

# L'Eurométropole et ses ÉcoQuartiers, un territoire en transition



# Sommaire

## 1. ÉcoQuartier : du concept à la vie de quartier . . . . p. 5

Qu'est-ce-que la démarche ÉcoQuartier ? . . . . .	p. 5
Un cadre et un label évolutifs . . . . .	p. 5
Une démarche renouvelée en 2016 . . . . .	p. 6
<i>Les 4 étapes du label</i> . . . . .	p. 7
Un cadre souple et ouvert . . . . .	p. 8
Projets « auto-labelisés »...vigilance . . . . .	p. 8
<i>Les 20 engagements de la charte ÉcoQuartier</i> . . . . .	p. 9
Mieux coopérer et impliquer les habitants . . . . .	p.10
Une démarche locale déjà ancienne : projets, débats, outils . . . . .	p.11

## 2. Les projets . . . . . p.12

Continuer de se projeter et avancer... . . . . .	p.12
Brasserie . . . . .	p.14
Danube . . . . .	p.20
Les Rives du Bohrie . . . . .	p.26
Les Prairies du Canal . . . . .	p.32
Les Vergers St-Michel . . . . .	p.38
Elsau . . . . .	p.42

# ÉDITO

## ÉcoQuartiers, quartiers durables du vivre-ensemble

Le réchauffement climatique, les migrations de populations vers les villes, l'étalement urbain, la pollution de l'air et la bonne utilisation des ressources naturelles défient les villes du monde entier et questionnent la manière de les concevoir, de les construire et de les vivre.

L'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix d'un urbanisme économe en espace et en ressources, respectueux de l'environnement et de la santé des habitants. Adopté en 2016, le Plan local d'urbanisme métropolitain en est la traduction et articule zones d'emplois, transports en commun et mobilités douces, trames vertes et bleues ainsi que zones denses d'habitat et de services à la personne.

À Ostwald, Reichstett, Illkirch-Graffenstaden et Strasbourg (Danube, Brasserie et Elsau), six ÉcoQuartiers en projets marquent une étape pour réussir la ville en transition.

Créer un ÉcoQuartier, c'est s'engager à aménager notre territoire en portant une attention particulière aux interactions entre les habitants, à la diversité des fonctions, à la mixité sociale et à la qualité de vie.

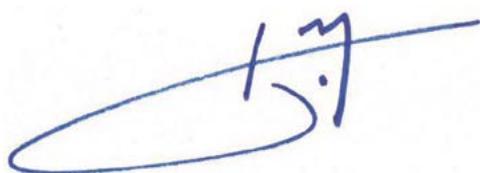
Habiter un ÉcoQuartier offre l'occasion de s'interroger sur la manière de vivre sa ville au quotidien à travers des habitudes de consommation, de déplacements, de divertissement en évolution. Dans ces espaces de vie, les circuits courts, les mobilités douces, les énergies renouvelables, les espaces de nature et de jardinage, ou encore les festivités entre voisins y ont toute leur place.

L'audace d'inventer un avenir durable et le concrétiser dès aujourd'hui : l'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg pour ses communes, pour ses quartiers et pour ses habitants.



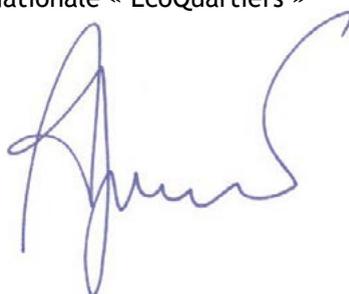
© J.F. Badias

**Robert Herrmann**  
Président de l'Eurométropole de  
Strasbourg  
Président du Plan Urbanisme,  
Construction et Architecture (PUCA)



© J. Dorke

**Alain Jund**  
Vice Président de l'Eurométropole  
en charge de la transition  
énergétique  
Président de la Commission  
Nationale « ÉcoQuartiers »





# 1. ÉcoQuartier : du concept à la vie de quartier

## QU'EST-CE-QUE LA DÉMARCHE ÉCOQUARTIER ?

Le concept « d'ÉcoQuartier » enthousiasme, interroge et suscite aussi parfois des critiques, mais que représente-t-il réellement au fond ? Il s'agit tout d'abord d'une initiative née au début des années 1990 en Europe du nord visant à mettre en œuvre localement et à l'échelle d'un projet d'aménagement les réponses pour faire face au défi écologique planétaire. C'est tout simplement l'application en urbanisme du credo « penser global, agir local ».

Cette approche s'est étendue progressivement en France dans les années 2000 et suite à cet intérêt grandissant, une multitude de projets ont revendiqué (et revendiquent encore) un titre ou une appellation attestant d'un tel engagement. C'est ainsi qu'ont émergé les « ÉcoQuartiers, quartiers dits durables, écologiques ou de haute qualité environnementale ». Il devenait donc indispensable de construire à l'échelle nationale une vision commune et de proposer un cadre susceptible d'apporter plus de clarté et de transparence tant aux professionnels qu'aux habitants et usagers amenés à y vivre. C'est ainsi que le Ministère chargé du logement et de l'urbanisme a décidé fin 2012 de mettre en place le label ÉcoQuartier pour distinguer l'exemplarité des projets et clarifier les conditions de réussite.

La démarche ÉcoQuartier définit désormais un cadre ouvert permettant, non seulement de garantir la prise en compte d'un minimum d'engagements (*cf page 9*) sur les différents enjeux (nature, mobilité, lien social, énergie...), mais aussi de mieux articuler les réponses afin que chaque thématique ne soit plus traitée isolément pour au contraire parvenir au meilleur compromis possible.

## UN CADRE ET UN LABEL ÉVOLUTIFS

Au-delà de garantir la qualité des opérations récompensées, la démarche ÉcoQuartier se veut une dynamique d'amélioration continue des opérations. Elle entend encourager les collectivités et pérenniser leur engagement vers des projets urbains plus durables.

Au regard de l'évolution permanente de la connaissance des enjeux, des solutions techniques, des moyens pour agir et des attentes citoyennes, la démarche ÉcoQuartier doit être par essence un cadre dynamique et évolutif qui appelle à réinterroger les pratiques, à s'adapter et, finalement, à mieux faire coopérer les acteurs concernés.



Présentation du rapport renouvelant la démarche ÉcoQuartier - décembre 2016

## UNE DÉMARCHE RENOUVELÉE EN 2016

Au printemps 2016, la Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires, Emmanuelle COSSE, a confié à Alain JUND, Adjoint au Maire et Vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg, la mission de renouveler le cadre national de la démarche ÉcoQuartier. Engager la démarche vers une nouvelle étape visait plusieurs objectifs :

- renforcer la prise en compte de certains enjeux (biodiversité, santé et qualité de l'air, matériaux de construction...) pour mieux répondre au défi planétaire ;
- ouvrir la démarche à tous les territoires (projets ruraux, en rénovation urbaine) ;
- faire de la participation citoyenne un pilier central du dispositif.

Évolution majeure du Label, le recours à l'appellation « ÉcoQuartier » se fait en 4 étapes et peut désormais être obtenue dès le lancement du projet. Cette demande de nombreux acteurs (aménageurs et promoteurs notamment) permet de valoriser leur engagement dès le démarrage et plus particulièrement lors de la commercialisation des logements.

L'engagement des acteurs doit toutefois s'inscrire dans la durée pour que l'atteinte des objectifs et l'obtention définitive du label se fasse aux 4 étapes de labellisation :

- ÉcoQuartier en projet ;
- ÉcoQuartier en chantier ;
- ÉcoQuartier livré ;
- ÉcoQuartier confirmé.

# Les 4 étapes du label\*



## ÉTAPE 1 : L'ÉcoQuartier en projet

- Le label ÉcoQuartier - Étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires pour le projet concerné. L'enregistrement du projet sera fait sur une plate-forme.
- Cette étape correspond au démarrage de la phase d'étude du projet par la collectivité. À sa demande, la DDT et les partenaires locaux peuvent accompagner le projet.
- Les acteurs du projet sont invités à l'identifier avec le label et le projet est répertorié comme « labellisé étape 1 » dans la communication nationale.
- Les collectivités ayant déjà signé la charte ÉcoQuartier seront invitées à confirmer leur engagement sur un projet précis.

## Étape 2 : L'ÉcoQuartier en chantier

- Une fois les études achevées et le chantier engagé, une expertise du projet est réalisée par trois experts. Les experts vérifient la conformité du projet à la charte ÉcoQuartier. Les conclusions de leur expertise sont débattues avec la collectivité et ses partenaires, afin d'ajuster si nécessaire les suites du projet.
- Le label ÉcoQuartier - Étape 2 est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.

## Étape 3 : L'ÉcoQuartier livré

- Dans les mêmes conditions que l'étape 2, lorsque l'ÉcoQuartier est livré (ou en voie de l'être), une expertise est réalisée par trois experts pour l'obtention du label ÉcoQuartier - Étape 3.

## Étape 4 : L'ÉcoQuartier confirmé

- Trois ans après l'obtention du label ÉcoQuartier - Étape 3, la collectivité mesure la tenue de ses engagements dans le temps, la façon dont les usages projetés sont appropriés par les usagers du quartier. Par ailleurs, elle présente également la façon dont les pratiques d'aménagement ont évolué, au-delà du périmètre opérationnel du quartier.
- Cette étape s'appuie sur la mise en place de démarches d'auto-évaluation associant les habitants et usagers du territoire, et tournée vers l'amélioration continue. La collectivité peut demander l'accompagnement par les services de l'État pour cette étape.
- La collectivité ne remplit pas de dossier pour cette étape, mais présente ces éléments lors d'un temps d'échange avec la commission nationale et avec un panel de collectivités pour favoriser les échanges. Suite à cela, la commission nationale valide (ou non) l'obtention du label ÉcoQuartier - Étape 4.

