



Mise en compatibilité du PLUi en vue de la requalification de l'ancien site TCR à Kilstett

Éléments de diagnostic et premières orientations d'aménagement : Phase de concertation préalable

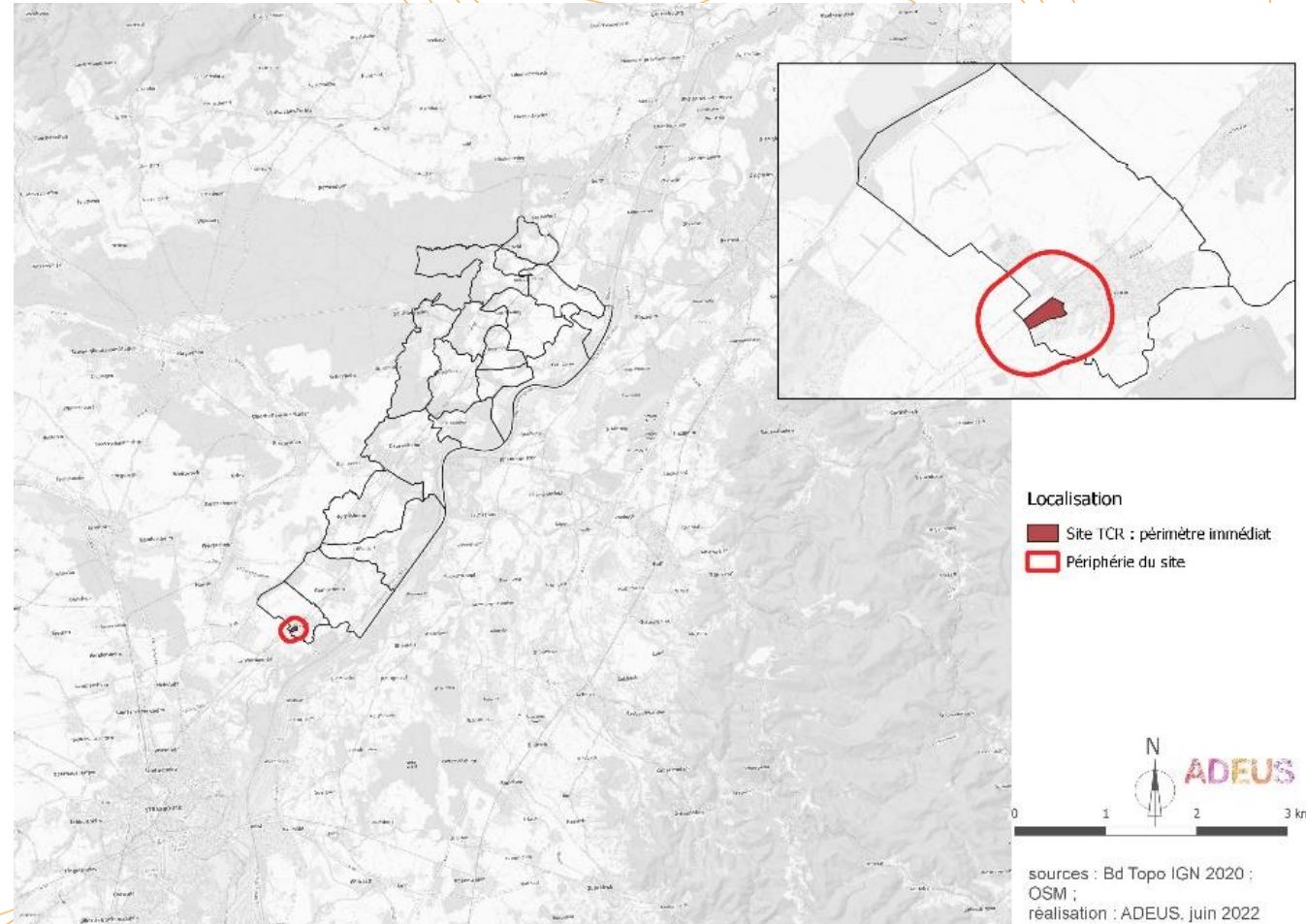
20 février 2023

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur



Préambule

- La commune de Kilstett dispose sur son territoire d'un ancien site d'activités au sein de l'espace urbanisé. Elle souhaite entamer une réflexion pour reconvertir ce site vraisemblablement sous forme d'une zone d'habitations et de services.
- Ces réflexions ont pour objectif d'optimiser la consommation foncière dans le cadre de la loi Climat et Résilience



Préambule

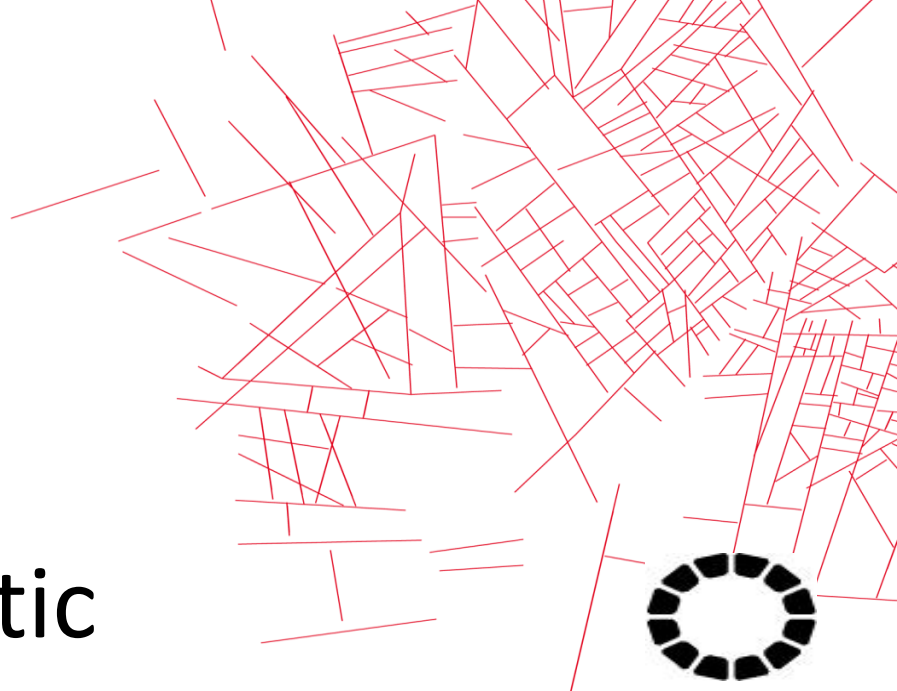
- ⦿ Le PLUi du Pays Rhénan a été approuvé le 7 novembre 2019. Ce document pose les bases d'une stratégie de planification urbaine à l'échelle des 17 communes du territoire pour les 15 années à venir.
- ⦿ Il nécessite toutefois d'être actualisé au fur et à mesure.
- ⦿ Le rôle de l'ADEUS consiste à accompagner la Commune de Kilstett pour l'élaboration de ce projet dans les besoins d'évolution du PLUi par Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour permettre la mise en œuvre ultérieure de ce projet.
- ⦿ Il s'agit donc ici uniquement du premier temps dédié à l'évolution du document d'urbanisme. La mise en œuvre de ce projet interviendra dans un second temps et fera l'objet d'autres procédures réglementaires.



La concertation

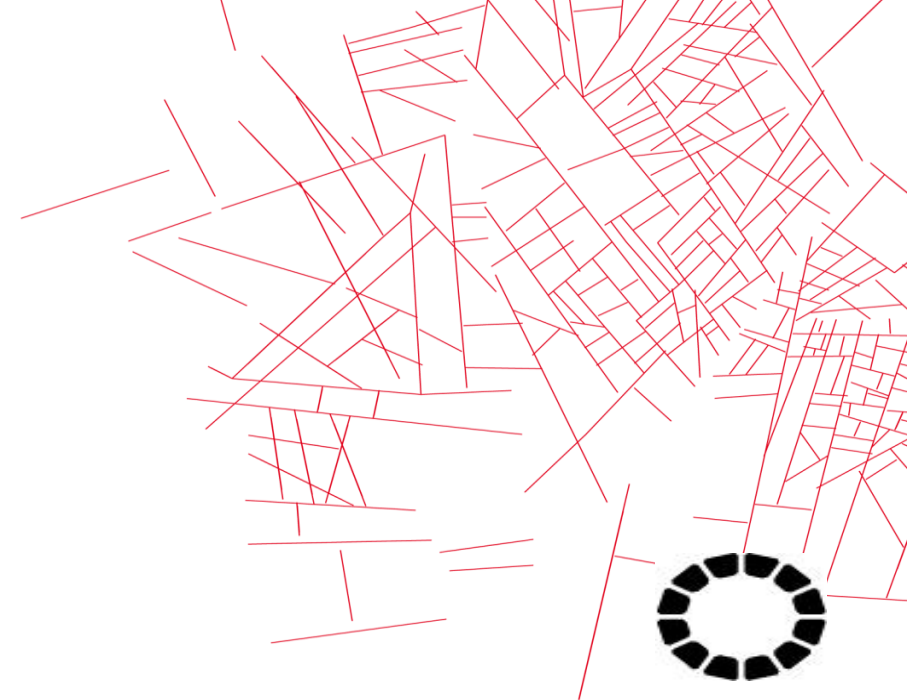
- Il s'agit d'informer le public et lui offrir la faculté de donner son avis en amont et en cours d'élaboration du projet avant toute décision de poursuite de la collectivité.
- La Commune de Kilstett a décidé d'associer le public pendant toute la procédure sous la forme d'une concertation préalable
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations :
 - * sur un registre déposé en mairie.
 - * Par mail à l'adresse : mairie@kilstett.fr
 - * Par courrier à :
M.le Maire de Kilstett,
1 rue de la Mairie
67840 Kilstett
- A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation. Ce bilan sera tenu à la disposition du public.
- En fonction de ce bilan, la collectivité engagera la suite de la procédure notamment avec une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLUi sur la base d'un dossier détaillé.



- 
- Partie 1: les éléments de diagnostic
 - Partie 2: premières orientations d'aménagement

Partie 1: Eléments de diagnostic

- Contexte environnementale et urbain
- Réseaux existants
- Mobilité: contexte et scénarios
- Population/ Ménages/ Logements: fonctionnement de la commune



Contexte environnementale et urbain



Éléments du grand paysage



Caractéristiques du Ried Nord

Un territoire tout en transitions, aux horizons limités

- Contrastes forts marqués par des lisières des forêts
- Absence de relief: pas de situation de belvédère
- Paysage en partie cloisonné ne propose de vue d'ensemble

Un paysage en mosaïque qui se découvre au fur et à mesure

- Composition d'une succession d'ambiances riches et variées: les bords d'eau intimes, les ripisylves, les champs cultivés, les carrières, les zones industrielles, les villages, les bosquets... varient par leur aspect que par leur étendue

L'eau omniprésente mais finalement peu lisible

Contexte urbain

- Une infrastructure ferroviaire qui longe le site au Nord et qui isole la D468 de la zone d'habitation de Killstett : un passage à niveau à proximité immédiate du site
- Un élément de paysage fort et un repère spatial, l'allée d'arbre accompagnant la D468
- Un site industriel en activité (Stradal) en limite sud du site (nuisances sonores / aspect visuel à intégrer)
- Le centre de commune à 10 minutes à pied
- Un tissu urbain peu dense en limite est du site



Rue du Lieutenant de Bettignies



Vue vers le sud : site Stradal



Vue vers le nord : D468/ voie ferroviaire



Vue vers l'ouest : Wantzenau (ban communal)

Contexte urbain

- Tissu urbain diffus peu dense, composé majoritairement des maisons individuelles et des fermes



