

Communauté Urbaine de Strasbourg

Commune d'ECKBOLSHEIM

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'aménagement et de développement durable

**Dossier approuvé
Décembre 2007**

**VILLE ET COMMUNAUTE URBAINE
DE STRASBOURG**

**SERVICE DE LA PLANIFICATION
URBAINE**

1, Parc de l'Etoile
67076 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 60 90 90
Fax 03 88 60 97 27

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**

9, Rue Brûlée • B.P. 47R2
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune d'Eckbolsheim, avec près de 6500 habitants (5 937 en 1999), souhaite renforcer son image et son attractivité d'une ville de première couronne de l'agglomération strasbourgeoise ayant préservé son patrimoine naturel grâce à la présence forte de l'eau et des espaces protégés. Bientôt elle accueillera sur son territoire des grands équipements communautaires (Zénith, Foire Exposition) dont l'attractivité rayonnera bien largement au-delà de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Appartenant aux communes de l'entrée Ouest de la Communauté Urbaine de Strasbourg, la place de la commune d'Eckbolsheim et son identité doivent être renforcées grâce à son projet urbain pour la prochaine décennie. Le projet de ville d'Eckbolsheim doit être établi dans un souci de cohérence avec la politique de développement urbain de la Communauté Urbaine de Strasbourg et plus largement le SCOTERS.

Ce projet, conciliant développement urbain et développement durable est décliné en quatre axes forts. Tels sont, ci-dessous, les grands enjeux que la commune souhaite développer :

- **1. Mieux relier les différents éléments de la ville entre eux et à ceux des communes environnantes**
- **2. Permettre un développement de la ville de manière maîtrisée et organisée**
- **3. Créer les conditions d'une bonne intégration des grands équipements communautaires et des nouveaux quartiers**
- **4. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et l'identité d'Eckbolsheim**

I. MIEUX RELIER LES DIFFERENTS ELEMENTS DE LA VILLE ENTRE EUX ET A CEUX DES COMMUNES ENVIRONNANTES

1.1 RENFORCER LES LIENS AU SEIN DE LA COMMUNE ET VERS L'EXTERIEUR

Restructuration des axes principaux en boulevards urbains

La Collectivité entend affirmer la vocation structurante des axes de liaison principaux et renforcer leur centralité en se donnant les moyens de les réaménager en boulevards urbains.

Sont ainsi concernés les deux axes Ouest-Est, à savoir la route de Wasselonne et l'avenue du Général De Gaulle, les axes Nord-Sud constitués par la rue d'Oberhausbergen se prolongeant par la rue du Général Leclerc et la future VLIO.

La mutation en boulevards urbains de ces axes structurants pourra se faire uniquement à condition de la mise en place de voies (VLIO et COW) qui supporteront un report du trafic permettant de désengorger le centre ville.

Le réaménagement de ces voies en boulevards urbains se fera :

- en permettant la densification du tissu urbain et la diversification des fonctions urbaines (pieds d'immeubles à vocation de commerces, d'équipements et de services de proximité) de part et d'autre de ces axes,
- en intégrant les modes de déplacements non polluants et non nuisants (pistes cyclables sécurisées),
- en réalisant des espaces publics de qualité, de petits parkings plantés permettant l'accès aux commerces et services de proximité.

Des accès seront aménagés tout au long de la route de Wasselonne aménagée en boulevard urbain afin de désenclaver certains quartiers.

Développement d'un pôle d'échanges et d'activités autour du futur nœud A351/VLIO/transports en commun

Le nœud de centralité, formé par le croisement du transport en commun, de l'autoroute A351 et de la VLIO et inscrit au SCOTERS, accueillera des équipements, des services et des activités (tertiaires et artisanales) non nuisantes et non polluantes.

Relier les quartiers entre eux, au centre et aux communes voisines

Les liaisons inter-quartiers, des quartiers vers le centre et vers les communes environnantes seront améliorées en renforçant le maillage cyclable piéton ainsi que l'accessibilité aux transports en commun et aux modes de déplacement doux.