\* éléments pris dans le rapport coordonné par Alain JUND sur l'évolution du label ÉcoQuartier : « Une nouvelle étape pour l'avenir durable de nos territoires »

## UN CADRE SOUPLE ET OUVERT

Les 20 engagements de la grille ÉcoQuartier peuvent être perçus comme généralistes, cependant ils constituent un cadre volontairement souple où les ambitions ne sont pas chiffrées pour rester ouvertes et adaptables à la diversité des territoires.

La conception et le développement d'un ÉcoQuartier varient selon que l'on se situe au cœur d'une métropole disposant de transports en commun et avec une pression immobilière forte, ou au contraire dans une commune rurale caractérisée par des enjeux de déprises. De même, le climat local et donc les besoins énergétiques, les questions de mobilité en lien avec l'emploi et l'accès aux commerces, appellent des réponses structurellement différentes.

Ainsi, il n'était pas judicieux de définir des niveaux d'ambitions et d'objectifs homogènes ou encore chiffrés et précis. Il était au contraire préférable de faire le pari de l'intelligence collective des acteurs mobilisés et de leur laisser la possibilité de proposer des actions et des projets les plus adaptés possible aux enjeux, aux attentes locales mais aussi à celles des citoyens. Concrètement, chaque porteur de projet doit construire sa stratégie d'action et montrer les moyens dont ils s'est doté pour formaliser le dossier de labellisation sur les 20 engagements nationaux.

## PROJETS « AUTO-LABELLISÉS »... VIGILANCE

Malgré la construction du cadre national, le phénomène « d'auto-labellisation ÉcoQuartier » perdure et peut semer le doute auprès du public, notamment acquéreurs ou locataires. Cela ne signifie pas pour autant que ces projets ne sont pas de qualité. Cependant, ils ne peuvent prétendre s'être engagés dans une démarche aussi légitime, complète et articulée.

La démarche ÉcoQuartier n'a pas le monopole de la qualité et de la durabilité, mais elle porte la marque de l'engagement commun de toute une chaîne d'acteurs pour mieux répondre aux enjeux actuels. L'Eurométropole de Strasbourg invite donc les opérateurs à s'inscrire dans ce cadre national.



# Les 20 engagements de la charte ÉcoQuartier\*

## DIMENSION « DÉMARCHE ET PROCESSUS »

1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
2. Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne
3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet
5. Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

## DIMENSION « CADRE DE VIE ET USAGES »

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
7. Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
8. Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

## DIMENSION « DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL »

11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement
15. Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

## DIMENSION « ENVIRONNEMENT ET CLIMAT »

16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

\* éléments pris dans le rapport coordonné par Alain JUND sur l'évolution du label ÉcoQuartier :  
« Une nouvelle étape pour l'avenir durable de nos territoires »

## MIEUX COOPÉRER ET IMPLIQUER LES HABITANTS

En permettant de mieux articuler les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, le Label est plus qu'une « récompense » à décrocher. C'est une démarche permettant de mieux faire coopérer les acteurs : institutionnels, professionnels et citoyens autour d'une ambition commune : le développement d'un projet d'aménagement de qualité répondant aux attentes des usagers et aux enjeux de la ville durable.

Cette transversalité est délicate à construire parce qu'elle entend concilier des objectifs parfois perçus comme antinomiques ou contradictoires et surtout réinterroger certaines habitudes et pratiques. Pour cela il est indispensable d'expliquer le sens général des orientations et ambitions portées par chaque ÉcoQuartier afin de susciter l'adhésion des usagers et favoriser les nouvelles pratiques.

À titre d'exemple, la place dédiée à la voiture est bien souvent source de tensions. Pourtant il ne s'agit pas d'un combat porté contre la liberté individuelle de se déplacer mais bien de répondre à plusieurs objectifs : qualité de l'air, impact carbone, libération de l'espace public en repensant plus largement le stationnement et la mobilité. Ce choix ouvre de nouvelles possibilités pour concevoir des espaces publics apaisés avec plus de place pour les piétons et les vélos, les espaces récréatifs et la nature. Ainsi les espaces verts créés contribuent à lutter contre la pollution, jouent un rôle bénéfique pour notre santé et notre cadre de vie (îlots de fraîcheurs en été) et constituent des supports de vie sociale.

D'une certaine manière, l'enjeu consiste à démontrer qu'au-delà d'une contrainte perçue, se cachent des gains individuels et collectifs. Ce changement de regard sur la manière de fabriquer et d'habiter la ville concerne tous les acteurs du concepteur à l'habitant. C'est là que réside le sens premier et la plus-value de la démarche ÉcoQuartier.

Enfin, parce que les défis à relever évoluent en permanence, ce partage d'une ambition commune entre acteurs doit se construire pas à pas en renforçant les coopérations. Cela plaide nécessairement pour une implication centrale et renouvelée des habitants et des usagers de ces quartiers, afin que les ambitions portées ne demeurent pas des règles mortes ou incomprises mais pour qu'une vie nouvelle et plus durable s'invente au quotidien dans ces projets.

**Plus que de « beaux objets urbains », les ÉcoQuartiers doivent inventer les modèles de vi(II)es plus durables et créer les conditions du changement !**

## UNE DÉMARCHE LOCALE DÉJÀ ANCIENNE : PROJETS, DÉBATS, OUTILS

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg se sont engagées depuis 10 ans dans la démarche ÉcoQuartier. En 2007-2008, les deux premiers projets lancés, Brasserie et Danube s'inscrivaient dans une volonté de réinterroger la manière de construire la ville. Ainsi, pour imaginer le cadre du développement de l'ÉcoQuartier Danube, l'ensemble des acteurs institutionnels, professionnels et citoyens a été mobilisé dans une série d'ateliers participatifs couplés à des visites d'opérations en Suisse et en Allemagne.

Parallèlement au lancement des premiers projets opérationnels d'ÉcoQuartiers, la collectivité a souhaité dès 2009 créer le débat et construire une culture commune sur ce sujet avec un cycle de conférences « Des ÉcoQuartiers pour transformer la ville », une plaquette ÉcoQuartier et une exposition tournante dans les communes.

Le Forum des ÉcoQuartiers de novembre 2010 est venu couronner cette séquence en réunissant sur 10 jours, plus de 6 000 participants dans une cinquantaine de manifestations sur le territoire (journées nationales, débats, expositions, projection de films, ateliers participatifs, théâtre-forum, visites...). Les retours d'expériences présentés par les acteurs de 7 pays a permis d'accélérer l'acculturation du public et des professionnels. Le Forum a également permis plusieurs avancées telles que la création du « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif », consacrant la volonté des collectivités fondatrices de s'engager vers de nouveaux modes de fabrication de la ville. Aujourd'hui ces projets d'habitats participatifs émergent dans chaque ÉcoQuartier de la métropole et sont le plus souvent les premiers lieux de mobilisation citoyenne.

Suite à ces événements, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité se doter d'outils et de cadres pour engager une coopération renforcée avec les opérateurs privés (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, bureaux d'études...) pour acter progressivement de nouvelles ambitions adaptées au territoire et basées sur les politiques publiques locales. La Charte (2012) et le Référentiel d'aménagement et d'habitat durables (2014) ont été co-construits dans ce but : accompagner le changement et l'expérimentation dans les projets urbains.



© Ville en transition

L'ÉcoQuartier de poche : support original de sensibilisation  
- forum européen des ÉcoQuartiers 2010

## 2. Les projets

### CONTINUER DE SE PROJETER ET AVANCER...

La richesse de la démarche ÉcoQuartier de l'Eurométropole repose sur la diversité des six projets engagés dans le label : Danube au centre-ville de Strasbourg, Brasserie dans ses faubourgs, les Rives du Bohrie à Ostwald, les Prairies du Canal à Illkirch-Graffenstaden et les Vergers Saint-Michel à Reichstett (communes de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nd</sup>e couronne) et enfin le quartier prioritaire de la ville (QPV) de l'Elsau (projets de rénovation urbaine). D'autres projets viendront prochainement enrichir ce panel.

Cette variété de contextes locaux permet de construire une diversité de réponses et d'expérimentations s'adressant in fine au plus grand nombre de publics et de situations. À titre d'exemple, la question du stationnement et de la mobilité ne trouvera pas la même réponse dans un quartier central comme Danube desservi par deux lignes de tramways et situé en cœur du réseau cyclable, que dans le projet de Reichstett où la dépendance à la voiture reste importante. Par contre, la place dédiée à la nature à Reichstett offre une multiplicité de solutions que le contexte urbain de Danube contraint fortement.

Cette richesse de solutions qui s'invente au cas par cas font des ÉcoQuartiers des « laboratoires d'expérimentation ». L'ensemble de solutions qui y émergent (qu'elles soient techniques, sociales ou de mode gouvernance) pourront à terme être dupliquées et adaptées à la ville existante.



© Ville en transition

ÉcoQuartier les Rives du Bohrie, livraison décembre 2017

## Chiffres clés

- 6 ÉcoQuartiers
- 4 communes
- 15 600 habitants
- 6 700 logements
- 30 % de logements social min.
- 150 logements en habitat participatif
- 3 projets à énergie positive
- 50 % d'énergie renouvelable min.
- 5 stations d'autopartage



REICHSTETT  
**Les Vergers  
St-Michel**

ligne G  
BHN

**Brasserie**  
STRASBOURG

STRASBOURG  
**Danube**

KEHL  
(Allemagne)

**Elsau**  
STRASBOURG

lignes  
tramway

**Les Rives  
du Bohrie**  
OSTWALD

**Les Prairies  
du Canal**  
ILLKIRCH-  
GRAFFENSTADEN



0 2km

# Brasserie

STRASBOURG - CRONENBOURG



## POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ Le quartier de Cronenbourg est fier d'accueillir le premier ÉcoQuartier de Strasbourg. Engagé il y a 10 ans sur le site historique et stratégique des Brasseries de Cronenbourg, ce projet a permis d'attirer de jeunes couples, de créer de l'activité et de dynamiser le quartier. Réalisée suite aux propositions des riverains, l'ouverture symbolique vers le parc Saint-Sauveur permet de mettre en valeur cet espace de respiration en plein cœur du quartier. ”

Serge OEHLER, Adjoint de quartier Cronenbourg - Hautepierre - Poteries - Hohberg

## LE PROJET

L'ÉcoQuartier s'est développé sur une friche industrielle de 3,6 hectares suite à l'arrêt en 2000 des installations brassicoles Kronenbourg. Ce terrain souffrait d'un relatif enclavement entre la route de Mittelhausbergen, le parc de l'Église Saint-Sauveur et son mur, les bâtiments de la brasserie et une voie ferrée.