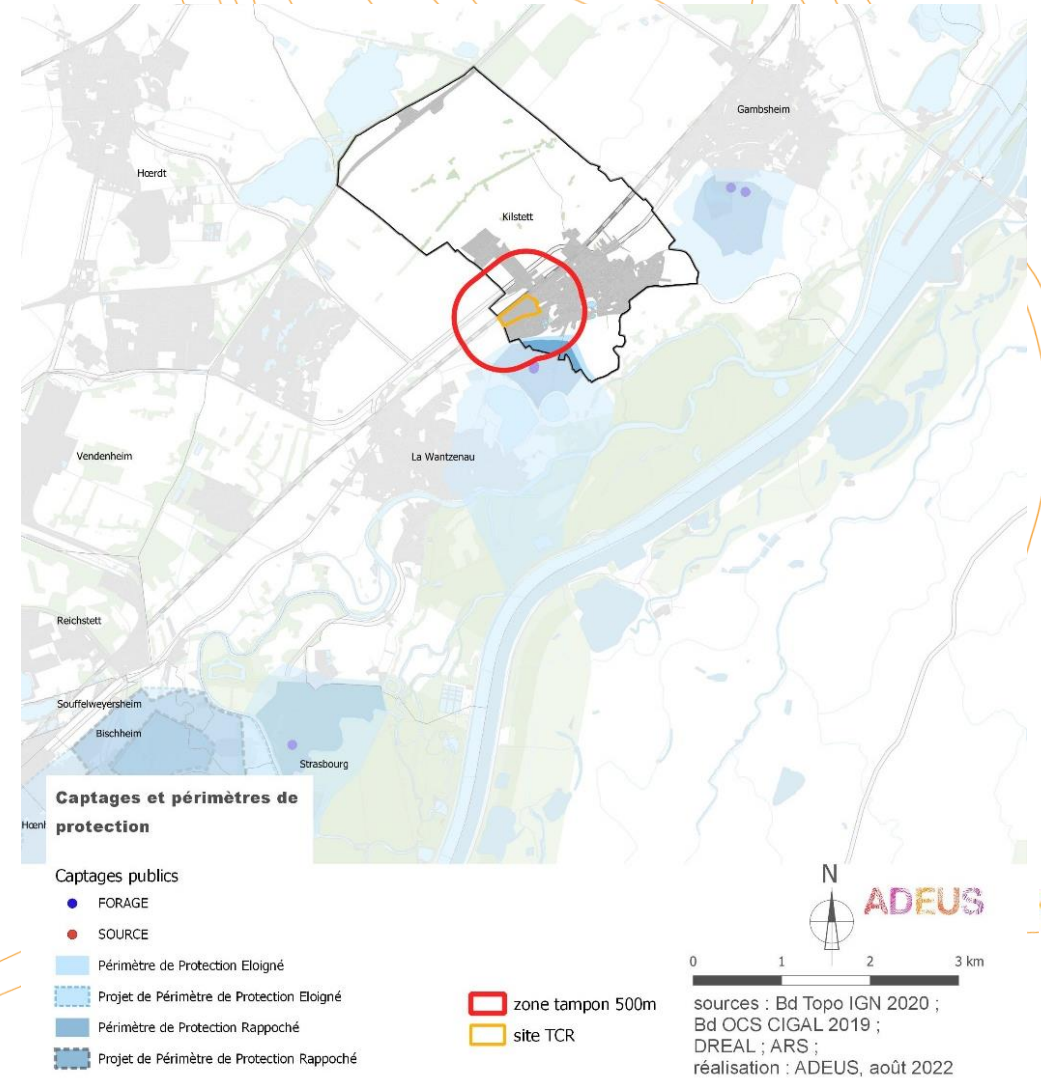
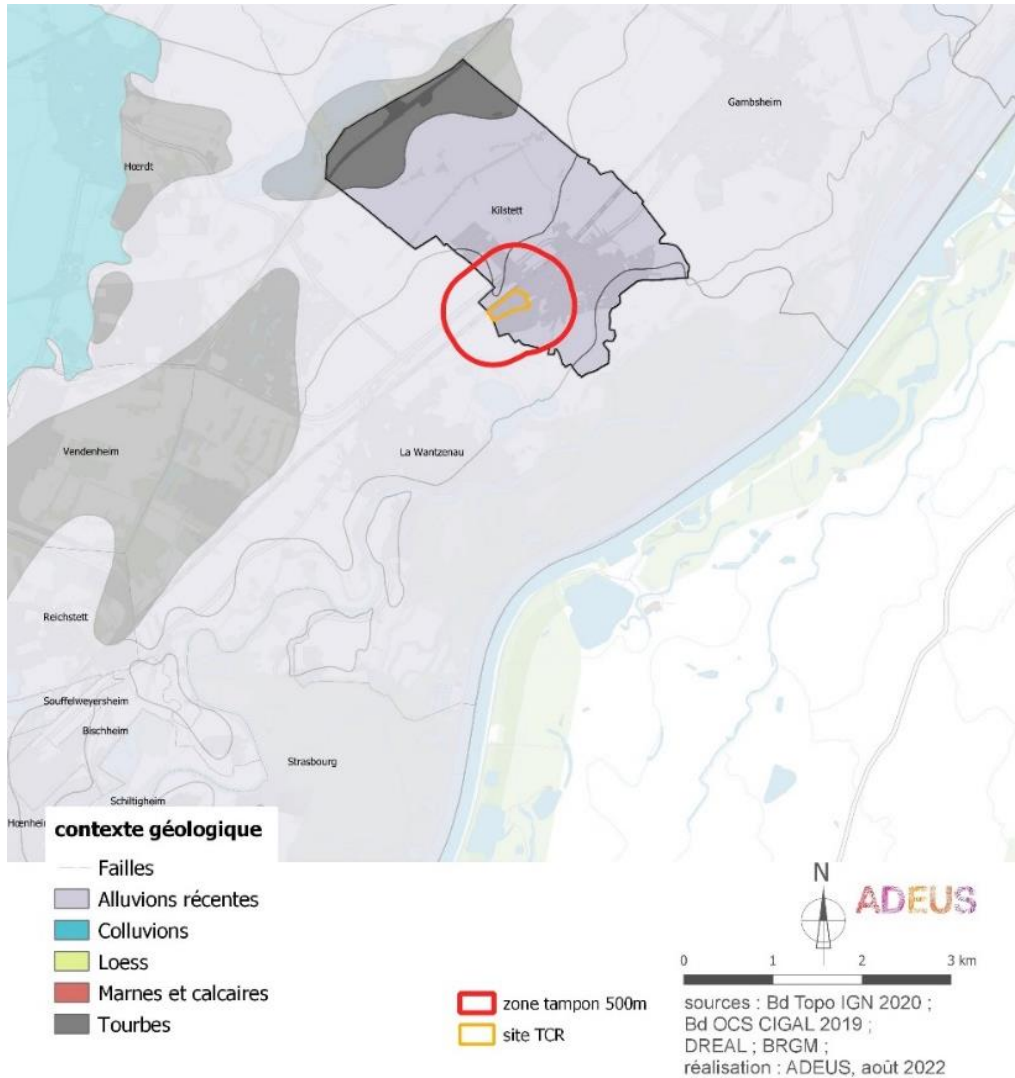
Contexte urbain

- Impact important des secteurs d'activité par rapport à la taille de la commune

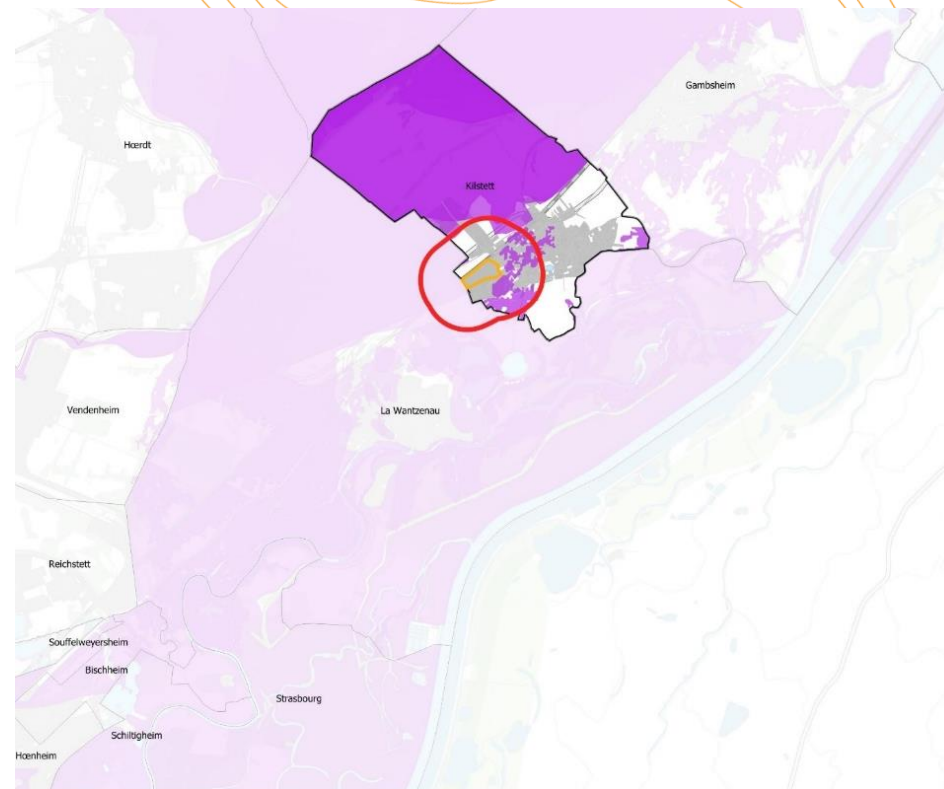
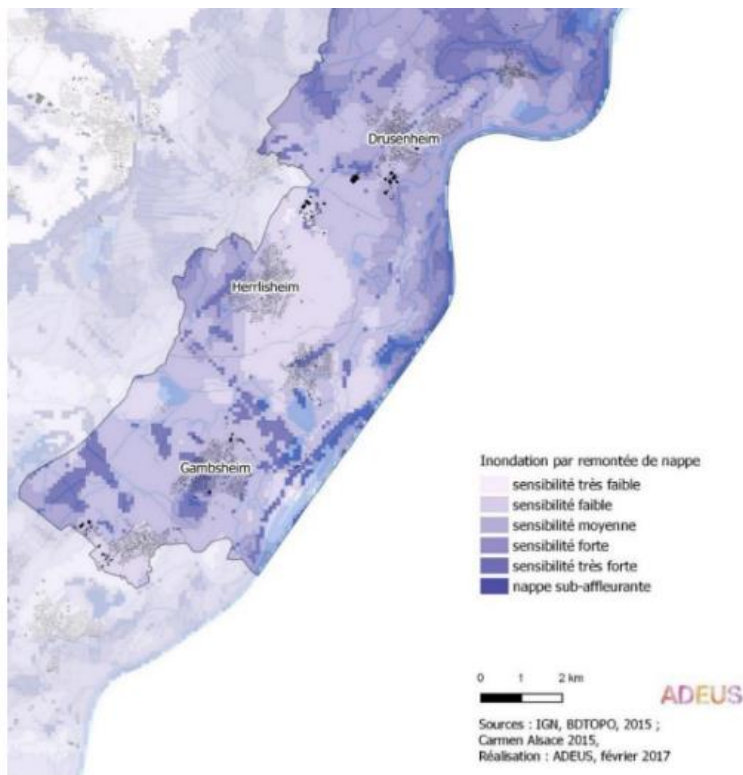


Contexte environnementale

Un contexte alluvionnaire et une proximité des captages AEP



Une proximité de la nappe phréatique Un petit îlot dans une vaste plaine inondable

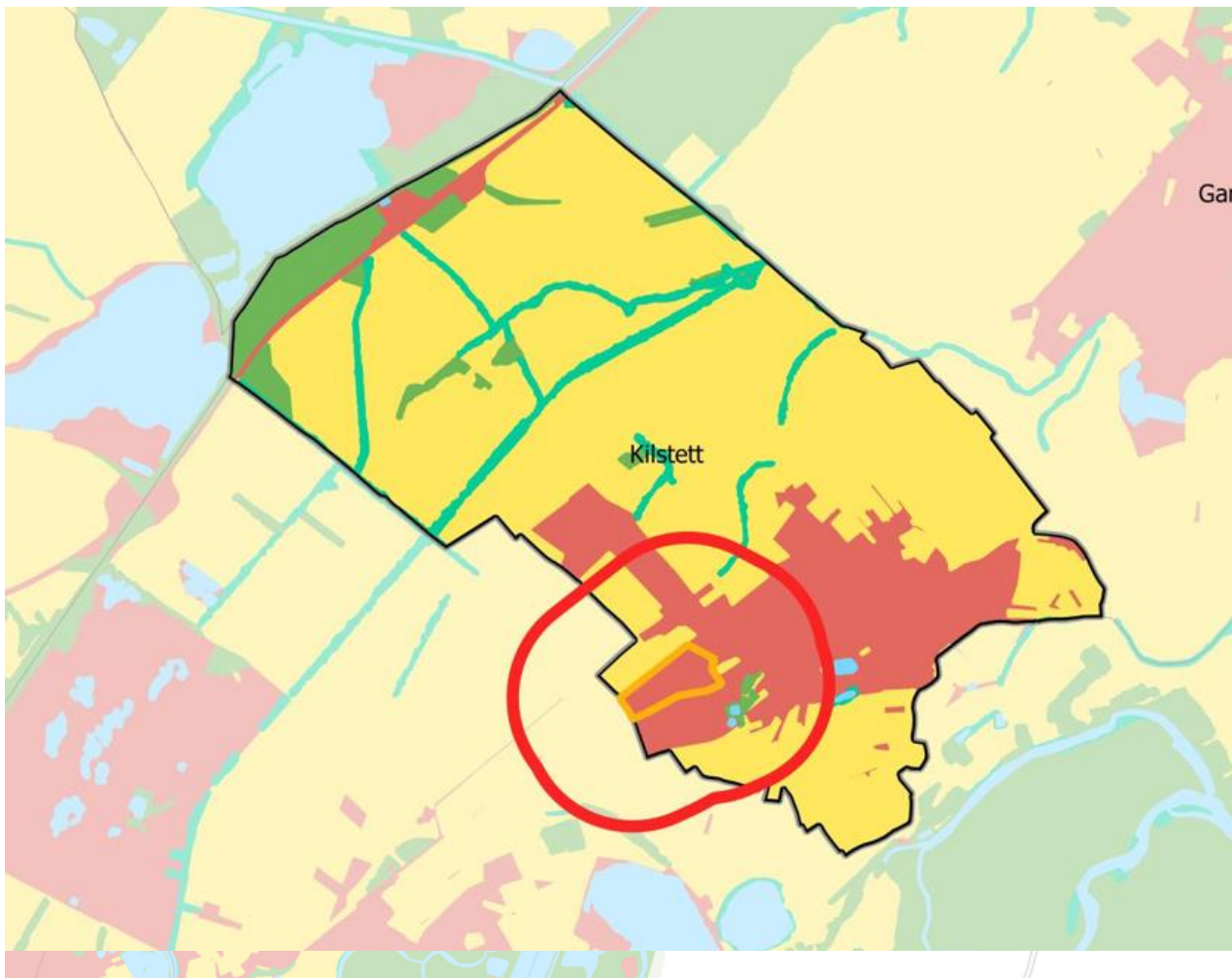


Zone inondable

zone tampon 500m

site TCR

Une site déjà artificialisé dans un secteur qui a consommé du foncier en 10 ans



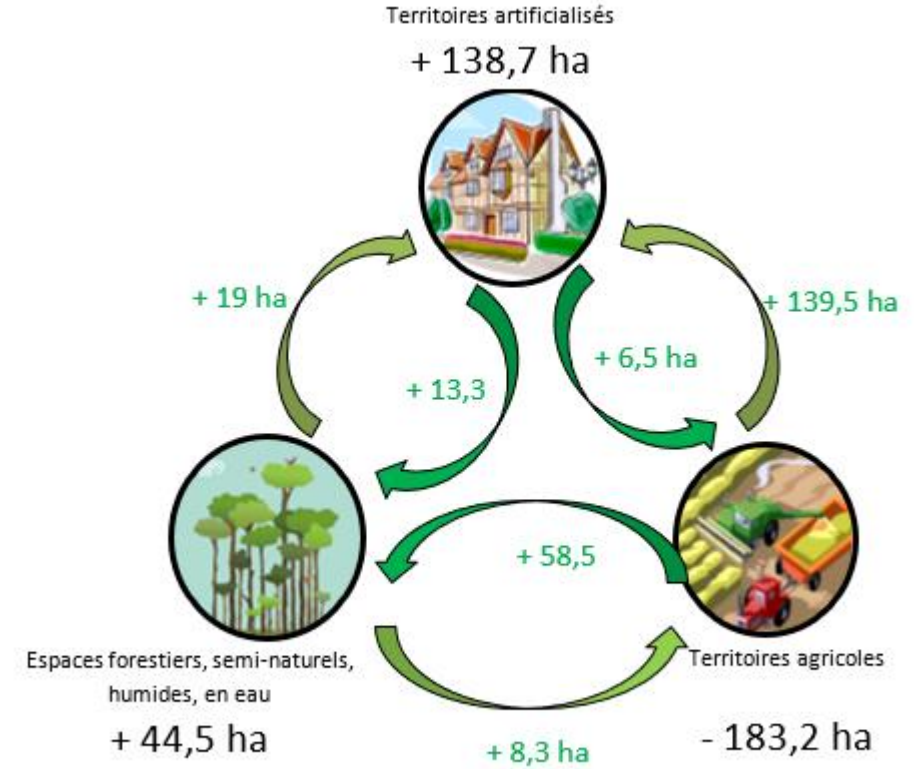
Occupation des sols (niveau 1)