1.2 DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES ET OPTIMISER L'ORGANISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN

La Collectivité entend développer les circulations dites « douces » en renforçant le maillage cyclable-piétonnier dans le centre ville, dans les quartiers existants et en organisant la connexion des futurs quartiers au reste du tissu urbanisé.

Cet objectif répond au principe d'assurer la santé publique et aura pour conséquences d'une part, de diminuer les nuisances dues au trafic automobile en réorientant les déplacements vers des modes doux dans les extensions futures comme dans les secteurs urbanisés et d'autre part, d'assurer la sécurité des usagers.

La Collectivité s'attachera donc :

- à renforcer l'accessibilité de la gare de Strasbourg et par conséquent au TGV,
- à mettre en place des liaisons cyclables-piétonnes dans les quartiers futurs afin de les connecter au tissu existant,
- à améliorer les relations centre-ville / quartiers et les relations interquartier,
- à améliorer, dans le tissu urbanisé, les relations centre-ville/ quartiers ainsi que celles entre les divers quartiers d'Eckbolsheim,
- à assurer des cheminements sécurisés pour les jeunes (trajets domicile/école)
- et à mettre en valeur le patrimoine naturel en renforçant son accessibilité au travers de :
 - la création de sentiers piétons reliant les zones naturelles à la commune,
 - la réalisation d'une nouvelle liaison entre le quartier de la rue du Lac et les abords de la Bruche intégrant une passerelle sur la rivière,
 - l'intégration à ces itinéraires piétonniers d'un parcours de santé,
 - le doublement de l'itinéraire cyclable-piétonnier le long du canal de la Bruche et la création de chemins piéton le long du Muhlbach.

II. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE MANIERE MAITRISEE ET ORGANISEE

2.1 SE DONNER LES MOYENS POUR ACCOMPAGNER ET ENCADRER LA CROISSANCE URBAINE

Développer l'urbanisation

Le développement de la ville se fera essentiellement vers le Nord et vers l'Ouest compte tenu des possibilités restreintes imposées par les contraintes environnementales liées aux risques d'inondation de la Bruche et aux nuisances sonores de l'aéroport d'Entzheim dans la partie Sud du ban communal.

Les terrains situés au Nord de l'autoroute vont accueillir les grands équipements communautaires représentés par le projet en cours du Zénith et par le futur Parc des Expositions. Cette partie du territoire sera reliée au tissu existant par la route de Wasselonne, aménagée en boulevard urbain doté de liaisons transversales de part et d'autre de cet axe structurant.

A l'Ouest du ban communal, le couloir situé entre les communes d'Eckbolsheim et de Wolfisheim accueillera un futur quartier urbain mixte (habitat, activités non nuisantes et non polluantes, équipements et services), traversé par la VLIO aménagée en boulevard urbain et connecté au reste du tissu urbain.

A l'Est, deux extensions de part et d'autre de la route de Wasselonne dans le prolongement des Poteries, destinées principalement à de l'habitat :

- l'une localisée entre la route de Wasselonne au Nord et l'avenue du Général De Gaulle au Sud,
- et l'autre, située entre la rue Jean Monnet à l'Ouest, la route de Wasselonne au Sud et la limite communale à l'Est.

Densifier et diversifier les fonctions urbaines de part et d'autre des boulevards urbains

De part et d'autre des axes restructurés en boulevards urbains, la densification du tissu urbain et la diversification des fonctions urbaines (pieds d'immeubles à vocation de commerces, d'équipements et de services de proximité) seront favorisées afin renforcer la vocation structurante de ces axes.

Il en est de même pour la VLIO qui se verra attribuer les mêmes fonctions.

Dans le centre, la densification et la mixité des fonctions urbaines seront également favorisées autour de la rue du Général Leclerc afin de doter Eckbolsheim d'un véritable centre ville tout en aménageant des espaces publics et de convivialité de qualité participant au cadre de vie de la commune.

