILIEU NATUREL OU AGRICOLE, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les zones agricoles et naturelles sont globalement inconstructibles. Elles comporteront toutefois des secteurs spatialement réduits et à constructibilité limitée pour permettre le développement d'activités agricoles, de loisirs ou de certaines occupations du sol préexistantes (exploitations de gravières par exemple).

Les principes suivants s'appliqueront pour toute autorisation d'urbanisme.

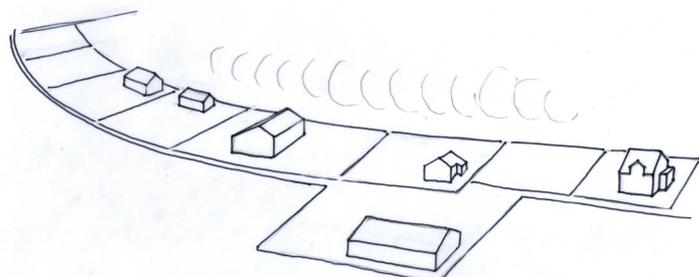
- **Organisation du bâti**

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

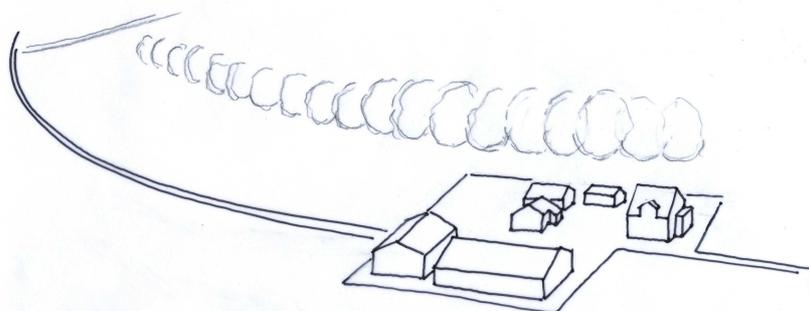


Les constructions admises devront être regroupées au maximum, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

ORGANISATION SPATIALE DU BÂTI EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE



1. Illustration du mitage des espaces agricoles et naturels (bâtiments étalés spatialement)



2. Illustration d'une exploitation agricole comportant des bâtiments regroupés spatialement

Source : ADEUS

Les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- l'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie afin d'assurer une meilleure intégration paysagère ;
- le choix des matériaux devra permettre une meilleure intégration paysagère (bois, végétalisation des façades et des toitures, ...).
- le choix des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère.

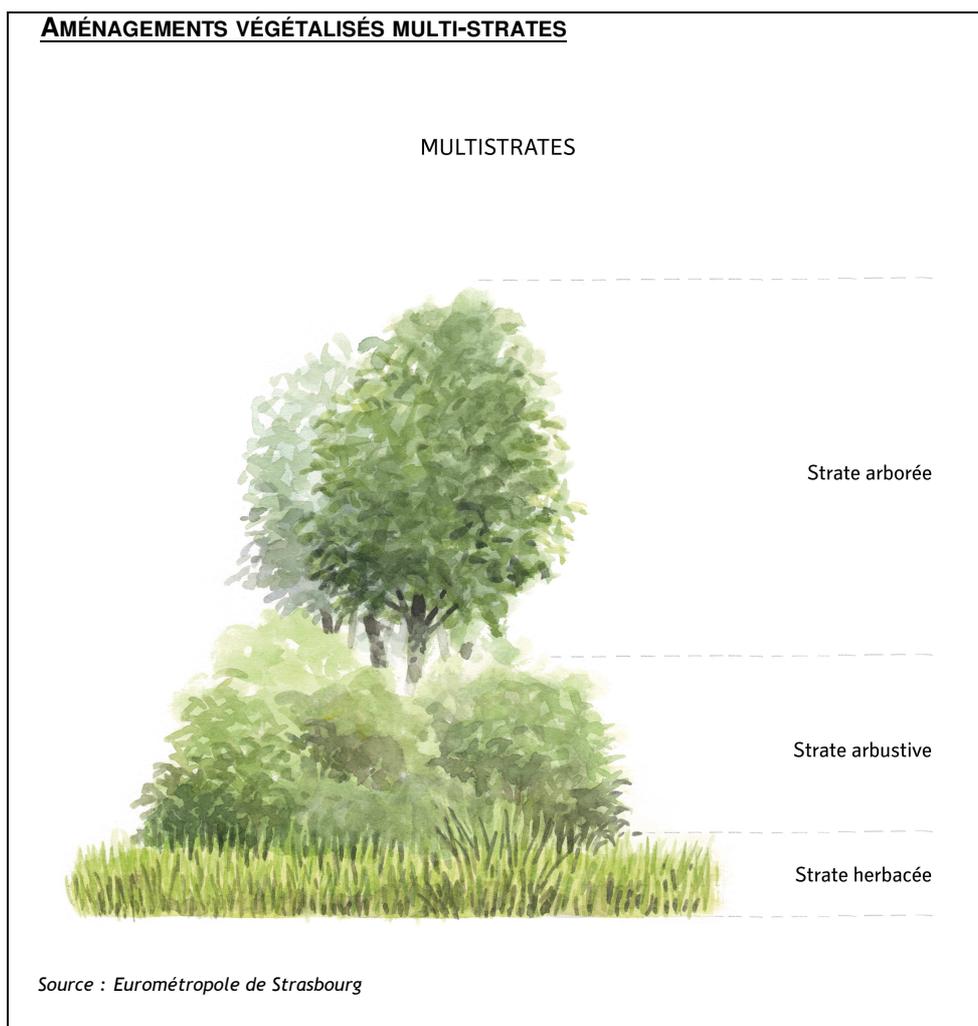
• **Aménagement des espaces non bâtis**

L'imperméabilisation du sol devra être limitée. Des espaces de pleine terre seront à privilégier. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés.

La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

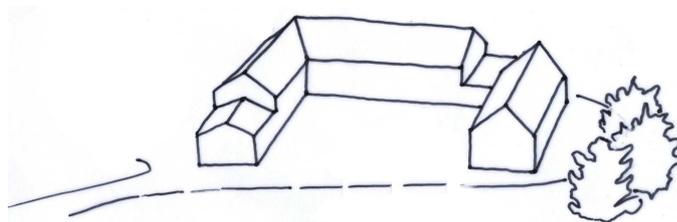
A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité.

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée). Ils comporteront notamment diverses essences locales (cf. Guide Plantons local CUS).

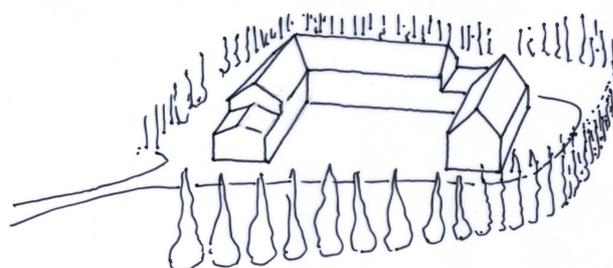


Les aménagements végétalisés seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle. L'organisation en bande linéaire mono-essence sera à éviter et des haies champêtres seront préférées. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

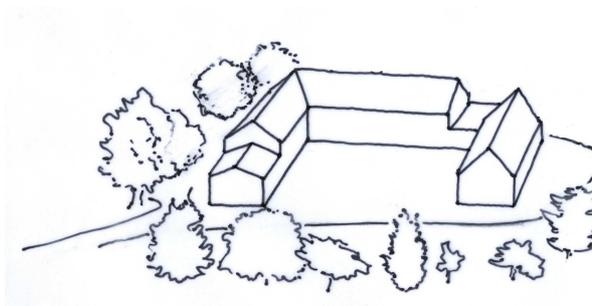
ORGANISATION DES AMÉNAGEMENTS VÉGÉTALISÉS AUTOUR DU BÂTI EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE



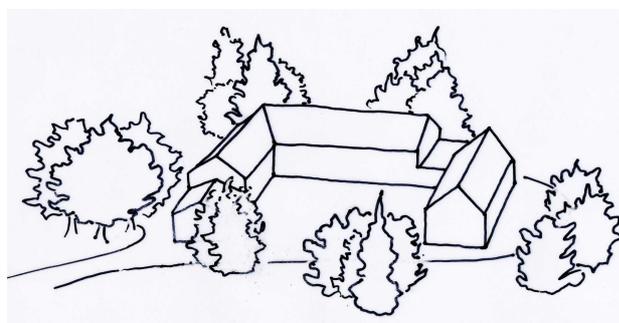
1. Aucune plantation ou de façon anecdotique



2. Cas à améliorer : plantations linéaires, imposantes et composées d'une seule essence végétale non locale



3. Plantations linéaires et composées de diverses essences végétales locales



4. Plantations sous forme de bosquets, d'arbres isolés, composées d'essences végétales locales

Source : ADEUS

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune, qu'elles soient minérales, grillagées ou mixtes. De manière générale, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété (cf. guide Plantons Local de la CUS).

CLÔTURES EN MILIEU AGRICOLE OU NATUREL



Source : Eurométropole de Strasbourg et ADEUS

5.3. TOUT PROJET SITUÉ DANS OU AU CONTACT DE LA TVB EN MILIEU URBAIN, À URBANISER, NATUREL OU AGRICOLE

En plus des principes d'aménagement présentés précédemment, les orientations du chapitre 4.3 s'appliqueront dans les espaces de la TVB représentés en vert sur la cartographie de l'OAP.

Les quais, les bassins portuaires ne seront pas concernés par les orientations du chapitre 4.3.

La proximité de la trame verte et bleue constituera un véritable atout pour les projets d'aménagement. Ainsi, elle impliquera de porter une attention particulière pour :

- concevoir des aménagements qui soient supports de biodiversité et qui constitueront une transition avec le milieu naturel ;
- articuler la conception du projet avec la trame verte et bleue pour en faire un atout paysager et de cadre de vie ;
- permettre et améliorer l'accessibilité à la trame verte et bleue dans la conception du projet pour favoriser son appropriation par les habitants dans le respect de son fonctionnement.

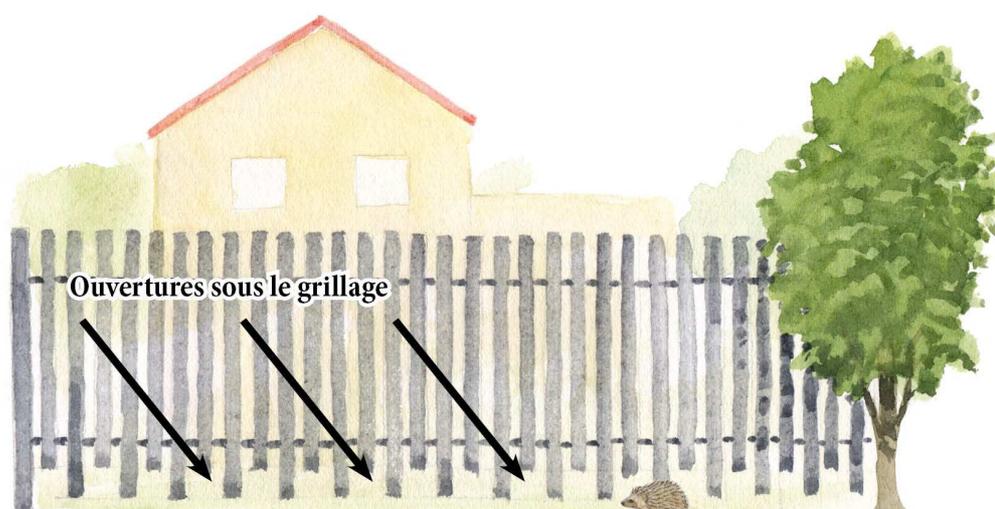
■ Principes d'aménagement applicables à toute autorisation d'urbanisme

• Aménagement des espaces non bâtis

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Ils assureront un *continuum* végétalisé sous forme linéaire ou de pas japonais avec le milieu naturel.

Qu'elles soient minérales, grillagées ou mixtes, les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune. De manière générale, les haies végétales, composées d'espèces d'essence locale, seront à privilégier pour marquer les limites de propriété (cf. guide Plantons Local de la CUS).

CLÔTURES EN MILIEU URBAIN



Source : Eurométropole de Strasbourg et ADEUS

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus ou restaurés :

- les enrochements et les palplanches le long des berges seront interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes ;
- les espaces libres compris dans les marges de recul définies au règlement seront préservés au maximum de l'imperméabilisation.

AMÉNAGEMENT DES BORDS DE COURS D'EAU



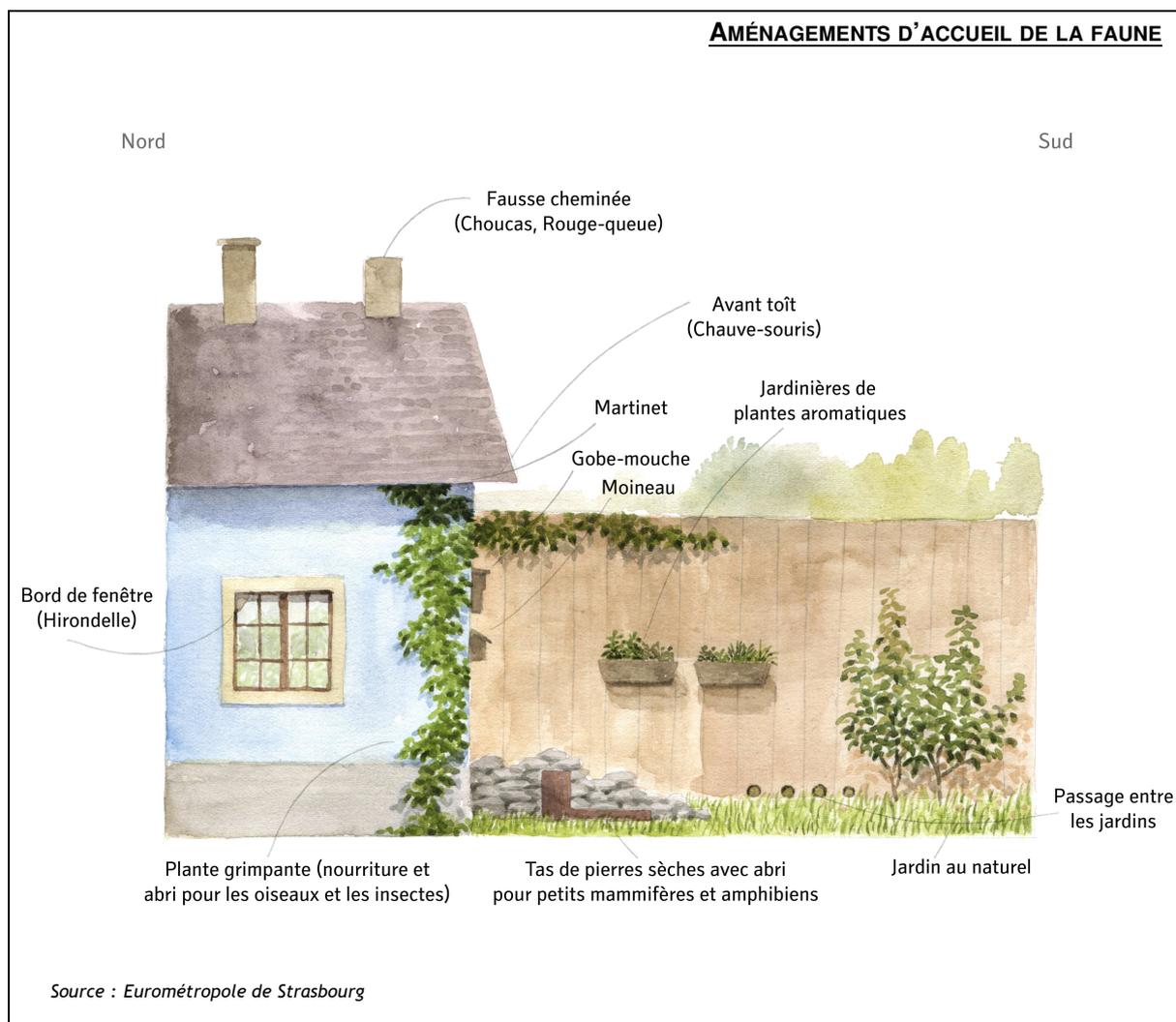
1. Présence de berges fortement aménagées et imperméabilisées avec de nombreux enrochements



2. Des espaces libres perméables et une ripisylve préservée

Source : ADEUS et Eurométropole de Strasbourg (Rémy Gentner)

Des aménagements d'accueil de la faune dans le bâti (nichoirs à hirondelles...) et dans les espaces libres (hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards ...) seront à prévoir dans les projets-pilotes souhaitant améliorer la biodiversité au sein du projet.



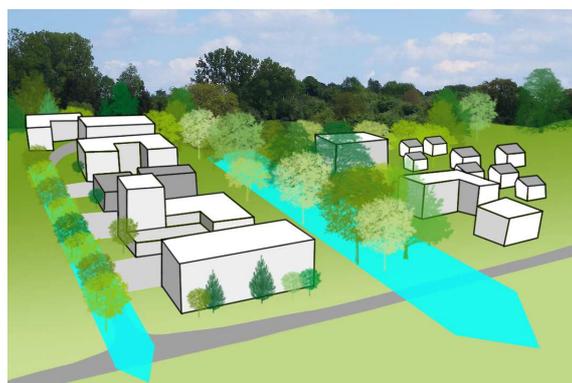
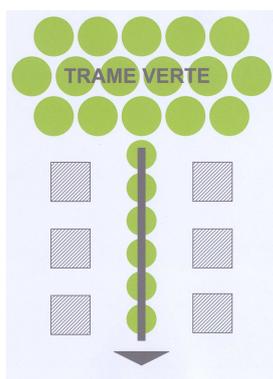
■ Principes d'aménagement applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble

En cas d'opération d'ensemble, le projet comprendra une approche « biodiversité » qui reprendra les principes énoncés ci-dessous :

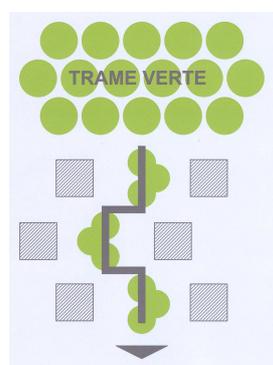
• Organisation du bâti

Dès sa conception, tout projet situé à proximité de la trame verte et bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais et participera ainsi à créer de la nature en ville.

PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt

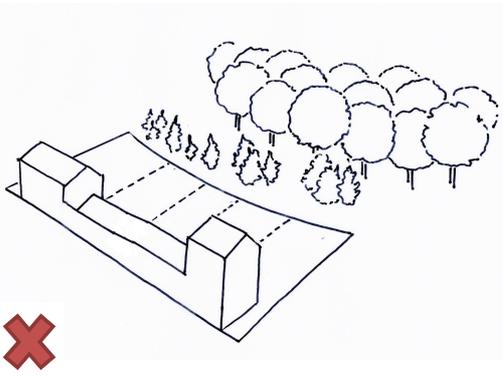


2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt

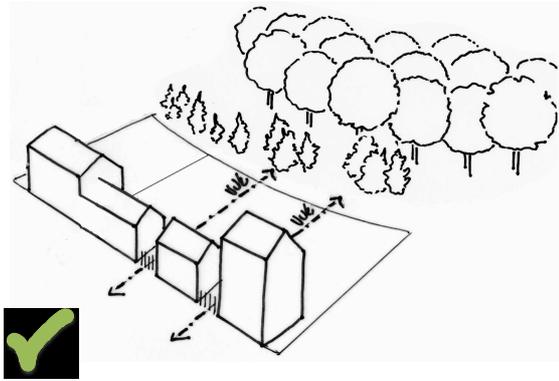
Source : ADEUS

La conception des aménagements et des constructions devra veiller à maintenir ou à créer des ouvertures visuelles vers la trame verte et bleue.

OUVERTURES VISUELLES VERS LA TVB



1. L'implantation du bâti ne permet pas de contact visuel avec la trame verte et bleue.



2. L'implantation du bâti préserve des vues ponctuelles vers la trame verte et bleue.

Source : ADEUS

• **Aménagement des espaces non bâtis**

Les aménagements ouverts au public seront conçus pour que les espaces naturels soient un élément structurant.

MISES EN VALEUR DES ESPACES NATURELS



1. L'espace public ne tient pas compte de la proximité du cours d'eau



2. L'espace public tient compte de la proximité du cours d'eau.

Source : ADEUS (photo gauche) et Eurométropole de Strasbourg (photo droite)

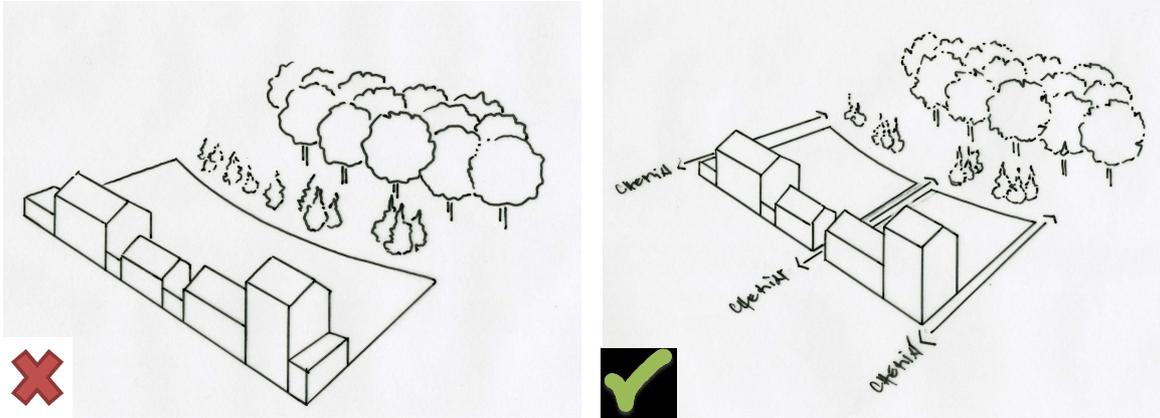
Au sein des espaces libres, des espaces de végétation spontanée (déf : espace de pleine terre où la végétation s'implante et croît sans intervention humaine) seront maintenus.

Le bâti accueillera des surfaces végétales originales (toitures végétalisées, plantes grimpantes le long des façades, en accompagnement des balcons et des terrasses, fleurissement ...)

Les clôtures seront systématiquement accompagnées d'un aménagement végétalisé (haie vive...).

Les cheminements piétons-cycles aménagés au sein des opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre d'accéder plus facilement à la trame verte et bleue à condition de ne pas remettre en cause son fonctionnement écologique. Ils devront être supports de végétalisation et des revêtements perméables seront à privilégier.

ACCESSIBILITÉ À LA TVB



1. Un font bâti continu sans accès à la TVB

2. Des accès entre les jardins et un chemin conçu au bord de la TVB

Source : ADEUS

- **La frange de contact entre l'opération d'aménagement d'ensemble et les espaces naturels**

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité. Une transition douce devra être aménagée.

Des aménagements légers, types équipements publics de plein air, cheminements piétons-cycles (...) pourront être aménagés dans la frange de contact dans le respect de la fonctionnalité écologique du site. Leur réalisation devra participer au renforcement et à l'amélioration de la trame verte et bleue (renaturation d'un fossé, aménagement d'une prairie en lisière de forêt, ...). Dans le cas des abords de cours d'eau, les aménagements de cheminements actifs devront être conçus et s'implanter en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols.

AMÉNAGEMENTS LÉGERS DANS LA FRANGE DE CONTACT



De nombreux aménagements envisageables qui respectent la fonctionnalité écologique (quantité et localisation des aménagements, matériaux, degré d'imperméabilisation, ...)

Source : ADEUS

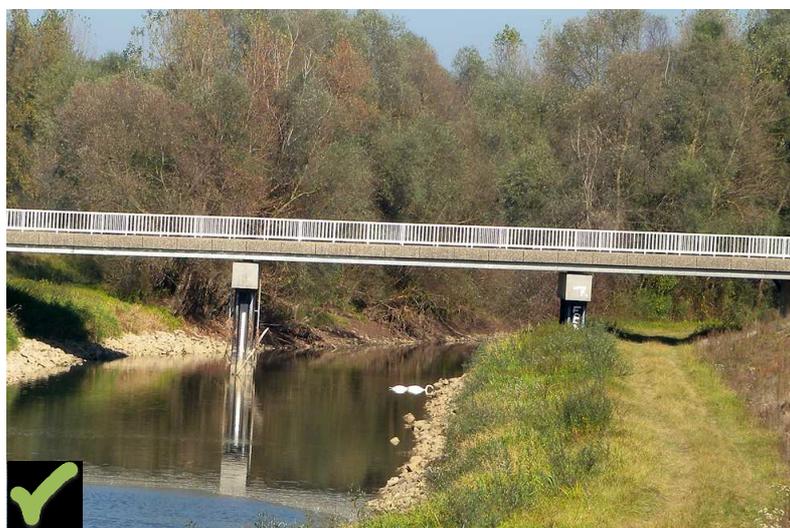
Lorsque la frange de contact s'appuiera sur un cours d'eau, les principes de continuité aquatique et terrestre seront garantis pour tout projet situé à proximité d'un cours d'eau, c'est-à-dire que les aménagements devront être conçus de manière à ne pas contraindre le déplacement d'espèces terrestres ou aquatiques.

**FRANGE DE CONTACT ENTRE TVB ET MILIEU URBAIN,
LE CAS DE LA CONTINUITÉ TERRESTRE DES COURS D'EAU : SCHEMAS ET EXEMPLES**

1. Les aménagements en bord de cours d'eau ne permettent pas de conserver un passage terrestre le long de la berge.



2. Les aménagements en bord de cours d'eau préservent un passage terrestre le long de la berge.

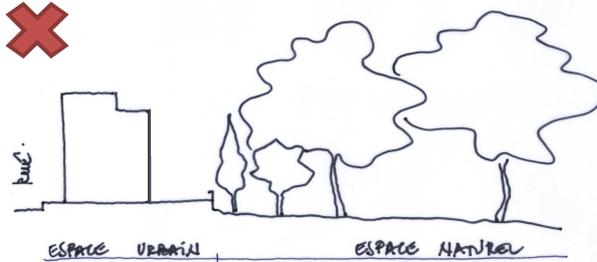


Source : ADEUS

Lorsque la frange de contact s'appuiera sur un massif forestier, le principe d'une lisière naturelle (bande enherbée et plantations arbustives), qui marque une transition entre le projet et le boisement, devra être maintenu ou créé.

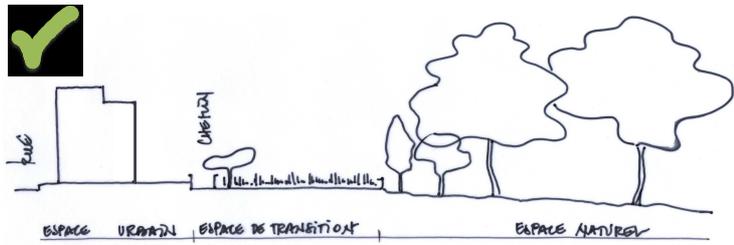
**FRANGE DE CONTACT ENTRE TVB ET MILIEU URBAIN,
LE CAS DE LA LISIÈRE FORESTIÈRE : SCHÉMAS ET EXEMPLES**

1. Présence d'un espace imperméabilisé (rue) au contact du milieu naturel.
Le front bâti est directement en contact avec la forêt.



2. Présence d'un recul des constructions, d'aménagements végétalisés (prairies) le long de la forêt.

Le front bâti marque un recul qui permet le maintien d'un espace intermédiaire, accueillant quelques arbres isolés et buissons au sein d'un espace majoritairement perméable et végétalisé.



Source : ADEUS

5.4. PRISE EN COMPTE DES ESPÈCES PATRIMONIALES

Le cadre réglementaire prévoit que :

- Le dispositif de protection des espèces protégées relève du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions prévues à l'arrêté interministériel du 9 décembre 2016 concernant le Hamster commun s'appliquent au-delà des orientations définies dans la présente OAP.

Ce volet traite de la question des espèces patrimoniales faunistiques telles que le Hamster commun et le Crapaud vert pour lesquelles le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg a une responsabilité particulière. Les principes d'aménagement ci-après s'appliquent dans les zones en orange pour le Hamster commun et dans les zones bleues pour le Crapaud vert.

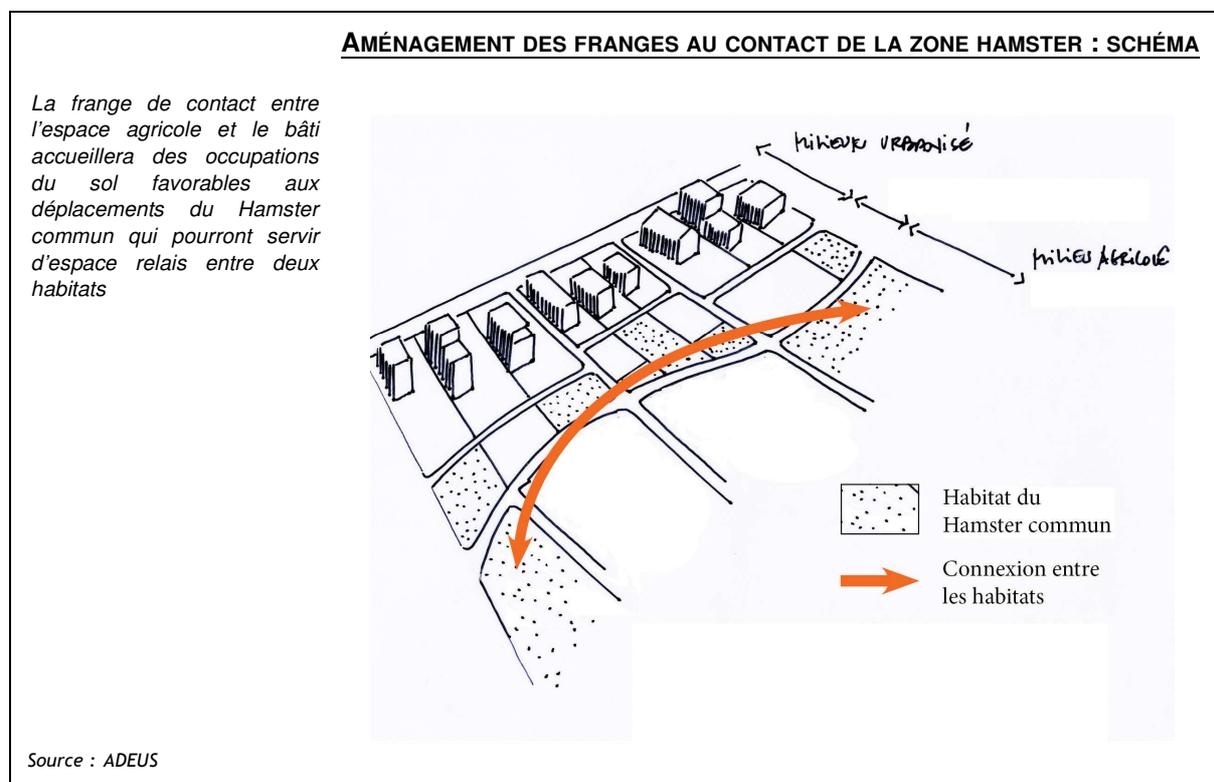
5.4.1. Préservation du Hamster commun d'Alsace

Le principe de protection du Hamster commun au sein du PLU est inscrit via le classement, globalement en zones agricole ou naturelle, des deux principaux noyaux de population existants sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces espaces sont en majeure partie inconstructibles afin de favoriser l'augmentation de la population et sa diffusion. Concernant les exploitations agricoles, la construction de nouveaux bâtiments y relève d'un régime particulier d'instruction.

■ Principes

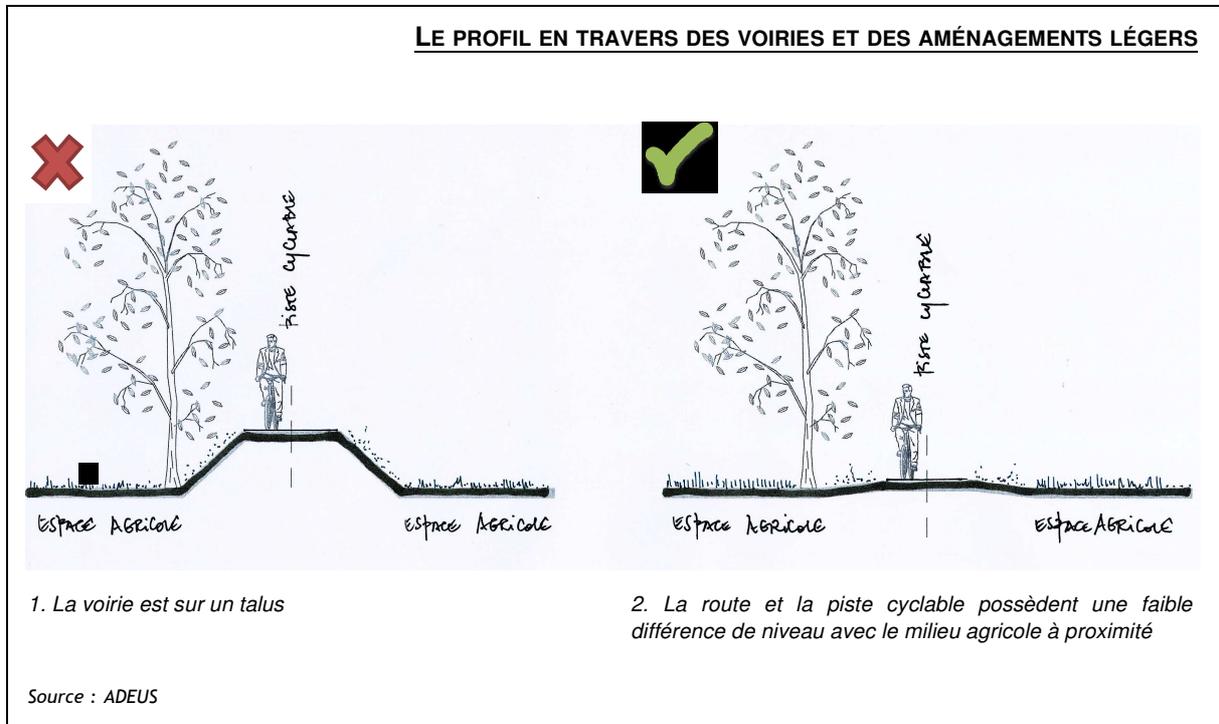
Des projets d'urbanisation seront envisageables dans la continuité des limites urbaines dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la viabilité de l'espèce et qu'ils n'entraînent pas de rupture de connectivité de l'espace agricole propice au Hamster commun.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'aménagement des franges pourra être conçu de manière à répondre aux besoins spécifiques de l'espèce et d'encourager ainsi sa dispersion sur le territoire. Elle pourra accueillir une partie des mesures compensatoires éventuellement attendues, si l'emplacement est jugé pertinent. Cette frange sera proportionnée à l'ampleur de l'opération d'ensemble. Les clôtures devront y permettre la circulation de l'espèce, qu'elles soient minérales, grillagées ou mixtes.



Dans l'espace agricole, la création de nouvelles infrastructures viaires devra intégrer les logiques de déplacement de l'espèce pour éviter une fragmentation supplémentaire.

Dans l'espace agricole, le profil en travers des cheminements ou des pistes cyclables ne devra pas présenter une différence de niveau trop importante avec le terrain naturel afin de ne pas contraindre leur franchissement par le Hamster commun.



5.4.2. Préservation du Crapaud vert

Les orientations indiquées ci-après s'appliqueront dans la zone de dispersion du Crapaud vert représentée en bleu sur la cartographie de l'OAP. Elles seront applicables pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions.

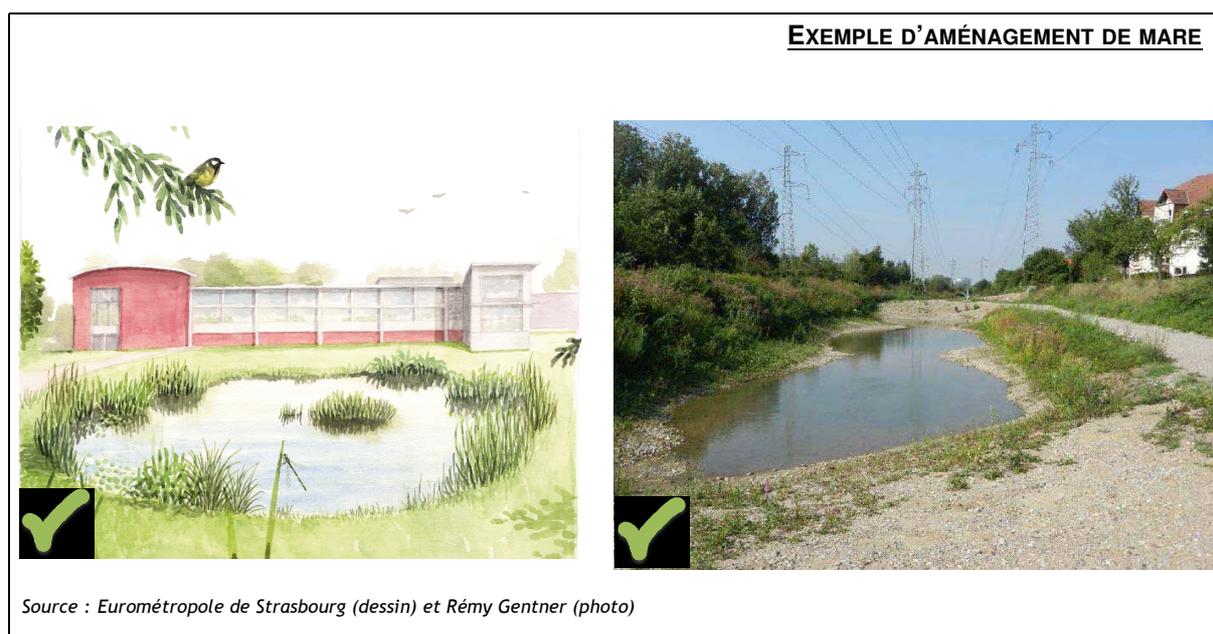
Dans les réservoirs « Crapaud vert » identifiés sur la carte TVB, il conviendra de maintenir des surfaces perméables, favorables à l'espèce.

Les aménagements paysagers comporteront des espaces répondant aux besoins vitaux de l'espèce (création de mares ou de zones refuge constituées par exemple de tas de sable-cailloux, de haies arbustives ou de surfaces enherbées non fauchées, ...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront pourvus de plusieurs zones rugueuses ou de petits dispositifs de remontée (planches...) pour permettre à l'espèce de sortir du bassin.

Qu'elles soient minérales, grillagées ou mixtes, les clôtures devront permettre la circulation de l'espèce. D'une manière générale, les haies végétales, composées d'essences diversifiées, seront à privilégier (cf. guide Plantons Local de la CUS) en limite de propriété.

Les projets de voirie traversant des corridors de déplacements de l'espèce devront faire l'objet d'un aménagement particulier assurant une transparence de l'ouvrage vis-à-vis du crapaud. Ils seront définis en fonction de l'ampleur de l'ouvrage projeté (faible pente des accotements, crapauduc par exemple).



6. DES ACTIONS VOLONTAIRES ET POLITIQUES CUS EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

6.1. L'AGRICULTURE

La Ville de Strasbourg (Ville), l'Eurométropole de Strasbourg et la Chambre d'agriculture de la Région Alsace (CARA) construiront ensemble une stratégie de développement d'une agriculture locale innovante visant à trouver un équilibre cohérent et viable à long terme entre les trois enjeux du développement durable (économique, environnemental et social).

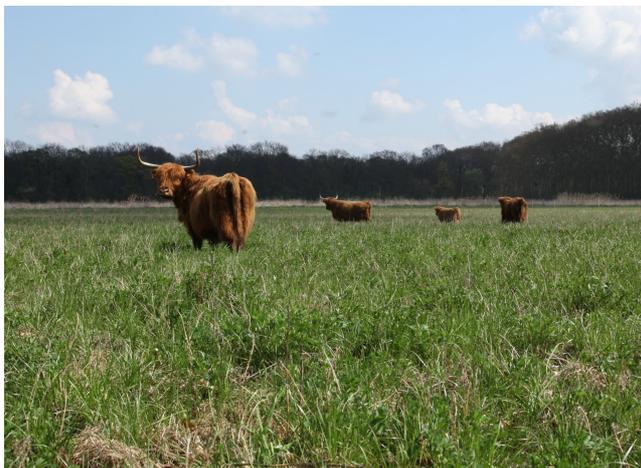
La stratégie proposée par les partenaires se déclinera en 4 axes contenant chacun plusieurs actions :

- préserver les espaces agricoles et maintenir des exploitations agricoles ;
- développer un modèle d'agriculture locale et durable à travers des circuits courts et de proximité ;
- développer un modèle d'agriculture locale et durable à travers une production diversifiée, de qualité et respectueuse de l'environnement,
- renforcer le lien entre le monde agricole et l'ensemble de ses interlocuteurs, qu'ils soient institutionnels ou personnes privées.

Parmi les actions qui s'inscriront dans ces différents axes, certaines viseront à faire évoluer les pratiques agricoles et leurs impacts sur l'environnement et le paysage. La collectivité souhaite développer le maraîchage de proximité en définissant un protocole d'attribution de ses terres libres, qui favorisera ce type de projets. Il sera également question de généraliser la mise en place de clauses environnementales dans les baux ruraux afin d'accompagner les pratiques respectueuses de l'environnement par une réduction du fermage. D'autres projets verront le jour sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg comme la gestion des espaces naturels par des bovins ou des ovins.

DES VACHES HIGHLAND CATTLE À LA ROBERTSAU

La mise en place des vaches de race Highland Cattle en lisière de la forêt de la Robertsau est un exemple de gestion des espaces naturels grâce aux bovins.



Source : Pierre Buchert, LPO

6.2. LA RESTAURATION DES COURS D'EAU

Avec le transfert des compétences des communes à l'Eurométropole de Strasbourg de la gestion des 120 km de cours d'eau non domaniaux, l'Eurométropole de Strasbourg a développé une gestion globale des espaces mixtes, privés et publics. Dès que cela sera possible, elle favorisera une restauration globale du milieu, lit mineur et lit majeur, afin de rétablir une fonctionnalité optimale du cours d'eau. Cela lui permettra de jouer pleinement son rôle au sein de la trame verte et bleue et de reconquête de la biodiversité. Une équipe de 2-3 agents sera en charge de cette gestion : ils réaliseront un suivi de terrain, restaureront les cours d'eau et apporteront des conseils aux riverains pour préserver les cours d'eau (déchets, qualité des milieux...)

- **Exemple : la diversification du lit mineur et du lit majeur de l'Ostwaldergraben à Strasbourg**

La restauration de ce site permettra de recréer un biotope humide, créant ainsi un corridor écologique intéressant entre le site restauré du Bohrie où se reproduisent les Crapauds verts et la jonction de l'Ostwaldergraben avec l'III, où une annexe hydraulique a été créée en 2009. La mise en place de bassins de traitement, par techniques végétales des effluents d'eau pluviale et de déversoirs d'orage, en collaboration avec l'ENGEES, devrait permettre d'améliorer la qualité des rejets dans le cours d'eau. La création de mares devrait faciliter la colonisation du site par le Crapaud vert. L'Eurométropole de Strasbourg est lauréate de l'appel à projet Stratégie nationale pour la biodiversité pour ce projet.

- **Quelques chiffres clés :**

- depuis 2008 : 6 cours d'eau sont concernés par des travaux de restauration (Souffel, Canal des Français, Neubaechel, Ostwaldergraben, Muhlbach d'Oberschaeffolsheim, Muhlbach de Wolfisheim-Eckbolsheim) ;
- 9,6 kms de cours d'eau ont été restaurés sur 10 communes : Reichstett, Mundolsheim, Strasbourg, Eckwersheim, Oberschaeffolsheim, Wolfisheim, Eckbolsheim, Geispolsheim, Ostwald et Lingolsheim.

6.3. LE RECENSEMENT DES ZONES HUMIDES

L'Eurométropole de Strasbourg a réalisé un inventaire des zones humides de l'ensemble de son territoire, suite aux recommandations du nouveau SDAGE. Elle souhaite en effet développer le maillage de la trame verte et bleue sur son territoire, dont les milieux humides en constituent certainement le socle. Elle se basera en grande partie sur cet inventaire pour localiser les corridors écologiques à préserver ou à créer. Ces milieux fragiles sont actuellement peu connus et leur inventaire devrait permettre d'envisager les mesures nécessaires pour les protéger, en les intégrant notamment dans les documents d'urbanisme, de façon à permettre une prise en compte de ces milieux à l'amont de tout projet d'aménagement, et une préservation à long terme. Par ailleurs, les communes situées à l'Est du territoire (principalement La Wantzenau, Strasbourg et Illkirch) présentent sur leur territoire d'anciennes forêts rhénanes qui ont conservé à des degrés divers, leur caractère de forêt humide. Dans ce contexte, il sera nécessaire que les zones humides soient identifiées, délimitées et décrites au niveau local.

- **Quelques chiffres clés :**

- 5,43 ha de zones humides et de réseaux de mares ont été restaurés ou recréés sur 6 communes : Eckbolsheim, Strasbourg, Ostwald, Souffelweyersheim, Reichstett et Eckwersheim.

6.4. LA DÉMARCHE ZÉRO PESTICIDE

L'utilisation des pesticides et la contamination des eaux qui en résulte est une problématique désormais reconnue à tous les échelons, de l'Europe au niveau local.

En décembre 2007, la Ville et la Communauté urbaine de Strasbourg se sont engagées avec le soutien de l'Agence de l'eau Rhin Meuse à abandonner l'utilisation des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces publics.

Tous les services de la Ville ont été impactés par cette démarche : les sports, les cimetières, les écoles, les espaces verts, la voirie mais également les aménageurs d'espaces. Le traitement des adventices se fait désormais sans utiliser de produits phytosanitaires. Le désherbage thermique, mécanique et manuel remplace le désherbage chimique. La lutte biologique est appliquée pour soigner les espèces végétales.

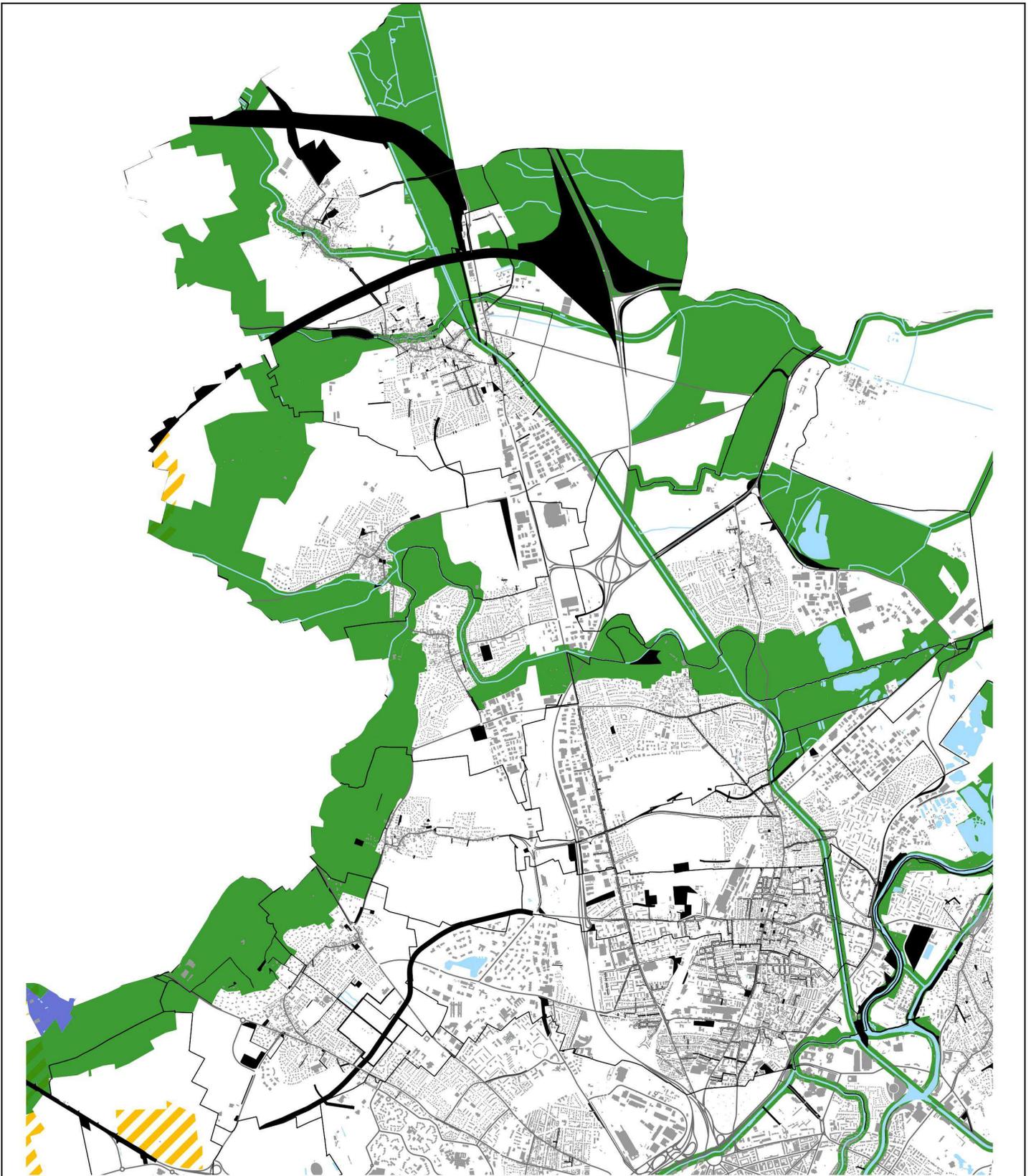
Le changement des pratiques d'entretien doit aller de pair avec une évolution de la conception des espaces, en repensant notamment la place de la végétation.

Progressivement la Ville change de nature et la nature reprend ses droits dans des espaces où auparavant elle était bannie.

6.5. LA POLITIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue constitue l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Elle s'inscrit dans les actions innovantes pour stopper l'érosion de la biodiversité. Sa finalité : maintenir et reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. Cette nouvelle obligation réglementaire repose sur un concept neuf qui renvoie à des problématiques d'échelles, d'acteurs, d'outils et de fonctions éclatées. L'enjeu pour les collectivités est de préserver et de développer la présence de la nature dans la ville, des espaces de nature favorables à la fois aux usages des citoyens et à la diversité de la faune et de la flore : lutter contre l'érosion de la diversité biologique tout en contribuant à rendre la ville dense attractive pour les citoyens.

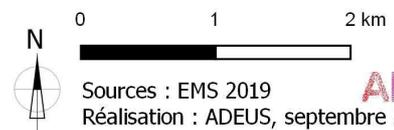
L'identification de la trame verte et bleue à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg permet sa prise en compte dans le PLU mais également offre de nouvelles possibilités d'actions volontaires et ambitieuses pour renforcer, créer et améliorer le réseau écologique.



Plan Partie Nord-Ouest

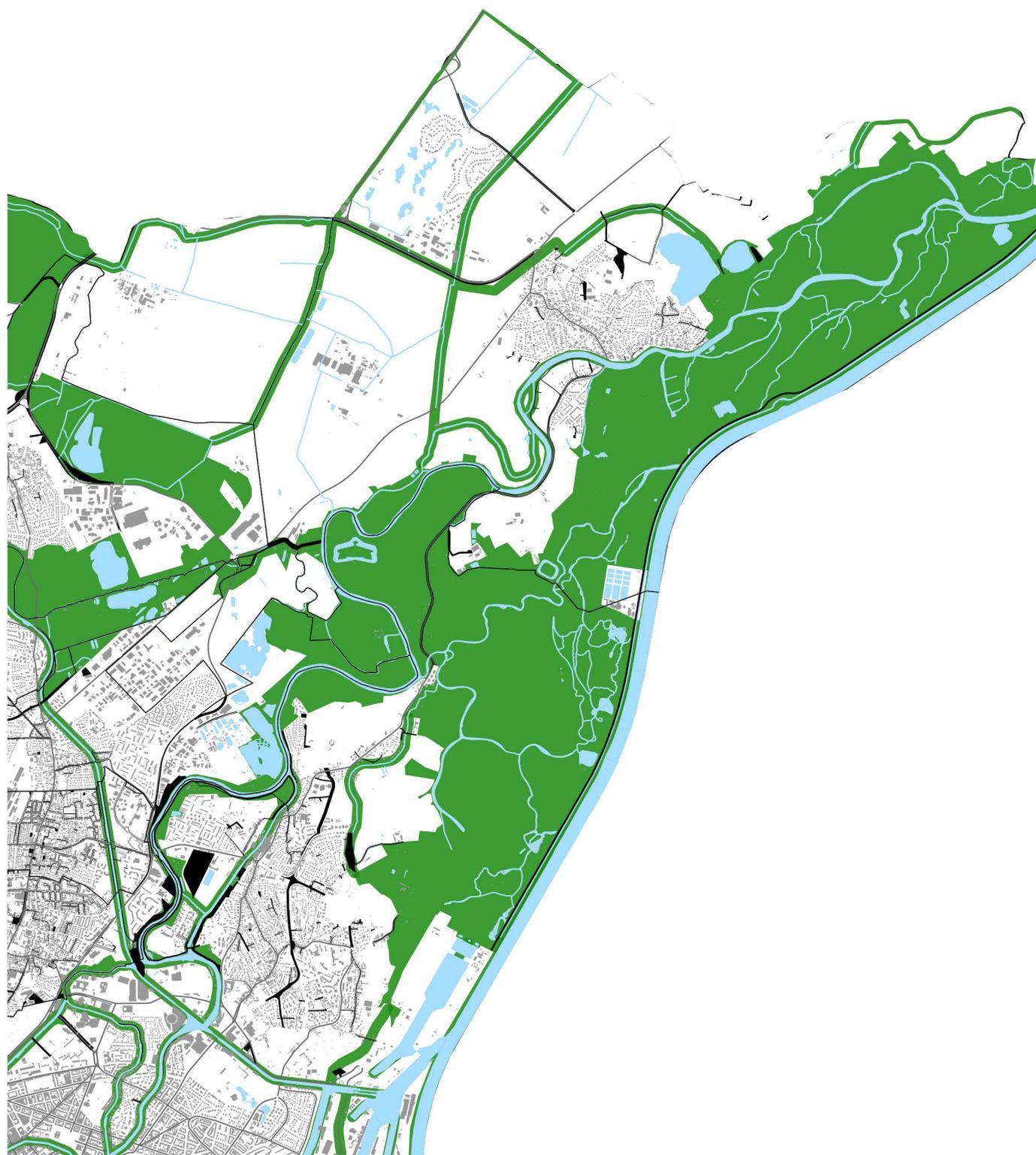
PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



ADEUS

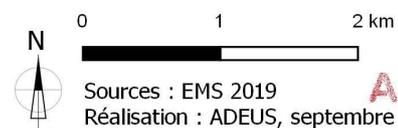
Sources : EMS 2019
Réalisation : ADEUS, septembre 2019



Plan Partie Nord Est

PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

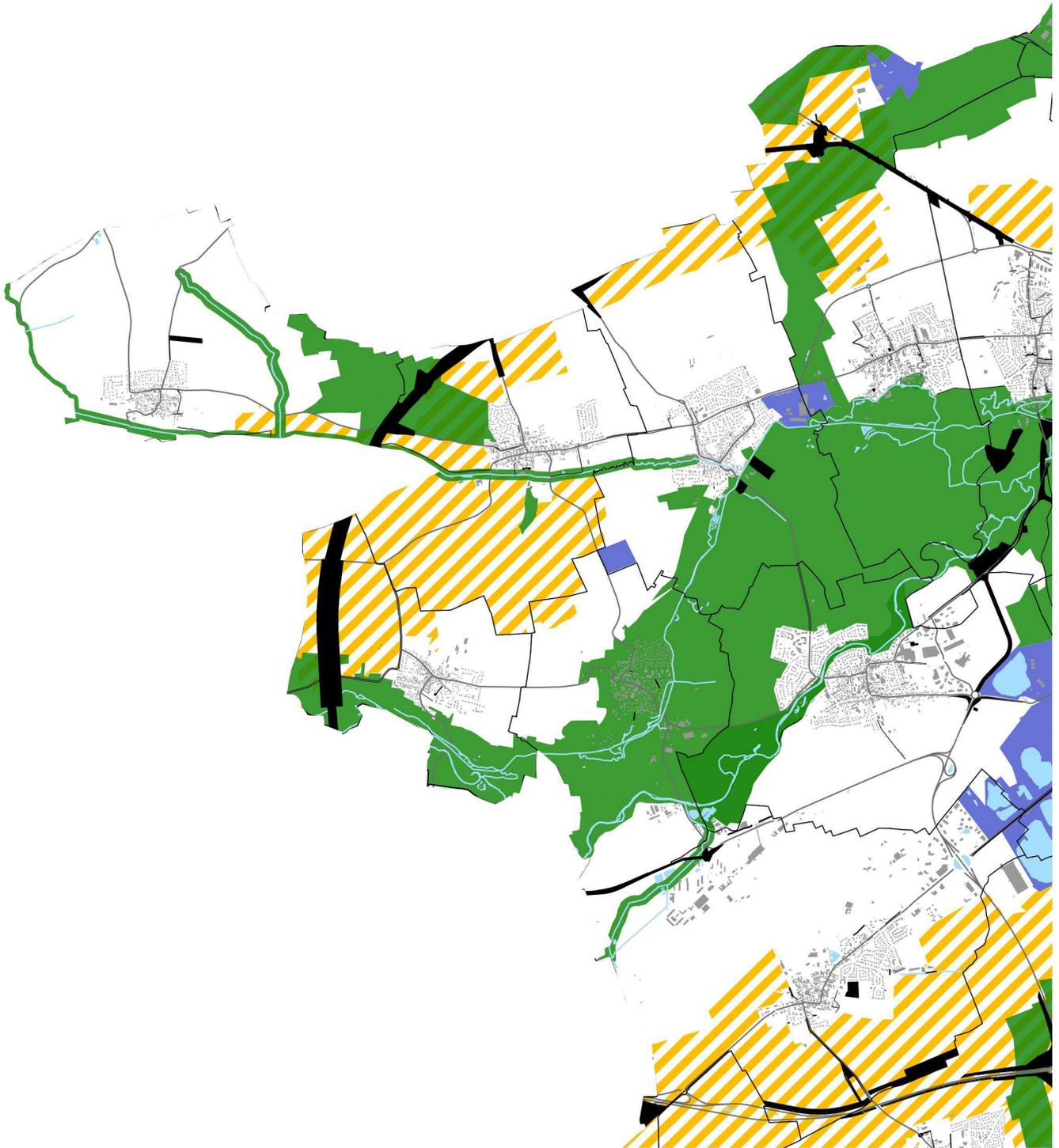
-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



Sources : EMS 2019

Réalisation : ADEUS, septembre 2019

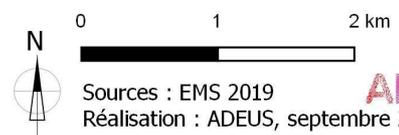
ADEUS



Plan Partie Centre-Ouest

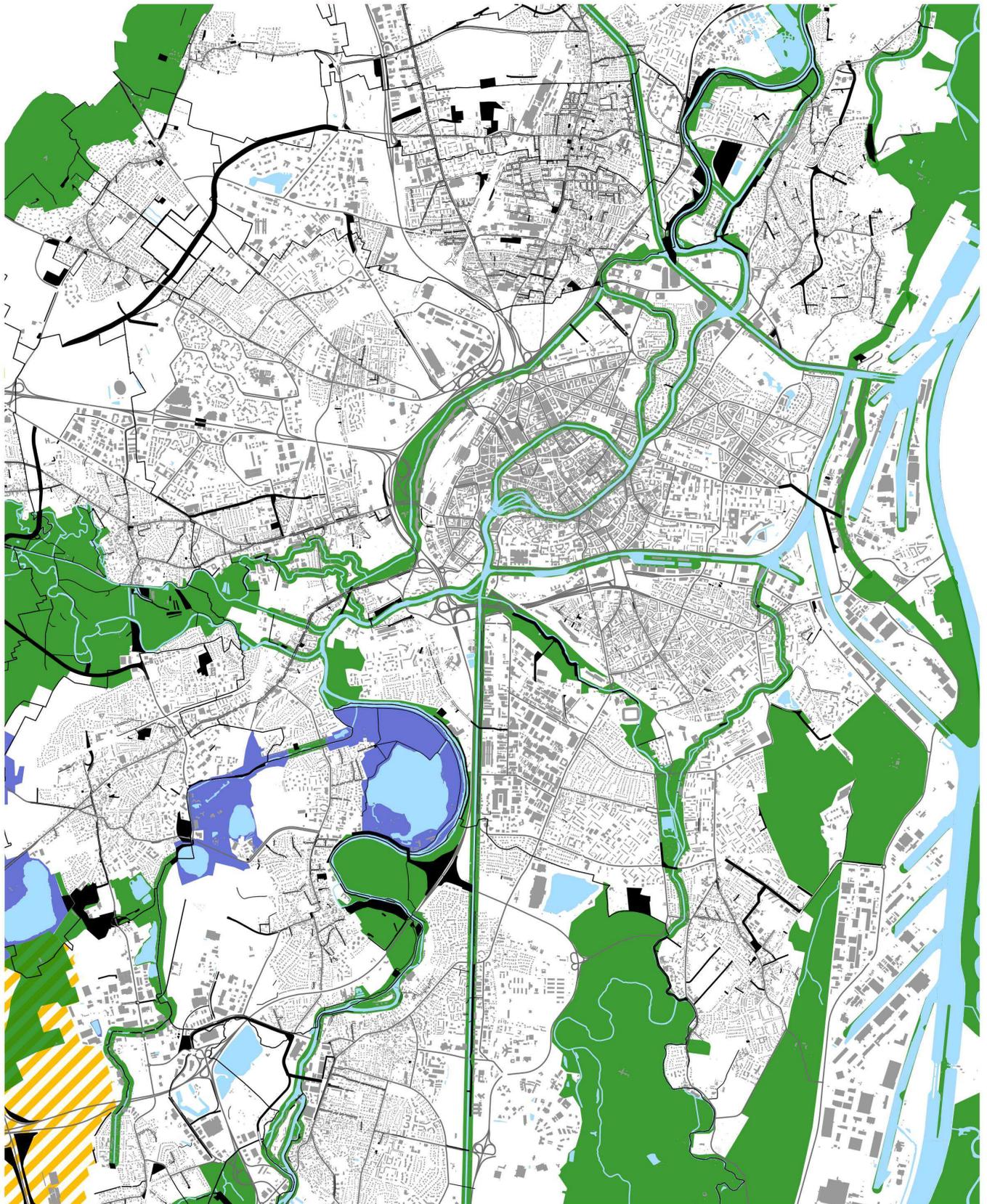
PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



Sources : EMS 2019
Réalisation : ADEUS, septembre 2019

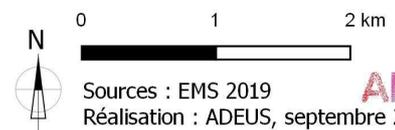




Plan Partie Centre-Est

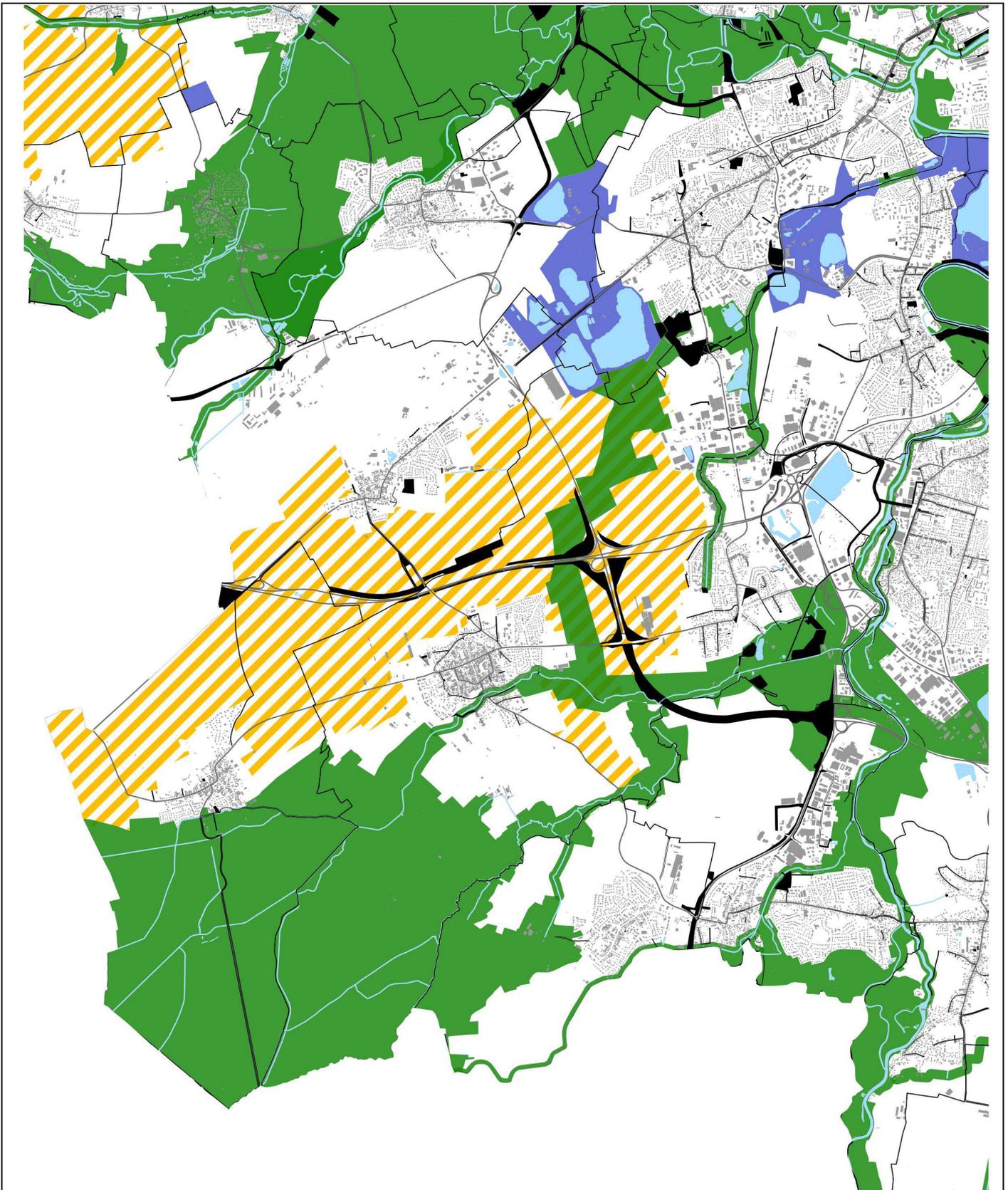
PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



ADEUS

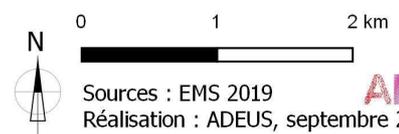
Sources : EMS 2019
Réalisation : ADEUS, septembre 2019



Plan Partie Sud-Ouest

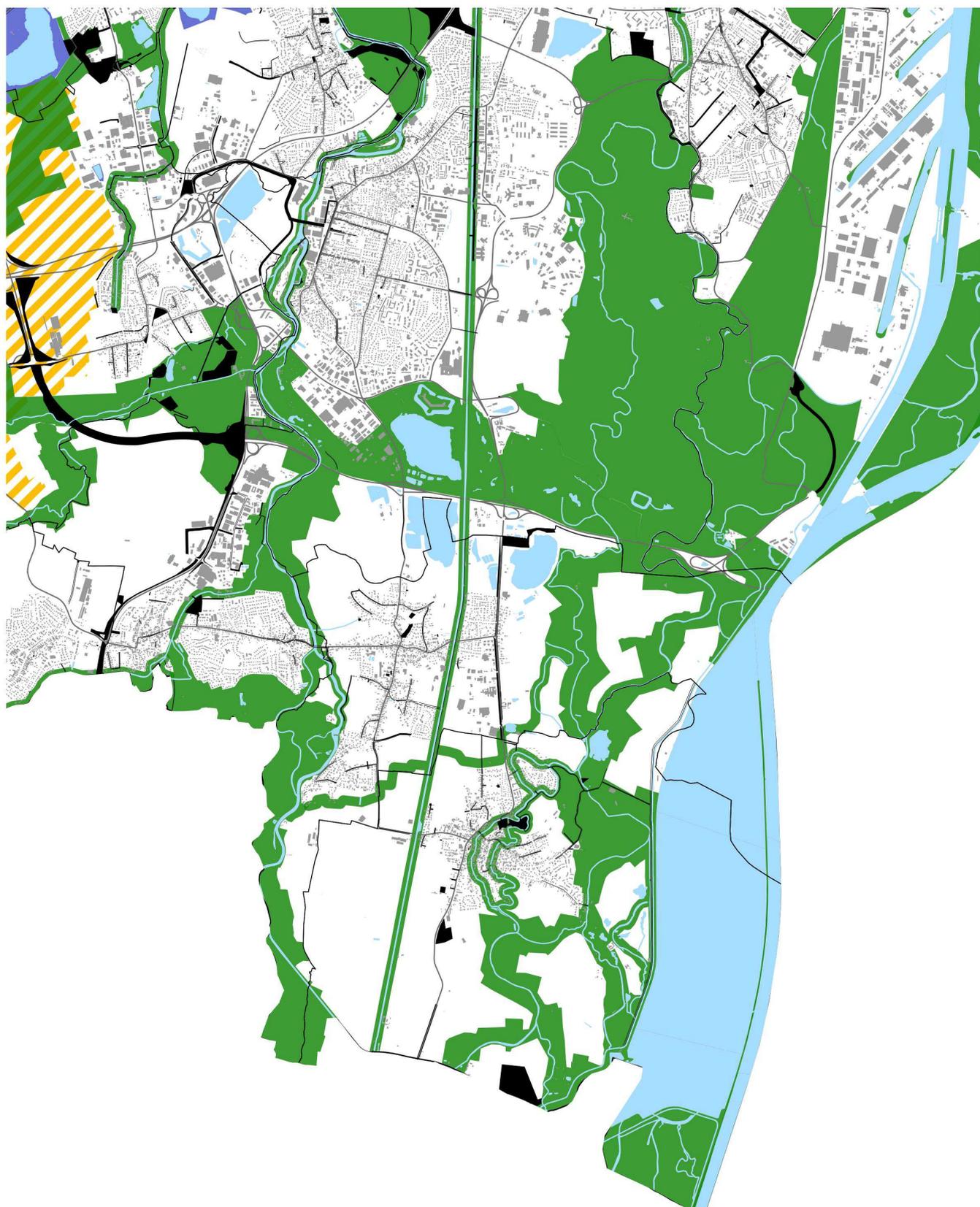
PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



Sources : EMS 2019
Réalisation : ADEUS, septembre 2019

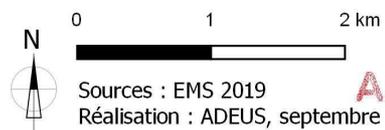




Plan Partie Sud-Est

PLU Eurométropole de Strasbourg - OAP TVB

-  Emplacement réservé
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Hamster
-  éléments constitutifs des continuités écologiques pour le Crapaud vert
-  éléments constitutifs des continuités écologiques



Sources : EMS 2019
Réalisation : ADEUS, septembre 2019

ADEUS

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « AIR CLIMAT ENERGIE »



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'AIR

1. INTRODUCTION / CONTEXTE

De par le contexte local et la géographie du territoire (situation en fond de plaine d'Alsace, passage de l'autoroute A35), l'Eurométropole de Strasbourg est historiquement soumise à des niveaux élevés de pollution atmosphérique, incluant le dépassement de seuils réglementaires européens et nationaux le long de certains axes routiers pour le dioxyde d'azote et les particules fines PM10. Les valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), plus ambitieuses que les seuils réglementaires européens, sont également dépassées sur l'ensemble du territoire pour les particules (PM10 et 2,5).