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces forestiers et semi-naturels
- Milieux humides
- Surfaces en eau



0 1 2 3 km

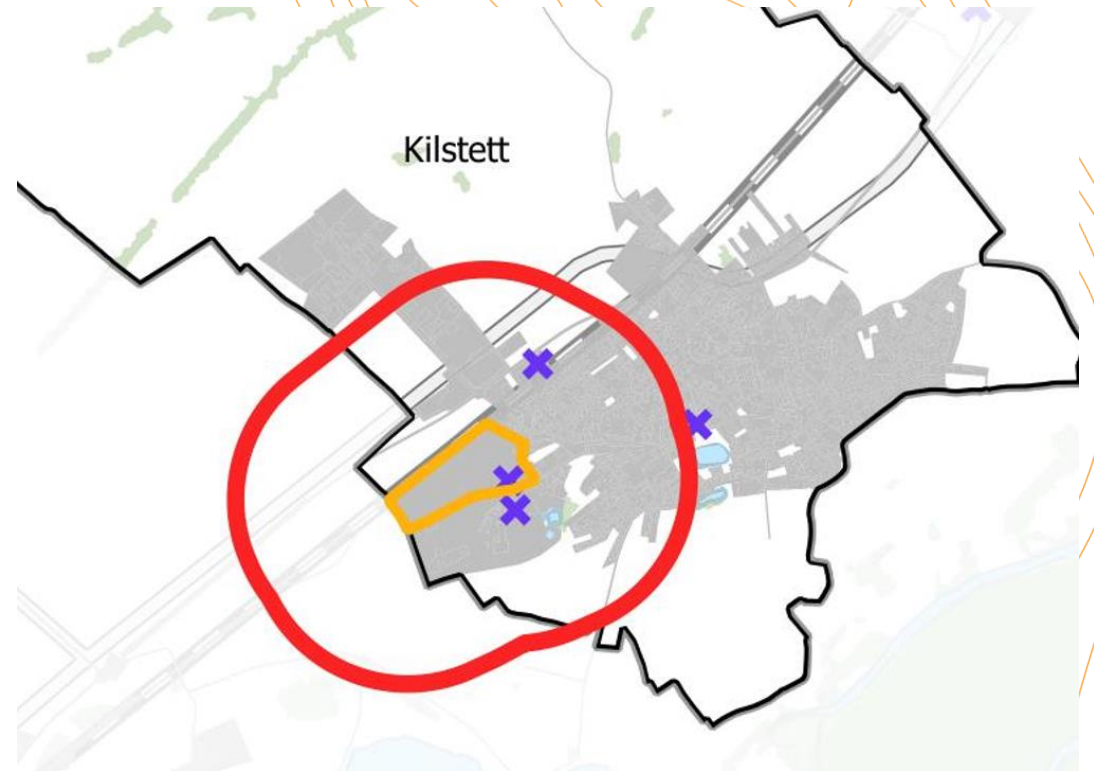
sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd OCS CIGAL 2019; Région
Grand Est
réalisation : ADEUS août 2022



Source : BDMUT 2019

Consommations d'espaces 2010-2019
dans le Pays Rhénan

Un site industriel démonté, dépollué partiellement

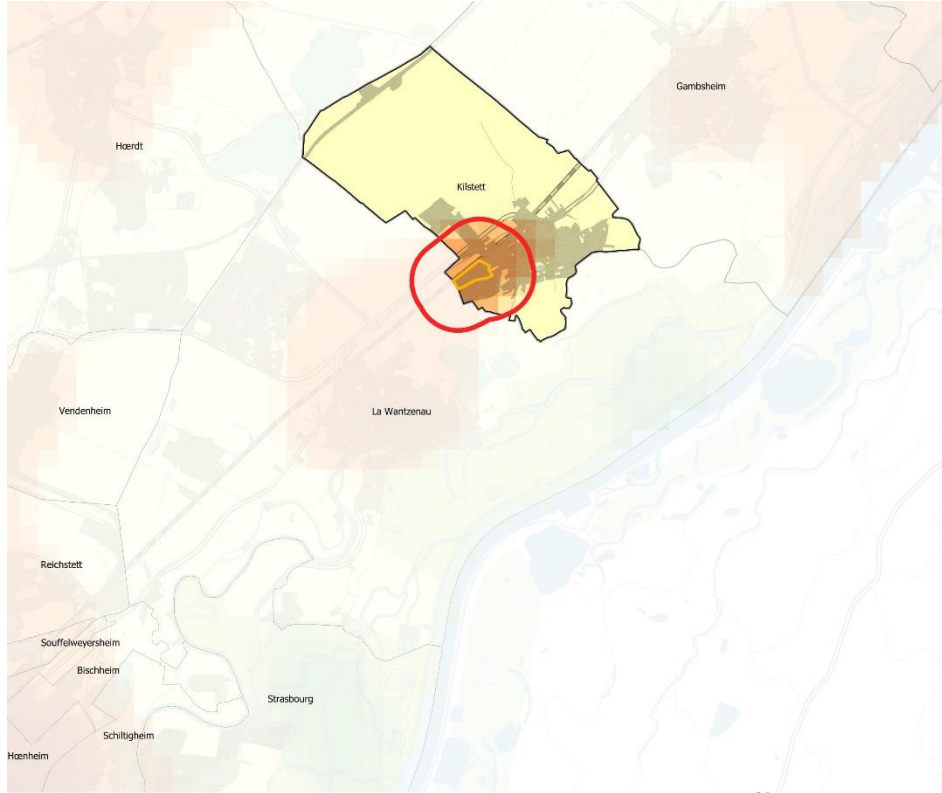


Sites et sols pollués

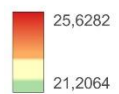
- ✕ site d'ancienne activité BASIAS
- ▲ site de pollution potentielle/avérée BASOL
- secteur d'information sur les sols (SIS)



Un site marqué par des îlots de chaleur



Température nocturne (°C) îlot de chaleur

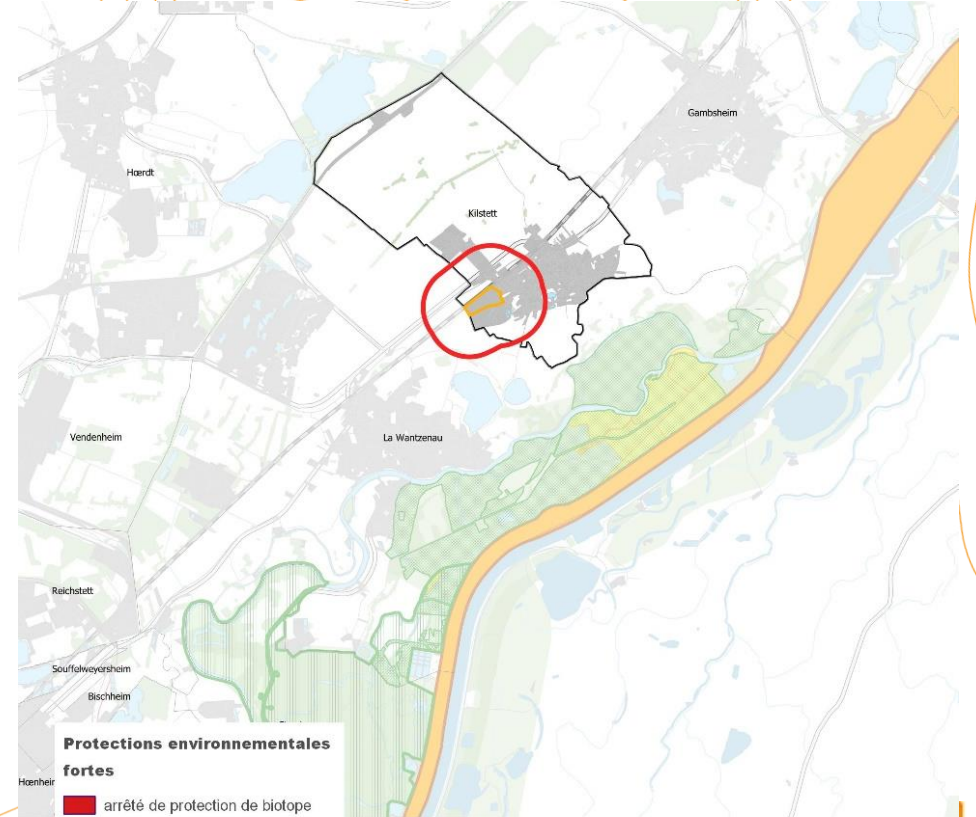


site TCR
 zone tampon 500m



sources : NASA MODIS 2019 ;
Bd Google 2019 ;
réalisation : ADEUS, août 2022

Un site situé hors des protections environnementales



Protections environnementales fortes

- arrêté de protection de biotope
- réserve naturelle nationale
- réserve naturelle régionale
- réserve biologique
- réserve nationale de chasse et de faune sauvage
- forêt de protection
- sites CSA

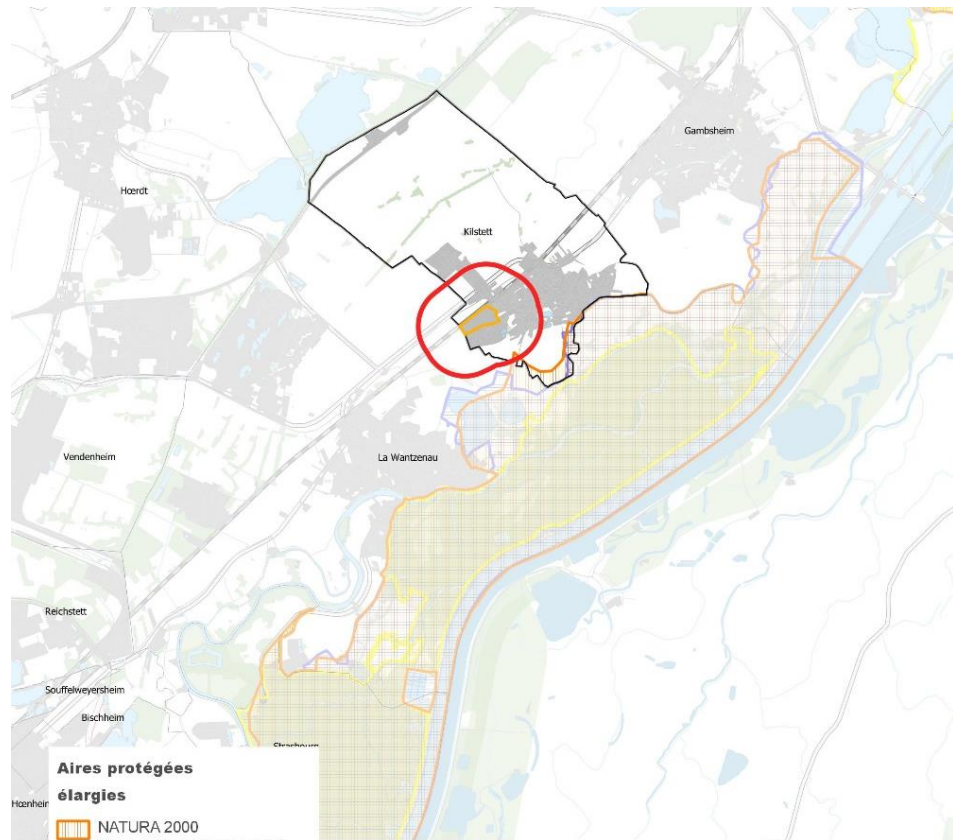
zone tampon 500m
 site TCR



sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd OCS CIGAL 2019 ;
DREAL ;
réalisation : ADEUS, août 2022

Un site situé hors des aires protégées élargies

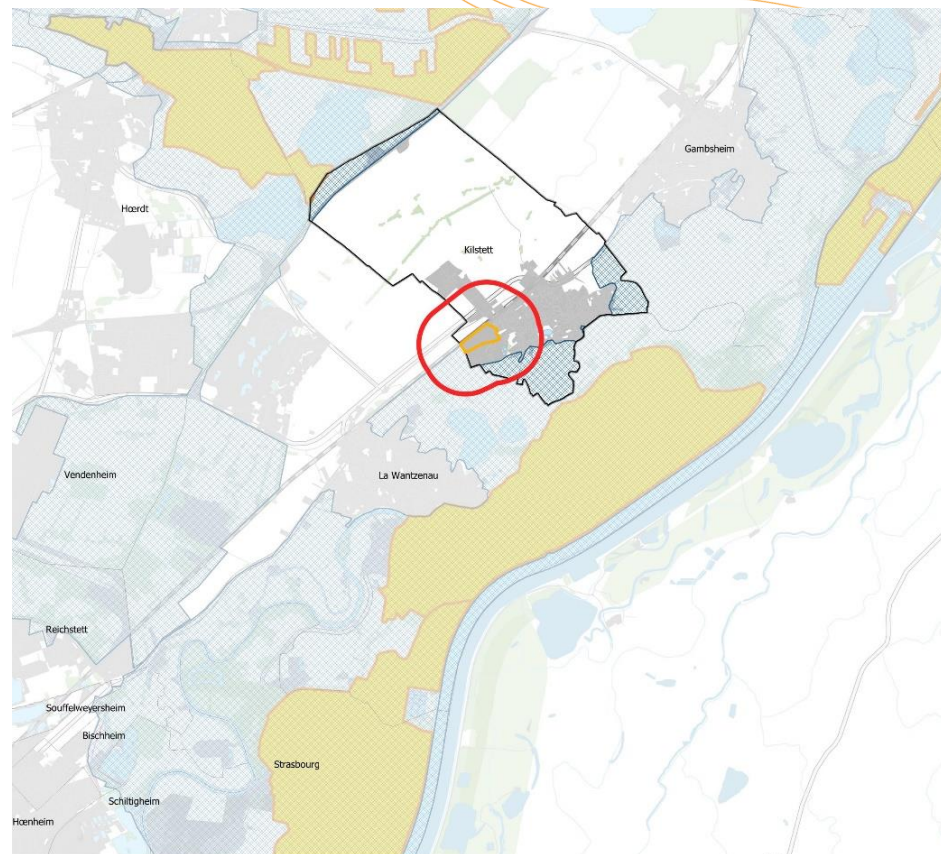
Un site situé hors zones d'inventaires faune flore habitat