Engagé dès 2007 par la SERS, le quartier compte 450 logements et plusieurs activités. Premier ÉcoQuartier local, sa réalisation a été l'occasion de faire évoluer les pratiques vers un urbanisme plus durable et de reconquérir un espace délaissé mais bien desservi en transport en commun.

L'ÉcoQuartier a ainsi permis l'émergence de nouveaux standards en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale en répondant aux enjeux locaux :

- rattachement et ouverture sur le quartier (traitement des coupures urbaines) ;
- diversité architecturale et programmatique ;
- maîtrise de la place de la voiture (espaces publics laissés aux circulations douces et aménagements paysagers) ;
- logements économes en énergie, raccordés à une énergie renouvelable locale par géothermie ;
- développement équilibré assurant une mixité fonctionnelle et sociale (35 %).

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : 2010
- Premières livraisons de logements : 2014
- Fin du chantier : 2018
- Superficie : 3,6 ha
- Coût prévisionnel : 9,2 M€

## Programme

- Population (estimée) : 1 000 habitants
- Nombre de logements : 450 logements
- Mixité sociale :
  - accession libre : 65 %
  - accession sociale : 5 %
  - locatif social : 25 %
  - habitat participatif : 5 %
- Mixité fonctionnelle :
  - surface de logements : 33 000 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'activités, bureaux, commerces, services : 1 000 m<sup>2</sup> SP
- Approvisionnement énergétique : mise en place d'un réseau de chaleur basé sur la géothermie dont le puits de captage sur nappe était initialement utilisé par la Brasserie

## Acteurs

- Pilote : SERS
- Aménageur : SERS
- Urbaniste et maîtrise d'œuvre : Urbanetic, Serue (VRD), Acte 2 Paysage (espaces verts) - SOCOTEC (AMO environnemental)
- Principaux acteurs associés : ES Services énergétiques (construction d'un réseau de chaleur géothermie)



© Airmégapix



# Spécificités

## CONSTRUCTION SUR UNE ANCIENNE FRICHE BRASSICOLE

L'ÉcoQuartier se situe sur la friche industrielle de l'ancienne cannerterie des brasseries Kronenbourg dans le faubourg de Cronenbourg, quartier de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Suite à la cessation d'activité de brassage en 2000 le terrain s'est trouvé désaffecté et plusieurs bâtiments ont été démolis à partir de 2007. La reconquête de cet espace délaissé pour reconstruire la ville sur la ville dans le respect du paysage urbain, industriel et culturel local était l'objectif initial de l'ÉcoQuartier. Le développement d'un autre projet sur la partie Sud de la friche complète la valorisation du patrimoine industriel du site.



## OUVERTURE DU QUARTIER ET DÉMOLITION DU MUR DU PARC ST-SAUVEUR

Le mur du parc de l'Église Saint-Sauveur a été édifié pour protéger le parc de l'industrialisation brassicole progressive de Kronenbourg. Véritable frontière entre l'ÉcoQuartier et le quartier historique, des réunions publiques se sont tenues dès 2016 pour évoquer son devenir. Après débat, c'est finalement sur proposition des riverains une fois le quartier habité, que la démolition a été réalisée au printemps 2017. En reliant ces morceaux de ville, sa démolition a permis de prolonger les cheminements vers le « vieux Cronenbourg » et d'offrir une respiration et une appropriation du parc attenant.



## REZ-DE-JARDIN OUVERTS SUR ESPACES PUBLICS ET NON CLOTURÉS

Le plan d'aménagement offre une diversité d'espaces publics et de nombreux espaces verts. Côté rue ceux-ci sont complétés par des jardins privatifs prolongeant les logements de rez-de-chaussée à la manière des jardins « de devant » de Cronenbourg. Côté cœurs d'îlots, ces rez-de-jardin ne sont pas clôturés, opérant ainsi une transition douce entre espaces publics et privés. Ils permettent ainsi d'éviter le cloisonnement traditionnel (haies, palissades...), dénotent une qualité indéniable d'appropriation et contribuent à tisser du lien social. Leur pérennité est garantie par la maîtrise foncière des terrains par l'ASL.

*“ La conception paysagère est pensée pour offrir des espaces favorisant les rencontres et le bien-vivre ensemble, notamment par la porosité entre terrasses privatifs de rez-de-jardin et jardins partagés en cœur d'îlots. Ce schéma, fréquent en Europe du Nord, semblait peu transposable en France. Le rôle d'un aménageur dans un ÉcoQuartier est aussi d'œuvrer pour que d'autres voies soient possibles. ”*

Anaïs GHIA, cheffe de projet SERS



# Focus

## UNANIMM : OPÉRATION D'HABITAT PARTICIPATIF K'HUTTE

Lancé en 2010 et livré en 2015, l'immeuble K'hutte est un projet d'autopromotion exceptionnel à plus d'un titre : par sa taille (23 logements), la diversité des fonctions regroupées (propriétaires-occupants, locatifs, locaux professionnels et associatifs, habitat pour personnes handicapées), l'originalité de sa conception architecturale, les espaces collectifs (terrasse, buanderie, local bricolage...), le montage et l'approche d'animation déployés. Porté par UNANIMM, société spécialisée dans l'accompagnement, ce projet, parti d'une esquisse schématique, s'est structuré autour du travail de conception individualisé de chaque ménage.



*“ K'HUTTE a été notre prototype et incarne bien ce que nous cherchons à faire avec UNANIMM : recréer un espace de liberté dans la production immobilière, réaliser des projets imprévisibles voire déroutants, car issus de la rencontre unique de personnes et non de logiques impersonnelles d'acteurs. Nous avons démontré avec cette opération que c'est possible... ”*

**Bertrand BARRERE, co-créateur d'UNANIMM**

## IMMEUBLE BAS CARBONE : BOULLE CONSTRUCTION

L'opération Waldhorn développée par Boulle Construction et dont le chantier a démarré en juillet 2017 propose 57 logements sur quatre étages avec une performance écologique remarquable en atteignant le nouveau label « énergie positive bas carbone » E+C- (Énergie 3 et Carbone 2). La performance énergétique sera de 60 % meilleure que la RT 2012 grâce à une technologie combinée d'énergies renouvelables : la chaufferie géothermique sur nappe phréatique du quartier est associée à une récupération de chaleur sur air extrait et eaux grises produisant la majeure partie des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.



© Jérôme Dorkel

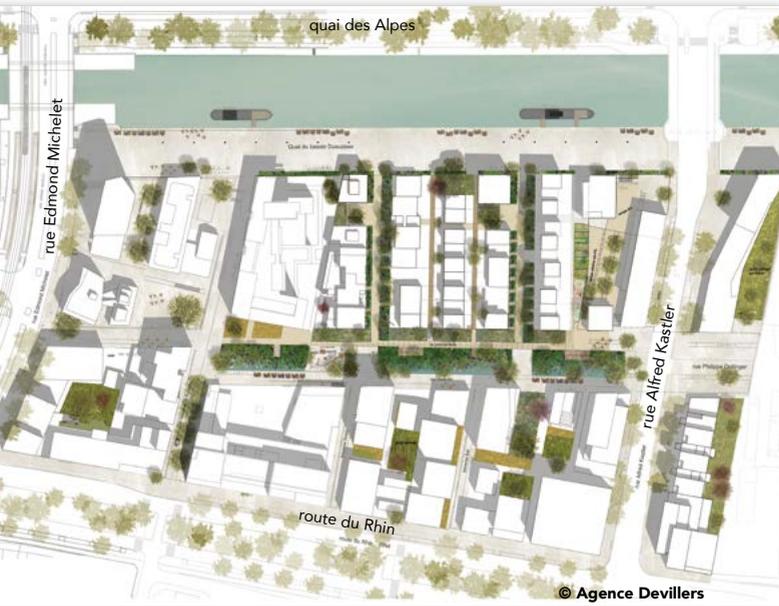
*Immeuble K'Hutte, espaces de rangement dédiés à chaque logement*



© SERS

# Danube

## STRASBOURG - NEUDORF



### POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ Un ÉcoQuartier pour transformer la ville ! Avec l'ÉcoQuartier Danube l'objectif était de démontrer qu'une nouvelle manière de construire la ville était possible en réinterrogeant tant le processus de conception basé sur un débat public le plus ouvert, que les pratiques citoyennes appelées à s'y développer. Les innovations développées ont désormais vocation à se diffuser au reste de la ville. ”

*Alain JUND, Adjoint au Maire de Strasbourg, en charge de l'urbanisme et de la transition énergétique - Philippe BIES, Adjoint de quartier*

### LE PROJET

Danube est un nouveau quartier urbain de 700 logements construit au bord du bassin portuaire Dusuzé sur une ancienne friche industrielle. Caractérisé par une mixité de fonctions, il propose deux façades, un front urbain sur l'avenue du Rhin concentrant l'essentiel des activités et équipements (école maternelle...) et une façade ouverte sur l'eau.

Il occupe une situation stratégique dans la ville : à 15 min à pied de la cathédrale, desservi par deux lignes de tramway, il se situe entre les quartiers du Neudorf et de l'Esplanade. Figure de proue du développement urbain de l'axe des Deux-Rives, il s'inscrit dans la reconquête des 250 hectares de friches vers le Rhin et l'Allemagne. Le quartier contribue ainsi à l'élargissement du cœur historique de Strasbourg.

