



Source : <https://www.lesrivesdubohrie.fr/le-projet/descriptif/>



(auteurs)

## Le Projet

### Historique du projet

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS), en collaboration avec la Ville d'Ostwald, mène depuis les années 2000, des études sur le secteur des « Rives du Bohrie » en vue d'y réaliser un nouveau quartier d'habitation. Ces études et les échanges lors de la concertation ont permis de faire émerger un projet ambitieux mettant en œuvre les piliers du développement durable.

Les principes directeurs de ce projet ont été actés le 23 octobre 2009 avec la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par le conseil de communauté, la durée prévisionnelle de ce projet s'échelonnant sur une douzaine d'années.

Par délibération du 17 décembre 2010, la CUS a concédé l'opération au groupement formé par NEXITY – Foncier Conseil et CM-CIC Aménagement Foncier au terme d'une procédure de mise en concurrence d'aménageurs lancée par l'Eurométropole. La société créée pour la réalisation de ce projet est la *SAS Rives du Bohrie*.



# Une conception guidée par 6 grands objectifs

## Une qualité paysagère autour de l'eau

Le quartier est structuré autour de l'eau avec l'étang du Bohrie, le cours d'eau de l'Ostwaldergraben et les zones humides saisonnières et permanentes. Les logements sont orientés de façon à profiter pleinement de ce paysage.

L'eau est ainsi mise en scène dans les espaces naturels (fossés, mares, prairies humides, etc.) développant une végétation particulière. Les fossés peu profonds ("*noues*") seront secs en temps normal, et remplis d'eau après les pluies. L'eau s'évacuera par la suite vers l'Ostwaldergraben.

Les circulations piétonnes, chemins sur digues, pontons d'accès aux berges de l'étang, permettront de profiter de ce paysage. La végétalisation importante du site participera au déploiement de la trame verte sur le territoire.

## Habiter la nature

La nature sera omniprésente au sein du quartier avec plus de 60% des espaces dédiés. Une large place sera laissée libre de toute urbanisation. En effet, sur les 50 hectares du périmètre du projet, seules 30% de la surface seront urbanisées. Le développement des espaces de nature sur le site a comme objectif d'augmenter les emprises des zones humides et d'établir des connexions entre les espaces de nature préexistants. La palette des végétaux mis en œuvre permettra de limiter la gestion (entretien et arrosage) et favorisera la biodiversité dans le quartier.

Les espaces libres seront occupés par :

- une prairie hygrophile (végétaux qui ont besoin de beaucoup d'humidité pour se développer) en légère dépression par rapport aux espaces bâtis et permettant de stocker les eaux en cas de crue ;
- un espace de renaturation permettant à la biodiversité de se développer. Cet espace est déjà en place et en gestion par le conservatoire des sites alsaciens (CSA) ;
- deux bois existants et conservés par le projet (Kreutzleger et Zielegert) ;
- un espace dédié à 90 jardins familiaux ;
- un espace de maraîchage ;
- l'étang du Bohrie et ses berges aménagées en espace de promenade.

## Un quartier animé et ouvert sur la ville

Le quartier accueillera commerces et services de proximité, facilement accessibles, le long du tram, au rez-de-chaussée des bâtiments situés sur l'allée du Bohrie. L'arrivée d'environ 3 000 habitants à terme nécessitera également la réalisation d'un certain nombre d'équipement public situés au cœur du nouveau quartier (groupe scolaire, crèche, bibliothèque). Un nouveau gymnase à l'interface du quartier du Wihrel et du centre culturel du *Point d'Eau* apportera une attraction et un service supplémentaire à ce secteur. Le nouveau quartier offrira également de nombreuses possibilités de s'investir concrètement dans le renforcement du lien social : jardins partagés, jardins familiaux, entretien des espaces verts, autopromotion, sorties natures, sport, détente, etc.

## Priorité aux mobilités douces

La conception du quartier a été réalisée de manière à limiter l'impact de la voiture sur le paysage et sur la qualité de vie. C'est pourquoi le quartier contient un minimum de voies routières et les stationnements regroupés des véhicules à l'intérieur de parkings silos ou en socles d'immeubles ont été choisis.

## 3 secteurs, 3 ambiances

Le projet urbain repose sur 3 secteurs clairement identifiés. Leurs enjeux particuliers ont conduit à définir des formes urbaines différentes à plusieurs manières d'habiter ce nouveau quartier en tenant compte des contraintes liées à l'eau. A chaque secteur correspond une attitude de projet, un programme d'habitation et d'équipement, ainsi qu'un autre rapport à l'eau et au paysage.

- **La ville à quai** : Développant du logement collectif, ce secteur sera l'expression de la densité et permettra de donner un véritable statut de boulevard urbain à l'allée du Bohrie, support du tram. Il concentrera la majeure partie des équipements publics (groupe scolaire et crèche) et commerces et services de proximités. Sa vocation est d'introduire une nouvelle centralité pour Ostwald.



## Charte-de-l-ecocitoyen

- **l'île** : Ce secteur est davantage défini sous la forme d'une nappe, dont émerge un habitat individuel dense sur pilotis. Les formes urbaines ont pour objectifs dans ce secteur d'être en harmonie avec la nature d'où une réflexion sur des structures flexibles et évolutives sur le thème du patio ou de la serre. Afin de préserver une certaine qualité de vie pour ce secteur "sans voitures", des aménagements spécifiques seront réalisés. Les cheminements piétons et cycles seront favorisés.

### Flyer Ilot G

- **le quartier du Point d'Eau** : Cet ensemble (programmation de logement collectif de 7 immeubles) assurera la transition entre le nouveau quartier et le quartier historique du Wihrel. En plus de sa proximité avec le centre culturel du Point d'eau, ce secteur développera le loisir avec l'implantation d'un gymnase et d'une place publique festive.

**Le défi environnemental et la durabilité du quartier se traduisent dans ce projet par des objectifs partagés par la ville d'Ostwald, l'Eurométropole de Strasbourg, la SAS Les Rives du Bohrie et les opérateurs immobiliers intervenants dans la construction des logements. Ces objectifs s'inscrivent dans les préceptes du développement durable et les exigences du Grenelle de l'environnement.**

Le partenariat qui s'est noué autour de l'ensemble de ces acteurs a permis de trouver un juste équilibre entre les contraintes économiques et le souhait de développer l'innovation plaçant ainsi le Développement Durable au cœur de ce projet.