- Aires protégées élargies**
- NATURA 2000 Zone de Protection Spéciale (directive oiseaux)
 - NATURA 2000 Zone Spéciale de Conservation (directive habitat)
 - parc naturel régional
 - site RAMSAR
 - réserve de biosphère (zone centrale)

- zone tampon 500m
- site TCR

0 1 2 3 km
 N
ADEUS
 sources : Bd Topo IGN 2020 ;
 Bd OCS CIGAL 2019 ;
 DREAL ;
 réalisation : ADEUS, août 2022

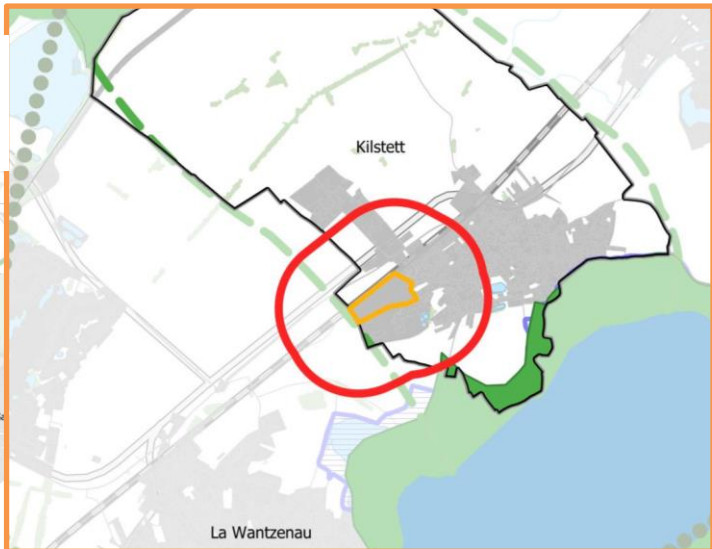


- Inventaires environnementaux**
- ZNIEFF 1
 - ZNIEFF 2

- zone tampon 500m
- site TCR

0 1 2 3 km
 N
ADEUS
 sources : Bd Topo IGN 2020 ;
 Bd OCS CIGAL 2019 ;
 DREAL ;
 réalisation : ADEUS, août 2022

Un site concerné par une trame verte régionale



Trame Verte et Bleue

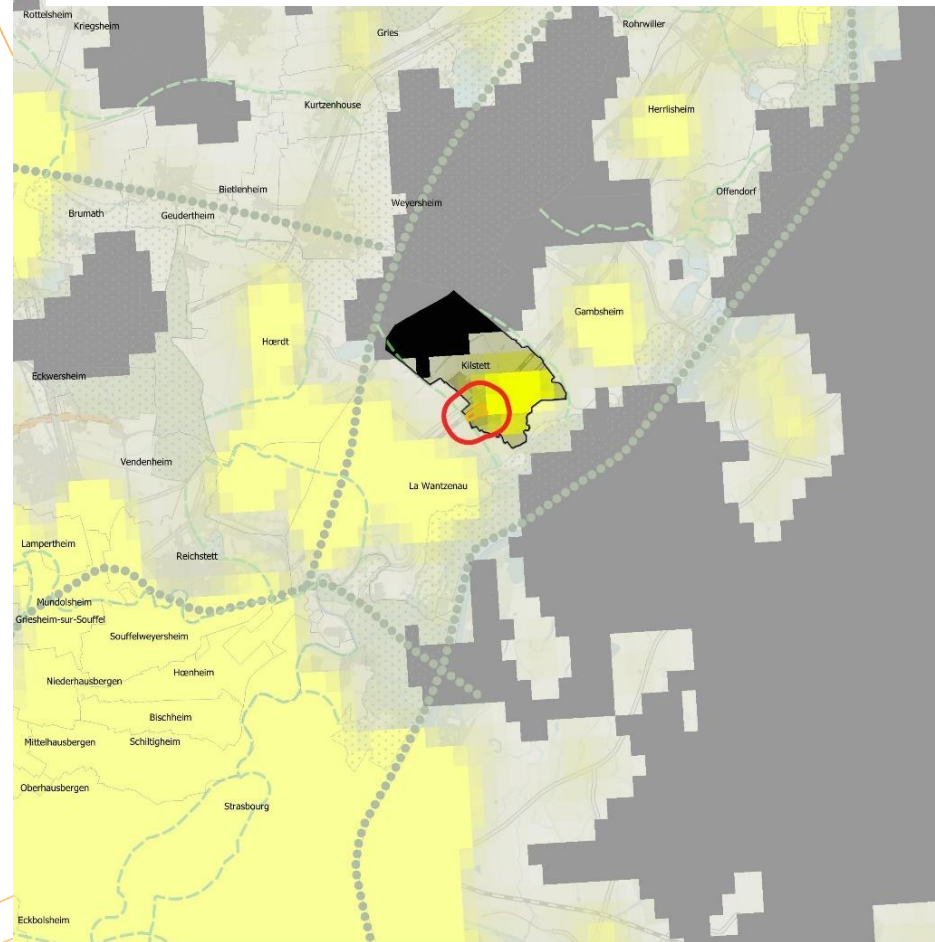
- corridors écologiques nationaux
- corridors écologiques régionaux
- réserve de biodiversité
- espaces verts, vergers, prairies, friches, délaissés agricoles, bosquets, haies, ripisylve...
- espaces forestiers
- roches nues
- trame bleue
- coupures TVB

- zone tampon 500m
- site TCR



sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd OCS CIGAL 2019 ;
DREAL ; Région Grand Est ;
réalisation : ADEUS, août 2022

Un contexte de pollution lumineuse perturbant la trame verte

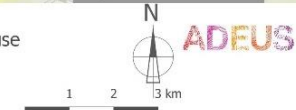


Trame Verte et Bleue

- corridors écologiques nationaux
- corridors écologiques régionaux
- réserve de biodiversité
- trame bleue

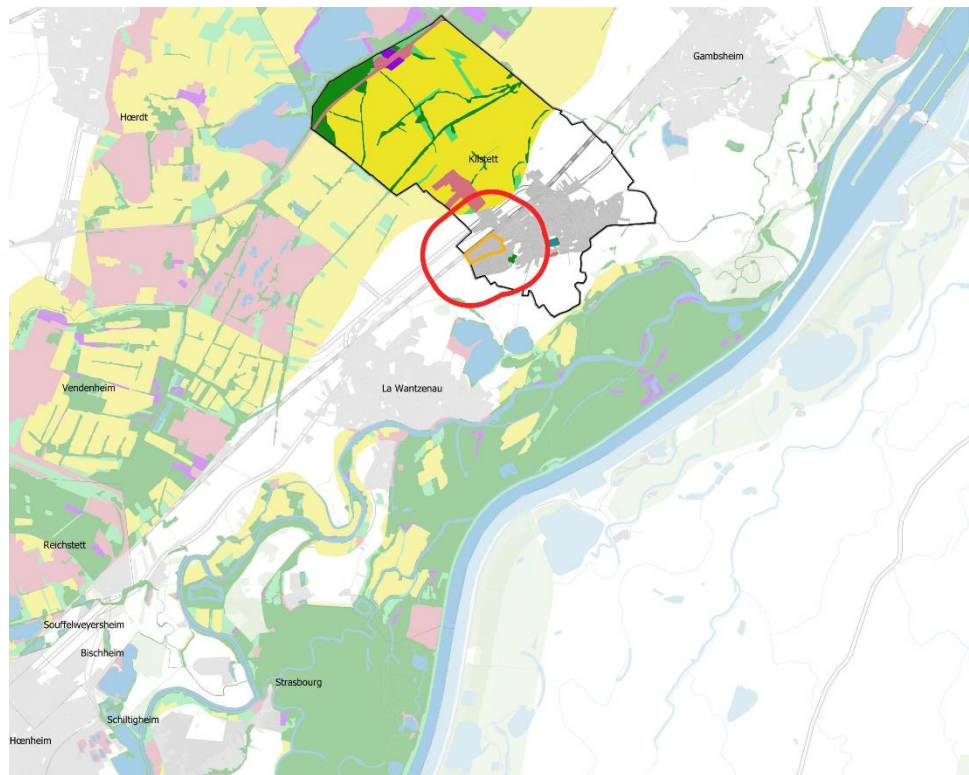
Pollution lumineuse

- 30
- 0
- zone tampon 500m
- site TCR



sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd OCS CIGAL 2019 ;
DREAL ; Région Grand Est ;
NOAA_VIIRS Vue nocturne du 3 mai 2021
réalisation : ADEUS, août 2022

Un site déjà artificialisé a priori hors zone humide



Zones à dominante humide

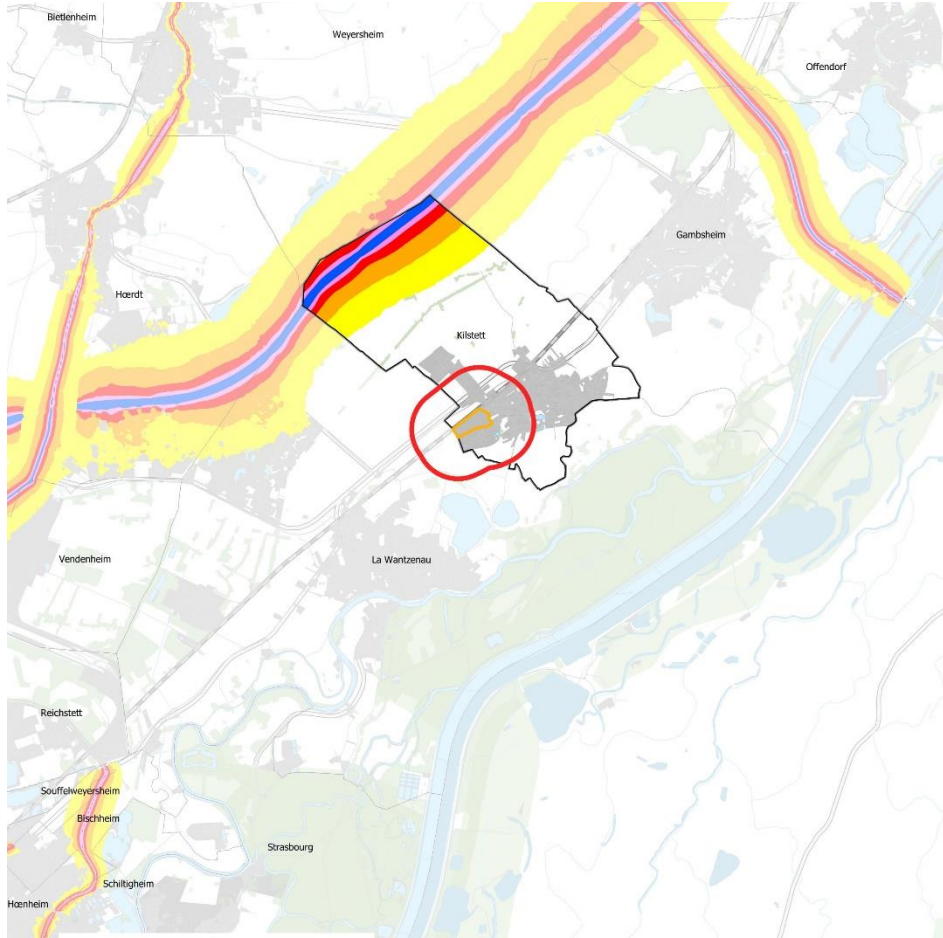
- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| Eau de surface | Territoires artificialisés |
| Forêts et fourrés humides | Tourbières et marais |
| Prairies humides | site TCR |
| Terres arables | zone tampon 500m |



sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd ZDH DREAL 2008 ;
réalisation : ADEUS, août 2022



Un site hors zone de nuisance sonore majeur, mais une proximité de la voie ferrée et d'un site industriel en fonction