Engagé en 2008 dans une démarche de co-construction originale avec une diversité d'acteurs institutionnels, privés et citoyens, il a été labellisé au niveau national dès 2009 dans la catégorie mobilité. Vitrine de bâtiments démonstrateurs grâce au programme Écocité (tour à énergie positive...) il se caractérise aussi par d'autres d'innovations (gouvernance, construction, stationnement...). Un grand jardin fluvial agrémente d'espaces partagés occupe le cœur du quartier.

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : décembre 2010
- Premières livraisons de logements : 4<sup>e</sup> trimestre 2011
- Fin du chantier : 3<sup>e</sup> trimestre 2020
- Superficie : 7 ha
- Coût prévisionnel : 27 M€

## Programme

- Population (estimée) : 1 500 habitants
- Nombre de logements : 700 logements
- Mixité sociale :
  - accession libre : 40 %
  - accession sociale : 10 %
  - locatif social : 40 %
  - habitat participatif : 10 %
- Mixité fonctionnelle :
  - surface de logements : 57 000 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'activités, bureaux, commerces, services : 11 000 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'équipements : 9 200 m<sup>2</sup> SP (EHPAD, école maternelle)
- Approvisionnement énergétique : raccordement au réseau de chaleur de l'Esplanade alimenté à près de 75 % en énergie renouvelable par de la biomasse et la chaufferie du Port Autonome Sud (appoint gaz)

## Acteurs

- Pilote : Maître d'ouvrage/ concessionnaire : SERS - Concédant : Eurométropole de Strasbourg
- Aménageur : SERS
- Urbaniste et maîtrise d'œuvre : Architectes, urbanistes, paysagistes - mandataire : DEVILLERS & ASSOCIÉS - Architectes : RICHTER ARCHITECTES - Éclairagistes et Atelier de Création Lumière, LEA - Botaniste : PHILIPPE OBLIGER - Développement durable et Expertise Mobilité : COTEBA - VRD, Économie : BEREST, SOGREAUX STRASBOURG
- Principaux acteurs associés : SERS - Eurométropole de Strasbourg - Promoteurs et bailleurs - Conseil Général du Bas Rhin - ASL des résidents de Danube - CITIZ, l'Arche - Le collectif des habitants du quartier



© Lassad Essadi

*Apéritif de saison organisé par le collectif d'habitants sur la péniche Danube, lieu de vie du quartier*



# Spécificités

## MIXITÉ SOCIALE DU QUARTIER

Un des objectifs phares de Danube était de concevoir un ÉcoQuartier ouvert au plus grand nombre. Cette diversité se retrouve tant dans l'équilibre ambitieux voulu entre logement social et accession classique que dans les modèles de logements imaginés. Ainsi, avec près de 50 % de logements sociaux (10 % en accession et 40 % en locatif) et 40 % en accession classique, la mixité est une réalité indéniable. Enfin, concernant la diversité des formes et comme cela avait été souhaité dans le processus de co-construction, les derniers 10 % sont réservés à des groupes d'habitats participatifs.

## UNE PLACE MODÉRÉE ACCORDÉE À LA VOITURE

Situé en cœur d'agglomération et bien desservi par les transports en commun, l'idée d'accorder une place modérée à la voiture a émergé lors des ateliers de co-conception. Privilégiant les modes doux, l'objectif est de créer des espaces publics apaisés et partagés offrant plus de place à la nature. Deux parkings en ouvrages situés aux entrées du quartier accueillent le stationnement pour l'ensemble des habitants par un système d'abonnements. Les places disponibles étant inférieures au nombre de logements créés, un système innovant de foisonnement des places entre employés, résidents et visiteurs a été pensé. L'installation d'une station d'autopartage Citiz et un indispensable accompagnement pédagogique des habitants complètent le dispositif.

## UNE DIVERSITÉ D'OPÉRATIONS EN HABITAT PARTICIPATIF

Une diversité de projets confère à l'habitat participatif une place unique sur Danube. On compte des immeubles réalisés par des groupes de familles dans le cadre d'appels à projets, une opération livrée par un bailleur social (Écoterra), un projet porté par un accompagnateur spécialisé (Unanimm) et un projet pilote porté par un promoteur (Futur Composé). Premières à sortir de terre, ces opérations contribuent à la mixité des formes architecturales. Enfin, leurs habitants constituent un précieux vivier d'acteurs, très impliqués pour certains, pour engager et promouvoir la participation citoyenne.





© Lassad Essadi

## TERRASSES ET CŒURS D'ÎLOT PARTAGÉS

L'idée d'espaces partagés est née des ateliers participatifs pour offrir des supports susceptibles de faire émerger et développer un lien social renouvelé. Les cœurs d'îlots sont pensés pour accueillir des ressources partagées ou être aménagés une fois les habitants arrivés. Sur les toits, à l'image de l'opération Écoterra, plusieurs jardins partagés en structure ou en bacs fleurissent. Supports de production nourricière, d'utilisation du compost local, ils permettent de lutter contre l'îlot de chaleur et offrent un espace privilégié d'échanges.



© Lassad Essadi

Terrasse partagée de l'immeuble de logements sociaux (Habitation Moderne)



© Lassad Essadi

# Focus

## UNE GOUVERNANCE DE PROJET AMBITIEUSE

Dès 2008, Danube a fait l'objet d'une conception participative basée sur une série d'ateliers entre acteurs engagés. L'objectif était d'inventer la vie future dans l'ÉcoQuartier. Traduit dans les cahiers des charges, ce travail a forgé plusieurs spécificités du quartier (habitat participatif, jardins partagés, terrasses communes...). Au-delà, c'est bien la construction d'un lien social renouvelé qui est visée. Aujourd'hui, grâce à la mobilisation d'un collectif d'habitants, nombre d'actions sont engagées en ce sens (journées portes ouvertes, apéros entre voisins, compostage et jardins partagés, journal de quartier, page Facebook...).



“ L’envie de construire ensemble l’avenir de ce quartier innovant a amené notre groupe d’habitants à se structurer en vue de créer une association de quartier. Objectifs : influencer sur l’aménagement mais aussi créer des rencontres positives pour faire naître et entretenir une vie de quartier harmonieuse, dynamique et écologique ! “

**Grégoire KLOTZ, Coordinateur du collectif d’habitants Danube**

“ Pour les acteurs de l’aménagement, la participation des habitants bouscule les habitudes de penser, de travailler et la manière d’avancer dans un projet. C’est une source incroyable d’idées nouvelles, de savoirs mais aussi de compétences professionnelles qui émergent au fil des rencontres. “

**Alain CHIESA, Directeur opérationnel, SERS**

“ Avec la Tour Élitithis Danube, nous faisons naître un formidable espoir pour nos concitoyens : en ce début de 21<sup>e</sup> siècle, il est désormais possible et sans dépenser plus, de vivre mieux dans un habitat sans facture d’énergie, et sans emprunter la planète de nos enfants. “

**Thierry BIÈVRE, Président du Groupe ÉLITHIS**

## UNE TOUR ÉLITHIS INNOVANTE !

Il s’agit de la première tour à énergie positive tous usages (consommations réglementaires et usages électriques domestiques), conciliant innovation énergétique avec la maîtrise des coûts d’investissement et des loyers. Sur 16 étages, la tour développe une conception bioclimatique optimisant les façades et surfaces vitrées en fonction de l’orientation, avec une toiture et une façade intégrant des panneaux photovoltaïques. Plusieurs dispositifs permettent de réduire les consommations des 63 logements (distribution de chaleur, ventilation triple flux, suivi en temps réel par les ménages...).



© Direction Urbanisme et territoires

## IMMEUBLE ÉCOTERRA : CONSTRUCTION BIOUSOURCÉE

Écoterra est un immeuble d'habitat participatif de 14 logements en accession sociale sécurisée porté par Habitat de l'III (coopérative HLM). Privilégiant la qualité d'usage, la conception intègre des espaces communs : toit-terrasse, jardin partagé, atelier de bricolage et local vélos. Des préoccupations sanitaires et écologiques ont privilégié un mode constructif original : murs en ossature bois, isolés en bottes de paille, enduit intérieur en terre crue et façade en mélèze (matériaux biosourcés locaux, recyclables, < 20 % RT 2012). L'opération s'est vue décerner le Prix national de l'innovation dans le logement social en 2015.

*“ Nos valeurs coopératives de solidarité, d'innovation, d'écoute et de proximité forgent notre implication en matière de développement durable. Cet engagement fonde la relation tissée avec nos « ménages-coopérateurs ». En donnant aux futurs habitants un réel pouvoir décision et de co-conception, ils deviennent acteurs en inventant un logement à leur image. Précurseur avec Écoterra, nous poursuivrons notre investissement dans cette voie. ”*

**Laurent KOHLER,**  
Directeur d'Habitat de L'III



© Lassad Essadi

# Les Rives du Bohrie

## OSTWALD



### POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ L’ÉcoQuartier des Rives du Bohrie nous a permis de préserver un patrimoine naturel local important, tout en valorisant la biodiversité qui s’est développée autour d’une ancienne gravière. C’est un enjeu de taille qui permet de réaliser un programme de logements accessibles et de qualité, doté d’une offre d’équipements publics et de commerces. Une belle occasion de concilier l’humain, l’environnement et l’activité. ”

**Jean-Marie BEUTEL,**  
Maire d’Ostwald

### LE PROJET

Lauréat du Grand prix national d’aménagement 2015 sur le thème « Comment mieux bâtir en zone inondable constructible ? », le quartier des Rives du Bohrie a su tirer profit d’une contrainte majeure. Ce nouveau quartier bâti autour d’une ancienne gravière comprendra environ 1 500 logements, une école, une crèche, une salle de sport et des commerces de proximité au cœur de la Ville d’Ostwald.

