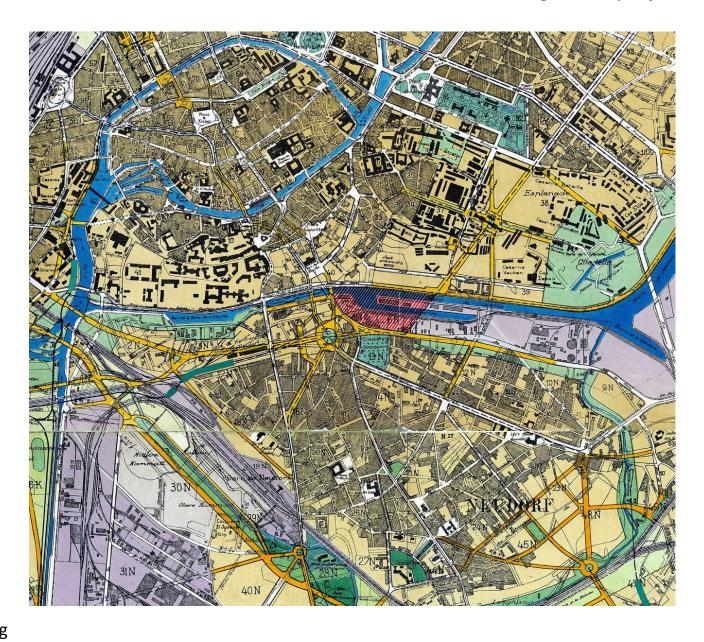


Le projet Deux-Rives et l'évolution de la prise en compte des enjeux environnementaux

Réseau national des aménageurs – 25 novembre 2022 Eric Chenderowsky, Direction urbanisme et territoires