Zones exposées au bruit

A l'aide de courbes isophones

- 50 à 60 dB
- 61 à 64 dB
- 65 à 69 dB
- 70 à 75 dB
- 76 à 100 dB

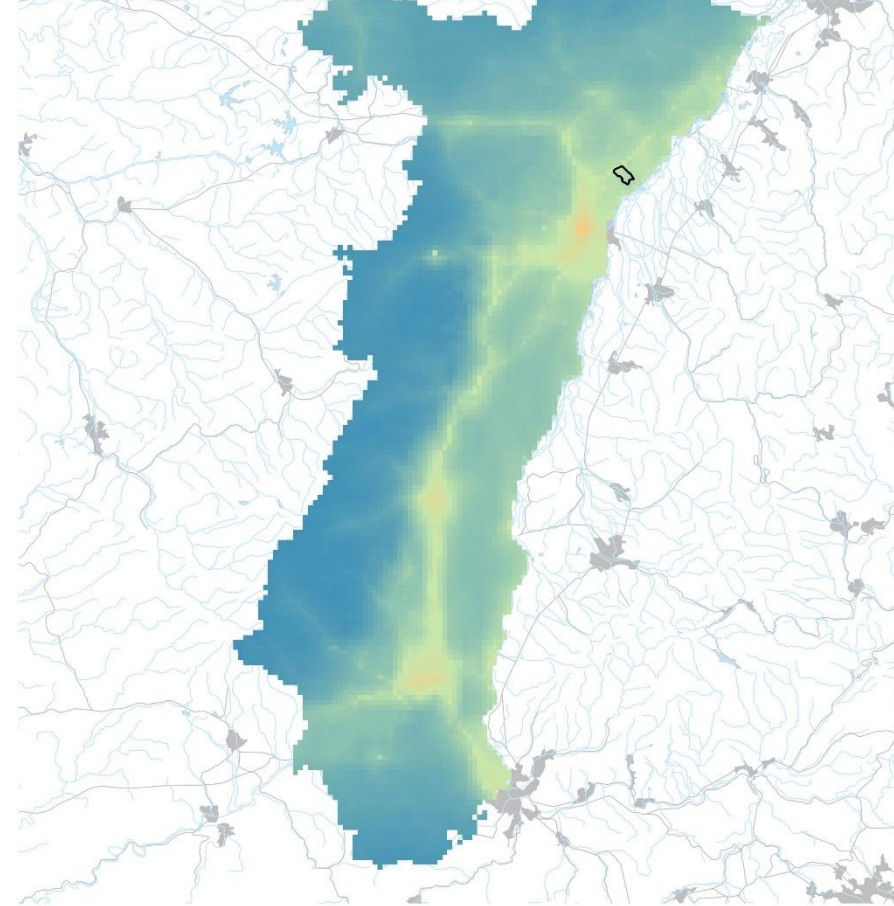
- zone tampon 500m
- site TCR



0 1 2 3 km

sources : Bd Topo IGN 2020 ;
Bd OCS CIGAL 2019 ;
DREAL ; DDT67 ;
réalisation : ADEUS, août 2022

Un site en proximité routière générant des pollutions



Concentration
NO2 en 2017 (µg/m3)
moyenne journalière

60
0

ADEUS

0 20 40 km
Sources : IGN BD Topo 2020 ; ATMO
GRAND EST PREVIST 2017
Réalisation : ADEUS, août 2022



ADEUS

Réseaux existants



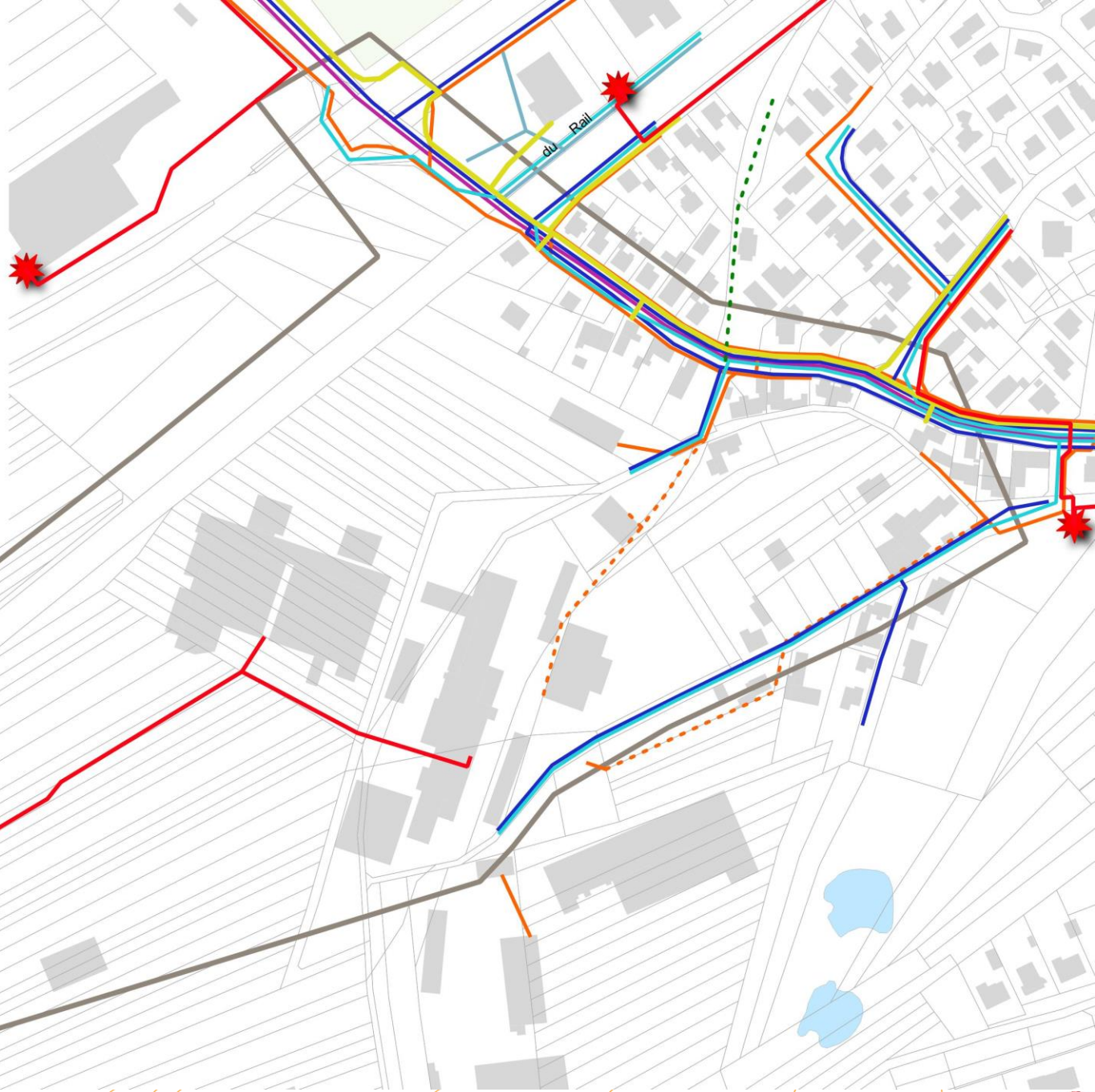
KILSTETT : Etude des réseaux

- périmètre d'étude
- ES : réseau haute tension
- ★ ES : poste / transformateur électrique
- RGDS : conduite principale
- .- SDEA Assainissement : décharge communale / intercommunale
- SDEA Assainissement : réseau pluvial
- SDEA Assainissement : réseau unitaire / séparatif
- SDEA AEP : réseau d'eau basse pression
- .-.- ORANGE FO : réseau aérien
- ORANGE FO : réseau souterrain
- SFR FO : réseau



0 50 100 150 m

réalisation : ADEUS,
septembre 2022



Contexte mobilité



Aires de vie des habitants de Kilstett

Emplois :

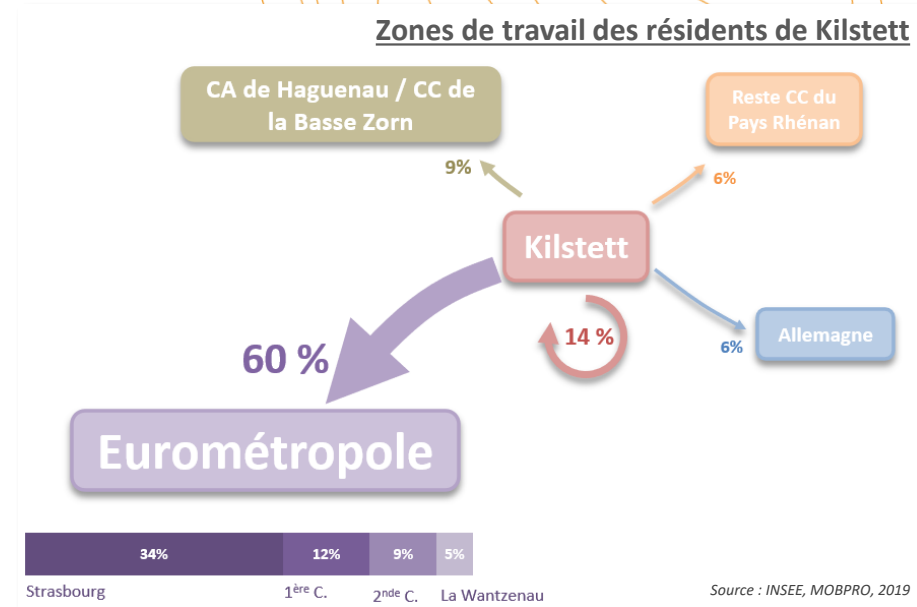
- 1 400 actifs, polarisés à 60% par l'Eurométropole
- Des dynamiques comparables à celles observées en 2^{de} Couronne de l'Eurométropole, notamment à la Wantzenau

Autres activités du quotidien :

- Un certain nombre de commerces, services, et équipements du quotidien présents sur la commune de Kilstett : répartis entre le centre-ville et la zone d'activité du Ried
- Une offre complémentaire dans les communes riveraines de La Wantzenau et Gamsheim
- Certains équipements uniquement disponibles à Strasbourg ou Haguenau : Lycée / Université, et certaines activités de loisirs

→ **Un bassin de vie « Kilstett, La Wantzenau, Gamsheim » pour une partie des activités du quotidien**

→ **Un bassin de vie étendu jusqu'à l'Eurométropole pour certaines activités, notamment pour le travail, les études, et les loisirs**



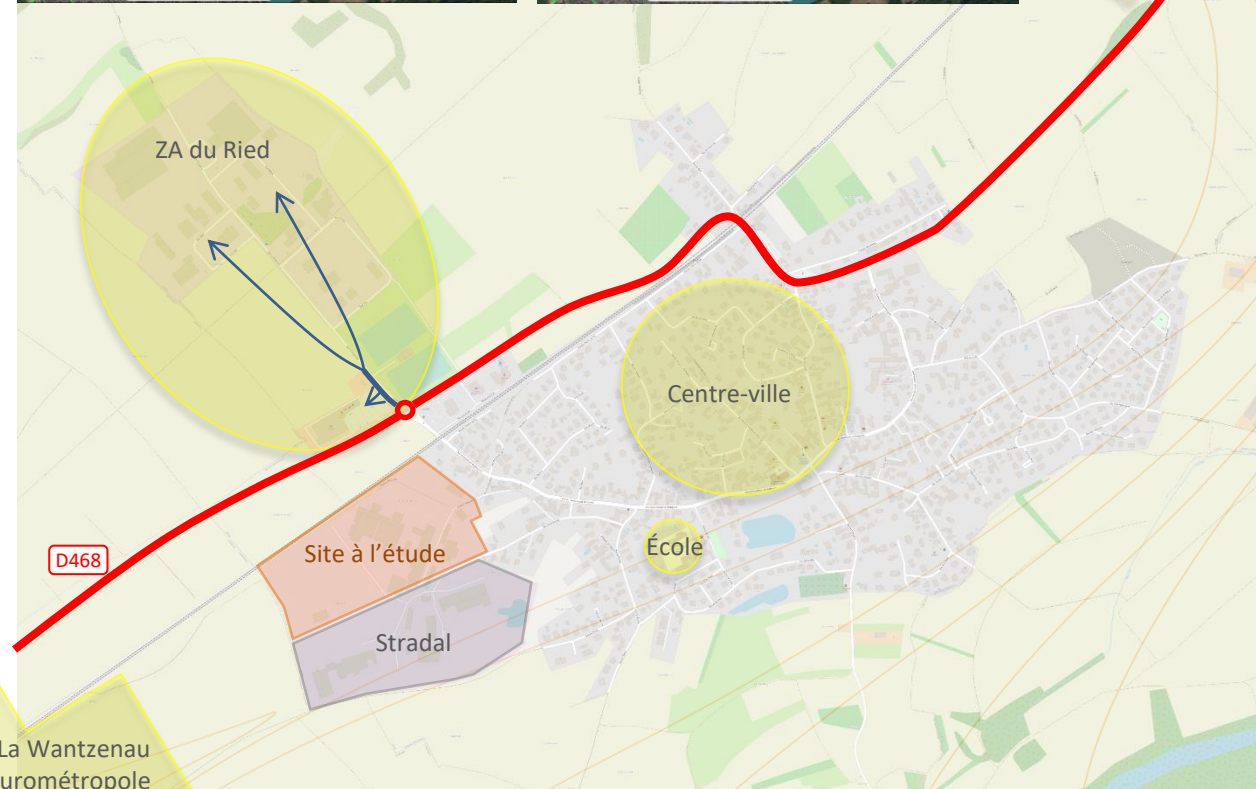
Equipement	Localisation la plus proche
Ecole maternelle /primaire	Kilstett
Collège	La Wantzenau (Collège A. Malraux)
Lycée / Université	Eurométropole / Haguenau
Supermarché	Kilstett / La Wantzenau
Hypermarché	Gamsheim
Services de santé	Kilstett / La Wantzenau / Gamsheim
Autres commerces/services de proximité (boulangeries, coiffeurs, etc)	Kilstett / La Wantzenau / Gamsheim
Culture / Loisirs	Kilstett / La Wantzenau / Gamsheim / EPCI alentours

Offre en transport des habitants de Kilstett

2 Axes routiers majeurs:

→ 1 : La D468 :

- Liaison intercommunale qui contourne la commune par le Nord pour rejoindre notamment : La Wantzenau, l'Eurométropole de Strasbourg, Gamsbsheim, Pays Rhénan, A35
- TMJA 2 sens 2019 (Inforoute Alsace) :
9 070 veh/jour
dont 300 PL
- Trafics aux heures de pointes (8h // 17h) (estimés d'après EMD : 10% du trafic journalier) :
1000 UVP/HP 2 sens
>> HPM : 80% soit 800 UVP/HP dir. Strasbourg
>> HPS : 80% soit 800 UVP/HP prov. Strasbourg
>> soit jusqu'à 60% de la capacité maximale de la voirie en HP (1400 UVP/h/sens)
→ Trafic fluide aux heures de pointe



Offre en transport des habitants de Kilstett

La ligne TER Strasbourg – La Wantzenau :