Cette OAP se veut un levier important en faveur de la santé publique. L'objectif visé par la collectivité est de repasser sous les seuils réglementaires en tout point du territoire mais aussi d'atteindre, d'ici à 2030, le respect des lignes directrices de l'OMS. Au-delà de cette approche réglementaire, les ambitions portées par la collectivité sont plus vastes et visent de manière générale l'amélioration du bien-être, et du cadre de vie des habitants et usagers de la métropole.

Le volet Air de l'OAP s'inscrit, en complément des dispositions énoncées au règlement écrit, dans une démarche visant à rechercher en priorité l'évitement des incidences de la pollution de l'air intérieur et extérieur sur les personnes, puis uniquement en second lieu leur réduction.

Dans la plupart des cas, les prescriptions sur l'air ont un effet collatéral sur la réduction de l'exposition au bruit, ce qui représente un autre objectif affirmé du dispositif.

Les principes d'aménagement du volet Air de l'OAP s'appliquent sur la base de la cartographie présentée dans le plan Vigilance du règlement graphique. Cette cartographie se base sur la carte stratégique Air élaborée et mise à jour par ATMO Grand-Est ainsi que sur la cartographie de la hiérarchisation du réseau viaire du PLU, et propose trois niveaux d'enjeux :

-  **Les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, regroupées sous l'appellation « zone de dépassement ».** La zone en dépassement réglementaire regroupe tous les secteurs où au moins une valeur médiane de polluant se situe au-dessus de la valeur limite de qualité de l'air. La zone en dépassement réglementaire potentiel regroupe tous les secteurs où au moins une valeur médiane de polluant se situe entre 90% et 100% de la valeur limite.

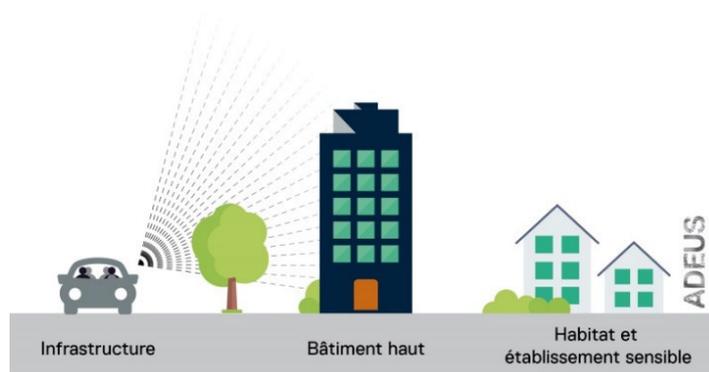
-  **Les zones tampons autour des infrastructures, appelées « zone tampon ».** Sans être obligatoirement concernées par les dépassements de seuils réglementaires, il s'agit de zones où, par l'importance du trafic routier proche, certains principes doivent également être appliqués.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Dans les zones définies ci-dessus, l'objectif est de concevoir des aménagements, constructions et installations, au travers de leur organisation spatiale, l'adaptation des formes urbaines, ou encore par les choix de mises en œuvre techniques, de manière à limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques.

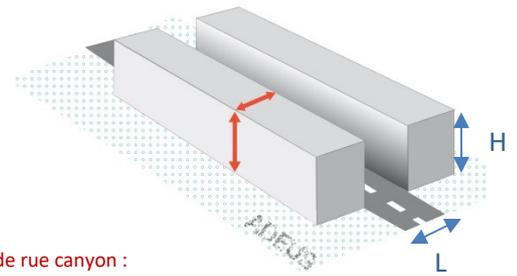
Outre les dispositions contenues dans le règlement qui s'appliquent dans ces zones, les principes d'aménagement suivants doivent être mis en œuvre dans tout projet de construction ou toute opération d'ensemble situés dans les zones de dépassement et dans la zone tampon :

- ✿ Organiser l'espace en fonction de la vocation des bâtiments. Implanter les habitations et les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air¹ le plus loin de la voie.
- ✿ Implanter les bâtiments en retrait par rapport à la chaussée circulée en assurant une transition végétale.
- ✿ Créer un effet barrière au bruit et à la pollution par l'implantation d'un bâtiment haut en première ligne. Il est admis qu'un bâtiment implanté en première ligne et présentant une hauteur minimale de R+3 participe à créer un effet barrière, dès lors que cette hauteur est par ailleurs autorisée par le règlement.



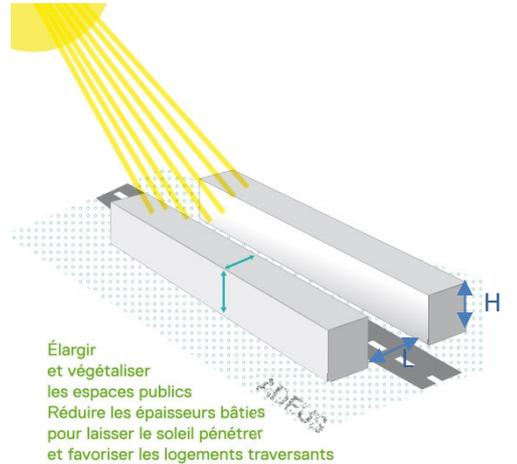
¹ Définition donnée dans le lexique du règlement du PLU.

- ✿ Adapter la morphologie urbaine pour influencer la dispersion des polluants et la ventilation, et limiter ainsi la création de rues canyons² (propices à l'accumulation de polluants et à la formation d'îlots de chaleur), en prévoyant la mise en œuvre d'au moins un des principes d'aménagement suivants :



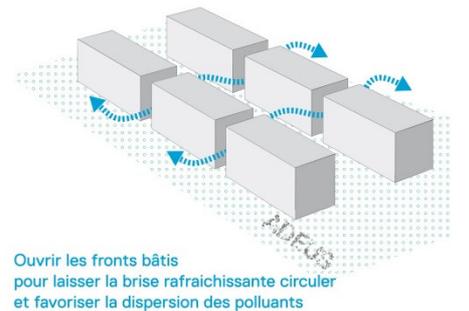
Exemple de rue canyon :
hauteur et épaisseur bâtie continues

- * pour les nouvelles voiries, rechercher un rapport $L/H > 1,5$ (L = Largeur de rue et H = Hauteur de bâtiments) ;



Élargir
et végétaliser
les espaces publics
Réduire les épaisseurs bâties
pour laisser le soleil pénétrer
et favoriser les logements traversants

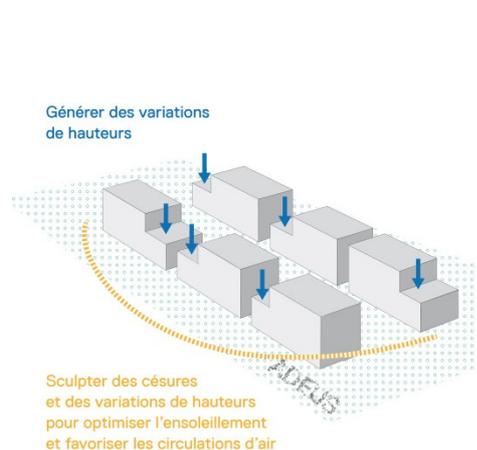
- * créer des discontinuités dans le front bâti pour permettre la circulation du vent ;



Ouvrir les fronts bâtis
pour laisser la brise rafraîchissante circuler
et favoriser la dispersion des polluants

² À titre indicatif, une rue canyon présente un rapport $L/H < 1,5$ (L Largeur de rue et H Hauteur de bâtiments)

- * modeler les hauteurs de bâti pour favoriser les circulations de l'air.
Ce dernier principe permet également d'optimiser l'ensoleillement et de réduire les îlots de chaleur urbain (cf. chapitre suivant).



Ces principes devront être abordés dès le stade de la conception du projet, quand la configuration de l'unité foncière le permet et sans toutefois rompre l'ordonnancement urbain préexistant.

Dans tous les cas, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et au bruit devront être justifiés dans le projet en termes d'aménagement global et/ou de conception des bâtiments.

☀ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Principes concernant les espaces de respiration au sein des projets

1. INTRODUCTION / CONTEXTE

L'Alsace est particulièrement sensible à deux facteurs : les canicules et les épisodes de pollution à l'ozone, entraînant notamment une surmortalité lors des épisodes (ex. de la canicule de 2003). Les changements climatiques à l'œuvre engagent pour l'avenir des fréquences et des niveaux croissants de ces phénomènes de canicule.

Les villes sont exposées à un microclimat où les températures de l'air sont plus élevées qu'à la campagne environnante, notamment en période nocturne. Ce phénomène appelé « îlot de chaleur urbain » apparaît par le remplacement des sols végétalisés et perméables par des bâtiments et des revêtements imperméables, qui stockent la chaleur dans les matériaux à forte inertie thermique et est renforcé par les activités humaines génératrices de chaleur. Bien qu'affectant l'ensemble du milieu urbain, il peut se montrer particulièrement intense en centre-ville. Accueillant populations, infrastructures et biens matériels, les villes sont sensibles aux aléas climatiques (canicules, sécheresses, fortes précipitations...) et le réchauffement des températures déjà observé en plaine d'Alsace nécessite une attention particulière.

La végétation comme outil d'adaptation, tant au microclimat urbain qu'au changement climatique, offre des perspectives qui dépassent le simple effet paysager. Contrairement aux espaces imperméabilisés, les espaces végétalisés ou en eau déjà identifiés dans la Trame Verte et Bleue, présentent non seulement une température de surface plus fraîche, mais également un potentiel d'espaces de respiration et d'amélioration du confort thermique.



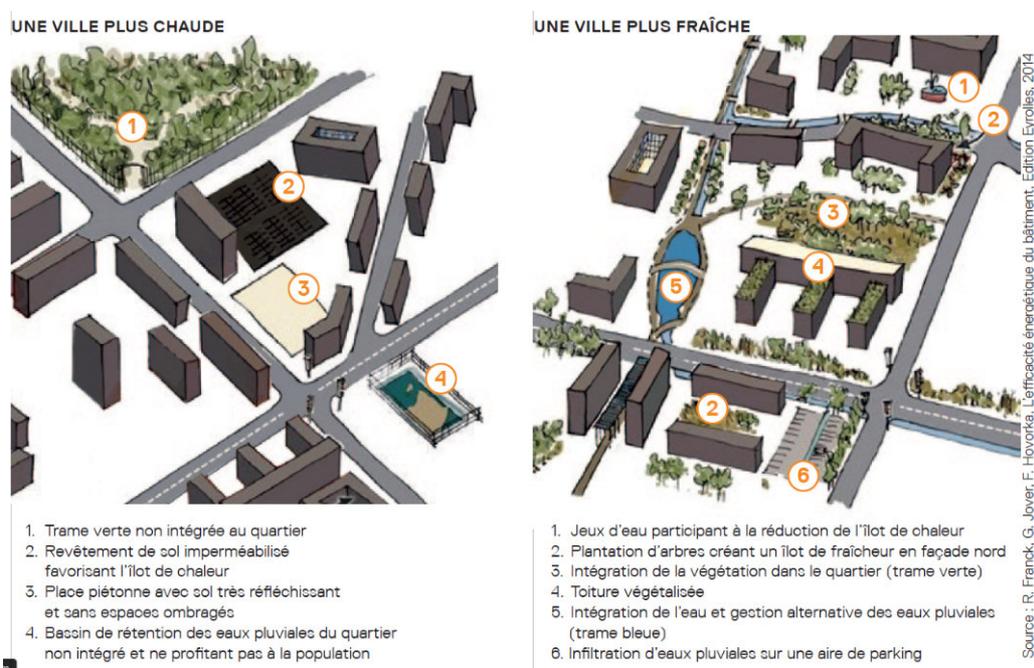
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif poursuivi est donc de permettre, à travers la conception des bâtiments et des projets d'aménagement, des apports de fraîcheur, d'ombrage et de ventilation naturelle en été, tout en permettant les apports solaires en hiver.

Pour ce faire, tout projet doit mettre en œuvre les principes d'aménagement suivants :

- ✿ Intégrer une réflexion sur la densité et la répartition de la végétation au sein du projet.
- ✿ Maintenir la qualité des zones de fraîcheur existantes sur le site ou à proximité, voire en favoriser la création, et permettre leur accessibilité, notamment au sein de la Trame Verte et Bleue (voir OAP thématique).
- ✿ Dans la conception des bâtiments et des espaces extérieurs et publics, les solutions « vertes et bleues » (végétation arborée, en pleine terre ou sur façade et toiture, surfaces en eau) doivent, tant que faire se peut, être favorisées par rapport aux solutions « grises » (revêtements artificialisés et matériaux même à albédo élevé ou à rétention d'eau, mobilier urbain de rafraîchissement ou d'ombrage, etc).

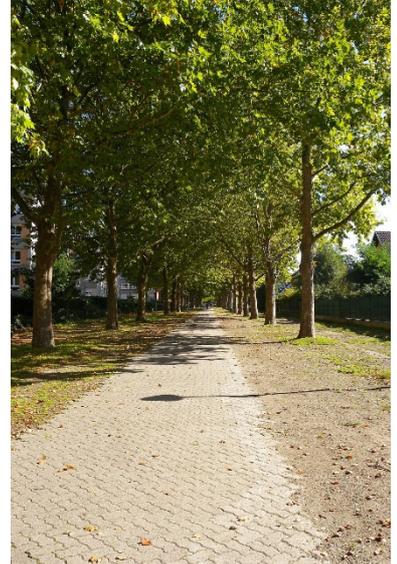
Il est toutefois à noter que l'association des deux techniques « vertes et bleues » + « grises » permettant dans un projet de construction d'obtenir de bonnes performances de confort thermique **ainsi qu'un potentiel important de réduction de l'îlot de chaleur urbain, ce principe est prépondérant en matière d'opérations d'aménagement.**



- ✿ Préserver les arbres existants et favoriser l'implantation de végétal extensif dans la ville, notamment les arbres, pour créer de l'ombre et de l'évapotranspiration végétale.

- ✿ Aménager et faciliter l'accès à la trame bleue (berges de cours d'eau, étangs, mares...), non seulement dans un but d'agrément, mais également d'accessibilité à des zones de fraîcheur.
- ✿ En complément des solutions végétales, utiliser des solutions d'ombrage le long des cheminements piétons-cycles par l'utilisation de mobilier (structures d'ombrage, pergolas, voile...).
- ✿ Combiner matériaux réfléchissants (sols clairs, par exemple) et localisation à l'ombre, pour des raisons de confort.

Employés seuls, les matériaux réfléchissants peuvent être inconfortables pour les piétons qui seraient éblouis. Il s'agit plutôt de profiter des synergies en couplant la mise en place de système d'ombrage pour réduire l'apport solaire direct, avec une surface au sol réfléchissant la chaleur (matériaux clairs).



À titre d'expérimentation, des dispositifs ou procédés alternatifs peuvent être envisagés pour atteindre les objectifs présentés ci-avant et adapter les bâtiments au changement climatique.

Principes concernant la résilience face aux risques naturels

La gestion alternative des eaux de ruissellement, par des espaces végétalisés et perméables, contribuent à la résilience du territoire face à la recrudescence d'évènements climatiques extrêmes.

Les orientations exposées ci-après s'appliquent pour toute nouvelle construction et nouvelle opération d'ensemble.

À titre d'expérimentation, des dispositifs ou procédés alternatifs peuvent être envisagés dans le respect des objectifs de la collectivité.

☀ Développer la gestion alternative des eaux de ruissellement en lien avec le concept de Ville Perméable, en appliquant les principes suivants :

* Intégrer la gestion des eaux de ruissellement en surface (dans les espaces verts) le plus en amont possible dans les projets.

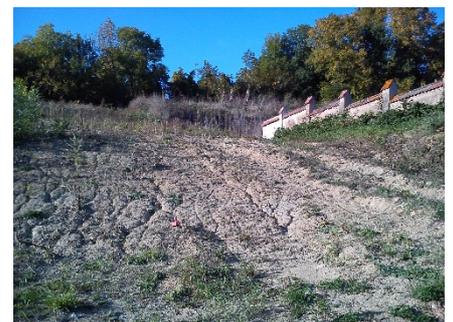
Elle permet de développer la trame végétale et la présence de l'eau dans la Ville : constitution de noues plantées accompagnées de végétaux de haute tige, bassins et tranchées d'infiltration.

* Dans les opérations d'aménagement, concevoir les espaces végétalisés de façon à ce qu'ils répondent en partie aux besoins de gestion alternative des eaux pluviales.

* Outre la gestion des eaux de ruissellement, l'emploi de matériaux poreux ou perméables au niveau des espaces extérieurs contribue à favoriser l'évaporation d'eau du sol et donc le rafraîchissement sur les surfaces minéralisées : structures gravillonnées, pavés poreux, nids d'abeille, pavés à joint végétal, enrobés poreux, dalles perméables, etc.



Source : Eurométropole de Strasbourg



☀ Prendre en compte les risques naturels, notamment concernant les coulées d'eaux boueuses et les inondations à travers le concept de Ville Résiliente, en appliquant les principes suivants :

- * À l'échelle des bassins versants concernés, aménager des espaces permettant l'amélioration de l'état des milieux aquatiques : zone de ralentissement des crues, mobilisation de zones humides connexes, etc.

- * Concernant les coulées d'eaux boueuses, concevoir des aménagements d'hydraulique douce pour ralentir les écoulements et de retenir les boues : fascines, bandes enherbées, plantations, etc. Afin de limiter l'érosion des sols à l'origine des phénomènes de coulées d'eaux boueuses, les démarches d'assolement concerté et de techniques sans labour portées par les exploitants agricoles sont encouragées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT L'ÉNERGIE

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite atteindre, d'ici 2050, l'objectif 100 % d'énergies renouvelables sur son territoire. La stratégie repose en priorité sur la réduction des consommations énergétiques puis sur la production d'énergies renouvelables.

Dans un territoire densément peuplé comme l'Eurométropole, la diminution des consommations d'énergie passe notamment par une diminution des consommations énergétiques liées aux bâtiments (conception bioclimatique, végétalisation, etc), et c'est dans les espaces bâtis constitués que les enjeux et les efforts à fournir seront les plus importants (rénovation thermique en particulier).

La relocalisation de la production d'énergie sur le territoire constitue également un enjeu majeur pour la métropole. L'accueil d'installations sur des terrains déjà urbanisés en priorité évite une consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels, dans un territoire déjà très contraint comme l'Eurométropole. À ce titre, les surfaces de toitures liées au bâti industriel, tertiaire et résidentiel, offrent un fort potentiel en solaire photovoltaïque et en solaire thermique.

Le développement des énergies solaires en substitution des énergies fossiles contribue par ailleurs à diminuer les émissions directes des polluants issus de la combustion (NOx, particules...) dans l'atmosphère urbaine. L'accueil d'installation de production d'énergie solaire sur les toits de la métropole participeront ainsi à limiter les risques environnementaux susceptibles de porter atteinte à la santé des habitants et usagers de l'Eurométropole, ainsi qu'à leur qualité de vie.

De la même manière, la rénovation thermique et l'intégration des principes de construction bioclimatique permettent de favoriser la santé (en intégrant notamment la prise en compte de la qualité de l'air intérieur), le confort et la qualité de vie des habitants.

Enfin le développement des réseaux de chaleur est un enjeu du territoire pour assurer la transition énergétique.

Favoriser la conception bioclimatique

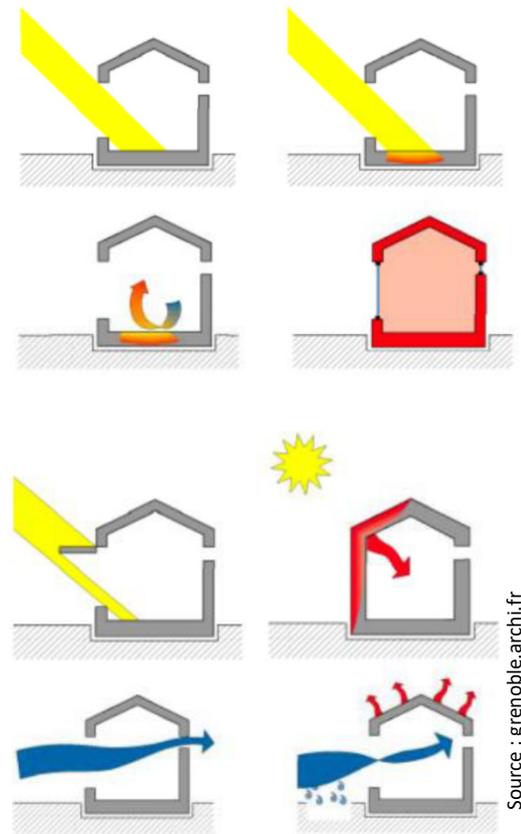
La conception bioclimatique des bâtiments assure une meilleure efficacité énergétique, notamment en profitant des apports solaires accompagnée d'une bonne isolation. Ces apports solaires sont influencés par l'ordonnancement du bâti et par les aménagements extérieurs.

Les principes d'aménagement suivants s'appliquent à toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'ensemble. À titre d'expérimentation, des dispositifs ou procédés alternatifs peuvent être envisagés.

- ✱ Limiter les consommations énergétiques issues de chauffage et de rafraîchissement actifs :

La « stratégie du chaud » consiste à chauffer de manière naturelle le bâtiment et ainsi limiter le recours aux modes de chauffage actifs. En hiver, il faut capter l'énergie solaire et faire rentrer un maximum de lumière et de chaleur par les fenêtres, stocker la chaleur reçue dans les matériaux, la distribuer dans toutes les pièces, la conserver et l'empêcher de s'échapper vers l'extérieur.

La « stratégie du froid », à l'inverse, consiste à éviter au bâtiment de surchauffer en été. Il faut éviter l'utilisation d'équipements actifs de rafraîchissement et ainsi se protéger du Soleil, éviter le transfert de la chaleur par les matériaux, la dissiper en ventilant le bâtiment et rafraîchir les pièces.



Source : grenoble.archi.fr

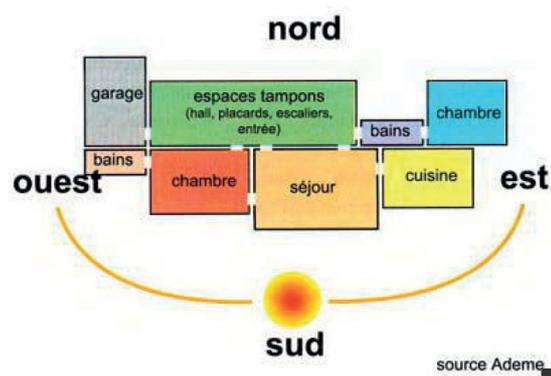
* Privilégier des formes urbaines et de bâtiments limitant les déperditions énergétiques, tout en favorisant les potentiels de production énergétiques.

* Implanter du végétal en toiture pour favoriser l'isolation du bâtiment : à l'échelle de la construction, la fraîcheur du bâti dépend notamment du type d'isolation, du type de toiture en place, de l'efficacité thermique des fenêtres et de la présence de végétation, sur ou près des bâtiments. Par exemple, un toit végétalisé peut diminuer de 2 à 4 °C la température intérieure des bâtiments et réduire ainsi fortement les demandes de climatisation.

* Construire des logements traversant ou qui puissent bénéficier d'au moins deux orientations. Favoriser l'orientation vers le Sud en cas de mono-orientation.



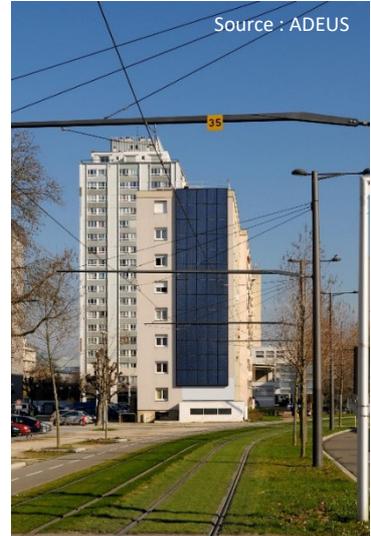
* Limiter les effets de masque solaire en hiver sur les bâtiments, par la plantation d'arbres à feuilles caducs au sud.



Développer des énergies performantes

Le chauffage représente l'une des sources principales de pollution sur l'Eurométropole de Strasbourg, particulièrement en période hivernale. Sur tout le territoire, dans le but de réduire la pollution de fond de sources domestiques et développer les sources d'énergie performantes :

- ✱ Les appareils de chauffage au fuel, les foyers ouverts bois, les foyers fermés bois peu performants, fortement émetteurs de particules sont à proscrire, ainsi que, pour des raisons de faible efficacité énergétique, les appareils électriques traditionnels dits à effet Joule ;
- ✱ Au profit :
 - ✱ des sources d'énergies renouvelables ;
 - ✱ d'installations collectives basées sur les énergies vertueuses et renouvelables par rapports aux systèmes individuels fonctionnant aux énergies fossiles ;
 - ✱ des réseaux publics d'énergie, quand la densité thermique le permet.



Assurer la multifonctionnalité des toitures

Outre la fonction de couverture du bâtiment, les toitures peuvent être le support de production d'énergie renouvelable, d'espace végétalisé ou encore d'espace d'agrément, de production agro-alimentaire.

- ✱ Conformément au règlement écrit, les nouvelles constructions sont soumises à l'obligation d'installer des panneaux photovoltaïques, et les extensions, à celle de permettre l'accueil ultérieur de panneaux. À cette fin, il convient de prévoir une conception du bâti qui permette :
 - ✱ de supporter une charge supplémentaire dédiée à l'installation photovoltaïque et ses composants de 80kg / m² pour les toitures terrasses (pour permettre la mise en œuvre d'installations lestées) et 25kg / m² pour les autres types de toiture (installations non lestées) ;
 - ✱ de disposer d'équipements permettant l'accès à la toiture pour l'installation future des panneaux et leur entretien régulier, ainsi qu'intégrer gaines et réservations nécessaires.

Réduire les consommations énergétiques dans le bâti existant

Le bâti existant d'activités et d'habitation constitue la principale source de consommations d'énergie, largement devant le transport ou l'industrie, et donc le principal levier d'action en termes de réduction des consommations énergétiques.

Les nouvelles constructions font l'objet d'une réglementation thermique exigeante et sont soumises à des règles de performance énergétique particulières, contenues à l'article 15 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, qui ont pour objectif de réduire considérablement leurs consommations énergétiques.

En ce qui concerne les bâtiments existants, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 24 novembre 2018 fixe des objectifs visant l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants d'ici 2030, notamment en ce qui concerne les bâtiments d'activités.



Dans ce contexte, Il s'agit de respecter les prescriptions sur l'isolation du bâti existant récapitulées sur la page suivante.

	SITUATION RENDANT L'ISOLATION OBLIGATOIRE	A	SITUATION FAISANT TOMBER L'OBLIGATION D'ISOLER	B
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX				
Type de bâtiment	commerces, locaux d'enseignement, hôtels, bureaux, logements (collectifs ou individuels), situés en métropole		autres cas	
SURFACE DES TRAVAUX				
Ravalement de façade	plus de 50 % (par façade, hors ouvertures)		moins de 50 %	
Réfection de toiture	plus de 50 % de la toiture		moins de 50 % de la toiture	
Aménagement de pièce	surface de plancher $\geq 5 \text{ m}^2$ après travaux		surface de plancher $< 5 \text{ m}^2$ après travaux	
NATURE DES TRAVAUX				
Ravalement de façade	enlèvement et réfection à neuf de l'enduit existant ou ajout d'un parement		nettoyage, réparation et mise en peinture	
Réfection de toiture	réfection ou installation d'une sur-toiture		autres travaux (démoussage, imperméabilisation, peinture...)	
Aménagement de pièce	travaux pour rendre la pièce habitable		autres travaux	
NATURE DES MURS				
Ravalement de façade Aménagement de pièce	les façades constituées majoritairement de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.		autres cas (pierres, terre crue, torchis...)	
CONTRAINTE JURIDIQUE				
Ravalement de façade Réfection de toiture	projet avec isolation conforme aux documents d'urbanisme		projet avec isolation non conforme aux documents d'urbanisme	
CONTRAINTE TECHNIQUE				
Ravalement de façade Réfection de toiture Aménagement de pièce	pas de risque de pathologie		risque de pathologie justifié	
CONTRAINTE ARCHITECTURALE				
Ravalement de façade Réfection de toiture	pas de risque de dégradation de l'architecture		risque de dégradation de l'architecture justifié	
CONTRAINTE ÉCONOMIQUE				
Ravalement de façade Réfection de toiture	temps de retour sur investissement ≤ 10 ans		temps de retour sur investissement > 10 ans (justifié par calcul ou calcul inutile, voir ci-dessous)	
CONTRAINTE ÉCONOMIQUE : CARACTÉRISTIQUES RENDANT LE CALCUL DU TEMPS DE RETOUR INUTILE				
Année de construction	avant 2001		après 2001	
Année d'isolation	avant 2008		après 2008	
ISOLATION EXISTANTE				
Ravalement de façade	$R < 2,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}^*$		$R \geq 2,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}^{**}$	
Réfection de toiture	$R < 2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$		$R \geq 2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$	
Audit énergétique	pas de rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée		existence d'un rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée	
CONTRAINTE TECHNIQUE				
Ravalement de façade	balcons d'une profondeur $\geq 1 \text{ m}$ pas de désamiantage, pas de reconstitution des modénatures à l'identique		balcons d'une profondeur $< 1 \text{ m}$ désamiantage indispensable, nécessité de reconstituer les modénatures à l'identique	

* $R < 2 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ en zone climatique H3

** $R \geq 2 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ en zone climatique H3

Source ADEME :

<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-ravalement-refection-toiture-amenagement-travaux-isolation.pdf>

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « CRITÈRES DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE »



1. LE CONTEXTE

Le commerce constitue une fonction économique majeure participant à l'attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg. En ce sens, il est nécessaire de le conforter et de le développer en respectant les équilibres territoriaux afin de maintenir les conditions d'un équilibre satisfaisant entre l'armature commerciale du territoire et la hiérarchie urbaine.

Pour ce faire, le PLU s'inscrit dans les mêmes objectifs que ceux définis dans le volet commercial du SCOTERS en les déclinant à l'échelle de son territoire. Il s'agit notamment :

- D'orienter la localisation des activités commerciales de manière préférentielle dans :
 - les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement),
 - les pôles d'aménagement commercial périphériques structurants, dans le respect de la hiérarchie de l'armature commerciale.
- D'encadrer les implantations commerciales isolées sur des axes de flux.
- D'améliorer l'intégration urbaine et la fonctionnalité des équipements commerciaux (objectif qualitatif).

Le PLU décline ces objectifs en combinant OAP, règlement graphique et écrit :

- l'encadrement des pôles d'aménagement commercial périphériques est réalisé par le règlement graphique et écrit,
- dans le respect des orientations fixées par le PADD, le volet visant à prendre en compte les centralités urbaines dans le tissu urbain comme des compléments de l'armature commerciale dédiée (identifiée à travers les pôles d'aménagement commercial) fait, quant à lui, l'objet de l'OAP. Ce complément aux dispositions du règlement du PLU comprend des dispositions portant sur l'aménagement actuel et à venir du territoire de l'Eurométropole, conformément aux prérogatives de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. L'OAP permet de définir les centralités urbaines du territoire. Elle indique les secteurs de développement du commerce à préférer dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le périmètre des activités commerciales concerné par les dispositions du PLU est l'ensemble du commerce de détail, ainsi que les prestations de service à caractère artisanal concernées par la réglementation en urbanisme commercial.

Les activités suivantes ne sont pas concernées :

- hôtellerie - restauration,
- les commerces liés à l'automobile,
- le commerce de gros.

2. LES OBJECTIFS

Les objectifs portés par le PLU, notamment à travers la présente orientation d'aménagement et de programmation, sont les suivants :

- Conforter le centre-ville de Strasbourg comme pôle commercial majeur au cœur de l'espace métropolitain, site prioritaire d'implantation.
- Localiser préférentiellement, au sein ou dans la continuité physique des centralités urbaines déjà bien équipées en services et équipements de proximité, les activités commerciales (quelles que soient leurs tailles), concourant à l'animation des centres villes, notamment celles répondant à des besoins quotidiens.
- Orienter la localisation des autres activités commerciales dans les pôles périphériques structurants, dans le respect de la hiérarchie de l'armature commerciale. Cette hiérarchie est constituée de 3 niveaux de pôles commerciaux : « structurant régional », « structurant d'agglomération » et « intermédiaire ».
- Admettre, en dehors des centralités urbaines et des pôles d'aménagement commercial, la création et l'extension de surfaces commerciales, à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de vente.
- Interdire tout développement commercial autour des pôles commerciaux non structurés et dans les zones d'activités économiques.
- Réguler les entrepôts liés au e-commerce ainsi que les « drive » en leur permettant de se développer sans générer de nouveaux flux et en restant localisés au sein d'un pôle déjà structuré.
- Améliorer l'intégration urbaine et la fonctionnalité des équipements commerciaux d'un point de vue qualitatif : qualités architecturales, paysagères et environnementales.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La stratégie de développement commercial de l'Eurométropole de Strasbourg consiste à localiser, développer et structurer l'ensemble des activités commerciales en veillant au respect des équilibres territoriaux.

La prise en compte de l'aménagement commercial dans le présent PLU est portée par des objectifs visant à la fois à établir une manière de localiser et de développer des commerces à créer ou à étendre sur le territoire et à une meilleure qualité urbaine des équipements.

Pour cela, la hiérarchisation de pôles commerciaux de taille et de rayonnement complémentaires permet de structurer les équilibres recherchés sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole, à toutes les échelles.

Cette typologie des pôles commerciaux sur le territoire de l'Eurométropole se fait au regard d'une armature à différents niveaux :

- Le **pôle majeur** : le centre-ville de Strasbourg.
- Le **pôle structurant régional** : la Zone Commerciale Nord.
- Les **pôles structurants d'agglomération**, au nombre de 3 : Auchan Hautepierre, Auchan Baggersee, Leclerc La Vigie.

- Les **pôles intermédiaires**, au nombre de 3 : Super U Eschau, Super U Hœnheim, Super U Wolfisheim.
- Les **pôles de proximité** : l'ensemble des centralités urbaines, à savoir les centres-villes, centres villages et centres de quartiers.

Dans le but de maintenir les conditions de cet équilibre, les pôles commerciaux peuvent d'une part, se moderniser (dès lors que cet équilibre est respecté et maintenu) et, d'autre part, se développer sans passer dans une catégorie supérieure de la typologie établie.

Les principes d'aménagement et les orientations particulières au sein de chacun de ces pôles se déclinent de la façon exposée dans la partie suivante.

3.1. DANS LES CENTRALITÉS URBAINES (PÔLE MAJEUR ET PÔLES DE PROXIMITÉ)

La mise en œuvre des objectifs énoncés ci-avant implique de définir les centralités urbaines. En cela, le PLU retient la définition suivante des centralités urbaines :

 **Les centralités urbaines correspondent aux centres-villes, centres villages et centres de quartiers. Insérées dans le tissu urbain, les centralités rassemblent différentes fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces, et disposent d'une bonne accessibilité tout mode de déplacements (piétons, véhicules particuliers, cycles, transports en commun).**

Ces centralités urbaines doivent permettre d'accueillir tous types et toutes tailles d'activités commerciales, qu'il s'agisse des grands formats moteurs d'attractivité en passant par celles répondant à des besoins quotidiens et de proximité.

L'objectif de localisation préférentielle des activités commerciales se décline à travers les principes d'aménagement suivants dans les zones identifiées comme centralités urbaines :

3.1.1. Le centre-ville de Strasbourg

Le centre-ville marchand de Strasbourg est une « centralité urbaine majeure » du fait de son rôle prépondérant dans l'armature commerciale de l'Eurométropole. Cette centralité urbaine majeure est donc un site prioritaire d'implantation pour tout type d'activités commerciales dans la mesure où elle constitue le moteur de l'offre commerciale de l'agglomération.

■ Le développement commercial y est encouragé :

- Sur le plan qualitatif et quantitatif, par la possibilité d'accueil de nouveaux commerces de tout type de formats et d'activités.
- Sur le plan spatial, par l'extension physique des linéaires commerciaux en pied d'immeuble.

■ Les principes retenus pour le centre-ville de Strasbourg sont les suivants :

- Ne pas contraindre le développement commercial.
- Favoriser une mixité des activités commerciales et des vocations (commerce de détail et de proximité, commerce de destination).

- Encourager une mixité des fonctions urbaines : commerce, logement, bureaux, équipements publics...
- Etablir des règles d'urbanisme, notamment relatives au stationnement, facilitant l'implantation de nouveaux commerces.

3.1.2. Les autres centralités du territoire

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est maillé d'une très grande diversité de centralités urbaines dont :

- les centres-villes des communes denses de l'Eurométropole comme Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Bischheim, Ostwald, etc...
- les centralités de quartiers : Neudorf, Cronenbourg, Koenigshoffen, Hautepierre, Robertsau, etc...
- les centres de villages.

A ces centralités existantes s'ajouteront des centralités futures sur certaines grandes opérations d'aménagement, comme les secteurs Deux-Rives, Baggersee, Porte Ouest etc...

■ Les principes retenus pour les autres centralités sont les suivants :

- Ne pas contraindre le développement commercial.
- Favoriser le maintien de l'offre et de la diversité des activités commerciales et des vocations (locomotives commerciales majeures, commerce de détail et de proximité, commerce de destination).
- Favoriser l'extension physique et la continuité des linéaires commerciaux en pied d'immeuble.
- Privilégier des aménagements de qualité des espaces publics.
- Encourager une mixité des fonctions urbaines : commerce, logement, bureaux, équipements publics...



Pour l'ensemble des centralités urbaines de l'agglomération, constitué à la fois du pôle majeur du centre-ville de Strasbourg et des pôles de proximité, l'objectif consiste à identifier et établir un principe de localisation préférentielle en leurs seins.

Ce principe est spécifiquement détaillé et spatialisé dans le chapitre suivant.

3.2. DANS LES PÔLES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (PÔLES STRUCTURANTS ET PÔLES INTERMÉDIAIRES)

Les pôles d'aménagement commercial correspondent aux pôles de l'armature commerciale qui présentent les enjeux d'aménagement majeurs pour le territoire. Il s'agit de pôles commerciaux :

- dont le développement doit être encadré pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'offre commerciale de l'Eurométropole, conformément à sa stratégie de développement,
- qui produisent des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière : génération de flux à une échelle à minima intercommunale, impact sur le paysage.

Trois niveaux de pôles d'aménagement commercial sont identifiés, correspondant aux trois niveaux de la hiérarchie de l'armature commerciale que partagent à la fois l'Eurométropole de Strasbourg et les SCOTERS.

3.2.1. Le pôle structurant régional : la Zone Commerciale Nord (ZCN)

La ZCN constitue un pôle d'aménagement commercial d'envergure régionale. Ce pôle répond à une grande partie des besoins de consommation de la population. Il accueille notamment une forte concentration de commerces destinés à l'équipement des ménages, ce qui contribue à générer également des flux exceptionnels à une très vaste échelle.

La ZCN fait l'objet d'une opération d'ensemble de restructuration et de modernisation dans le cadre d'une ZAC, afin de maintenir son attractivité et d'améliorer son fonctionnement urbain.

■ **Les principes retenus pour ce pôle structurant régional sont les suivants :**

- Encadrer le développement commercial.
- Améliorer les conditions d'accessibilité : intégrer et optimiser le cheminement et les arrêts du futur TCSP, ainsi que l'implantation d'un parking relais au sein de la zone .
- Favoriser la mixité des fonctions ; notamment par l'implantation de logements (les secteurs les plus proches du tissu urbain peuvent être utilisés pour une opération d'habitat en continuité avec le tissu existant).
- Valoriser la berge du canal.
- Créer des espaces publics de qualité favorisant le lien social et les déplacements piétons-cycles.
- Améliorer l'insertion dans l'environnement et le paysage.

3.2.2. Les pôles structurants d'agglomération : Auchan Baggersee, Auchan HautePierre, Leclerc la Vigie

Ces pôles d'aménagement commercial répondent à une grande partie des besoins de consommation de la population, dans un bassin de vie à échelle de rayonnement métropolitain. Ils sont tous structurés autour d'une locomotive alimentaire qui concentre au sein d'une galerie au minimum 50 unités marchandes.

Ayant tous fait l'objet d'opérations de modernisation au cours des dernières années, notamment sous forme d'extension et de modernisation de leurs galeries marchandes, l'enjeu pour ces pôles est de continuer à évoluer vers une plus grande qualité urbaine. Cela passe par les formes architecturales, la diversification fonctionnelle, la qualité des espaces publics et surtout, la relation avec leur environnement et le lien à rétablir au contact du tissu urbain proche.

■ **Les principes retenus pour ces 3 pôles structurants d'agglomération sont les suivants :**

- L'évolution de ces pôles doit se faire par densification, sans extension du périmètre actuel de ces zones.
- Une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente) d'environ 10 % de la surface de vente de chaque ensemble commercial existant est autorisée. Toute extension doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité urbaine sous la forme notamment d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, d'une amélioration de la qualité architecturale, de l'efficacité énergétique et des conditions de dessertes.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisés, à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, qu'ils s'accompagnent d'une amélioration de la qualité urbaine (meilleure intégration urbaine et paysagère, qualité architecturale, efficacité énergétique, conditions de dessertes) et qu'ils ne portent pas atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines.
- Sont autorisées les unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente en rez-de-chaussée des bâtiments dans le cadre d'un projet urbain mixte comportant de l'habitat.

Pour le pôle structurant d'agglomération Auchan Baggersee, la mise en oeuvre de ces principes est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en cohérence avec un projet à l'échelle de l'OAP.

3.2.3. Les pôles intermédiaires : Super U Eschau, Super U Hœnheim, Super U Wolfisheim

Ces pôles commerciaux sont constitutifs d'un équilibre dans l'armature commerciale, situés entre les pôles structurants et les pôles de proximité. Ils constituent une complémentarité en termes d'offre commerciale avec les centralités urbaines. L'enjeu repose donc ici aussi sur une meilleure intégration au tissu urbain proche.

Afin de respecter les équilibres territoriaux et commerciaux du territoire, il est à considérer que le niveau d'attraction des unités commerciales présentes dans ces pôles d'aménagement commercial est proportionnel à la surface de vente d'une part, et que ce niveau d'attraction doit rester à l'échelle intercommunale de rayonnement de ces pôles d'autre part.

■ Les principes retenus pour ces 3 pôles intermédiaires sont les suivants :

- la création de tout nouvel ensemble commercial ne doit pas intégrer d'unité commerciale de moins de 300 m² de surface de vente en dehors des galeries commerciales,
- l'extension ou la création des galeries commerciales est autorisée dans la limite d'environ 10 % de la surface de vente existante de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée ou à créer,
- la surface de vente maximale pour chaque établissement commercial s'élève à 5 000 m².

3.3. HORS CENTRALITÉS URBAINES

En dehors des centralités urbaines existantes et des pôles d'aménagement commercial, la création et l'extension de surfaces commerciales sont admises à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de vente. Néanmoins, des surfaces plus importantes peuvent être autorisées pour des centralités urbaines futures, si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Si un projet urbain générant un surcroît de population (correspondant à titre indicatif à 3 000 habitants) le justifie.
- Et si la ou les implantations commerciales autorisées sont situées en continuité du tissu urbain existant, s'accompagnent d'une amélioration de la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport en commun, et répondent à des conditions de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

3.4. LE COMMERCE ISOLÉ SUR FLUX

Aucun développement commercial supérieur à 1 000 m² de surface de vente n'est autorisé autour des pôles commerciaux non structurés ou qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines et, notamment :

- Ikea Strasbourg,
- zone Intermarché le long de la route d'Oberhausbergen,
- commerces disséminés le long de la RD 1083 à Fegersheim.

La création de services (de type services aux entreprises, restauration...) destinés à répondre aux besoins des usagers de l'opération d'aménagement y est toutefois autorisée. Leur dimensionnement devra être cohérent avec les objectifs démographiques et économiques (nombre d'emplois) liés à l'opération d'aménagement.

3.5. LES ENTREPÔTS LIÉS AU E-COMMERCE

Les entrepôts liés au e-commerce doivent répondre pleinement aux objectifs poursuivis dans la présente OAP. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de nouveaux flux ou s'implanter sur des zones périphériques en dehors des flux préexistants.

■ Les principes retenus pour les entrepôts liés au e-commerce

- Ils ne sont autorisés qu'au sein des zones commerciales existantes en s'appuyant sur des accès et des aménagements existants.
- ou sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain.

3.6. AMÉLIORATION DE L'INTÉGRATION URBAINE ET DE LA FONCTIONNALITÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Enfin, pour répondre au dernier objectif poursuivi, toute demande d'implantation commerciale devra préciser de quelle manière le projet permet de respecter les critères suivants :

- La cohérence des projets avec la desserte par tous les modes, notamment par les transports en commun et les modes actifs, mais aussi la capacité routière.
- La consommation économe de l'espace : densification des formats commerciaux, rationalisation des espaces de stationnement, introduction d'autres fonctions urbaines (habitat, économie...).
- La qualité architecturale, notamment en termes d'aménagement et d'insertion paysagère (espaces publics, espaces verts, façades, qualité du bâti) et, en particulier, dans les secteurs d'entrée de ville.
- L'efficacité environnementale.

4. LES CRITÈRES DE LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DANS LES CENTRALITÉS

Les objectifs reposant sur la maîtrise des équilibres énoncés dans la présente OAP sont également poursuivis par la stratégie visant à conforter la fonction commerciale dans les centralités urbaines.

Cela suppose qu'en dehors des pôles d'aménagement commercial (constitués par les trois niveaux de pôles détaillés dans le chapitre précédent), les localisations préférentielles de tous types et de toutes tailles d'activités commerciales doivent se faire en priorité au sein des centralités urbaines.

Les centralités urbaines sont établies en fonction des critères suivants :

- Celles-ci se situent dans des zones urbaines déjà denses et bien équipées. Ces zones disposent d'une majorité de services du quotidien constituant des « îlots » de proximité, s'inscrivant dans les pratiques quotidiennes. Ces pratiques sont du domaine de services élémentaires du quotidien d'au moins trois types parmi les quatre suivants :
 - **commerces alimentaires** (boulangerie, superette...),
 - **santé** (médecin, pharmacie),
 - **autres commerces du quotidien** (tabac/journaux et bar/restaurant),
 - **écoles élémentaires** (maternelles et primaires).

- Au moins trois types de ces services élémentaires du quotidien parmi les quatre sont facilement accessibles, à minima à pied. En se situant à une distance d'environ 500 mètres, cela correspond à un ordre de 6-8 minutes de marche active. Cette orientation conforte la notion de proximité et d'accessibilité aux centralités.
- Ces périmètres de centralités sont combinés à la présence d'une desserte en transports en commun de différents niveaux d'intensité telle qu'elle existe aujourd'hui sur le territoire. Cette desserte est graduée selon la densité du tissu et le niveau de l'offre préexistante. En prenant en compte toute la mesure du maillage viaire des réseaux de transports en commun, il doit être tenu compte de la hiérarchisation de la desserte de ces derniers, ainsi que les lignes ferroviaires régionales.

La cartographie des centralités urbaines met en avant les secteurs de localisations préférentielles des activités commerciales en tenant compte des équipements et services de proximité préexistants, ainsi que de l'accessibilité tous modes de déplacement.

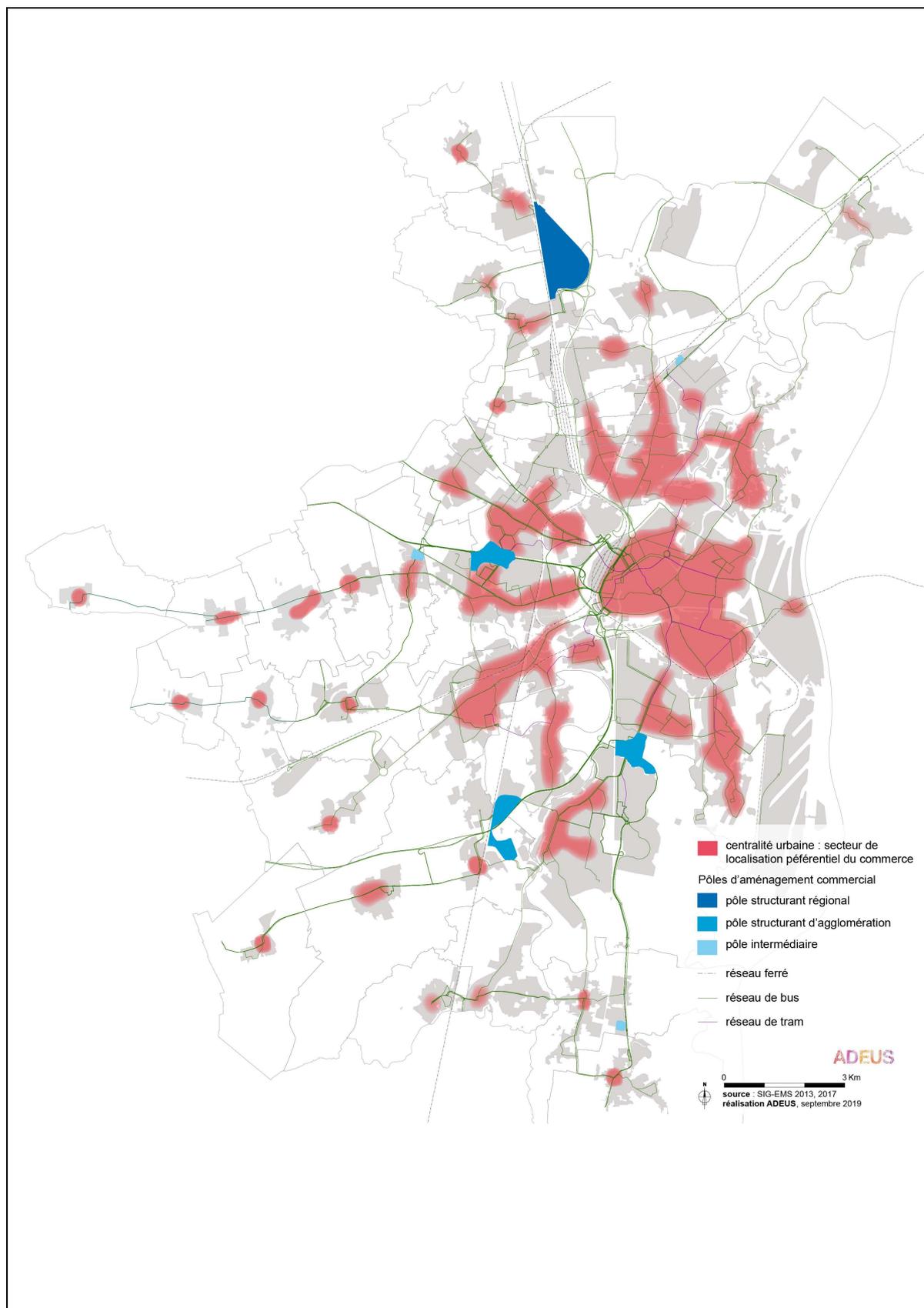
La hiérarchisation de la desserte en transports en commun est par ailleurs un paramètre indissociable de l'implantation des centralités telles qu'elles existent aujourd'hui ainsi que de celles à venir (comme par exemple : les Deux-Rives à Strasbourg, le Baggersee à Illkirch-Graffenstaden, la Porte Ouest etc.).

Le développement des centralités à venir doit primer dans les zones les mieux desservies. Ces nouvelles centralités émergentes sont amenées à se développer dans une logique de continuité et doivent répondre aux mêmes critères que ceux caractérisant les centralités actuelles.



Ces orientations spatiales sont à la fois un bilan de l'existant et un appui pour ancrer les centralités à venir selon la même cohérence, devant permettre de répondre aux enjeux de proximité et d'équilibre du territoire inhérents à la fonction commerciale.

Carte n°6 : Structuration de l'armature commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg



**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION :
« ASSAINISSEMENT »**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Assainissement

CONTEXTE

1.1 Contexte de l'étude

L'Eurométropole de Strasbourg, qui s'étend sur 33 communes (340 km²) et compte environ 490 000 habitants, a confié à SAFEGE une étude de révision de son schéma directeur d'assainissement et l'établissement du zonage d'assainissement qui s'est achevée en 2012.

Les objectifs visés par l'étude étaient :

- l'évaluation de l'impact des rejets de temps de pluie du système d'assainissement sur les milieux récepteurs en situation actuelle et future ;
- la proposition de scénarii visant à une situation de respect des objectifs assignés à ces milieux : mise en place de volumes de stockage, stratégie d'épuration, déconnexion de parties de bassins versants, mesures préventives de gestion du ruissellement sur les zones à urbaniser, ... ;
- le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire.

Cette étude hydraulique n'intègre pas les communes de l'ancienne Communauté de Communes des Châteaux qui n'a rejoint l'Eurométropole qu'en janvier 2017.

1.2 Démarche retenue

Pour répondre aux objectifs fixés par l'Eurométropole, l'étude a été organisée en trois phases :

- **Phase 1** : Modélisation du fonctionnement global des réseaux structurants de l'agglomération à l'aide du logiciel Mike Urban et calage du modèle à partir de mesures permanentes et de campagnes de mesures spécifiques.
- **Phase 2** : Révision du schéma directeur d'assainissement, définition d'un programme hiérarchisé de travaux qui devront permettre d'assurer le respect des objectifs de qualité des milieux récepteurs.
- **Phase 3** : Zonage d'assainissement collectif / non collectif et zonage pluvial pour les 28 communes de l'Eurométropole (avant 2017).

1.3 Les orientations stratégiques étudiées

L'étude et le schéma directeur révisé qui la finalise, définissent les aménagements préconisés dans le cadre d'une stratégie de maîtrise du fonctionnement du réseau d'une part, avec le couplage :

- d'aménagements hydrauliques sur le réseau destinés à limiter des rejets en temps de pluie : créations de capacités de stockage et de renforcements de réseau ;
- d'actions de diminution des surfaces eaux pluviales collectées par les réseaux sur les zones urbanisées existantes ;
- de règles de gestion et de régulation des apports des futures zones à urbaniser afin de limiter leur impact, traduit sous la forme d'un zonage pluvial à l'échelle de l'agglomération.

Ces mesures sont destinées à répondre à l'objectif de maîtrise des rejets vers les milieux récepteurs afin d'en assurer le niveau de protection requis.

La stratégie de traitement vise d'autre part à assurer le niveau et la capacité de traitement des effluents collectés en temps sec et en temps de pluie. Le schéma directeur révisé a étudié ainsi pour ce volet :

- le devenir des deux stations d'épuration de Fegersheim et de Geispolsheim ;
- l'impact pour la station de Strasbourg-La Wantzenau des aménagements futurs envisagés du réseau.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Plusieurs enjeux et objectifs ont été identifiés dans le cadre de la révision du schéma directeur d'assainissement.

L'Eurométropole a procédé dès 1993 à un premier état des lieux de l'impact de son système d'assainissement sur les milieux récepteurs. Le schéma directeur élaboré à l'époque avait donné lieu à de nombreuses propositions de travaux. Ces travaux avaient quatre objectifs principaux :

- l'amélioration de la connaissance du réseau par la mise en place de mesures permanentes ;
- la réduction des apports d'eaux claires parasites dans le réseau ;
- la réduction des rejets du réseau par temps de pluie ;
- l'amélioration du niveau de traitement des effluents collectés.

Parmi les travaux structurants effectués par l'Eurométropole depuis 1993, l'aménagement principal a été celui de la mise aux normes de la station d'épuration de Strasbourg-La Wantzenau.

En parallèle, les stations d'épuration de Wolfisheim et de Holtzheim ont été déconnectées. Celles de Geispolsheim et de Fegersheim ont été maintenues en fonctionnement mais ont été raccordées pour les effluents traités sur le réseau de Strasbourg-La Wantzenau.

Les mesures de réduction des eaux claires parasites ont donné lieu, quant à elles, à toute une série de travaux de réhabilitation et d'étanchéification des réseaux les plus exposés.

Les enjeux liés à la protection du milieu récepteur

Le réseau hydrographique de l'Eurométropole de Strasbourg est dense et complexe. Il est composé du Rhin, de l'Ill et de ses affluents (l'Andlau, l'Ehn, l'Ostwaldergraben, la Bruche, le Rhin Tortu, la Souffel, ...).

