

- Être capable de se repérer, à plusieurs échelles ;
- Identifier les caractères qui fondent un territoire ;
- Nommer et placer dans un contexte chronologique et spatial les acteurs et les enjeux d'un aménagement urbain.

Doc 1 - Historique de la ZAC « Parc des Poteries »

Poteries I

Dans les années 90, suite aux nouvelles lois d'orientation pour la Ville et face au constat d'échec urbanistique du quartier de HautePierre, la collectivité strasbourgeoise et la SERS ont initié un changement notable dans les projets d'aménagements du secteur de 71 ha situé entre le quartier des mailles et la cité du Hohberg.

La conception du site fut confiée aux urbanistes danois Hellner et Pedersen qui élaborèrent un projet autour de l'idée d'un parc central rayonnant sur une structure d'artères haussmanniennes. L'implantation des équipements publics structurants fut stratégiquement décidée sur la large avenue principale et aux abords du parc, et complétée par l'édification d'immeubles de faible hauteur (3 à 5 étages), à l'architecture contemporaine, dont les rez-de-chaussée avaient vocation à accueillir services et commerces de proximité.

A la fin 1994, malgré l'optimisation de la conception du site, peu de promoteurs et d'enseignes commerciales de qualité s'avéraient intéressés par l'investissement sur le quartier. Pour relancer leur intérêt, la réalisation du parc de 4 ha fut décidée sans attendre l'implantation d'autres infrastructures et fut confiée à l'équipe **Edaw Jarvis**. Elle proposait d'exploiter une thématique historique du site, d'anciennes poteries et tuileries romaines, tout en présentant un agencement séduisant. Le lancement des travaux donna lieu à une importante campagne de communication qui eut un succès inattendu : les visiteurs affluèrent et un fort regain d'intérêt des promoteurs se fit sentir dans les semaines qui suivirent. Des architectes-constructeurs séduits par le concept urbain prirent l'initiative des premières constructions, et leur succès attira les autres sociétés immobilières, ainsi que de nombreux commerçants.

Une décennie plus tard, 2 630 logements sur les 2 800 du projet global ont fait l'objet d'un permis de construire, dont 85 % destinés à répondre à la forte demande de primo-accédants à la propriété sur le territoire strasbourgeois. 15 % de logements locatifs aidés complètent le dispositif. L'ambition d'introduire une réelle mixité sociale est en voie de réussir et les perspectives du quartier en termes d'image et de développement sont globalement positives.

Programme :

Environ 450.000 m² SHON¹ au total : habitat : 255.000 m² SHON (accueil de 7 000 habitants), activités tertiaires de services et de commerces : 142.600 m² SHON, équipements publics (lycée de 1.600 élèves, 2 groupes scolaires, 1 gymnase, des terrains de football, une maison de l'enfance avec halte-garderie et bibliothèque, parc, squares) : environ 50.000 m² SHON.

Investissement : Environ 53 M€ HT, au titre des aménagements et des acquisitions (hors constructions et parkings).

Poteries II

Le succès de la première tranche d'urbanisation des Poteries, ainsi que la demande soutenue des promoteurs permet aujourd'hui de rehausser le niveau d'exigence des projets et d'améliorer corrélativement la qualité des aménagements. En ce début 2007, la SERS ouvre à la construction de nouveaux terrains à bâtir, qui seront desservis par la future ligne F du tramway en provenance de la route des Romains. Ces terrains, sous l'appellation Poteries II, ont suscité l'engouement de promoteurs, dont 7 ont déjà été sélectionnés, sous réserve qu'ils adhèrent à de nouvelles règles :