Diversifier l'habitat pour répondre aux besoins de la population

Les opérations nouvelles doivent permettre de satisfaire les objectifs de la loi SRU, à savoir rechercher une mixité urbaine et sociale.

La collectivité entend renforcer et diversifier l'habitat, au travers du cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans les secteurs d'extension (petits collectifs, habitat individuel intermédiaire, maisons accolées...) mais également la taille et le statut des logements (location/accession).

Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins de la population, s'adapter à ceux des personnes handicapées et à ceux générés par le vieillissement de la population (développement de structures, de logements adaptés et mise en place des services de proximité et des aides à la personne à domicile).

Les opérations de logements à venir devront également concourir à l'objectif de réalisation de logements aidés fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et ce, dans le respect de la mixité urbaine et sociale. Ils devront venir s'insérer dans les programmes de logements neufs ou en réhabilitation via le droit de préemption dans le tissu urbain existant.

La mixité sociale peut être atteinte au travers d'un certain quota de logements aidés imposé dans toute nouvelle opération d'urbanisation d'importance. Ce quota peut être fixé dans les orientations d'aménagement et pourra être adapté à la hausse comme à la baisse en fonction

notamment du contexte urbain ou des conditions de desserte, particulièrement en transports publics.

La collectivité veillera à l'intégration paysagère des nouvelles opérations et projets de voiries, en continuité et en cohérence avec le tissu existant.

Pour atteindre ces objectifs la Collectivité a décidé de conforter et renforcer les équipements en lien avec l'évolution démographique (équipements scolaires, sociaux, sportifs, culturels, de loisirs et destinés aux personnes âgées ...) qui devront être desservis par les transports en commun et par les liaisons douces.

Développer les futurs quartiers d'habitat en respectant les principes du développement durable et de la haute qualité environnementale

Les extensions futures de l'habitat (vers la zone d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des Poteries, et les futurs quartiers accompagnant la VLIO) seront réalisées en respectant les principes du développement durable qui préconisent une utilisation moindre des ressources naturelles, une pollution réduite (air, eau, sol, déchets) et des conditions de vie confortables et saines.

Sera donc privilégiée dans ces secteurs, une urbanisation adoptant les principes de la haute qualité environnementale, à savoir :

- les constructions ayant un impact minimal sur l'environnement et s'intégrant harmonieusement avec leur environnement immédiat
- les énergies renouvelables et propres
- les modes de déplacement propres et non nuisants...

2.2 DOTER ECKBOLSHEIM D'UN VERITABLE CENTRE-VILLE

Eckbolsheim souhaite se doter d'un pôle de centralité autour de l'axe du Général Leclerc, d'un véritable centre-ville remodelé autour de certains équipements (mairie, écoles, poste, jardin d'enfants...).

Le renforcement de la centralité se fera par l'aménagement d'un espace public de qualité, aménagé et planté et destiné à accueillir certaines manifestations. En dépit des espaces disponibles restreints dans ce secteur, ceci ne pourra se réaliser qu'en saisissant des opportunités dans les opérations d'urbanisme ou de renouvellement urbain.

Il conviendra de s'assurer, au rythme et des mutations et dans le cadre de la restructuration de cet axe en boulevard urbain, la maîtrise foncière nécessaire aux besoins futurs participant au renforcement de la centralité.

2.3 CREER DES LIEUX D'ANIMATION ET DE PROXIMITE DE QUALITE

L'intégration urbaine des populations résulte d'une bonne accessibilité des habitants aux différentes fonctions urbaines et d'un cadre de vie harmonieux avec des espaces publics de qualité, vecteurs de sociabilité.

La Collectivité souhaite par conséquent, d'une part offrir des espaces publics (espaces verts, aires de jeux aménagées, placettes paysagères...) de qualité et de convivialité aux habitants et d'autre part, préserver la présence d'éléments naturels intéressants dans le centre et dans les quartiers et en générer dans les extensions futures afin de disposer d'espaces de respiration et de loisirs pour la population.