Les 300 km de cours d'eau de l'Eurométropole se répartissent en 195 km de cours d'eau domaniaux (Rhin, canaux, Ill et Rhin Tortu) et 105 km de cours d'eau non domaniaux.

L'ensemble de ce réseau hydrographique a été découpé en huit zones correspondant aux grands bassins versants et aux masses d'eau définies au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) :

- Zone 1 : le Rhin Tortu
- Zone 2 : l'Ill amont
- Zone 3 : la Bruche
- Zone 4 : l'Ill centre
- Zone 5 : la Souffel
- Zone 6 : le Landgraben
- Zone 7 : l'Ill aval
- Zone 8 : le Rhin

Chacun de ces tronçons de cours d'eau a été lui-même découpé en biefs homogènes.

L'impact des rejets des réseaux d'assainissement de l'Eurométropole sur ces milieux a été approché à l'échelle de chaque bief dans le cadre du schéma directeur.

Hierarchisation du programme de travaux suite à la révision du schéma directeur de 2012

Le programme de travaux nécessaires à assurer la protection des cours d'eau récepteurs des rejets du réseau d'assainissement de l'Eurométropole est important :

- en nombre d'opérations, une soixantaine ;
- en taille d'ouvrages en jeu, avec notamment de l'ordre de 116 000 m³ de capacité de stockage au cumul ;
- en couts estimés de travaux, de l'ordre de 70 millions d'euros HT au total.

Sa version complète répond au niveau d'aménagement nécessaire pour respecter strictement les objectifs assignés aux cours d'eau récepteurs, sans prise en compte d'éventuels mesures associées telles que la déconnexion de surfaces raccordées.

Les capacités des ouvrages de stockage y sont calculées sur la base du paramètre physico-chimique le plus pénalisant en termes de déclassement du cours d'eau.

En première approche, une hiérarchisation du programme de travaux a été établie sur la base de ce programme exhaustif, à partir d'une analyse multicritère décrite ci-après.

L'atteinte stricte de l'objectif qualité sur le paramètre le plus sensible a pu dans certain cas conduire à augmenter de manière significative les volumes de stockage des bassins proposés.

Méthodologie d'analyse

Afin de pouvoir hiérarchiser les différents biefs concernés par la mise en place d'aménagements, une évaluation qualitative a été réalisée pour chacun d'eux selon les cinq critères suivants :

- Coût d'investissement ;
- Sensibilité du milieu récepteur ;
- Abatement de la pollution ;
- Qualité des cours d'eau par temps sec ;
- Contraintes urbaines.

Les biefs ont donc été comparés et notés selon les cinq critères afin de pouvoir hiérarchiser et programmer les travaux sur les 15 années à venir.

Bief	Cours d'eau	Sensibilité du milieu	Abattement de la pollution	Etat réel du cours d'eau par temps sec	Intérêt financier	Contraintes urbaines	Note globale	Classement
2.18	Ostwaldergraben amont	5	5	4	5	4	23	1
2.13*	Ehn3	3	2	4	2	4	15	2
2.16	Neugraben	5	2	4	5	4	20	3
2.19	Ostwaldergraben aval	5	5	4	4	2	20	4
3.7	Muehlbach d'Oberschaeffolsheim	4	3	4	5	3	19	5
6.3	Neubaechel	4	1	4	5	5	19	6
2.7*	Andlau aval	4	1	4	3	4	16	7
2.11	Ehn2	4	3	4	4	3	18	8
6.1	Muehlbach d'Eckwersheim	5	2	3	5	3	18	9
6.4	Riedgraben	4	3	4	3	4	18	10
2.10	Ehn1	4	0	4	5	4	17	11
3.5	Bruche4	1	2	5	5	4	17	12
6.2	Muehlbaechel	5	4	4	2	2	17	13
2.5	Andlau amont	4	2	4	5	1	16	14
5.2	Souffel1	5	3	2	4	2	16	15
3.11	Muehlbach de Wolfisheim-Eckbolsheim	3	2	4	4	2	15	16
4.13	Muehlwasser	1	2	5	5	2	15	17
5.5	Souffel2	5	4	2	1	2	14	18
5.6**	Souffel3	4	4	4	4	2	18	19
4.2	Fossé des Remparts	1	3	5	1	3	13	20

*Bief surclassé pour cohérence hydraulique
**Bief déclassé pour cohérence hydrographique

Mise en œuvre des orientations :

La mise en œuvre des plans d'actions répondant aux 2 orientations stratégiques qui sont :

- la lutte contre les inondations provoquées par le réseau d'assainissement,
- la préservation des milieux naturels par le retour à leur bon état,

se déclinera sur 15 ans par tranche de 5 ans.

Il est envisagé de traiter secteur par secteur à la fois les deux problématiques : préservation des milieux et inondations.

Phase 1 :

La première phase visera à réaliser les travaux les plus urgents et les plus significatifs en termes de performance pour améliorer le milieu naturel ainsi que ceux relatifs à la résorption des inondations sur le même secteur.

Cette première phase sera consacrée aussi à la réalisation des études de modélisation dans chaque commune.

En fin de phase, une évaluation de l'efficacité technique des investissements sera réalisée pour conforter la démarche d'optimisation des volumes.

Phase 2 :

Cette deuxième phase sera consacrée à la réalisation des travaux identifiés en seconde priorité et bien entendu aux travaux relatifs à la résorption des inondations du secteur.

Le cas échéant, si l'évaluation de l'efficacité en phase 1 s'avérerait défavorable, un complément de travaux serait réalisé pour compléter ceux de la phase 1.

A l'issue de la phase 2, il est proposé de remettre à jour le schéma directeur et d'ajuster la dernière phase de travaux en conséquence.

Phase 3 :

Il s'agit de la dernière phase de travaux tant pour atteindre le bon état des cours d'eau que pour résoudre des problèmes d'inondations du secteur. Les cours d'eau de cette dernière phase correspondent essentiellement aux cours d'eau fortement détériorés en amont du territoire métropolitain et pour lesquels les investissements sont lourds et avec une portée d'efficacité réduite.

ELEMENTS DE CADRAGE POUR LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sur la base du programme de travaux défini par le schéma directeur, des emprises ont été proposées pour la création des bassins d'orage (cf. plans ci-après par commune) afin de limiter les rejets au milieu naturel.

De façon générale lors de l'aménagement urbain de ces zones, il faudra prévoir d'y intégrer le système d'assainissement projeté. Les bassins d'orage à créer seront des ouvrages béton enterrés pour des volumes allant de quelques centaines de m³ à plusieurs milliers de m³. Leur position exacte n'est pas encore définie, mais elle s'inscrira dans l'emprise définie ci-dessous.

Les aménagements de surface devront tenir compte de la présence de ces bassins d'orage. Ces derniers ne devront pas être surbâtiés, par contre en surface ils pourront participer à l'aménagement général de la zone en intégrant des éléments de type espaces verts, parkings, aire de jeu, ... qui devra être anticipé en phase étude.

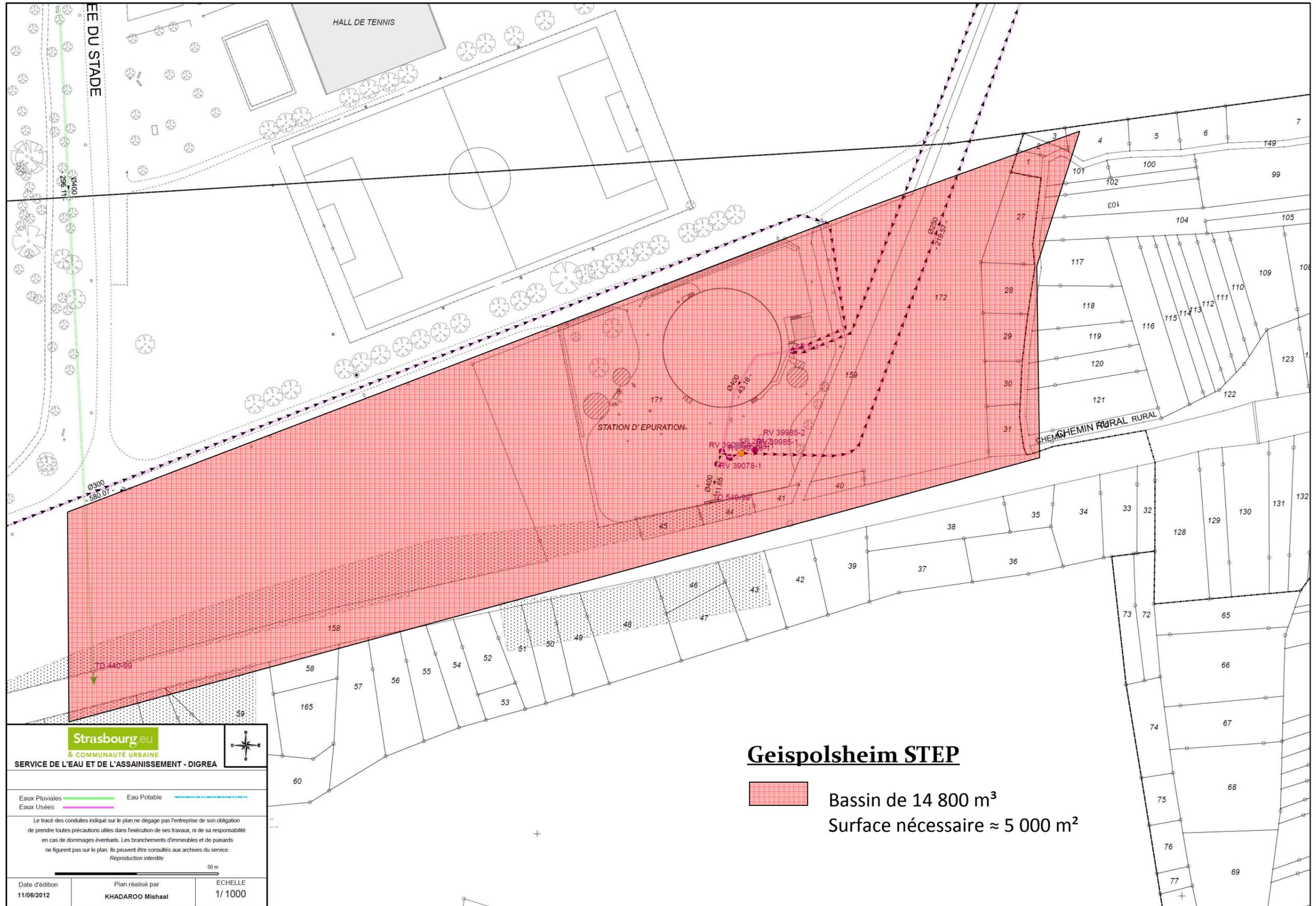
L'accès aux bassins pour leur entretien par des camions hydrocureurs devra être pris en compte. Celui-ci devra être validé par le futur exploitant de l'ouvrage en phase étude.

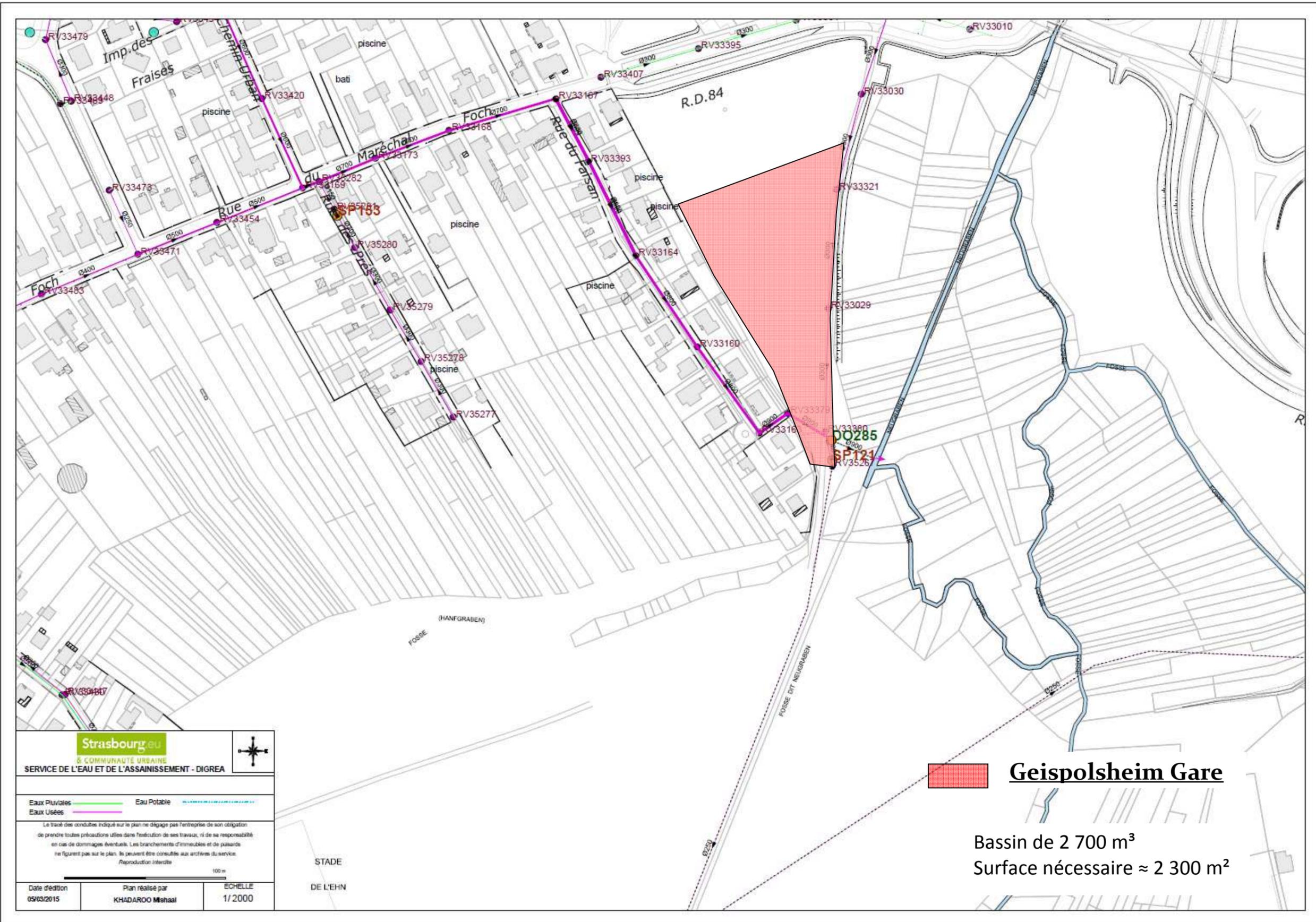
LES OAP ASSAINISSEMENT PAR COMMUNE

Les ouvrages prioritaires à créer sont indiqués ci-dessous par commune. L'emprise en rose définit l'emplacement projeté des bassins pour lesquels la surface et le volume sont précisés selon les données du schéma directeur de 2012.

D'autres ouvrages seront réalisés par ailleurs et de façon concomitante aux ouvrages prioritaires, en fonction des résultats des études de modélisation hydraulique plus fines qui seront réalisées commune par commune dans les quinze années à venir.

Commune	Volume à prévoir (m ³)	Surface nécessaire (m ²)
Geispolsheim STEP	14 800	5 000
Geispolsheim gare	2 700	2 300
Fegersheim STEP	7 350	2 500
Lingolsheim	4 900	1 700
Reichstett centre	6 600	2 200
Reichstett nord	1 600	550
Oberschaeffolsheim	500	650
Mundolsheim	13 000	6 000
Vendenheim	12 000	4 000
Wolfisheim 1	3 700	1 300
Wolfisheim 2	3 400	1 200
Lipsheim	1 100	400
Souffelweyersheim	5 900	2 000
Schiltigheim	1 000	350
Strasbourg Hautepierre	17 700	8 900
Strasbourg Koenigshoffen	5 000	1 700





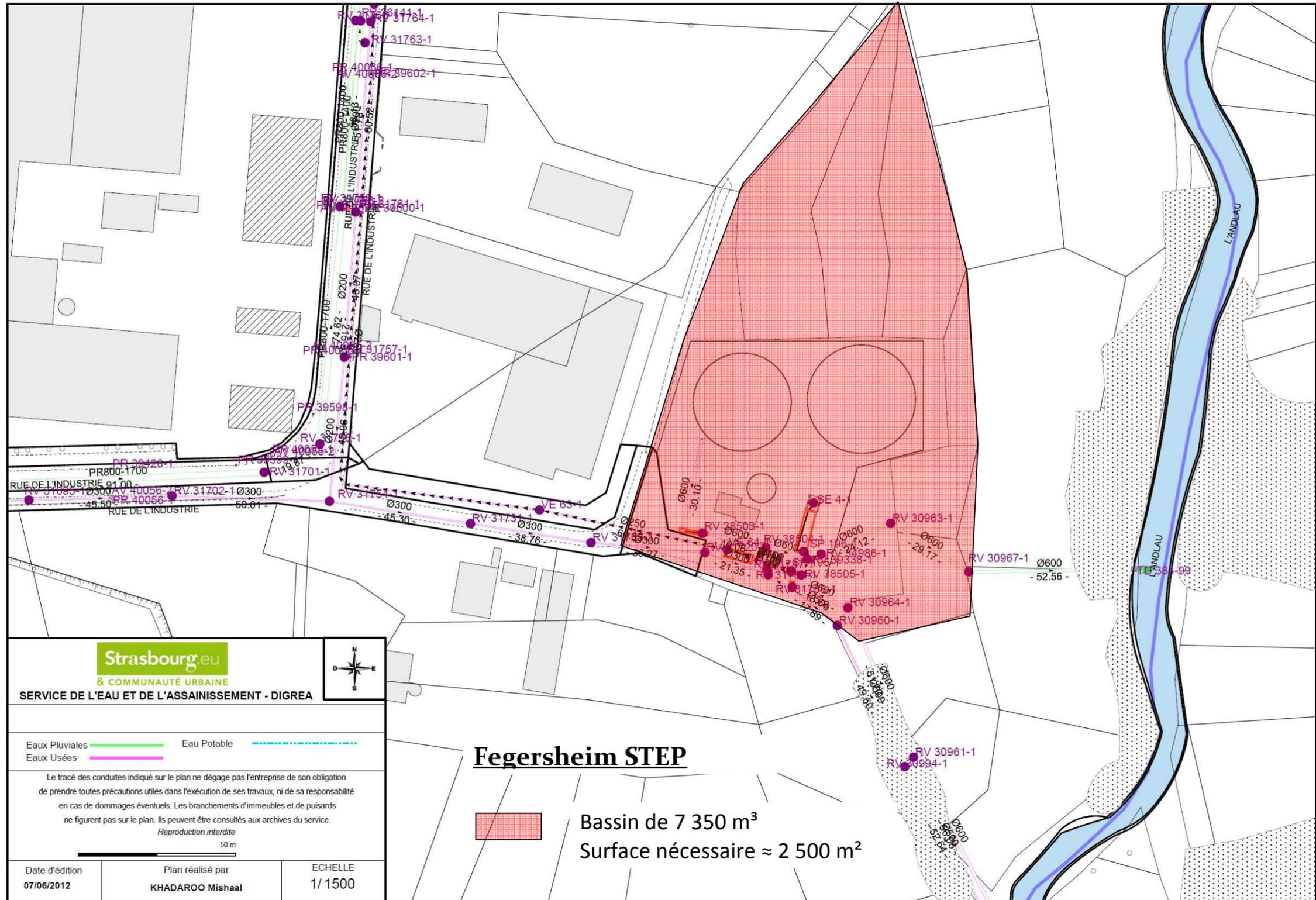
Geispolsheim Gare
 Bassin de 2 700 m³
 Surface nécessaire ≈ 2 300 m²

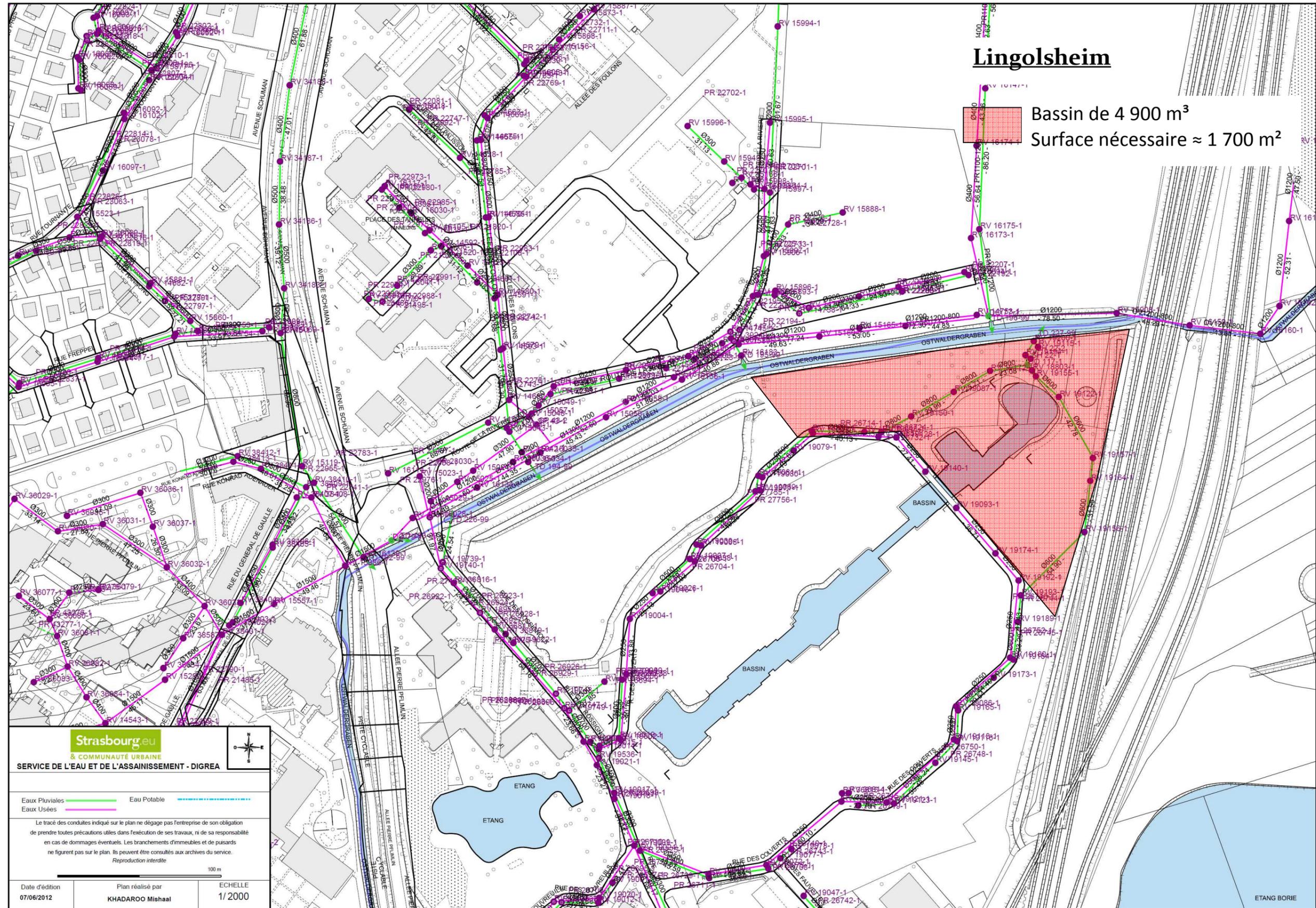
Strasbourg.eu
 & COMMUNAUTÉ URBAINE
 SERVICE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - DIGREA

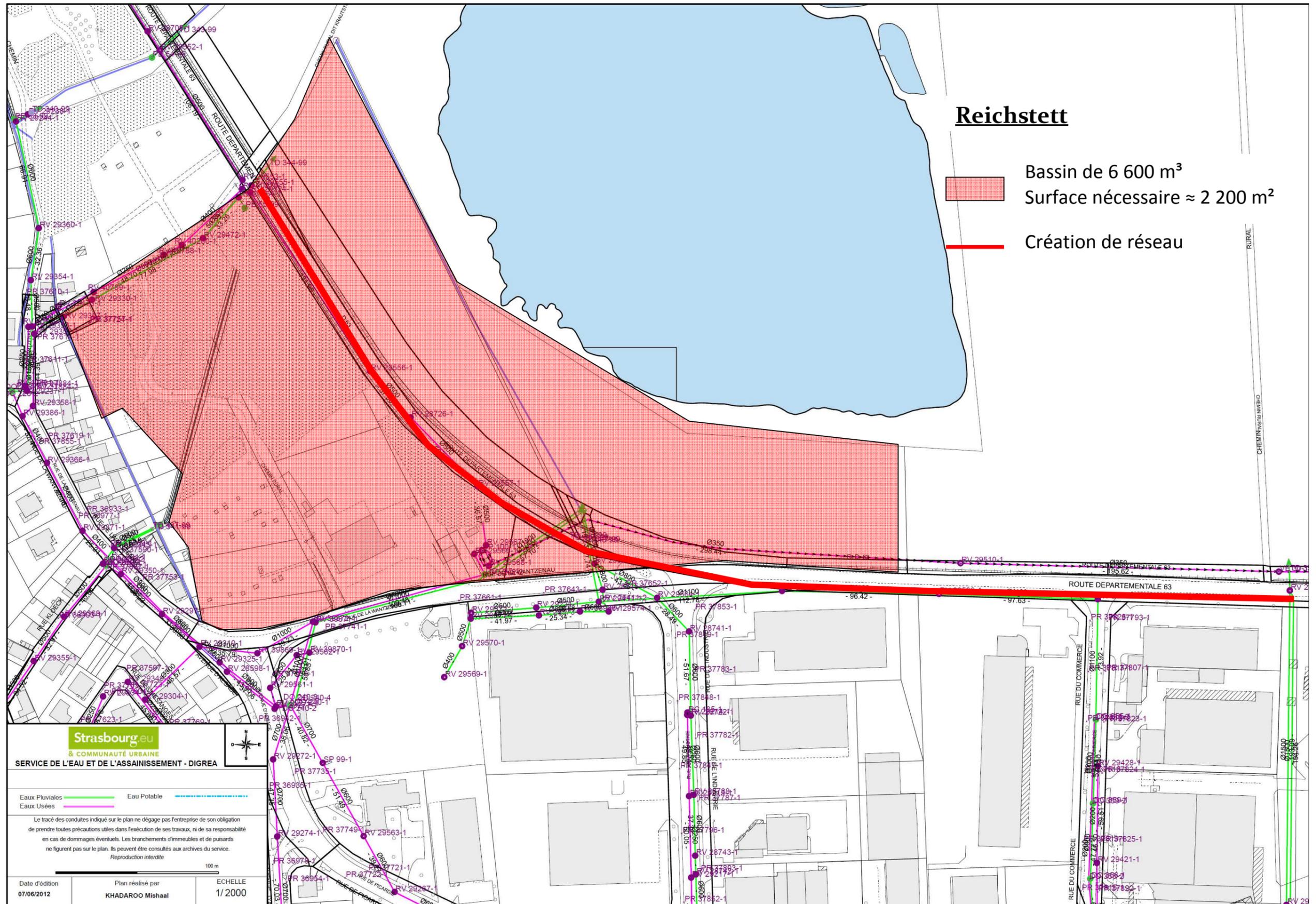
Eaux Pluviales — Eau Potable
 Eaux Usées —

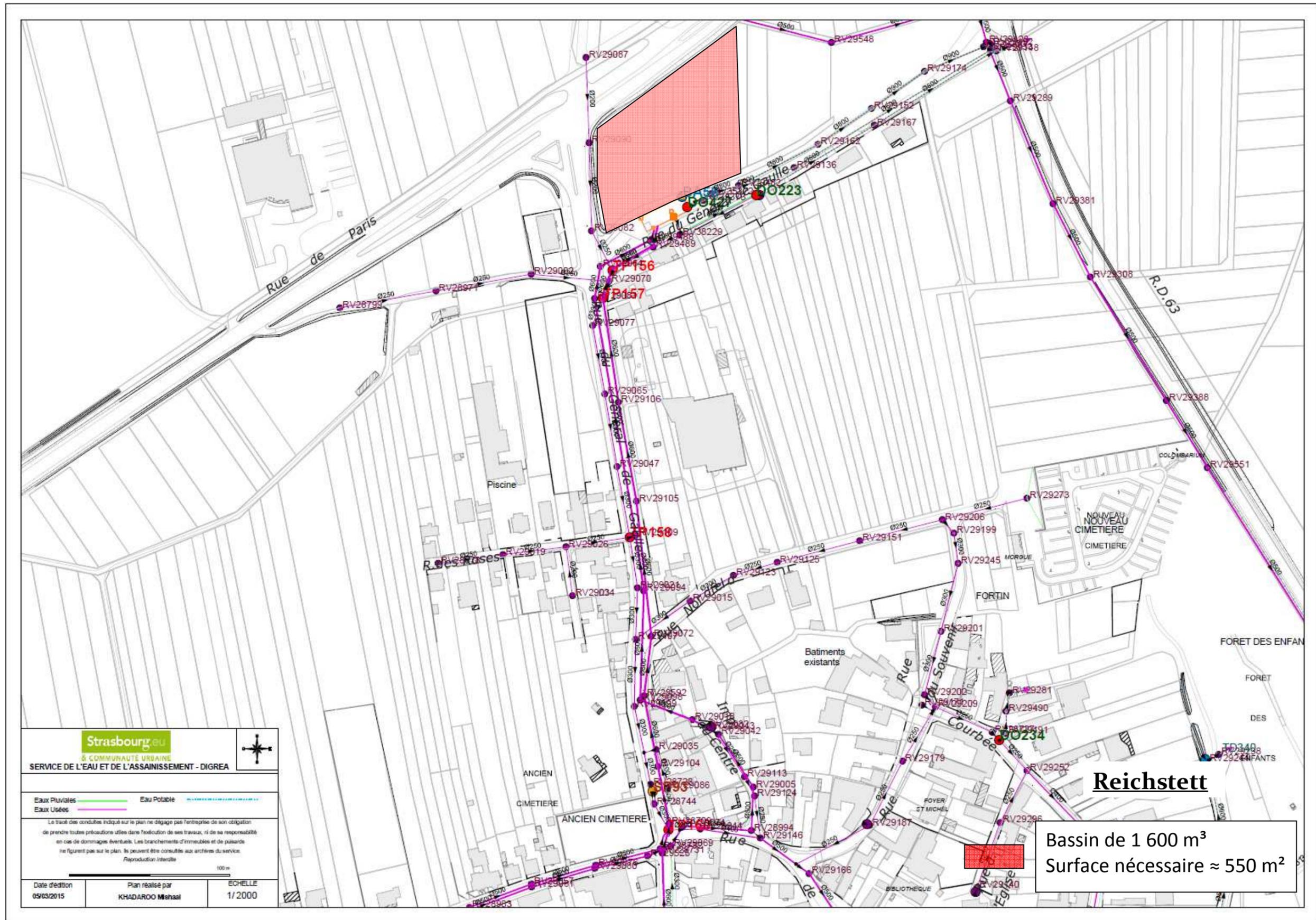
Le tracé des conduites indiqué sur le plan ne dégage pas l'entreprise de son obligation de prendre toutes précautions utiles dans l'exécution de ses travaux, ni de sa responsabilité en cas de dommages éventuels. Les branchements d'immeubles et de puants ne figurent pas sur le plan. Ils peuvent être consultés aux archives du service.
 Reproduction Interdite

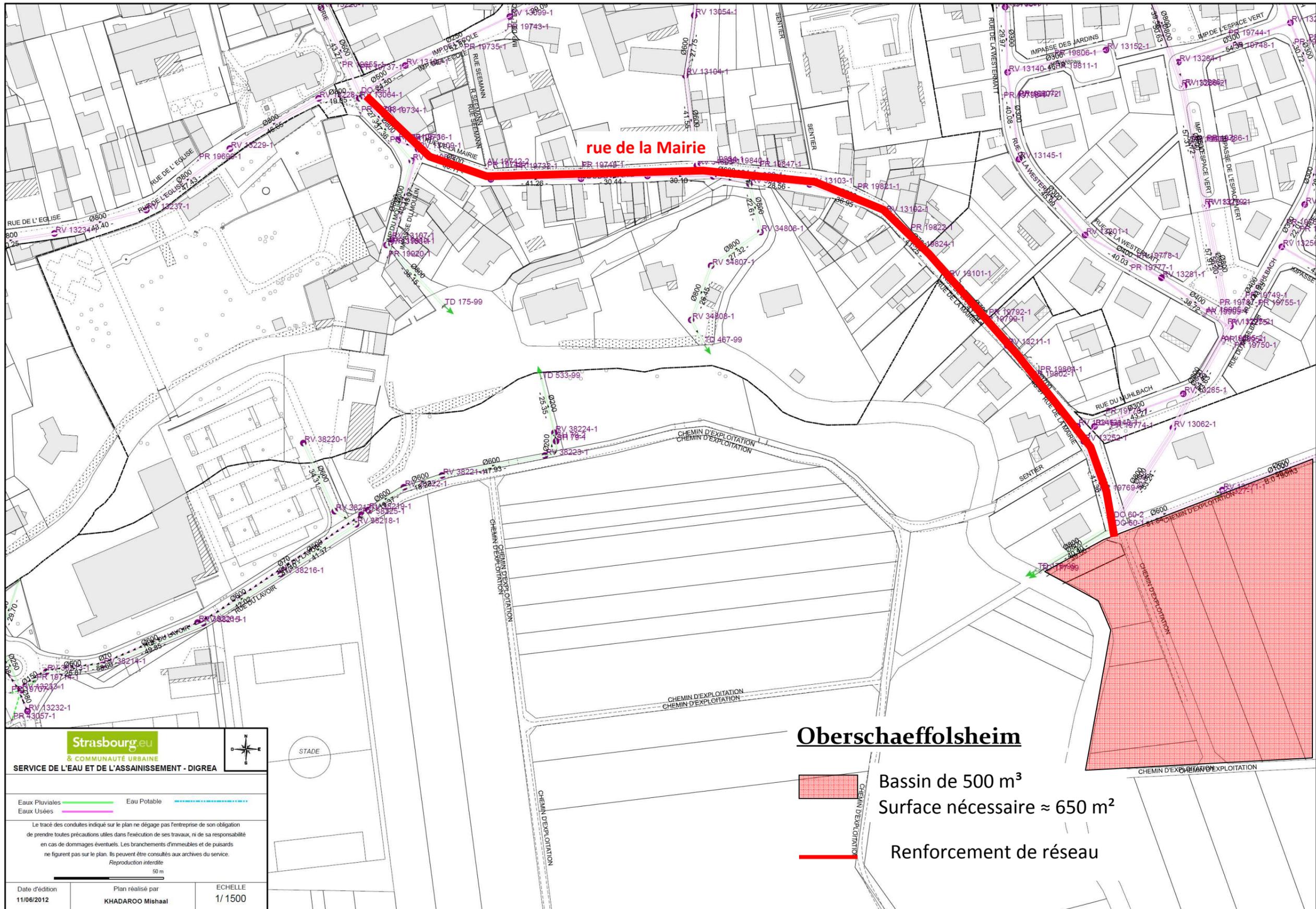
Date d'édition: 05/03/2015 | Plan réalisé par: KHADAROO Mehaal | Echelle: 1/2000











rue de la Mairie

Oberschaeffolsheim

-  Bassin de 500 m³
Surface nécessaire ≈ 650 m²
-  Renforcement de réseau

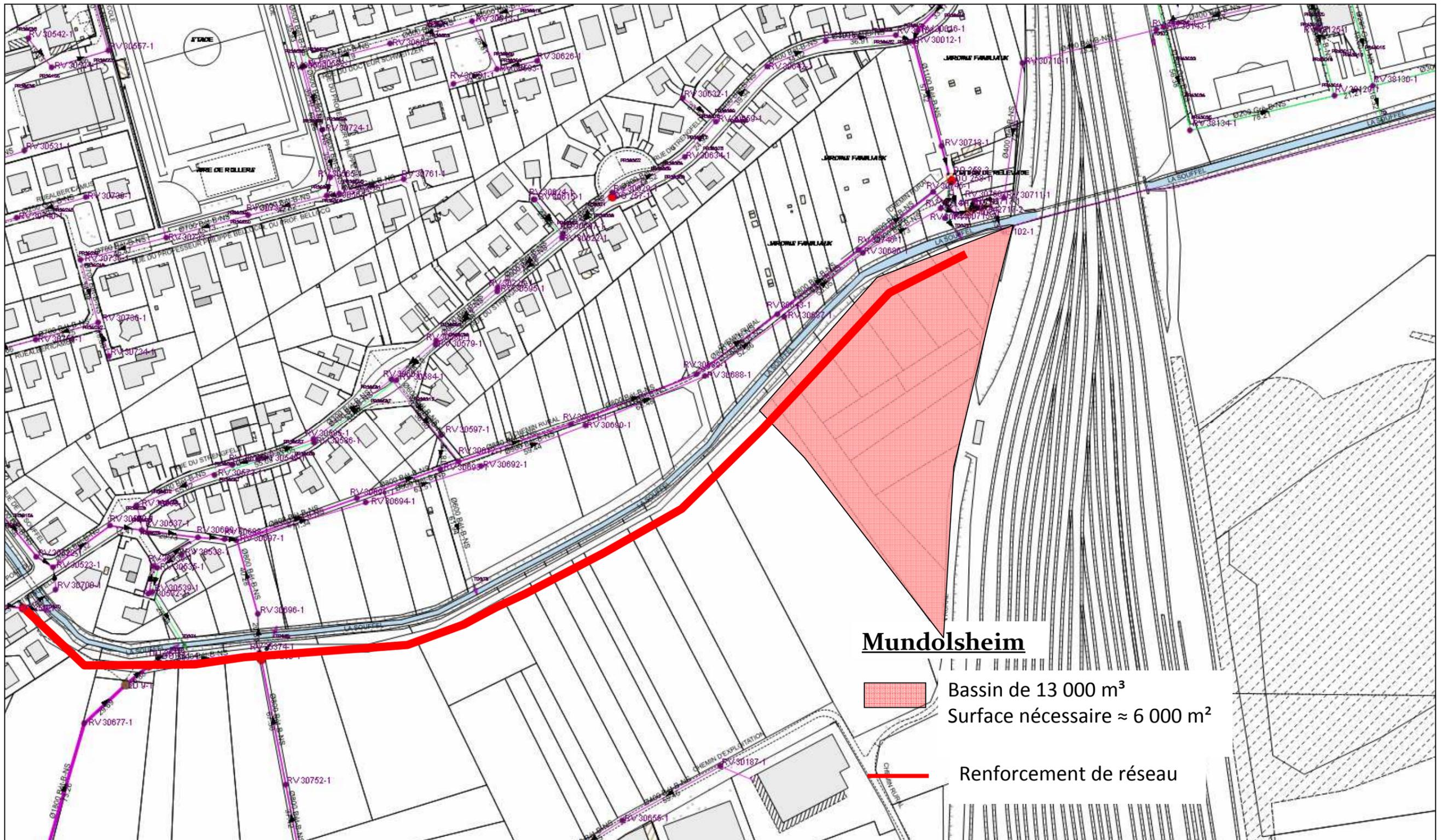
Strasbourg.eu
 & COMMUNAUTÉ URBAINE
 SERVICE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - DIGREA

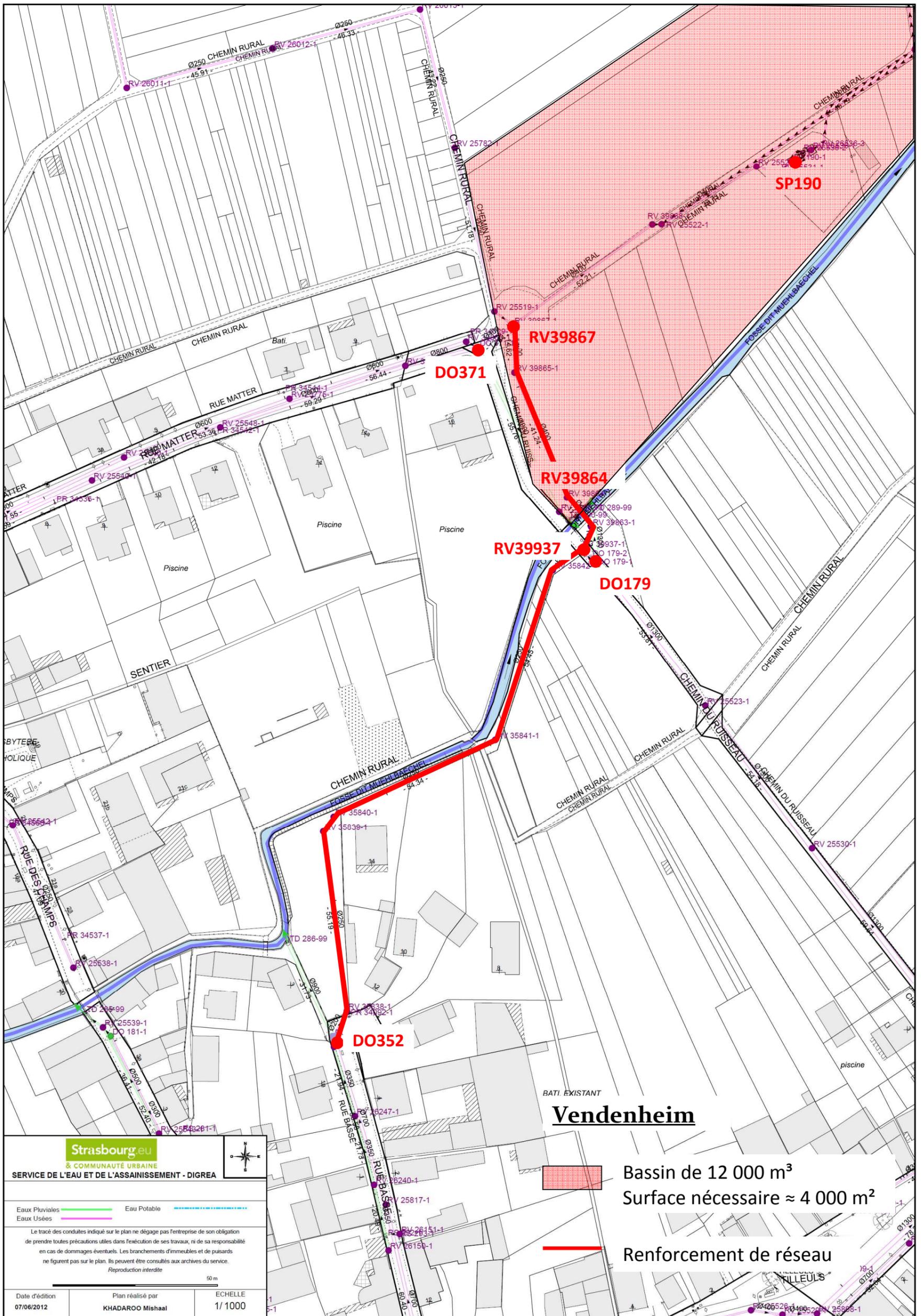
Eaux Pluviales — Eau Potable —
 Eaux Usées —

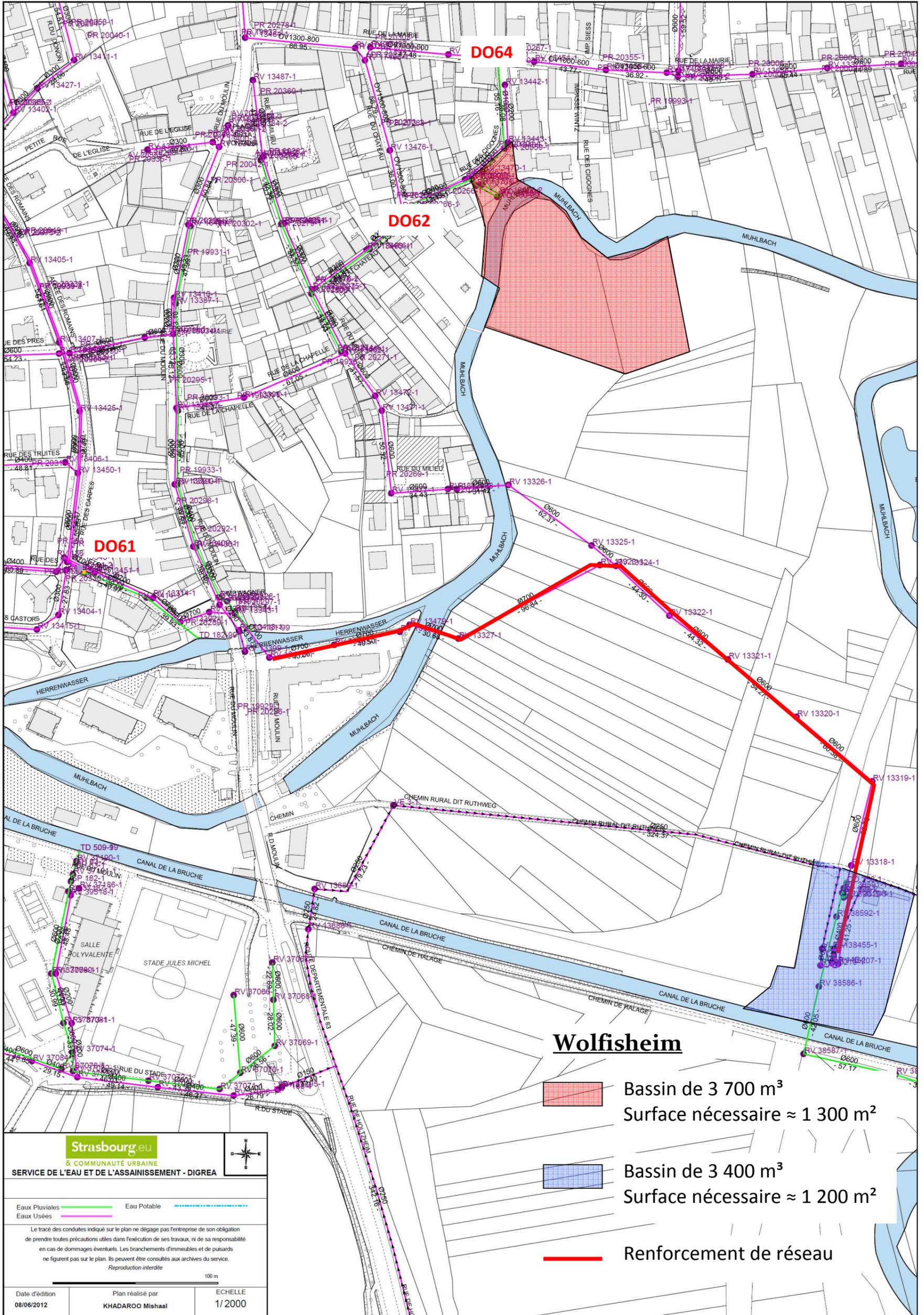
Le tracé des conduites indiqué sur le plan ne dégage pas l'entreprise de son obligation de prendre toutes précautions utiles dans l'exécution de ses travaux, ni de sa responsabilité en cas de dommages éventuels. Les branchements d'immeubles et de puits ne figurent pas sur le plan. Ils peuvent être consultés aux archives du service.
 Reproduction interdite

50 m

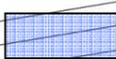
Date d'édition 11/06/2012	Plan réalisé par KHADAROO Mishaal	ECHELLE 1/1500
------------------------------	--------------------------------------	-------------------







Wolfisheim

-  Bassin de 3 700 m³
Surface nécessaire ≈ 1 300 m²
-  Bassin de 3 400 m³
Surface nécessaire ≈ 1 200 m²
-  Renforcement de réseau

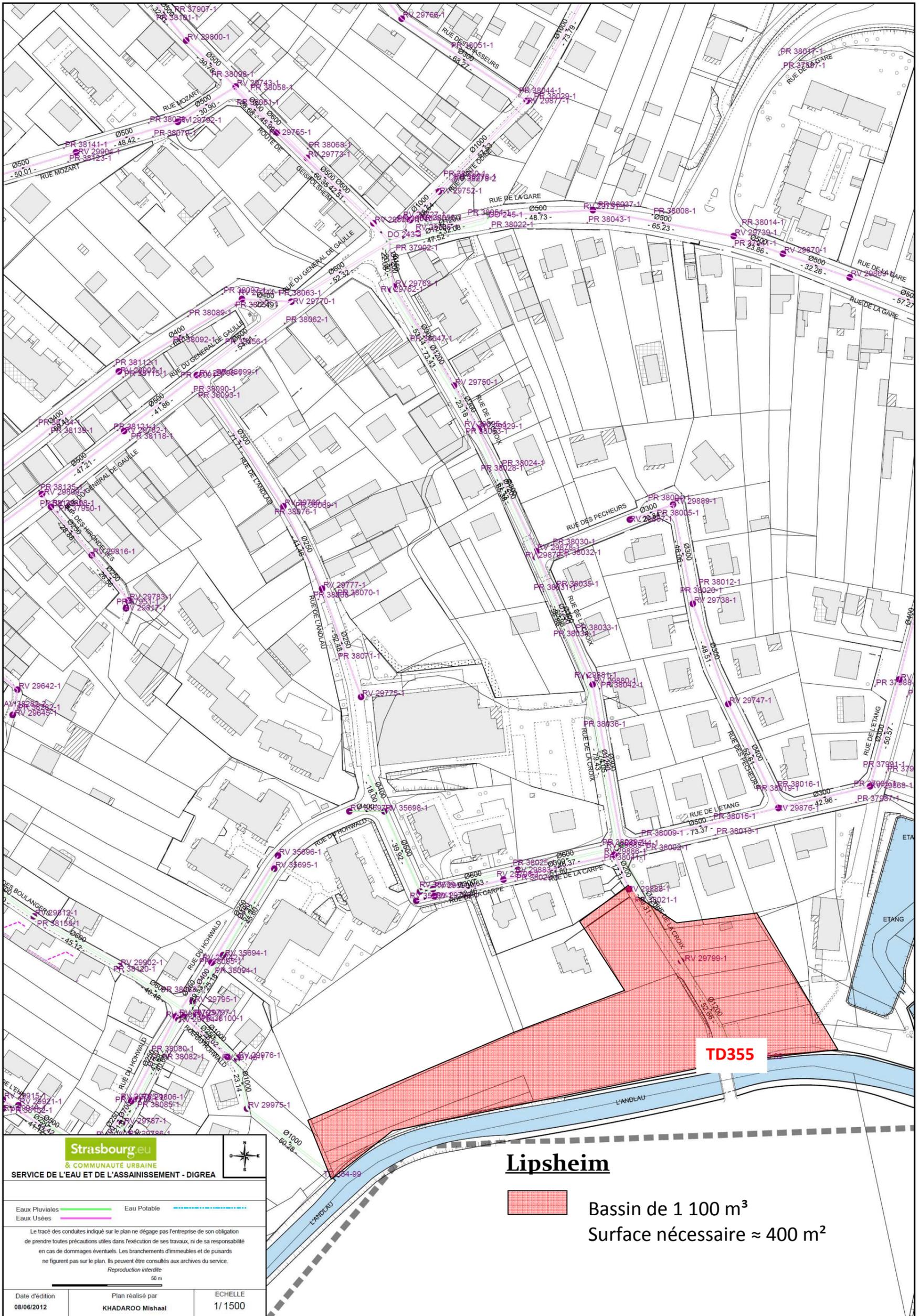
Strasbourg.eu
 & COMMUNAUTÉ URBAINE
 SERVICE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - DIGREA

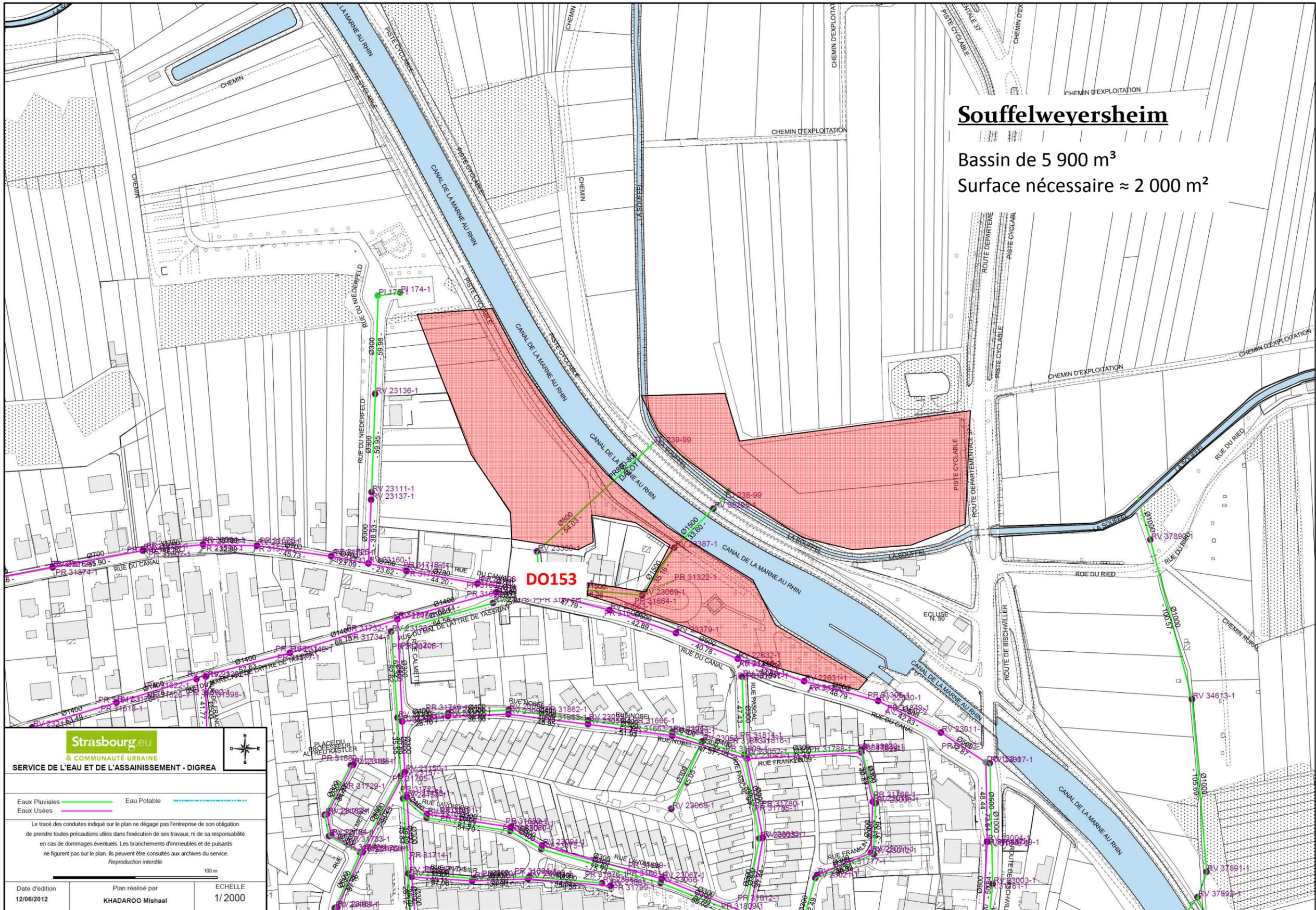
Eaux Pluviales — Eau Potable —
 Eau Usées —

Le tracé des conduites indiqué sur le plan ne dégage pas l'entreprise de son obligation de prendre toutes précautions utiles dans l'exécution de ses travaux, ni de sa responsabilité en cas de dommages éventuels. Les branchements d'immeubles et de puits ne figurent pas sur le plan. Ils peuvent être consultés aux archives du service.
 Reproduction interdite

100 m

Date d'édition 08/06/2012	Plan réalisé par KHADAROO Mishaal	ECHELLE 1/2000
------------------------------	--------------------------------------	-------------------





Souffelweyersheim

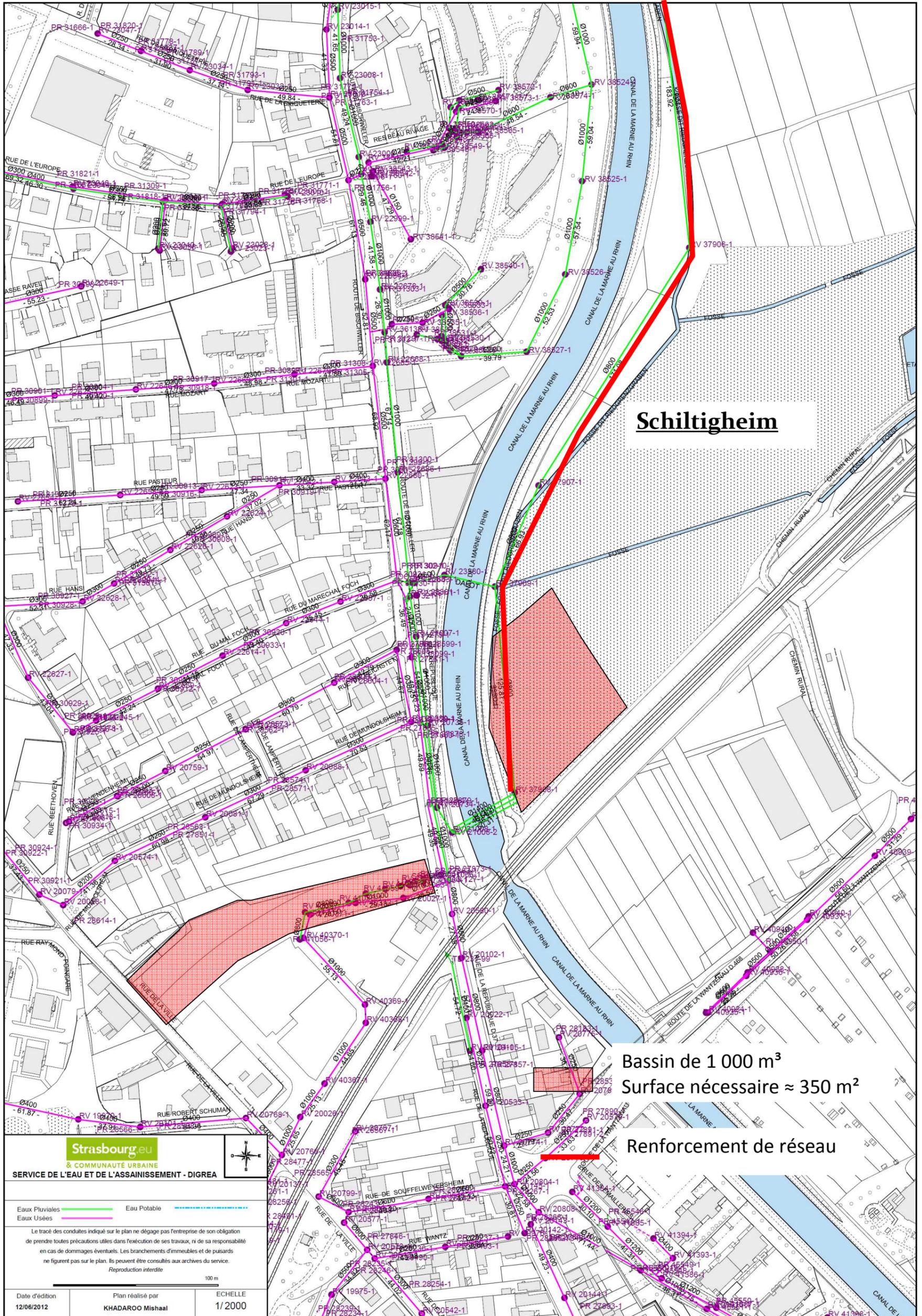
Bassin de 5 900 m³
 Surface nécessaire ≈ 2 000 m²

Strasbourg.eu
 & COMMUNAUTÉ URBAINE
 SERVICE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - DIGREA

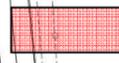
Eaux Pluviales — Eau Potable
 Eaux Usées —

Le tracé des conduites indiqué sur le plan ne dégage pas l'entreprise de son obligation de prendre toutes précautions utiles dans l'exécution de ses travaux, ni de sa responsabilité en cas de dommages éventuels. Les branchements d'immeubles et de puits ne figurent pas sur le plan. Ils peuvent être consultés aux archives du service.
 Reproduction interdite

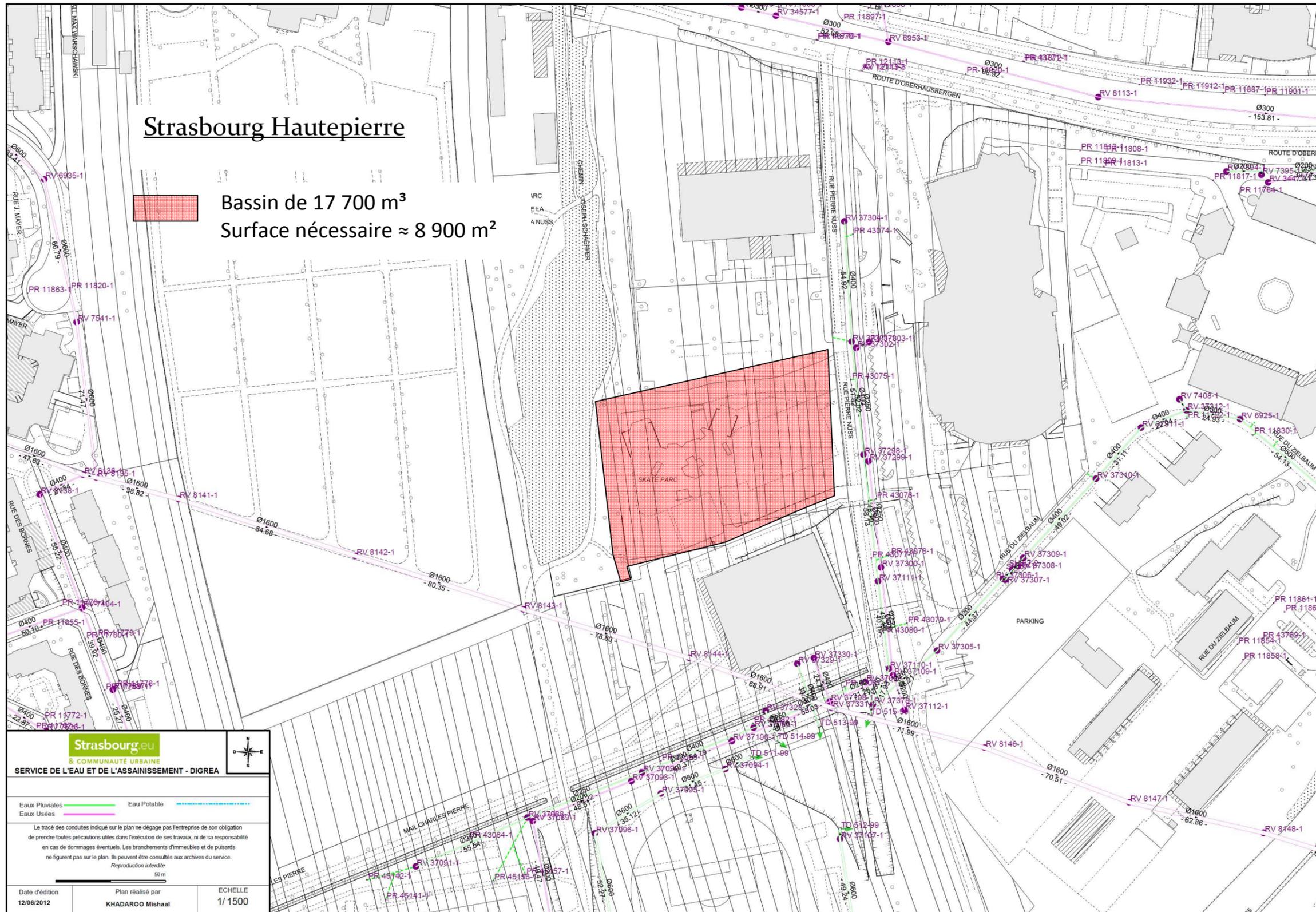
Date d'édition: 12/06/2012 | Plan réalisé par: KHADAROO Mishaal | ECHELLE: 1/2000



Strasbourg HautePierre



Bassin de 17 700 m³
Surface nécessaire ≈ 8 900 m²



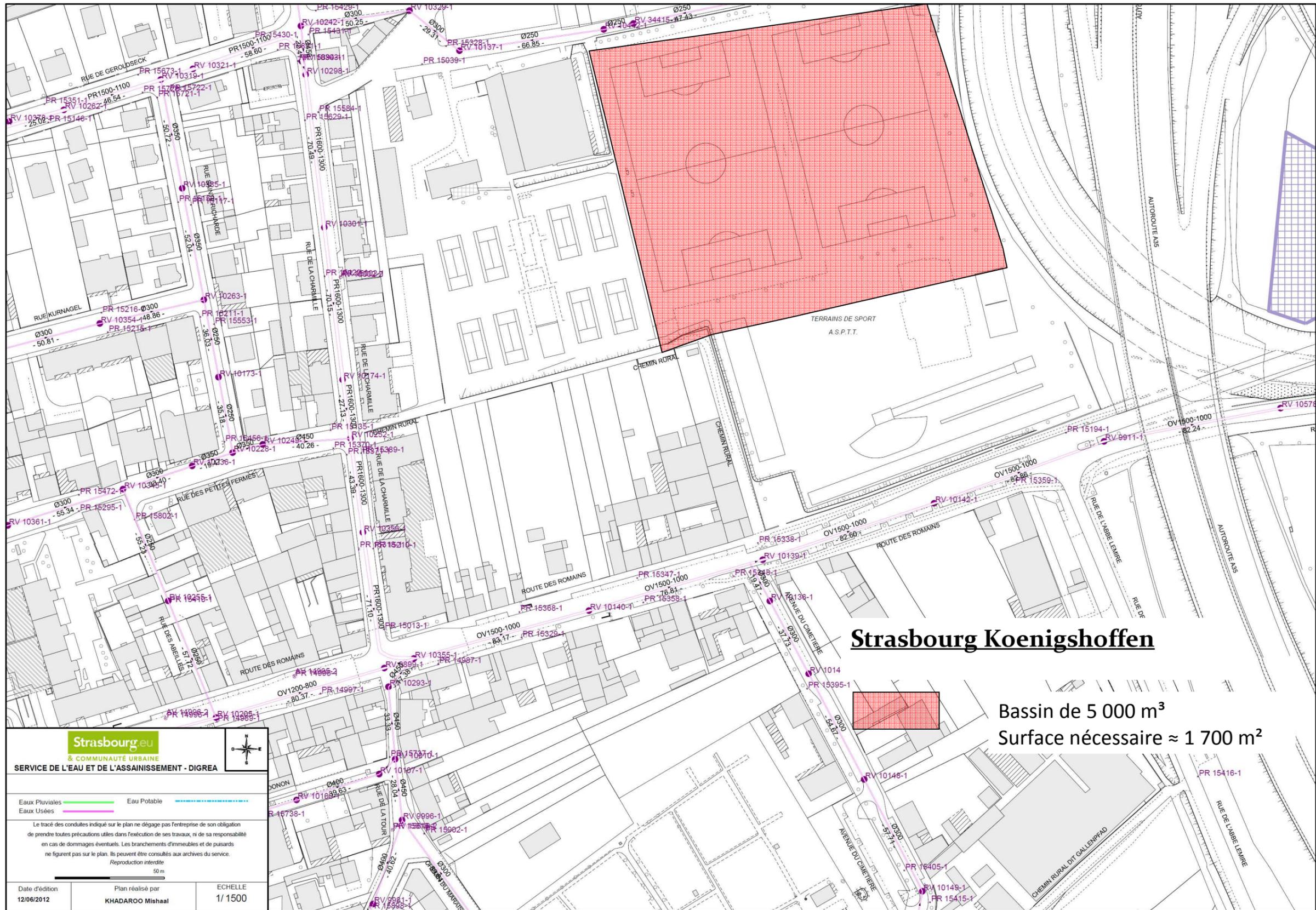
Strasbourg.eu
& COMMUNAUTÉ URBAINE
SERVICE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - DIGREA

— Eaux Pluviales — Eau Potable
— Eaux Usées — Eau de Surface

Le tracé des conduites indiqué sur le plan ne dégage pas l'entreprise de son obligation de prendre toutes les précautions utiles dans l'exécution de ses travaux, ni de sa responsabilité en cas de dommages éventuels. Les branchements d'immeubles et de puits ne figurent pas sur le plan. Ils peuvent être consultés aux archives du service.
Reproduction interdite.