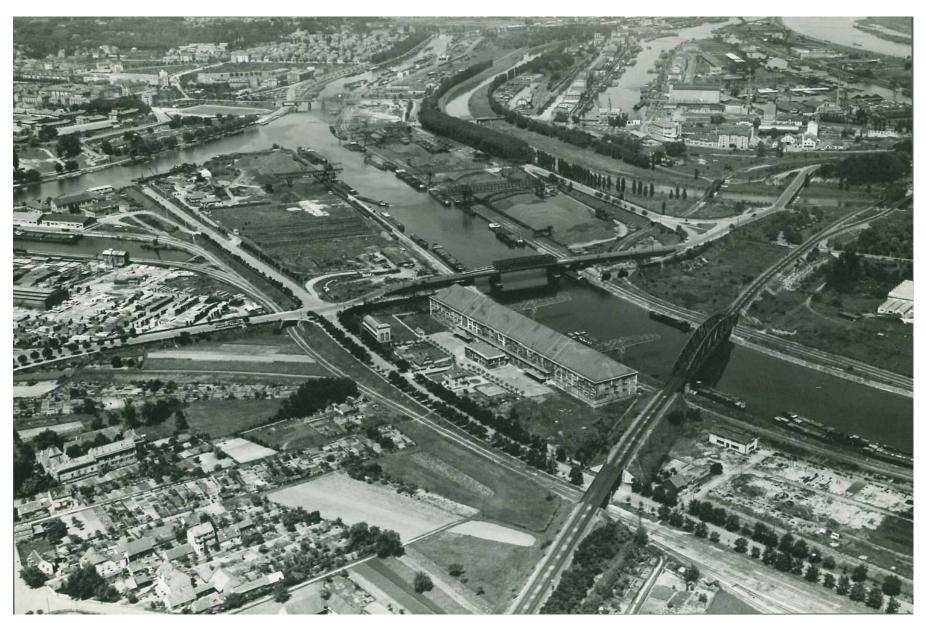
L'origine du projet





Un territoire inscrit dans l'histoire militaire et industrielle de Strasbourg

L'origine du projet



Le secteur du bassin Vauban vers 1950

Pour un Strasbourg de l'an 2000

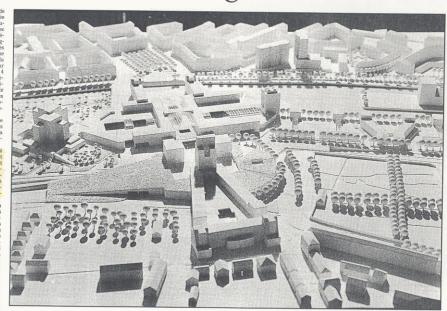
Avec la demande de création de la zone d'aménagement concernée pour la place de present de la place de present de la place de la RNA, les conseillers communautaires se sont plongées dans le Strasbourg du trur. Sans grande discussion pour l'aménagement du côté de la RNA quisqu'on n'en est qu'aux premières esquisses, avec quelques rétuences pour la place de l'Etoile dont les grandes lignes dessinées par l'architect tailen Vitois Gregotti ont été présentées aux Strasbourgois au mois d'octobre. Cet énorme projet qui, d'une friche urbaine, devrait faire un des

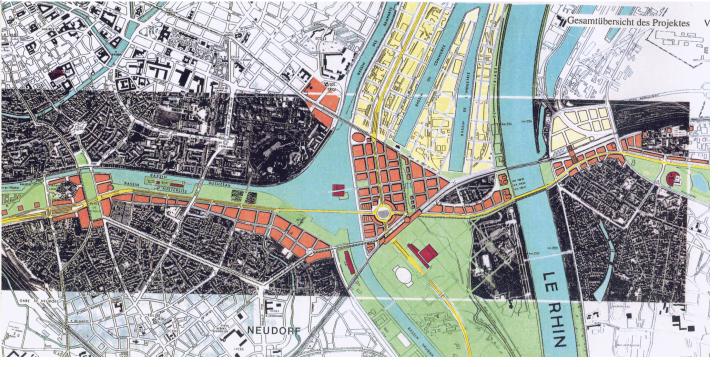
friche urbaine, devrait faire un des futurs centres de Strasbourg, ne va pas sans poser questions à de nombreux conseillers.

Ainsi Jean Waline a souhaité

Ainsi Jean Waline a souhaité qu'un débat soit engagé sur l'esprit général de l'aménagement avant qu'il ne soit trop tard, souhait au quel a souscrit Catherine Trautmann en promettant, si la réflexion a progressé d'ici la, une commission plénière sur ce sujet en janvier prochain. Harry Lapp, lui s'est inquiété du

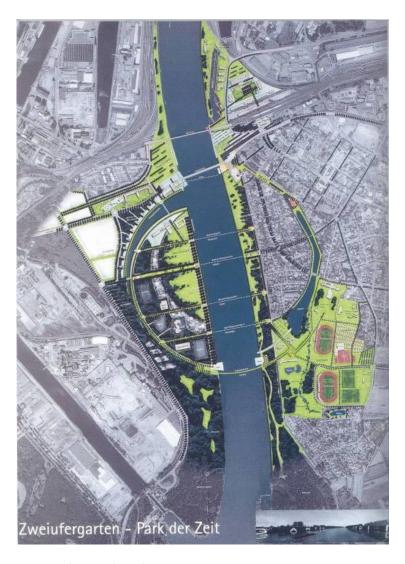
Harry Lapp, lui s'est inquiété du projet de centre commercial dans lequel il voit une alternative qui sentit proposée aux commerçants obligée de fermer leurs magasins du centre ville à la suite de la mise en place du futur plan de circulations. Lui rappellant que la CUS avec la Chambre de commerce et dindustrie et la alternative du la SERS fait actuel-lement procéder à une étude de marchés sur l'opportunité et la nature du merche sur l'opportunité et la nature du éventuel centre commerce de l'autornan a tancé-lement procéder à une étude de l'acque le centre-ville vair de direque le centre-ville vair de dire que le centre-ville vair de vair de dire que le centre-ville vair de dire vair





