

Strasbourg, le 1^{er} décembre 2007

Projet pour la construction d'un quartier écologique

L'objet de la présente consultation est la production d'un schéma général d'aménagement, sous forme d'esquisses, en vue de la réalisation d'un quartier écologique.

Pour la construction et l'aménagement de ce quartier il s'agit de s'efforcer d'atteindre :

- une organisation urbaine exigeante et soutenable,
- une démarche de démocratie participative,
- un quartier socialement et économiquement diversifié,
- un quartier à l'écart des voitures,
- un cadre de vie de qualité,
- un quartier économe en énergie.

I - Objectifs généraux

Une organisation urbaine exigeante et soutenable.

Les récentes opérations de construction dans l'agglomération strasbourgeoise ont souvent été réalisées sans que soient réellement prises en considération les contraintes liées à une organisation urbaine de qualité. Ce projet devra présenter une clarté d'organisation offrant une continuité du bâti, en usant de la mitoyenneté, et une claire délimitation entre l'espace public et l'espace privé, et où l'usage de la voiture sera limité. Il offrira un paysage urbain dense, tout en associant les différentes fonctions nécessaires à la vie du quartier.

Les différentes techniques conduisant à des économies d'énergies et la maîtrise des rejets devront être exploitées, tant en ce qui concerne les constructions, les équipements et l'aménagement des espaces publics.

La maîtrise du foncier par la collectivité permettra de prescrire aux candidats à la construction des règles simples et claires dont le respect aboutira à l'autorisation de construire. Le terrain, en règle générale, sera cédé sous la forme de baux emphytéotiques de longue durée.

Une démarche de démocratie participative.

Les éléments de l'aménagement que nous souhaitons pour l'organisation de ce quartier, notamment l'absence de voitures, les obligations liées aux économies d'énergies, la gestion sélective des déchets, nous conduisent à envisager de proposer les logements qui seront construits à des familles et des personnes qui partagent ces choix. Nous proposerons ainsi que les logements et les équipements soient construits en concertation avec les futurs habitants et usagers du quartier, en accord avec les principes d'aménagement retenus.

La collectivité assurera, avec les habitants, les différents maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, l'organisation de cette concertation, par la mise en place d'un *Atelier de travail urbain*. Cet atelier, situé dans le quartier, sera tout autant un lieu de formation que de conception, un lieu d'échanges et de dialogue.

L'organisation du schéma d'aménagement proposé devra donc permettre une certaine souplesse dans son organisation afin qu'il puisse être infléchi sans pour autant être dénaturé.

Un quartier socialement et économiquement diversifié.

Le programme retenu pour ce quartier comprend des logements locatifs, en accession à la propriété, des équipements, des bureaux et des activités tertiaires. Certains éléments du programme ayant besoins pour s'installer, que le quartier soit habité en totalité (commerces, activités tertiaires...), des réserves foncières et bâties (surfaces brutes) seront dégagées.

L'organisation urbaine souhaitée offrant la forme d'une continuité bâtie, c'est la diversité la diversité des types de constructions (modes de financements), qui assurera la mixité sociale.

Le découpage des différents secteurs de constructions devant tenir compte de cette nécessaire diversité, il sera établi en concertation avec les futurs habitants.

Cette souplesse d'organisation devra être étudiée dans le découpage en lots des différentes tranches de réalisation. Il est envisagé que le quartier soit réalisé en trois tranches successives. Les expériences liées aux premières réalisations devant servir aux tranches ultérieures.

Un quartier à l'écart des voitures.

La voiture va connaître très rapidement un désenchantement d'usage, tant par le prix des carburants qui va augmenter de manière jusqu'ici inconnue, tant par le besoin impérieux de réparer rapidement la pollution qu'elle a générée. De plus son usage sans contraintes défigure l'espace public, et implique des dépenses importantes qui incombent à la collectivité, soit à chacun d'entre nous.

Nous envisageons donc que le nombre de voitures soit réduit à 0,2 places par logements. Ce nombre permet de répondre aux besoins des personnes handicapées ou fragiles, aux besoins de certaines professions (santé, services d'urgence, taxis ...).

Dans le cadre de la construction de logements bénéficiant d'aides publiques, la part de financement lié aux garages permettra d'augmenter la surface habitable de ces logements.

Le quota 0,2 voiture par logement, sera réalisé, par tranche de construction, sous forme de garages silos, situés à proximité des entrées du quartier. C'est dans ces silos que pourront trouver place des voitures de location pour répondre aux besoins exceptionnels des habitants. Une formule de type auto-partage pourrait y trouver sa place. Une attention spécifique sera également apportée à la place du vélo;

Un cadre de vie de qualité.