- ~ le respect d'un nouveau cahier des charges aux prescriptions architecturales et environnementales exigeantes ;
- ~ l'obligation de missionner deux architectes par projet, qui produiront deux esquisses architecturales ; le lauréat sera choisi d'un commun accord entre le promoteur et la SERS, en fonction de l'adhésion la plus pertinente au cahier des charges précité. La SERS, afin de ne pas alourdir par ces mesures le coût de production des logements, financera à hauteur de 80 % l'indemnisation de l'esquisse non retenue (dans la limite d'un plafond de 30 000 euros) ;
- ~ la nécessité de fournir dès la phase d'esquisse, une note d'intention détaillée présentant la démarche de développement durable et de qualité résidentielle mise en œuvre pour la réalisation des projets ;
- ~ la sensibilisation à la production de logements «basse consommation énergétique», au travers d'un dispositif incitatif ; les habitations dont les besoins n'excéderont pas 50 kWh/m²/an bénéficieront de réductions substantielles sur les charges foncières et droits afférents.

Les Poteries II s'inscrivent dans la continuité du dispositif de reconquête et de requalification de tous les quartiers ouest de l'agglomération, et plus particulièrement celui de HautePierre éligible à un vaste plan de renouvellement urbain.

L'urbanisation arrivera à son terme à l'horizon 2012. Son achèvement se fera en étroite concertation avec la commune voisine d'Eckbolsheim qui vient d'inscrire dans son PLU², l'extension du quartier sur son propre ban.

Cette nouvelle appréhension de l'urbanisme, dont le quartier des Poteries sera le laboratoire, pourra en fonction des résultats, être rapidement étendue à l'ensemble des opérations d'aménagement conduites par la SERS.

Source : site internet de la SERS

¹ La Surface Hors Œuvre Nette est une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière. Elle a pour objectif de : vérifier que la densité des constructions respecte le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable au terrain ; constituer l'assiette pour le calcul des taxes liées à la construction du bâtiment

² Voir dans le dossier le document intitulé « DCS PLU 2025 doc de travail »

Consignes de travail

1. Se repérer dans son territoire de proximité

- Placez sur l'extrait de carte au 1 /64 000 un cercle rouge pour votre lieu de résidence.
- Tracez en rouge le trajet que vous empruntez jusqu'au lycée Marcel Rudloff (en orange).
- Recensez vos loisirs (sports, musique, cinéma...) et tracez le trajet en vert en direction de chacun d'eux.
- Recensez vos besoins économiques (alimentation, vêtements, banque...) et tracez les trajets en bleu vers chacun d'eux.

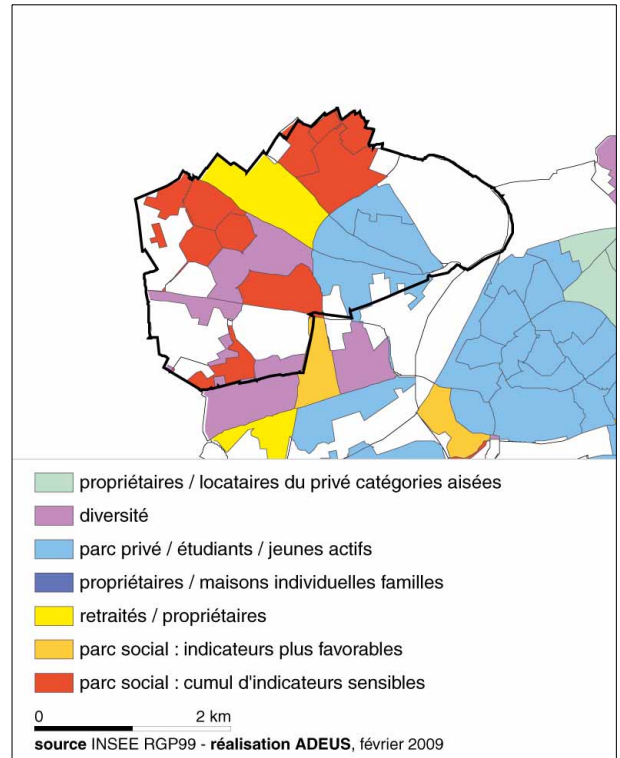
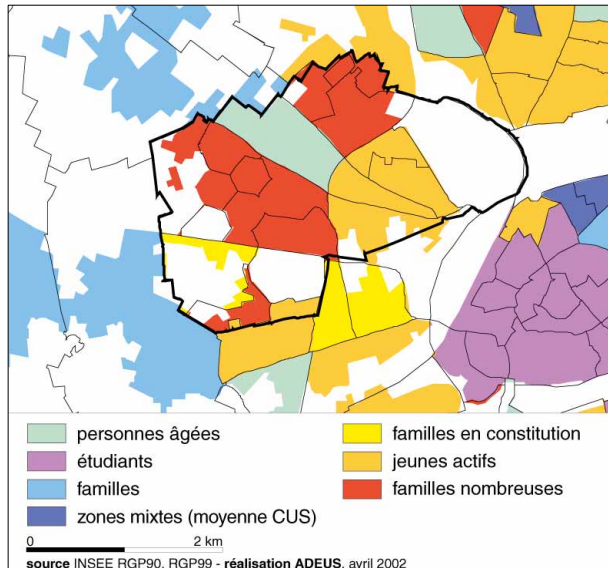