Ces espaces participent à l'embellissement de la ville, à la mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel et remplissent également des fonctions de relais écologique entre plusieurs espaces naturels.

Le PLU favorisera par ailleurs la végétalisation des espaces à urbaniser, mais aussi celle des espaces déjà urbanisés à l'occasion des opérations de renouvellement urbain ou de démolition-reconstruction.

2.4 ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DU BATI EXISTANT

Le renouvellement urbain sera encouragé pour accueillir de nouvelles familles et profiter des équipements déjà présents, notamment les écoles.

Dans un secteur exempt de contraintes liées au bruit de l'aéroport d'Entzheim, le renouvellement urbain sera encouragé ainsi que la densification autour des axes structurants.

Dans les secteurs situés dans le périmètre d'exposition au bruit de l'aéroport, les extensions, les améliorations et les mutations du bâti existant devront tenir compte des contraintes imposées par les nuisances liées à l'aéroport.

Une attention particulière sera portée aux transformations du tissu bâti existant. La morphologie urbaine initiale (volumétrie, implantation sur l'alignement...) devra être respectée dans l'ensemble du centre ville afin de préserver l'esprit de « village alsacien ». L'aménagement des espaces publics prendra une place primordiale.

2.5 MAITRISER LES REJETS DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devient une contrainte importante et coûteuse dans les opérations de renouvellement urbain en centre-ville ou dans l'aménagement des nouveaux quartiers.

La Collectivité se donne comme objectif de limiter les rejets d'eau pluviale dans les réseaux afin de contribuer à la préservation et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

2.6 DYNAMISER L'EMPLOI ET ENCOURAGER L'IMPLANTATION DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Développer des pôles d'emplois

Dans un souci de maintien de la diversité économique, la Collectivité souhaite développer des activités économiques artisanales et tertiaires dans le respect des contraintes environnementales et de la lutte contre les nuisances.

Elles se verront implantées essentiellement à proximité du nœud de centralité TSPO/VLIO, facilement accessible par les transports en commun et par les modes de déplacement doux, ainsi qu'en pieds d'immeubles le long de la VLIO.

Encourager l'implantation de commerces et services de proximité

La Collectivité souhaite encourager l'installation de commerces et de services de proximité sur les artères principales réaménagées en boulevard urbain.

L'exonération de réalisation de places de stationnement pour ces petits commerces et services de proximité dans le centre ville sera compensée par la création de petits parkings plantés et aménagés.

2.7 RESPECTER L'ORGANISATION ET L'IDENTITE DES QUARTIERS

Afin de ne pas perturber l'équilibre des quartiers existants, le règlement et les orientations d'aménagement du futur PLU veilleront à encadrer les évolutions futures du bâti afin de permettre la conservation des principales caractéristiques de leur organisation tout en autorisant leur évolution pour correspondre aux besoins de la population.

III. CREER LES CONDITIONS D'UNE BONNE INTEGRATION DES GRANDS EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DES NOUVEAUX QUARTIERS

3.1 CREER LES CONDITIONS FAVORABLES POUR GARANTIR UNE BONNE INTEGRATION DES GRANDS EQUIPEMENTS

Le pôle d'attractivité Zénith / Parc Exposition

Implanté à l'entrée Ouest de l'agglomération strasbourgeoise, en bordure de l'autoroute A 351 et du futur grand contournement Ouest, le site bénéficie de conditions d'accès optimales pour accueillir un bâtiment prestigieux qui contribuera à renforcer l'image de la capitale européenne. Avec la réalisation d'une salle de spectacle de type « Zénith » et, à terme, du nouveau parc des expositions sur la commune d'Eckbolsheim, l'agglomération de Strasbourg disposera alors d'infrastructures participant non seulement au rayonnement et à l'animation de la ville mais aussi à son dynamisme touristique, commercial et économique.

Il conviendra d'assurer, dans les meilleures conditions possibles, l'accessibilité de la population à ces équipements tant en terme de transports en commun que de liaisons cyclables-piétonnes.