- Une offre en semaine orientée pour les liaisons pendulaires avec l'Eurométropole (La Wantzenau, Hœnheim, Bischheim, Strasbourg)
- Un parking pour voitures (20 places), des arceaux à vélos accolés à la halte TER de Kilstett (50 places dont 30 dans un garage sécurisé)
- Près de 100.000 montées / descentes en gare de Kilstett en 2019 >> Soit quelques 200 voyageurs / jour
- Une fréquentation marquée à destination de Strasbourg à l'heure de pointe du matin
- Une infrastructure ferroviaire qui longe le site au Nord et qui isole la D468 de la zone d'habitation de Kilstett : un passage à niveau à proximité immédiate du site

Offre en semaine pour la période 22/08/22 - 10/12/2022		
Kilstett > Strasbourg	13 trains / jour (20 min) : >> Premier / Dernier départs de Kilstett : 6h15 / 20h06	+ 1 car / jour (30 min) : >> Départ de Kilstett à 5h06
Strasbourg > Kilstett	14 trains / jour (20 min) : >> Première / Dernière arrivées à Kilstett : 6h41 / 20h42	+ 2 cars / jour (30 min) : >> Arrivées à Kilstett : 12h54 / 21h26



Offre en transport des habitants de Kilstett

Des aménagements pour les modes actifs :

Vélo :

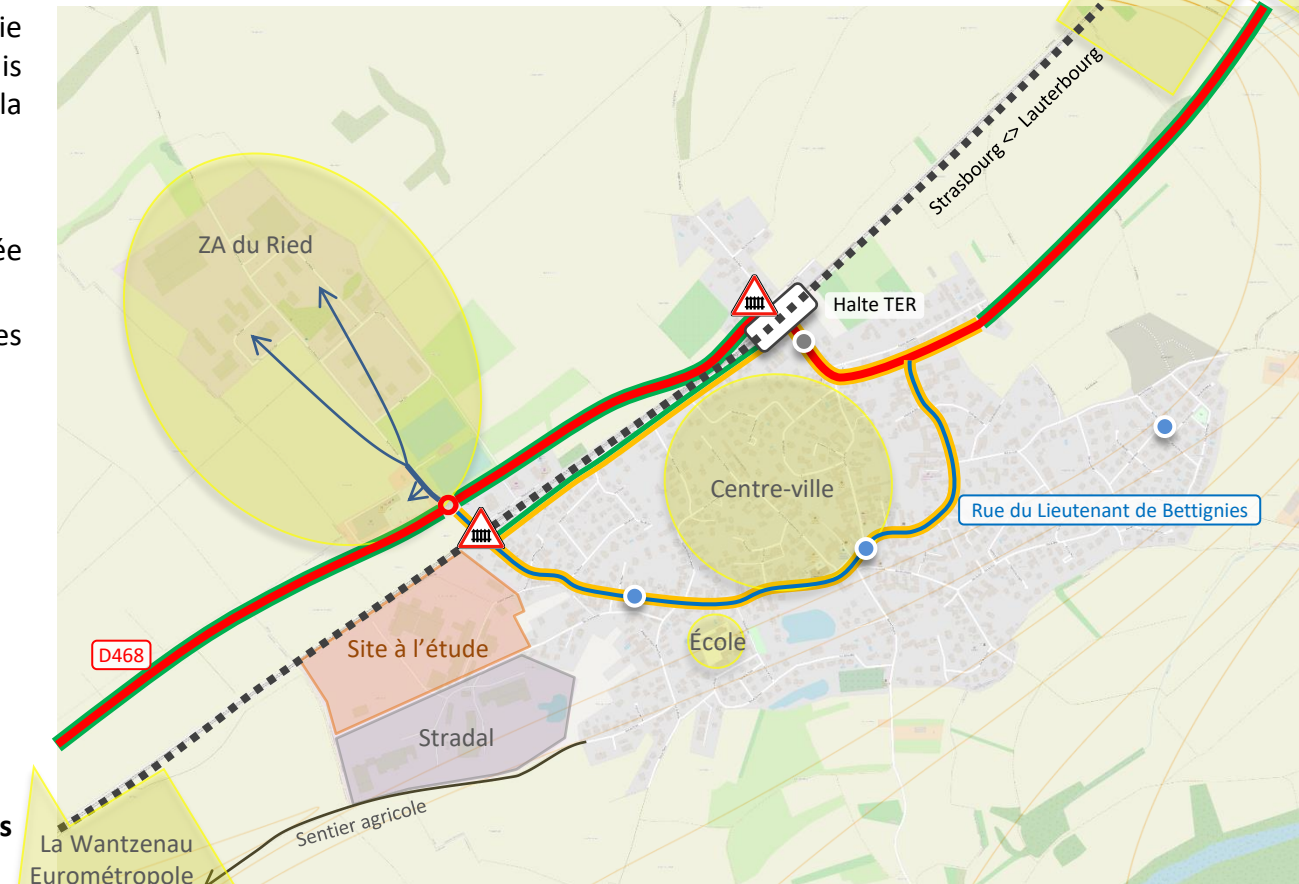
- Une bande cyclable peu sécurisante le long de la D468
- Un itinéraire le long de la voie ferrée pour rejoindre la gare depuis le passage à niveau Sud de la commune

Marche :

- Itinéraire le long de la voie ferrée pour rejoindre la gare
- La rue du Lieutenant de Bettignies orientée voiture avant piétons :
 - >> Vitesse limitée à 50km/h sur la plupart du tracé
 - >> Des trottoirs principalement occupés par le stationnement
 - >> Peu de passages piétons
 - >> Zone 30 et signalisation aux abords de l'école

+ Sentier agricole au sud de Stradal qui rejoint la Wantzenau : permet d'éviter les trafics VP sur la D468

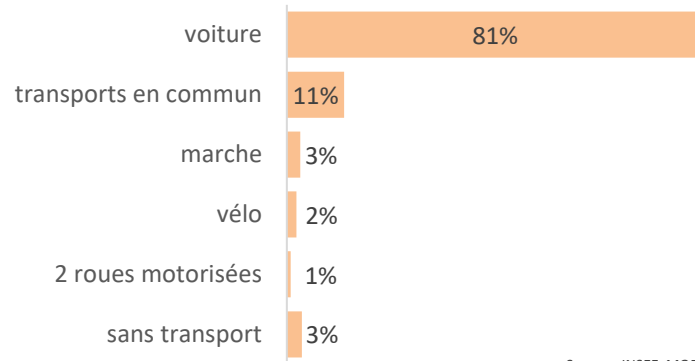
Distance / temps de parcours	Site <> Gare (900 m)	Site <> Mairie (800 m)	Site <> Ecole (500 m)	Site <> La Wantzenau (Gare/Collège/Mairie) ≈ 3 km
Vélo	3 min	2 min	1 min	≈ 10 min
Marche	11 min	9 min	6 min	≈ 35-40 min



Pratiques de déplacements

Migrations pendulaires

(Kilstett)

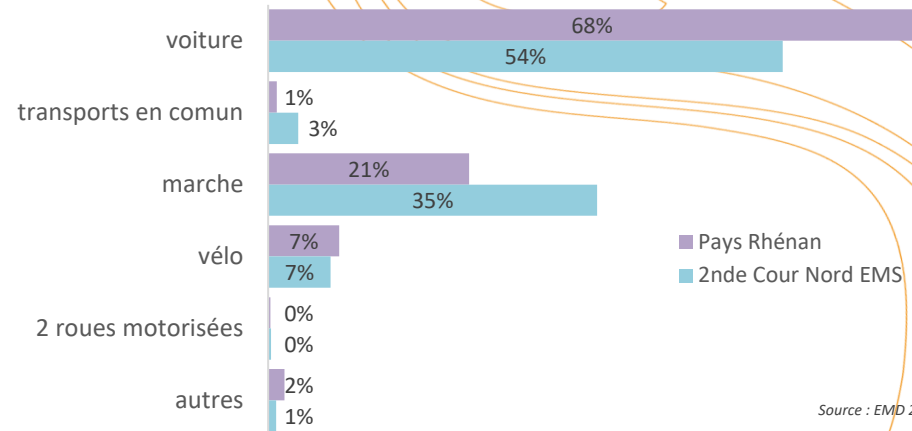


Source : INSEE, MOBPRO, 2019

- **4 actifs sur 5 de Kilstett se rendent sur leur lieu de travail en voiture**
- Seuls certains emplois localisés à Strasbourg ou en 1^{ère} Couronne de l'EMS sont rejoints en transports en commun (respectivement 25% et 10%)
- La marche et le vélo sont utilisés par les actifs qui travaillent dans Kilstett (15% et 10%)
- Des pratiques modales similaires à celles observées en 2^{nde} Couronne Nord de l'Eurométropole, notamment à La Wantzenau

Autres motifs du quotidien

(Pays Rhénan / 2^{nde} Cour. Nord EMS)



Source : EMD 2019

- **Jusqu'à deux tiers des déplacements du quotidien (hors travail) réalisés en voiture**
- **Un quart réalisé à pieds.** Correspond à des déplacements de courtes distances internes à la commune souvent.
- **Quelques déplacements réalisés à vélo (7%)**
- Peu d'usage des transports en commun par manque d'offre.

→ *Des pratiques modales à lier avec l'étendue du bassin de vie des habitants de Kilstett, notamment pour l'accès à l'emploi, ainsi qu'avec l'offre en transport tournée vers la voiture*

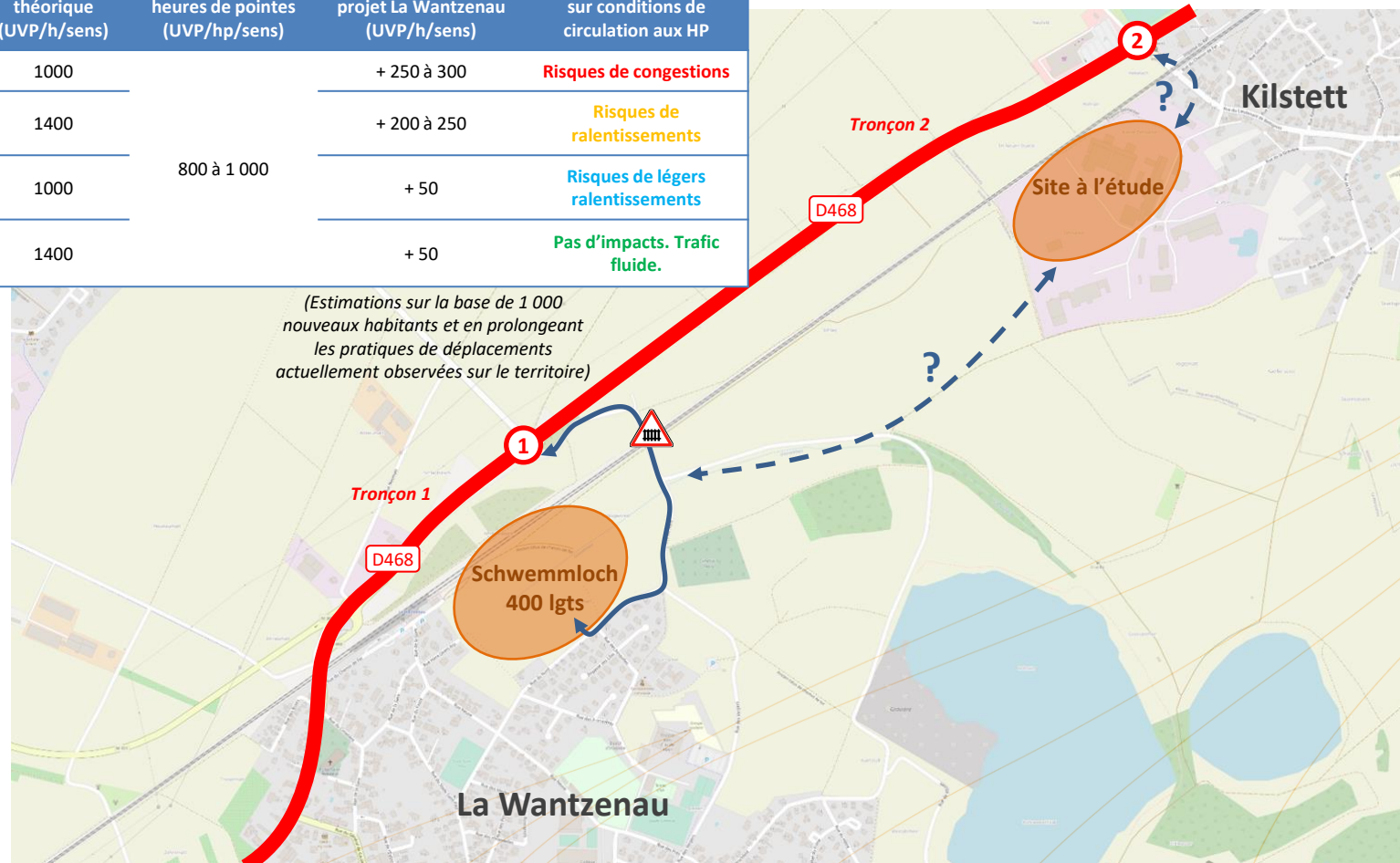
Perspectives d'évolutions

Le Projet du Schwemmloch à La Wantzenau (Rue du Nord)

📍 400 logements (+ commerces de proximité en option)

>> Génération de nouveaux trafics sur la D468 et sur le rond point D468 x D223 (1)

	Capacité théorique (UVP/h/sens)	Trafics actuels aux heures de pointes (UVP/hp/sens)	Trafics générés par le projet La Wantzenau (UVP/h/sens)	Impacts trafics générés sur conditions de circulation aux HP
Giratoire 1	1000	800 à 1 000	+ 250 à 300	Risques de congestions
D468 tronçon1	1400		+ 200 à 250	Risques de ralentissements
Giratoire 2	1000		+ 50	Risques de légers ralentissements
D468 tronçon2	1400		+ 50	Pas d'impacts. Trafic fluide.