1990 : le projet Etoile et la consultation internationale Strasbourg-Kehl Affirmer la dimension internationale et transfrontalière de Strasbourg

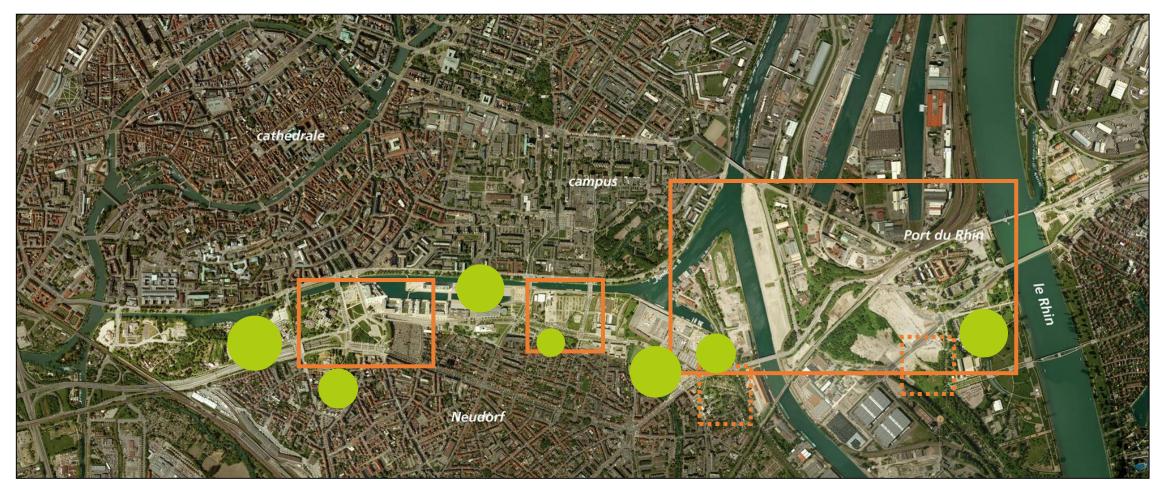
L'origine du projet



2004 : le Jardin des Deux-Rives



Décomposition opérationnelle du projet



- 250 ha dont 27 ha de bassins, 5 km du Heyritz à la gare de Kehl,
- 1 400 000 m² de SdP
- $\bullet \ \ 3 \ \ ZAC : Etoile \ (1995-2020 \ / \ 140 \ 000 \ m^2 \ SdP \ ; \ Danube \ (2008-2023 \ / \ 85 \ 000 \ m^2 \ SdP; \ Deux-Rives \ (2013-2030 \ / \ 482 \ 000 \ m^2 \ SdP)$
- 2 permis d'aménager (A. Briand, îlot Bois)
- 7 opérations complexes (Lombardie, Heyritz, Bruckhof 1 et 2, Malraux, Forgerons, îlot Mercure)

Comment habiter le long de la route du Rhin?