50 m

Date d'édition 12/06/2012	Plan réalisé par KHADAROO Mishaal	ECHELLE 1/1500
------------------------------	--------------------------------------	-------------------



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : « SEUILS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER »

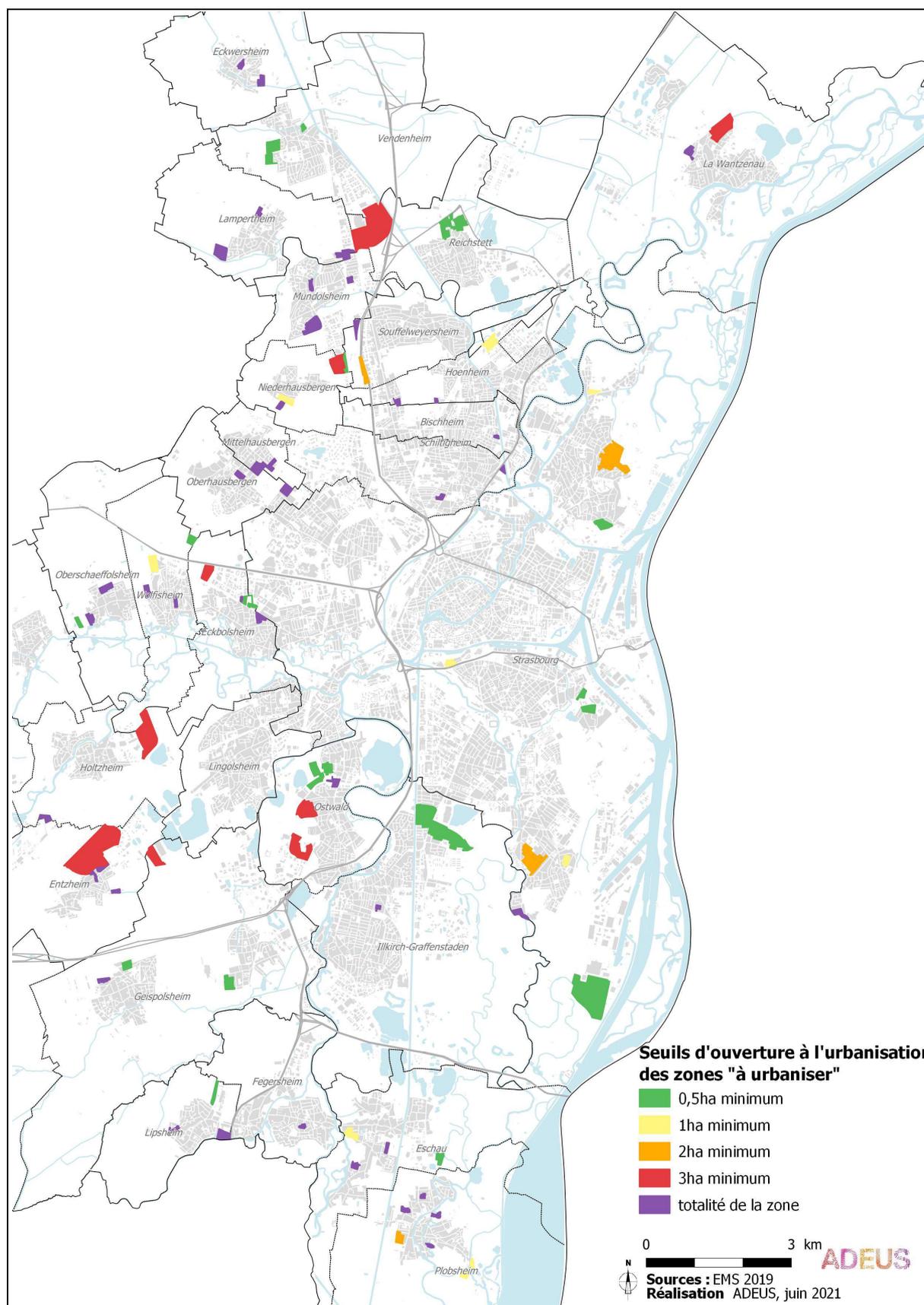
« Les opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées dans les zones d'urbanisation future figurant sur les cartes ci-après, doivent couvrir, y compris les espaces libres et les voies de circulation, les superficies suivantes :

- Vert : 0,5 ha minimum
- Jaune : 1 ha minimum
- Orange : 2 ha minimum
- Rouge : 3 ha minimum
- Mauve : totalité de la zone.

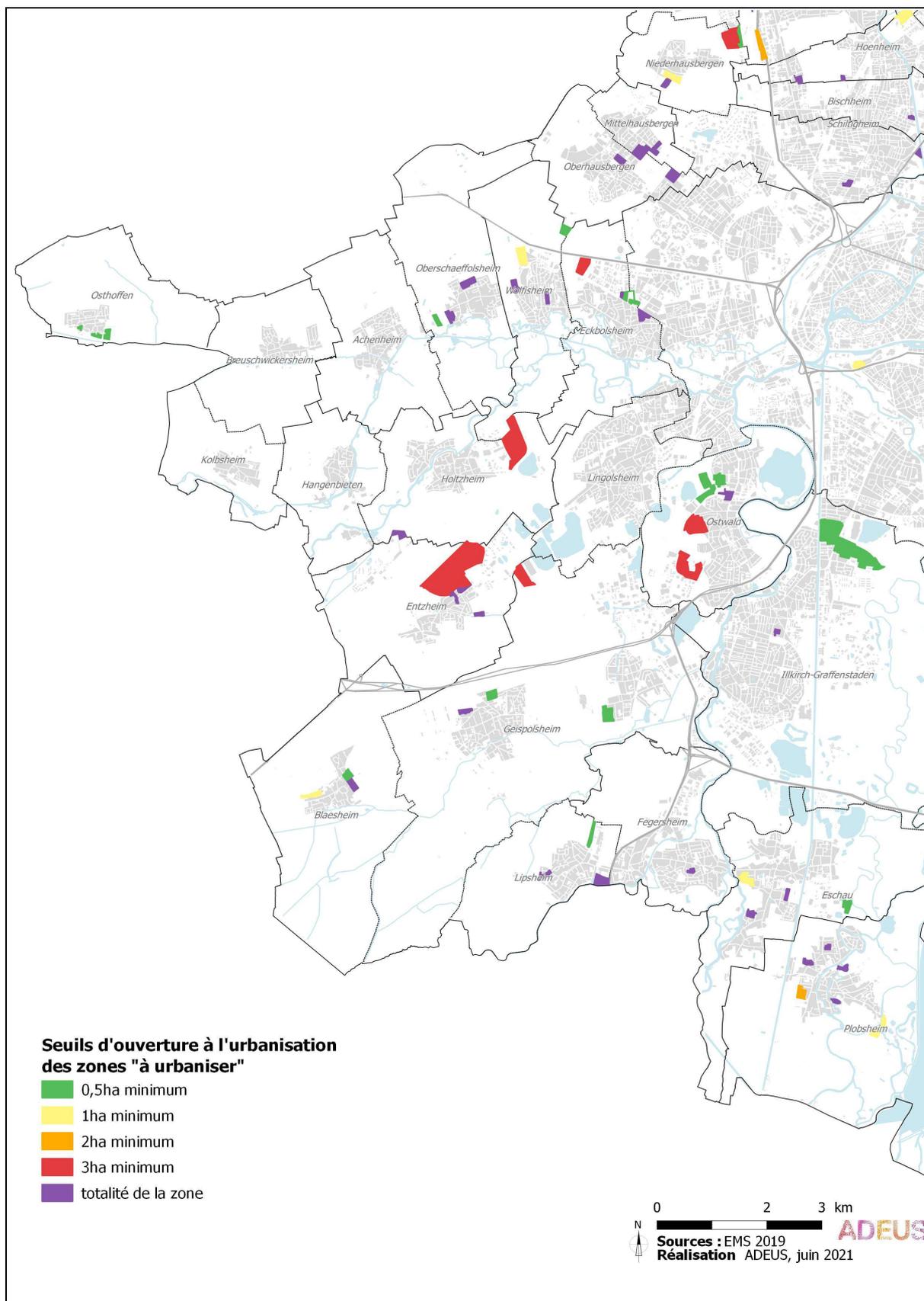
Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants ».

Les dispositions de la présente orientation d'aménagement et de programmation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Carte n°1 : Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser - Nord de l'Eurométropole



Carte n°2 : Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser - Sud de l'Eurométropole





PLU

plan local d'urbanisme

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 1

4.2. OAP Métropolitaines



DOSSIER APPROUVÉ
25 JUNI 2021

ADÉU
L'URBANISME

Strasbourg.eu
euramétropole

direction urbanisme
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

- I Arc Ouest
- II Baggersee
- III Coteaux Ouest
- IV Coeur métropolitain Deux Rives
- V Grand centre
- VI Plan d'eau d'Eschau-Plobsheim
- VII Parc Naturel Urbain de Strasbourg, territoire Ill-Bruche
- VIII Vallée de la Souffel
- IX Coeur métropolitain Wacken-Europe
- X Zone commerciale Nord

SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :

« ARC OUEST »

« Une nouvelle porte d'entrée d'agglomération »



1. LE CONTEXTE

L'Arc Ouest est situé en frange Ouest de la métropole strasbourgeoise. Ce territoire à aménager présente une surface totale d'environ 150 hectares, à cheval sur les communes de Strasbourg, Eckbolsheim, Oberhausbergen et Wolfisheim. Il est délimité :

- à l'Ouest par les coteaux de Hausbergen et la commune de Wolfisheim,
- au Nord par la commune d'Oberhausbergen,
- à l'Est par les quartiers strasbourgeois de Koenigshoffen, Hautepierre et la commune d'Eckbolsheim,
- au Sud par la vallée de la Bruche.

1.1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE EXCEPTIONNELLE

Le secteur Arc Ouest bénéficie d'une position stratégique d'entrée de ville, très visible depuis les coteaux de Hausbergen (Bellevue / RN4) qui marquent la transition entre deux entités géographiques, le Kochersberg et la plaine du Rhin. On note un franc contraste entre le milieu urbain et le milieu agricole et une situation d'interface remarquable, à valoriser, entre ville dense et campagne.

Le secteur Arc Ouest est un territoire fragmenté, marqué par des ruptures urbaines importantes : coupures liées aux grandes infrastructures - en particulier l'A351 en tranchée et la bande de servitude de deux lignes électriques THT - et aux grands équipements tel le Zénith, à des morphologies urbaines très hétérogènes et à des linéaires de clôtures considérables. C'est aussi un espace bordé par des zones monofonctionnelles sans qualité (arrières de zones d'activités, arrières de lotissements, équipements sportifs, ...) ou sous-utilisées (parking du Zénith). Par ailleurs la morphologie d'une urbanisation diffuse sur ce secteur a généré une imbrication d'espaces urbains et agricoles, et donc un linéaire très important de lisières urbaines.

Le secteur Arc Ouest bénéficie de la proximité d'espaces naturels de grande qualité paysagère et environnementale (coteaux de Hausbergen au Nord-Ouest et vallée de la Bruche au Sud) qui constituent des éléments remarquables de la trame verte et bleue de l'Eurométropole. Par ailleurs, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2014 prévoit la préservation et la remise en bon état d'un corridor écologique d'enjeu régional (répertorié C101), en façade Ouest de l'Eurométropole, reliant ces deux entités naturelles riches en biodiversité. Il est intégré dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » du PLU.

Malgré la présence de ces espaces naturels, le territoire Ouest / Nord-Ouest de l'Eurométropole est carencé en grands espaces verts publics, hormis la plaine de jeux de Hautepierre en bordure Est de l'Arc Ouest.

Le secteur est également caractérisé par la présence d'un vaste terroir agricole dont certaines zones de culture sont étroitement imbriquées dans les secteurs urbanisés en particulier à Mittelhausbergen, en frange Ouest d'Eckbolsheim et au Sud-Ouest d'Oberhausbergen.

Le maintien d'espaces agricoles constitue une orientation du parti d'aménagement sur ce territoire. 13 ha de zones, initialement inscrits en réserve foncière « IIAU » et parties prenantes du site de l'Arc Ouest, ont été sorties du périmètre du projet et reclassés en zone agricole « A1 » inconstructible.

Plusieurs communes (Eckbolsheim, Wolfisheim, Oberhausbergen) du secteur Ouest ont préservé en partie leur identité villageoise (formes urbaines et densité du centre ancien). Cependant, un processus de développement de type « conurbation » est à l'œuvre entre ces communes, notamment entre Eckbolsheim et Wolfisheim où une urbanisation quasi continue se développe de façon hétéroclite, au coup par coup et sans projet d'ensemble.

Sur le plan patrimonial, on note la présence d'éléments issus du passé militaire du site : grands ouvrages tels que les Forts Frère et Kléber, fortins intermédiaires disséminés dans la plaine agricole, boisements linéaires etc.

Le secteur à urbaniser ne comprend pas, selon des comptages récents, de terriers de Grand Hamster d'Alsace.

1.2. UNE OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION EN LIEN AVEC L'OFFRE DE TRANSPORT TOUS MODES

L'Arc Ouest permet le développement équilibré de l'Eurométropole de Strasbourg sur sa façade Ouest, au regard du développement à l'Est, le secteur Deux Rives. Il a vocation à devenir un pôle significatif de la métropole strasbourgeoise conformément aux orientations du SCOTERS.

Les orientations du SCOTERS préconisées sur le secteur Arc Ouest sont les suivantes :

- développer un des quatre pôles de services et d'emploi de l'agglomération strasbourgeoise greffé sur le futur pôle d'échange multimodal d'Eckbolsheim,
- créer de nouveaux quartiers mixtes à dominante d'habitat,
- articuler l'urbanisation et la desserte par les transports en commun en construisant en priorité à proximité des stations de transport en commun et de part et d'autre des axes structurants bien desservis par ces derniers,
- maintenir une coupure d'urbanisation entre Eckbolsheim et Wolfisheim,
- protéger et/ou reconstituer les espaces et les sites naturels remarquables du point de vue écologique et paysager,
- garantir la qualité paysagère et bâtie en entrée de ville Ouest, le long des axes majeurs pénétrant dans l'espace métropolitain en venant du Kochersberg (RD45, RN4, RD41).

Le secteur Arc Ouest, défini dans le PADD du PLU comme site métropolitain, a vocation à participer au renforcement de l'attractivité de la métropole sur cette partie de son territoire.

En tant que porte d'entrée de la métropole strasbourgeoise et situé à la confluence de projets de transports importants - tant sur des tracés radiaux que de rocade -, le secteur Ouest représente un secteur de développement particulièrement stratégique pour l'Eurométropole de Strasbourg. Il constitue un potentiel important de développement urbain et de valorisation environnementale, unique et peu contraint pour la collectivité. Il s'agit de l'un des derniers grands espaces à urbaniser en extension.

Le secteur Arc Ouest bénéficie d'ores et déjà d'une desserte routière de grande capacité grâce à la proximité de l'A351. Mais le réseau routier qui le distribue est essentiellement constitué d'artères radiales (RD41, route de Wasselonne, RD45) orientées vers le centre de l'agglomération. Ce réseau est caractérisé par l'engorgement du trafic routier qu'il écoule pendant de longues périodes de pointe.

D'une façon générale, le réseau viaire de desserte interne des communes est peu lisible et peu hiérarchisé. L'Arc Ouest ne dispose pas d'un maillage cyclable couvrant de façon homogène les territoires urbanisés ou les sites naturels, les pistes cyclables étant souvent réalisées de façon ponctuelle, sans raccordements entre elles. Ce secteur se trouve cependant à la confluence de plusieurs projets majeurs d'infrastructures soutenus par l'Eurométropole de Strasbourg, dont la réalisation s'inscrit dans une perspective de développement d'une organisation multimodale des déplacements. Il s'agit, conformément aux orientations du SCOTERS et de l'OAP « Déplacements » :

- de la Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) qui permettra de mailler le réseau des voiries principales de ce secteur et qui sera associée à un TCSP de rocade et doublé de pistes cyclables,
- du Transport en Site Propre Ouest (TSPO) reliant Wasselonne à Strasbourg qui sera implanté sur l'axe RN4-A351,
- de l'extension de la ligne «A» du tramway, au-delà de son terminus provisoire «Parc des Sports» de Hautepierre, vers Oberhausbergen Sud,
- d'un futur TCSP à moyen/long terme dont le tracé est envisagé sur la route de Wasselonne à Eckbolsheim en direction de l'entrée Est de Wolfisheim,
- d'un pôle d'échange multimodal à Eckbolsheim, à la convergence de plusieurs lignes de TCSP projetées, notamment la VLIO, le TSPO, et le TCSP de la route de Wasselonne.

Le secteur se trouve également à proximité d'un équipement d'agglomération, le Zénith, et de projets importants de la collectivité, en particulier l'extension Sud de la zone d'activités de l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim.

Les enjeux

Ces divers éléments de contexte conduisent à identifier les principaux enjeux suivants :

- l'affirmation d'un nouveau quartier à la porte d'entrée Ouest d'agglomération pour compléter et rééquilibrer le développement de l'agglomération strasbourgeoise à partir du Zénith et des infrastructures de transports en commun qui y convergent,
- l'articulation de l'urbanisation avec la desserte de déplacements tous modes et particulièrement, avec les lignes de transports en commun et le futur pôle multimodal d'Eckbolsheim,
- la préservation de l'identité villageoise au coeur des communes d'Eckbolsheim, d'Oberhausbergen et de Wolfisheim
- l'articulation ville / nature / agriculture.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à plusieurs objectifs majeurs :

- **Aménager des quartiers urbains mixtes en conciliant l'échelle communautaire et l'échelle de proximité**

L'objectif consiste à articuler les deux échelles du site, l'échelle globale (métropole / Eurométropole de Strasbourg) et l'échelle locale (communes / quartiers strasbourgeois limitrophes) tant en termes de masse critique (densité), de programmation (diversité des fonctions) que de traitement qualitatif et de haute qualité environnementale (image de l'Eurométropole de Strasbourg et des communes concernées).

Le projet développe la dimension métropolitaine du site, afin d'en exploiter les capacités en termes d'attractivité, d'optimisation foncière, de fonctions urbaines et de programmation.

L'échelle locale et de proximité est prise en compte afin d'offrir, tant aux habitants actuels qu'aux habitants futurs, tous les services nécessaires dans la vie quotidienne (commerces, équipements, transport public, pistes cyclables, ...) et également l'accès à des espaces naturels de proximité participant à la qualité du cadre de vie et contribuant au développement d'une ville des proximités.

- **Aménager un pôle de services et d'emplois autour du futur pôle multimodal d'Eckbolsheim**

La grande visibilité du secteur en entrée d'agglomération ainsi que son excellente desserte à terme justifie son positionnement à l'échelle communautaire. L'ambition est d'y développer un pôle de services et d'emplois d'échelle métropolitaine au cœur d'un nouveau quartier, conformément aux orientations du SCOTERS.

- **Articuler l'urbanisation avec les infrastructures de transport et avec la trame viaire**

Le secteur Ouest fait l'objet de nombreux projets d'infrastructures : la réalisation des nouvelles zones d'urbanisation est en effet subordonnée à la réalisation des infrastructures routières et de transports en commun, principalement la VLIO, ainsi que d'assainissement pluvial. En périphérie immédiate de l'agglomération, l'objectif est de donner à l'Arc Ouest un caractère résolument urbain. Les infrastructures routières sont traitées de façon urbaine (boulevard, pôle multimodal compact, absence de délaissés,...) en connexion avec les opérations développées à proximité.

Il s'agit également de bien relier les nouvelles urbanisations au tissu urbain et au réseau viaire existants, en veillant à éviter les impacts négatifs d'une urbanisation mal maîtrisée sur le tissu bâti préexistant.

- **Articuler les nouveaux quartiers avec les espaces naturels remarquables**

L'Eurométropole de Strasbourg est dotée d'une trame verte et bleue exceptionnelle qui offre des aménités paysagères précieuses pour le cadre de vie des citoyens et qui permet de mettre en réseau le territoire. Il est donc fondamental que tous les quartiers et toutes les communes de l'Eurométropole de Strasbourg soient connectés à cette trame. L'Arc Ouest se situe à proximité immédiate du corridor écologique d'enjeu régional (répertorié C101 dans le SRCE et décliné à l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU), reliant les deux réservoirs de biodiversité que constituent les coteaux de Hausbergen et la plaine de la Bruche. Le projet Arc Ouest doit permettre de développer des liens avec ces espaces naturels proches.

Le secteur comprendra également différentes coulées vertes, notamment :

- en lisière Ouest, le long de la RD563 et de son prolongement, afin de créer une transition paysagère de qualité entre le tissu urbain et le terroir agricole,
 - entre le Bois d'Ober et le boisement existant en frange ouest du site du Zénith,
 - sur un axe Ouest-Est reliant le centre sportif et de loisirs d'Oberhausbergen au Parc des Sports de HautePierre.
- **Créer une zone verte assurant le lien entre le Parc des Sports de HautePierre et le Centre sportif et de loisirs d'Oberhausbergen**

Une large zone verte assurera la liaison entre ces deux pôles dédiés aux loisirs, à la détente, à la rencontre et aux pratiques sportives. Sa constructibilité sera limitée à des équipements collectifs liés à de telles activités. Elle permettra de conforter ce site en tant que pôle majeur d'activités sportives inscrit dans un vaste espace vert structurant au niveau de l'agglomération.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif « *Aménager des quartiers urbains mixtes en conciliant l'échelle communautaire et l'échelle de proximité* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- concilier l'aménagement des nouveaux quartiers avec les formes urbaines des tissus adjacents (volumétrie, implantation, ...) et avec la trame viaire (gabarit, continuité viaire, ...),
- permettre l'implantation d'équipements communautaires,
- diversifier les fonctions urbaines afin de répondre aux différents modes de vie attendus pour ces nouveaux quartiers (habitat, emplois, loisirs, mobilité, agriculture de proximité, espaces verts, etc.) aussi bien à l'échelle de la proximité que celle de l'agglomération,
- offrir des logements aux typologies diversifiées, adaptés aux divers besoins de la population,
- moduler les îlots urbains en hauteur en fonction des transports en commun et des vues sur les sites remarquables (cathédrale, coteaux de Hausbergen),
- permettre l'implantation des commerces et des services de proximité en pieds d'immeubles, notamment sur la nouvelle voirie d'agglomération de type boulevard urbain, en fonction des besoins préalablement identifiés,
- créer une nouvelle silhouette urbaine en respectant les points de vues / les cônes de vue vers les sites remarquables.

L'objectif « *Aménager un pôle de services et d'emplois autour du nœud de transports d'Eckbolsheim* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- créer un véritable pôle de centralité, autour du nœud de transports en commun, qui concentre notamment des fonctions de commerces, de services et d'emplois,
- traiter le pôle multimodal sous forme « d'échangeur urbain » (sans délaissés, compact, multifonctionnel, accessible en modes actifs,...),
- traiter le pôle multimodal de façon qualitative (notamment les toitures).

L'objectif « *Articuler l'urbanisation avec les infrastructures de transport collectif et avec la trame viaire* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- créer une plateforme multimodale à Eckbolsheim au droit de la convergence des flux en transports collectifs (futur TSPO, TC de rocade, TCSP/VLIO, lignes interurbaines) et en modes actifs,
- créer une nouvelle voie structurante permettant le raccordement entre la RD563 et la VLIO. Ce raccordement s'effectuera soit en passant au Nord du centre sportif d'Oberhausbergen, soit plus au Sud, à hauteur de la 3ème sortie du site du Zénith (côté Ouest),
- aménager un maillage fin de cheminements piétons - cycles au sein du quartier et en lien avec les quartiers adjacents et cœurs de communes, et en direction du Parc Naturel Urbain III Bruche et du parc public d'agglomération, afin de développer progressivement un réseau maillé couvrant l'ensemble du territoire,
- organiser la mutualisation du stationnement du Zénith au bénéfice d'autres fonctions.

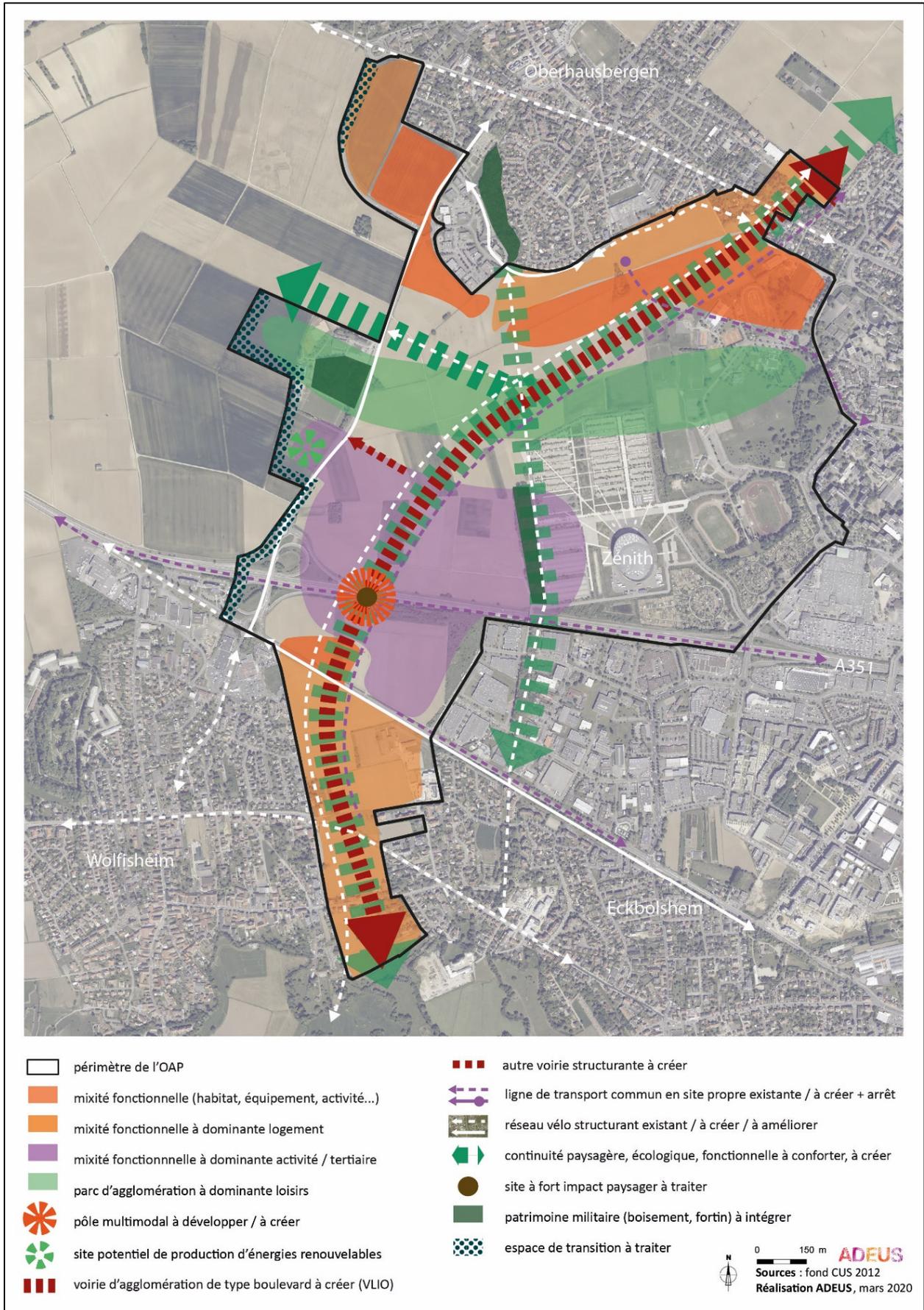
L'objectif « *Articuler les nouveaux quartiers avec les espaces naturels remarquables* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- conserver, dans la mesure du possible, les éléments de végétation (haies, boisements, ...) présents sur le site ou les reconstituer dans le cadre de l'aménagement du secteur de projet,
- lier les futurs quartiers aux coteaux Ouest et à la vallée de la Bruche via des coulées vertes structurantes, percées visuelles, ...
- aménager une transition paysagère entre Eckbolsheim et Wolfisheim,
- traiter la lisière urbaine en frange Ouest du secteur, au contact de la zone agricole,
- traiter l'interface entre les espaces verts (parc d'agglomération, coulées vertes, ...) et les nouveaux quartiers (cheminements, façades qualitatives, fonctions, ...),
- favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (réduction des surfaces imperméabilisées, non imperméabilisation des espaces publics et des aires de stationnement, ...) et participant au paysage, tout en mettant en place à l'échelle de l'ensemble de l'Arc Ouest un réseau structurant d'assainissement pluvial.

L'objectif « *Créer une zone verte assurant le lien entre le Parc des Sports de HautePierre et le Centre Sportif et de loisirs d'Oberhausbergen* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- organiser des continuités vertes, support de biodiversité et de modes actifs, entre cette zone verte et les quartiers limitrophes,
- assurer une transition entre les trois séquences, agricoles, agrément et sportives qui constituent cette zone verte,
- assurer la couture urbaine entre cette zone verte et les espaces de sports-loisirs existants de part et d'autre (HautePierre et Oberhausbergen), ainsi qu'avec le site du Zénith d'Eckbolsheim,
- intégrer le patrimoine militaire (boisement, bâti, ...) aux aménagements.

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site accueille tout ou partie des fonctions suivantes :

- Services publics ou d'intérêt collectif
 - équipements liés aux activités de sports/loisirs,
 - espaces verts,
 - pôle « Cleantech », technologie liée à l'environnement et à l'agriculture,
 - pôle multimodal, pôle de services et d'emplois,
 - prolongement du tramway ligne A,
 - TCSP sur la route de Wasselonne en direction de Wolfisheim,
 - boulevard urbain planté (la VLIO) et TCSP de rocade,
 - TSPO « Strasbourg-Wasselonne ».
- Commerce
- Habitation (logements diversifiés)
- Bureaux
- Artisanat, industrie
- Site de production d'énergies renouvelables
- Exploitation agricole

La programmation liée au logement figure dans l'OAP Habitat.

5. SECTEUR IAUXb2 - ECKBOLSHEIM : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

La présente OAP, insérée dans l'OAP métropolitaine Arc Ouest, couvre la zone IAUXb2 située à Eckbolsheim, entre la rue Émile Mathis et la Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO).

Elle couvre une superficie d'environ 7 ha, incluant les terrains classés en UXb5 le long de la rue Émile Mathis.

5.2. DESTINATION DU SECTEUR

La zone IAUXb2 est destinée à accueillir une zone d'activités dévolues aux petites et moyennes entreprises, à vocation artisanale ou industrielle.

5.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

5.3.1. Qualité de l'aménagement

Le projet devra veiller à mettre en œuvre des valeurs architecturale et paysagère soignées.

Les façades devront faire l'usage de matériaux nobles et durables. Les bâtiments porteront une signalétique architecturale commune. Les façades donnant vers la VLIO devront également être valorisées et ainsi faire l'objet d'un traitement de qualité, au regard de l'importance de cette voie dans le système viaire de l'Eurométropole.

Le projet respectera également les marges de recul inscrites au PLU dans le but de limiter les nuisances.

Les espaces libres situés dans les marges de recul seront valorisés et traités de manière paysagère.

La hauteur des constructions sera harmonisée entre les bâtiments pour constituer un front urbain harmonieux. Elle pourra atteindre jusqu'à 12 mètres hors tout, hors installations ponctuelles telles que les antennes, édicules techniques, panneaux solaires, etc.

Considérant la localisation de la zone, au sein du périmètre Arc Ouest, celle-ci devra être traitée dans une logique urbaine. À ce titre, les prospectifs minimaux sont à respecter. Une forme de continuité urbaine et de densité sont à rechercher.

5.3.2. Desserte et organisation viaire

L'accès principal à la zone IAUXb2 se fera par une voie nouvelle créée dans le prolongement immédiat de la rue Ettore Bugatti.

Le bouclage se fera vers la route de Wasselonne, uniquement en sortie, via un sens unique, afin de ne pas multiplier les carrefours à proximité de la future VLIO. L'installation d'un carrefour à feux pourra être nécessaire.

La voirie interne assurera la desserte des entreprises. La voirie sera support de cheminements doux, de stationnements et de plantations. De plus, une voie verte sera à créer, au travers du secteur de projet, entre la zone d'activités existante et le futur pôle d'échange multimodal.

Une ou plusieurs aires de stationnement, en surface, pourront être réalisées, dès lors qu'elles sont mutualisées à l'échelle de chaque partie de la zone.

5.3.3. Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Deux secteurs arborés existants sont à intégrer à l'aménagement.

Le premier, situé le long de l'A351, génère un écran phonique, de sécurité et paysager vis-à-vis de l'infrastructure. Il est à préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone en le renforçant.

Le second se situe le long de la rue Émile Mathis. Il s'agit d'un taillis plus ou moins dense. Il est à intégrer dans le cadre de l'aménagement des parcelles situées le long de cette voie, par la création d'une transition arbustive, sous le corridor des lignes à haute tension.

5.3.4. Vocation et organisation foncière

La zone d'activités future vise à accueillir des petites et moyennes entreprises, principalement artisanales ou industrielles. Les activités logistiques sont à proscrire.

Plusieurs lots seront proposés, d'environ 40 ares à 1 ha, selon les besoins des entreprises.

Les éventuels locaux dévolus aux activités tertiaires ne devront pas être orientés vers l'A351.

Carte n°2 : Schéma de principes : secteur IAUXb2 / Eckbolsheim



SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :

« BAGGERSEE »

« Un nouveau quartier à l'échelle de l'agglomération »



1. LE CONTEXTE

Le site, d'une emprise totale de 65 hectares, est délimité :

- à l'Est par la forêt d'Illkirch,
- à l'Ouest par le canal du Rhône au Rhin,
- au Nord par le secteur résidentiel et le tissu commercial,
- au Sud par le tissu urbain pavillonnaire et la route du Neuhof. Au-delà de la route de Neuhof, se situe la caserne militaire Leclerc d'une emprise importante.

Le secteur Baggersee s'inscrit dans la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg, au Nord du ban communal d'Illkirch-Graffenstaden, en limite de la commune de Strasbourg. Il s'agit d'un site au potentiel foncier élevé d'autant plus stratégique que l'Eurométropole de Strasbourg est propriétaire de la grande majorité des terrains. La qualité de desserte (autoroute et tramway) renforce l'intérêt de ce site qui est, en outre, rapidement relié à l'Allemagne par le pont Pflimlin.

Le SCOTERS identifie le secteur du Baggersee comme un pôle commercial structurant d'agglomération. Il constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale exceptionnelle nécessitant de grandes surfaces de vente. Ce pôle commercial fait l'objet d'un projet de restructuration qui doit permettre au secteur du Baggersee d'évoluer vers un site mixte, exemplaire de qualité et d'intégration urbaine.

Le secteur Baggersee est localisé par le SCoTERS au sein du pôle urbain Sud-Ouest de l'agglomération et ainsi de l'Espace métropolitain, dont la vocation est de porter le développement de la métropole, notamment en accueillant les principales fonctions symboliques, culturelles et économiques. Considéré comme un pôle commercial structurant d'agglomération, le site Baggersee a pour objectif, selon le SCoTERS, de continuer à évoluer vers une plus grande qualité urbaine des formats commerciaux, des aménagements des espaces publics et de la relation avec son environnement.

Dans ce cadre, le secteur Baggersee (anciennement dénommé « Fronts d'Illkirch »), défini dans le PADD du PLU communautaire comme site de développement majeur dans l'espace métropolitain, a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services.

Le site est très attractif et lisible en entrée de ville de par sa position en lien direct avec les grands axes routiers et de transports en commun. Il est également fortement structuré par ces derniers, à savoir :

- un important carrefour constitué par l'axe "avenue de Strasbourg" et la RD 468 (sortie d'autoroute A35 Illkirch Nord), prolongée par la route Alfred Kastler,
- la proximité de l'échangeur A35,
- la ligne A du tram avec l'arrêt Baggersee qui constitue un pôle d'échange (tramway + gare avec interface avec cars interurbains + bus, un parking relai de 460 places, un garage à vélos).

Le site Baggersee se situe à l'articulation de plusieurs sites d'échelle métropolitaine, tels que le PII (Parc d'Innovation d'Illkirch), le campus universitaire, le pôle d'activité de la plaine des Bouchers, la réserve naturelle de la forêt de Neuhoef-Illkirch,... Son attractivité tient aussi dans la présence d'équipements majeurs existants tels que :

- l'hypermarché et sa galerie commerciale, le parking (2 500 places) et le service auto,
- le plan d'eau du Baggersee, espace de loisirs d'échelle intercommunale.

L'ensemble du secteur se situe entre deux réservoirs de biodiversité majeurs que sont la forêt de Neuhoef-Illkirch et le corridor du cours d'eau de l'III, connecté au Bruch de l'Andlau et à la Bruche, comprenant de grandes zones humides d'épandage des crues de l'III et le canal du Rhône au Rhin.

Une partie du site est exploitée sur le plan agricole, avec cultures de maïs et de blé. La qualité agricole des terres (composées d'alluvions sablo-graveleuse rhénanes) est favorable aux cultures céréalières et fourragères.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- la confirmation du rôle du secteur Baggersee en tant que site de développement majeur dans l'espace métropolitain.
- la création d'un nouveau quartier connecté à l'ensemble de l'agglomération, tant sur le plan urbain que naturel et participant au fonctionnement métropolitain.
- le renforcement et le développement de la polarité existante à partir des équipements en place.
- la prise en compte de la qualité de l'air.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à quatre objectifs majeurs.

2.1. CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER URBAIN, ATTRACTIF, MIXTE ET DENSE QUI FASSE CENTRALITÉ

Le parti pris consiste à organiser la modernisation progressive de la zone commerciale Baggersee en aménageant un quartier urbain, attractif, mixte et dense qui prend appui sur le centre commercial et l'hypermarché restructurés selon les standards contemporains (notamment les nouveaux modes de vie) et privilégier l'implantation de concepts innovants contribuant au développement d'une offre commerciale d'échelle d'agglomération.

Le rayonnement de ce quartier peut être renforcé par l'accueil d'un équipement d'échelle métropolitaine ou d'agglomération.

Le secteur étant situé à proximité immédiate des zones de vigilance identifiées dans le PPA, l'approvisionnement énergétique par des énergies renouvelables n'émettant pas de polluants (particules PM, oxydes d'azote, ...) est à privilégier.

2.2. TIRER PARTI DE LA BONNE OFFRE DE TRANSPORT DU SITE

La bonne offre de transport, notamment de transports en commun, est le point fort du site et doit structurer la composition urbaine du nouveau quartier en facilitant les échanges et les mobilités. Un des objectifs à prendre en compte à terme, est de liaisonner la zone avec Ostwald.

L'objectif consiste, d'autre part, à mailler finement l'ensemble du quartier par un réseau de modes actifs, pour permettre d'une part, un accès rapide au réseau de transports en commun et donc à l'ensemble de l'agglomération ainsi qu'aux grands espaces naturels, et d'autre part, diminuer les distances de proximité en renforçant les relations habitats / emplois / loisirs.

2.3. VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Le projet s'appuie sur la valorisation des qualités et des particularités du site, notamment la présence de l'eau, pour inventer de nouvelles ambiances plus qualitatives liées à la proximité du canal mais aussi, à une gestion alternative des eaux de pluie. Il tire également parti des continuités écologiques et vise à les renforcer.

2.4. PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ DE L'AIR

Le secteur étant situé dans une zone de vigilance identifiée dans le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère), le projet devra être conçu de manière à participer à la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique du territoire, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par l'amélioration des performances énergétiques.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif « *Créer un nouveau quartier urbain, attractif, mixte et dense qui fasse centralité* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- créer un véritable pôle de centralité, autour de la station de tramway reconfigurée, qui concentre des commerces, des services, des équipements,
- organiser l'habitat de part et d'autre de ce nouveau pôle de services,
- assurer une densité et des hauteurs plus conséquentes au droit du pôle multimodal et des transports en commun et du futur boulevard urbain (Alfred Kastler) et les modérer au contact des tissus pavillonnaires existants (maximum R+2+attique),
- moderniser l'hypermarché et la galerie marchande dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en cohérence avec un projet à l'échelle de l'OAP,
- requalifier la route Alfred Kastler en boulevard urbain (tracé et géométrie de la voirie, espaces publics, façades des bâtiments, raccordement à la voirie secondaire,...),
- permettre le développement en rez-de-chaussée de commerces et services de proximité,
- permettre dans le secteur à dominante habitat, la réalisation d'équipements publics sportifs et de loisirs.

L'objectif « *Tirer parti de la bonne offre de transport du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- créer une plateforme multimodale ("City Hub") au droit de la station de tramway déplacée et de la convergence des flux en transports en commun et en modes actifs,
- déplacer la station de tramway au coeur du nouveau quartier et créer un pôle d'échange multimodal éco-mobilité pouvant regrouper station de tramway, de bus, P&R parking relais, station d'auto-partage, services de covoiturage, navette PII, gardiennage et location de vélos,...
- préserver les réserves foncières nécessaires au projet de liaison Ostwald - Baggersee, support de transport en commun et de modes actifs,
- aménager un maillage fin de cheminements piétons - cycles au sein du quartier et se connectant au réseau vélo structurant existant (le long du canal de la Marne au Rhin, avenue de Strasbourg, route du Neuhof) et futur (route Alfred Kaster,...).
- consolider le rôle structurant du canal du Rhône au Rhin pour les modes actifs en permettant l'aménagement de points d'arrêts, d'aires de détente le long des berges...

L'objectif « *Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- valoriser et optimiser les espaces de loisirs existants au droit du plan d'eau du Baggersee,
- renforcer le rôle paysager du canal du Rhône au Rhin et du plan d'eau du Baggersee en lien avec le nouveau quartier (percées visuelles, coulées vertes,...),
- créer une coulée verte sous forme continue ou discontinue (pas japonais) entre Ostwald et Illkirch, entre le corridor écologique de l'Ill et la forêt d'Illkirch, entre le canal du Rhône au Rhin et l'étang du Baggersee,
- favoriser une gestion alternative des eaux de pluie, susceptible de jouer un rôle paysager, environnemental et permettant l'économie des réseaux (réduction des surfaces imperméabilisées, non imperméabilisation des espaces publics et des aires de stationnement...),
- traiter de façon qualitative les façades tournées vers les espaces naturels et les espaces publics majeurs.

L'objectif « *Prendre en compte la qualité de l'air* » se décline à travers le principe d'aménagement suivants :

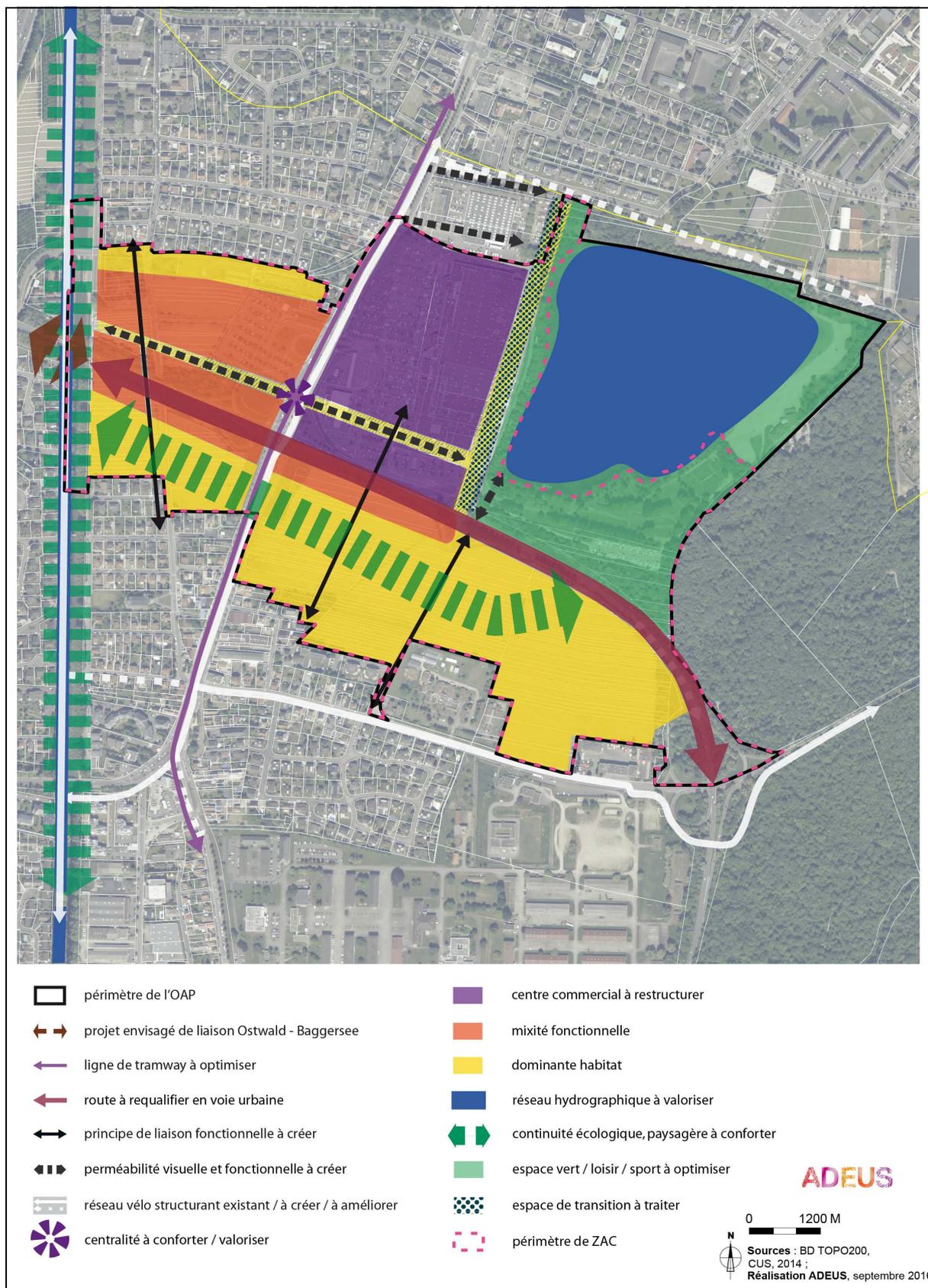
- Dans les secteurs de renouvellement urbain ou de grands projets, « l'opération d'aménagement d'ensemble » doit baser à minima 30 % de leurs consommations sur des sources d'énergies renouvelables¹ (réseau de chaleur vertueux² ou concédé par la collectivité) pour les logements,
- Privilégier le développement d'énergies renouvelables sans émission de polluants.

1. Energie renouvelable : énergie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts, énergie fatale (inéluçtablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable).

2. Réseau de chaleur vertueux est un réseau de chaleur collectif comprenant plus de 50% d'énergie renouvelable.

Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site accueille toute ou partie les fonctions suivantes :

- Services publics ou d'intérêt collectif
 - pôle multimodal / parking relais / pôle de services liés à la mobilité,
 - équipement(s) d'agglomération,
 - équipements de proximité (école, petite enfance,...),
 - services liés aux loisirs en lien avec le canal et l'étang du Baggersee.
- Commerce : la restructuration du pôle commercial est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec un projet à l'échelle de l'OAP, pour la création de 10 000 m² de surface de vente maximum (correspondant à environ 15 000 m² de surface de plancher).

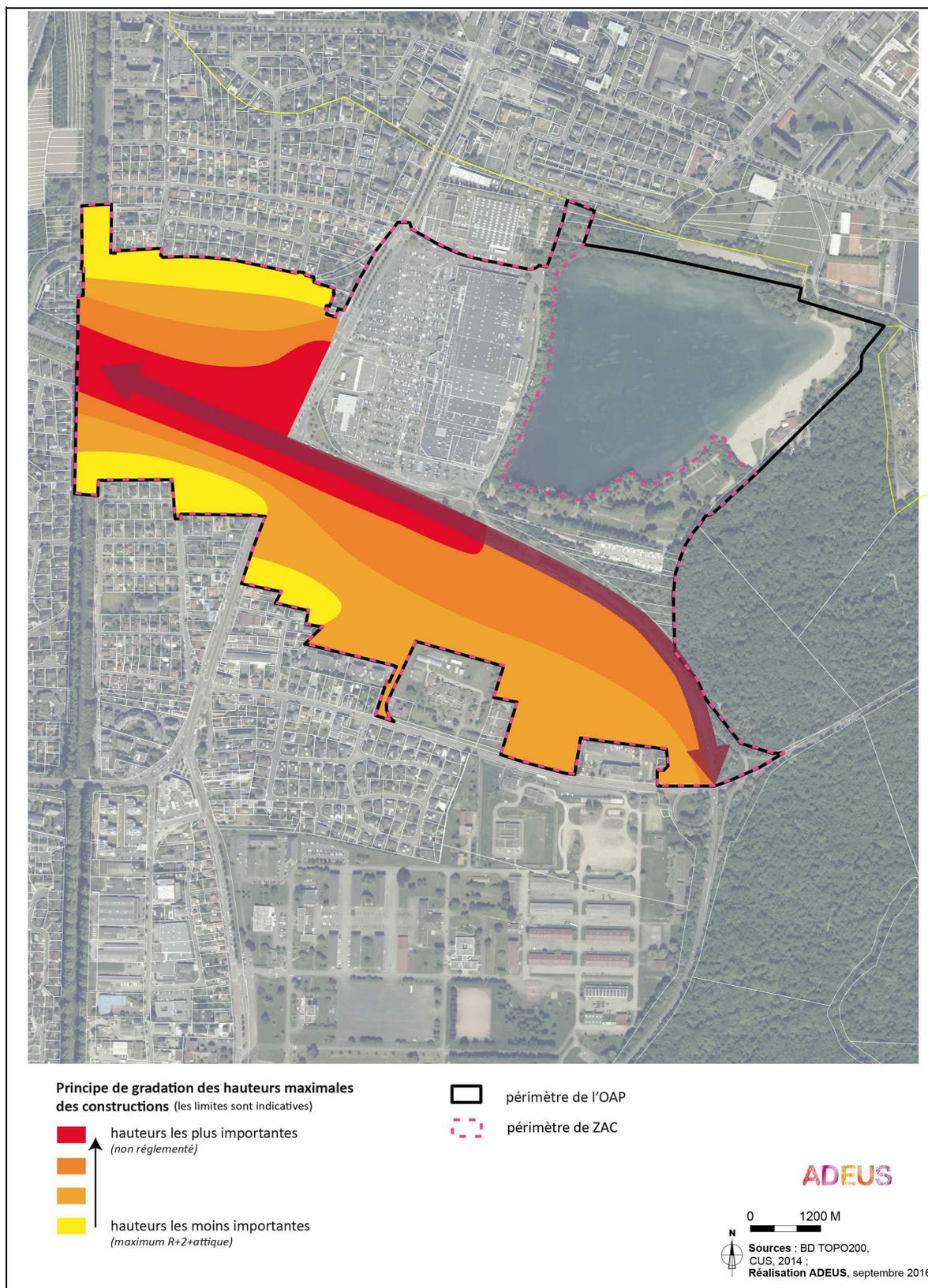
Pouvant comprendre :

- Une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente) d'environ 10 % de la surface de vente de chaque ensemble commercial existant est autorisée. Toute extension doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité urbaine sous la forme notamment d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, d'une amélioration de la qualité architecturale, de l'efficacité énergétique et des conditions de dessertes,
 - Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisés, à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, qu'ils s'accompagnent d'une amélioration de la qualité urbaine (meilleure intégration urbaine et paysagère, qualité architecturale, efficacité énergétique, conditions de dessertes) et qu'ils ne portent pas atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines,
 - Sont autorisées les unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente en rez-de-chaussée des bâtiments dans le cadre d'un projet urbain mixte comportant de l'habitat.
- Bureau.
 - Habitation : logements diversifiés en terme de typologie bâtie (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel dense,...), de types de logements (tailles et caractéristiques) et de type de statut (accession, accession sociale, locatif, locatif social,...).

Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux doivent se référer aux objectifs de production inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation "Habitat".

Les logements seront créés par phase, en fonction des besoins, échelonnés dans le temps jusqu'à la finalisation du projet.

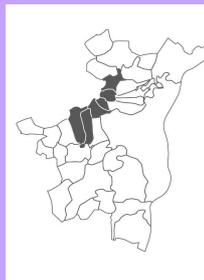
Carte n°2 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement : gradation des hauteurs



SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :

« COTEAUX OUEST »

« Le belvédère de l'Eurométropole à valoriser »



1. LE CONTEXTE

Les Coteaux Ouest sont une entité géographique et naturelle qui correspond à une unité de relief spécifique dans l'Ouest de l'Eurométropole. Ils sont constitués par les Coteaux de Hausbergen (situés sur les communes d'Oberhausbergen, de Mittelhausbergen, de Niederhausbergen et de Mundolsheim) et par les Coteaux de Bellevue et d'Oberschaeffolsheim (situés sur les communes d'Oberschaeffolsheim et de Wolfisheim). Ces reliefs sont longés à l'Ouest par le cours d'eau du Musaubach, marquant la limite du territoire de l'Eurométropole. Cet ensemble est identifié en « zone écologique ou paysagère sensible à préserver » au SCoTERS. Ils représentent un secteur de transition entre le plateau du Kochersberg et l'agglomération strasbourgeoise et constituent un maillon essentiel de la ceinture verte d'agglomération strasbourgeoise et du circuit des forts.

De par leur position de relief naturel significatif de l'Eurométropole, les Coteaux Ouest offrent, au niveau de la partie haute des lignes de crête, un paysage de belvédère sur l'agglomération avec de nombreux points de vue panoramiques sur l'ensemble de la plaine, le Kochersberg, les Vosges et la Forêt Noire.

Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique alsacien (SRCE), les Coteaux Ouest sont identifiés comme un « corridor à restaurer » (répertoriés C101 et C097) afin de relier les noyaux ou réservoirs de biodiversité que sont les Vallées de la Souffel et de la Zorn au Nord et la Vallée de la Bruche au Sud.

Le SCoTERS cible également les Coteaux Ouest comme un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer, faisant le lien entre les Vallées de la Souffel et de la Zorn au Nord et la Vallée de la Bruche au Sud. Dans ce cadre, il est défini au PADD du PLU comme un espace naturel et de loisirs à fort potentiel et qui a vocation à se développer. L'OAP Trame verte et bleue de l'Eurométropole cible les Coteaux Ouest comme, d'une part, un réservoir de biodiversité constitué par la colline de Hausbergen et les rives du Musaubach et, d'autre part, comme un corridor comprenant les liens Nord vers la Souffel et Sud vers la Bruche.

Les Coteaux Ouest sont marqués par une rupture de la continuité écologique générée par la RN4 (secteur Bellevue). Ils constituent un milieu fragile et menacé, offrant une diversité de paysages mais qui tend à se banaliser avec la disparition des structures paysagères et de toute trame végétale de type prairies, vignes, vergers, haies, bosquets, boisements,... au profit d'une agriculture intensive à dominante de maïs. Ces terres sont favorables au Grand Hamster. Les éléments hydrographiques de la Souffel et du Musaubach sur le versant Ouest des coteaux participent également au corridor écologique et constituent un paysage très méconnu et peu lisible.

Les Coteaux Ouest ne traversent pas directement les cœurs des communes : ils tangentent l'urbanisation, notamment à Oberhausbergen, Mittelhausbergen, Niederhausbergen et Mundolsheim. Certaines franges urbaines offrent de belles transitions paysagères (vergers, jardins, pâtures), mettant en scène le patrimoine naturel et urbain, et constituent des lieux de promenade et de détente pour les habitants. Cependant, la plupart des espaces d'interface, entre les coteaux et le milieu urbain et/ou les espaces agricoles ou naturels, sont peu révélés et peu valorisés (absence de végétation rivulaire le long de la Souffel et du Musaubach, sur le versant Ouest des coteaux, tendance à la privatisation et à la fermeture de ce paysage de belvédère, notamment au niveau d'Oberhausbergen et de Mittelhausbergen,...). Malgré les beaux panoramas offerts, les collines du Stimmelsberg, de Bellevue et du Hirschberg sont des espaces très peu connus.

Les accès aux Coteaux Ouest depuis les zones urbaines se font par des voies relativement étroites, selon des itinéraires souvent peu lisibles (problème de signalétique) et peu d'espaces dédiés au stationnement sont aménagés.

Les coteaux sont dotés d'aménités de loisirs de plein air, accessibles au public : la piste des forts utilisée par les cyclistes, les joggers et les promeneurs, la colline du Holderberg à Mundolsheim qui permet la pratique du parapente. Ce site est également propice aux promenades à cheval, notamment à partir de la ferme d'élevage d'Oberhausbergen Ouest. Mais ce potentiel de loisirs de plein air des

coteaux est peu lisible, mal connu du public, et peu mis en valeur (traitement et aménagement des espaces publics ...).

Sur le plan patrimonial, on note la présence d'éléments historiques issus du passé militaire (forts principaux et nombreux ouvrages secondaires, boisements qui les accompagnent,...) qui s'égrènent tout au long de la piste des forts. D'autre part, les coeurs des communes adjacentes ont préservé, en partie, leur identité villageoise (bâtiments protégés, formes urbaines et densité du centre ancien).

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- l'amélioration du fonctionnement écologique et la valorisation des espaces naturels des Coteaux Ouest.
- l'affirmation de l'identité du territoire en protégeant le paysage remarquable et en améliorant le cadre de vie.
- le renforcement et le développement d'espaces de loisirs de plein air et de détente dans l'Ouest de l'Eurométropole.
- l'amélioration de l'accessibilité des coteaux, notamment en modes actifs, tant à l'échelle d'agglomération qu'à l'échelle locale, pour renforcer son attractivité.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à quatre objectifs majeurs.

2.1. CONFORTER ET RENFORCER LE RÔLE ÉCOLOGIQUE ET LA VALEUR ENVIRONNEMENTALE DES COTEAUX OUEST

L'objectif est de protéger et de remettre en bon état la continuité écologique des Coteaux Ouest, qui participe pleinement au fonctionnement écologique de l'ensemble de l'Eurométropole, conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres (SCoTERS, Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Dans ce but, il s'agit de préserver les espaces et les espèces remarquables (notamment le crapaud vert et le hamster commun) sur le territoire des Coteaux Ouest.

La présence de cet élément géomorphologique, l'un des seuls reliefs significatifs de l'Eurométropole, constitue un point fort du territoire mais l'expose également au risque de coulée de boue. L'objectif consiste à intégrer ce risque dans les projets tout en révélant sa présence en enrichissant et en diversifiant son traitement.

Le maintien de la vocation agricole pour le territoire alentour est complémentaire à la protection strictement environnementale et participe au renforcement de la biodiversité et à la diversité paysagère.

Certains espaces pourront faire l'objet d'opérations de renaturation, en particulier aux alentours de la piste des Forts, pour donner de l'épaisseur aux zones boisées et aux endroits ayant fait l'objet de défrichements excessifs.

2.2. AFFIRMER L'IDENTITÉ DES COTEAUX OUEST TOUT EN AMÉLIORANT LE CADRE DE VIE

L'objectif principal consiste à renforcer l'identité des Coteaux Ouest, seul belvédère sur l'Eurométropole, au travers de la valorisation des points de vue sur l'agglomération et de la protection des différentes séquences / ambiances paysagères et en révélant les divers éléments, repères structurants de patrimoine naturel (points de vues, belvédère des coteaux, méandres,...) et bâtis (ouvrages militaires...).

Il s'agit également de valoriser les lisières ou franges entre les milieux urbains et agricoles ou naturels afin d'optimiser les relations et la lisibilité des espaces ouverts depuis les espaces habités ou publics.

2.3. AMÉNAGER UN ESPACE NATUREL VOUÉ AUX LOISIRS DE PLEIN AIR ET À LA DÉCOUVERTE DE LA NATURE DANS L'OUEST DE L'EUROMÉTROPOLE

Compte tenu de la qualité du milieu naturel et de la diversité des vocations récréatives présentes dans les Coteaux Ouest, l'objectif est de pérenniser et d'optimiser les usages de loisirs en les mettant en réseau. La richesse du site permet de répondre à une diversité de besoins de loisirs intégrant la nature, le paysage et le patrimoine militaire et donc de satisfaire des publics divers et des attentes différentes, tout en évitant les conflits d'usage. L'aménagement de ce parc de loisirs de plein air s'appuie prioritairement sur la valorisation et la mise en réseau des différents sites dédiés à ces usages.