Sur un périmètre de 50 hectares, seule une quinzaine sera urbanisée afin de laisser une zone d’expansion des crues suffisante pour garantir le libre écoulement des eaux. Ainsi, les espaces laissés libres permettent une réflexion approfondie autour de la biodiversité et de la nature et offriront à terme un cadre de vie exceptionnel.

D’initiative publique, la ZAC est concédée à une société constituée de CM-CIC Aménagement foncier et Nexity foncier conseil. Les travaux ont démarré en 2012 et les 320 logements de la 1<sup>ère</sup> phase sont livrés. Les travaux de la 2<sup>e</sup> phase dénommée « l’île » sont en cours et les premiers logements ont été livrés en 2018.

La mixité des formes de logement, la construction sur pilotis, la place de la nature, l’effacement de la voiture, les espaces collectifs constituent les spécificités de ce quartier.

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : septembre 2012
- Premières livraisons de logements : juin 2014
- Fin du chantier : 2026
- Superficie : 50 ha
- Coût prévisionnel : 42 M€

## Programme

- Population (estimée) : 3 300 habitants (2,2 pers/ménage)
- Nombre de logements : env. 1 500 logements
- Mixité sociale :
  - accession libre : 70 %
  - accession sociale : 10 %
  - locatif social : 20 %
  - habitat participatif : 1,5 % (1 opération de 22 logements en accession sociale sécurisée)
- Mixité fonctionnelle :
  - surface de logements : 100 000 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'activités, bureaux, commerces, services : 1 200 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'équipements : 3 500 m<sup>2</sup> SP (crèche de 60 places, groupe scolaire de 12 classes + périscolaire, SMAPPI=salle multi-activités pour la pratique physique individuelle)
- Approvisionnement énergétique : raccordement au réseau de chaleur des Tanneries alimenté à près de 85 % en ENR par géothermie et biomasse (rafles de maïs) et appoint gaz.

## Acteurs

- Pilote : Maître d'ouvrage/ concessionnaire : SAS Rives du Bohrie - Concédant : Eurométropole de Strasbourg
- Aménageur : SAS Rives du Bohrie (CM CIC aménagement foncier et Nexity Foncier Conseil)
- Urbaniste et maîtrise d'œuvre : Mandataire : Linder Paysage (urbaniste- paysagiste) - Lollier Ingénierie (VRD) - TOA architectes (architecte coordonnateur)
- Principaux acteurs associés : Ville d'Ostwald - Conservatoire des Sites Alsaciens (conception et gestion future des espaces de nature) - RCUA (réseau de chaleur) - promoteurs et bailleurs - collectif d'habitants



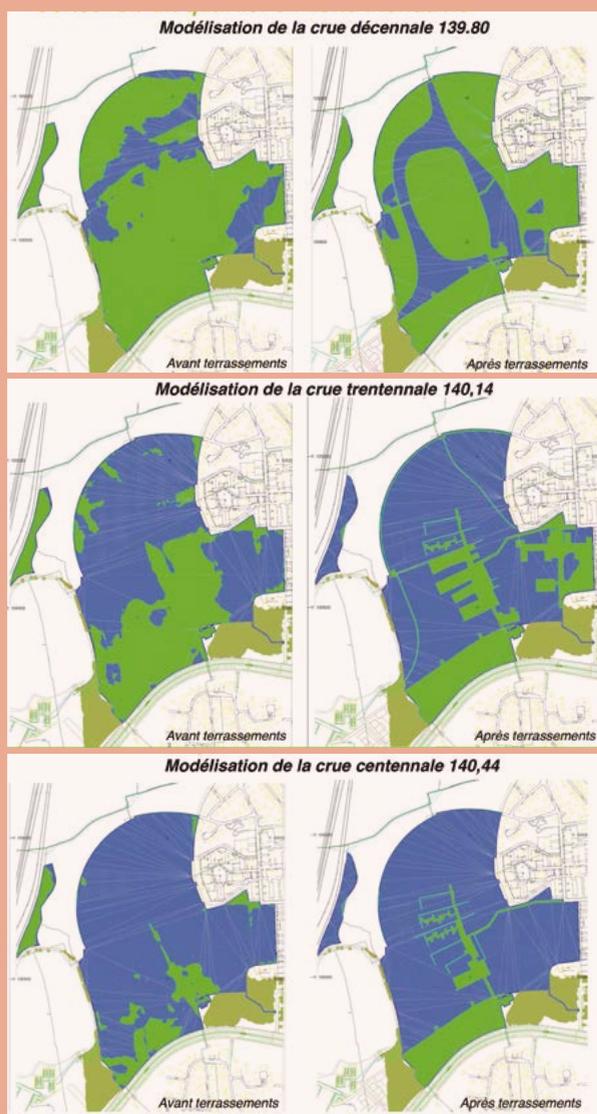
# Spécificités

## CONSTRUIRE AVEC LA NATURE

La gestion du champ d'expansion des crues nécessitait de préserver de toute construction une trentaine d'hectares sur un site au cœur d'une trame verte et bleue jusqu'alors dédié à l'agriculture intensive. Le projet d'aménagement a permis de renforcer la biodiversité et de retrouver des milieux typiques des forêts ello-rhénales originelles. Un travail fin a donc été mené dans la conception des aménagements et des plantations et sur la gestion future en lien avec le conservatoire des sites alsaciens pour permettre le développement de milieux en dynamique naturelle, nécessitant peu d'interventions.

## INONDABILITÉ DU SITE

Le site est inondable par submersion et remontée de nappe. L'enjeu de l'urbanisation consiste à composer avec cette contrainte pour conserver le champ d'expansion des crues tel qu'il existait. Ainsi, le terrain est remodelé pour guider l'eau vers certains secteurs en priorité (noues et prairies). En parallèle, les bâtiments construits au cœur du projet sont réalisés sur pilotis afin d'assurer une transparence hydraulique sous les bâtiments et les cheminements sont prévus pour rester hors d'eau en cas de période d'inondation. Les calculs ont été effectués de manière à pouvoir absorber une crue centennale.



© Samuel Lollier  
Concevoir un quartier en zone inondable



© Drone Image Alsace

## DÉMARCHE D'APPROPRIATION CITOYENNE

Appelant des changements de pratiques, les choix de conception d'un ÉcoQuartier offrent des atouts et des contraintes indispensables à expliquer. Ainsi, si ces pratiques bousculent parfois les habitudes des usagers, l'esprit d'un ÉcoQuartier reste bien de promouvoir un vivre ensemble renouvelé et durable. Pour y répondre, une démarche a été engagée afin de fédérer un collectif d'habitants moteurs de projets dans le quartier. Ils ont défini, à l'aide d'un animateur, les actions à engager : pédagogie autour de l'Éco-Quartier, accueil des nouveaux habitants, amélioration des mobilités, jardins partagés, fête des voisins...

*“ Rencontres, échanges fructueux et complicités, sont les atouts de ce collectif d'habitants. Avec énergie, il œuvre à mettre en place divers projets autour du vivre ensemble et de la préservation de l'environnement naturel, le tout, dans un esprit de communication, de partage et de respect mutuel. ”*

*Fabienne BAAS, Adjointe en charge de l'environnement et du développement durable*



© Ville en transition

# Focus

## UN RÉSEAU DE CHALEUR MUTUALISÉ À BASE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Un réseau de chaleur innovant a été développé et conçu pour répondre conjointement aux besoins de chaleur de deux quartiers : les Tanneries à Lingolsheim et les Rives du Bohrie. La chaufferie à biomasse locale (bois et rafle de maïs) est également équipée pour récupérer la chaleur des fumées. En hiver, le complément d'énergie est fourni par une pompe à chaleur puisant des calories dans la nappe phréatique. Par grand froid, un appoint gaz répond aux pics de demande, tandis que la fraîcheur de la nappe rafraîchit les logements en été. Alimenté à plus de 85 % en énergie renouvelable, le réseau bénéficie d'une TVA réduite afin de maîtriser le coût.



“ Le réseau de chaleur Tanneries-Bohrie utilise une combinaison d'énergies renouvelables et de récupération, inédite dans sa configuration et dans ses choix technologiques, qui démontre que les ÉcoQuartiers sont d'excellents laboratoires d'innovation pour la transition énergétique des territoires.”

Hervé LAMORLETTE,  
Directeur général de R-CUA

## COHABITATION AVEC UNE ESPÈCE MENACÉE (CRAPAUD VERT)

La renaturation menée sur 3 hectares du site en 2008 comprenait la réalisation de plusieurs mares afin de recréer un terrain propice aux espèces pionnières dans l'attente de la végétalisation naturelle. Inscrit dans un secteur favorable au crapaud vert, le site a ainsi été colonisé par cette espèce protégée. Dès lors, il a fallu prendre de nouvelles mesures de protection en phase chantier et veiller à conserver un milieu favorable à l'espèce. Pour ce faire, des bureaux d'études spécialisés et des associations naturalistes ont aidé à concevoir des mesures appropriées aux besoins spécifiques de l'espèce (mare, noues...).





© Drone Image Alsace  
*Immeubles de l'île (îlot G)*



© Ville en transition  
*Mixité des formes en cœur d'îlot*

# Les Prairies du Canal

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



## POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ L’obtention du label pour le projet des Prairies du Canal vient récompenser la volonté d’Illkirch-Graffenstaden de construire une ville durable. Nos territoires doivent réduire leur consommation d’énergie et d’espaces pour répondre au défi environnemental. Sur cet ÉcoQuartier, l’emprise au sol sera de 15 % seulement. La densification des habitations permet de dégager 85 % de terrain réservé aux espaces verts. ”

**Claude FROEHLY,**  
Maire d’Illkirch-Graffenstaden

## LE PROJET

Quartier de 14 hectares (2 500 à 3 000 habitants), c’est un projet où le partenariat avec l’aménageur, les promoteurs et les bailleurs a été fortement développé. Ensemble, ces acteurs ont co-écrit le cahier des charges visant à retenir la maîtrise d’œuvre et concevoir le quartier. Cette coproduction innovante a permis à chacun de s’exprimer et de trouver des solutions partagées garantissant une coordination optimale et plus de cohérence. Le recours à un promoteur unique par opération permet d’assurer une diversité architecturale.