2. Équipements et infrastructures

- Recensez, à l'aide des différentes cartes topographiques, les infrastructures présentes et tracez-les sommairement dans le cadre ci-dessous pour en faire un schéma d'organisation des transports. Vous pouvez vous aider des documents du projet de *PLU 2025*.

Légende

3. Quelques indicateurs sociologiques sur le Parc des Poteries

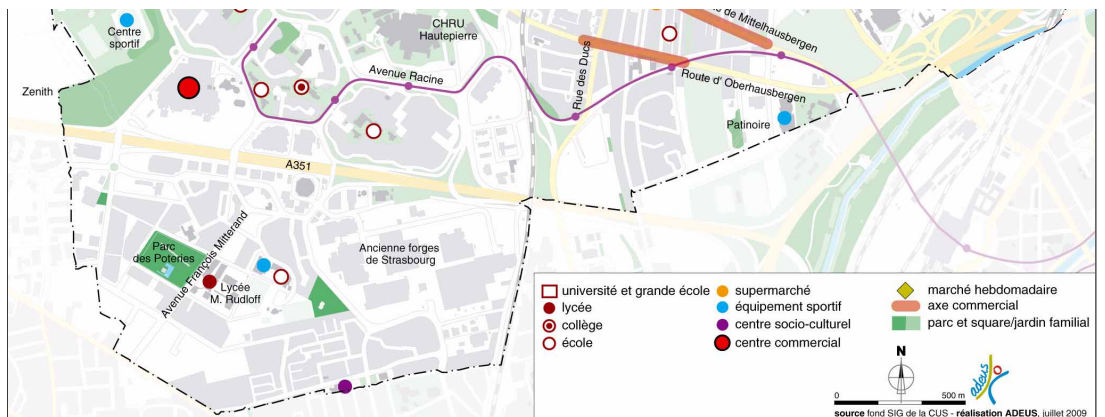


- f. En vous repérant attentivement sur les deux cartes ci-contre, identifiez la composition sociale du quartier des Poteries. Quels sont les caractères qui l'opposent aux quartiers voisins de Hautepierre, de Cronenbourg et de Koenigshoffen ?
- g. Sur le site de *l'Association des Résidents des Poteries*, relevez quelques exemples d'associations actives dans la vie quotidienne des habitants. Quels sont les traits sociaux ainsi traduits.