Contexte actuel

Nord site : Passage de la voie ferrée qui empêche l'accès direct à la D468

Ouest : Ban communal de La Wantzenau

Sud : Activités Stradal

Est : Pavillons résidentiels de Kilstett

>> **Accès au site** : 2 accès 1x1 voie bordés par des habitations

- ① Ancienne entrée du site TCR
- ② Rue de la gravière → Accès au site Stradal : <20 PL / JOUR

>> Accès orientés VP. Trottoirs étroits ou inexistantes



Evolution de la commune

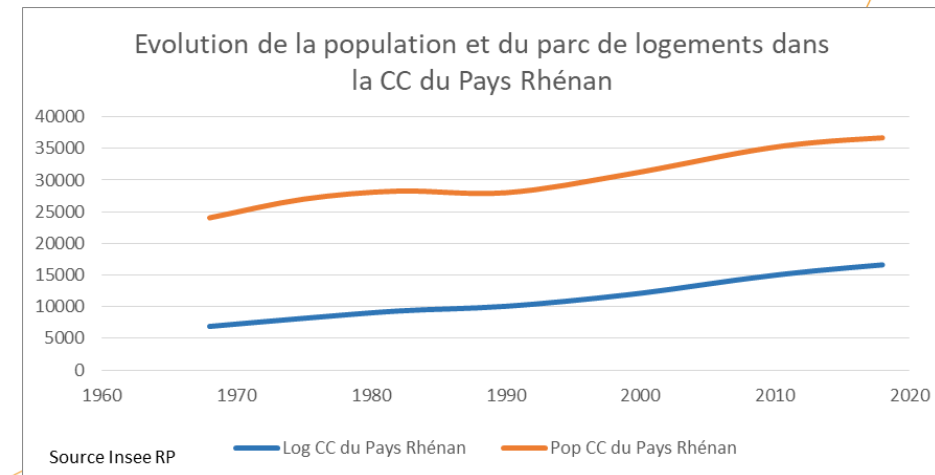
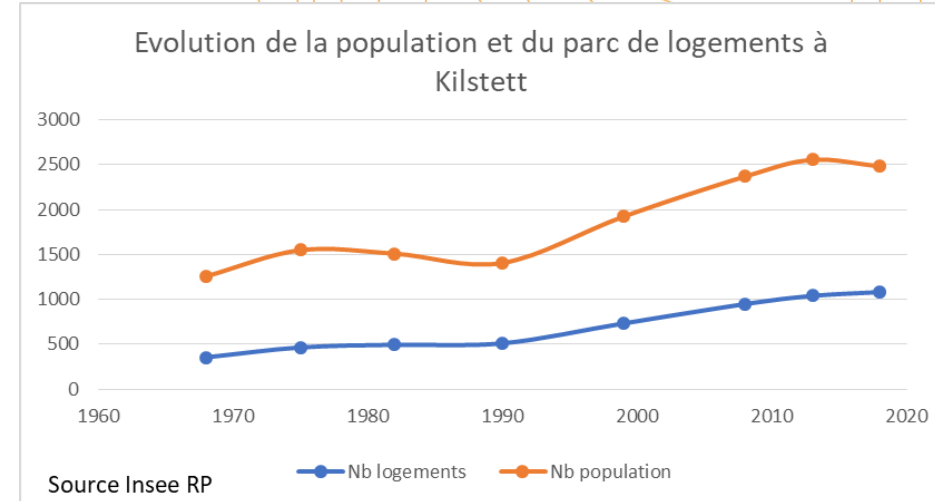


Population/ménages



Une commune de petite taille à évolution faible

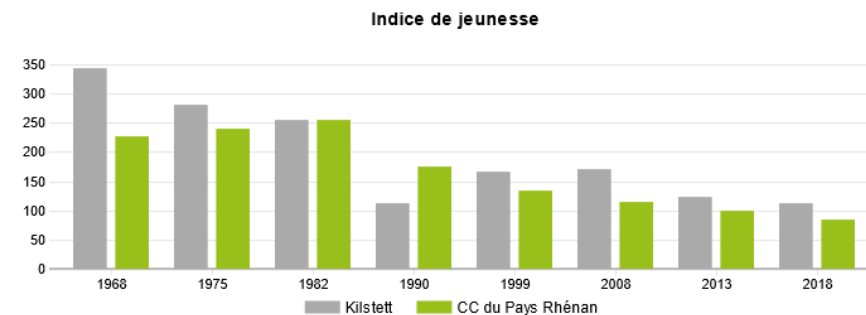
- **Habitants :**
 - **2482 habitants** en 2018 : 6^{ème} commune la plus peuplée des 17 communes de la CC
 - Taux de variation annuel **-2,9%** entre 2013 et 2018 (+2% CC)
 - Une forte augmentation sur une vingtaine d'années : **+58 habitants/an** en moyenne entre 1990 et 1999; puis **50** entre 99 et 2008 puis **37** entre 2008 et 2013 ; puis baisse entre 2013 et 2018 **-15**
- **Logements**
 - Une très forte augmentation entre 1990 et 2008 ; **doublement du parc** (lotissements)
 - Net ralentissement à partir de 2013 mais pas de baisse en 2018
- **La CC** connaît une trajectoire proche mais le ralentissement en fin de période est moins important ce qui fait qu'elle continue à gagner de la population
- Cependant bcp de communes dans la même situation que Kilstett



Démographie déclinante mais vieillissement relativement contenu

- Population en recul sur la dernière période malgré un solde naturel positif
- Impact déterminant du solde migratoire
- Pour autant un indice de jeunesse encore élevé probablement du fait des périodes de constructions importantes entre 1990 et 2010

Période	Tot habitants/an	Hab/an dû au solde migratoire (%)	Hab/an dû au solde naturel (%)
1968-1975	42	2,44	0,58
1975-1982	-5	-0,41	0,07
1982-1990	-13	-0,69	-0,2
1990-1999	58	3,16	0,38
1999-2008	50	1,75	0,59
2008-2013	37	1,1	0,43
2013-2018	-15	-0,86	0,29

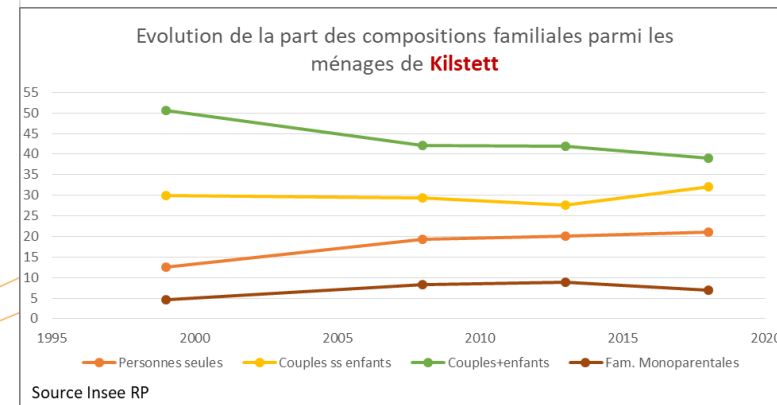
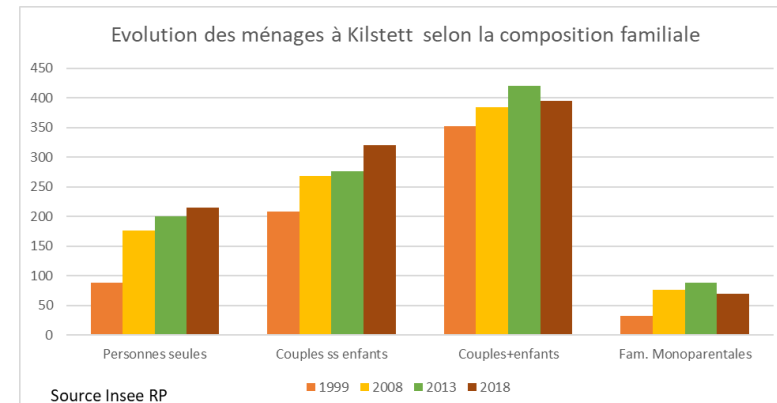
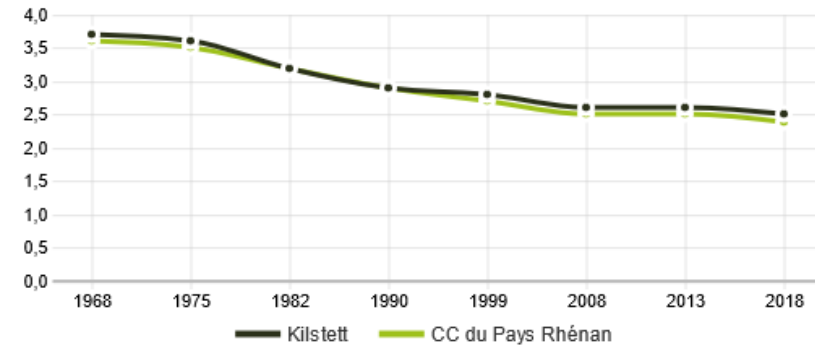


Source : @INTEO - INSEE, Recensement de la population

Ménages et potentiel de décohabitation

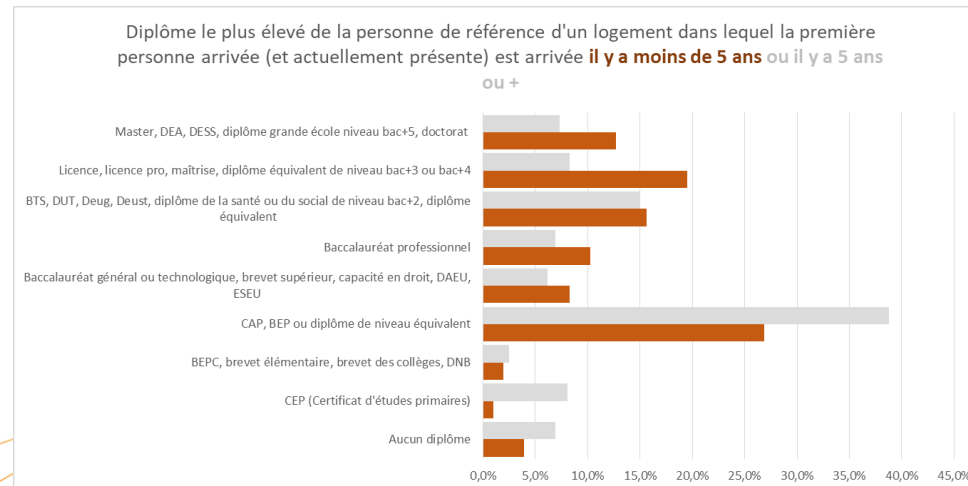
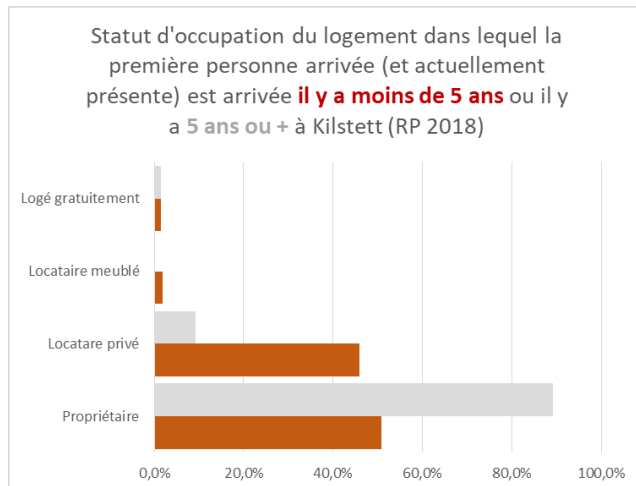
- Evolution de la taille des ménages :
 - 2,5% en 2018 contre 2,6 en 2013 (2,4 et 2,5 pour la CC)
 - Une diminution un peu moins forte sur la dernière période et un potentiel de décohabitation qui demeure important
- Evolution des modes de cohabitation
 - Dans le même sens que la plupart des territoires : Diminution des **couples avec enfants**, augmentation des **personnes seules** et des **familles monoparentales**, mais à un rythme plus lent.
 - Des évolutions proches de la moyenne de la CC

La taille moyenne des ménages



Les entrants et les sortants

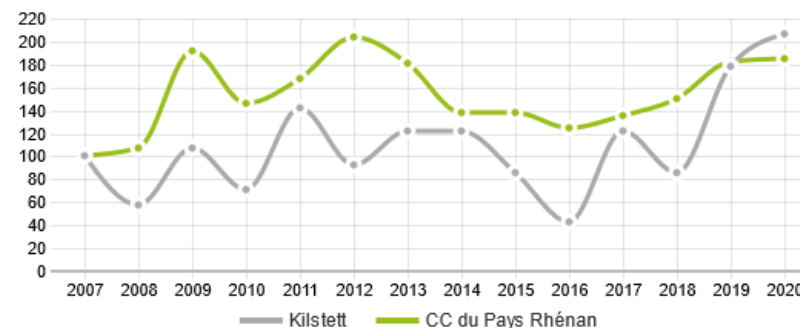
- Des flux entrants sortants assez équivalents : commune en un an :
 - 2018 : **120** personnes entrantes . Soit **5 %** de la population de la commune (env 5% dans la CC) contre **124** personnes sortantes
 - Moins d'entrants qu'en 2013 : **172** personnes contre 110 sortantes
 - **20,2 %** des logements sont occupés par des personnes arrivées dans ce logement il y a moins de 5 ans :
- * niveaux de diplôme en moyenne plus élevée que la population déjà présente
 - * à plus de 75 % en CDI
 - * ne travaillent pas à Kilstett, pour 80 % d'entre eux
 - * sont presque équitablement répartis entre propriétaires (50 %) et locataires du privé (46 %)