Côté innovations, une parcelle a été réservée à l’habitat participatif pour un projet performant aux normes passives comportant des espaces partagés (chambre d’amis, buanderie, salle commune). Les promoteurs ont été incités à suivre cet exemple et certains immeubles comprendront également des espaces partagés. Le projet privilégie la hauteur pour conserver plus de 80 % d’emprise au sol non bâtie, permettant la réalisation de prairies, bois et vergers urbains. L’ensemble est desservi par une zone de rencontre et les parkings en sous-sol ne seront pas boxés (pour éviter le stockage, puis le report de la voiture sur l’espace public).

À terme, la plantation de plus de 1 000 arbres fera le lien entre les grandes prairies et le canal du Rhône au Rhin. Cet espace se dote d’une gestion des eaux pluviales par de l’infiltration et des noues.

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : 2014
- Premières livraisons de logements : 2018
- Fin du chantier : 2025
- Superficie : 14 ha
- Coût prévisionnel : non connu

## Programme

- Population (estimée) : 2 500 à 3 000 habitants
- Nombre de logements : 1 200 logements
- Mixité sociale :
  - accession libre : 50 %
  - accession sociale : 15 à 20 %
  - locatif social : 25 à 30 %
  - habitat participatif : 5 %
- Mixité fonctionnelle :
  - surface de logements : 100 000 m<sup>2</sup> au global à vocation essentiellement d'habitat (dont à la marge entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux)
  - les équipements ne sont pas confirmés pour le moment
- Approvisionnement énergétique : mise en place d'un réseau de chaleur basé sur une chaufferie alimentée au biométhane et pouvant se raccorder éventuellement à terme au projet de géothermie profonde d'Illkirch

## Acteurs

- Pilote : SERS
- Aménageur : SERS
- Urbaniste et maîtrise d'œuvre : Agence TER
- Principaux acteurs associés : Ville - BEREST - Eurométropole de Strasbourg - Association Fruits & Fleurs - Acte 2 Paysage



# Spécificités

## VERGERS COLLECTIFS GÉRÉS PAR LES HABITANTS

L'association Fruits et Fleurs qui dispose déjà de vergers collectifs sur la commune, a proposé la mise en œuvre de vergers collectifs gérés par les habitants de l'ÉcoQuartier. Un travail de conception a été réalisé par l'aménageur avec l'association. En 2018 un verger sera aménagé et des arbres plantés pour préfigurer cette activité inédite qui sera pilotée par des bénévoles du quartier, adhérents de cette association.

Des espaces de stockage pour le matériel ont été prévus. Les vergers seront protégés par des clôtures, mais seront visibles des habitations et de la grande promenade, participant ainsi également au volet paysager du projet.



© Charles Wolf - Yves Bigot

“ L'association FRUITS & FLEURS promeut et développe les techniques de culture et de protections fruitières, florales et ornementales ainsi que les procédés de conservation et de valorisation des fruits. Elle contribue aussi à l'animation pédagogique en particulier des jeunes. Pour ce faire elle est dotée d'un verger-école de plus de 50 ares avec une grande variété d'arbres fruitiers et d'ornement, d'une ruche et d'hôtels à insectes. Elle dispose enfin d'une salle dédiée à la pédagogie et d'une station de production de jus de pommes. ”

Marc AMMEL, Président de l'association



© Agence TER

## UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES OPTIMALE

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'un travail paysager et technique important. Les eaux sont intégralement retenues et infiltrées sur le terrain aménagé. Un ensemble de noues et d'ouvrages d'art permet de les collecter et de les répandre dans le sol. Une grande prairie humide est conçue pour « absorber » les pluies exceptionnelles et sera porteuse de biodiversité car sa conception devrait permettre la plantation d'une multitude d'essences spécifiques aux zones humides.

## LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité est un point clef du projet. En lien avec la trame verte et bleue que constitue le Canal du Rhône au Rhin, la plantation de plantes autochtones dans des boisements a donné de la profondeur aux espaces boisés du canal. Les prairies, noues et zones humides créeront un écosystème riche et unique. Depuis la ville, comme depuis le canal, des vues sur des espaces importants de nature seront créées. Les 1 000 arbres plantés, les grandes prairies et les vergers en lien avec le canal formeront une respiration agrémentée de parcours sportifs pour les habitants.



# Focus

## LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE ENTRE PROFESSIONNELS

La participation des acteurs au projet est une spécificité importante. La démarche participative mise en place visait à faire travailler les professionnels (aménageur, promoteurs, collectivités, architectes, bureaux d'études et paysagistes) d'une manière optimale. Ainsi, à titre d'exemple, les espaces de stationnements sont réalisés par certains promoteurs pour le compte d'autres (rationalisant les espaces de stationnement), les architectes ont produit des perspectives incluant celles de leurs confrères et les ateliers d'architecture ont rassemblé tous les acteurs concernés pour faire évoluer les projets.

*“Les ÉcoQuartiers sont porteurs d'une promesse, celle de vivre dans un environnement qui réponde aux préoccupations d'écologie et de vivre ensemble. S'inscrire dans un projet immobilier qui permet à ses acquéreurs de s'impliquer dans la conception de leur futur lieu de vie nous est apparu comme une évidence. C'est pourquoi nous avons intégré l'opération portée par UNANIMM. Nous avons souhaité que NOT'ILLHUS respecte le niveau passif et comprenne des espaces partagés. Nous avons rêvé initialement d'un tel projet et nous sommes aujourd'hui en train de le concrétiser.”*

*Sophie O., future habitante*

*“Face à la complexité et aux enjeux de la ville écologique et intelligente du futur, les meilleures solutions ne peuvent naître que d'une approche collaborative. Ce travail de co-conception et de co-fabrication entre promoteurs, bailleurs et aménageur, contribue à dépasser les contraintes, et permet plus de créativité pour résoudre les enjeux urbains et techniques de la ville durable, résiliente et inclusive.”*

*Frank MAIRE,  
Cogérant d'Alcys Réalisations,  
promoteur immobilier*

## 15 LOGEMENTS EN HABITAT PARTICIPATIF AVEC ESPACES PARTAGÉS : NOTILLHUS

La Société Civile de Construction Vente (porteuse du projet au nom des familles) a été créée. Le bâtiment sera le seul de la première tranche aux normes passives, son toit bénéficiera de terrasses partagées, en lien avec une salle commune et une buanderie collective. Les appartements sont conçus avec les futurs propriétaires offrant une grande flexibilité de conception. Des lieux de stockage sont prévus pour dégager les espaces à vivre de tout encombrement. L'accompagnement des ménages par la société UNANIMM assure une bonne coordination et une sécurité du montage du projet.





# Les Vergers St-Michel

## REICHSTETT

PROJET



CHANTIER LIVRÉ CONFIRMÉ



### POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ Le développement durable a, dès l’origine, été au cœur de nos discussions avec l’Eurométropole de Strasbourg. On ne peut plus faire les nouveaux quartiers comme les lotissements d’antan, sans se soucier du site, de ses qualités intrinsèques et de ses potentialités. La démarche ÉcoQuartier nous permet justement de structurer le projet en s’appuyant sur le patrimoine naturel existant. ”

**Georges SCHULER,**  
Maire de Reichstett

### LE PROJET

L’Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Reichstett souhaitent, avec ce projet urbain, répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie : jeunes primo-accédants, familles avec des enfants en âge de scolarité, ménages vieillissants ou aux revenus modestes... Cet objectif, qui s’inscrit dans la politique de l’agglomération en matière d’habitat, s’accompagne d’une ambition forte en matière de transition écologique.

Les enjeux environnementaux et climatiques nécessitent en effet de repenser la manière dont sont conçus ces nouveaux quartiers. Performance énergétique des bâtiments, développement du compostage, mise en valeur du patrimoine naturel, biodiversité dans les aménagements paysagers, promotion de matériaux sains et biosourcés... Autant de réflexions qui alimentent l’élaboration de ce futur quartier.

Toutes les parties prenantes sont mobilisées dans cette démarche : de l’ensemble de la chaîne d’acteurs professionnels impliqués dans son élaboration aux habitants actuels de Reichstett, comme aux futurs résidents. L’objectif est de susciter l’appropriation de ce nouveau quartier par les habitants pour en faire un lieu de vie agréable et attractif, intégré à la commune.

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : octobre 2017
- Premières livraisons de logements : 1<sup>er</sup> trimestre 2020
- Fin du chantier : 2025
- Superficie : 13,55 ha
- Coût prévisionnel : 15 M€

## Programme

- Population (estimée) : 1 000 habitants
- Nombre de logements : 488 logements
- Mixité sociale :
  - accession libre : 45 % (+ 17 % de prix maîtrisé)
  - accession sociale : 13 %
  - locatif social : 25 %
  - habitat participatif : env. 4 %
- Mixité fonctionnelle :
  - surface de logements : 37 000 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'activités, bureaux, commerces, services : 3 500 m<sup>2</sup> SP
  - surface d'équipements : 200 m<sup>2</sup> SP (micro-crèche, square, deux vergers publics aménagés, maillage piéton-cycle)
- Approvisionnement énergétique : mise en place d'un réseau de chaleur basé sur une chaufferie biomasse pour environ 240 logements

## Acteurs

- Pilote : Eurométropole de Strasbourg - Ville de Reicshardt
- Aménageur : CM-CIC Aménagement Foncier
- Urbaniste et maîtrise d'œuvre : Lollier Ingénierie (VRD) - Linder Paysage (urbaniste paysagiste) - MW Architectes (architectes conseils) - Solares Bauen (AMO environnementale)
- Principaux acteurs associés : Lollier Ingénierie (VRD) - Linder Paysage (urbaniste paysagiste) - MW Architectes (architectes conseils) - Solares Bauen (AMO environnementale) - Métamine (concertation)



© IXO / Alcys



Jean Marx © MRW ZEPPELINE ALSACE

### La LISIÈRE



Un filtre végétal entre le paysage et la ville

### Les GRANDES ENTITÉS



Des bâtiments collectifs, situés en coeur de ZAC

### Les MAISONS SERRES



Des jardins d'hiver qui créent un espace tampon contre la RD

### Les VERGERS HABITÉS



Une imbrication entre bâti et paysage qui génère des atmosphères diversifiées.