Les voies irrigant ce quartier seront exclusivement réservées aux services de sécurité et de nettoyage, aux livraisons et aux déposes rapides. Le stationnement en sera exclu. L'espace ainsi gagné sera consacré à l'aménagement de jardins aux pieds des constructions, non séparés de l'espace public.

Les courtes distances dans ce quartier de taille modeste permettront, de manière générale, l'usage libre des vélos et une grande sécurité pour les enfants et les piétons. L'usage limité de la voiture se fera à une vitesse n'excédant pas 5 km heure.

Les voies principales du quartier seront accompagnées d'alignements d'arbres de hautes tiges, de larges bandes de végétation comprenant des fossés permettant de recueillir les eaux des fortes précipitations.

D'une manière générale les matériaux et leur mise en œuvre devront permettre l'absorption des eaux pluviales et de ruissellement. Coté jardin privatif des immeubles seront prévues des citernes d'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. Les toitures plates seront végétalisées.

Pour chaque tranche de réalisation de ce quartier sera prévu un square regroupant des terrains d'aventure, et de jeux pour les enfants, et des lieux de repos pour les adultes. La construction des équipements (écoles, maison de quartier) seront situés directement contre ces squares, qui pourront éventuellement leur servir d'espace extérieur.

Pour les logements situés en étages il conviendra d'aménager, en sur profondeur des jardins des logements des rez-de-chaussée, une épaisseur de jardins qui leur seront réservés.

Un quartier économe en énergie.

L'ensemble des constructions de ce quartier devra répondre aux normes de basse consommation d'énergies. La règle impérative à prendre en considération sera une consommation de 40/kWh/m²/an par logement ou équivalent (activités, bureaux ...).

L'habitat sera donc de basse énergie, exploitant l'ensemble des procédés de captation par panneaux photovoltaïques et solaires.

Des panneaux solaires seront également installés sur les garages et les bureaux.

La collectivité envisage de construire dans ce quartier une petite unité de co-génération qui desservira l'ensemble du quartier en chaleur.

Combinée aux toits photovoltaïques elle devrait permettre de couvrir 65% de la demande en électricité.

II - Données de programme

Le terrain.

Le terrain d'une superficie de 6 ha est limité au Nord par le canal qui longe le quai des Alpes, au Sud par la route du Rhin (RN 4), à l'Ouest par la voie du nouveau pont Churchill et à l'Est par la voie du pont du Danube. Il ne comporte ni contraintes ni servitudes particulières.

Le programme de construction

Sur la base la base d'un coefficient d'occupation du sol de 1,8 le programme de construction est le suivant :

- logements : 600, soit 100 m² HOE moyens par logement,
- bureaux : 20 000 m² en trois unités
- maison de quartier ; terrain de 5000 m²,
- école primaire : terrain de 4000 m²,
- école maternelle : terrain de 3 000 m²
- réserves foncières : 2 000 m² de terrain en 3 unités.

Les logements

La surface hors œuvre des logements sera augmentée de la surface hors œuvre des garages non construits, environ 20 m² HOE.

Toutefois, pour répondre aux besoins des personnes handicapées ou infirmes, aux besoins des métiers relevant de l'urgence, chaque lot de construction sera tenu de financer la réalisation de 0,2 places de garages qui seront situées en silos.

Les logements en rez-de-chaussée, essentiellement des 4 et 5 pièces, disposeront dans la partie privative de l'immeuble d'un jardin de plein pied. Les logements en étages seront munis de terrasses. L'ensemble des parties extérieures des logements, terrasses, balcons, coursives seront des éléments rapportés afin de ne pas constituer des ponts thermiques.

Les bureaux

Ils seront répartis en 3 bâtiments de R+5 le long de la route du Rhin en alternance avec les silos de garages, formant dans leur continuité une forme de barrage antibruit.

Leur construction sera répartie, de même que pour les logements, selon 3 tranches successives.

Le stationnement aérien pour ces surfaces de bureaux sera strictement réservé aux visiteurs à raison de 5 places par immeuble de bureaux. Les places nécessaires pour les personnels seront situées dans les silos de garages à raison d'une place pour 30 m² de bureaux. Ces silos abriteront les emplacements pour vélos à raison d'une place par emploi.