L'intégration paysagère de ces équipements devra être particulièrement soignée.

La VLIO et le pôle de centralité TSPO / VLIO

La Collectivité entend inscrire la VLIO, destinée à soulager les centres villes des communes de l'Ouest de la CUS d'une partie du trafic automobile, dans un contexte urbain en développant un quartier mixte de part et d'autre du tracé de cette dernière.

L'intersection entre la VLIO et le transport en commun constitue un nœud de transports en commun propice à l'implantation d'activités non nuisantes et non polluantes tout autour de la VLIO.

L'ensemble de ces opérations nouvelles devront être traitées avec une intégration paysagère de qualité et en tenant compte de l'ensemble des équipements nécessaires à l'installation d'activités.

3.2 CREER LES MEILLEURES CONDITIONS POSSIBLES AFIN D'INTEGRER DE NOUVEAUX QUARTIERS

Afin de répondre à l'objectif de réalisation de logements de la loi SRU, la Collectivité entend développer des nouveaux quartiers urbains mixtes (habitat, activités non nuisantes, équipements et services).

Le développement de ces futurs quartiers se fera vers le Nord et vers l'Ouest compte tenu des possibilités restreintes imposées par les contraintes environnementales de risques d'inondation de la Bruche et les nuisances sonores de l'aéroport d'Entzheim dans la partie Sud du ban communal :

par l'extension de la zone d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des extensions récentes de Strasbourg,
et par le développement, à l'Ouest, d'un futur quartier urbain autour de la VLIO, aménagée en boulevard urbain, qui se raccordera au tissu urbain.

Ces quartiers nouveaux devront être reliés au reste du tissu urbain et devront être accessibles par les transports en commun et par les modes de déplacements doux. Leur réalisation s'accompagnera également de la mise en place d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs, destinés aux personnes âgées ou handicapées...) répondant aux besoins de la population

L'intégration paysagère de ces nouveaux quartiers devra être soignée.

IV. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET L'IDENTITE D'ECKBOLSHEIM

Le territoire d'Eckbolsheim est riche de diversité, la collectivité souhaite maintenir et valoriser son identité.

La qualité du cadre de vie prend une part primordiale dans la vie quotidienne des citoyens. Le patrimoine naturel, encore très présent, doit être préservé et mis en valeur afin qu'il soit accessible à l'ensemble des citoyens.

4.1 DONNER UNE IDENTITE AUTOUR D'UNE « NATURE » EN VILLE

Eckbolsheim doit forger son identité communale autour de la présence de l'eau, la Bruche et son canal, se réapproprier l'eau comme élément récréatif et naturel, dans le cadre des coulées vertes d'agglomération et de la trame verte régionale. La continuité des circulations piétonnes le long de la Bruche doit être assurée pour la promenade mais également dans un objectif de développement touristique.

Dans les futures opérations d'urbanisation, le défi consiste à maintenir et intégrer des espaces verts sous forme d'espaces publics structurants, voire recréer la continuité par endroits de manière à relier les quartiers existants et futurs entre eux (espaces verts, parcs avec cheminements). Dans les futurs quartiers de la zone d'urbanisation au Nord de la route de Wasselonne, dans le prolongement des Poteries, et dans celui de la VLIO, il conviendra également de développer des espaces de loisirs.

Les continuités piétonnes et cyclables seront plantées d'arbres de haute tige ou de haies écologiques, le long des espaces naturels, notamment le long du canal de la Bruche (accès, franchissements, promenade).

La collectivité se donne comme orientation d'utiliser les continuités piétonnes et cyclables comme support à l'implantation de support végétal.