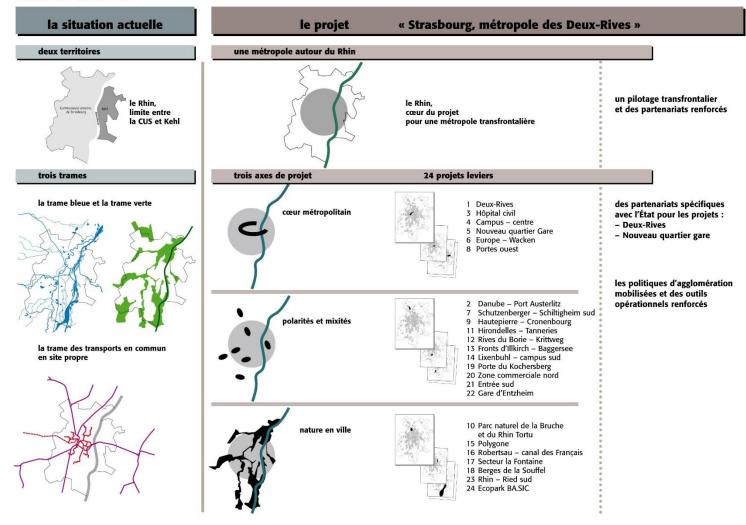
La pollution des sols

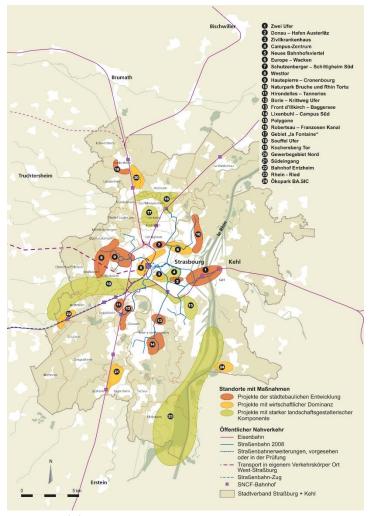
Les enjeux environnementaux en 2005



La mise en place d'une vision d'ensemble et d'outils de dialogue avec les acteurs du développement urbain 2009 Ecocités, métropole des Deux-Rives

Index du document

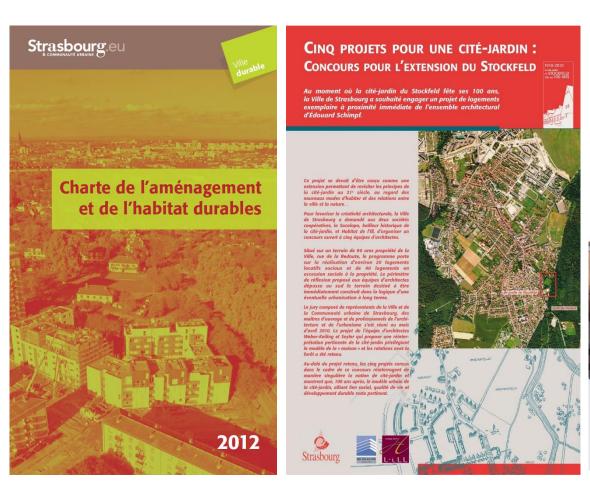




- Une cité économe en espace
- Une cité en réseau et mixte
- Une cité de la mobilité durable
- Une cité post-carbone
- Une cité ouverte sur la nature
- Une cité économiquement dynamique et innovante

La mise en place d'une vision d'ensemble et d'outils de dialogue avec les acteurs du développement urbain Chartes, référentiels, projets innovants

- entre 2010 et 2020, à Strasbourg, 70% de la production est d'initiative publique ou élaborée en partenariat
- la mobilisation du foncier public pour réguler les prix de sortie et pour susciter l'innovation
- des instances de dialogues régulières : comité de liaison FPI, rencontres annuelles de l'Habitat...
- une Charte et un référentiel de l'aménagement et de l'habitat durables en 2012, le PACTE en 2019
- une démarche de labélisation des écoquartiers







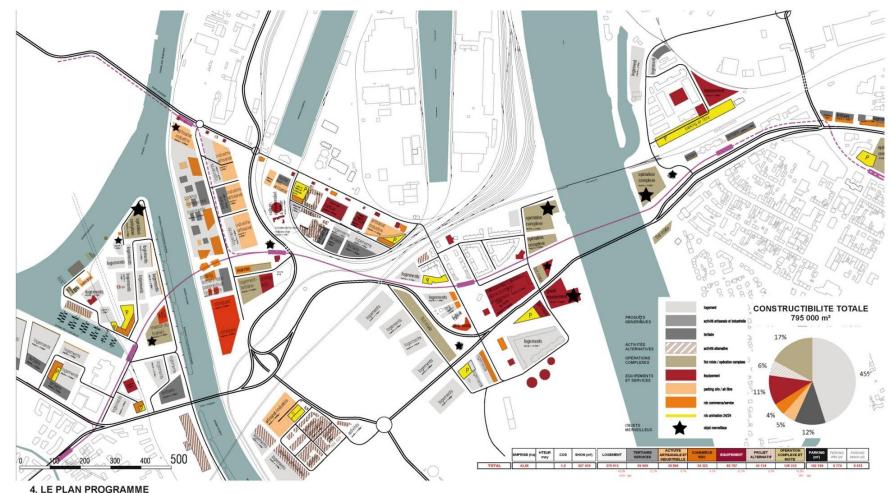
La mise en place d'une vision d'ensemble : 2011, le schéma directeur Deux-Rives