2.4. ARTICULER ET CONNECTER LES COTEAUX OUEST AUSSI BIEN À L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION QU'À L'ÉCHELLE PLUS LOCALE

De façon générale, le renforcement des modes de déplacements actifs (la marche à pied, le vélo) facilite la vie de proximité et l'accès aux espaces naturels de loisirs et de détente. Ils ont une fonction à la fois utilitaire et de loisirs. Le développement des mobilités actives est également un enjeu en faveur de la santé publique.

L'objectif consiste à améliorer l'accès aux Coteaux Ouest en valorisant la piste des forts afin de renforcer le rayonnement de cette entité à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle locale.

L'amélioration de l'accès en transports en commun, notamment depuis le futur pôle multimodal d'Eckbolsheim, contribue également à renforcer l'accessibilité du site.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

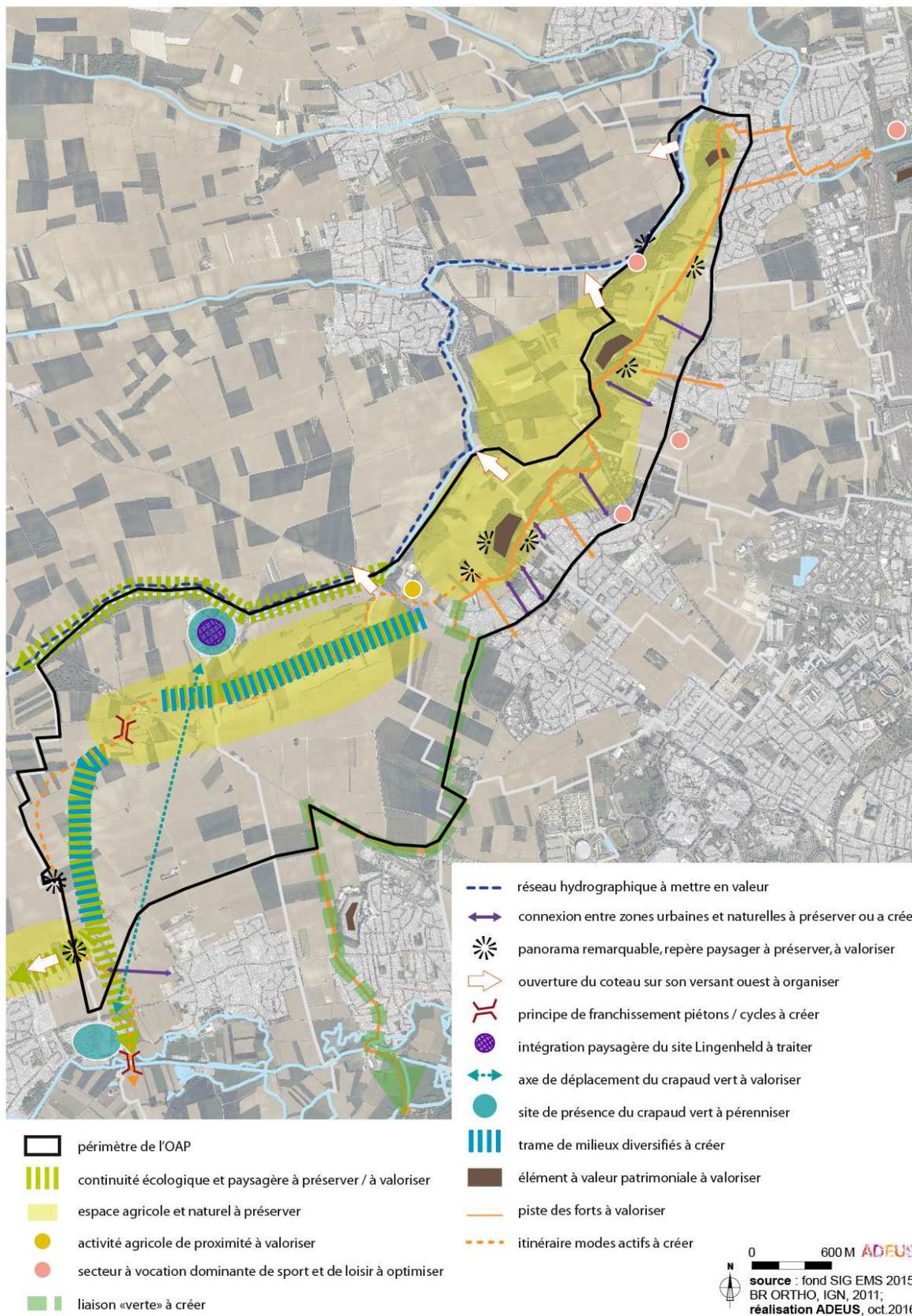
L'objectif « Conforter et renforcer le rôle écologique et la valeur environnementale des coteaux Ouest » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Préserver, valoriser et restaurer la continuité écologique des Coteaux Ouest :
 - maintenir à l'état naturel et préserver de toute urbanisation le réservoir de biodiversité tout en permettant des aménagements limités ne portant pas atteinte à la préservation et l'intégrité du milieu naturel,
 - restaurer le corridor écologique reliant les coteaux à la vallée de la Bruche et la vallée de la Souffel,
 - requalifier et restaurer les tronçons dégradés du cours d'eau de la Souffel et du Musaubach (conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres notamment le SCoTERS et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et renaturer la structure végétale qui les accompagne (ripisylve),
 - maintenir / renforcer la mosaïque de milieux participant au réseau écologique (boisements, vergers, jardins, bosquets, prairies...) sur les coteaux Ouest :
 - créer des trames de milieux diversifiés (vergers, prairies, bosquets,...) entre Oberhausbergen et Oberschaeffolsheim,
 - préserver la trame de petit parcellaire sur la colline du Stimmelsberg,
 - renaturer certains espaces ayant fait l'objet de défrichements excessifs, de part et d'autre de la piste des Forts, pour donner plus d'épaisseur aux zones boisées,
 - maintenir des coupures de l'urbanisation de part et d'autre d'Oberschaeffolsheim pour conserver un lien avec la Bruche.
- Pérenniser la présence du Crapaud vert sur le secteur (site de Lingenheld et site de la briqueterie à Oberschaeffolsheim) en conciliant survie de l'espèce et activités économiques.
- Protection des terres favorables à l'habitat du Grand Hamster.
- Prévenir les coulées de boues en développant et en restaurant les diverses trames végétales.
- Promouvoir la gestion alternative des eaux pluviales (réduction des surfaces imperméabilisées, non imperméabilisation des espaces publics et des aires de stationnement,...).

L'objectif « Affirmer l'identité des Coteaux Ouest tout en améliorant le cadre de vie » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- valoriser les points hauts sur la ligne de crête offrant des panoramas remarquables sur le grand paysage (vues vers l'agglomération strasbourgeoise, ligne des Vosges et de la Forêt Noire) en aménageant des espaces publics « belvédère » de plein air (aire de pique-nique, aménagements légers, sentier d'interprétation du paysage, table d'orientation,...) ;
- réserver des parcelles encore non bâties à Mittelhausbergen et à Oberhausbergen, dans les espaces d'interface coteaux / milieu urbain, pour l'aménagement d'espaces publics « belvédères » ;
- préserver les cônes de vues remarquables et les mettre en valeur dans le cadre des cheminements existants / à créer (sentier d'interprétation du paysage, table d'orientation,...).

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



- valoriser les forts en améliorant leur lisibilité : les ouvrir davantage au public, dégager certaines façades de leur végétation afin de rendre perceptible leur architecture, créer des espaces publics et d'animations pour certains d'entre eux et mettre en valeur les ouvrages secondaires de la ceinture défensive...
- assurer la perméabilité aux zones urbaines en préservant les ouvertures, les points d'accès aux coteaux depuis les zones urbaines en utilisant les amorces existantes, en rendant les accès praticables (pas de clôtures, de chemins privatisés...) et en modulant les hauteurs des constructions dans les zones urbaines adjacentes ;
- traiter de manière qualitative (espaces en pleine terre végétalisés, clôtures végétalisées, végétalisation avec des essences locales et multistrates,...) les interfaces entre les coteaux et le milieu urbain et le milieu agricole ou naturel, notamment Oberhausbergen et à Niederhausbergen ;
- valoriser les continuités naturelles et paysagères entre l'Arc Ouest et les Coteaux Ouest ;
- traiter l'intégration paysagère du site Lingenheld ;
- traiter l'intégration paysagère du site «HopLà» ;
- pérenniser et valoriser la présence d'un réseau de distribution de produits locaux (création d'espace public, d'animation,...).

L'objectif « *Aménager un espace naturel voué aux loisirs de plein air et à la découverte de la nature dans l'Ouest de l'Eurométropole* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- pérenniser les espaces de sports et de loisirs de plein air des coteaux Ouest ;
- rendre accessibles en modes actifs et mettre en réseau les sites de loisirs de plein air et de curiosité touristique des Coteaux Ouest grâce à l'aménagement d'une piste cyclable du « belvédère » en complément de la piste des forts, parcourant la ligne de crête de Mundolsheim à Oberschaeffolsheim / Achenheim ;
- aménager des points d'arrêts, des aires de détente et d'animation le long de la piste des forts, dans des endroits qui mettent en scène le paysage : espaces publics aménagés et équipements d'accueil pour le public, parking, points de restauration temporaires...

L'objectif « *Articuler et connecter les Coteaux Ouest aussi bien à l'ensemble de l'agglomération qu'à l'échelle plus locale* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- limiter les effets de rupture liés au tissu urbain / infrastructures :
 - atténuer la coupure de la RD 1004 dans le secteur de Bellevue en aménageant un passage souterrain pour les vélos et les engins agricoles (signalétique, sécurisation,...),
 - rendre perméables les franges urbaines vis-à-vis des Coteaux Ouest en aménageant des liaisons fonctionnelles Est-Ouest en modes actifs pour desservir les villages.
- maintenir et valoriser le réseau de cheminements modes actifs sur les coteaux et les accès depuis les zones urbanisées ;
- développer les liens fonctionnels en modes actifs entre les Coteaux Ouest et les cœurs de villages et vers le futur secteur de développement de l'Arc Ouest ;
- optimiser l'accès transports en commun aux coteaux avec l'aménagement des divers TCSP et du futur nœud multimodal ;
- valoriser les continuités naturelles et paysagères entre l'Arc Ouest (et l'espace paysager prévu autour des captages d'Oberhausbergen) et les Coteaux Ouest ;
- valoriser la piste des forts par un accompagnement végétalisé et par une meilleure signalétique.

SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :
« COEUR MÉTROPOLITAIN
DEUX-RIVES »



1. LE CONTEXTE

Le périmètre de l'OAP Deux Rives couvre les espaces délimités :

- au Nord, par la rue du Port du Rhin,
- au Sud, par la zone portuaire Sud,
- à l'Ouest, par le futur éco-quartier Danube et par un certain nombre d'équipements et d'activités (Vaisseau, archives départementales, activités commerciales,...),
- à l'Est, par le Rhin et le jardin des Deux Rives.

Cette OAP s'appuie sur les éléments définis par le Schéma Directeur Deux Rives. Concernant spécifiquement le périmètre de la ZAC multisites des Deux Rives, couvrant une emprise totale de 74 hectares et s'inscrivant dans cette OAP, les objectifs ainsi que les éléments programmatiques proviennent des plans guide, documents de référence du dossier de réalisation de ZAC.

Le **secteur Deux Rives** est situé dans le coeur de l'espace métropolitain de Strasbourg, à l'interface du centre ville et des quartiers de Neudorf et de l'Esplanade ainsi que du Rhin et de Kehl. Le site s'étire des bassins Dusuzeau et de la Citadelle jusqu'à la gare de Kehl et côtoie le Port de Strasbourg. Il est composé d'activités portuaires, de friches portuaires et industrielles et du quartier d'habitat du Port du Rhin. Actuellement en cours de mutation, **il bénéficie d'un potentiel de développement considérable sur d'importantes emprises foncières sous forme de reconversion de friches industrielles et portuaires.**

Les orientations du SCoTERS et du PADD du PLU communautaire ciblent le secteur Deux Rives comme un secteur qui participe au développement de la métropole transfrontalière. Il est également défini dans le PADD du PLU communautaire comme site métropolitain, ayant vocation à participer au renforcement de l'attractivité du coeur métropolitain et à son repositionnement sur le Rhin.

Le site est caractérisé par la présence de l'eau et la proximité du port dont l'activité génère un ensemble de contraintes (risques technologiques, trafics routier et ferroviaire, contraintes de bruit, nuisances acoustiques, pollution des sols,...) à prendre en compte dans les choix programmatiques.

Le site est très lisible et attractif en raison de sa situation exceptionnelle en lien direct avec les grandes infrastructures de communication (routières, ferroviaires, fluviales et transports en commun). Il est fortement structuré par ces dernières :

- l'avenue du Rhin, reliant Kehl à Strasbourg,
- la liaison interport Nord-Sud reliant le port Nord au port Sud,
- l'extension transfrontalière de la ligne D du tramway reliant Strasbourg à Kehl en 2017, lien physique avec le territoire allemand,
- la ligne ferroviaire avec le potentiel d'une nouvelle halte au Port du Rhin qui pourra être étudiée après l'horizon 2030,
- la liaison cyclable Est-Ouest et la passerelle transfrontalière piétonne - cyclable du jardin des Deux Rives,
- le Rhin et les infrastructures fluviales portuaires (bassins...).

Le secteur Deux Rives se situe à l'articulation de deux réservoirs d'intérêt biologique majeurs (forêt de Neuhof-Illkirch au Sud et forêt de la Robertsau au Nord) **dont la continuité écologique et paysagère est rompue** (ou présente un « pincement »). Les activités portuaires, présentes sur le site, génèrent un paysage ouvert, caractérisé par l'omniprésence de l'eau, dépourvu de végétation et comprenant des horizons dégagés. Certains terrains peuvent présenter des risques de pollution des sols induits par leurs anciens usages (industriels, portuaires, décharges,...). Cependant, quelques enclaves végétales sous forme de délaissés existent comme les talus des faisceaux ferrés ou encore le secteur de recouvrement de l'ancienne décharge.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- le renforcement du rôle de site métropolitain et transfrontalier du secteur Deux Rives,
- le développement d'un nouveau quartier urbain, mixte et transfrontalier, basé principalement sur la reconquête de certaines friches prévoyant une programmation adaptée avec des zones d'interfaces, permettant ainsi de conserver les activités industrielles et portuaires au Nord et au Sud de ce territoire,
- la prise en compte de l'excellente situation urbaine et desserte du secteur,
- la prise en compte des identités spécifiques au territoire portuaire, notamment son rapport au Rhin, aux bassins, aux canaux et aux réservoirs biologiques qui le jouxtent,
- la prise en compte de la qualité de l'air.

2. OBJECTIFS

Par sa prise en compte du territoire dans lequel il s'inscrit et sa programmation urbaine, architecturale et paysagère, le projet répond à cinq objectifs majeurs.

2.1. CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER URBAIN, MIXTE ET DENSE, D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE, QUI FASSE LE LIEN AVEC L'ALLEMAGNE

L'objectif consiste à renforcer la position transfrontalière de la métropole autour du Rhin en utilisant l'opportunité de requalification des friches industrielles et portuaires. La reconversion de ces dernières a pour objectif de créer une métropole à 360 degrés, ouverte sur le Rhin et d'aménager un lien urbain avec l'Allemagne.

Le développement de ce site implique également une densité importante pour participer au renforcement du cœur métropolitain et la prise en compte des problématiques de sols pollués, de nuisances sonores et de qualité de l'air.

2.2. CONCILIER FONCTIONS PORTUAIRES, DÉVELOPPEMENTS ÉCONOMIQUE ET URBAIN

L'aménagement de ce site métropolitain doit se faire en harmonie avec le nécessaire maintien des activités et des échanges industriels et logistiques entre le port Nord et le port Sud, ce qui implique de limiter les conflits d'usage entre habitants et activités.

Des quais des bassins portuaires aux Rives du Rhin, l'eau et le paysage portuaire structurent l'ensemble du projet. Ainsi, le projet consolide le bon fonctionnement portuaire à travers une gestion ad hoc des flux, le maintien des infrastructures et la prise en compte des activités économiques implantées sur le territoire.

2.3. AMÉNAGER UN QUARTIER URBAIN STRUCTURÉ AUTOUR DU TRAMWAY

La bonne offre en transport en commun, notamment avec l'arrivée du tramway, est le point fort du site et doit structurer la composition urbaine du nouveau quartier en facilitant les échanges et les mobilités et en s'organisant autour des stations de tramway rendues accessibles. Le projet transfrontalier, en lien avec le tramway, se poursuit vers le quartier de la gare de Kehl " Kehl Bahnhof ", notamment avec le développement de fonctions tertiaire et d'habitat.

L'objectif consiste d'autre part, à mailler finement l'ensemble du quartier par un réseau de modes actifs, notamment pour permettre un accès rapide au réseau de transports en commun et donc à l'ensemble de l'agglomération ainsi qu'aux grands espaces naturels.

2.4. PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Le projet urbain s'appuie sur la valorisation des qualités et des particularités du site, notamment l'omniprésence de l'eau, l'identité spécifique des lieux, pour inventer de nouvelles ambiances urbaines liées à la proximité des bassins. Il s'agit de développer une relation nouvelle entre la ville et l'eau tenant compte de l'identité et de la spécificité de chaque entité (éléments de patrimoine liés à la fonction portuaire).

Il est également l'occasion de reconstituer / relier des continuités naturelles et paysagères entre les grands réservoirs de biodiversité que sont la forêt du Neuhof au Sud et la forêt de la Robertsau au Nord. Ainsi, un autre objectif consiste à mettre en relation les différentes enclaves végétales présentes sur le secteur en créant de nouveaux corridors qui permettent les échanges biologiques jusqu'aux grands réservoirs de biodiversité.

2.5. PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ DE L'AIR

Le secteur étant situé dans une zone de vigilance identifiée dans le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère), le projet doit être conçu de manière à participer à la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique du territoire, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par l'amélioration des performances énergétiques. L'approvisionnement énergétique par des énergies renouvelables n'émettant pas de polluants (particules PM, oxydes d'azote, ...) est à privilégier.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3.1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GLOBAUX

L'objectif « *Créer un nouveau quartier urbain, mixte et dense, d'échelle métropolitaine, qui fasse le lien avec l'Allemagne* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- développer une mixité fonctionnelle au sein des futurs quartiers,
- privilégier une densité en lien avec le positionnement du site dans le coeur métropolitain et à proximité des transports en commun structurants,
- accueillir un ou des équipements et des espaces publics à dimension métropolitaine.

L'objectif « *Concilier fonctions portuaires, développements économique et urbain* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- protéger les quartiers résidentiels des activités nuisantes, notamment avec le réaménagement de la rue du péage pour protéger les quartiers résidentiels des importants flux de marchandises,
- créer des zones d'interfaces Ville / Port en y limitant l'implantation de logements tout en intégrant des activités dans les secteurs les plus sensibles,
- développer des activités culturelles, créatives et inventives qui articulent innovations sociales et environnementales.

L'objectif « *Aménager un quartier urbain structuré autour du tramway* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- relier les différents quartiers par un réseau d'espaces publics intégrant les trois stations de tramway,
- aménager un maillage fin de cheminements piétons et cycles dans l'ensemble du quartier et intégrer les cheminements piétons et cycles dans le boulevard urbain (avenue du Rhin),
- développer des quartiers apaisés et organiser la desserte automobile afin de limiter l'emploi de la voiture au sein des différents quartiers,
- aménager dans les différents quartiers des espaces type zone 30 ou zone de rencontre qui permettent la desserte automobile occasionnelle.

L'objectif « *Prendre en compte et valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- marquer les sites exceptionnels et valoriser l'espace public autour des stations de tramway par des signes architecturaux, des opérations emblématiques, de manière à mettre en scène des silhouettes urbaines existantes et projetées,
- utiliser et mettre en valeur le patrimoine bâti industriel et portuaire afin qu'il participe pleinement à l'identité des nouveaux quartiers,
- valoriser les logements par leur localisation au contact de l'eau,
- privilégier la double exposition des logements vers les bassins ou le fleuve et l'ensoleillement,
- organiser la continuité des espaces publics et notamment le long de l'eau (berges et quais),
- mettre en réseau et développer une stratégie de plantation des espaces non bâtis pouvant assurer une continuité écologique,
- intégrer le tramway dans le réseau d'espace public.

L'objectif « *Prendre en compte les enjeux de santé publique* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Dans les secteurs de renouvellement urbain ou de grands projets, « l'opération d'aménagement d'ensemble » doit baser à minima 30% de leurs consommations sur des sources d'énergies renouvelables³ (réseau de chaleur vertueux⁴ ou concédé par la collectivité) pour les logements,
- Privilégier le développement d'énergies renouvelables sans émission de polluants,
- Tenir compte des orientations des logements et bénéficier des effets dispersants du vent.
- Garantir les enjeux de santé publique au regard de la qualité des sols et sous-sols.

3.2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Citadelle

- développer une dominante de logement programmé à l'Est de la presqu'île ainsi qu'une mixité des fonctions à l'Ouest,
- proposer des activités liées à la présence de l'eau,
- organiser le nouveau quartier à partir de ses rives et autour d'un espace central sur lequel s'organise la station du tramway,
- implanter l'un des parkings mutualisés en entrée de site pour limiter la place de la voiture dans le quartier et gérer l'interface avec l'entreprise présente au Sud,
- maintenir des percées visuelles (formes urbaines) vers les bassins,
- conserver une partie de la trame végétale et créer une passerelle piétons / cycles reliant le secteur au parc de la Citadelle,
- aménager une gare fluviale pour les bateaux à passagers sur les quais Vauban, un espace technique pour la réparation des bateaux, un port de plaisance sur le bassin de la Citadelle.

Starlette

- à l'Ouest de la route du Petit Rhin, concevoir des bâtiments organisés pour profiter des vues dégagées sur l'eau et le parc du petit Rhin (ancien bras du petit Rhin),
- à l'Est, assurer une transition fonctionnelle entre les logements et le secteur industriel du port avec l'aménagement d'un parc urbain,
- aménager les terrains à l'Est de la route du petit Rhin au gré de la libération ou de l'intégration des entreprises qui se trouvent actuellement sur le site,
- articuler le secteur Starlette au secteur COOP par un espace public à même de faciliter les échanges entre ces deux quartiers.

COOP

- consolider un pôle de vie économique, culturelle et citoyenne, et conserver les bâtiments comme témoins historiques de la vie portuaire,
- valoriser le bâti existant à travers des réhabilitations inventives (économie en ressources naturelles et financières) et mettre en valeur le paysage industrialo-portuaire du site,
- proposer une diversité fonctionnelle autour des orientations stratégiques permettant une activation du site en journée et en soirée, en semaine et en week-end ainsi qu'une appropriation à la fois locale et transfrontalière des lieux,

3. Energie renouvelable : énergie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts, énergie fatale (inéluçtablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable).

4. Réseau de chaleur vertueux est un réseau de chaleur collectif comprenant plus de 50% d'énergie renouvelable.

- relier par un parcours piéton la COOP à la ligne de tramway puis à Starlette pour estomper la coupure générée par les infrastructures ferroviaires et routières (rue du péage réaménagée),
- réaménager la rue du Port du Rhin pour assurer la transition avec le secteur des activités portuaires.

Port et Rives du Rhin

- renforcer le cœur du secteur port du Rhin autour de l'arrêt de tram de la place de l'Hippodrome,
- intensifier l'arrivée du tramway par une stratégie urbaine tirant parti du paysage et de ses infrastructures,
- créer la continuité de l'espace piéton le long des Rives du Rhin et requalifier avec des aménagements paysagers les rives du Rhin,
- installer un vis-à-vis entre les deux rives du Rhin, intégrant le nouveau pont du tramway.

4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La constructibilité totale de la surface aménageable de l'axe des Deux-Rives allant du secteur Heyritz au Rhin et défini par le " Schéma Directeur Deux Rives " correspond à environ 830 000 m² dont la moitié environ sera destinée à du logement et l'autre moitié accueillera diverses fonctions urbaines. La ZAC des Deux Rives, multi-sites, couvrant partiellement le schéma Directeur Deux Rives développe à terme une surface de plancher d'environ 500 000 m². Son périmètre opérationnel, s'étend sur une surface de 74 ha.

Chacun des sous-secteurs a sa dominante propre, issue du contexte, de l'histoire du site et de la concertation menée avec les différents acteurs : une dominante logement pour l'ensemble des secteurs hormis la COOP dont le programme est orienté vers des opérations urbaines complexes, des équipements et des activités.

Les sites accueillent toute ou partie des fonctions suivantes :

Citadelle

- Habitation : logements diversifiés en termes de typologie bâtie, de types de logement et de types de statut
- Hébergement hôtelier
- Commerces
- Bureaux et activités
- Services publics ou d'intérêt collectif
 - équipements de proximité
 - services en lien avec le fluvial et le tourisme
- Artisanat, industrie
 - activités en lien avec le fluvial

Starlette

- Habitation : logements diversifiés en termes de typologie bâtie, de types de logement et de types de statut
- Commerces
- Bureaux
- Services publics ou d'intérêt collectif (équipements de proximité, école)
- Artisanat, industrie
 - développement d'activités dans les zones d'interfaces à l'Est

Coop

- Services publics ou d'intérêt collectif (équipements culturels)
- Artisanat, industrie
- Bureaux et activités
- Commerces

Port et Rives du Rhin

- Habitation : logements diversifiés en termes de typologie bâtie, de types de logement et de types de statut
- Services publics ou d'intérêt collectif (équipements de proximité, école)
- Commerces
- Bureaux et activités

La programmation liée au logement se trouve dans l'OAP Habitat.

5. LE PHASAGE

La mutabilité des lots fonciers n'est pas homogène et s'étale sur une vingtaine d'année pour l'essentiel et jusqu'à 50 ans pour certains terrains actuellement occupés par des entreprises.

La réalisation de la ZAC des Deux Rives est envisagée en trois phases.

5.1. 1^{ÈRE} PHASE OPÉRATIONNELLE ACCOMPAGNANT LE TRAMWAY (2017 - 2019)

La mise en service de l'extension de la ligne D du tramway est effective depuis avril 2017. Les premières opérations immobilières, opérations sur des terrains libérés appartenant au PAS ou à la collectivité, sont prévues pour fin 2019.

Les opérations à court terme concernent :

- l'aménagement des espaces publics aux abords des ilots constructibles implantés au sud de la ligne de tramway pour les secteurs Citadelle et Starlette. Ainsi seront réalisés les travaux de VRD nécessaires au fonctionnement et à l'accessibilité des futurs ilots construits, mais également d'une partie des quais de part et d'autre du bassin Vauban offrant aux futurs habitants et usagers de la métropole un accès qualitatif au bassin et à l'eau,
- l'aménagement des espaces publics du secteur de la COOP en cohérence avec la livraison des programmes d'équipements publics, de superstructures et des opérations tertiaires,
- l'aménagement des espaces publics aux abords des stations et de la ligne de tramway, notamment pour assurer la chaîne de déplacement depuis les stations de tramway vers les différents secteurs de la ZAC,
- la requalification de la partie sud de l'ancienne rue de Nantes.

Sur l'ensemble des secteurs, des occupations transitoires peuvent se développer pour participer à l'activation globale du site.

5.2. 2^{ÈME} PHASE À MOYEN TERME (2020 - 2030)

Les opérations à moyen terme concernent les secteurs suivants :

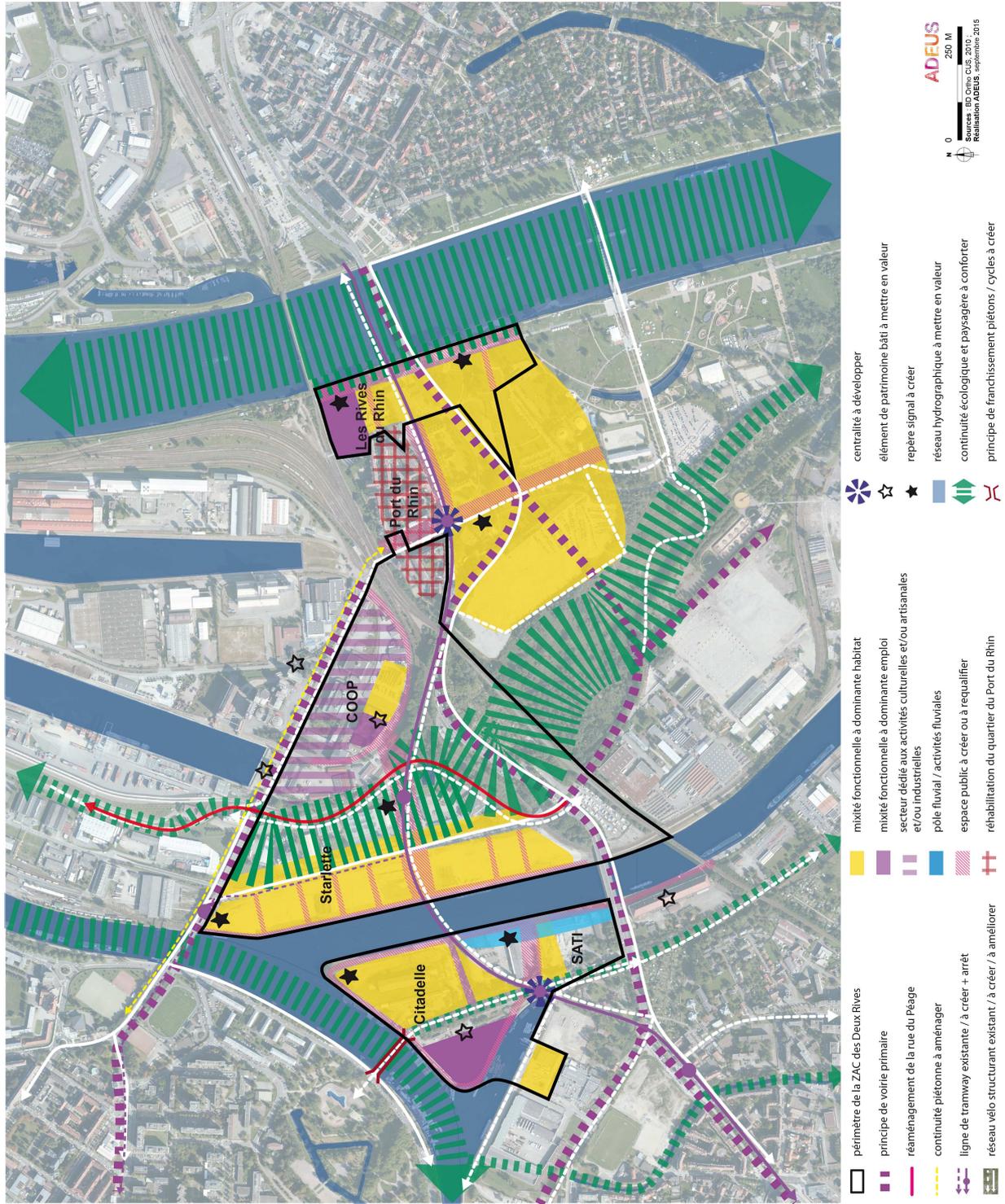
- la finalisation de l'ensemble des espaces publics et de voiries des secteurs Citadelle et Starlette,
- la mutation de la route du Petit Rhin en voirie de desserte du secteur Starlette suite à l'entrée en fonctionnement de la rue du Péage,
- la mise en œuvre de la partie Sud tramway du Parc du Petit Rhin implantée dans le secteur Starlette,
- l'aménagement des voiries et espaces publics dont la place dite de la cour des Douanes, nécessaires au bon fonctionnement des ilots construits au nord de la ligne du tramway,
- l'aménagement des Rives du Rhin,
- l'achèvement des travaux d'espaces publics du secteur de la COOP.

5.3. 3^{ÈME} PHASE À LONG TERME (AU-DELÀ DE 2030)

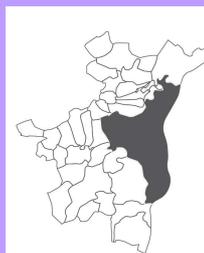
Les emprises, relevant d'un phasage à long terme, concernent celles actuellement occupées par des activités et celles destinées à des équipements publics non programmés à ce jour.

Par ailleurs, le maintien de la chaufferie sur Starlette, comme chaufferie d'appoint dans les projets de la collectivité, ne permet pas sa mutation à court terme.

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :
« GRAND CENTRE »



1. CONTEXTE

Le centre ville de Strasbourg, ou Grand centre, est l'un des moteurs du développement métropolitain par sa force patrimoniale et par son rayonnement économique et culturel. Premier pôle d'emplois de l'agglomération, son dynamisme commercial est un atout qui assure de l'attractivité à la métropole strasbourgeoise.

D'une superficie d'environ 900 hectares (11 % du ban communal de Strasbourg), il concentre près de 100 000 habitants, soit 35% de la population de Strasbourg, et 57 000 logements, soit 40 % des logements. 70 000 personnes ont un emploi salarié dans le Grand centre, correspondant à environ 50% des emplois de Strasbourg. Les 1 800 commerces de détail représentent près de 60 % de cette activité de la capitale européenne.

Il trouve son dynamisme en s'appuyant sur les grands projets de développement situés en limite immédiate du centre historique comme les secteurs Wacken-Europe et Deux-Rives. Irrigué de manière efficace par le tramway, véritable "hub" intermodal, il rassemble également les principaux espaces publics, parcs et promenades, qui font référence et qui structurent la ville.

Le centre de Strasbourg est ainsi un résumé de l'agglomération, le lieu où les questions qui se posent habituellement sur l'ensemble du territoire trouvent ici une expression encore plus forte. Son "effet loupe" amplifie ce qui se passe sur l'ensemble de la métropole :

- les contradictions entre les aspirations des habitants, qui revendiquent à la fois des lieux vivants (commerces, emplois, convergences des flux) mais aussi la tranquillité des lieux qu'on habite ou que l'on fréquente, exprimées à travers la revendication d'une "métropole qui intègre des villages" ;
- la place que l'on laisse à la modernité et à l'écologie, marque d'une métropole en pointe, dans un territoire à la forte empreinte patrimoniale ;
- la forte pression sur l'espace public entre différents types d'usages et type d'aménagement : végétal / minéral, piéton / cycles / voiture, espaces appropriés / espaces libres...

Il s'agit de consolider l'attractivité du centre avec l'accueil de fonctions métropolitaines, tout en préservant les qualités qui en font un lieu de vie agréable pour les habitants.

L'OAP Grand centre s'inscrit dans plusieurs démarches, telles que la révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (prescrite le 21 novembre 2011 par arrêté préfectoral), le Plan de gestion de la Grande-Île inscrite sur la liste du patrimoine mondial (approuvé en Conseil municipal le 16 décembre 2013) et la candidature (en cours) pour l'extension du bien au coeur de la Neustadt, ainsi que le plan d'actions Ville d'art et d'histoire (signé le 14 février 2014).

2. OBJECTIFS

- Faire du Grand centre la vitrine des pôles d'excellences de la métropole tels que la mise en valeur du patrimoine, l'animation, l'offre culturelle, les pôles d'enseignements supérieurs, les fonctions internationales, les mobilités... ;
- Faire du Grand centre un moteur du développement de l'agglomération favorisant les investissements et les initiatives à travers une démarche de renouvellement permanent ;
- Préserver la mixité des fonctions et l'offre de services répondant aux besoins de la vie quotidienne des ménages ;

- Permettre le renouvellement du patrimoine bâti au regard des enjeux d'adaptation fonctionnelle et énergétiques ;
- Transformer et adapter les espaces publics au regard des enjeux de valorisation patrimoniale et d'évolution sociétale ou d'adaptation aux changements climatiques.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3.1. LA VALORISATION DU CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DU CENTRE NOTAMMENT DE LA GRANDE-ÎLE ET DU CŒUR DE LA NEUSTADT

- **Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager du centre de la métropole en s'appuyant sur sa richesse exceptionnelle**
 - Préserver la silhouette urbaine et le tissu urbain dans l'hyper-centre notamment en mettant en valeur les édifices exceptionnels du centre ville (architecture, positionnement dans le tissu urbain, histoire...) construits du Moyen-âge à aujourd'hui ;
 - Préserver et mettre en valeur les éléments qui participent au caractère insulaire de la Grande-Île, notamment les éléments d'infrastructure liés à l'eau (ponts, passerelles, quais, murs...) ;
 - Poursuivre la transformation importante de bâtiments en centre ville dont les réhabilitations lourdes ;
 - S'appuyer sur l'histoire, et les qualités urbaines et architecturales, des lieux à reconverter et de leur environnement.
- **Valoriser les espaces de nature qui ont façonné le paysage du centre ville, permettant d'affirmer sa spécificité en améliorant le cadre de vie**
 - Faire ressortir la présence de l'eau dans le centre ville en valorisant les quais, les berges, les cours d'eau et leur accès, leur végétalisation, les points de vue... ;
 - Mettre en valeur et redécouvrir les sites caractéristiques et spécifiques le long des cours d'eau dans le paysage du centre ville : confluence, lieux ayant eu des fonctions marquantes dans l'histoire de Strasbourg (ports, écluses, traces des éléments historiques, modification du réseau hydrographique...) ;
 - Poursuivre la valorisation des espaces publics marquant l'histoire urbaine du centre ville et leurs accès : espaces de convivialité, cheminements actifs... ;
 - Renforcer la place de la nature au niveau des espaces verts mais également du bâti, en les mettant en valeur, garantissant l'adaptation au changement climatique et le renforcement du bien être de l'usager.
- **Restructurer et mettre en lumière les lieux patrimoniaux**
 - Restaurer les continuités urbaines particulièrement au sein de la Grande-Île et du cœur de la Neustadt ;
 - Restructurer et rénover les secteurs et les édifices en voie d'obsolescence et de déshérence :
 - Faciliter les programmes et les investissements qui permettent le réemploi des édifices patrimoniaux ;
 - Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments tout en respectant leurs caractéristiques historiques, esthétiques et patrimoniales.
 - Mettre en valeur les édifices et lieux remarquables en les intégrant dans les nouveaux projets ;

- Concevoir les opérations avec une très grande qualité urbaine, architecturale et des espaces publics au vu de l'environnement exceptionnel du centre ville ;
- S'appuyer sur la qualité patrimoniale du centre dans les réaménagements urbains :
 - Créer des lieux de rencontres au sein du maillage des modes actifs en favorisant les sites patrimoniaux ;
 - Requalifier les espaces publics à fort potentiel d'urbanité en mettant en valeur leurs qualités paysagères, urbaines et historiques

3.2. L'ADAPTATION AUX ÉVOLUTIONS CONTEMPORAINES

- **Assurer les développements urbains en lisière du centre historique**
 - Faciliter l'émergence d'une nouvelle silhouette urbaine, à l'échelle métropolitaine, en ceinture du Grand centre intégrant l'architecture contemporaine de qualité et l'innovation ;
 - Requalifier et mettre en valeur les seuils du centre ville ;
 - Développer l'implantation de grands équipements européens et d'agglomération dans le centre de la métropole, notamment en lisière du Grand centre.
- **Adapter l'espace public aux besoins du 21^e siècle**
 - Développer les espaces d'expressions ludiques, sportives, artistiques et de rencontre ;
 - Développer les accès des habitants à la nature :
 - Développer toutes les micros situations et les relier ;
 - Mettre en réseau les poumons verts du Grand centre jusqu'à la trame verte d'agglomération et en faciliter son accès, notamment par des continuités végétales et des liaisons en modes actifs ;
 - Favoriser les fonctions récréatives et de loisirs en plein air : les parcs, promenades, les berges...
- **Conforter l'offre de mobilité**
 - Poursuivre le desserrement du centre historique :
 - Faire émerger le tripode gare centrale - Homme de Fer - Halles et le desserrement du nœud Homme de Fer ;
 - Renforcer le lien entre les deux centralités, c'est-à-dire le secteur Homme de Fer - Kléber et la presqu'île Malraux, notamment par le réaménagement qualitatif de l'espace public et le développement des modes actifs le long de la Magistrale.
 - Valoriser et développer les modes actifs en centre ville :
 - Privilégier la qualité urbaine et améliorer le cadre de vie des usagers ;
 - Développer des cheminements cyclables de rocade attractifs ;
 - Réguler le trafic de transit vélo dans les zones piétonnes ;
 - Redéfinir les zone 30 ;
 - Relier plus fortement le réseau de modes actifs du centre ville à l'armature de l'agglomération en résorbant les ruptures urbaines entre le centre et les faubourgs.
 - Intégrer les besoins de la vie de quartier dans tous les grands projets de transport en commun d'agglomération ;
 - Poursuivre le développement de l'auto-partage (free-floating) ;
 - Requalifier les voies majeures de circulation de grandes qualités patrimoniales, en tenant compte de leur histoire et de leur aménagement d'origine, notamment la ceinture des boulevards et les artères structurantes de la Neustadt, tout en conservant l'usage automobile en distinguant :
 - L'axe monumental reliant les places de la République et de l'Université (avenues Victor Schœlcher et de la Liberté, et pont d'Auvergne) ;

- L'axe des avenues des Vosges, d'Alsace et de la Forêt-Noire ;
- Les boulevards ouest : du Président Poincaré, du Président Wilson, de Metz, de Nancy et de Lyon intégrant les transports publics ;
- Les quais sud : Louis Pasteur, Menachem Taffel, Fustel de Coulanges, du Général Koenig, des Alpes et des Belges.
- Requalifier les quais de la Grande-Île :
 - Gommer l'effet de coupure entre la Grande-Île et le reste du Grand centre ;
 - Apaiser la circulation automobile des quais extérieurs ;
 - Développer les modes actifs en sécurisant et rendant plus confortable les cheminements piétons-vélos des quais hauts ;
 - Retrouver et mettre en valeur le rapport à l'eau ainsi que le réseau de rivières et canaux navigables du centre de Strasbourg ;
 - Définir des séquences paysagères le long des quais.
- **Soutenir le développement durable**
 - Accompagner la transition énergétique du Grand centre dans la perspective d'une agglomération à énergie positive ;
 - Développer des aménagements et des logements favorables à la santé de ses occupants : intégrer les principes de l'habitat sain du Grand centre en tenant compte des enjeux énergétiques, des enjeux climatiques et de ceux de qualité de l'air ;
 - Favoriser la réutilisation des bâtiments existants :
 - Privilégier les restructurations des édifices existants à la délocalisation de leur programme, comme les grands bâtiments institutionnels ;
 - Faciliter la restructuration et le renouvellement des programmes immobiliers à forte utilité publique.
 - Encourager la réhabilitation et la modernisation du parc de logements existants :
 - Engager des actions afin de réduire les situations de précarité énergétique des ménages (programme de réhabilitation, accompagnement des ménages...) ;
 - Veiller à la valorisation du patrimoine des années 1950 et 1960 notamment dans le domaine des réhabilitations énergétiques ;
 - Encourager la résorption du logement indigne ;
 - Inciter à la diminution de la vacance des logements.
 - Développer les espaces de rencontre autour de la question du développement durable dont les initiatives des habitants favorisant la vie de quartier ;
 - Préserver et intégrer les éléments de la trame verte dans le centre ville en confortant son rôle écologique, notamment dans les futurs aménagements et réaménagements :
 - Développer les continuités vertes dans le centre ville le long des voies d'eau mais également à l'intérieur du tissu urbain en mettant en réseau, lorsque cela est possible, les espaces verts majeurs, notamment les parcs et jardins, afin de créer un linéaire cohérent pour la fonctionnalité écologique et ainsi diffuser le milieu naturel jusqu'au cœur des îlots ;
 - Préserver et mettre en valeur les jardins de devant et développer leur lien avec les parcs et jardins plus vastes qui sont de très grande qualité ;
 - Conserver et réintroduire les cœurs d'îlots plantés et la présence du végétal dans les cours lorsque cela est possible ;
 - Maintenir au maximum les éléments de paysage : arbres, bandes enherbées...
 - Augmenter le taux végétal dans les zones bâties :
 - Maintenir, en règle générale, les arbres de hautes tiges existants ;
 - Privilégier les essences végétales locales en respectant les aménagements d'origine dans les sites particulièrement patrimoniaux en terme de paysage et d'urbanisme ;

- Utiliser au maximum des matériaux perméables dans les aménagements urbains et paysagers.

3.3. LES MIXITÉS FONCTIONNELLES ET SOCIALES

- **Encourager la mixité grâce à la politique de l'Habitat**

- Produire des logements diversifiés répondant aux besoins de tous et aux différentes étapes de la vie et permettant les parcours résidentiels :
 - Diversifier l'offre de logements notamment en développant une offre de logements à prix abordable à la fois dans le parc privé et le parc public : logements locatifs sociaux, logements conventionnés ANAH, accession sociale sécurisée... ;
 - Veiller à la diversité des typologies de logements dans leur forme et leur destination ;
 - Développer une offre favorable à la mixité intergénérationnelle dans les programmes d'aménagement.
- Préserver l'offre de logements existants
 - Interdire la suppression de l'accès aux étages pour agrandir les commerces et rétablir les accès lorsqu'ils ont été supprimés, afin de préserver l'offre de logements ;
 - Interdire la transformation de logement en surface de vente commerciale ou de réserve ;
 - Encadrer la transformation de logement en bureau et en meublé de tourisme.

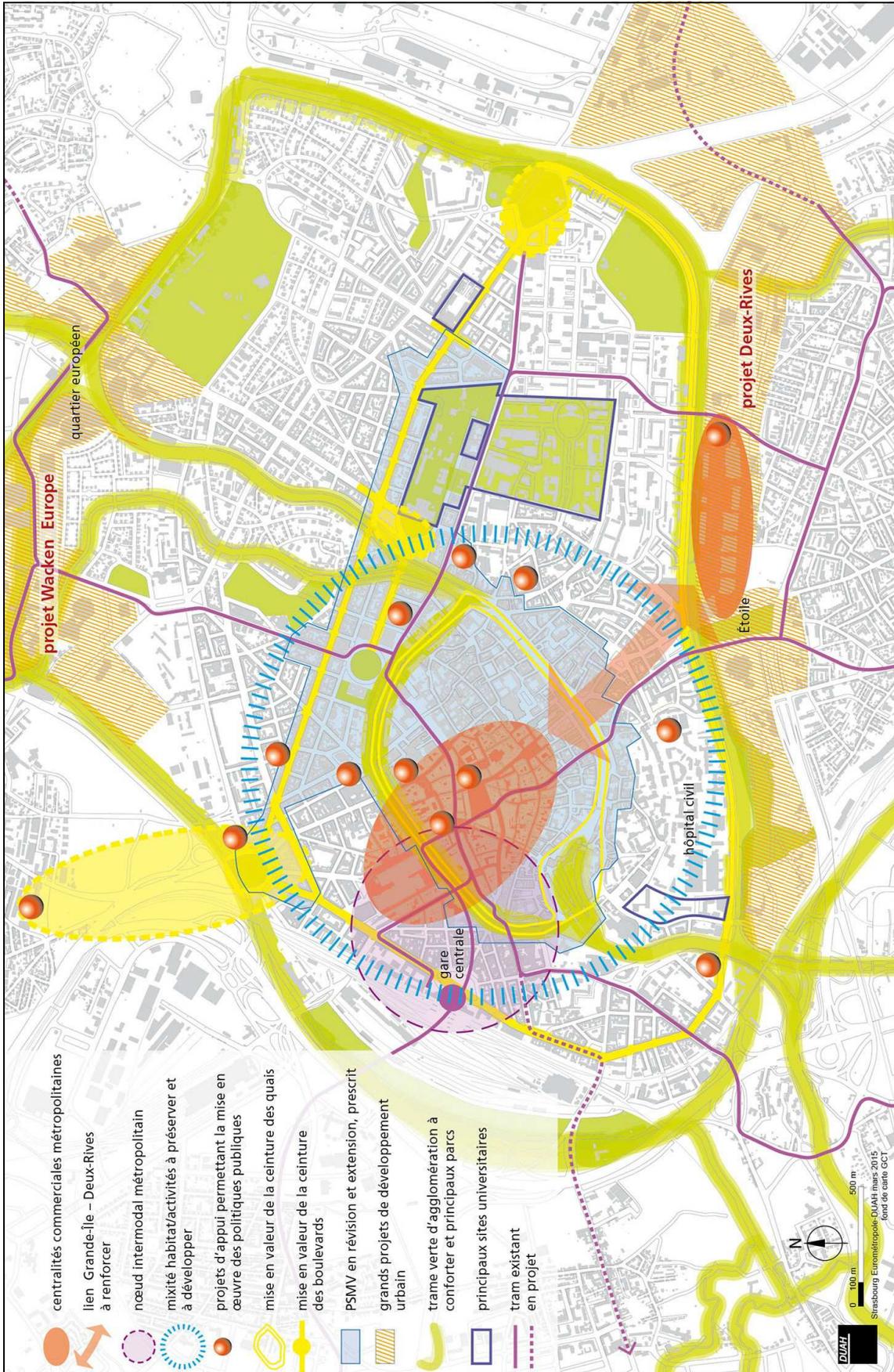
- **Promouvoir le foisonnement du stationnement**

- Privilégier les nouveaux stationnements, dont le résidentiel, dans les franges du centre ville et organiser le rabattement en modes actifs vers des parkings en ouvrage multiservices ;
- Favoriser le stationnement en ouvrage des vélos pour les résidents couplés à des services.

- **Renforcer l'activité du centre de Strasbourg**

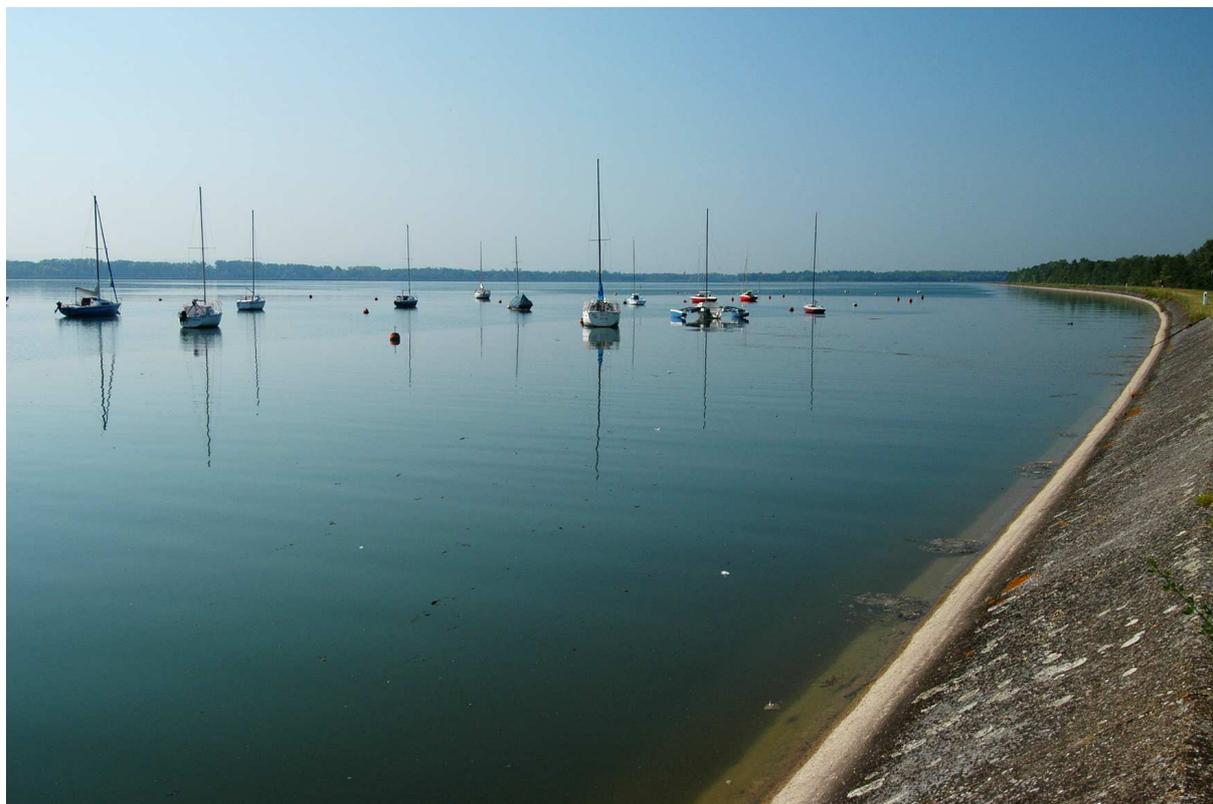
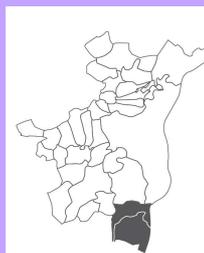
- Développer les pôles économiques structurants en centre ville ;
- Renforcer l'offre de la "centralité urbaine majeure" du centre-ville marchand de Strasbourg :
 - Préserver l'unité commerciale principale dans l'hyper-centre et développer les pôles d'attractivités secondaires ;
 - Déployer de nouvelles offres de services quadrillant le centre ville ;
 - Lier ces offres aux zones économiques de la métropole ;
 - Consolider le commerce de proximité ;
 - Préserver les rez-de-chaussée d'immeuble pour le commerce et les services.
- Adapter les grands projets aux fonctionnalités du quartier ;
- Favoriser la mixité des activités commerciales d'agglomération et de proximité ;
- Encourager la mixité des fonctions urbaines : commerce, logement, bureaux...

Carte n°1 : Schéma de principes



SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :
« LE PLAN D'EAU
D'ESCHAU-PLOBSHEIM »

« Un grand équipement de loisirs voué à la découverte de la nature »



1. LE CONTEXTE

Le secteur du Plan d'Eau d'Eschau - Plobsheim, le long du Rhin au Sud-Est de l'agglomération strasbourgeoise, est un site exceptionnel à l'échelle régionale, voire internationale. Le Plan d'Eau de Plobsheim est un bassin de compensation créé pour permettre la régulation du niveau du Rhin et de l'Ill à l'entrée de l'agglomération strasbourgeoise. C'est le plus grand plan d'eau de la région et un des rares sites qui s'ouvre sur le Rhin. Avec ses 680 ha, il représente une offre unique de nature dans un secteur loin de la mer et sans lac et un potentiel de loisirs peu exploité.

Le SCoTERS cible le secteur du Plan d'Eau d'Eschau - Plobsheim comme un site naturel exceptionnel pouvant accueillir un grand équipement de loisirs à l'extérieur des pôles urbains, à condition d'améliorer sa lisibilité et son accessibilité, notamment par les transports en commun et en modes actifs. Dans ce cadre, il est défini au PADD du PLU communautaire comme un espace naturel et de loisirs à fort potentiel et qui a vocation à se développer.

Le plan d'eau est un site majeur pour les oiseaux d'eau en Alsace ; son intérêt pour l'avifaune se vérifie tout au long de l'année, même si c'est en hiver qu'il est le plus important : en moyenne, 8 000 oiseaux aquatiques y passent la mauvaise saison. Leur nombre peut dépasser les 15 000 individus lors d'hivers rigoureux. Le plan d'eau est également un site important pour la nidification et l'estivage ainsi que pour la migration de diverses espèces. Le reste du secteur est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux ouverts constituant une continuité écologique prairiale importante (espace agricole perméable surtout sur le ban de Plobsheim).

Le secteur accueille plusieurs réservoirs de biodiversité définis par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique alsacien (SRCE) : le Plan d'Eau, la forêt du Neuhof-Ilkirch au Nord et la forêt d'Erstein au Sud mis en relation avec le reste du territoire par différents corridors écologiques qui s'appuient sur le réseau hydrographique local.

Dans ces réservoirs de biodiversité, 6 habitats sont inscrits sur la Liste Rouge des habitats menacés d'Alsace (inventaire). L'avifaune prend une place primordiale (234 espèces nicheuses, 34 espèces protégées migratrices et hivernantes dont 5 espèces patrimoniales et 25 % d'espèces protégées par l'annexe 1 de la Directive Oiseaux comprenant 59 espèces).

Toutefois cette biodiversité est fragilisée par la Rocade Sud qui constitue un obstacle au déplacement de certaines espèces.

De ce fait, de nombreuses protections environnementales règlementent ce secteur, dont certaines sont inscrites comme Servitudes d'Utilité Publique (Arrêté de Protection de Biotope, Forêt de protection, Réserve Naturelle, Natura 2000, zone de remontée de nappe du PPRI, zone submersible ou de protection contre les inondations, zone humide du Département 67, trame verte et bleue, ...).

A noter également les périmètres de protection autour du captage d'eau potable sur les bans communaux de Plobsheim et Nordhouse. L'espace agricole du secteur est traversé par la canalisation d'eau potable du captage au Polygone à Strasbourg.

Le fonctionnement hydraulique est complexe : le Plan d'Eau est séparé du Rhin par une digue. Il est alimenté par le Canal de décharge de l'Ill et relié au canal d'alimentation de l'Ill. Au Sud, le Polder d'Erstein retient les crues du Rhin. A l'Ouest, un réseau relativement dense de cours d'eau, d'étangs ou de gravières ponctue le paysage de plaine alluviale agricole mais fragilise la nappe phréatique.

Le secteur a aujourd'hui une vocation de sports et de loisirs (base nautique, Golf du Kempferhof, promenade sur la digue, équipements sportifs de Plobsheim). Mais le potentiel touristique, de loisirs et d'éveil à la nature du site est mal mis en valeur. A la base nautique comme aux Sept Ecluses, les sites présentent un caractère très dégradé suite aux sinistres d'incendie subis.

Le Département du Bas-Rhin a élaboré le projet du « Tournant du Rhin » dédié aux activités de sports, de loisirs et de découverte des milieux rhénans (réaménagement de la base nautique sur Eschau, des 7 écluses sur Plobsheim et une liaison animée entre les deux sites).

Le site est très lisible, attractif et aisément accessible en voiture de par sa situation connectée au réseau autoroutier, via la Rocade Sud. Cependant, il l'est beaucoup moins à vélo, le réseau étant discontinu ou en transport en commun (terminus CTS à Plobsheim).

A noter également la présence d'une aire de passage pour les gens du voyage au Nord du site, au débouché du Pont Pfimlin.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- le renforcement et le développement d'un site de loisirs de plein air et de découverte de la nature,
- l'amélioration du fonctionnement écologique du site et la valorisation paysagère des espaces naturels.

2. OBJECTIFS

Le site du Plan d'eau d'Eschau - Plobsheim doit concilier les deux objectifs que sont d'une part, le développement d'une offre touristique à l'échelle d'agglomération et, d'autre part, le besoin de protection de l'environnement.

2.1. AMÉNAGER UN GRAND ÉQUIPEMENT DE LOISIRS DE PLEIN AIR, TRANSFRONTALIER, ET VOUÉ À LA DÉCOUVERTE DE LA NATURE

Compte tenu de la qualité exceptionnelle du milieu naturel sur ce site, l'objectif est de développer les usages de loisirs qui sont faits sur le Plan d'eau d'Eschau - Plobsheim. La richesse du site permet de répondre à une diversité de besoins de loisirs intégrant la nature et donc de satisfaire des publics et des attentes différents, tout en évitant les conflits d'usage. Le développement s'appuie prioritairement sur la valorisation et le renforcement du lien du Plan d'eau avec l'eau et avec les milieux environnants.

Pour favoriser son utilisation, l'objectif est également de développer des alternatives à l'automobile pour rejoindre le site, notamment en modes actifs.

Il est également important que les aménagements développent des liens transfrontaliers pour la construction d'une identité commune autour du Rhin et ses milieux particuliers.

2.2. RENFORCER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE ET LE RÔLE PAYSAGER DU SITE

L'objectif consiste à préserver et à valoriser le réservoir de biodiversité du Plan d'eau de Plobsheim qui participe pleinement au fonctionnement écologique des milieux naturels de la CUS, tout en restaurant et en renforçant les continuités écologiques qui le relie à d'autres grands sites naturels (Rhin Tortu, Rohrschollen...). Dans ce but, il s'agit de préserver les espaces et les espèces remarquables existants du territoire.

La présence de l'eau constitue un point fort du territoire mais l'expose également au risque d'inondation. L'objectif consiste à révéler cette présence en enrichissant et diversifiant son traitement et à intégrer ce risque dans le projet de développement du Plan d'eau d'Eschau - Plobsheim. Il s'agit également de veiller à la protection de la qualité de l'eau de la nappe phréatique pour l'alimentation en eau potable pour les habitants de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Le maintien de la vocation agricole pour le territoire alentour est complémentaire à la protection strictement environnementale et participe au renforcement de la biodiversité et à la diversité paysagère.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement concernent non seulement le projet spécifique du Tournant du Rhin mais ne s'y limitent pas.

3.1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT LIÉS AU PROJET DU TOURNANT DU RHIN

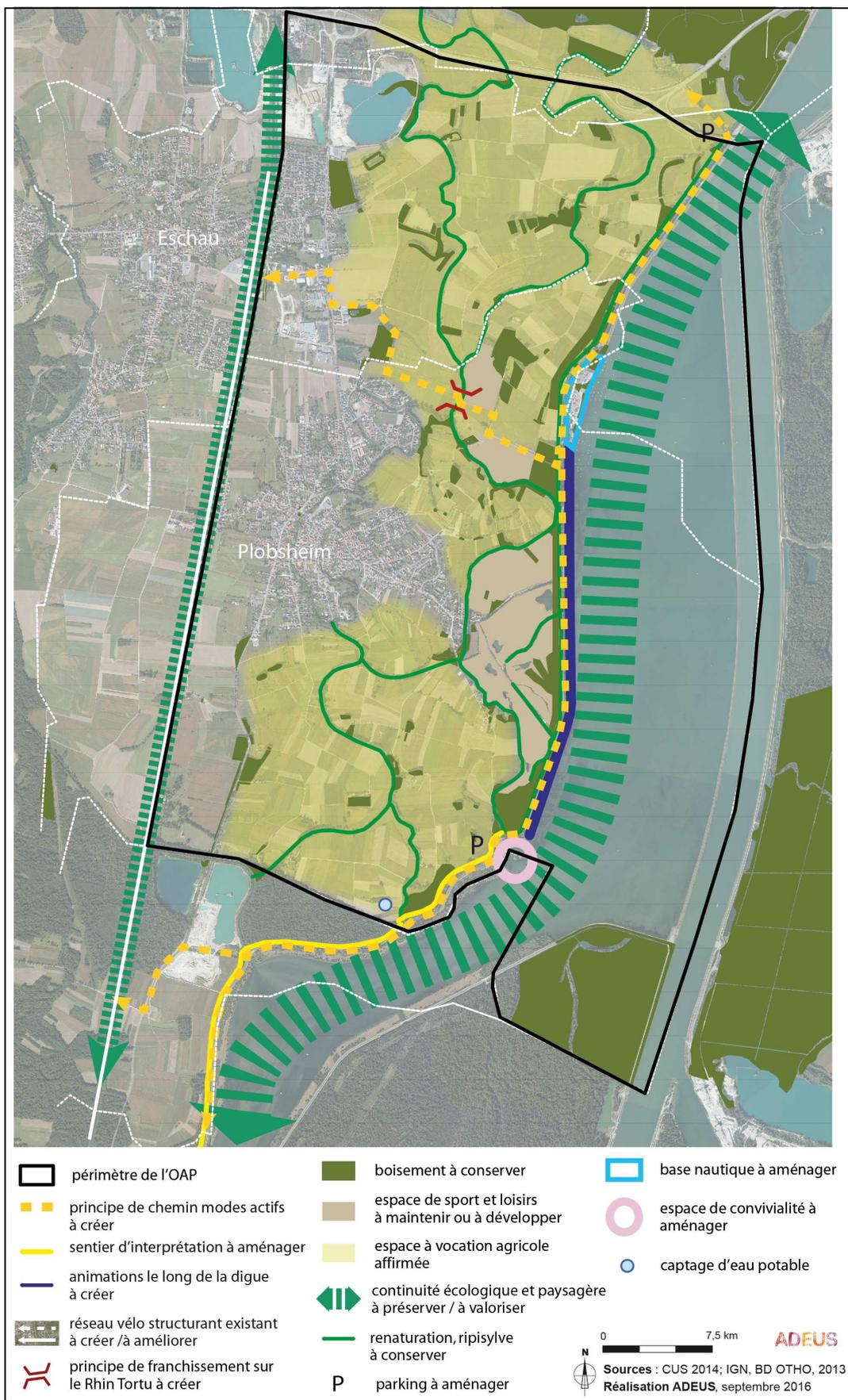
L'objectif « *Aménager un grand espace de loisirs de plein air transfrontalier, et voué à la découverte de la nature* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Adapter les offres de loisirs en fonction des publics et des possibilités de fréquentation :
 - en limitant et en adaptant les offres de loisirs dans la partie Sud afin de préserver la faune et la flore en présence,
 - en permettant la mutualisation et la cohabitation des publics dans la partie Nord, aussi bien sur l'eau qu'à terre.
- Créer des espaces publics permettant les différents usages en rapport à l'eau.
- Permettre l'aménagement d'espaces thématiques le long du Plan d'Eau :
 - en confortant la base nautique dédiée aux sports nautiques et aux espaces de loisirs grand public,
 - en aménageant un espace de convivialité au site des « 7 Ecluses »,
 - en préservant l'espace de nature et de découverte dans la partie Sud le long du Plan d'Eau,
 - en animant une liaison entre la base nautique et l'espace de convivialité aux « 7 Ecluses ».
- Rationaliser l'espace en organisant les fonctions du site, notamment de stationnement (bateaux, véhicules) et en maîtrisant les flux.
- Rendre accessibles les sites du Projet du Tournant du Rhin en modes actifs grâce à l'aménagement d'une piste cyclable Nord/Sud du Pont Pflimlin aux 7 Ecluses.
- Distinguer les flux de circulation dans les aménagements (entrées/parking/sorties des piétons, cycles, voitures, transports en commun et livraisons), notamment à la base nautique pour éviter les conflits d'usage.