4.2 PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES RESSOURCES NATURELLES ET MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES

Même si l'environnement présente des contraintes sur son ban, Eckbolsheim doit en tirer partie et en faire un atout majeur. La Collectivité se donne les objectifs ci-dessous :

Protéger et valoriser la zone inondable de la Bruche ainsi que les ressources naturelles. La protection des zones inondables est un impératif législatif et, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la collectivité entend préserver ces secteurs de l'urbanisation et valoriser leurs autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives. Des actions d'information et de sensibilisation du public seront à imaginer afin de le sensibiliser à ces différents espaces naturels.

Garantir le maillage écologique de son territoire en s'appuyant notamment sur son réseau d'espaces verts, de cœurs d'îlots et d'espaces naturels existants ou à créer, ainsi que sur la végétalisation des opérations de construction ou d'urbanisation à venir. Cet objectif s'inscrit aussi dans le cadre de la « trame verte régionale » qui consiste à protéger et valoriser une coulée verte reliant les différents espaces naturels.

Garantir la protection des espèces patrimoniales (faune et flore) dans le respect des équilibres entre préservation et développement urbain en garantissant la continuité des corridors écologiques.

Préserver et mettre en valeur les berges des cours d'eau en protégeant ou en restaurant le cortège végétal (ripisylve) qui les accompagne.

Mener une politique de valorisation et d'accessibilité de la plaine de la Bruche pour tous (à l'image de parcours de santé avec accessibilité, stationnement organisé). C'est un objectif qui s'harmonise avec les orientations générales des coulées vertes d'agglomération. L'usage et l'attractivité largement extra-communale de cette plaine comme espace récréatif milite en

faveur d'une prise en charge des réserves foncières et des aménagements par la Communauté Urbaine.

Ainsi, la plaine de la Bruche doit devenir un espace de liaison, accessible et mis en valeur et non une coupure dans le territoire communal. Par conséquent, ce projet implique de favoriser l'accès des piétons et des vélos, aménager des parkings d'accueil des visiteurs en confortant et en renforçant les parkings plus ou moins spontanés existants.

Il faudra prévoir les éléments susceptibles de permettre cette accessibilité, et notamment de nouveaux franchissements doux du canal de la Bruche. Un doublement du cheminement le long du canal, mais aussi, de façon prioritaire, en prévoyant un franchissement de la Bruche afin de permettre au quartier de la rue du Lac d'atteindre directement la plaine et les équipements de loisirs et sportifs qui y sont localisés permettrons de contribuer à cette ambition.

Afin de conforter cette vocation de loisirs, la collectivité entend développer un parcours de santé. Des réserves foncières devront être inscrites à cet effet.

4.3 AMENAGER LES ENTREES DE VILLE ET DEVELOPPER LEUR QUALITE PAYSAGERE

Avec l'accueil sur son territoire de grands équipements communautaires et de nouveaux quartiers, il est important pour Eckbolsheim de bien identifier et d'améliorer les actuelles et futures entrées de ville.

Première image perçue, les entrées de ville sont des points singuliers qui doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les secteurs d'entrées de ville doivent être soignés pour améliorer l'image d'Eckbolsheim.

4.4 PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE, HISTORIQUE ET CULTUREL

Le patrimoine bâti et historique d'Eckbolsheim est varié et remarquable. Des maisons à colombages, des fermes, l'église protestante, l'ancien moulin, la placette « Hänsel's Plätzel », l'école élémentaire..., font partie du patrimoine historique de la commune et méritent d'être protégés et mis en valeur.

La préservation de ce patrimoine, présentant un intérêt architectural, participera fortement à l'identité d'Eckbolsheim et à son attrait esthétique.

Consciente du cadre de vie agréable du centre-ville, la collectivité continuera de l'aménager, notamment en préservant un certain nombre de cœurs d'îlots.

4.5 MAISON DES ASSOCIATIONS

En fonction de l'évolution démographique, la commune se réserve la possibilité d'implanter une maison des associations.

Pour atteindre ces objectifs, il est indispensable de conforter et renforcer les équipements en lien avec la croissance démographique (équipements scolaires, sociaux, sportifs ou de loisirs comme par exemple un nouveau gymnase, ...) et particulièrement au sein des nouveaux quartiers.