Maîtrise d'ouvrage : Eurométropole de Strasbourg, Ville de Kehl, Port autonome de Strasbourg



Préfiguration de la ZAC Deux-Rives : le schéma directeur 2011



Elaboration d'un plan programme

- définition des principes de la cohabitation villeport
- définition du tracé de l'extension du tram vers Kehl
- fixation des valeurs du foncier du port dans la ZAC à partir de l'évaluation du potentiel
- mise en place d'un périmètre de prise en considération en 2011 puis création de la ZAC en dec. 2013 (74 ha, 482 700 m² SdP)

une ville mixte et une ville plurielle

Le territoire des Deux Rives est l'avenir de Strasbourg et de l'Euro District en termes de développement urbain. Nous parions là de ville dense à l'intérieur de chacune des bulles, et bien évidemment de ville mixte. En effet, les 800 000 m² SHON se répartissent pour 45% en logments; pour 17% en activités et bureaux; pour 15% en 4 qu'ipiements publics ou privés, commerces et services ; 6 % en activités alternatives; les 17 % restant n'étant pas pré déterminés en termes de coloration programmatique et constituent une marge pour les opportunités sur des sités stratégiques.

Chacune des bulles a ensuite sa dominante propre, issue du contexte, de l'histoire du site, et de la concertation menée avec les différents acteurs. Une dominante tertiaire pour Kehl Banhof; une coloration programmatique restant à déterminer pour le grand projet des deux

Rives: une dominante logement pour le quartier du Port du Rhin; une typologie particulière d'artisanat, ateliers, et petites industries pour Rhin Napoléon; un équilibre entre toutes les fonctions avec malgré tout un programme d'équipements culturels importants à la COOP; une dominante logement sur les sites d'eau, à Starlette et Citadelle.

Mais l'affichage d'une mixité n'est pas suffisant pour faire la ville. Elle dit la façon de répatrile les fonctions, elle ne dit pas le mode opératiore mis en jeu ni la valeur (la place) de l'opération dans son contexte urbain. Nous avons donc introduit dans le plan programme la notion de mode de réalisation des différents programmes.

On distingue:

 Les produits génériques: logements, bureaux, activités. Ils correspondent à des standards de la ville, le plus souvent réalisés en opérations de promotions par des grands groupes immobiliers, bailleurs ou promoteurs pour les logements ou les bureaux (en blancs ou adossés)...
 Au-delà des standards, mais également portés par des systèmes de promotion ou d'investissement (le plus souvent), les opérations complexes se distinguent par une grande intrication de différents programmes dans un même îlot. Il ne s'agit plus d'un immeuble prédéfini par un lot, une fonction et des prescriptions. Il s'agit d'un processus urbano architectural qui nécessite un mode opératoire et un montage particulier, plus transversal, permettant de mutualiser des espaces et des services, de préméditer la relation des constructions et des fonctions entre elles, et d'assurer une densité forte (autour de 3).

En quelque sorte un « condensé de ville » qui entretient une relation toute particulière à l'espace public, d'autant plus que leur implantation est le plus souvent stratégique : en articulation des stations de tranway et dans les sites les plus qualitatifs (pointe Citadelle, bord du Rhin).