### Les GRANGES



Une morphologie vernaculaire en relation avec l'existant.

### Les BALISES



Des bâtiments remarquables aux typologies mixtes

### Le COCON

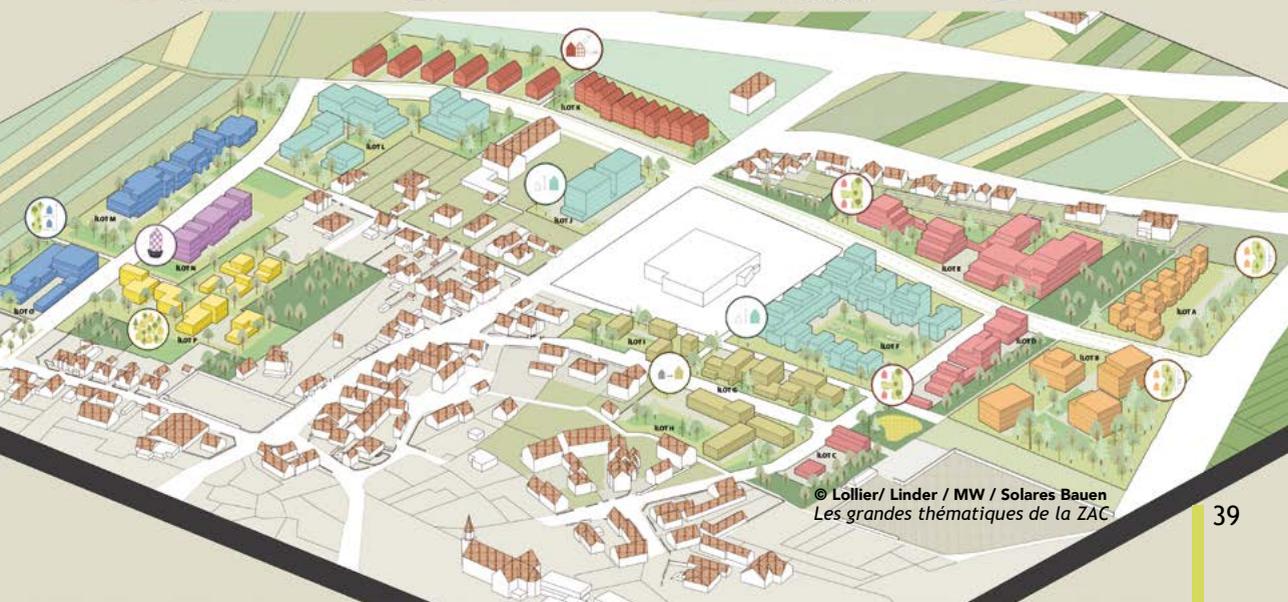


Une opération dense de maisons s'infiltrant entre les fruitiers existants.

### Les FRONTS POREUX



Placés en limite d'opération, ils sont vus de loin.



© Lollier/ Linder / MW / Solares Bauen  
Les grandes thématiques de la ZAC

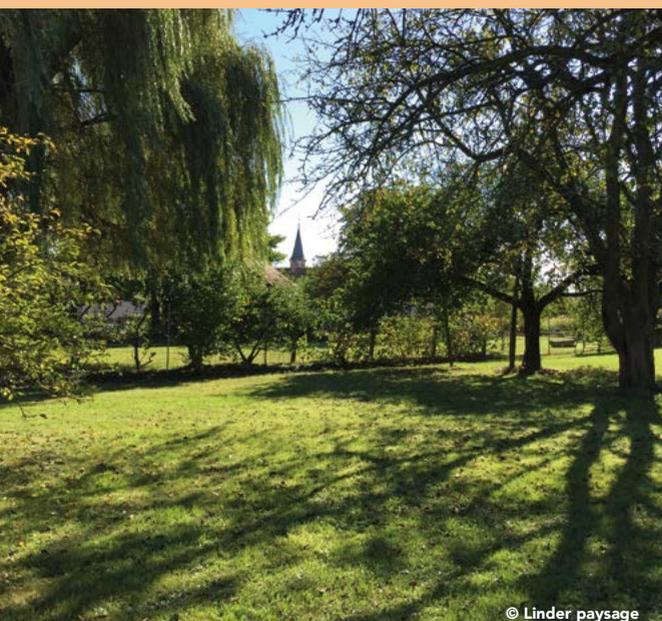
# Spécificités

## DES ÉCOQUARTIERS EN SECONDE COURONNE

Le développement de l'offre de logements dans le cadre de la ZAC des Vergers de Saint-Michel, en extension urbaine maîtrisée et au cœur d'un bassin d'habitat et d'emplois important, permet d'expérimenter la démarche ÉcoQuartier en seconde couronne. L'approche développée sur ce projet (mobilités, vergers partagés...) intégrant innovation et développement durable, renforce la possibilité de reproduire à l'avenir les solutions expérimentées à d'autres projets équivalents sur le territoire métropolitain et régional.

## MISE EN VALEUR DES VERGERS

La création d'un nouveau quartier ne peut pas se faire sans prendre en compte le patrimoine naturel existant. La présence de vergers hautes tiges, certains anciens, est très vite apparue comme un patrimoine végétal à mettre en valeur dans la structure paysagère du futur quartier. Certains vergers seront intégrés dans des parcelles privatives en guise de préverdissement. D'autres deviendront des espaces publics de références pour des usages variés : récréatifs, de détente, pédagogiques... Une démarche d'appropriation par les riverains, avec le soutien de l'association d'arboriculture est engagée.



© Linder paysage

*“ Créer des lieux de vie que l'on a envie de partager et dont on est fier, rendre accessible au plus grand nombre des espaces publics et privés généreux et innovants, permettre l'épanouissement de chacun en préservant l'environnement, tels sont les défis que nous relevons au sein de cet ÉcoQuartier. ”*

*Mathieu BERG, Directeur d'Agence CM-CIC Aménagement Foncier*

## PREMIÈRE DÉCLINAISON DU RÉFÉRENTIEL DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLES

L'Eurométropole de Strasbourg a adopté un référentiel d'aménagement et d'habitat durables articulé avec le label national ÉcoQuartier. La création de la ZAC et la mise en concurrence des aménageurs se sont inscrites dans ce cadre. Ce référentiel est un élément contractuel structurant de la concession qui a été conclue. Il a permis de mettre l'accent sur certains thèmes de transition écologique poussés loin dans ce projet. Ainsi, au moins 50 % de l'approvisionnement sera assuré par des énergies renouvelables. Tous les bâtiments auront des performances énergétiques supérieures à la réglementation. Enfin, une démarche d'appropriation citoyenne initiée très en amont, œuvre à l'appropriation du quartier par les habitants.

# Focus

## UNE DÉMARCHE D'APPROPRIATION CITOYENNE

On réfléchit souvent un nouveau quartier en termes de couture urbaine : afin qu'il s'intègre harmonieusement avec le tissu existant. Mais cette approche ne suffit pas : il faut aussi avoir une approche en termes de couture sociale. Développer en amont de l'arrivée des nouveaux habitants une démarche d'appropriation, c'est se poser la question des apports du nouveau quartier pour la commune existante. Quels sont les usages, les fonctions, les services qui vont bénéficier à l'ensemble des habitants et ainsi permettre une bonne intégration dans la vie locale des nouveaux arrivants.

*“ Les acteurs de l'aménagement d'un nouveau quartier peuvent créer les conditions initiales pour l'émergence de nouvelles pratiques sociales et environnementales. Plus la démarche est engagée en amont, plus il y a un effet de diffusion aux quartiers voisins. L'ÉcoQuartier n'est pas un territoire clos. C'est l'épicentre de la ville du 21<sup>e</sup> siècle, intégrée à la nature. ”*

**Philippe SCHOEN, Gérant société Métamine, en charge de la démarche d'appropriation citoyenne**



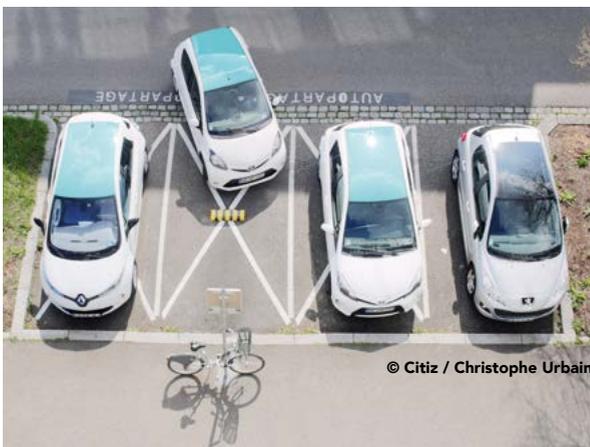
© Gérard Fricker

*“ Emménager dans un nouveau logement est un moment clef de la vie d'un ménage. C'est l'occasion, de faire évoluer son mode de vie et ses habitudes. Bénéficier de voitures en libre-service, dès l'emménagement, facilite les changements de pratique de mobilité et permet de réduire l'usage de la voiture individuelle. ”*

**Jean-François VIROT-DAUB, Directeur Général Citiz Grand Est**

## L'AUTOPARTAGE POUR ÉVITER LA DEUXIÈME VOITURE

Les acquéreurs des logements bénéficieront d'un pack « découverte » auprès de l'opérateur d'autopartage CITIZ. Ils pourront tester le service pendant un an sans abonnement et recevront un crédit de consommation offert. Ceci contribuera à accompagner les ménages vers des pratiques alternatives de mobilité, dans un projet urbain situé en seconde couronne. Aussi, les promoteurs devront mettre en avant cette possibilité lors de la commercialisation des logements. Pour les investisseurs privés, la transmission de l'information au locataire final devra aussi être prévue.