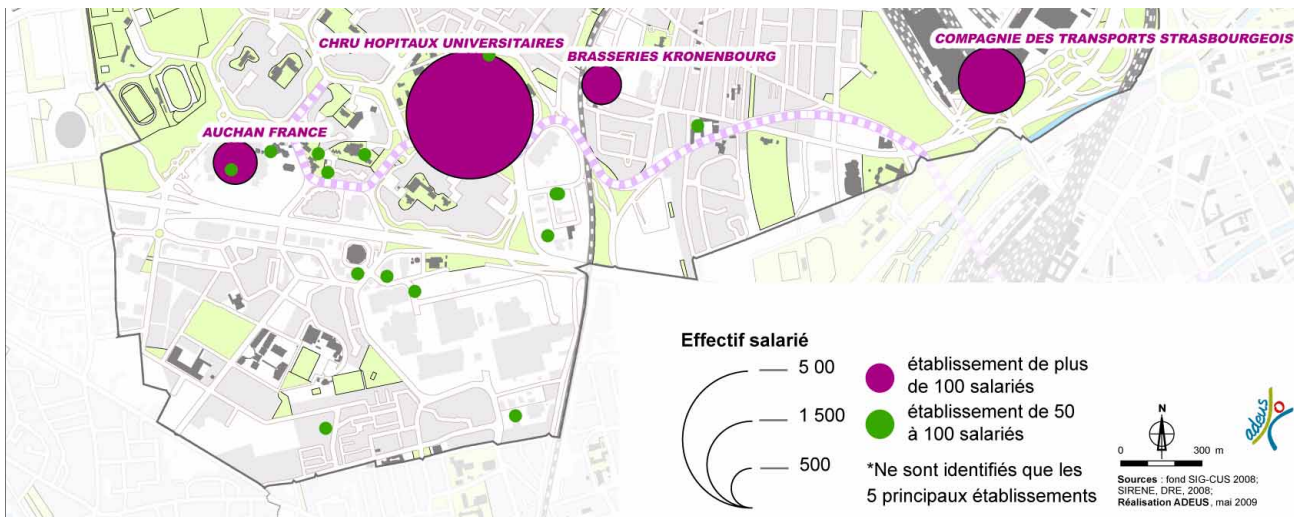
4. Les acteurs économiques d'un territoire.

Commerces et activités économiques dans le quartier des Poteries

Le Fournil des Poteries (banette) - Pharmacies des Poteries - Laboratoire d'analyse médicale - Exotic Center (Produits des Caraïbes) - La Cantinella (Restaurant - Spécialité indienne - tarte flambée - livraison pizza à domicile) - Attijariwafa bank (Agence) - Banque Chaabi du Maroc (Agence) - Crédit Mutuel (Agence) - Crédit Agricole (Agence) - Si'Belle Création (Coiffure - Esthétique - Solarium) - La Mèche d'Or (Coiffure homme femme enfant) - Self'Coiff (Coiffure homme femme enfant) - Tabac Presse PMU Loto des Poterie - Alimentation du Parc (Boutique d'alimentation) - Auto Ecole Inter Conduite - Auto Ecole Inter Conduite - Autour du Pain (Pain, sandwich et döner) - Bramm (alimentation générale) - Plaisir 2 conduire (Auto école) - Azène courtage (Assurances) - Téléboutique des Poteries (Taxiphone - internet - accessoires - cartes téléphoniques) - Boutique des Poteries - Retouche des Poteries (Prêt à porter et retouche de vêtement) - My'Styl (Coiffeur ambiance créative) - Go Optique (Opticien diplômé - spécialiste basse vision) - Sun Relax (Institut de beauté) - Le Gidack's (Fast Food) - Miss Fashionista (Prêt à porter féminin, maroquinerie et accessoires) - Optical Center (Opticien) - Cuisinella (cuisines) - Mutevelli Market (Alimentation orientale) - Comptoir Oriental (Alimentation orientale) - Super Asie Tien Hung (Produits asiatiques) - Hôtel Campanile - Chaussée (Chaussures) - Fabio Lucci (Prêt à porter) - La Halle aux Chaussures - 4 Murs (Papier peint) - Rochali (Literie) - Arts et Lumières (Luminaire) - Lumiland (Luminaire et décoration) - Intersport (Sport) - Roc'Eclerc (Pompes funèbres) - Hygena (Cuisine) - Maxi Zoo (Animalerie) - Lidl (superrette à prix cassés) - UCAR (Location de véhicule) - BISTIMRAR (médical et électroménager) - Décathlon (Sport) - Batisûr67 (Décoration et rénovation intérieure) - Hôtel Première Classe - Quick (Restauration rapide) - Leroy Merlin (Bricolage) - Renault (Concessionnaire auto) - Chrysler-Jeep-Dodge Go West Alsace (Concessionnaire auto)