L'objectif « *Renforcer la protection de l'environnement et améliorer le fonctionnement écologique du territoire et le rôle paysager du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Prendre en compte les corridors et les noyaux écologiques dans les aménagements futurs accueillant du public. Pour ce faire, les aménagements futurs devront avoir plusieurs fonctions et veiller à une certaine perméabilité environnementale de leur territoire.
- Prévoir un assainissement autonome des équipements recevant du public, respectueux de l'environnement, notamment du réseau hydraulique imbriqué du secteur du Plan d'Eau.

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



3.2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GLOBAUX AU-DELÀ DU PROJET DU TOURNANT DU RHIN

L'objectif « *Aménager un grand espace de loisirs de plein air, transfrontalier et voué à la découverte de la nature* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Pérenniser la vocation de sports et de loisirs du Golf et de la zone sportive de Plobsheim et créer une offre de loisirs autour de la gravière de Plobsheim (baignade, pêche, promenades, ...).
- Laisser la possibilité d'implanter un camping ou des habitations légères de loisirs dans le secteur Ouest du Plan d'Eau.
- Consolider la continuité du réseau piétons/cycles afin d'assurer le maillage du secteur (piste cyclable Nord/Sud du Pont Pflimlin aux 7 Ecluses puis vers Nordhouse et Kraft, liaisons transversales avec la piste du Canal du Rhône au Rhin au Sud, celle d'Eschau - passerelle sur le Rhin Tortu- et la piste des Forts au Nord).
- Mettre en place une offre en transport en commun variée selon les saisons.
- Conserver la vocation d'activités militaires du Fort Hoche sur le ban de Strasbourg.

L'objectif « *Renforcer la protection de l'environnement et améliorer le fonctionnement écologique du territoire et le rôle paysager du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Affirmer la vocation agricole sur les espaces alentours tout en renaturant les terroirs agricoles intensifs.
- Conserver la ripisylve le long des cours d'eau et fossés, voire renaturer les sections endommagées, notamment dans l'espace agricole sur le ban d'Eschau.
- Préserver les boisements protégés et éparses.
- Prendre en compte le captage d'eau au Sud de Plobsheim.

4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site accueille ainsi les fonctions suivantes :

4.1. LE PROJET DU TOURNANT DU RHIN

- Réaménagement de la **base nautique** en espace de sports et de loisirs tous publics.
- Sur le **site des 7 Écluses** : aménagement d'un espace de convivialité (maison cantonnière avec un espace d'exposition, un espace couvert et un lieu d'accueil associatif dans l'annexe, aires de jeux, pique-nique).
- Réaménagement du parking existant en contre bas des 7 Ecluses pour le rendre plus attractif et fonctionnel, en optimisant l'espace disponible.
- Création d'une **liaison «animée» entre les deux sites** à aménager sur la digue (lieu de mise à l'eau des embarcations légères pour les kite-surf et les planches à voile, pontons d'observation, de pêche, panneaux d'information).
- Créer **un espace nature vers le Sud** avec l'aménagement d'un sentier de découverte pédagogique (panneaux, observatoire) sur la partie Ouest du Plan d'Eau en direction de Kraft pour laisser un échappatoire à la faune côté Polder d'Erstein.

4.2. ACCESSIBILITÉ EN MODES ACTIFS À AMÉNAGER

- vers les sites de loisirs (piste cyclable Nord/Sud le long de la digue), à relier au réseau cyclable au droit du Pont Pfimlin,
- vers un itinéraire cyclable amenant aux équipements sportifs de Plobsheim et d'Eschau en aménageant une passerelle sur le Rhin Tortu,
- vers le Sud en direction de Kraft et le Polder : pas d'aménagement pour le grand public sur le Polder mais accès modes actifs autorisés,
- construction d'une rampe pour accéder au niveau haut de la digue et création d'une passerelle sur le contre-canal pour assurer la continuité des liaisons douces.

5. LE PHASAGE

5.1. DU PROJET DU TOURNANT DU RHIN

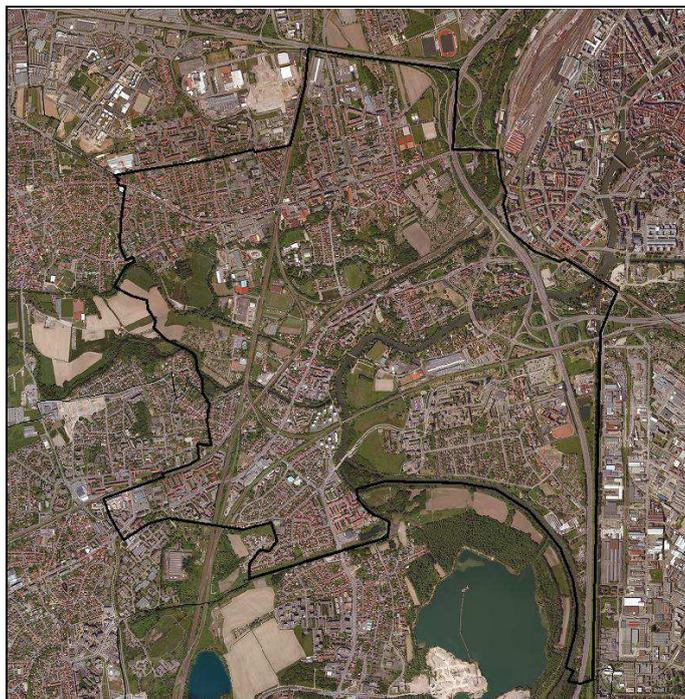
L'aménagement du projet du Tournant du Rhin est prévu en plusieurs phases :

- **Phase 1 :**
 - **7 Écluses** : création d'un espace couvert et aménagements extérieurs.
- **Phase 2 :**
 - **7 Ecluses** : restructuration de la maison cantonnière et de l'annexe et suite des aménagements extérieurs.
- **Phase 3 :**
 - **Aménagement de la liaison (digue)** : Création du ponton du vent et réalisation d'une piste cyclable entre le Pont Pfimlin et les 7 Ecluses.
- **Phase 4 :**
 - **7 Ecluses** : Aménagement du sentier d'interprétation de la nature au Sud des 7 Ecluses.
- **Phase 5 :**
 - **Aménagement de la plateforme nautique**, en plusieurs tranches pour assurer la continuité du fonctionnement des activités nautiques.

SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :
« LE PARC NATUREL URBAIN DE
STRASBOURG, TERRITOIRE ILL-BRUCHE »



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concerne le Parc Naturel Urbain de Strasbourg est centrée sur le territoire de la confluence entre l'Ill et la Bruche. Elle constitue à la fois un « zoom » d'une OAP plus large, à savoir l'OAP « Trame verte et bleue » qui couvre l'ensemble de l'agglomération strasbourgeoise et un élargissement de cette trame verte et bleue aux quartiers limitrophes. Elle est le support d'une dynamique de projets à dominante patrimoniale et paysagère et d'une interpénétration « ville / nature ». L'OAP PNU Ill Bruche est en lien avec des OAP communales plus précises : OAP Porte des Romains et OAP Porte de Schirmeck.



1. LE CONTEXTE

Le Parc Naturel Urbain Ill Bruche, à la croisée de nombreux cours d'eau, de coulées vertes et de la ceinture verte des glacis, est situé sur la commune de Strasbourg et réparti sur les quartiers de Koenigshoffen, de la Montagne verte et de l'Elsau.

Situé à la confluence de l'Ill et de la Bruche, il est fortement marqué par la présence de l'eau.

Cet élément prend dans ce secteur des formes très différentes, que ce soit en rivières structurantes (Ill et Bruche), en canaux (Canal de la Bruche et Canal du Rhône au Rhin), en rivières secondaires (comme les Muhlbach), en fossés, étangs et zones humides. Différentes formes d'inondation touchent régulièrement le site (submersion, remontée de nappe) rappelant son importance stratégique dans la protection militaire de la ville intramuros notamment pendant le siège de 1870. Aux vestiges des fortifications, se sont adossés les espaces non bâtis de la ceinture verte de Strasbourg qui ont également structuré les limites de l'urbanisation à l'Est.

Ce territoire est aussi fortement marqué par les infrastructures de transport.

Différentes époques ont laissé leur empreinte, que ce soit l'ère industrielle avec la réalisation de nombreuses voies ferrées à l'Ouest de la gare centrale que l'ère du « tout voiture » avec la réalisation des autoroutes A35 et A351 et leur cortège de nuisances (nuisances sonores, niveau de pollution important, surfaces dédiées aux bretelles, ruptures des continuités écologiques).

L'ensemble de ces éléments, tant liés au réseau hydrographique qu'au réseau de transport, ont produit un territoire urbanisé morcelé, profondément marqué par des ruptures et de nombreuses coupures physiques. Il en découle un territoire en mosaïque, fragmenté, provoquant un « îlotage » de certains sites, globalement peu lisible et dans lequel il est difficile de s'orienter. **Ce manque de lisibilité est renforcé par la présence d'un tissu urbain pas toujours bien articulé avec les espaces ouverts.**

Une nouvelle opportunité s'est ouverte récemment avec la desserte effective et projetée du site par les transports en commun. Les nouvelles lignes de tramway au Nord et au Sud du PNU III Bruche permettent de lier les quartiers et d'envisager « sereinement » le renouvellement urbain et la qualification des zones bâties existantes. **Cette nouvelle accessibilité constitue un atout important susceptible de conférer au site un rôle de « centralité verte » à l'échelle de l'agglomération.**

Le Parc Naturel Urbain de Strasbourg, sur le territoire III Bruche s'inscrit dans une démarche globale de valorisation des trames vertes et bleues, de retournement de la ville sur son armature naturelle et agricole et de développement des quartiers. Si le concept de parc naturel urbain a vocation à s'étendre au-delà, son emprise actuelle se cantonne à la commune de Strasbourg.

Depuis son lancement, le projet de territoire du PNU de Strasbourg s'élabore par une démarche expérimentale participative, en co-construction sous la forme d'ateliers avec les habitants, les acteurs locaux volontaires, les personnes publiques associées et les services techniques de la Ville et de l'Eurométropole. Cette méthode partenariale est une condition à la réussite du projet et au caractère durable de sa gestion.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- la pérennisation et la valorisation de la trame verte et bleue et du patrimoine architectural et urbain au sein de l'agglomération,
- le retournement de la ville sur son armature verte,
- le rayonnement socio-économique et la connexion du PNU III Bruche à l'ensemble de l'agglomération,
- le rapprochement des quartiers limitrophes via le PNU III Bruche.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à trois objectifs majeurs :

2.1. CONFORTER LE RÔLE ÉCOLOGIQUE ET LA VALEUR ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE DU ILL BRUCHE

Le PNU III Bruche est situé au croisement de deux corridors écologiques très structurants (l'Ill et la Bruche) d'importance régionale. Les enjeux qui en découlent consistent, d'une part à préserver et à restaurer leur biodiversité conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres (SCOTERS, Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et, d'autre part, à développer ces espaces végétalisés à des échelles plus fines à l'intérieur du tissu urbain pour qu'elles participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants (lutte contre la canicule dû au réchauffement climatique, gestion alternative des eaux pluviales, bien être,...).

La présence de l'eau, source de vie, constitue un point fort du territoire mais l'expose également au risque d'inondation. L'objectif consiste à révéler cette présence en enrichissant et en diversifiant son traitement et à intégrer ce risque dans les projets. Le tout favorise des conceptions paysagères, urbaines et architecturales adaptées et innovantes.

2.2. ARTICULER LA NATURE AVEC LE BATI JUSQU'AU COEUR DES QUARTIERS

L'objectif principal du PNU III Bruche consiste à retisser le lien fort et durable « ville / nature » au profit des quartiers directement en rive mais aussi à l'échelle plus large de l'agglomération strasbourgeoise. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants en valorisant les paysages composés de richesses naturelles et patrimoniales et en favorisant l'architecture contemporaine en dialogue avec son environnement (*leviers de valorisation de l'espace urbain existant*).

Aussi le patrimoine bâti, tout comme l'architecture contemporaine de qualité, sont considérés comme des leviers de valorisation de l'espace urbain existant. De plus, adapter le bâti existant et futur est une priorité et participe à la construction d'un quartier vert et attractif.

Cet objectif général se traduit par :

- un travail important de valorisation à mener au niveau des lisières urbaines et des paysages. Il doit permettre d'optimiser les relations et la lisibilité des espaces ouverts depuis les espaces habités ou publics ;
- dans ce territoire très fragmenté, le bâti patrimonial, élément de repère et culturels, comme les différentes tours dont celle du Schloessel, et les villas du XIX^e (villa Schweizer,...) sont à révéler ;
- à l'instar du remarquable lotissement-jardin du Schnokeloch, doté d'un patrimoine paysager de qualité, une part importante de nature à l'intérieur même du tissu urbain, est à maintenir. Le bâti peut aussi contribuer à la biodiversité en intégrant des surfaces végétalisées (toitures terrasses végétalisées, murs végétalisés,...) ;
- la préservation ou la restauration de vergers urbains et d'îlots de jardins ;
- en matière d'économie d'énergie, le bâti peut jouer un rôle majeur (isolation en faveur du confort d'été et d'hiver). Le bâti peut être support de production d'énergie (panneaux solaires, mini éoliennes,...).

Les espaces ouverts et les espaces urbains compacts sont complémentaires à toutes les échelles. Mis en relation, ils doivent permettre d'intensifier ou de requalifier les tissus urbains, notamment ceux proches des stations de tramway récentes ou en projet.

2.3. CONNECTER LE TERRITOIRE DE L'ILL BRUCHE À L'AGGLOMÉRATION ET RELIER LES QUARTIERS LIMITROPHES VIA CE TERRITOIRE

La desserte du PNU III Bruche par les transports en commun et en particulier les deux lignes de tramway existante et future assure la connexion de ce territoire à l'ensemble de l'agglomération et permet son rayonnement à cette échelle.

L'objectif consiste à mettre en relation, via des parcours en modes actifs, les trois quartiers du PNU III Bruche, entre eux et avec les sites limitrophes. Ces nouveaux cheminements participent au désenclavement de ces quartiers, notamment avec le centre ville.

De façon générale, le renforcement des modes de déplacements actifs (la marche à pied, le vélo...) facilitent la vie de proximité et l'accès aux espaces naturels de loisirs et de détente. Ils ont une fonction à la fois utilitaire et de loisirs. Le développement des mobilités actives est également un enjeu en faveur de la santé publique.

2.4. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

En prenant appui sur les activités existantes dans ces quartiers (CREPS, Office Départemental des sports, Camping de Strasbourg, nombreuses structures de l'Economie sociale et solidaire, Artistes du Parc Gruber, nombreux clubs nautiques...), cet axe vise à développer les projets susceptibles de dynamiser le territoire, notamment autour de la maîtrise de l'énergie, des activités de l'énergie, des activités de l'économie sociale et solidaire, des sports et loisirs, du tourisme pour tous, du patrimoine naturel et bâti, de l'artisanat et des activités artistiques.

La puissance publique entend aussi favoriser le développement de l'agriculture en ville. Les pratiques agricoles diversifiées non conventionnelles sont à encourager, notamment pour leur capacité à créer du lien social et à reconnecter l'habitant à la terre.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif « *Conforter le rôle écologique et la valeur environnementale du territoire Ill Bruche* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants.

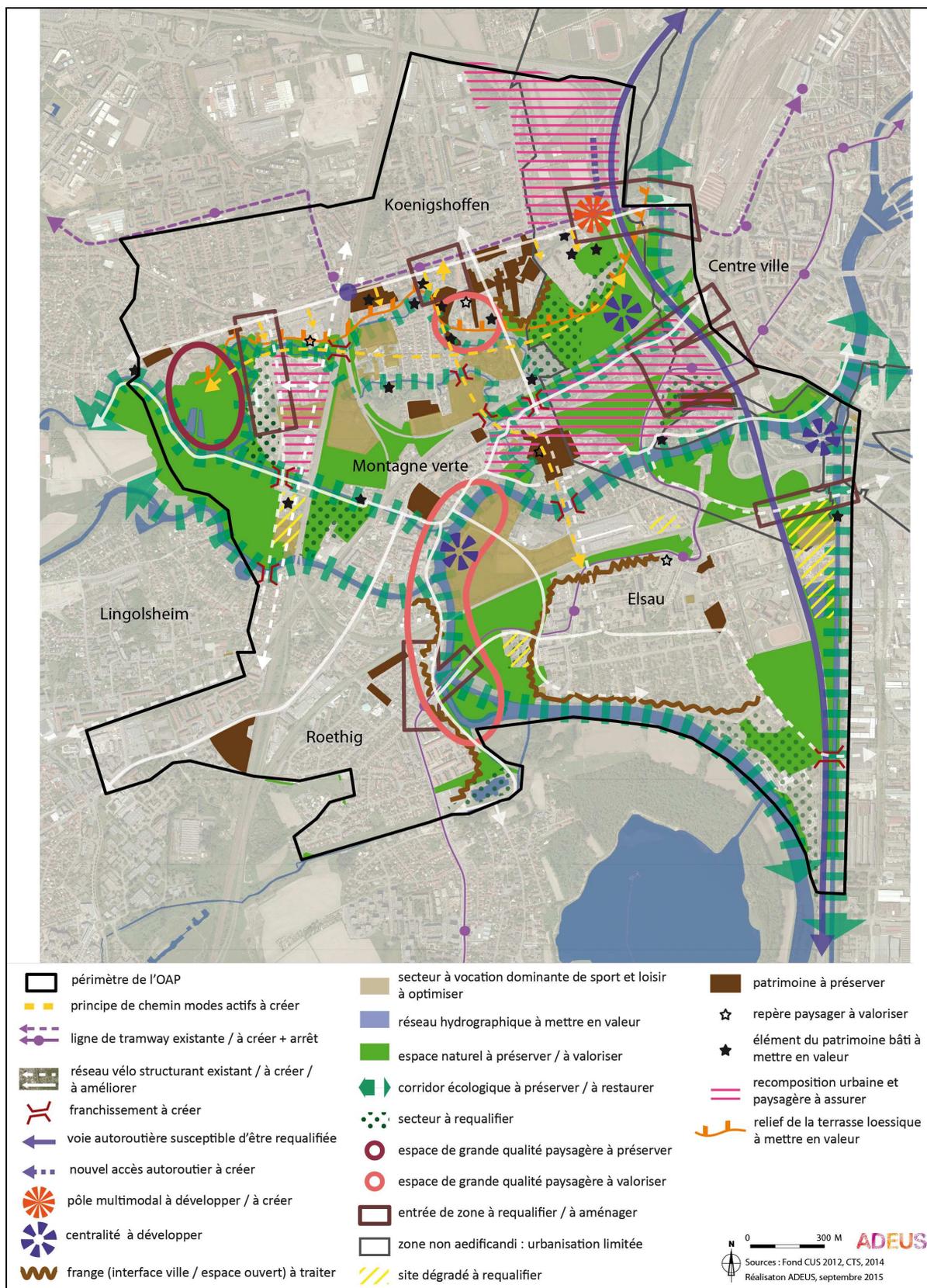
- Préserver et renforcer les espaces naturels à forte biodiversité :
 - identifier et protéger les réservoirs de biodiversité importants à l'échelle du PNU,
 - concilier la présence humaine et la pérennité de la biodiversité dans les réservoirs de biodiversité,
 - permettre le maintien de milieux diversifiés (forestiers, ouverts, aquatiques, zones humides,...),
 - privilégier les essences végétales locales (exceptions dans les parcs, arboretum ou à vocation de repère vertical) qui participent à l'identité originelle du site.
- Mettre en réseau les espaces naturels en assurant la continuité et la connexion des deux corridors écologiques d'échelle régionale que sont la Bruche et l'III :
 - assurer une largeur minimale des corridors le long des cours d'eau principaux et secondaires ou entre deux réservoirs de biodiversité (respecter les marges de recul inconstructibles / recul du bâti et de tout nouvel élément d'infrastructure « en dur » à l'exception des protections autorisées liées au risque inondation, au maintien des berges ou aux points publics d'accès à l'eau pour les embarcations),
 - privilégier des aménagements légers et végétalisés dans l'emprise des corridors ;
 - diversifier le traitement végétal des berges (zone de haut fond, roselière...) ;
 - diversifier les strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) pour permettre la circulation de la faune et de la flore ;
 - restaurer et requalifier les tronçons dégradés des corridors notamment les berges de la Bruche, les berges du Canal de la Bruche, les berges de l'III, la traversée de l'autoroute A 35 au niveau de l'III, la Porte de Schirmeck et la Porte des Romains ;
 - aménager les « pincements » en sous-faces des infrastructures de transport pour permettre la circulation des citadins et de la faune.
- Réconcilier les quartiers avec la présence de l'eau :
 - promouvoir la gestion alternative des eaux pluviales (réduction des surfaces imperméabilisées, non imperméabilisation des espaces publics et des aires de stationnement,...) ;
 - veiller au bon fonctionnement des sites en cas de crue ou de fortes pluies par l'adoption d'une microtopographie adaptée qui permet le drainage des sites (en vue d'améliorer la qualité des cheminements doux) et la stricte limitation des remblais de zones inondables (sauf déblais compensatoires au moins équivalents).

L'objectif « *Articuler la nature avec le bâti jusqu'au coeur des quartiers* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants.

- Révéler et valoriser l'identité paysagère singulière de chaque site du territoire Ill Bruche :
 - renforcer « l'effet de balcon » de la terrasse loessique par des vues dégagées et des passages privés ou publics ;
 - valoriser les éléments « repères » existants dans le paysage (terrasse loessique, éléments remarquables tels la tour du Schloessel, la tour de l'Elsau, les églises St-Arbogast et St-Paul, les villas du XIX^{ème}, les arbres remarquables,...) et/ou créer éventuellement de nouveaux éléments signaux qui participent à la silhouette urbaine (à l'emplacement de l'ancienne Tour Verte par exemple) ;
 - s'appuyer sur la qualité paysagère des ensembles urbains et de leurs cœurs d'îlot naturels pour les mettre en valeur et renforcer leur lien avec les espaces naturels à proximité ;

- renforcer la lisibilité des cours d'eau à travers un travail sur les cônes de vue, la végétalisation des berges, l'accessibilité aux berges,...
- affirmer et valoriser pour les habitants les points singuliers du réseau hydrographique (sites de confluence, îles, méandres, berges, ponts,...) ;
- préserver et valoriser les espaces paysagers et les points de vue de qualité (bois du Kuppferhammer, plaine du Couvent des Capucins, prairies, berges, visibilité d'ensemble entre plusieurs éléments patrimoniaux).
- Favoriser l'imbrication entre espaces verts et espaces urbains :
 - diffuser le milieu naturel et le végétal dans le tissu urbain (ramifications vertes des voiries et des espaces publics, coeurs îlots...) et diversifier les fonctions (potager, verger), les usages (privé, collectif public...), le traitement des limites (clôtures, transparences visuelles, haies,...) ;
 - traiter les lisières urbaines entre les espaces bâtis et les espaces ouverts pour magnifier le rapport entre les deux : à la fois selon un traitement qualitatif des espaces publics et un traitement du bâti (volumétrie urbaine, traitement des pignons aveugles, intégration du projet dans le voisinage), préconisations sur les clôtures, les ouvertures des logements sur les espaces de nature (balcons, terrasses), les seuils.
- Révéler le patrimoine bâti :
 - s'appuyer sur les ensembles urbains et éléments patrimoniaux, leviers de valorisation des quartiers et de la ville (patrimoine archéologique, religieux, industriel, ouvrages hydrauliques, galeries souterraines, villas, anciennes fermes, ensembles urbains tels que lotissements-jardins, noyaux historiques....) pour qu'ils servent d'appui aux projets contemporains ;
 - mettre en valeur et relier entre elles les villas le long des cours d'eau, édifices caractéristiques de l'histoire industrielle de Koenigshoffen et de la Montagne Verte ;
 - préserver et réintroduire la qualité paysagère dans le tissu urbain constitué (cœurs d'îlots, ...) et diversifier les fonctions (petite enfance, marché...), les usages (privé, collectif, public...), le traitement des limites (clôtures / transparences visuelles,...).
- Assurer la qualité des espaces publics et de l'architecture contemporaine :
 - favoriser une architecture de qualité qui soit spécifique, sensible, en lien avec les qualités paysagères des lieux (qui joue notamment avec la présence de l'eau et de la nature) ;
 - s'appuyer sur le patrimoine bâti existant ;
 - gérer la dimension paysagère des projets à plusieurs échelles (usager / habitant / voisin proche ou lointain) ;
- Développer, renforcer au sein du territoire Ill Bruche les fonctions récréatives et de loisirs :
 - privilégier les fonctions récréatives en rapport avec l'eau et avec les usages de plein air (parcs publics, promenades, équipements légers de loisirs, équipements publics ou établissements privés associés, bacs, pontons, requalification d'espaces sportifs, du camping, de la déchetterie, de l'île Weiler et d'autres îles...) ;
 - développer des « centralités vertes » dans le PNU Ill Bruche selon des thématiques diversifiées intégrant la nature : loisirs nautiques, sports, loisirs, agriculture urbaine.

Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



L'objectif « Connecter le territoire III Bruche à l'agglomération et relier les quartiers limitrophes via ce territoire » se décline à travers les principes d'aménagement suivants.

- Privilégier les déplacements en modes actifs à la fois pour les déplacements de loisirs et utilitaires :
 - diversifier et hiérarchiser l'offre de cheminements en modes actifs (piétons, piétons avec handicap, cyclistes, sportifs,...) ;
 - privilégier la localisation des cheminements en modes actifs à proximité des réseaux structurants (cours d'eau, tramway, voies ferrées) ;
 - mailler l'ensemble du secteur par des cheminements destinés aux modes actifs et assurer les liaisons inter-quartiers, par des chaînons manquants (berge rive gauche de la Bruche, berge rive gauche du Canal de la Bruche, berge du Muhlbach Nord) et par des axes structurants complémentaires (liaison Nord-Sud entre la route des Romains et l'Elsau, liaison Est-Ouest, en pied de coteau au Sud de la route des Romains, liaison cyclable Elsau Meinau, liaison cyclable Nord/Sud entre la Holtzmatt et Cronembourg via la rue Jean Mentelin et le long de la voie de chemin de fer).
- Faciliter l'accessibilité au PNU III Bruche :
 - privilégier l'accès par le tramway, les bus, les modes actifs ;
 - multiplier les accessibilités en peigne à partir de la route des Romains et de la route de Schirmeck ;
 - organiser l'accessibilité en voiture par des aires de stationnement limitées et placées en périphérie plutôt qu'au cœur du PNU ;
 - assurer la lisibilité des parcours piétons-vélos à partir des stations (tramway, bus, vél'hop).
- Assurer un travail d'accroche et de désenclavement entre les quartiers constitués (Elsau, Montagne Verte, Koenigshoffen, centre-ville et quartiers limitrophes) :
 - poursuivre la qualification des axes majeurs que sont la route de Schirmeck, la route des Romains et la rue de l'Unterelsau en prenant appui sur leur histoire et leur patrimoine ;
 - réaliser les passerelles piétons et cyclistes nécessaires pour s'affranchir des coupures générées par les cours d'eau et les infrastructures de transport ;
 - aménager et requalifier les espaces publics au droit des principaux accès au territoire III Bruche : Porte des Romains, Porte de Schirmeck, Porte de la Meinau, Porte de l'III, Porte Jean Mentelin, Porte du Schnokeloch, Porte Elmerforst...
 - en cas d'opportunité ou de requalification de l'autoroute A35 ou des voies ferrées, réduire les emprises des bretelles d'accès, améliorer les passages sous les ouvrages, et réduire les nuisances sonores et olfactives.

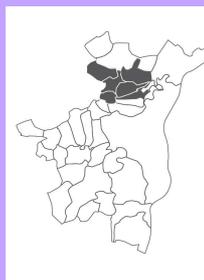
L'objectif « Favoriser le développement socio-économique local » se décline à travers les principes d'aménagement suivants.

- Préserver et développer une mixité au sein des tissus urbains en préservant des espaces pour les commerces de proximité et les activités artisanales ou tertiaires.
- Maintenir des activités agricoles diversifiées (jardins familiaux, jardins partagés, agriculture maraîchère, pâturage,...) en permettant la présence de services annexes (surfaces constructibles associées, auvent, serres, points de vente, lieux pédagogiques,...).

SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :

« VALLÉE DE LA SOUFFEL »

« Restauration et valorisation d'un espace naturel support
de loisirs de plein air »



1. LE CONTEXTE

La Vallée de la Souffel a été façonnée par la Souffel, petite rivière en provenance du Kochersberg et qui traverse, d'Ouest en Est, le Nord de la CUS où se concentrent les zones urbanisées (communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Souffelweyersheim et Hoenheim) jusqu'à son embouchure dans l'Ill. Elle met en lien les entités géographiques structurantes du territoire que sont le piémont vosgien, le plateau du Kochersberg et la plaine rhénane.

Dans la Trame verte régionale (SRCE), la Souffel est identifiée comme un « corridor à créer » afin de relier les grandes entités géographiques que sont le piémont vosgien (secteur de Wasselonne), le plateau du Kochersberg et la plaine rhénane (et notamment les forêts rhénanes qui constituent des noyaux centraux).

Le SCoTERS ainsi que le PADD du PLU communautaire ciblent la Vallée de la Souffel comme un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer. Celui-ci est un maillon relai entre les réservoirs de biodiversité constitués par les forêts rhénanes et le massif vosgien. Cette orientation est déclinée dans l'OAP Trame verte et bleue de la CUS. La Vallée de la Souffel est un élément essentiel de la ceinture verte d'agglomération strasbourgeoise et du circuit des forts. Le renforcement et la mise en réseau des loisirs de plein air de la vallée de la Souffel contribuent à améliorer son fonctionnement écologique.

La Vallée de la Souffel est une entité géographique et naturelle marquée par la présence de l'eau et de la végétation qui l'accompagne. Le cours d'eau « la Souffel » est l'élément hydrographique principal. Son emprise est faible dans sa traversée urbaine de Mundolsheim et bien plus importante dans les espaces ouverts, agricoles et naturels. Il anime la vallée par son cheminement sinueux qui devient plus rectiligne dans la partie Est du ban communal de Souffelweyersheim et par sa signature végétale (ripisylve) plus ou moins structurante et perceptible. D'autres éléments hydrographiques (Canal de la Marne au Rhin, plans d'eau aménagés, étangs de pêche, gravières,...) complètent le maillage hydrographique.

La Vallée de la Souffel comprend des espaces naturels de grande qualité paysagère et environnementale qui participent à la Trame Verte Régionale et à la ceinture des Forts. Cette petite rivière traverse différents milieux qui offrent, tout au long de son parcours, une mosaïque de paysages (coteaux, milieu urbain, milieu agricole ouvert, prairies, milieu rhéna).

Malgré la présence d'un patrimoine naturel riche et diversifié, le territoire de la Vallée de la Souffel, densément urbanisé, est peu lisible, notamment parce que le paysage agricole a tendance à se banaliser avec la disparition des structures paysagères de type haies, bosquets, prairies..., résultat d'une agriculture intensive à dominante de maïs.

La Souffel est marquée par des ruptures, des dysfonctionnements de la continuité écologique dûs à :

- la présence de coupures physiques générées par les grandes infrastructures (voie ferrée, autoroute A4, Canal de la Marne au Rhin, « nœud » urbain et d'infrastructures au Sud-Est de la ZA de Reichstett),
- la traversée urbaine de Mundolsheim où le cours d'eau est dégradé, très peu mis en valeur et totalement privatisé par endroits,
- la faible participation du cours d'eau à l'animation des espaces publics,
- au recul des prairies et des diverses trames végétales au profit de la céréaliculture,
- la quasi absence de ripisylve en amont de Lampertheim (la Souffel y est presque imperceptible).

La Souffel parcourt un territoire essentiellement urbanisé par des bourgs de seconde couronne. Elle traverse les cœurs des communes, notamment à Mundolsheim ou longe des secteurs plus en périphérie : lotissements (méandres de Lampertheim, de Reichstett,...), zones d'activités (ZA Rammelplatz à Reichstett...) et zones d'équipements (zones sportives de Reichstett, de Souffelweyersheim...).

Certaines franges urbaines offrent de belles transitions paysagères (vergers, jardins pâtures), mettant en scène le patrimoine naturel et urbain et constituent des lieux de promenade et de détente pour les habitants (Lampertheim, Reichstett). Mais certains espaces d'interface entre le cours d'eau et le milieu urbain et/ou les espaces agricoles ou naturels sont souvent dégradés et/ou peu valorisés (absence de végétation rivulaire, peu d'accès au cours d'eau, privatisation des parcelles, clôtures qui jouxtent les berges,...), ne pouvant pas être appropriés par les habitants (traversée urbaine de Mundolsheim,...).

On trouve de nombreuses aménités paysagères et de loisirs, issues de l'activité humaine (piste des forts, Canal de la Marne au Rhin, gravières, jardins familiaux,...), dans la Vallée de la Souffel, ainsi que des cônes de vue remarquables et des éléments naturels structurants et lisibles dans le grand paysage.

La Vallée de la Souffel est dotée de nombreux équipements et infrastructures de loisirs aménagés et accessibles au public. Cet espace est fréquenté par la population pour les loisirs nautiques et de plein air (gravières, plans d'eau, Fort Rapp, zones sportives communales,...). Mais ce potentiel de loisirs et d'éveil à la nature du site est peu lisible et mis en valeur.

Sur le plan patrimonial, on note la présence d'éléments issus du passé militaire du site (forts, vestiges bâtis, boisements linéaires,...) ainsi que des éléments liés au Canal de la Marne au Rhin (écluses de Reichstett et de Souffelweyersheim), maisons éclusières, pont de Reichstett...). D'autre part, Lampertheim et Souffelweyersheim ont préservé, en partie, leur identité villageoise (bâtiments protégés, formes urbaines et densité du centre ancien).

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- l'amélioration du fonctionnement écologique et la valorisation des espaces naturels de la Vallée de la Souffel.
- l'affirmation et le développement d'un site de loisirs de plein air et de découverte de la nature dans le Nord de la CUS et le renforcement du lien ville / nature.
- l'amélioration de son accessibilité, notamment en modes actifs, tant à l'échelle d'agglomération qu'à l'échelle locale, pour renforcer son attractivité.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à quatre objectifs majeurs.

2.1. CONFORTER ET RENFORCER LE RÔLE ÉCOLOGIQUE ET LA VALEUR ENVIRONNEMENTALE DE LA VALLÉE DE LA SOUFFEL

L'objectif est de protéger et de remettre en bon état la continuité écologique de la Souffel qui participe pleinement au fonctionnement écologique de l'ensemble de la CUS, conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres (SCoTERS, Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Dans ce but, il s'agit de préserver les espaces et les espèces remarquables existants sur le territoire de la Vallée de la Souffel.

La présence de l'eau constitue un point fort du territoire mais l'expose également au risque d'inondation. L'objectif consiste à révéler cette présence en enrichissant et en diversifiant son traitement et à intégrer ce risque dans les projets en veillant au maintien du cycle de l'eau.

Le maintien de la vocation agricole pour le territoire alentour est complémentaire à la protection strictement environnementale et participe au renforcement de la biodiversité et à la diversité paysagère.

2.2. AMÉNAGER UN ESPACE NATUREL VOUÉ AUX LOISIRS DE PLEIN AIR ET À LA DÉCOUVERTE DE LA NATURE DANS LE NORD DE LA CUS

Compte tenu de la qualité du milieu naturel et de la diversité des vocations récréatives présentes dans la Vallée de la Souffel, l'objectif est de pérenniser et d'optimiser les usages de loisirs (piste cyclable des forts, baignade, promenade,...) en les mettant en réseau. La richesse du site permet de répondre à une diversité de besoins de loisirs intégrant la nature, et donc de satisfaire des publics et des attentes différents, tout en évitant les conflits d'usage. L'aménagement de ce parc de loisirs de plein air s'appuie prioritairement sur la valorisation et la mise en réseau des différents sites dédiés à ces usages. Il s'agit de concilier la préservation de la continuité écologique et la fréquentation du site.

2.3. ARTICULER ET CONNECTER LA VALLÉE DE LA SOUFFEL AUSSI BIEN À L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION QU'À L'ÉCHELLE PLUS LOCALE

De façon générale, le renforcement des modes de déplacements actifs (la marche à pied, le vélo mais aussi la navigation) facilitent la vie de proximité et l'accès aux espaces naturels de loisirs et de détente. Ils ont une fonction à la fois utilitaire et de loisirs. Le développement des mobilités actives est également un enjeu en faveur de la santé publique.

L'objectif consiste à améliorer l'accès à la Vallée de la Souffel en valorisant la piste des forts afin de renforcer le rayonnement du parc de loisirs de plein air à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle locale.

L'amélioration de l'accès en transports en commun, notamment depuis le pôle multimodal de Hoenheim - gare, contribue également à renforcer l'accessibilité du site. (Donner accès à l'ensemble de l'agglomération à cet espace de nature via les modes actifs : lien Hoenheim - gare à la Vallée de la Souffel)

2.4. AFFIRMER L'IDENTITÉ DE LA VALLÉE DE SOUFFEL TOUT EN AMÉLIORANT LE CADRE DE VIE

L'objectif principal consiste à renforcer l'identité de la Vallée de la Souffel au travers de la protection des différentes séquences / ambiances paysagères et en révélant les divers éléments repères structurants de patrimoine naturel (points de vues, belvédère des coteaux, méandres,...) et bâtis (ouvrages militaires, fluviaux,...).

Il s'agit également de valoriser les lisières ou franges entre les milieux urbains et agricoles ou naturels afin d'optimiser les relations et la lisibilité des espaces ouverts depuis les espaces habités ou publics.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif « Conforter et renforcer le rôle écologique et la valeur environnementale de la Vallée de Souffel » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Préserver, valoriser et restaurer la continuité écologique de la Souffel :
 - assurer une largeur minimale du corridor écologique le long du cours d'eau de la Souffel (*respecter les marges de recul / SCoTERS / largeur inconstructible / recul du bâti et de tout nouvel élément d'infrastructure « en dur »*),
 - requalifier et restaurer les tronçons dégradés du cours d'eau de la Souffel (*conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres / SCoTERS, Schéma Régional de Cohérence Ecologique*),
 - restaurer la morphologie des tronçons les plus dégradés de la Souffel,
 - renaturer / amplifier la structure végétale le long du cours d'eau (ripisylve,...),
 - diversifier les milieux (bosquets, prairies, cultures) pour améliorer la biodiversité.
- Veiller au maintien sur le tronçon Est de la Souffel d'une emprise suffisante pour assurer le passage de la faune.
- Valoriser la continuité paysagère de la Souffel :
 - reconquérir et valoriser les berges de la Souffel, notamment dans son cheminement en milieu urbain (traversée du tissu urbain de Mundolsheim).
- Réactiver d'anciennes zones en eau dans le lit majeur de la Souffel, pour recréer un paysage de « milieu humide » devenu très peu lisible aujourd'hui. Il s'agit de pérenniser et/ ou de restaurer les zones humides pour retrouver le paysage de Ried (essences végétales du Ried,...).
- Veiller au bon fonctionnement de la Vallée de la Souffel en cas de crue par l'adoption d'une microtopographie adaptée dans les projets qui privilégient les déblais aux remblais en zone inondable et en remontée de nappe.
- Limiter l'effet des crues en revégétalisant.
- Maintenir / renforcer les trames et les motifs paysagers participant au réseau écologique (vergers, jardins, bosquets, prairies...).
- Promouvoir la gestion alternative des eaux pluviales (réduction des surfaces imperméabilisées, non imperméabilisation des espaces publics et des aires de stationnement,...) et favoriser l'infiltration directe.

L'objectif « Aménager un espace naturel voué aux loisirs de plein air et à la découverte de la nature dans le Nord de la CUS, connecté à l'agglomération » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Pérenniser la vocation de sports et de loisirs de plein air des pièces d'eau aménagées et des zones sportives de la Vallée de la Souffel.
- Rendre accessibles et mettre en réseau les sites et les équipements de loisirs de plein de la Vallée de la Souffel en modes actifs grâce à l'aménagement d'une piste cyclable Est-Ouest.
- Aménager des points d'arrêts, des aires de détente le long des berges de la Souffel dans des endroits qui mettent en scène le paysage.
- Valoriser les forts :
 - mettre en valeur le fort Ducrot, belvédère des coteaux Ouest, en lien avec le jardin botanique,

- améliorer la visibilité et l'accessibilité par les modes actifs au fort Desaix en créant un cheminement depuis la Souffel situé en contrebas.
- Valoriser la halte fluviale à Souffelweyersheim (aménagement d'un espace d'animation, parking, restaurant, port fluvial).

L'objectif « *Articuler et connecter la Vallée de la Souffel aussi bien à l'ensemble de l'agglomération qu'à l'échelle plus locale* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

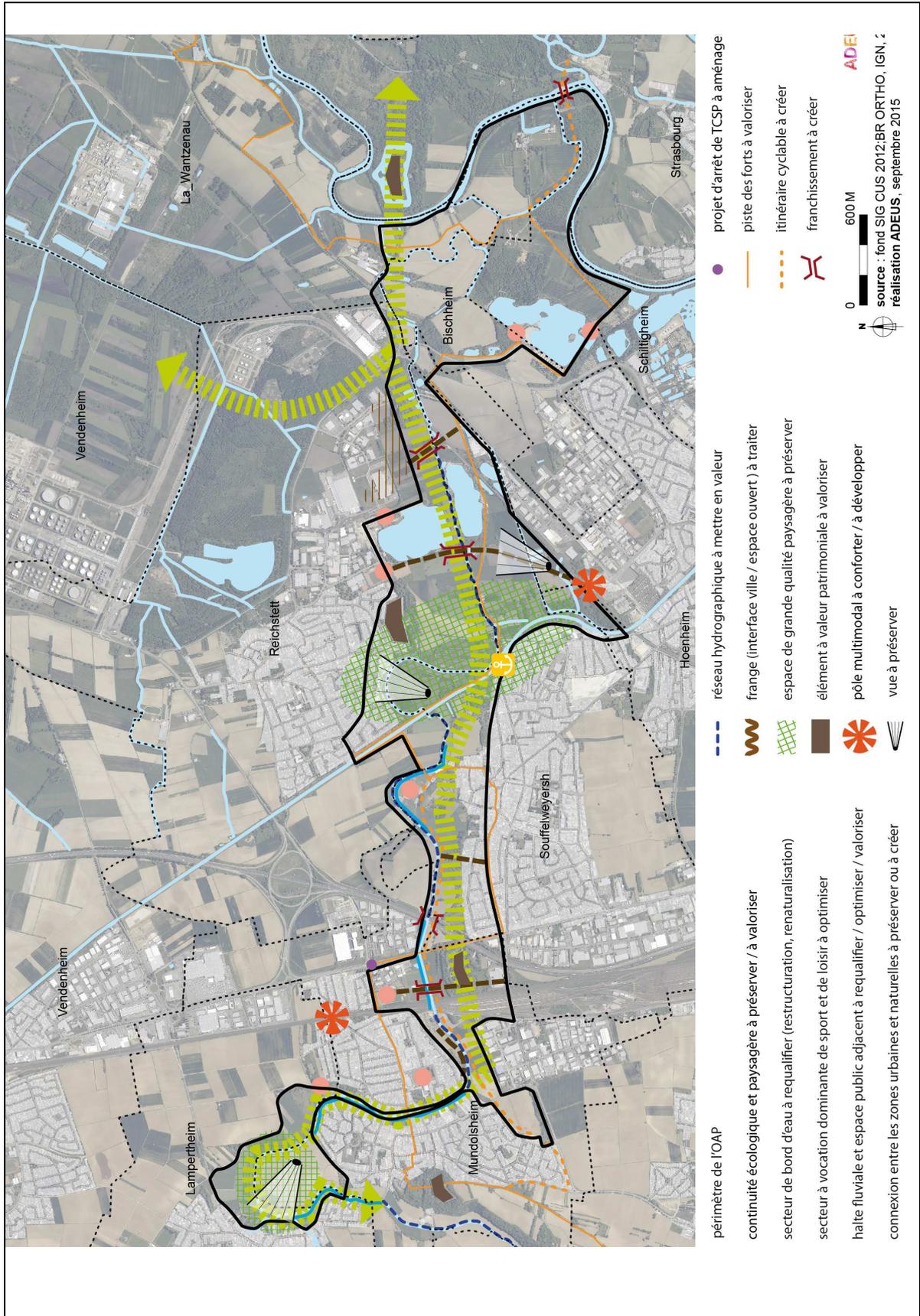
- Créer un itinéraire cyclable Est-Ouest structurant, continu et lisible reliant les Coteaux Ouest à la forêt rhénane (meilleure structuration de l'actuelle piste des forts) afin de contribuer à la mise en réseau des forts.
- Ouvrir le pôle multimodal de Hoenheim - gare vers le Nord en aménageant une liaison fonctionnelle (en modes actifs) vers les prairies du Ried, les secteurs de loisirs, voire les zones d'activités (Reichstett).
- Mettre en réseau les équipements sportifs et les divers éléments hydrographiques liés aux loisirs nautiques et de plein air. Aménager un franchissement sur la Souffel reliant la rue du Ried à la gravière de Reichstett.
- Ouvrir l'étang de Souffelweyersheim et le connecter aux autres secteurs de loisirs de plein air.
- Aménager les passerelles piétons et cyclistes nécessaires pour s'affranchir des coupures générées par les cours d'eau et les infrastructures de transport, notamment en créant un ou plusieurs franchissement(s) sur l'Ill (aujourd'hui inexistant sur plus de 10 km entre Schiltigheim et la Wantzenau), afin d'éviter de buter sur un cul-de-sac au débouché de la Vallée de la Souffel et de relier la forêt rhénane.
- Rendre perméables les franges urbaines vis-à-vis de la Souffel en aménageant des liaisons fonctionnelles en modes actifs.
- Développer des liens fonctionnels (en modes actifs) entre le corridor de la Souffel et les cœurs de villages.

L'objectif « *Affirmer l'identité de la vallée de la Souffel tout en améliorant le cadre de vie* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- Préserver les espaces de grande qualité paysagère le long de la Souffel (méandre de Lampertheim et de Reichstett, prairies et végétation humide du Ried de la Souffel).
- Diversifier les milieux (bosquets, prairies, cultures) pour éviter la banalisation du paysage.
- Préserver les cônes de vues les plus intéressants et les mettre en valeur dans le cadre des cheminements existants / à créer (Coteaux Ouest, méandre de Lampertheim, de Reichstett).
- Préserver les ouvertures, les perméabilités, les points d'accès aux berges de la Souffel depuis les zones urbaines en utilisant les amorces existantes et en rendant les accès praticables (pas de clôtures, de chemins privatisés...).
- Traiter de manière qualitative (espaces en pleine terre végétalisés, clôtures végétalisées, façades nobles, végétalisation avec des essences locales,...) les interfaces entre les secteurs sportifs / d'activités et la Souffel, notamment à Reichstett (ZA Rammelplatz) et à Souffelweyersheim (zone sportive dans le méandre au Nord).

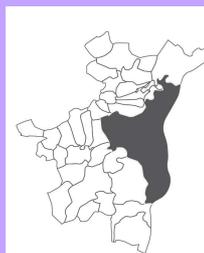
- Valoriser la traversée urbaine de la Souffel au niveau de Mundolsheim en aménageant des espaces publics accessibles en pleine terre, végétalisés et appropriables par les habitants (interface milieu urbain / milieu naturel et hydrographique (ex : méandre de Reichstett).
- Traiter les espaces publics au contact de la Souffel de façon qualitative en pleine terre et en intégrant de la végétalisation, des espaces de convivialité et des cheminements actifs.
- Affirmer la vocation agricole sur les espaces agricoles existants et développer une agriculture de proximité :
 - préserver la diversité des espaces agricoles qui participent à la pérennisation des activités de loisirs existantes (activités équestres,...) et de l'identité de la vallée de la Souffel ;
 - renforcer les activités agricoles de proximité en pérennisant et en développant les jardins familiaux, la vente directe des produits,...
 - pérenniser l'exploitation agricole dans la partie Est du ban communal de Souffelweyersheim.

Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION : « LE COEUR MÉTROPOLITAIN WACKEN-EUROPE »

« Un quartier d'affaires international, fer de lance du nouvel élan
économique de la métropole strasbourgeoise »



1. LE CONTEXTE

Le site est délimité :

- à l'Ouest, par l'A350,
- au Nord, par la commune de Schiltigheim,
- à l'Est, par l'Île des sports, l'Îll et, au delà, par la frange Ouest du quartier de la Robertsau,
- au Sud, par la rue Jacques Kablé, la place de Bordeaux, le quartier résidentiel Tivoli et la cité jardin Ungemach (allée du Printemps).

Le quartier du Wacken s'inscrit dans le cœur métropolitain et plus spécifiquement en limite Nord de l'hypercentre, secteur qui comprend plusieurs sites stratégiques destinés à être articulés, requalifiés et/ou développés dans les prochaines années : l'entrée Sud de Schiltigheim, y compris les friches brassicoles, la place de Haguenuau, le quartier des Halles, l'arrière gare.

Le quartier du Wacken est identifié dans le SCOTERS comme un site d'enjeu métropolitain. Le document mentionne qu'il a vocation à être conforté par des activités de haut niveau comme, par exemple, les services aux entreprises et les équipements culturels.

Le quartier Wacken a un rôle à jouer dans le renforcement de Strasbourg en matière de rencontre économique et de tourisme d'affaire. Conformément au document de stratégie économique « Strasbourg Eco 2020 », le quartier Wacken a vocation à accueillir des fonctions supérieures propices au développement de la rencontre économique. La restructuration en cours du Palais de la Musique et des Congrès (PMC) et le renouvellement du Parc des Expositions (PEX) dans le quartier vont dans ce sens.

Le quartier présente aujourd'hui un caractère largement monofonctionnel basé sur la fonction tertiaire.

Le quartier est bien desservi par la route et le tramway. **Il bénéficie d'une très bonne accessibilité grâce aux infrastructures suivantes :**

- l'autoroute A350 via l'avenue Herrenschmidt et la rue du Wacken,
- le tramway ligne B (Hoenheim Gare - Lingolsheim Tiergaertel),
- le tramway ligne E (Robertsau Boecklin - Baggersee).

En complément de sa bonne desserte, malgré l'absence de liaison directe avec la gare, son attractivité tient dans la présence :

- d'institutions supérieures, notamment le Parlement Européen et le siège du Conseil Régional,
- d'équipements de rayonnement métropolitain à forte attractivité comme le Parc des Expositions, le PMC, le Maillon, le hall Rhénus,...
- de sièges de banques et sociétés d'assurances.

La proximité du quartier européen ainsi que celle de l'île des sports (pôle de loisirs sportifs majeur) participent aussi à l'attractivité du quartier Wacken.

Sa valeur est aussi liée à une forte présence de l'eau. Le site du Wacken, territoire insulaire à l'origine, est un point singulier du réseau hydrographique en tant que carrefour de plusieurs cours d'eau et corridors écologiques, dont certains très structurants (bande de l'Îll et de l'Aar, canal de la Marne au Rhin,...). Il bénéficie ainsi d'une forte présence de l'eau, ce qui en fait un des sites les plus beaux de l'agglomération. Le secteur du Wacken est, en contrepartie, soumis à des risques d'inondation. Les espaces ouverts végétalisés y sont abondants, destinés à des fonctions variées (agriculture, loisirs, activité sportive,...).

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- le renforcement du rôle du quartier Wacken en tant que site métropolitain à vocation principalement économique,
- la valorisation du quartier Wacken par la mise en exergue de ses qualités paysagères exceptionnelles liées à la présence d'espaces naturels et à l'abondance de l'eau.
- l'articulation du quartier Wacken avec les communes et les quartiers limitrophes.
- la prise en compte des contraintes liées à l'inondabilité.

2. OBJECTIFS

Le projet répond à quatre objectifs majeurs.

- **Poursuivre la refonte de ce quartier en diversifiant ses fonctions**

Tirant parti des potentialités du site, le quartier du Wacken sera confirmé et renforcé dans sa vocation de secteur de congrès et de la rencontre économique qui amplifiera le rayonnement de la métropole strasbourgeoise et son attractivité aux niveaux européen et international. Il accueillera des fonctions complémentaires, notamment du logement, afin de le rendre plus attractif, vivant et animé.

- **Construire le projet en s'appuyant sur les éléments naturels, un paysage urbain et des espaces publics de qualité**

Le projet prend appui sur les qualités du site, notamment la présence des cours d'eau en général et le site de la Confluence en particulier. Ce quartier fait l'objet d'une certaine ambition urbaine et architecturale où notamment les immeubles signaux peuvent trouver leur place.

- **Améliorer l'accessibilité du site**

Il s'agit de reconsidérer l'interface entre le quartier du Wacken et Schiltigheim et les quartiers limitrophes. La requalification de l'A350 en boulevard urbain et le nouvel accès au quartier via la rue Fritz Kieffer permettent d'envisager une « couture urbaine » et une meilleure diffusion des flux automobiles au Nord du centre ville. Une amélioration à terme de la desserte du secteur en transports en commun, notamment depuis la gare centrale, contribuera à renforcer l'accessibilité du site.

- **Prendre en compte l'aléa potentiel d'inondation par submersion**

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif « *Poursuivre la refonte de ce quartier en diversifiant ses fonctions* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- restructurer les équipements métropolitains que sont le PMC, le PEX, le théâtre du Maillon, le Rhénus Sport et l'Île aux Sports et développer le quartier d'affaires :
 - aménager le nouveau Parc des Expositions (PEX) de part et d'autre de l'avenue Herrenschmidt,
 - restructurer, moderniser et agrandir le Palais de la Musique et des Congrès (PMC),
 - accueillir un quartier d'affaires international mixte, qui prolongera le quartier des banques jusqu'au pied du Parlement européen, dans les espaces libérés sur le site du Wacken par le Parc des Expositions relocalisé.
- diversifier les fonctions (équipements, logements, services, lieux de convivialité,...) dans les espaces libérés sur le site du Wacken par le Parc des Expositions relocalisé et assurer la transition (fonctionnelle, paysagère,...) avec les quartiers résidentiels limitrophes,
- maintenir une réserve foncière et/ou de bureaux pour l'extension future du Parlement Européen et, de façon plus générale, pour répondre aux besoins des institutions européennes.

L'objectif « *Construire le projet en s'appuyant sur les éléments naturels, un paysage urbain et des espaces publics de qualité* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- s'appuyer sur la présence de nombreux cours d'eau bordés de végétation et renforcer leur lisibilité à travers :
 - la mise en scène de ceux-ci, grâce à la création d'espaces publics en lien avec l'eau, des ouvertures visuelles et cônes de vue, ainsi que l'accessibilité aux berges,...
 - la continuité des parcours piétons/cycles le long des cours d'eau,
 - la végétalisation des berges.
- mettre en valeur et en scène les espaces publics existants et à venir :
 - révéler et valoriser le site de confluence entre l'Ill, l'Aar et le canal de la Marne au Rhin par la création d'un espace vert public,
 - requalifier la place Adrien Zeller et affirmer son rôle de centralité,
 - assurer la visibilité et l'accroche du Parc des Confluences à la ville,
 - assurer la visibilité et l'accroche du parc de l'Aar (commune de Schiltigheim) à la ville,
 - valoriser le canal de dérivation et ses abords.
- restaurer les cours d'eau dégradés (conformément aux exigences du Grenelle et aux orientations impulsées par les documents cadres / SCoTERS, Schéma Régional de Cohérence Ecologique),
- intégrer les risques d'inondation dans une conception urbaine et architecturale adaptée et innovante,
- marquer certains sites particuliers (espaces exceptionnels et/ou espaces ouverts) par un signal / repère architectural.

L'objectif « *Améliorer l'accessibilité du site* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- requalifier l'autoroute A350 en voie urbaine,
- désenclaver le quartier en réalisant une nouvelle connexion depuis l'A350 débouchant sur la rue Kieffer (en lien avec les enjeux d'accessibilité du futur Parc des expositions),
- compléter le maillage du secteur en modes actifs en le liant mieux aux communes et quartiers limitrophes (réalisation de passerelles permettant la continuité des cheminements au-delà des cours d'eau).

L'objectif « *Prendre en compte l'aléa potentiel d'inondation par submersion* » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

- le projet d'aménagement intègre le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes et veille à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont,
- l'élaboration du futur PPRI étant compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat,
- ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction,
- les espaces situés en zone d'aléa fort par submersion, selon les éléments portés à la connaissance par les services de l'Etat, en date du 24 avril 2015, sont inconstructibles. Ils peuvent toutefois être urbanisés dès lors que l'aménagement global du site, avant toute construction, permette de réduire l'aléa à un niveau faible à moyen. Cette bonne gestion de l'aléa est constatée dans le cadre d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau,
- en cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet doit prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui,
- les aménagements d'espaces végétalisés collectifs sont réalisés de façon à donner une place à l'eau au sein du quartier (comme par exemple autour d'un projet de renaturation, ...).
- l'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs est limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux,
- l'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments sont définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux,
- les constructions sont conçues de manière à garantir la protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...),
- en cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures doivent être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et la sécurité du public.

Dans les secteurs de renouvellement urbain ou de grands projets (zones UD), « l'opération d'aménagement d'ensemble » doit baser à minima 30% de leurs consommations sur des sources d'énergies renouvelables⁵ (réseau de chaleur vertueux⁶ ou concédé par la collectivité).

4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La mise en oeuvre du quartier Wacken-Europe est prévue sur le mode du renouvellement urbain avec plusieurs opérations tiroirs de démolition / reconstruction.

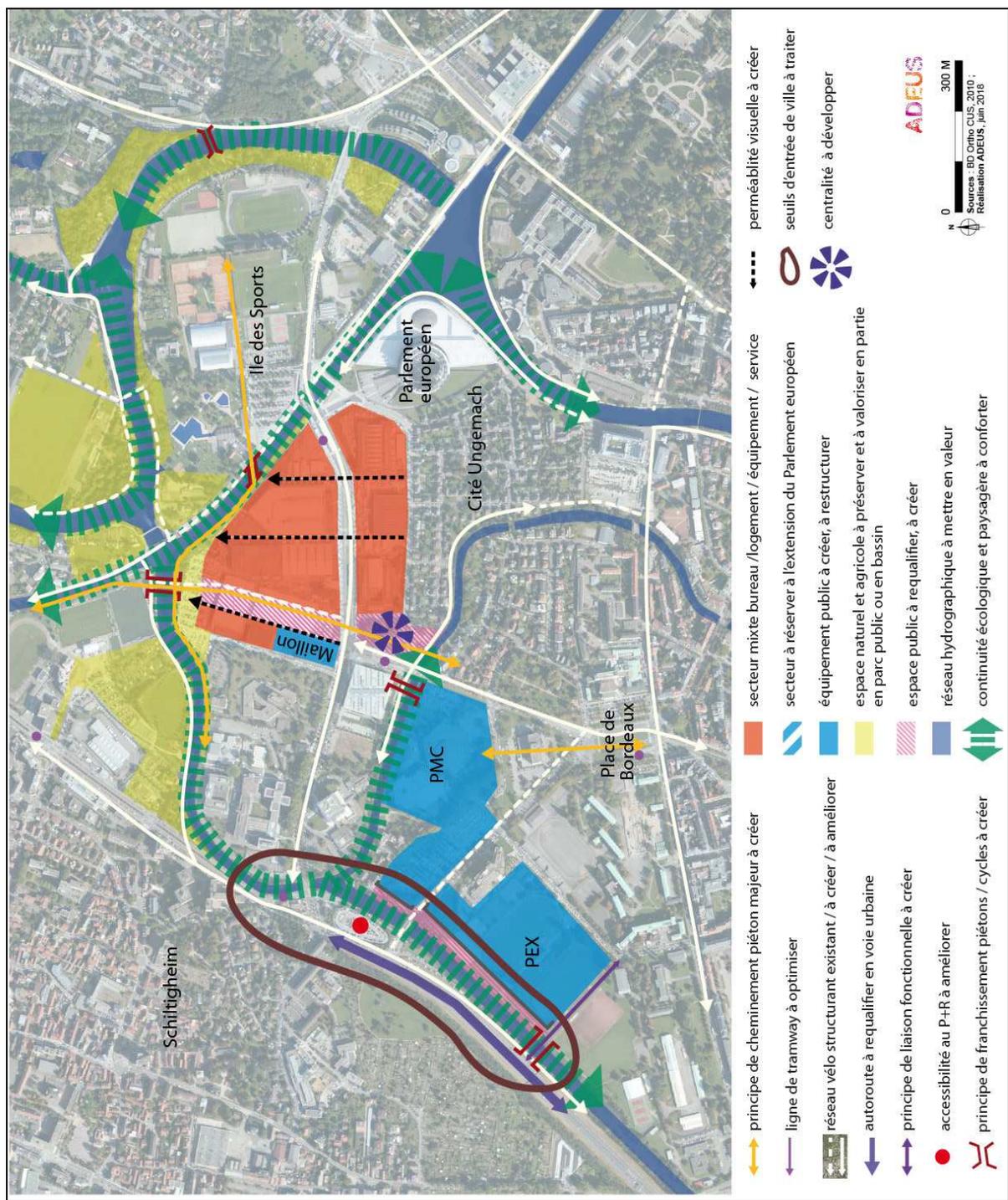
Le site accueille toute ou partie des fonctions suivantes :

- restructuration - extension du Palais de la Musique et des Congrès,
- démolition de l'ancienne patinoire et des halls 9,10,11,
- reconstruction du théâtre du Maillon sur son nouveau site et démolition de l'actuel avec conservation du pavillon de façade,
- construction du Quartier d'Affaires International,
 - Bureau,
 - Habitation,
 - Hébergement hôtelier (hôtel et/ou résidence hôtelière,...),
 - Commerce,
 - Equipement pour la petite enfance,
- déplacement des installations sportives du SUC et de l'Armée en dehors du périmètre du projet,
- requalification de l'autoroute A350 en voie urbaine,
- reconstruction du Parc des Expositions sur son nouveau site et démolition du Parc des Expositions actuel.

La programmation liée au logement se trouve dans l'OAP Habitat.

-
5. Energie renouvelable : énergie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts, énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.
Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable).
 6. Réseau de chaleur vertueux est un réseau de chaleur collectif comprenant plus de 50% d'énergie renouvelable.

Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



5. LE PHASAGE

Il est prévu que la réalisation du quartier Wacken-Europe se déroule en deux phases, jusqu'aux environs de 2025

L'urbanisation de 2013 à 2018 qui comprend :

- la **restructuration des locaux existants du PMC et son extension** qui s'échelonnent de 2012 à 2016,



- la **restructuration et la relocalisation du PEX** qui s'échelonnent de 2016 à 2020 et au-delà,



- la ***réalisation de la 1^{ère} phase du Quartier d'Affaires International*** (environ 100 000 m²) qui porte sur l'emprise située au Sud du boulevard de Dresde (de la place Adrien ZELLER jusqu'au Parlement). Cette phase, lancée en 2013, s'achèvera en 2018.



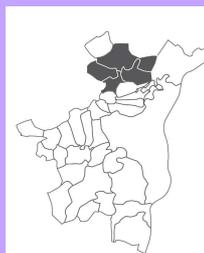
L'urbanisation de 2020 à 2025 qui comprend :

- la ***réalisation de la 2^e phase du Quartier d'Affaires International*** (environ 120 000 m²) sera opérationnelle qu'à partir de 2020, après la relocalisation du PEX sur son nouveau site. Cette phase, qui peut faire l'objet d'une ZAC, se termine aux environs de 2025.

SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMÉRATION :

« ZONE COMMERCIALE NORD »

« Le renouveau d'une zone commerciale »



1. LE CONTEXTE

Le site, d'une emprise totale de 150 hectares, est délimité :

- au Nord, par un quartier d'habitat pavillonnaire de Vendenheim,
- au Sud, par l'échangeur entre le RD263 et l'autoroute A4,
- à l'Ouest, par la voie ferrée,
- à l'Est, par le canal de la Marne au Rhin.

La Zone Commerciale Nord (ZCN) se situe en entrée Nord de l'agglomération strasbourgeoise. Elle s'est développée sur un espace intercommunal de 150 ha répartis sur 4 communes (Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim et Reichstett).

Son principal attracteur est l'hypermarché, installé depuis 1973 et dont le choix d'implantation a été guidé par ses potentiels d'accessibilité et de visibilité offerts par ce site.

Le SCoTERS identifie la ZCN comme un pôle d'aménagement commercial régional. Elle constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale nécessitant de très grandes surfaces de vente. Ce pôle commercial fait l'objet d'un projet de restructuration qui doit permettre à la ZCN de se moderniser et d'améliorer son fonctionnement urbain.

Ce secteur fait l'objet d'une ZAC créée puis concédée en décembre 2013. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en septembre 2016. Un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales se décline sur les secteurs commerciaux existants et les nouvelles polarités et sur les secteurs d'habitat.

1.1. UNE ZONE ATTRACTIVE QUI BÉNÉFICIE DE NOMBREUX ATOUTS

Avec 150 000 m² de surfaces commerciales, **la zone commerciale Nord est une des plus grandes zones commerciales de France** dont le rayonnement s'étend bien au-delà de l'Eurométropole de Strasbourg et contribue ainsi à l'attractivité du territoire.

Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, à moins de 10 km de Strasbourg, et **d'une très bonne accessibilité routière**. Le site est ainsi directement connecté à l'A4 et aux RD64, 63 et 263 qui relient la zone commerciale à l'ensemble de l'agglomération et bien au-delà.

Elle rayonne sur une zone de chalandise d'environ 600 000 habitants.

Le site dispose d'un fort potentiel de mutation et présente des possibilités d'extension vers le Sud, permettant d'offrir les espaces nécessaires au développement de la zone avec un potentiel foncier de l'ordre de 50 hectares. La présence du captage d'eau potable ne permet aucune extension du secteur vers l'Ouest.

1.2. UNE ZONE EN PERTE DE VITESSE

Cependant, on note des dysfonctionnements.

En effet, **la zone commerciale Nord** connaît un problème structurel dû à un vieillissement des équipements commerciaux et au développement de friches dans certains secteurs. Elle **est aujourd'hui vieillissante, monofonctionnelle et connaît des difficultés dans son fonctionnement urbain qui pourraient générer une perte d'attractivité**.

Elle a été aménagée à une époque où le développement économique et urbain était exclusivement lié à l'automobile. Son essor rapide a entraîné d'importantes difficultés de circulation, des problèmes de congestion et de saturation liés à sa fréquentation.

Ces problèmes de circulation interne à la zone sont renforcés par le statut de la RD 263 qui assure à la fois, l'accès principal à la ZCN, et la desserte des communes limitrophes.

Ce secteur est desservi par une ligne de bus qui la relie au centre de Strasbourg mais qui ne permet pas aujourd'hui l'accès direct depuis certaines communes du Nord de l'agglomération. A moyen terme, la redynamisation du réseau de bus dans le quadrant nord de l'agglomération améliorera les liaisons entre la zone commerciale et les communes environnantes.

Les gares de Vendenheim au Nord et de Mundolsheim au Sud constituent des alternatives intéressantes à la voiture (notamment pour les salariés) mais elles sont difficiles d'accès depuis la ZCN.

Par ailleurs, l'organisation urbaine de la zone n'est pas adaptée aux modes de déplacements actifs.

Quant à **son environnement**, il est **dégradé et peu mis en valeur** en raison de l'implantation des stationnements très consommateurs de foncier, de la fonction logistique qui génère de grands quais dévalorisant le paysage, d'espaces collectifs routiers minimalistes et non végétalisés.

Enfin, **le site possède des atouts paysagers sous-exploités**, notamment grâce à la présence du canal.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- la mutation de ce site commercial vieillissant en un quartier plus urbain, plus structuré et répondant aux évolutions des modes de vie,
- l'amélioration de son accessibilité tous modes pour renforcer son attractivité,
- la prise en compte des atouts paysagers sous-exploités du site,
- la pérennisation et la valorisation de l'activité agricole,
- la prise en compte de la qualité de l'air.

2. OBJECTIFS

Les objectifs de la restructuration de la ZCN, qui par ailleurs ont motivés les procédures de DUP et de réalisation de la ZAC, sont les suivants :

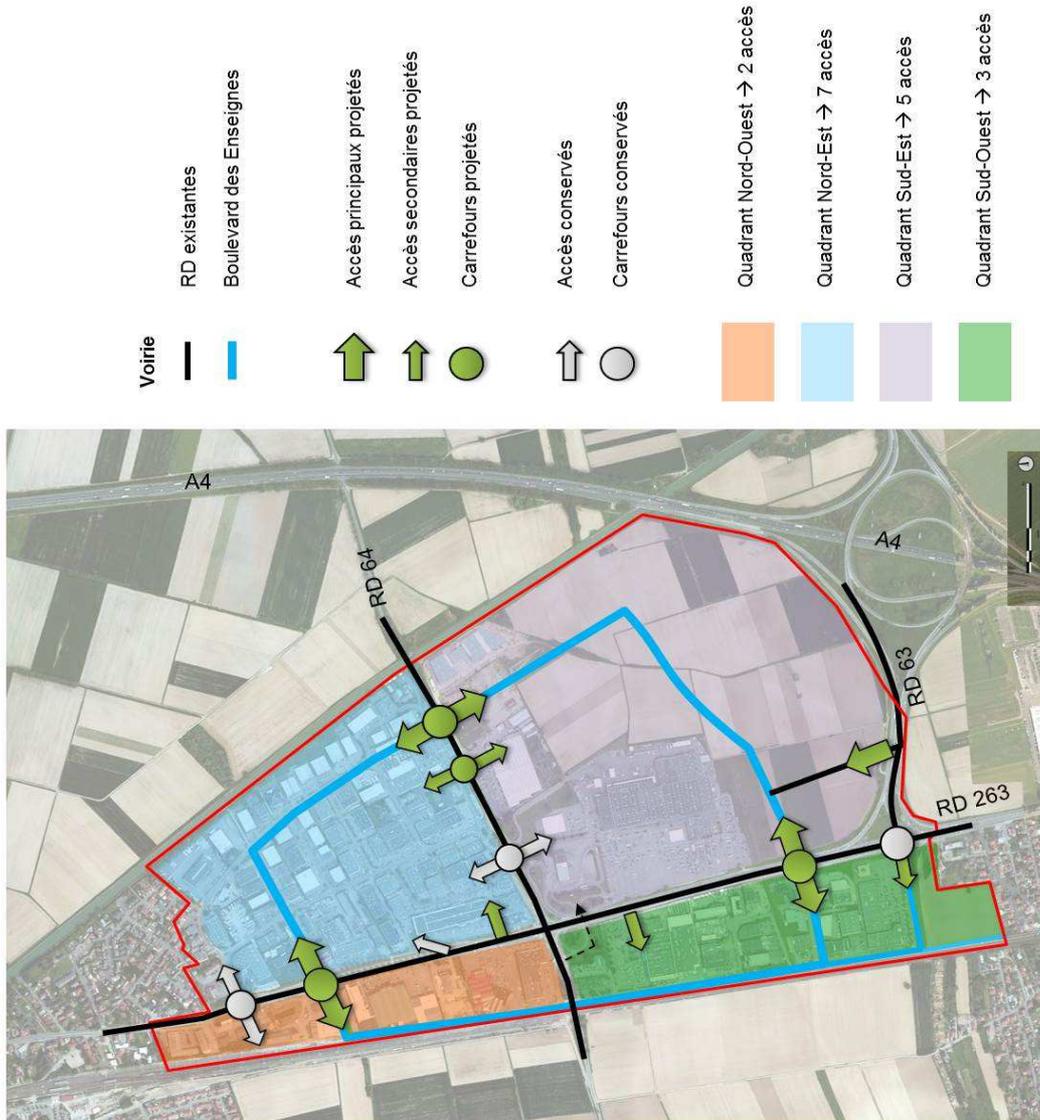
- Développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone.
- Améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité.
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture en améliorant les maillages piétons-cycles vers les gares de Mundolsheim et de Vendenheim, et en permettant, à terme, la desserte par un transport en commun en site propre depuis Strasbourg jusqu'à Vendenheim (cf. POA Déplacement).
- Permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat).
- Requalifier de manière qualitative les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial.
- Améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal.
- Renforcer la desserte en transports en commun et réorganiser leur accessibilité.
- Marquer l'entrée Sud de la ZCN à l'occasion de la reconfiguration du nouvel échangeur autoroutier et répondre aux enjeux d'entrée de ville.

3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GLOBAUX

3.1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GLOBAUX

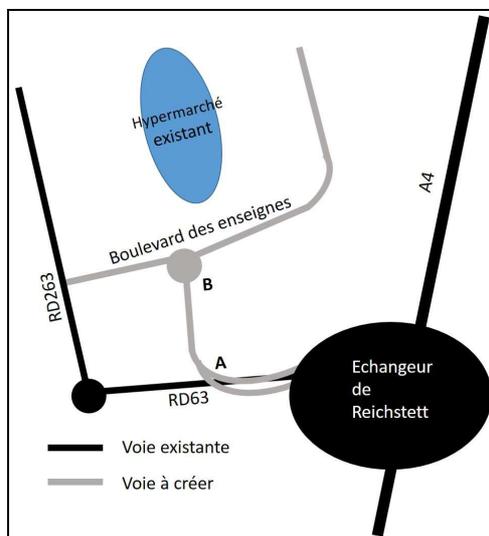
- **Optimiser et améliorer la lisibilité de la structuration des flux dans la zone (voir carte n°1)**
 - aménager une voie de distribution, un boulevard des enseignes, sur des voies existantes (rue du commerce, rue transversale C, et rue du chemin de fer qui sera prolongée vers le Nord au-delà de la RD64) et à créer, pour faciliter les déplacements de tous les usagers (motorisés et modes doux) et assurer l'accès à l'ensemble de la zone afin de simplifier la desserte des commerces,
 - organiser le système viaire avec une hiérarchie des voies :
 - les axes principaux (boulevard des enseignes et voie départementale),
 - les voies de desserte fine permettant aux voitures de quitter les voies principales pour se rapprocher au maximum des magasins,
 - aménager un nouvel accès au Sud de la zone à partir de l'autoroute.
- **Optimiser le stationnement et favoriser les déplacements actifs**
 - permettre à terme l'implantation d'un parking relais,
 - aménager trois principaux secteurs de stationnement qui jalonnent la zone : le parking de Cora déjà existant, un parking mutualisé entre enseignes au centre et un parking mutualisé entre enseignes situé au Sud de la zone commerciale,
 - privilégier les parkings paysagers et mutualisés devant les enseignes,
 - renforcer et aménager les liaisons Est-Ouest pour les piétons et les cycles
 - par l'aménagement des traversées de la RD 263,
 - par la création d'un maillage de voies de passage réservées au piéton et au vélo reliant les berges du canal à l'Ouest de la zone,
 - par le réaménagement de la RD 64 en voie urbaine pourvue de piste cyclable et d'une allée piétonne.
 - aménager un parcours continu du Nord au Sud de la zone sous forme d'aménagement de voies existantes (rue de l'Industrie) ou de promenades piétonnes cyclables créées,
 - aménager des cheminements piétons-cycles vers les gares de Mundolsheim et de Vendenheim.
- **Repenser les centralités du quartier**
 - aménager plusieurs polarités commerciales réparties dans la ZCN, l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud, afin de diffuser la dynamique commerciale.
- **Aménager des espaces publics de qualité pour une meilleure urbanité**
 - aménager des espaces qualitatifs incitant le chaland à la flânerie urbaine : mail piéton, galerie commerçante du supermarché Cora, trottoirs et liens piétons renforcés,
 - répartir ces lieux d'intensité afin de créer un parcours urbain continu dans la zone commerciale Nord,
 - réaménager les voies à caractère routier, RD 263 et RD 64, en voies à l'urbanité affirmée, plantées et traversables,
 - aménager une transition paysagère et végétalisée à l'avant de chaque façade de bâtiment donnant sur l'A4, la RD 63, la RD 263 et sur la nouvelle voie de desserte reliant la RD 63 au boulevard des enseignes.
Cette transition paysagère et végétalisée sera composée d'essences locales et de trois strates (herbacée, arbustive et arborée),
 - aménager une transition végétale multistratée d'au minimum 10 mètres le long du canal.

Carte n°1 : Principes d'organisation du maillage viaire



- **Penser les espaces verts dans la relation avec le canal**
 - exploiter les potentiels que constituent la proximité avec le canal à l'Est dans le cadre d'espaces verts qualitatifs, réserves de biodiversité,
 - repenser la relation avec le canal afin de faire bénéficier la zone de l'intérêt paysager, urbain et du potentiel logistique que représente une voie d'eau,
 - prévoir une «coulée verte» pour relier Lampertheim au canal afin de développer des espaces verts à l'intérieur de la zone participant à une trame paysagère et d'accentuer la dimension qualitative de la zone commerciale.
- **Mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces**
 - aménager un secteur de logements à l'interface entre la zone commerciale et les quartiers résidentiels existants de Vendenheim pour créer une couture urbaine,
 - rechercher la mixité fonctionnelle : les espaces commerciaux côtoieront les quartiers résidentiels au Nord, mais aussi des activités au Sud-Ouest et des espaces agricoles et récréatifs au Sud-Est.
- **Création d'un agro-parc et d'un secteur dédié au commerce et au loisir au Sud**
 - développer un agroparc d'environ 12 hectares dans la ZCN à l'Est de l'hypermarché. Cet agroparc est dédié à l'agriculture urbaine et à l'aménagement de zones paysagées. Il offrira une transition végétalisée à l'arrière de l'hypermarché, des zones de culture au coeur de la ZCN et des espaces plantés de détente et de promenade en bordure du canal. Il pourra accueillir des équipements permettant la distribution de produits en circuit-court et la découverte de l'agriculture de proximité,
 - organiser les espaces agricoles de manière à générer une qualité paysagère en aménageant avec soin le traitement des limites et des transitions entre espace cultivé et espace public,
 - prévoir au sein de l'agroparc une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.
- **Prendre en compte la qualité architecturale**
 - aménager un front bâti neuf cohérent (recoupé en séquences et/ou comprenant des retraits) le long de l'échangeur et de la RD 63.
 - traiter l'ensemble des façades vues depuis les espaces publics (A4, RD 63, RD 263, nouvel échangeur) de manière qualitative (architecture, matériaux, couleurs et enseigne éventuelle) avec le même soin que les façades donnant vers le boulevard des enseignes,
 - organiser l'intégration paysagère (filtre de végétation dense) ou architecturale (intégration au bâtiment principal ou dispositif architectural) des installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de stockage ou de service, espaces de vente extérieure) le long de l'A4, la RD 63, la RD 263, afin qu'ils ne soient plus visibles,
 - des matériaux de qualité, pérennes et en harmonie avec le bâtiment principal devront être utilisés pour tout dispositif architectural.
- **Prendre en compte les enjeux de sécurité le long de l'A4, la RD 63 et la RD 263 sur le secteur Sud-Est de la zone commerciale**
 - aménager la desserte des commerces et équipements connexes de manière sécurisée,
 - éviter tout accès direct depuis l'A4, la RD63, la RD263 ainsi que depuis la portion A-B du boulevard des enseignes (voir schéma ci-après),
 - concevoir un aménagement de la portion A-B du boulevard des enseignes qui assure la sécurité des usagers. Son gabarit sera défini de manière à absorber les flux liés à la zone commerciale et à éviter les remontées de file sur l'A4,
 - les aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes devront être sécurisés au sein de la zone commerciale. Ils ne pourront pas être réalisés en bordure de la portion A-B du boulevard des enseignes,

- des voies de desserte logistique pourront être aménagées à l'arrière des bâtiments sans toutefois être directement connectées aux voies structurantes A4, RD 63, RD 263 et à la portion A-B du boulevard des enseignes,
- prendre en compte les nuisances le long de l'A4, la RD 63 et la RD 263.



- **Prendre en compte les enjeux de qualité de l'air**

- concevoir les aménagements, constructions et installations de manière à limiter l'exposition des populations (au travers de leur organisation spatiale, des choix de mises en oeuvre techniques, ou encore par l'adaptation des formes urbaines, ...) aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014,
- l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt collectif de type «établissements destinés à l'accueil des personnes les plus sensibles (crèches, maison de retraite,...) ne pourra se faire qu'à condition d'être localisés en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014,
- permettre l'aménagement des espaces de vente extérieurs, autorisés sous condition d'intégration architecturale ou paysagère, uniquement s'ils s'implanteront en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014.

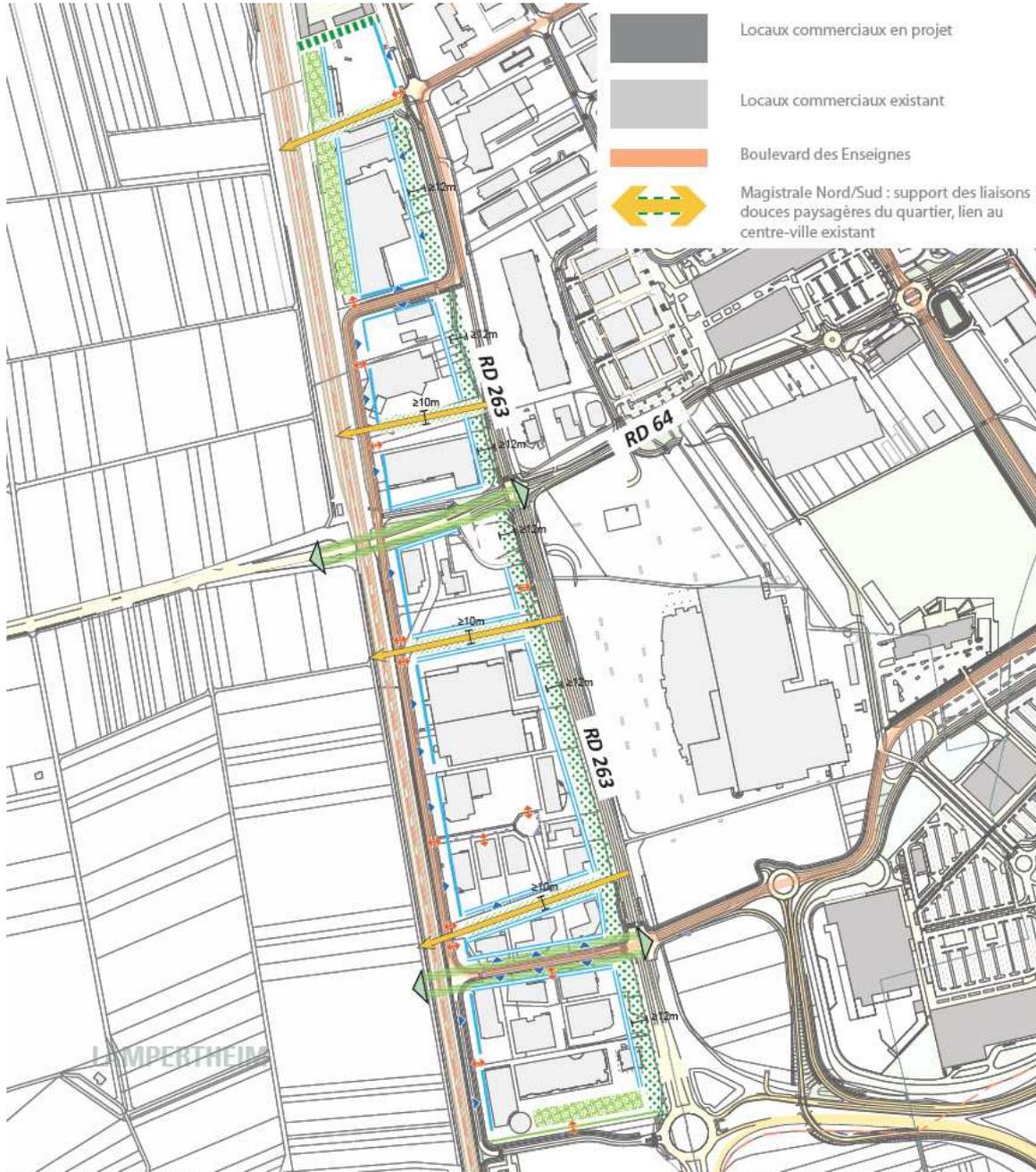
- **Prendre en compte les nuisances acoustiques**

- les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air (VMC) ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et sur la RD 63,
- les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre feront l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

3.2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Modernisation et restructuration des secteurs dédiés aux activités commerciales

- Les plans ci-après représentent les trois secteurs commerciaux existants qui ont vocation à être restructurés : homogénéisation du traitement des façades, travail sur l'alignement, mutualisation des parcs de stationnements, création de cheminements piétons, travail paysager pour le développement d'espaces végétalisés, etc.



PIETONS ET MODES DOUX

 Permettre un maillage piéton de l'ensemble de la ZCN

VOIRIE ET ACCES

 Accès aux parkings des commerces depuis les espaces publics

IMPLANTATION

 Façades alignées à l'échelle de l'îlot, possibilité d'implantation en limite

 Implantation parallèle à la voirie, alignée à l'échelle de l'îlot, en retrait de la limite de parcelle pour permettre l'installation de pleine terre

 Façades et accès principaux

PAYSAGE

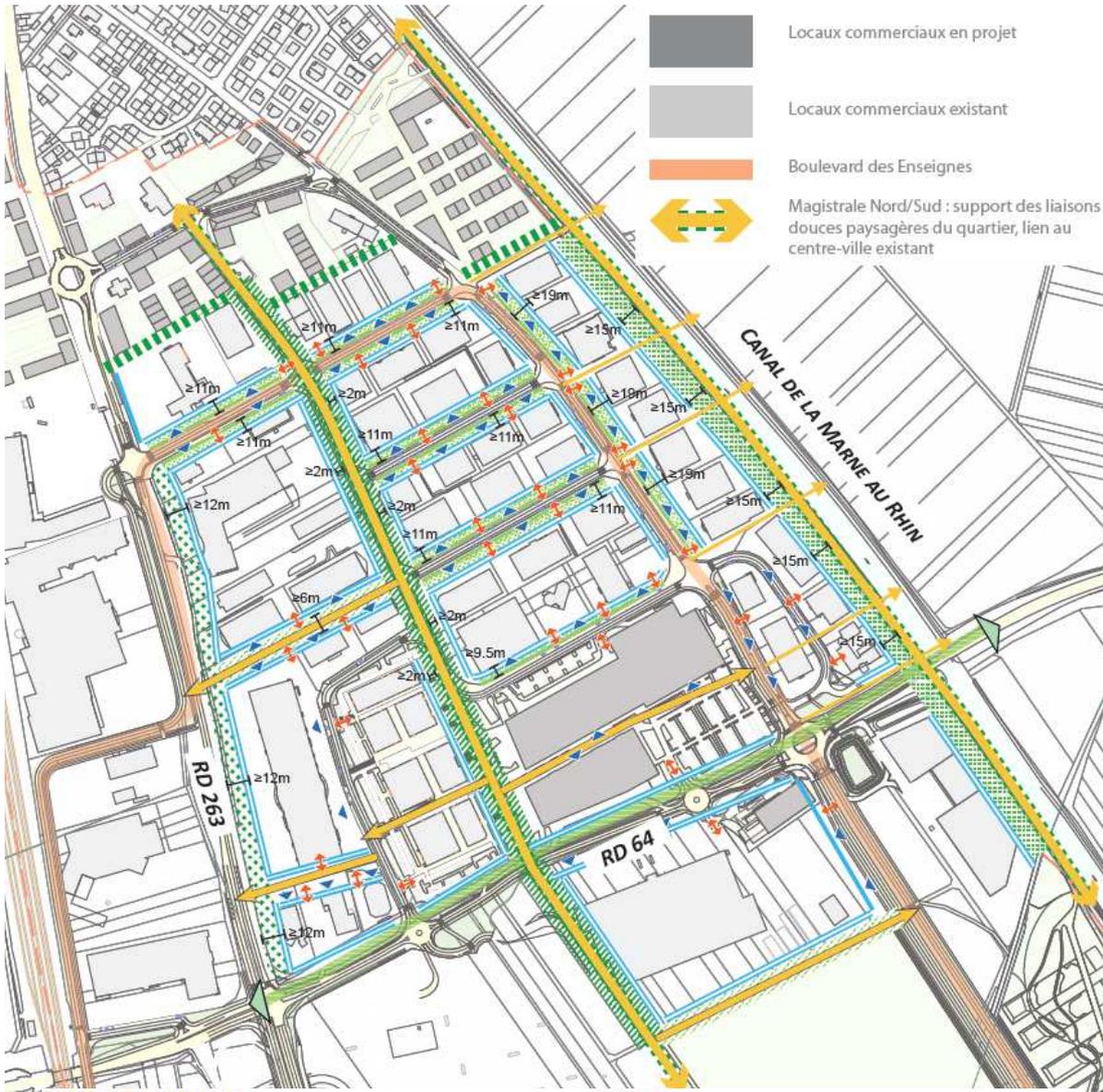
 Végétalisation en limite de parcelle confortant les plantations de l'espace public

 Accompagnement paysager des cheminements piétons

 Accompagnement paysager de la RD, masquant les façades arrière et permettant la lisibilité des enseignes commerciales

 Bandes plantées en limite de parcelle

 Espaces libres paysagers, dédiés au continuités piétonnes et au stationnement



PIETONS ET MODES DOUX

-  Permettre les continuités piétonnes paysagères du quartier vers le canal
-  Permettre un maillage piéton de l'ensemble de la ZCN

VOIRIE ET ACCES

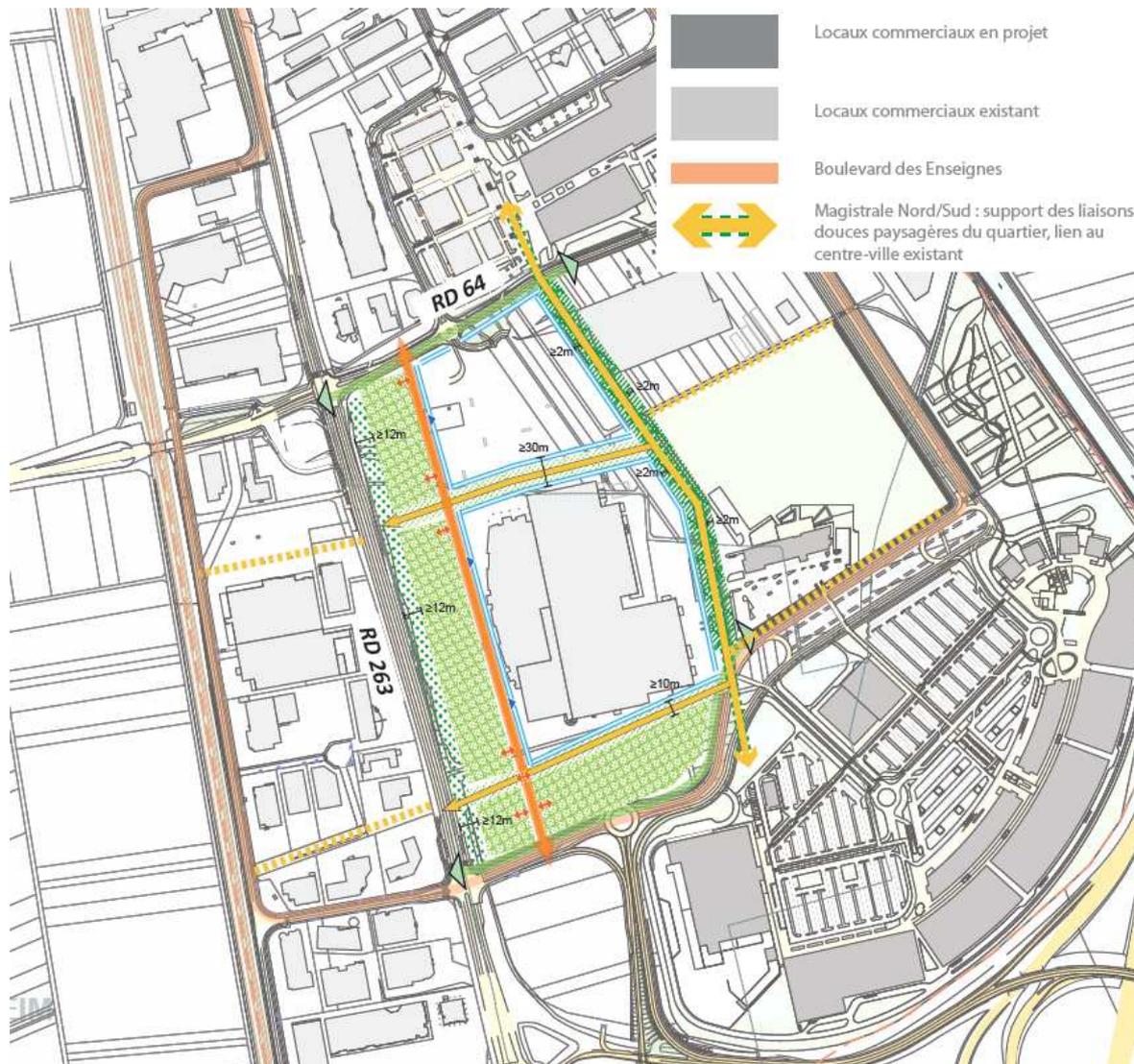
-  Accès aux parkings des commerces depuis les espaces publics

IMPLANTATION

-  Façades alignées à l'échelle de l'îlot, possibilité d'implantation en limite
-  Implantation parallèle à la voirie, alignée à l'échelle de l'îlot, en retrait de la limite de parcelle pour permettre l'installation de pleine terre
-  Façades et accès principaux

PAYSAGE

-  Végétalisation en limite de parcelle confortant les plantations de l'espace public
-  Accompagnement paysager de la magistrale nord/sud
-  Accompagnement paysager des cheminements piétons
-  Accompagnement paysager de la RD, masquant les façades arrière et permettant la lisibilité des enseignes commerciales
-  Accompagnement paysager des modes doux le long du canal de la Marne au Rhin
-  Transition paysagère avec le quartier habitat
-  Bandes plantées en limite de parcelle
-  Espaces libres paysagers, dédiés aux continuités piétonnes et au stationnement



PIETONS ET MÔDES DOUX

-  Permettre un maillage piéton de l'ensemble de la ZCN
-  Cheminements piétons à prolonger

VOIRIE ET ACCES

-  Redécoupage de l'îlot : création d'un nouveau maillage viaire
-  Accès aux parkings des commerces depuis les espaces publics

IMPLANTATION

-  Façades alignées à l'échelle de l'îlot, possibilité d'implantation en limite
-  Implantation parallèle à la voirie, alignée à l'échelle de l'îlot, en retrait de la limite de parcelle pour permettre l'installation de pleine terre
-  Façades et accès principaux

PAYSAGE

-  Végétalisation en limite de parcelle confortant les plantations de l'espace public
-  Accompagnement paysager de la magistrale nord/sud
-  Accompagnement paysager des cheminements piétons
-  Accompagnement paysager de la RD, masquant les façades arrière et permettant la lisibilité des enseignes commerciales
-  Espaces libres paysagers, dédiés au continuités piétonnes et au stationnement

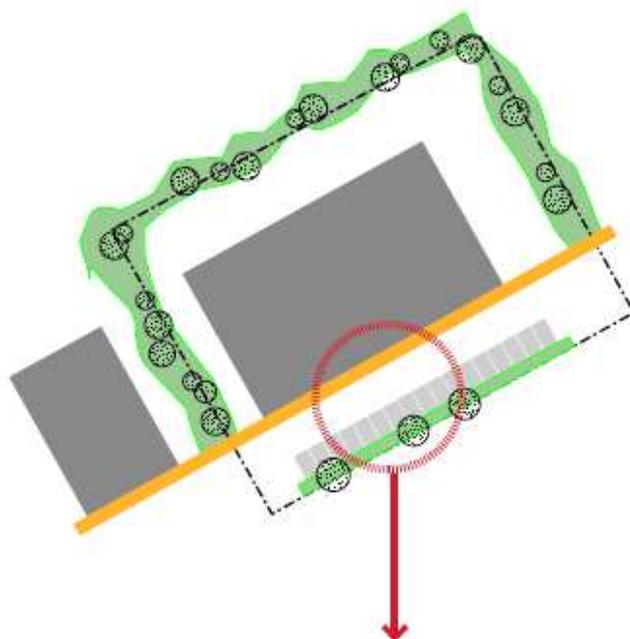
• **Mettre à niveau et harmoniser le cadre bâti existant**

- Intégrer les constructions dans leur environnement proche et produire un effet d'ensemble cohérent en conférant une certaine unité aux bâtiments, à travers leur implantation, leur volumétrie, et par les choix architecturaux, de matériaux ou encore de teintes. Une attention particulière sera portée sur la signalétique des bâtiments, en veillant à limiter les enseignes qui devront toutefois être visibles et conçues de manière sobre.
- Garder une simplicité dans le traitement des volumes : les bâtiments devront être des volumes composés de formes élémentaires et simples (sans ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment).
- Eviter le recours à un trop grand nombre de matériaux différents sur une même façade (3 maximum sur une même façade).
- Marquer la façade principale par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les façades latérales et arrière qui devront être traitées avec soin.
- Eviter les teintes très colorées et à fort contraste avec l'environnement de même que les couleurs vives ou trop claires et les effets de polychromie. Les effets de brillance (reflet et éblouissement) seront évités en façade principale.
- Intégrer au volume des bâtis les installations et locaux techniques (ventilation, coffret...).
- Intervenir sur le bâti dans une logique de conception bioclimatique pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, et viser la sobriété en termes de consommation énergétique. Les choix des matériaux et éclairages devront s'inscrire dans une démarche de respect de la santé et de l'environnement.

• **Améliorer le cadre paysager et les déplacements tous modes**

- Privilégier l'insertion des voies piétonnes en pied de commerce et de manière à créer une continuité de parcours entre les différents commerces. Des cheminements piétons protégés devront également être créés entre l'espace public et les voies piétonnes en pieds de façade afin d'accompagner la séparation entre les différents modes d'accès au commerce (changement de traitement de sol).
- Privilégier le stationnement des cycles à proximité des entrées des commerces.
- Rationnaliser les accès voiture et logistique et mutualiser autant que possible les parcours logistiques.
- Concevoir sur chaque parcelle ou îlot, les espaces non bâtis de manière à participer à la qualité paysagère globale de la zone commerciale. La part végétalisée de ces espaces présentera autant que possible une diversité en matière de strates (arborée, arbustives ou herbacées) et d'essences, de préférences locales.
- Masquer et intégrer les aires de stockage dans l'aménagement.
- Eviter les clôtures entre espaces public et privé, afin de favoriser la continuité paysagère. La limite entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée. En cas de mise en œuvre de clôtures, elles devront systématiquement être doublées de végétation.
- Gérer les limites séparatives par des clôtures permettant la transparence visuelle et les doubler par des haies. Dans un objectif de favoriser le développement de la biodiversité dans le projet, les murets sont proscrits et une perméabilité entre le sol et le bas de la clôture est à aménager pour permettre la circulation de la petite faune.
- Les préconisations relatives au traitement du paysage en limite en lien avec les espaces publics ou privés sont retranscrites sur les schémas ci-après.

TRAITEMENT DU PAYSAGE EN LIMITE EN LIEN AVEC LES ESPACES PUBLICS :
Le paysage «urbain»



Plantation à préconiser en limite de propriété privée / façade principale

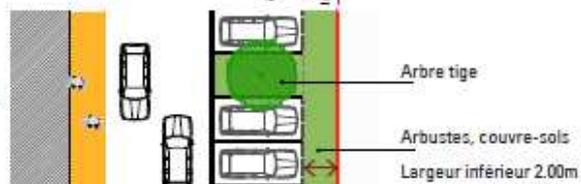
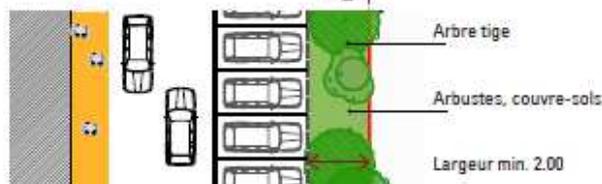
Cas de figure 1 : lorsque la bande plantée présente une largeur de minimum 2 m entre le stationnement et la voirie publique.

Cas de figure 2 : lorsque la bande plantée à créer est inférieure à 2m , préconisation de plantation entre les places de stationnement.



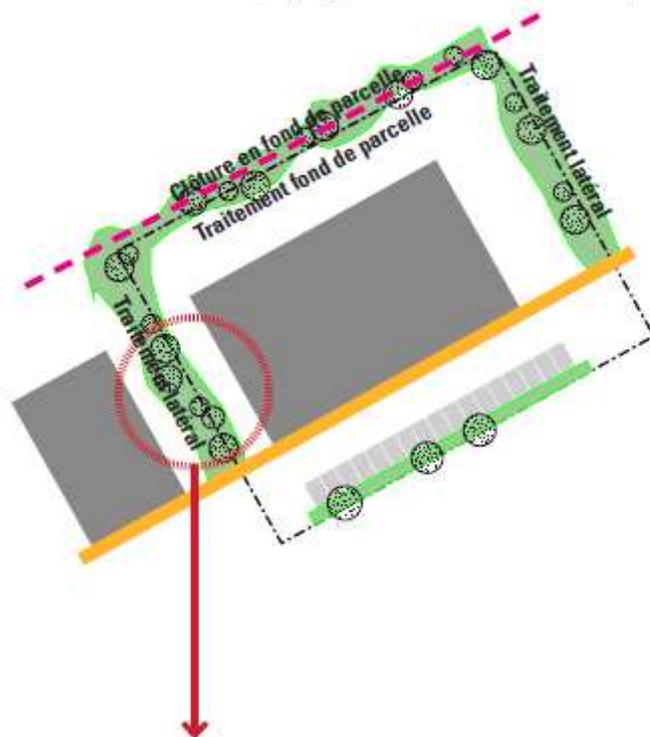
Commerces
Pied de façade piéton
Arbres tiges
Arbustes couvre-sols
largeur min. 2,00 m
limite public

Commerces
Pied de façade piéton
Stationnement
Arbres tige
Arbustes, couvre-sols
Arbres couvre-sols
largeur inférieure 2,00 m
limite public



TRAITEMENT DU PAYSAGE EN LIMITE EN LIEN AVEC LES ESPACES PRIVÉS :

La séquence «naturelle» : Traitement du paysage en limite en lien avec le parcellaire privatif ou avec le canal.



Cas de figure : lorsque la bande plantée présente une largeur de minimum 2 m entre le stationnement et la voirie publique.

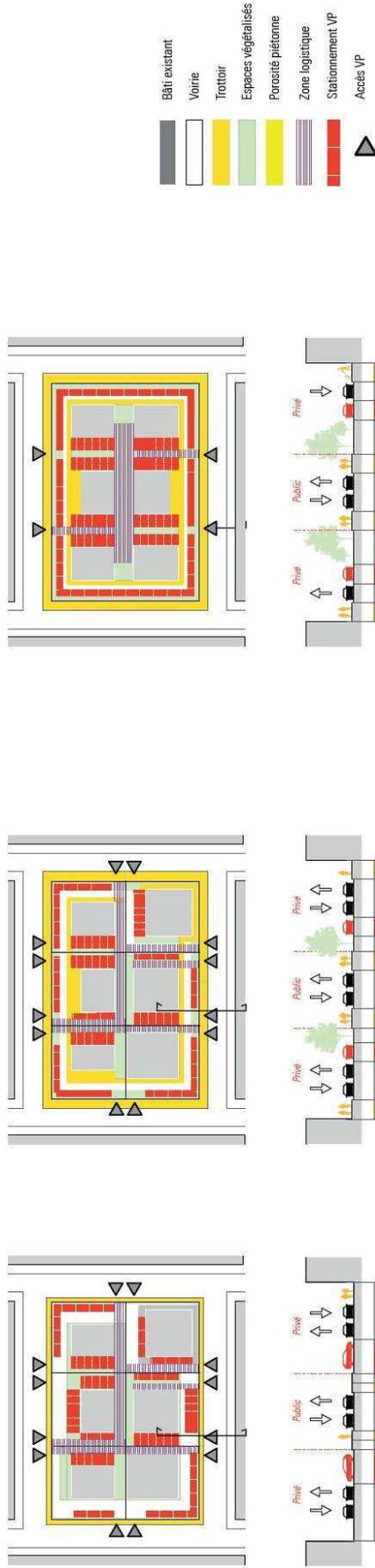


• **Optimiser les opérations de démolition / construction / réhabilitation lourde**

Les dispositions énoncées ci-dessus relatives aux interventions sur l'existant dans les secteurs dédiés aux activités commerciales s'appliquent également aux opérations de démolition /construction/réhabilitation lourde. En complément, ces opérations s'attacheront à répondre aux objectifs suivants :

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal plus haut (jusqu'à 25 mètres maximum) dans les différentes polarités identifiées au sein du projet de restructuration. Ces bâtiments signaux pourront s'implanter sur les polarités commerciales identifiées au plan à l'exception de la polarité Nord à proximité des logements. La qualité architecturale et l'implantation de la construction dans son environnement seront traitées avec attention pour assurer une bonne intégration de cet élément repère dans le grand paysage.
- Exploiter l'opportunité offerte par les opérations de démolition / construction / réhabilitation lourde d'optimiser l'organisation et le fonctionnement des aménagements à l'échelle de la parcelle, puis de l'îlot :
 - en mutualisant à terme les accès, le stationnement et la logistique afin de réduire l'impact des véhicules et valoriser les déplacements des modes actifs ;
 - en reprenant les alignements bâtis (pour permettre la mutualisation des cheminements véhicules et permettre un alignement cohérent d'une parcelle à l'autre) sans diminution de la surface commerciale ;
 - en limitant l'emprise des voies internes de desserte avec des contre-allées simple sens ;
 - en favorisant la liaison des aménagements des espaces piétons au droit des façades d'une parcelle à l'autre ;
 - en développant une logique paysagère à l'îlot par strates ;
 - en mutualisant la gestion des déchets.

DE LA LOGIQUE PARCELLAIRE À L'ÉCHELLE DE ÎLOT : EXEMPLE D'OPTIMISATION



Aujourd'hui

- Logique à la parcelle
- Démultiplication des accès et voiries internes (6 voies)
 - Trottoirs inexistant
 - Pas de traitement commun paysager
 - Pas de traitement des limites

TEMPS 1 de la valorisation

- Logique à la parcelle
- Accès et voies existantes maintenus
 - Trottoirs extérieurs à l'îlot
 - Aménagement des accès mode doux au droit des façades et connexion piétonne entre les bâtis
 - Stationnement vélos à proximité des entrées
 - Implantation d'éléments de paysage (gestion des limites, en masque de la gestion des déchets..)

TEMPS 2 de la valorisation

- Logique à l'îlot
- Mutualisation à terme des accès, du stationnement et de la logistique
 - Extensions possibles, reprise alignement bâti si nécessaire pour permettre la mutualisation des cheminements des véhicules
 - Desserte interne via contre allée simple (4 voies)
 - Aménagement des espaces piétons au droit des façades support d'aménagement, mobiliers, stationnement vélos...
 - Logique paysagère à l'îlot par strates

Requalification de la partie Nord de la ZCN en zone d'habitat

- **Donner une vocation d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle**
 - Requalifier la partie Nord de la ZCN en zone urbaine mixte destinée principalement à de l'habitat et pouvant accueillir des services et commerces de proximité, équipements et activités en rez-de-chaussée de bâti et compatibles avec la vocation résidentielle du quartier et des quartiers environnants.
 - Développer des rez-de-chaussée qualitatifs le long de la route de Strasbourg, notamment autour du giratoire (traitement et programmation des rez-de-chaussée : pas de logements mono-orientés vers la route, aucun logement en rez-de-chaussée autour du giratoire, pas de locaux techniques ou de murs aveugles...).
 - Privilégier l'implantation de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée autour du giratoire.
 - Intégrer les différentes nuisances du site pour proposer des solutions urbaines, paysagères et architecturales permettant la cohabitation avec du logement : route de Strasbourg (RD 263 : qualité d'air et pollution sonore), autoroutes (qualité d'air et pollution sonore), voie ferrée à l'ouest (pollution sonore), zone commerciale (ponctuellement selon les activités : qualité d'air, pollution sonore, vues peu qualitatives). Cette contextualisation implique également une organisation des logements et un traitement des façades et prolongements extérieurs spécifiques.
 - Limiter les conflits de cohabitation avec les locaux d'activités existants et intégrer leurs contraintes fonctionnelles (éléments techniques en 5ème façade, façades techniques, cour logistique...).
- **Marquer l'entrée de ville et le quartier résidentiel et leur donner une cohérence**
 - Marquer la porte d'entrée du quartier et de la commune au niveau du carrefour RD 263/ rue des Artisans.
 - Réaménager la rue des artisans pour la rendre plus résidentielle et plus apaisée et créer des voies connectées sur les rues du quartier des Perdrix.
 - Créer une transition naturelle entre le quartier résidentiel et la zone commerciale.
 - Participer à la création des différentes ambiances urbaines et à la valorisation des paysages remarquables existants : canal, grand paysage (plaine agricole du Kochersberg), boisement existant...
 - Moduler les hauteurs des constructions en fonction des constructions existantes à proximité des éléments de contexte (paysage à valoriser, zones techniques peu qualitatives...) :
 - gérer des transitions bâties avec le quartier des Perdrix (gabarit urbain plus bas) en limitant la hauteur des constructions au gabarit des habitations voisines ;
 - gérer les transitions bâties avec les constructions du nouveau secteur résidentiel en harmonisant les hauteurs et le traitement des limites.
 - Développer un alignement bâti discontinu en recul de l'espace public afin de créer un espace de transition d'une profondeur de l'ordre de 5 mètres. Cette ponctuation d'éléments bâtis participera à l'ambiance urbaine en créant un nouvel ordonnancement le long des espaces publics, tout en permettant des vues et transparences vers les cœurs d'ilot privatifs et les espaces paysagers.
- **Mettre en valeur les atouts du paysage pour le nouveau quartier**
 - Proposer des vues vers les grands paysages.
 - Aménager des transitions végétalisées entre le futur quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le futur quartier d'habitat et le quartier des Perdrix. Ces transitions végétalisées seront non bâties et assureront des continuités paysagères et écologiques Est-Ouest, entre la voies SCNF et le canal. Le parti pris végétal favorisera une diversité paysagère en intégrant les essences locales et développera trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée).

- S'appuyer sur la proximité du site pour valoriser le canal et créer un élément identitaire des lieux (faune et flore spécifiques). Le projet participera ainsi à la mise en valeur du cours d'eau (place de l'eau dans le projet paysager contextualisé, aménagement des berges, création/cadrage de vues vers l'eau, orientation des bâtis et des logements...).
 - Remettre le canal en contact avec le paysage environnant (végétation, alignements d'arbres...).
 - Gérer les limites par des clôtures permettant la transparence visuelle et les doubler par des haies vives. Dans un objectif de favoriser le développement de la biodiversité dans le projet, les murets seront proscrits et une perméabilité entre le sol et le bas de la clôture est à aménager pour permettre la circulation de la petite faune.
 - Planter les limites sur domaine public avec un minimum de deux strates végétales (arborescente et arbustive en intégrant des arbres de moyen jet ou des cépées) sur une épaisseur de pleine terre de minimum deux mètres. Une plantation en quinconce est à privilégier pour favoriser le développement de la végétation. La mise en place d'une clôture rigide est possible sous condition qu'elle assure une perméabilité visuelle et que sa hauteur se limite à 1,20m.
 - Assurer la transition entre l'espace public et les premières façades bâties (recul d'alignement) par un aménagement paysager le long des espaces publics :
 - le stationnement motorisé y est proscrit le long de la rue des Artisans, la rue du Commerce et la rue de Reichstett ;
 - des jardins et terrasses privés peuvent être réalisés dans cette bande végétalisée, à condition d'assurer un écran végétal le long des espaces publics afin de gérer l'intimité de ces espaces privés.
 - Développer une diversité de l'offre en habitat en s'appuyant sur le contexte urbain et paysager afin de le mettre en valeur au profit des futurs habitants (lien au canal côté Est, lien vers le grand paysage à l'Ouest de la route de Strasbourg, quartier jardiné des Perdrix...) :
 - diversité des formes d'habitat : individuel groupé, intermédiaire, collectif ;
 - diversité des espaces extérieurs et usages : jardins en pleine terre, terrasses, balcons, espaces partagés...
 - Aménager les espaces privés extérieurs en cohérence avec la stratégie paysagère du quartier.
- **Permettre une desserte et un stationnement appropriés aux fonctions du quartier**
- Eviter toute circulation liée à la zone commerciale dans le quartier d'habitat.
 - Privilégier les modes actifs (piéton, cycliste) :
 - création de liaisons douces entre le quartier des perdrix et le futur quartier d'habitat pour permettre notamment aux habitants des perdrix d'accéder aux futurs services et équipements implantés à proximité ;
 - pas d'impasse pour les parcours pour les modes actifs ;
 - parcours piétons sécurisés, à distinguer des espaces de circulation motorisée, y compris parking et zones de manœuvre, quelle que soit l'échelle du projet ;
 - permettre l'accès aux logements par des venelles de desserte en cœur d'ilot ou depuis la rue au niveau des rez-de-chaussée.
 - Gérer au maximum le stationnement lié au programme sous les bâtiments, avec des rampes intégrées aux bâtiments. En cas de stationnement aérien, celui-ci devra faire partie intégrante du projet paysager, être arboré et privilégier des matériaux perméables.
 - Au regard de la taille de l'opération, les besoins en stationnement pour les visiteurs sont à intégrer dans le projet afin de ne pas impacter le quartier limitrophe (pression stationnement). Ces besoins peuvent se gérer en aérien sous condition d'être arborés et de faire partie intégrante du projet paysager. Cet élément est à gérer par opération.
 - Mutualiser autant que possible les espaces de stationnement et leurs accès.

Carte n°2 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement sur la partie Nord à requalifier en zone d'habitat



Aménagement de la zone d'activités au Sud-Ouest de la ZCN (Actinord)

- aménager la partie Sud-Ouest de la ZCN en zone vouée aux activités économiques, principalement commerciales,
 - les commerces s'implanteront prioritairement le long de la rue des Mercuriales,
 - les activités tertiaires/artisanales seront privilégiées dans la partie Sud pour assurer la transition avec la zone résidentielle de Mundolsheim,
- valoriser les franges Nord et Ouest de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un espace vert paysager en limite Sud du secteur d'une dizaine de mètres de largeur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les tissus constitués de Mundolsheim,
Cet aménagement végétalisé sera constitué de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
- aménager une desserte de la zone exclusivement par la rue des Mercuriales. Elle sera aménagée de manière à assurer une circulation sécurisée. Aucun accès véhicule lourd direct depuis la RD 263 ou depuis le quartier résidentiel de Mundolsheim ne pourra être possible.
- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès à la gare de Mundolsheim depuis la ZCN et qui s'articulera avec les aménagements mis en oeuvre en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale,
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long de la voie ferrée. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis la rue des Mercuriales.
- développer des services et équipements liés aux pratiques intermodales en lien avec la gare de Mundolsheim, située à proximité.

4. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site accueille toute ou partie des fonctions suivantes :

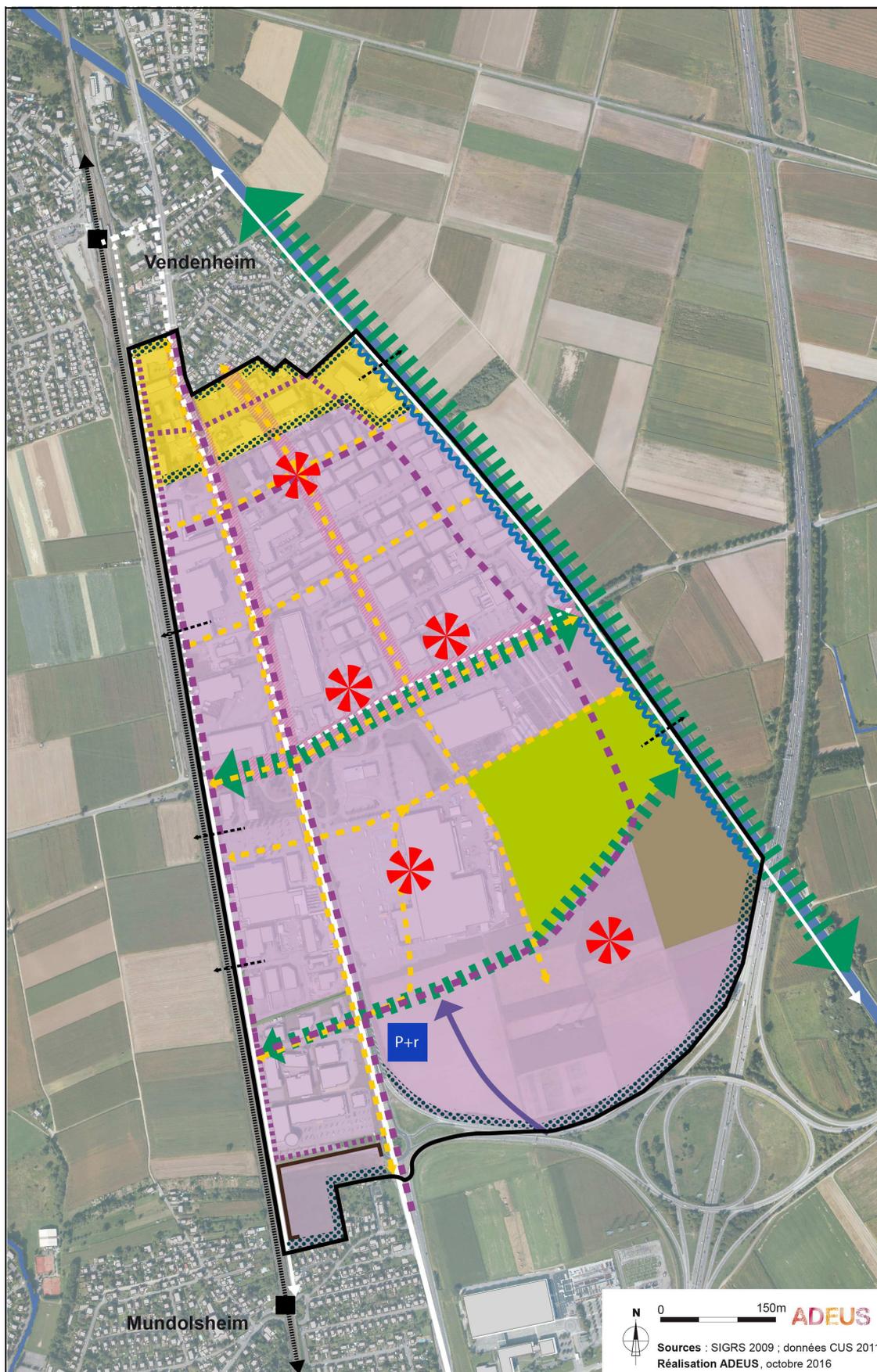
- Commerces
 - des unités commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente,
 - par exception, des unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente, uniquement le long du mail piéton central et dans les galeries marchandes,
 - de la restauration et des services en complément de l'offre commerciale.
- Entrepôts logistiques liés aux commerces de la zone
- Artisanat
- Bureaux
- Services publics ou d'intérêt collectif
 - pôle multimodal,
 - équipement d'agglomération,
 - équipement(s) de proximité (crèche, résidence sénior,...).
- Equipement de sports / de loisirs
- Habitation
 - différentes formes urbaines d'habitat pourront être développées (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif)
 - la zone à vocation d'habitat au Nord de la ZCN devra comprendre au minimum 40 % de logements locatifs aidés, répartis de manière équilibrée au sein de la zone
- Hébergement hôtelier
- Agroparc

La partie au Nord de la ZCN, entre la voie ferrée et la route de Strasbourg, pourra être requalifiée dans un second temps en zone d'habitat. Cette évolution nécessitera une procédure adéquate pour faire évoluer le document d'urbanisme.

Légende

	périmètre de la ZAC
	secteur à dominante habitat
	secteur à dominante activités et commerce
	secteur à dominante de loisir à optimiser
	espace agricole à préserver / valoriser
	espace public à aménager / valoriser
	polarité commerciale structurante à aménager / à développer
	gare ferroviaire et polarité potentielle à développer
	principe de voirie primaire
	principe de bouclage des circulations
	nouvel accès depuis l'échangeur à créer
	réseau vélo structurant existant / à créer / à améliorer
	principe de chemin modes actifs à créer
	continuité écologique, paysagère à conforter / à créer
	berges à aménager
	principe de mail privilégiant les modes actifs
	espace de transition à traiter
	façade à valoriser
	perméabilité visuelle à maintenir / à créer

Carte n°3 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement





PLU

plan local d'urbanisme

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 1

4.3. OAP Intercommunales



DOSSIER APPROUVÉ
27 SEPTEMBRE 2019

ADEFU
1929

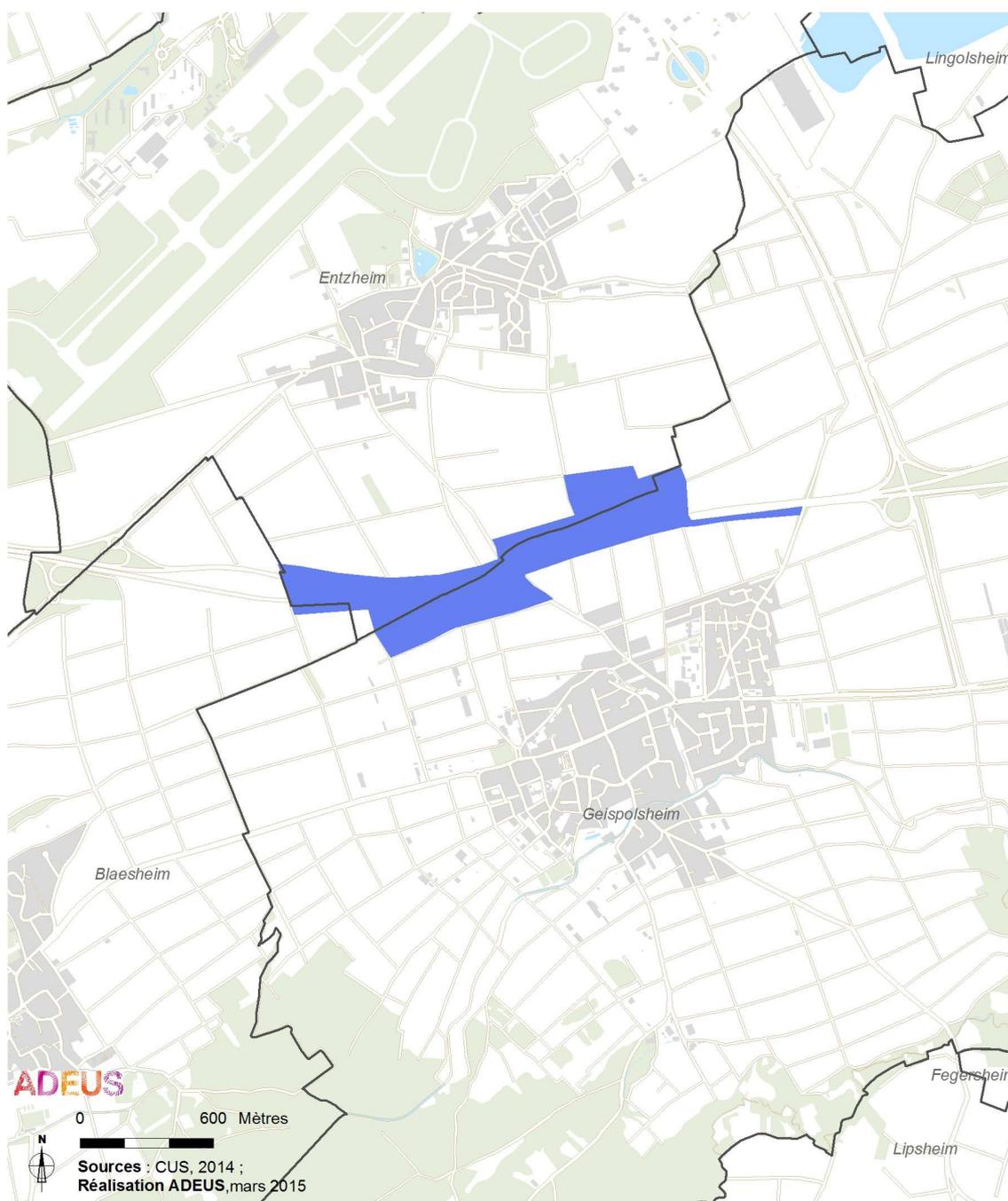
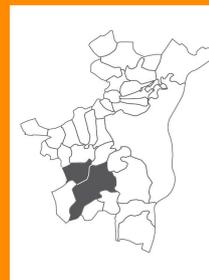
Strasbourg.eu
eurométropole

direction *urbanisme*
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

- I Aménagements paysagers aux abords de l'auto-
route « A35 »
- II Secteur de la zone d'activité nord de l'aéroport
- III Aménagement du quadrant IV
- IV Portes de Hausbergen
- V Secteur de la zone d'activité intercommunale
des Maréchaux
- VI Secteur des Grands Moulins

COMMUNES DE ENTZHEIM ET GEISPOLLSHEIM : « AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS AUX ABORDS DE L’A35 »



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Ce secteur, classé en zone agricole au règlement graphique, est localisé à cheval sur les bans communaux d'Entzheim et Geispolsheim, le long de l'autoroute A 35.

Il couvre à minima une bande de part et d'autre de l'emprise autoroutière de 50 mètres au Nord, côté Entzheim et 20 mètres au Sud, côté Geispolsheim, y compris l'élargissement de l'A 35 prévu en emplacement réservé en prévision de la jonction avec la future Rocade Sud.

Il s'étend par endroits sur des terrains comportant déjà des ensembles végétalisés (bosquets, haies, vergers, ect ...), notamment sur le léger relief situé au Nord de l'A 35.

Les zones urbanisées d'Entzheim et de Geispolsheim se situent à quelques centaines de mètres seulement de cette infrastructure qui génère de nombreuses nuisances pour les habitants. Celles-ci sont en partie atténuées par l'environnement naturel au Nord (talus, végétation existante).

2. DESTINATION DU SECTEUR

Les emplacements réservés sur le plan de zonage sont destinés à l'acquisition du foncier pour mener à bien la création d'espaces végétalisés contribuant aux continuités écologiques de part et d'autre de l'A35.

Les principes de cette OAP visent à renforcer les protections naturelles déjà en place contre les nuisances acoustiques et à améliorer la qualité de l'air, même partiellement, ainsi que la qualité paysagère des abords de l'autoroute A 35.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur devra faire l'objet d'un traitement paysager grâce à une végétalisation comportant des plantations sur plusieurs strates (dont à minima une strate arborée).