© Citiz / Christophe Urbain

# Elsau

## STRASBOURG - ELSAU

PROJET

1

2

3

4

CHANTIER

LIVRÉ

CONFIRMÉ



© Isenmann/ADEUS

### POURQUOI UN ÉCOQUARTIER ?

“ Le projet de renouvellement urbain qui s’engage doit permettre une transformation de l’habitat et du cadre de vie. L’Elsau en a besoin pour répondre à la dégradation de certains secteurs. Mais pour changer l’image de ce quartier aux yeux des strasbourgeois, il faut aller plus loin. La démarche ÉcoQuartier est l’occasion de valoriser les atouts paysagers de l’Elsau au cœur du Parc naturel urbain, en réhabilitant différemment et en s’appuyant sur les initiatives citoyennes. ”

Luc GILLMANN, Adjoint au Maire en charge des quartiers Koenigshoffen, Montagne Verte, Elsau

### LE PROJET

Le quartier de l’Elsau, faubourg à deux pas du centre-ville de Strasbourg, a connu un fort développement à partir de 1968 par la construction d’un grand ensemble de 1 600 logements sociaux et 200 pavillons sur les plaines naturelles inondables d’un méandre de l’Ill. Aujourd’hui, il présente des signes de fragilisation sociale nécessitant une intervention forte des pouvoirs publics.

Le projet de renouvellement urbain souhaite s’appuyer sur son environnement naturel exceptionnel et intégrer le quartier à la dynamique métropolitaine. La candidature au label national ÉcoQuartier est un levier pour fédérer les acteurs du projet autour d’objectifs ambitieux en matière d’innovation sociale et environnementale. Le périmètre de projet (218 hectares) couvre l’ensemble du quartier, des berges de l’Ill au canal du Rhône au Rhin.

Les axes d’intervention identifiés sont : retrouver une nouvelle attractivité résidentielle, mener la transition énergétique et des réhabilitations avec des matériaux biosourcés, valoriser et renaturer certains tronçons des berges de l’Ill, développer les mobilités actives. Afin d’impliquer les habitants dans le projet, un travail sur l’histoire urbaine est réalisé à l’occasion des 50 ans en 2018, et des méthodes d’intervention participatives sur les espaces ouverts seront développées à l’intérieur du quartier.

## Dates et chiffres clés

- Début du chantier : 2020
- Premières livraisons de logements : 2022
- Fin du chantier : 2030
- Superficie : 218 ha
- Coût prévisionnel : chiffrage en cours

## État initial et projet

- Population (estimée) : 6 300 habitants
- État initial au démarrage du projet (2010)
  - Nb logements total : 2314
  - Locatif social : 1587 logements (69 %)
  - Locatif libre : 301 logements (13 %)
  - Propriétaire occupants : 314 logements (13 %)
  - Vacants : 112 logements (5 %)
- Mixité fonctionnelle du projet :
  - Logements : opérations en accession à la propriété
  - Activités, bureaux, commerces, services
  - Équipements : Groupe scolaire Schongauer - Salle de boxe - Maison des services publics de proximité
- Approvisionnement énergétique : Réseau de chaleur de l'Elsau raccordé au réseau de chaleur de l'esplanade et à l'usine d'incinération

## Acteurs

- Pilote : Ville et Eurométropole de Strasbourg
- Aménageur : à définir
- Études urbaines préalables : Albert AMAR et associés - Ateliers Lion - Bartolo Villemard Architecture Urbanisme (BVAU)
- Principaux acteurs associés : CUS Habitat (bailleur) - Habitation Moderne (bailleur) - Nouveau Logis de l'Est (bailleur) - délégataire réseau de chaleur



© Valérie Maire



© Philippe Schalk



# Spécificités

## 1<sup>ER</sup> ÉCOQUARTIER EN RÉNOVATION URBAINE DE STRASBOURG

Transformer la ville existante est un défi de la démarche ÉcoQuartier. Le projet vise à recomposer en profondeur le grand ensemble des années 70 pour redonner une attractivité au quartier. Ceci implique une forte mobilisation des bailleurs sociaux, dont CUS Habitat. Des démolitions ciblées, une réhabilitation des patrimoines les plus vieillissants et la conduite d'une opération exemplaire sur la tour d'entrée du quartier sont prévus. Des projets de résidentialisation permettront le traitement des pieds d'immeubles, avec la participation des locataires. Enfin, la trame des espaces publics sera retravaillée afin de favoriser la qualité du cadre de vie et la tranquillité publique.

## VALORISER UN QUARTIER-NATURE AU CŒUR DU PARC NATUREL URBAIN

Le quartier de l'Elsau s'inscrit au cœur de la trame verte et bleue de l'agglomération, dans un cadre exceptionnel de nature (boucle de l'Ill, grandes plaines) qu'il conviendra de valoriser et renforcer afin de répondre aux enjeux de biodiversité et de qualité du cadre de vie. Le projet s'intéressera aux enjeux de santé environnementale (air, sol, eau) et il est prévu de favoriser le développement de l'agriculture urbaine (ferme urbaine) et des pratiques de jardinage en pied d'immeuble ou dans les espaces publics afin de renforcer le lien social à partir des questions de nature.

## FAVORISER DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

Le quartier se caractérise par l'opposition de deux typologies très tranchées entre les barres et tours du logement social collectif au nord et un secteur essentiellement pavillonnaire au sud. Il est donc nécessaire de rompre avec cette frontière et de recréer une attractivité résidentielle en développant de l'habitat intermédiaire et en favorisant de nouveaux modes de construction et de réhabilitation, privilégiant les matériaux biosourcés. La mobilisation de collectifs citoyens via des opérations d'habitat participatif ou l'implication des locataires dans les réhabilitations pourraient contribuer à repenser les solidarités de voisinage.

## OUVRIR UN QUARTIER PERÇU COMME UNE ÎLE

Traversé par le tramway et malgré une grande proximité avec le centre-ville (10 min), l'Elsau reste enserré entre une autoroute, des voies ferrées et l'Ill. Un tel écrin peut constituer un atout pour la qualité de vie à condition que le quartier développe une dynamique positive et soit bien connecté à la ville. L'installation d'équipements attractifs à l'échelle d'agglomération, le développement d'initiatives d'économie sociale et solidaire (commerces, mobilités, agriculture urbaine) sont de nature à renforcer l'ouverture et l'attractivité du quartier.



© Charles Conrad

“ La création du centre social et culturel en 1974 a été l'objet d'une forte mobilisation des associations et habitants au moment de la construction du quartier. Ce lieu joue un rôle de catalyseur des initiatives. Il a notamment permis l'émergence du Hip-hop dans les années 1990 et aujourd'hui du Street Work Out. La labellisation ÉcoQuartier ouvre un champ d'initiatives intéressantes que le centre pourra accompagner ! “

Pierrette SCHMITT, Directrice du CSC

# Focus

## ARTICULER DÉMARCHE ÉCOQUARTIER ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'ANRU est signataire de la démarche nationale ÉcoQuartier et cofinance la réhabilitation de logements, la participation citoyenne, la mixité sociale et la création d'équipements. Le conseil citoyen institué par la loi dans les quartiers prioritaires est l'occasion de développer une démarche de participation au long cours favorisant l'appropriation du label ÉcoQuartier par les habitants.

“ *L'histoire urbaine de l'Elsau nous permet de comprendre comment un embryon de faubourg du 19<sup>e</sup> siècle est devenu un quartier identifié par son grand ensemble. Après plusieurs projets, dont celui d'une cité-jardin, la Ville réalise à partir de 1968 une extension du faubourg en créant un grand ensemble et un lotissement pavillonnaire. Connaître cette histoire permet d'intégrer la spécificité de ce territoire au projet urbain d'ÉcoQuartier et d'impliquer les habitants en faisant appel à leur mémoire.* ”

Valérie MAIRE, Chargée de mission patrimoine et histoire de la Ville, Eurométropole de Strasbourg

## MANIFESTATION “ 50 ANS D'URBANISME ET DE CULTURES URBAINES ”

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans l'histoire du quartier qui fête ses 50 ans en 2018. Afin d'explorer les mémoires et les identités du quartier, une plaquette et une exposition dédiées retracent l'histoire de la conception du grand ensemble et des initiatives habitantes. Des conférences, des visites, des temps festifs, des débats sur l'architecture et l'urbanisme des grands ensembles rythment l'année. S'ajoutent la réalisation d'un film documentaire et un travail photographique de portraits destiné à être exposé dans l'espace public afin de changer le regard des habitants sur eux-mêmes et leur quartier.





**Conception et réalisation : Eurométropole de Strasbourg, Direction Urbanisme et territoires,  
Mission Ville en transition / juin 2018**

**Contacts :**

**Florian Venant / Pierre Zimmermann - Mission Ville en transition  
Direction Urbanisme et territoires - Eurométropole de Strasbourg**

**Téléphone : +33 (0)3 68 98 62 88**

**Courriel : [florian.venant@strasbourg.eu](mailto:florian.venant@strasbourg.eu) / [pierre.zimmermann@strasbourg.eu](mailto:pierre.zimmermann@strasbourg.eu)**

**Site Internet : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)**



© Linder Paysage



Ville et Eurométropole de Strasbourg  
1 parc de l'Étoile  
67076 Strasbourg Cedex - France  
Site internet : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)