- Les produits alternatifs constituent une toute autre façon de faire la ville. Ils se construisent de manière organique à partir des forces vives déjà présentes sur le territoire. Associations, collectifs, habitants

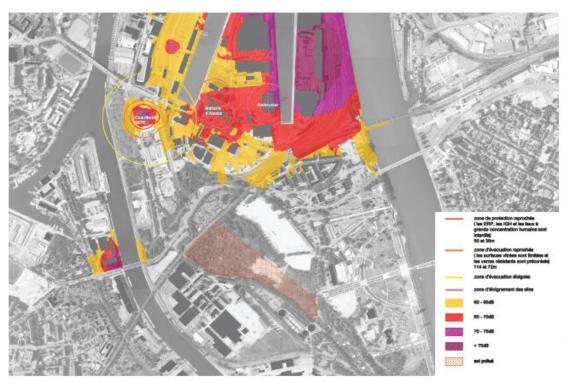
constructeurs. Par définition, l'alternatif n'a pas de vocation prédéfinie, et peut également évoluer dans le temps. Programmes hybrides ou non, ils naissent des besoins, des initiatives, des forces (vives) bien présentes sur le territoire du projet. Il nous a semblé important de pouvoir laisser un part significative à cette façon de faire la ville, par définition ouverte et mutable, d'autant plus que la moitié des activités alternatives indiquées sur la carte sont déjà présentes et constituent un atout pour le projet.

 Nous avons identifié à part dans la légende du plan les programmes d'animation ou d'appui : équipements privés ou publics, RDC commerciaux ou de service, parking silo.

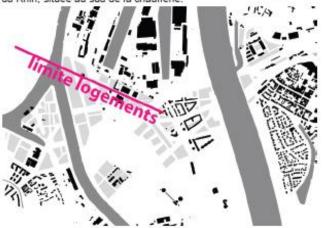
 Enfin, les objets merveilleux ne disent pas le mode opératoire, mais plutôt la forme. Il nous a semblé important de les ajouter dans le plan programme puisqu'ils renseignent sur l'importance de ces projets en terme de signe et d'identifiant dans l'espace urbain, et donc sur la haute qualité architecturale qui doit y être apportée.

Préfiguration de la ZAC Deux-Rives : le schéma directeur 2011

une coloration programmatique qui doit s'adapter aux contraintes du port

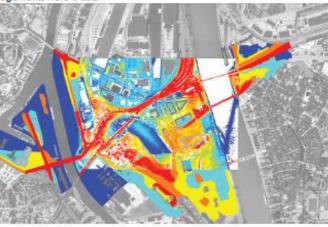


L'esprit du lieu, c'est d'abord un port en pleine activité qui génère un ensemble de contraintes environnementales : risques technologiques autour de la chaufferie, contraintes de bruit, de poussières voire d'odeurs autour de la Malterie, pollution des sols sur l'ancienne décharge du bras du petit Rhin. Ces contraintes conduisent à limiter l'implantation de logements sous une ligne parallèle à la rue du Port du Rhin, située au sud de la chaufferie.



l'activité industrielle et portuaire génère ses contraintes et limite les secteurs pour l'implantation de logement.

L'esprit du lieu, c'est évidemment l'eau et les 3 km de façades « bleues » qui se développent le long des bassins Vauban, de la Citadelle, et du Rhin. Si elle apporte des qualités d'usage, elle apporte aussi les contraintes de l'inondabilité. Le PPRI en cours de révision fixera les prescriptions à suivre, mais le projet anticipe ces questions travaillant sur des socles de parking ou des RDC en duplex qui mettent la plupart des logements hors d'eau.







Prise en considération des risques

- Risques industriels
- Inondation
- Sites et sols pollués
- Bruits
- Qualité de l'air
- Transport matières dangereuses

La ZAC Deux-Rives, 2014

- Dossier de réalisation : avril 2017
- Etude de santé environnementale menée en 2019 avec l'EHESP
- Avenant au dossier de réalisation en février 2022