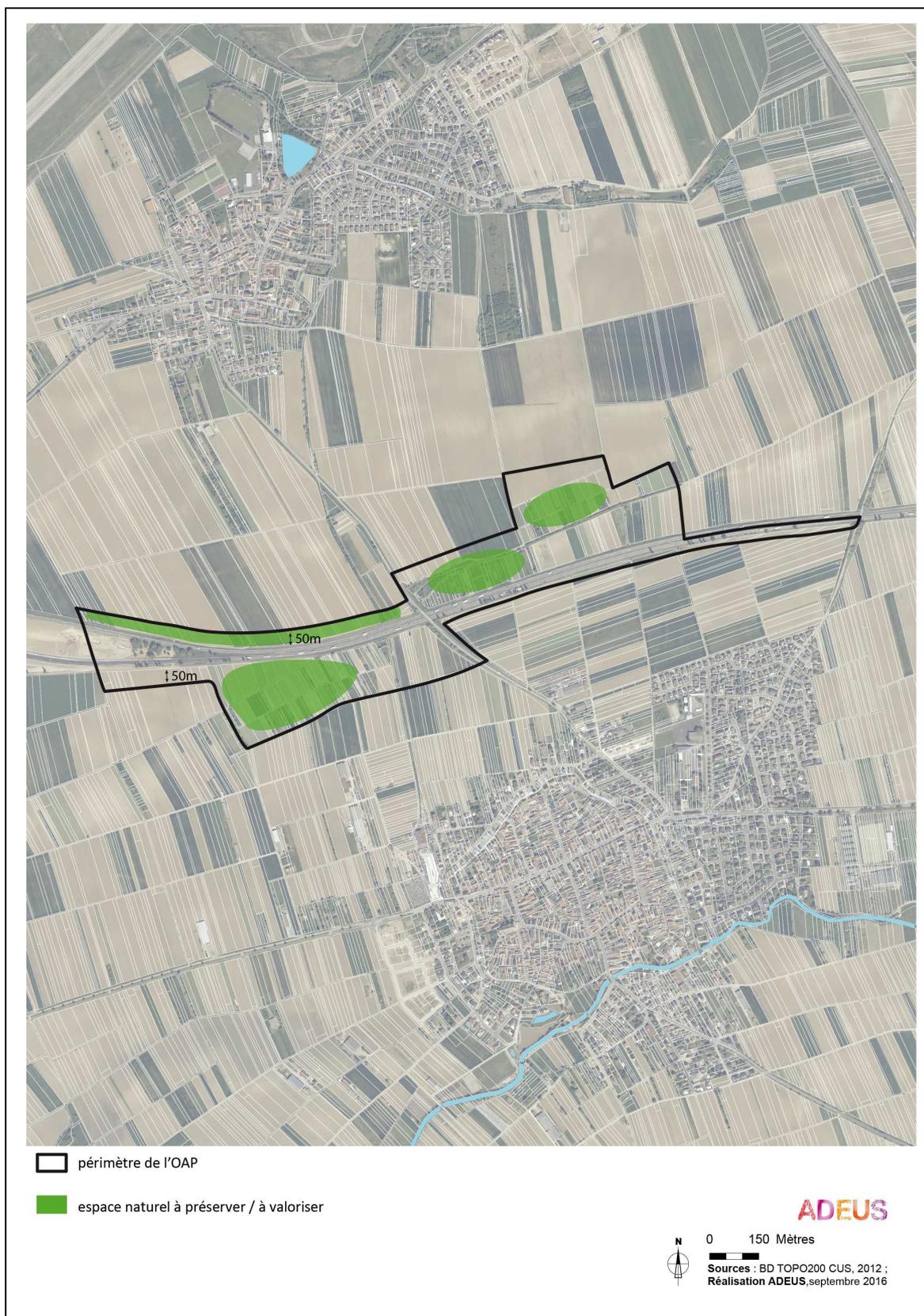
La nature des plantations devra permettre :

- d'atténuer les nuisances sonores vis-à-vis des zones urbanisées d'Entzheim et de Geispolsheim,
- de favoriser à la fois les continuités écologiques et la qualité paysagère des abords de l'infrastructure.

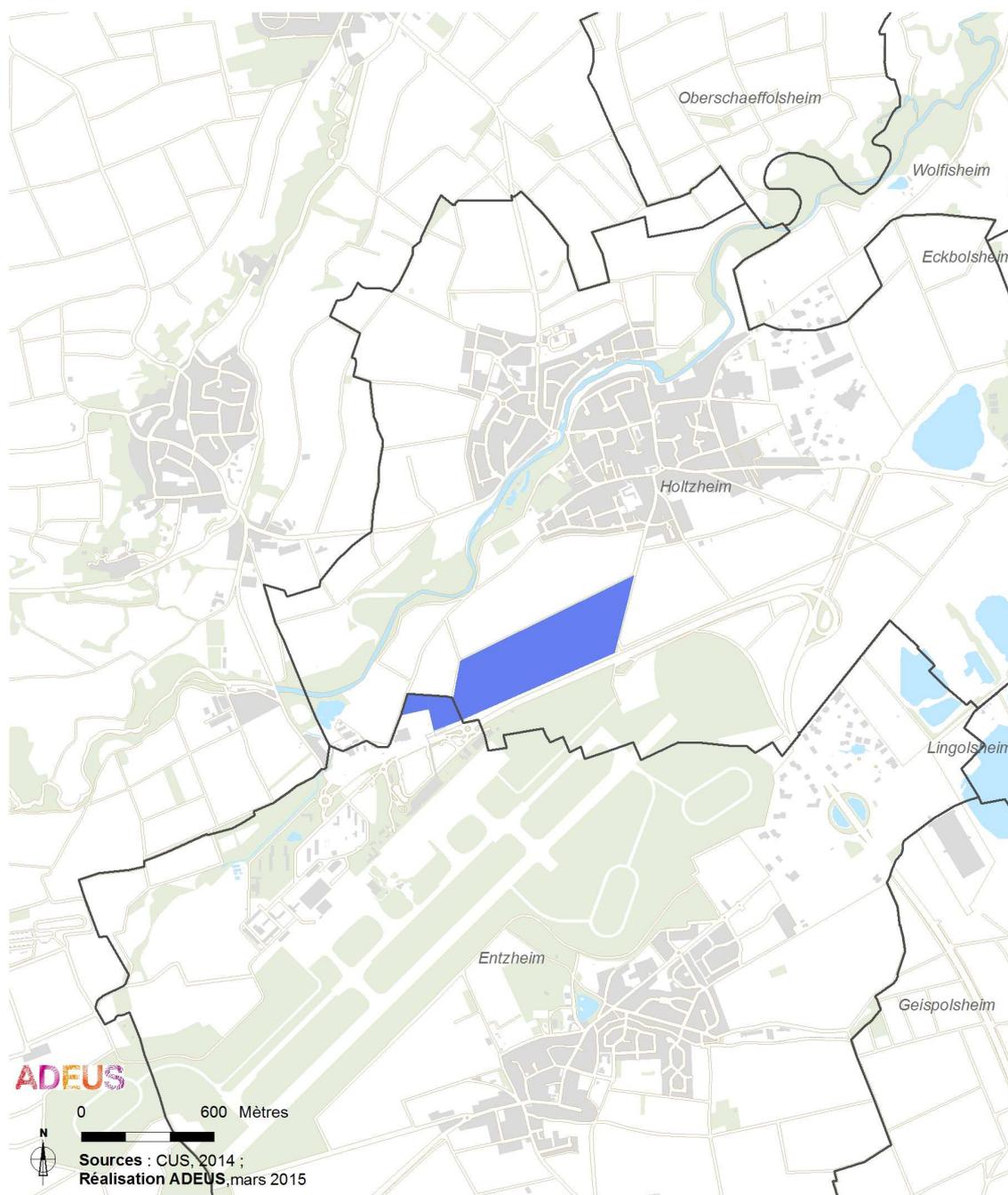
Les ensembles arborés et arbustifs existants, en particulier ceux identifiés sur le schéma ci-après doivent être préservés et si possibles renforcés.

Les chemins d'exploitation existants devront être maintenus de manière à continuer à desservir les parcelles agricoles.

Carte n°1 : Schéma de principes - Aménagements paysagers aux abords de l'A 35



COMMUNES DE ENTZHEIM ET HOLTZHEIM : « SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ NORD DE L'AÉROPORT »



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Ce secteur se situe à l'extrémité Sud-Ouest du ban communal au contact de la voie ferrée Strasbourg-Molsheim et de la RD 221 (route d'accès à l'aéroport).

Il se situe sur un point singulier de l'agglomération strasbourgeoise, à la fois intégré au site de l'aéroport de Strasbourg et desservi par une gare.

Cette situation unique, sur un site identifié (au PADD) comme étant de rang métropolitain, lui confère un rôle spécifique.

Le site bénéficie d'une grande visibilité vis-à-vis des infrastructures de transport (aéroport, voie ferrée Strasbourg - Piémont des Vosges, RD 221), qui lui confèrent une position de " porte d'entrée " sur le territoire strasbourgeois. De plus, il bénéficie d'une excellente desserte par le train, cadencé au quart d'heure.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Compte tenu de sa situation au droit de la plateforme aéroportuaire et d'une gare ferroviaire, le secteur d'extension a vocation à recevoir des activités tertiaires ou de production à haute valeur ajoutée ou encore des vocations liées à l'activité de l'aéroport. Dans ce cadre, il convient d'imaginer un nouveau quartier qualitatif, traité au regard de ces fonctions spécifiques, de sa visibilité et de son excellente desserte par les transports en commun.

Ces paramètres plaident en faveur d'une économie de l'espace et d'une certaine densité, ainsi qu'en faveur d'un traitement de qualité sur les plans urbain, architectural et paysager.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

3.1. INTÉGRATION QUALITATIVE DE LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

Pour limiter les impacts visuels et sonores de cette nouvelle zone d'activités à l'encontre des habitants de la partie Sud du village, un tampon végétal viendra border la limite Nord de la zone. D'une épaisseur assez importante pour être efficace (30 mètres), il sera composé d'une haie arbustive avec plusieurs strates végétales et d'essences variées assurant une couverture végétale quasiment tout au long de l'année.

Au moins 30 % de la superficie de chaque lot devront en outre être aménagés en espaces verts. Toutefois, le tiers de cette surface pourra être utilisé comme parking à condition d'être plantée d'un arbre de haute tige pour 3 places de parking et être non imperméabilisée.

Les espaces verts devront comporter une densité de 15 arbres de haute tige d'essences locales à l'hectare.

Les plantations réalisées sur les aires de stationnement devront former des alignements végétaux permettant de structurer visuellement l'espace des parkings.

Les façades "nobles" des bâtiments d'activités devront être orientées vers l'aéroport et la voie ferrée. Elles serviront à diffuser une image positive de la zone mais aussi du dynamisme économique de la région strasbourgeoise. Les abris fixes ou mobiles, ainsi que les dépôts de matériaux devront respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres devront comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

Les armoires techniques, tels que les transformateurs électriques, devront être "habillées" de manière à en faire des éléments architecturaux bien intégrés dans ce nouveau paysage urbain.

L'attention sera également portée aux types de clôtures qui seront utilisées et une certaine harmonie devra s'en dégager. Une signalétique homogène pour l'ensemble de la zone est vivement conseillée, à l'instar de celle utilisée dans le Parc d'Innovation d'Illkirch.

3.2. DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

L'accès à la zone devra se faire depuis l'Allée de l'Europe située à Entzheim.

De plus, au Sud de la zone d'activités et au-delà de la voie ferrée, la RD 221 sera aménagée avec une emprise de 25 mètres dans le cadre de l'amélioration de la desserte de l'aéroport.

Il sera également important de maintenir le passage souterrain existant sous la voie ferrée pour permettre l'accès des piétons et cyclistes en provenance d'Entzheim, ainsi que le passage des engins agricoles.

3.3. ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

Respect du Périmètre de Protection Eloignée du captage d'eau potable de Holtzheim

Etant situés pour partie dans le P.P.E, les projets de la zone devront faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents qui préciseront les interdictions, les contraintes et les prescriptions à respecter.

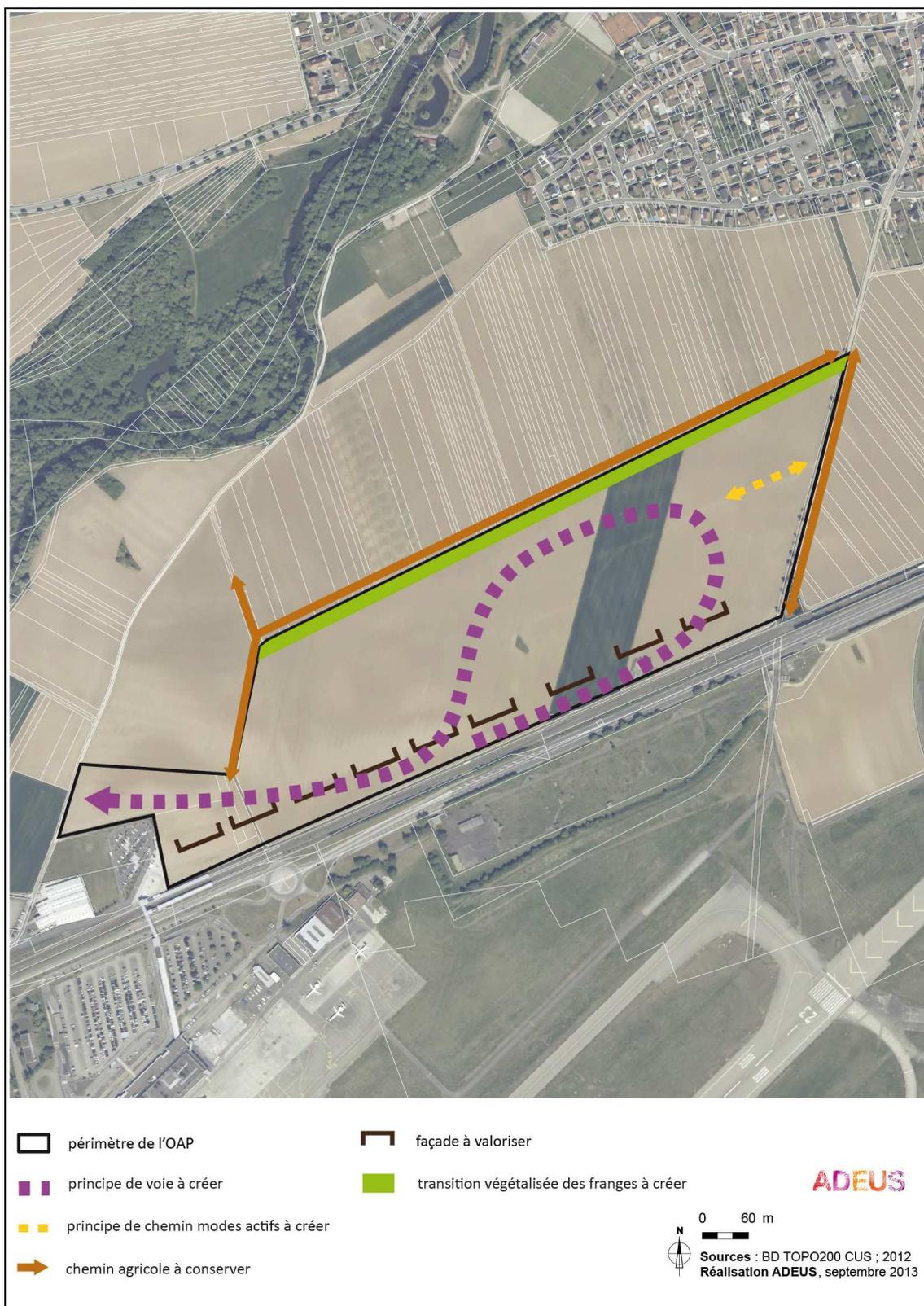
Les parkings des entreprises et le parking-relais devront être aménagés de manière à récupérer les eaux pluviales : par exemple par un système de noues végétalisées (fossés) qui permettra une limitation des rejets, une épuration des eaux et agrémenté avec la végétation offrant de l'ombre en été.

L'infiltration ou la rétention des eaux de toitures à la parcelle seront également imposées dans la partie réglementaire.

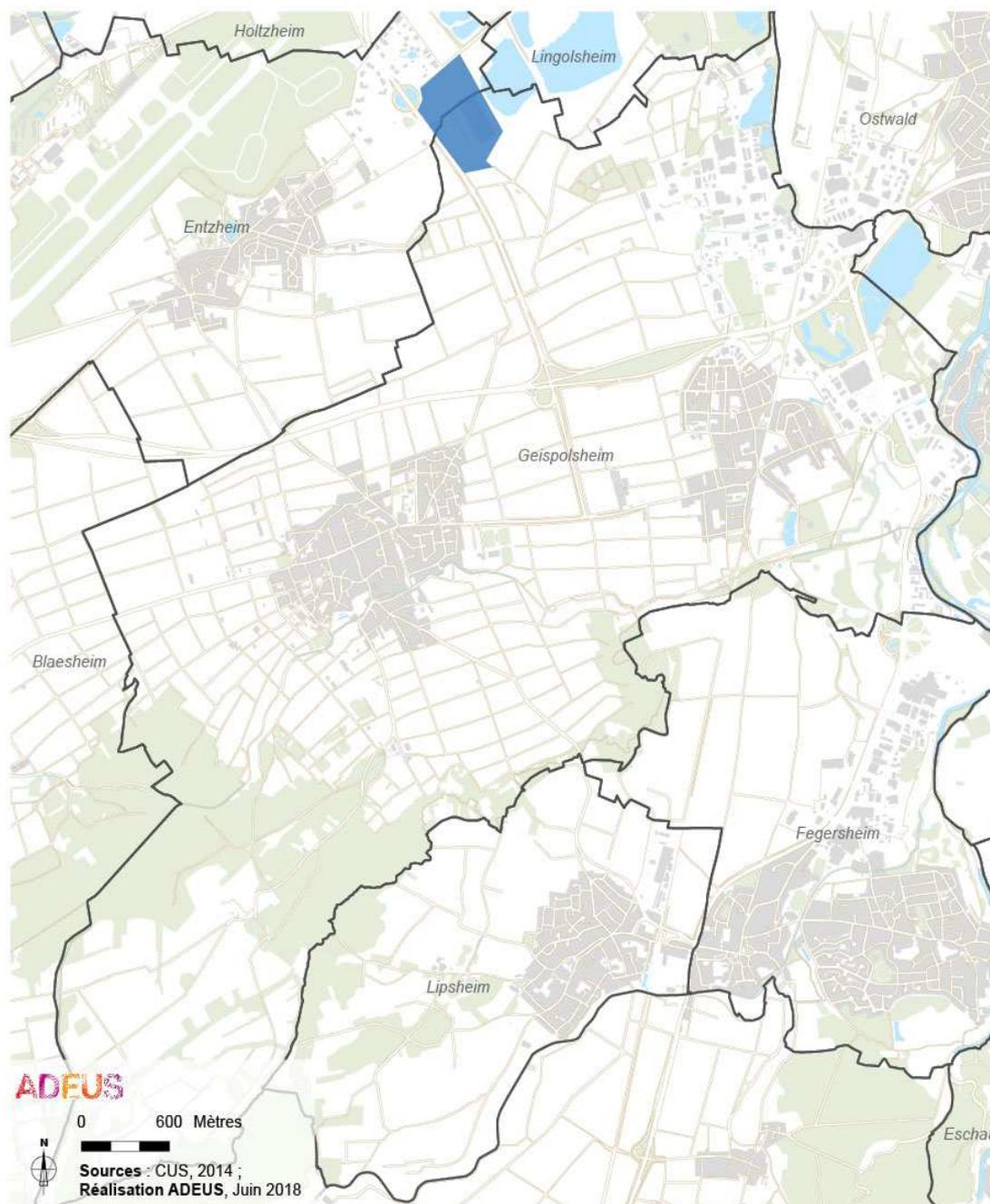
Le collecteur d'eau potable contournera Holtzheim par l'Ouest en passant dans la zone à urbanisation future destinée à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et traversera le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Holtzheim.

Enfin, les constructions devront respecter les marges de recul imposées par le passage de l'Oléoduc de Défense Commune "Aéroport de Strasbourg-Entzheim" traversant la zone.

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur de la zone d'activité Nord de l'aéroport



COMMUNES DE ENTZHEIM/ GEISPOLLSHEIM : « AMÉNAGEMENT DU QUADRANT IV DE LA ZONE D'ACTIVITES »



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

La zone d'activités de l'Aéroparc d'Entzheim, constituée de quatre quadrants, se situe à l'intersection de la RD 400 et de la RD 392.

La RD 400 est un axe routier qui permet de rejoindre l'aéroport d'Entzheim depuis l'A 35 dans un premier temps et permettra de relier la VLIO dans un second temps au niveau du giratoire de la RD 422 à Holtzheim.

L'aéroparc IV dit « QIV » est le quadrant Sud-Est.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques, industrielles, logistiques et artisanales. La proximité des voies routières lui permet une bonne desserte.

La partie Nord correspondant au ban communal d'Entzheim est déjà desservie par la rue du Néolithique et accueille d'ores et déjà des entreprises.

La partie Sud correspond au ban communal de Geispolsheim et représente 7 ha environ. Ce secteur sera desservi par l'amorce de voirie déjà créée et nommée rue de l'Age de Bronze.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

La prolongation des voies et réseaux divers permettant la desserte du secteur Sud se fera depuis la rue de l'Age de Bronze.

Une attention particulière sera apportée à la traversée du double pipeline. Le concessionnaire de cet ouvrage devra être consulté pour toute construction à proximité.

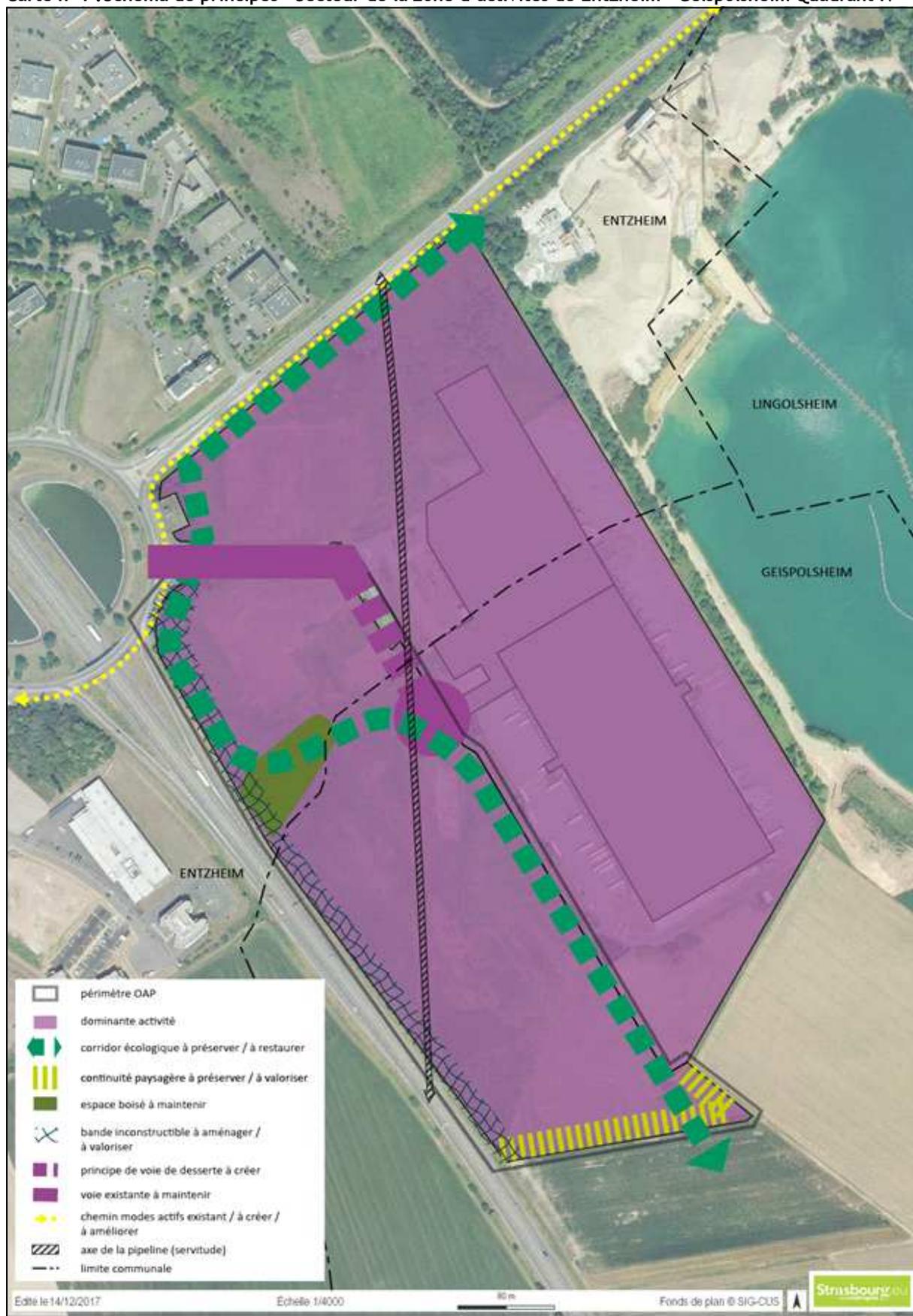
L'enjeu environnemental sur ce secteur est une donnée d'entrée pour son aménagement. Le plan de composition environnemental sera préservé et à développer/renforcer autant que possible notamment pour la partie boisée (Espace Planté à Conserver ou à Créer) et la création d'une continuité écologique le long de la parcelle, côté Est (le long de la partie urbanisée).

Ce traitement paysager et environnemental sera favorable aux deux espèces protégées (crapauds calamites et crapauds verts) présentes sur le site. L'ensemble des aménagements devra être effectué de manière à leur permettre d'évoluer sur la parcelle.

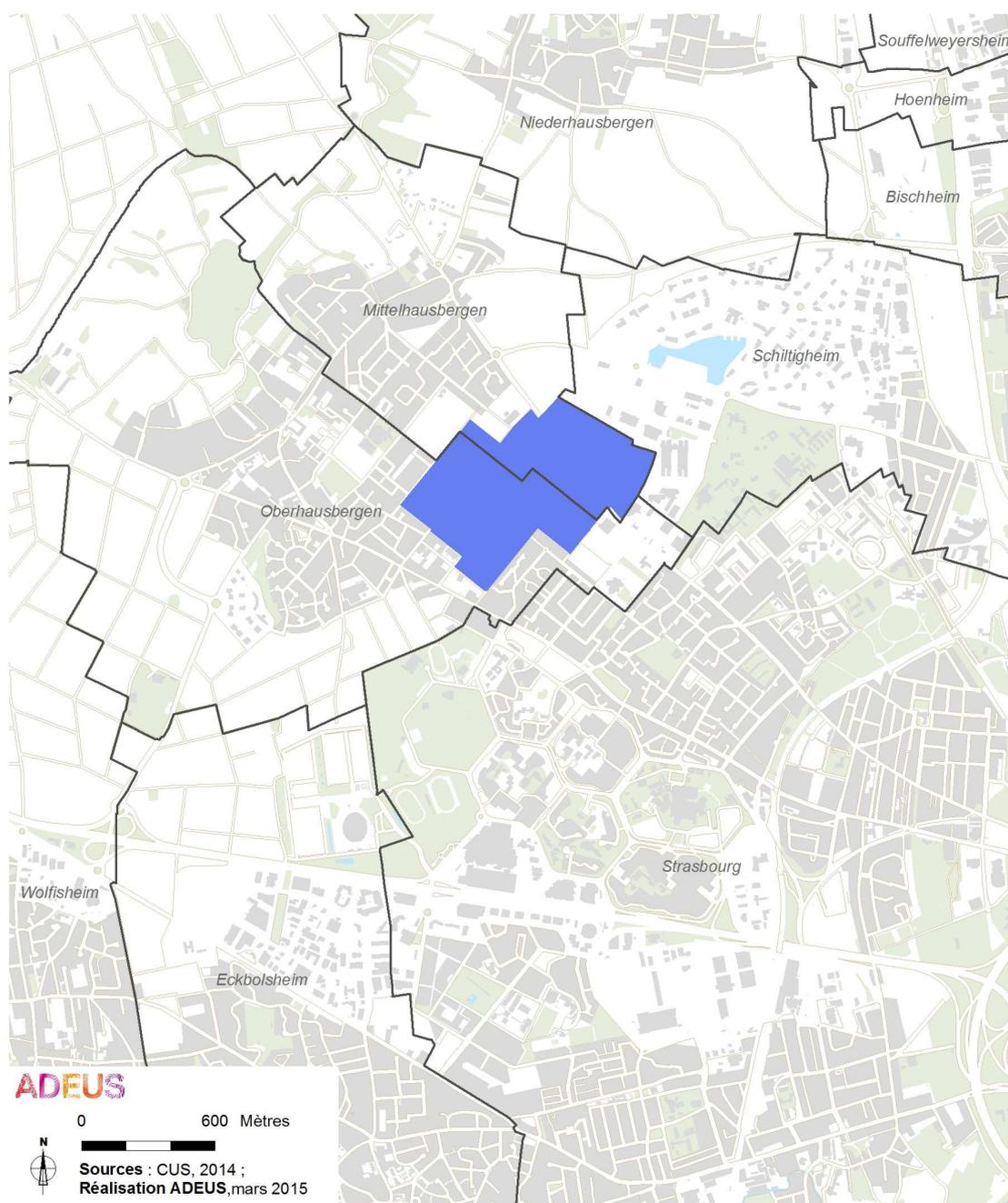
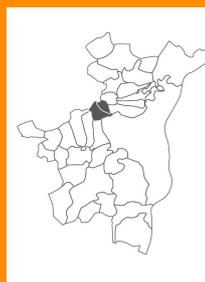
Le long de la RD 400 et depuis sont accotement, un recul de 35 m minimum est imposé par rapport à l'axe de la voie. Cet espace sera valorisé et entretenu de manière à créer une insertion qualitative du projet urbain. Il serait judicieux que le corridor ne se matérialise pas de manière linéaire, comme l'application d'une règle en suivant strictement une largeur prédéfinie. Des variations d'épaisseur seront à favoriser.

Ce secteur est une entrée de ville, le traitement architectural du bâti devra être qualitatif. Il devra en outre assurer une réelle transition entre les espaces agricoles qui prédominent aux alentours et le début de l'urbanisation marqué par cette entrée de ville.

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur de la zone d'activités de Entzheim - Geispolsheim Quadrant IV



COMMUNES DE MITTELHAUSBERGEN ET OBERHAUSBERGEN : « PORTE DE HAUSBERGEN »



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Ce vaste secteur, constitue pour une large part à un espace agricole interstitiel entre la conurbation de Mittelhausbergen et d'Oberhausbergen à l'Ouest, et la limite du « cœur aggloméré » ou « première couronne » de l'agglomération constitué de Cronembourg, d'une partie d'Oberhausbergen (quartier Prévert) et de Schiltigheim (E3) sur sa partie Est. Au cœur de cet espace se trouve le captage d'eau d'Oberhausbergen entouré de ses périmètres de protection. Ce secteur est également traversé par le projet de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO), artère multimodale conçue pour relier l'Espace Européen de l'Entreprise au Nord et la zone de « l'Arc Ouest » au Sud.

Plusieurs projets urbains ont été récemment engagés sur ce secteur, à savoir :

- le lotissement "Sogenal" à Oberhausbergen, à vocation mixte, comprenant des immeubles de logement et une résidence seniors qui seront complétés par une résidence hôtelière et des bureaux dans une seconde tranche à court terme ;
- l'opération "Jardins des Sources" à Mittelhausbergen, à vocation principalement résidentielle (en cours d'aménagement) ;
- l'extension de l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim, à vocation tertiaire, du côté Nord de la route de Strasbourg (RD 31), comprenant notamment la récente réalisation d'une école d'ingénieurs (ECAM) ;
- la récente réalisation d'une moyenne surface commerciale, également du côté Nord de la route de Strasbourg, à Oberhausbergen.

Le présent document inclut des principes d'aménagement détaillés sur le secteur de zone IAUB, situé à l'Ouest du site SOGENAL à Oberhausbergen.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Cet espace se trouve donc à la charnière de plusieurs territoires et enjeux stratégiques, d'où le périmètre d'OAP relativement élargi. Celui-ci intègre notamment :

- le captage d'eau d'Oberhausbergen et son périmètre rapproché, qui doit rester un espace agricole ou naturel et/ou qui peut être valorisé en espace vert (jardins familiaux, promenades, espaces de plein air, etc.) dans la mesure où ces occupations restent compatibles avec les dispositions réglementaires liées au captage ;
- les espaces agricoles en frange des zones urbaines existantes et futures de Mittelhausbergen et Oberhausbergen dont les bords ont vocation à être aménagés en espaces verts, irrigués par des cheminements modes actifs. A plus grande échelle, ces espaces doivent permettre de maintenir ou d'aménager une continuité agricole/naturelle " Nord-Sud " entre Niederhausbergen et Wolfisheim ;
- la zone d'urbanisation future à Oberhausbergen, située à l'Ouest du site " Sogenal " (dont elle est séparée par la rue Albert Camus), destinée à accueillir un quartier mixte comportant principalement du logement, mais également un ou plusieurs équipements collectifs, voire d'autres types d'activités compatibles avec l'environnement résidentiel du secteur tel que cela est défini au règlement de la zone concernée ;
- la zone d'urbanisation future à Mittelhausbergen prolongeant la zone précédente jusqu'à la route de Strasbourg (RD 31), qui constitue une réserve foncière à moyen/long terme dont la vocation précise reste à définir ;
- la réserve foncière destinée à des activités économiques à Mittelhausbergen, du côté Nord de la RD 31 et en continuité de l'Espace Européen de l'Entreprise et du Campus Universitaire. Les futures constructions qui s'implanteront le long de la route de Strasbourg devront garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère permettant la mise en valeur de cette entrée d'agglomération.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

3.1. DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

3.1.1. Principes applicables à l'ensemble du secteur de projet

L'organisation viaire de desserte du secteur et les accès se feront dans la continuité des voies limitrophes existantes, à savoir :

- en bordure Est de la zone d'urbanisation future d'Oberhausbergen, à partir d'une amorce de voie existante (rue Albert Camus) depuis la rue Marcel Pagnol. Cette voie devra être suffisamment dimensionnée pour pouvoir accueillir du stationnement en épis, une piste cyclable bidirectionnelle et des trottoirs plantés,
- au Nord de la réserve foncière destinée à des activités économiques à Mittelhausbergen, à partir de la rue de Zagreb.

Ces deux voies devront être raccordées à terme à la route de Strasbourg (RD 31), en lien avec l'urbanisation des deux réserves foncières de Mittelhausbergen. L'urbanisation de la zone à urbanisation future d'Oberhausbergen devra donc préserver cette possibilité, en aménageant l'amorce de voie nécessaire.

Plusieurs cheminements devront également être créés ou maintenus, notamment :

- un cheminement modes actifs continu, accompagnant la coulée verte à créer en périphérie de la zone agricole, en lisière des zones urbaines existantes et futures,
- des cheminements reliant les zones d'urbanisation future et l'espace vert périphérique tel que cela figure au plan,
- l'axe vert intercommunal Est-Ouest (appuyé sur les rues de Gimbrett, de Reutenbourg, Marcel Pagnol et de la Victoire) qui relie Cronembourg aux coteaux de Hausbergen, à valoriser pour les modes doux. Il comportera notamment un franchissement sécurisé de la future VLIO,
- un cheminement permettant de relier le Sud de l'Espace Européen de l'Entreprise et le campus de Cronembourg (secteur de l'Allée d'Athènes).

L'actuelle RD 31 sera à requalifier (à partir de son intersection avec la VLIO jusqu'à l'entrée de Strasbourg-Cronembourg) pour lui donner un caractère de boulevard urbain, en lien avec l'urbanisation future prévue autour. Le paysage urbain d'entrée de ville, depuis la RD 31 prolongée par la Route de Strasbourg devra être valorisé et faire l'objet d'un traitement qualitatif (à la fois dans la zone urbaine existante, et sur le développement urbain futur) : qualité et cohérence d'ensemble des espaces publics et des façades urbaines de part et d'autre.

3.1.2. Principes complémentaires applicables au secteur de zone IAUB

En continuité de l'allée Saint-Sauveur le Vicomte, la desserte de l'urbanisation sera également assurée par une nouvelle voie présentant une configuration d'allée plantée, avec un sens unique de circulation de part et d'autre du terre-plein végétalisé central. Cette nouvelle voie sera amenée à desservir le secteur et réaliser un bouclage avec la rue Marcel Pagnol.

Le réseau piéton-cycle du secteur de zone IAUB fera l'objet d'un maillage fin, prenant appui sur les voies à créer et reliant les cheminements existants ou projetés, conformément aux principes évoqués plus haut.

En matière cyclable, ces aménagements ont pour vocation de se connecter sur le réseau structurant existant ou projeté (par exemple la voie express " Vélostras " en cours de développement le long de la RD 31).

3.2. INTÉGRATION QUALITATIVE DE LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

3.2.1. Principes applicables à l'ensemble du secteur de projet

Les espaces agricoles situées en frange des zones urbaines existantes et futures de Mittelhausbergen et d'Oberhausbergen pourront être aménagés en espaces verts, sur une épaisseur de 15 mètres minimum. Cet espace sera le support d'un cheminement modes actifs. La végétalisation de cet espace devra permettre de créer une transition paysagère (lisière urbaine) entre les espaces agricoles et les fronts bâtis, qui pour certains d'entre eux génèreront aujourd'hui un impact visuel important dans le grand paysage. Ces espaces verts peuvent être épaissis, notamment en façade Sud-Est entre la VLIO et les secteurs résidentiels du Prévert et de la rue Marcel Pagnol, pour accueillir par exemple des jardins familiaux et des espaces de jeux de plein air et pour constituer une protection phonique par rapport aux nuisances sonores émises par la VLIO.

Ces aménagements devront tenir compte des dispositions réglementaires prescrites pour la protection du captage d'eau potable.

La vue depuis la piste cyclable reliant la rue Marcel Pagnol à la rue de la Victoire, qui offre une remarquable perspective depuis Cronembourg jusqu'aux coteaux de Hausbergen devra être préservée.

3.2.2. Principes complémentaires applicables au secteur de zone IAUB

L'espace paysagé central de l'allée Saint-Sauveur le Vicomte sera prolongé afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère avec l'urbanisation déjà existante. Il sera prolongé jusqu'au chemin rural en limite de zone et accueillera un cheminement doux.

La voie à créer sur la façade Sud-Est du secteur de zone IAUB sera également dotée d'un aménagement paysager, en cohérence avec l'espace planté à conserver ou à créer inscrit au règlement graphique (en zone UCB2).

Une transition végétalisée sera aménagée avec le secteur inconstructible en façade Ouest, en lien avec la promenade paysagère projetée. Elle sera composée d'au minimum deux strates végétalisées et d'espaces diversifiées.

Quadrillée par le réseau viaire, l'urbanisation s'organisera sous la forme d'ilots, au sein desquels des cœurs verts seront aménagés au bénéfice de la qualité de vie des futurs habitants.

Les futures constructions veilleront à constituer un front bâti, discontinu au besoin, pour structurer et rendre lisibles les espaces public et plus globalement le paysage urbain.

3.3. EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

3.3.1. Principes applicables au secteur de zone IAUB

Un ou plusieurs ilots du secteur de zone IAUB pourront accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif destinés à répondre aux besoins de l'opération et plus globalement de l'ensemble du quartier récemment urbanisé. Ces équipements devront être accessibles depuis la rue Albert Camus, avec du stationnement spécifiquement lié.

3.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.4.1. Principes applicables au secteur de zone IAUB

La hauteur maximale hors tout des constructions est règlementée au règlement graphique du PLU.

L'urbanisation du secteur de zone IAUB devra respecter un épannelage assurant une transition douce avec le tissu bâti existant, notamment sur les façades Sud-Ouest et Sud-Est du site où la hauteur des bâtiments existants est plus modeste.

3.5. PROGRAMMATION

3.5.1. Principes applicables à l'ensemble du secteur de projet

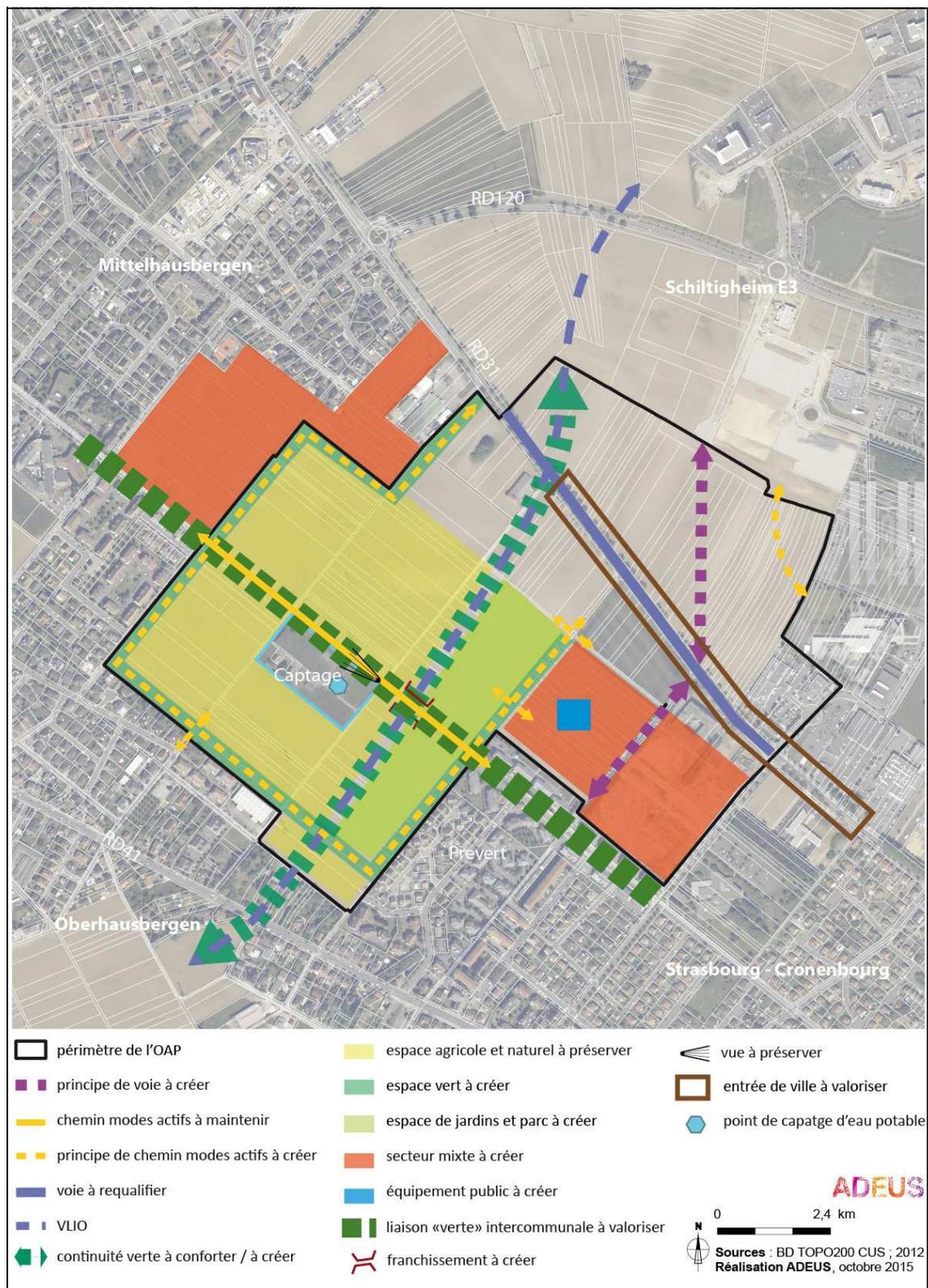
Le nombre de logements à produire devra se référer aux objectifs de production inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation " Habitat ".

3.5.2. Principes complémentaires applicables au secteur de zone IAUB

Au moins 25 % de l'opération devra être composée d'habitat intermédiaire.

Le taux de logements locatifs sociaux devra se référer aux dispositions inscrites au règlement.

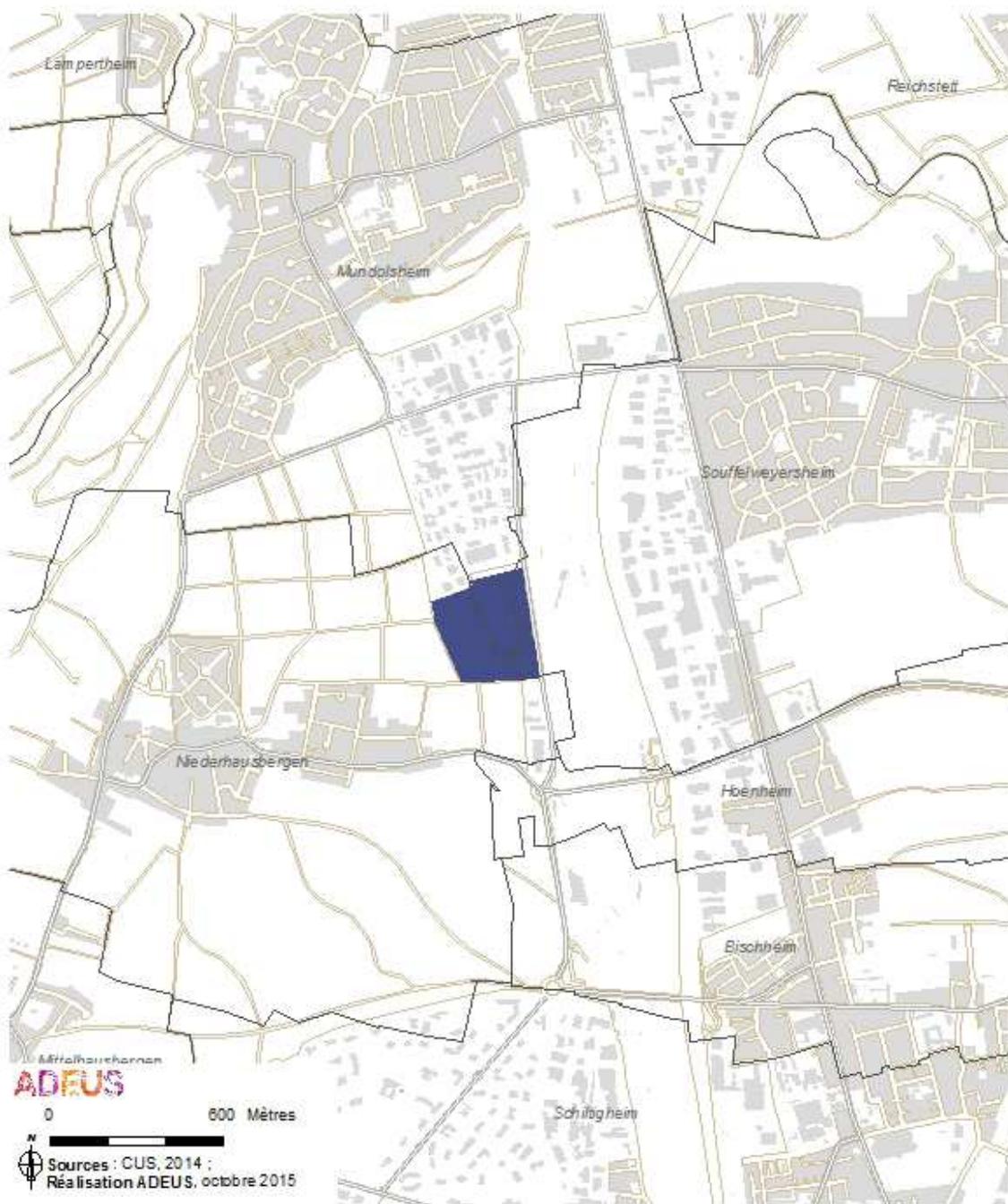
Carte n°2 : Schéma de principes - Porte des Hausbergen



Carte n°3 : Schéma de principes - Porte des Hausbergen / secteur de zone IAUB



**COMMUNES DE MUNDOLSHEIM/
NIEDERHAUSBERGEN/SOUFFELWEYERSHEIM :
« SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ
INTERCOMMUNALE DES MARÉCHAUX »**



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

La zone à urbanisation future à vocation d'activité (environ 11,8 ha) est un espace intercommunal situé sur les trois communes de Mundolsheim, Niederhausbergen et de Souffelweyersheim. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement des zones d'activités (ZA) existantes situées le long de la gare de triage, entre la ZA « Les Maréchaux » à Mundolsheim et la ZA « La Redoute » à Niederhausbergen.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités économiques à vocation industrielle et/ou artisanale.

La zone à urbanisation future à vocation d'activité intègre également un projet d'aire d'accueil des gens du voyage, d'une dizaine d'emplacements, inscrit au Schéma Directeur des gens du voyage.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

3.1. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.1.1. Desserte et organisation viaire

Une voie de desserte principale sous forme de bouclage avec la rue Foch au Nord et la rue du Dépôt au Sud devra être aménagée.

Elle devra être dimensionnée de façon à permettre la circulation des poids lourds.

Concernant les modes actifs, l'optimisation des cheminements piétons-cycles sera recherchée pour relier la ZA vers les coeurs de villages. Il s'agira d'aménager une bande cyclable le long de la rue du Dépôt, dans le prolongement de celle existante à Mundolsheim.

L'aménagement de la zone ne devra pas obérer les circulations agricoles existantes qui devront être pérennisées, notamment à l'Ouest et au Sud.

3.1.2. Prise en compte des nuisances

Cette zone est, en partie, concernée par des nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée à l'Est de la rue du Dépôt, au-delà des voies de stockage des véhicules ferroviaires. Le projet d'aménagement intégrera cette contrainte.

En complément des exigences d'isolation phonique des constructions, la composition globale ainsi que les formes urbaines (implantation et hauteur du bâti) pourront également être conçues de manière à limiter les nuisances sonores.

3.1.3. Intégration qualitative de la zone dans son environnement

L'intégration de la zone dans son environnement (transition avec le milieu agricole) appellera un traitement végétalisé des franges comportant au minimum deux strates végétales (arborées, arbustives ou herbacées) constituées d'essences locales. La frange Ouest devra avoir une épaisseur d'environ 5 mètres.

La voirie pourra faire l'objet d'un aménagement végétalisé, constitué d'essences locales.

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'intégrer harmonieusement à son environnement en termes de formes urbaines. Les façades des bâtiments donnant sur la rue du Dépôt devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces de dépôt, de stockage et les édicules techniques, devront être traités de manière qualitative (végétation, bardage,...) lorsqu'ils ne sont pas intégrés au bâtiment.

Les parkings devront être plantés d'arbres de haute tige.

3.2. CRÉATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le projet d'accueil correspond à un projet spécifique qui pourra s'implanter au sein de la zone d'urbanisation. Son aménagement pourra être réalisé indépendamment de celui de l'extension de la zone d'activités. Il comprendra une dizaine d'emplacements dont un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et sera composé de blocs sanitaires et de locaux techniques et d'accueil qui permettront d'assurer le bon fonctionnement de l'aire.

La desserte de cet équipement public sera assurée de manière indépendante par rapport à l'extension de la zone d'activité. Aucune connexion interne à la zone d'activités ne sera réalisée. Une voie spécifique sera aménagée depuis la rue du Dépôt. Son accès sera réglementé.

En matière d'assainissement, les eaux pluviales pourront être collectées à l'échelle de l'aire, au travers d'un bassin de rétention. Un raccordement propre à l'aire d'accueil sera réalisé sur le réseau existant rue du Dépôt pour le traitement des eaux usées.

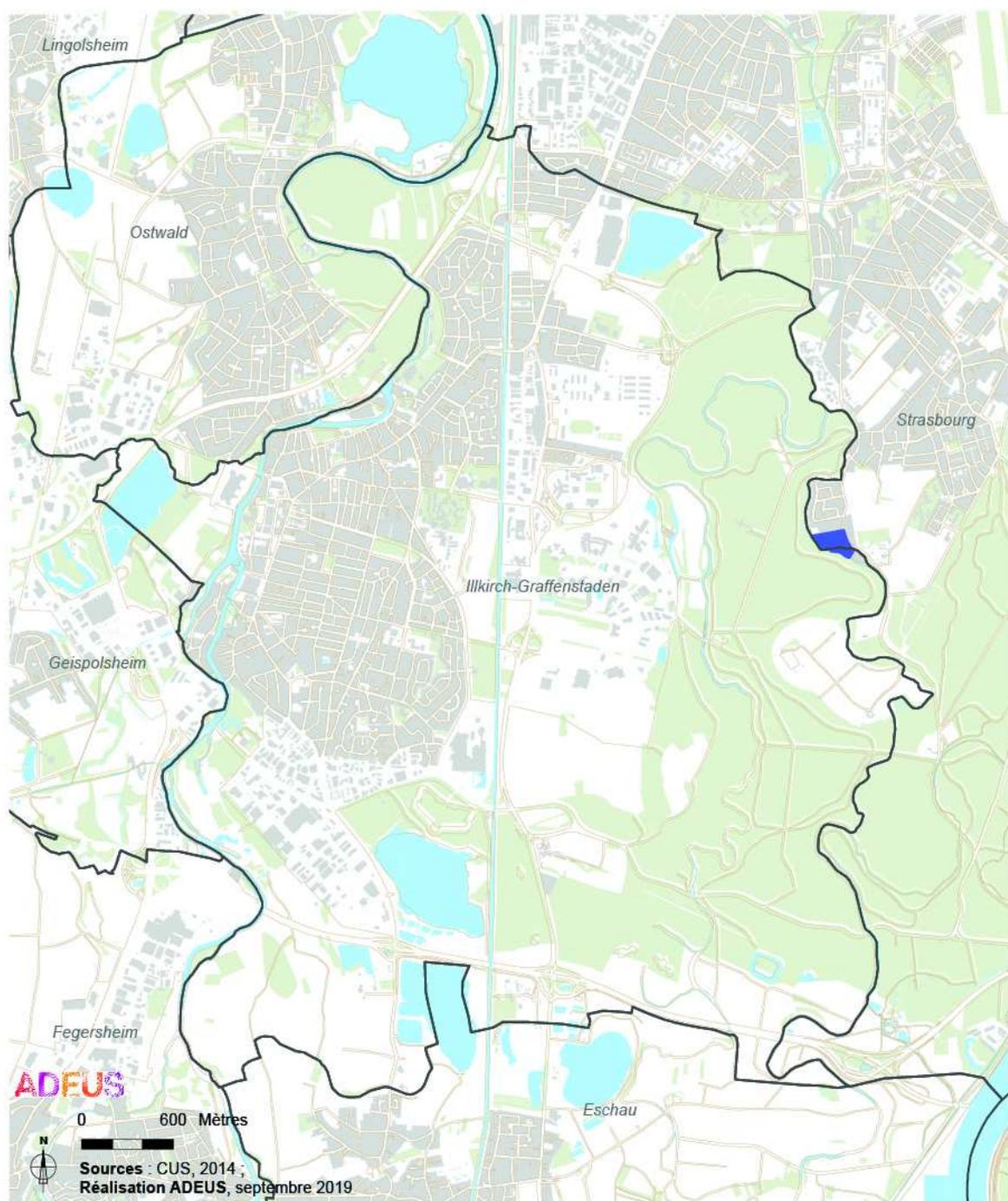
L'aire sera clôturée pour délimiter son espace par rapport à la future zone d'activités et assurer la sécurité des gens du voyage. Le projet d'aire d'accueil intégrera une approche paysagère. Un merlon paysager et végétalisé sera aménagé en périphérie de l'aire d'accueil des gens du voyage. Ce dernier devra être conçu de manière à :

- participer à la qualité d'accueil de ses occupants,
- assurer une transition paysagère qualitative avec la future zone d'activité,
- limiter les nuisances sonores futures liées à une éventuelle augmentation des flux à proximité de l'aire d'accueil.

4. PHASAGE

L'urbanisation pourra être réalisée en plusieurs phases dès lors qu'elle s'inscrit dans le projet d'aménagement global décrit ci-dessus.

COMMUNES DE STRASBOURG ET ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN : « SECTEUR DES GRANDS MOULINS »



1. SITUATION DU SECTEUR

Le secteur occupe un ancien site d'activités minotières. Il s'étend sur le ban communal de Strasbourg (2,1 ha, au Nord) et sur celui d'Illkirch-Graffenstaden (0,35 ha, correspondant à une partie de l'île, au Sud-Est).

Le secteur est situé au Sud du quartier de la Ganzau, à Strasbourg-Neuhof, à une dizaine de kilomètres du cœur de Strasbourg. Il est accessible par la rue de la Ganzau et desservi par bus (arrêt à environ 200 mètres au Nord).

Le secteur est aujourd'hui composé d'une unique unité foncière. Elle accueille, sur la partie strasbourgeoise, les anciennes constructions de l'activité minotière incluant plusieurs bâtiments anciens remarquables identifiés au PLU, et un vaste secteur non-bâti à l'Ouest. Un parc paysagé accueillant en son sein une chapelle familiale et un espace non-bâti, du fait notamment de la démolition d'anciens bâtiments industriels occupent la partie illkirchoise.

Le secteur est bordé au Nord par un tissu bâti récent, composé par de petites unités d'habitat collectif construites en extension du quartier pavillonnaire des Orpailleurs, plus ancien. Il est également limitrophe à l'Est d'une urbanisation à dominante pavillonnaire de la rue de la Ganzau.

Ce secteur est également imbriqué dans un environnement exceptionnel, en bordure directe de la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden et du Rhin tortu.

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

2.1. AMÉNAGEMENT ET DESTINATIONS

L'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur l'ensemble du secteur de projet (les secteurs de zone IAUA2 12 m ET et IAUA2 7 m ET).

Le secteur est destiné à accueillir un projet urbain à dominante d'habitat, intégrant la requalification du patrimoine urbain intéressant, et valorisant les principaux éléments paysagés et environnementaux du site, tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrit le secteur.

Il peut également accueillir des activités permises par le caractère atypique du bâti et la spécificité des lieux (proximité de la nature, ancienne minoterie, bâti atypique...).

Le projet s'attachera à développer une diversité de l'offre en rapport avec la situation du secteur en lisière de forêt et d'urbanisation :

- diversité des formes d'habitat : immeuble atypique réhabilité, petits collectifs, habitat intermédiaire... ;
- diversité des espaces extérieurs et usages : jardins en pleine terre, terrasses, balcons, espaces partagés...

Une urbanisation sur dalle, caractéristique de tissus urbains plus denses et centraux, n'est pas souhaitée.

La part de logements locatifs sociaux est fixée au règlement.

2.2. DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

Un ou deux accès motorisés sont possibles à partir de la rue de la Ganzau permettant d'organiser la desserte viaire pour les véhicules. L'intersection entre ce(s) voie(s) nouvellement créée(s) et la rue de la Ganzau devra être traitée de manière à garantir des conditions de sécurité pour les usagers.

La desserte interne du secteur privilégiera :

- une organisation par bouclage viaire, y compris pour les véhicules techniques et poids-lourds (livraison, collecte des déchets...) ;
- un maillage dense de voies en modes actifs :
 - en vue de favoriser la connexion avec le cheminement déjà existant plus au Nord le long des berges, dans le lotissement des Orpailleurs, un premier cheminement sera créé en façade Ouest du secteur ;
 - en vue de favoriser la connexion avec l'aire de jeux existante et sa desserte piétonne avec la rue de la Ganzau, un deuxième cheminement sera créé ;
 - afin de favoriser la connexion vers les pistes existantes dans la réserve, un troisième cheminement permettra de desservir le Sud du site, en reliant la rue de la Ganzau à l'île.

Ces trois chemins seront liés entre eux. Ils ne pourront s'achever en impasse.

Afin d'aménager des espaces libres et végétalisés :

- le stationnement devra être géré en priorité sous les bâtiments, et les rampes intégrées aux bâtiments, Cette orientation concerne aussi le stationnement visiteur pour éviter d'impacter le quartier limitrophe ;
- le stationnement aérien devra être réduit a minima, être arboré et faire partie intégrante du projet paysager.

2.3. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Tout projet devra prendre en compte :

- les enjeux de santé publique au regard de la qualité des sols et des sous-sols ;
- les contraintes constructives liées au risque d'inondation par remontée de nappe, et à ce titre la cote piézométrique définie dans le règlement du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg.

2.4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE DU SECTEUR ET INTÉGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Au Nord du secteur, l'espace boisé (EPCC) qui structure le site devra être préservé, valorisé et faire partie intégrante du projet d'aménagement.

En complément de cette orientation :

- une transition végétalisée avec le tissu bâti existant au Nord doit être créée en s'appuyant sur les arbres à haute-tige déjà plantés, afin de maintenir et de renforcer une continuité verte entre la rive végétalisée du Rhin tortu, et les espaces agricoles et boisés à l'Est de la rue de la Ganzau ;
- un recul végétalisé est créé le long de la rue de la Ganzau, dans un souci de cohérence avec le mode d'implantation fréquemment rencontré sur cette rue ;
- le parc enserrant la chapelle familiale est préservé comme espace remarquable du secteur.

Intégrés à la réserve naturelle nationale, les abords immédiats du Rhin tortu sont préservés.

En complément de cette orientation, un espace non bâti est créé dans le but :

- de constituer une zone de transition verte entre la réserve et l'urbanisation future ;
- de favoriser l'entretien et la gestion forestière de la réserve.

Cet espace pourra également être le support d'un chemin en modes actifs exclusivement. Ses caractéristiques seront compatibles avec le caractère naturel de la réserve. Afin de mettre en valeur le caractère remarquable du site, tant sur le plan paysager et environnemental qu'à raison de la proximité immédiate du Rhin tortu, tout projet devra être construit de manière à mettre en valeur le vivre en lien avec la nature (place de la nature, végétation en pleine terre, continuité écologique...).

A ce titre :

- il comporte un volet paysager s'appuyant sur ce patrimoine naturel et portant sur l'ensemble du site ;
- il crée des aménagements favorisant la biodiversité et le prolongement de la trame verte et bleue ;
- il conserve, dans la mesure du possible, la végétation présente sur le secteur ;

Le parti pris végétal favorisera les essences locales, en lien étroit avec les fonctionnalités écologiques du site (réserve naturelle, boisement/arbres existants...), et développera les trois strates végétales.

- il participe à la mise en valeur du cours d'eau (place de l'eau dans le projet paysager, aménagement des berges, création/cadrage de vues vers l'eau, bâtiment rénové les « pieds dans l'eau »...).

2.5. QUALITÉ ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Le patrimoine urbain en lien avec l'activité minotière historique est mis en valeur :

- en intégrant dans le projet les bâtiments intéressants au sens du règlement, et notamment en préservant les façades remarquables ;
- en travaillant les formes et hauteurs bâties afin de maintenir la perspective depuis la rue de la Ganzau vers les façades principales, ainsi que vers le point bâti culminant (« clocheton »), repéré comme élément de patrimoine bâti à mettre en valeur (cf. schéma de l'OAP) ;
- en constituant un front bâti discontinu le long de la rue de la Ganzau, afin de rendre lisibles les espaces publics et plus globalement le paysage urbain ;
- en créant un espace permettant l'accueil des fonctions collectives en entrée du site insulaire et/ou le développement d'activités en lien avec la nature. Dans l'optique d'un réaménagement du site insulaire, le projet visera à valoriser les berges du Rhin.

2.6. VALORISATION DE L'ÉNERGIE HYDROÉLECTRIQUE

En bordure du Rhin tortu, les activités du site ont été alimentées pour partie par de l'énergie hydroélectrique. Plusieurs ouvrages destinés à cet usage présentent toujours un potentiel de production.

Tout projet devra intégrer une approche de valorisation du potentiel hydroélectrique, notamment dans le cadre de la mise en oeuvre des obligations du règlement (article 15). Cette dernière devra cependant veiller à intégrer l'impact sur le fonctionnement hydraulique du Rhin tortu, en garantissant la continuité écologique des cours d'eaux.

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur des Grands Moulins