Les activités

La surface totale des activités (activités artisanales, tertiaires ou commerciales) sera de 1 000 m². Elles seront réparties dans des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation par surface de 60 à 80 m², d'une hauteur minimale de 3,50m. Elles seront livrées brutes, avec réseaux en attente. Elles seront situées le long de la voie principale du quartier

Leur implantation aux pieds des immeubles permettra une extension ultérieure, équivalente à la surface des locaux existants.

Une poche de stationnement sera prévue au droit de chacune de ces activités, à raison d'une place de stationnement pour 30m² d'activité.

Les équipements

Ce quartier sera doté d'une **école maternelle**, implantées sur un terrain de 1 000 m² et d'une **école élémentaire** sur un terrain de 1 000 m². Ces deux constructions pourront être mitoyennes afin de grouper leurs équipements collectifs.

Une **maison de quartier** sera construite à l'une des entrées du quartier. D'une surface de 1 000 m², sur un terrain de 2 500 m², elle accueillera l'atelier de travail urbain. Elle sera mitoyenne d'un square qui lui permettra d'avoir un espace extérieur.

Cette situation à l'une des entrées du quartier lui permettra de s'ouvrir ultérieurement aux habitants des environs.

Les réserves foncières

3 réserves foncières de 600 m² seront réalisées dans chacune des tranches de construction du quartier.

Règles d'implantation des constructions

La voie principale irrigant l'ensemble du quartier aura un gabarit de 22,00 m. Composée symétriquement d'un trottoir de 3,00m, d'un piste cyclable de 1,00m, d'une bande plantée de 4,00m comportant des arbres tiges et un fossé de drainage des eaux pluviales, une chaussée de 6,00m ; les constructions qui la bordent seront précédées, par des jardins privatifs de 4,00 de profondeur.

Le gabarit des constructions qui la bordent sera de R+5. En cas de toitures pentues celles-ci pourront être habitées. 30% des constructions qui bordent cette voie pourront, aux droits des intersections s'élever jusqu'à R+7, à conditions de former des immeubles se retournant sur l'angle.

Les voies de desserte auront une largeur totale entre bâtiments de 15,50 m, la voie centrale aura un gabarit de 3,50 m, bordée de part et d'autre de caniveaux absorbants de 1,00 m. Les jardins des immeubles coté rue auront une largeur de 5,00m, ils ne seront pas clos.

La hauteur des constructions dans ces voies sera de R+5. Aux droits de intersections avec la voie principale leur hauteur pourra être portée à R+7, à condition de former un immeuble d'angle, se retournant sur les deux voies.

III – La présentation du projet

Le schéma directeur

Il présentera, sous forme d'esquisses, l'organisation générale du quartier et son accroche à l'environnement.

Il traduira clairement :

- le système viaire,
- les îlots d'implantation des constructions, en distinguant leurs différents statuts et le découpage par tranche opérationnelle,
- la situation des réserves foncières et bâties,
- la figuration de la trame verte du quartier,
- le système de drainage et d'évacuation des eaux pluviales.
- une série de préconisations sur le traitement de l'espace public.
- une notice descriptive du schéma général d'organisation urbaine.

Le schéma général sera accompagné d'une vue axonométrique exprimant la volumétrie générale du quartier. Il sera présenté à l'échelle du 1/500 ème. Il sera présenté sur un panneau et en format PowerPoint.

Un bilan prévisionnel d'investissement de l'aménagement

Un bilan sommaire prévisionnel d'aménagement accompagnera le projet.

Date de présentation du projet

Le projet sera présenté au jury le **18 février 2008** et rendu public

Composition du jury

Le jury qui statuera sur le choix du projet sera composé de dix personnes : la composition de ce jury sera annoncée au plus tard **début janvier 2008**.

Les modalités de règlement du projet

Ce concours d'idées vise rendre possible une démarche militante et à l'inscrire dans la réalité tangible. Le travail demandé, qui servira de prémices à l'élaboration d'un appel d'offres officiel après mars 2008, est une prestation intellectuelle engagée qui s'inscrit dans cette logique.

Néanmoins, la liste *Strasbourg ville Verte, ouverte et solidaire* s'engage à chercher des partenaires pouvant rétribuer le travail produit sous forme de prix attribués aux lauréats.

La publication des projets et la diffusion de cette publication sera assurée par la liste *Strasbourg ville Verte, ouverte et solidaire*.

Dédommagement matériel par projet sera également fourni à la hauteur des moyens recueillis.

Les projets lauréats serviront d'éléments de programme à une consultation publique organisée après mars 2008. Ils seront intégrés dans le schéma d'organisation générale du quartier destiné à cette consultation.