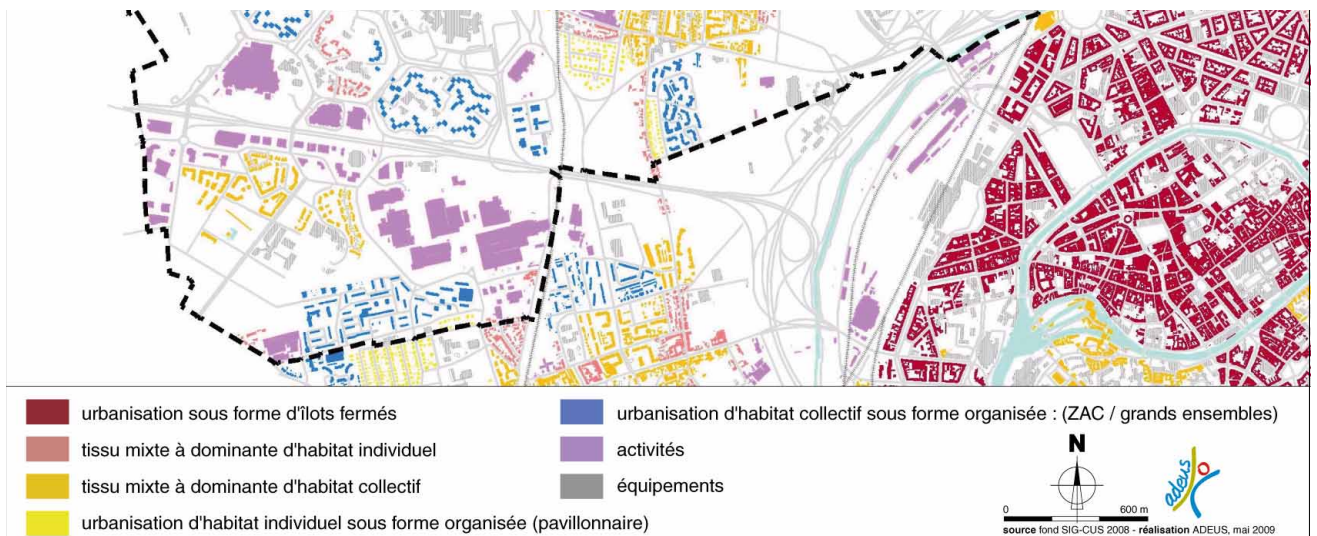


- h. Dans la liste ci-dessus, identifiez les différents types d'activités et classez-les par secteurs. Quelles conclusions peut-on en dégager sur la nature du tissu économique ? Quelle est la fonction première de ce type de quartier ? Justifiez.



5. Acteurs et enjeux de l'aménagement des territoires

- i. Quelles sont les raisons qui ont conduit à la construction et à l'aménagement d'un nouveau quartier à Strasbourg ?
- j. Quels sont les grands principes qui ont présidé à son élaboration ?
- k. Quelles sont les conditions de construction exigées lors de la première tranche des travaux ? lors de la seconde tranche des travaux ? Pourquoi avoir modifié le cahier des charges pour les promoteurs entre 1990 et 2007 ?



- l. Identifiez les grands enjeux de la mise en place du nouveau Plan Local d'Urbanisme à l'horizon 2025 ? Pour chacun de ces enjeux, identifiez clairement les dynamiques à l'œuvre et les perspectives attendues.
- m. Schéma de synthèse à reproduire : pour chacun des cartouches, identifiez deux éléments dans votre travail qui viennent le nourrir et lui donner du sens.