Les actifs entrants ne résidant pas dans la commune

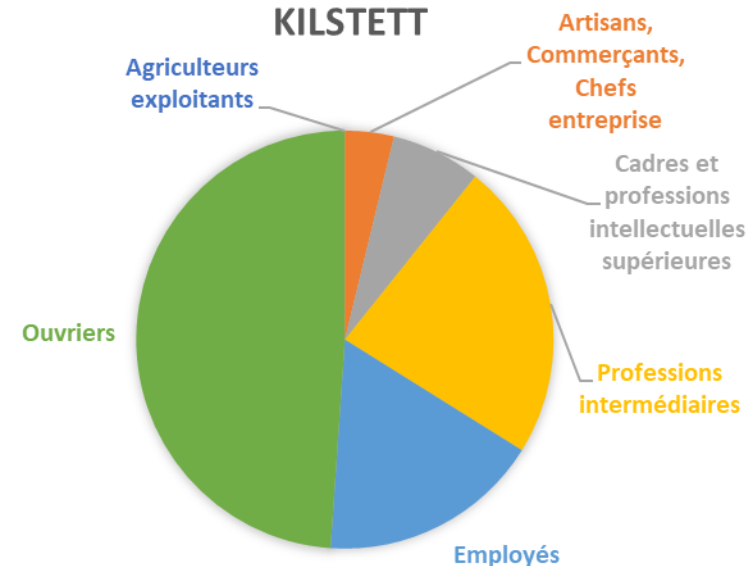
- **75%** des actifs de Kilstett n'y résident pas en 2018
- **Une forte augmentation : 619** personnes en 2018 **457** en 2013 et **215** en 1999 (+188% contre +49% pour la CC)
- La très **grande majorité** un profil de **classes modestes à moyennes**

Comment évolue les créations d'établissements du territoire ?
Pour la modalité : - AA : Ensemble



Source : Insee. Répertoire des entreprises et des établissements (RFF) @INTEFO

NOMBRE D'ACTIFS NON RÉSIDENTS À KILSTETT



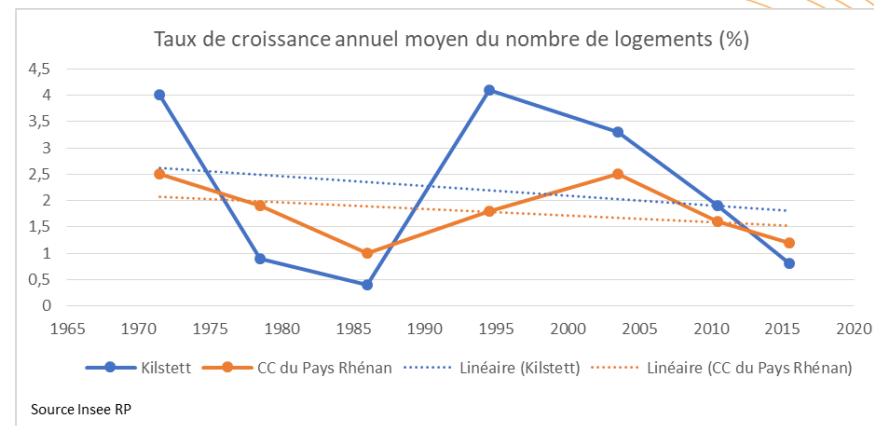
Source Insee RP

Parc de logements



Parc logements

- **1081** logements en 2018
- Un taux d'accroissement faible et par période
 - 727 logements de plus 1968 (15 logts/an en moy)
 - Entre 1990 et 2008 : 25/an



Construction neuve

- Un rythme particulièrement faible après 2004
- La production récente : surtout de la maison

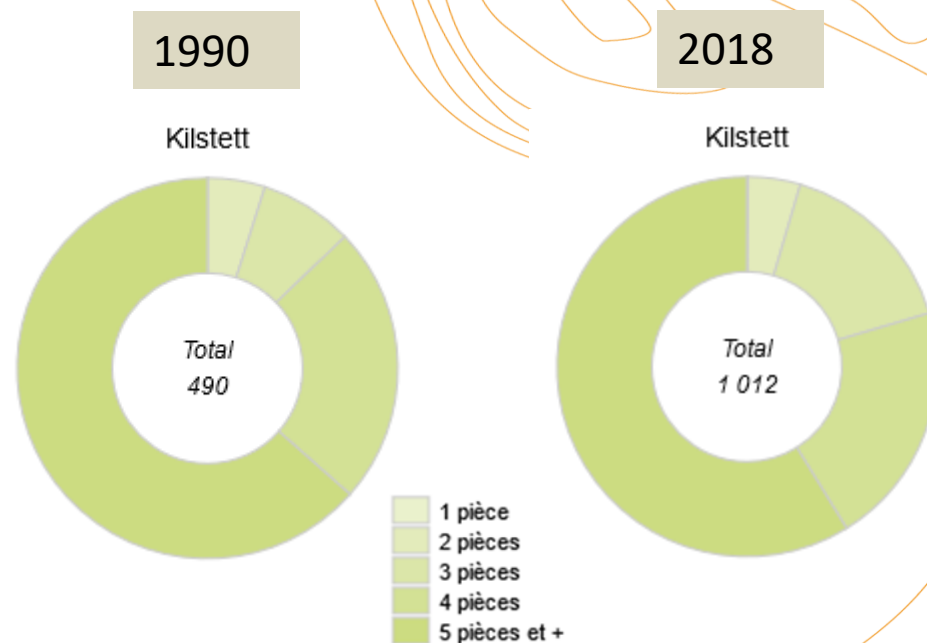
Périodes	Kilstett
2000	36
2001	40
2002	37
2003	14
2004	39
2005	5
2006	12
2007	7
2008	12
2009	13
2010	23
2011	20
2012	3
2013	4
2015	1
2016	13
2017	10
2018	12

Indicateurs	Kilstett-Ind	Kilstett-Coll
2010	21	2
2011	20	0
2012	3	0
2013	4	0
2014	0	0
2015	1	0
2016	4	9
2017	8	2
2018	12	0



Parc logements

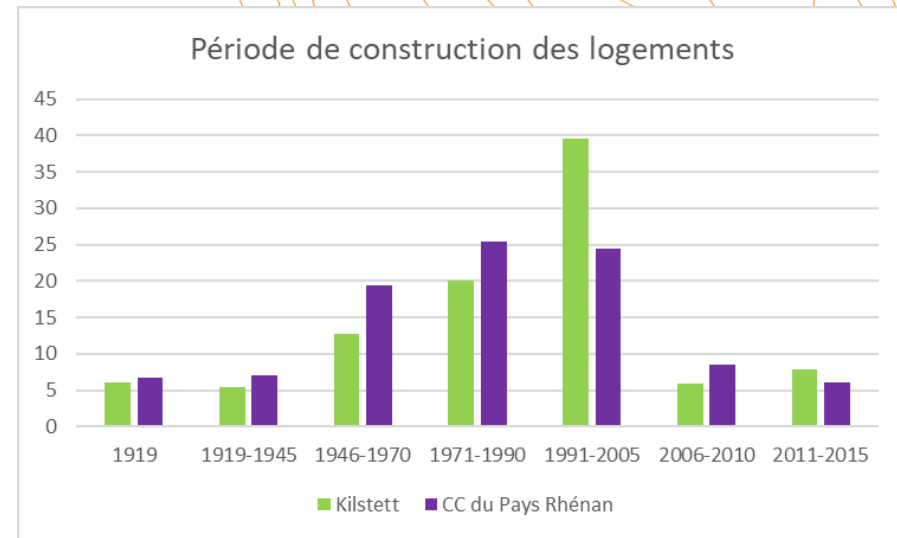
- Nombre de pièces :
 - Une majorité de grands logements : en 2018 58,8% de 5 pièces et plus et 20,8% de 4 pièces
 - En diminution cependant : 63,5% et 23,7%
 - Une forte augmentation du 3 pièces de 8 à 15,9 %
 - Par contre stabilité des 2 pièces : env. 4,5%



	Kilstett	CC du Pays Rhénan	Kilstett	CC du Pays Rhénan
Maisons	777	11889	77%	78%
Appartements	234	3423	23%	22%
Total	1011	15312	100%	100%

Parc logements

- Un parc relativement récent dans l'ensemble
- Nb logements **vacants** en 2018 : env. **6%** (en augmentation sensible sur la dernière période mais plutôt faible sur les périodes avant autour de 3%)
Lovac : 18 logt vacants de plus de 2 ans

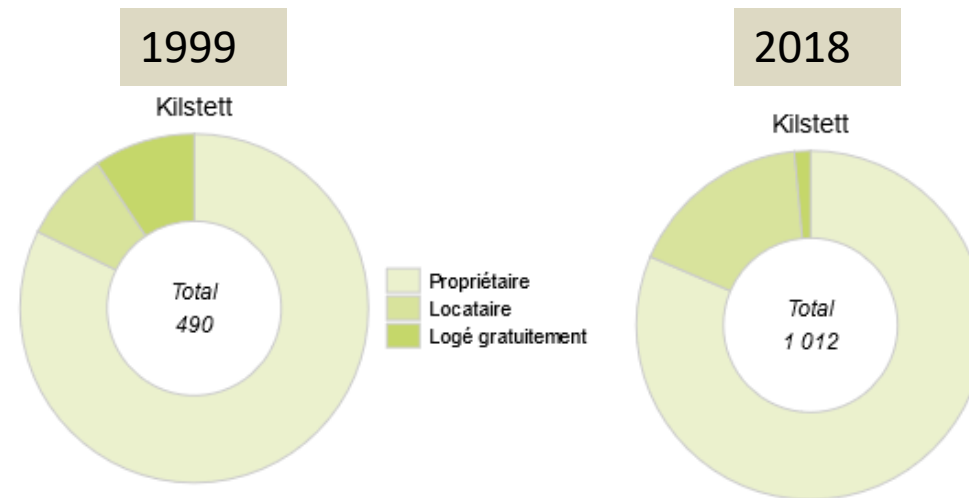


Date de construction du local d'habitation le plus récent par unité foncière



Parc logements

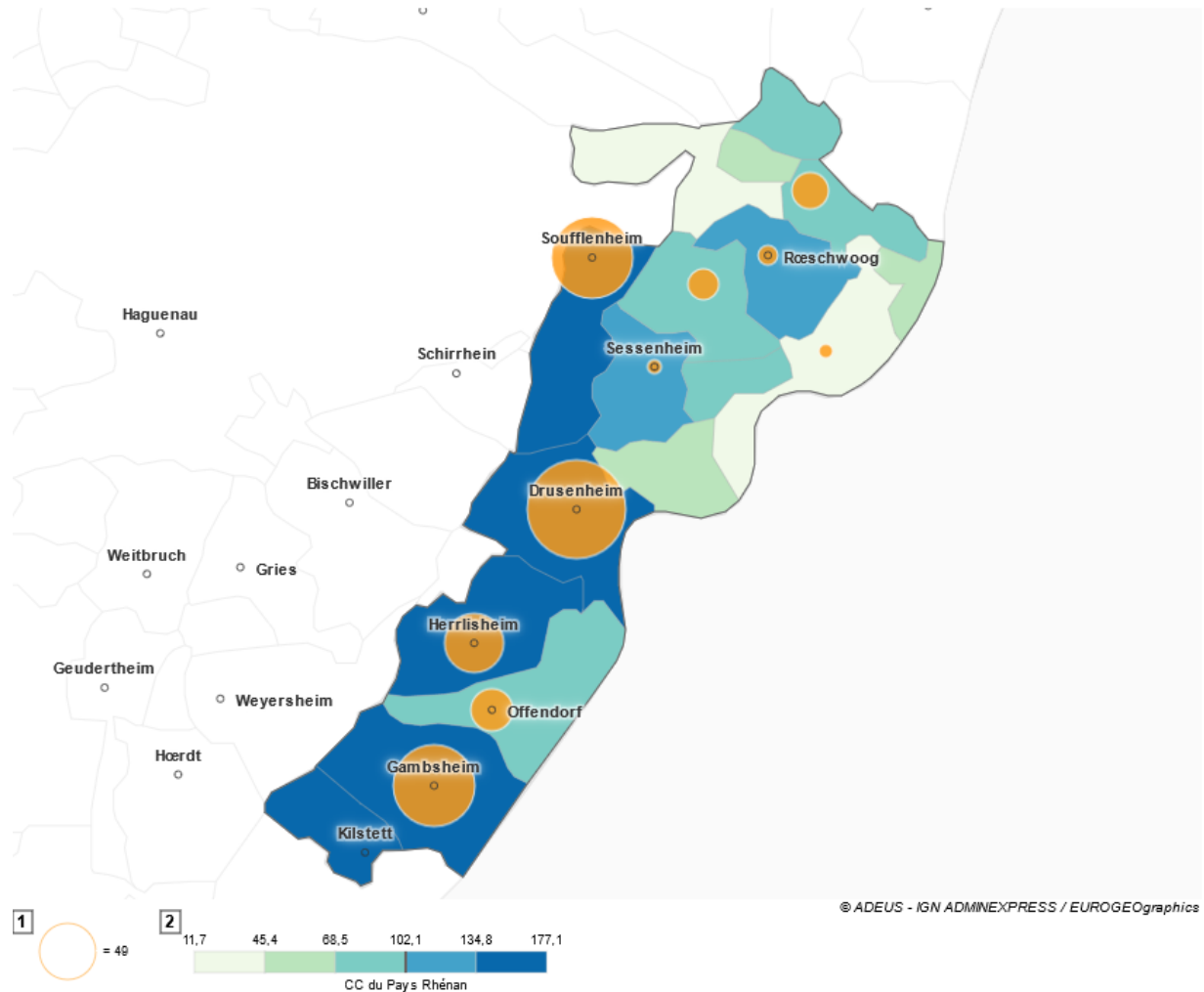
- Une proportion stable des propriétaires d'environ 82%
- Une progression du locatif privé au détriment des logés gratuitement



Parc social : premier frémissement

- Aucun logement social en 2021 à Kilstett
- La plupart des autres communes comptent des logements sociaux et parfois significativement
- Logements sociaux en cours de construction : une 40aine par Alsace Habitat (dont une résidence Seniors)

1 Volume des logements sociaux au 1er janvier, 2021 (Logement social) - Source : DREAL, SOeS - Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), @INTEO : Traitement ADEUS
2 Densité de logements, 2018 (logements/km²) - Source : INSEE, Recensement de la population - Exploitation principale, @INTEO : Traitement ADEUS



A retenir :

1. Le ralentissement de la construction neuve impacte la dynamique démographique de la commune (baisse de la population). Type de commune très dépendante du solde migratoire pour l'évolution de sa population
2. Un parc de logements relativement récent avec une part faible de logements anciens avec fort potentiel de transformation
3. L'évolution qualitative du parc de logements est en décalage avec l'évolution des ménages (personnes seules) :
 - L'évolution moindre des familles monoparentales est sans doute liée à un manque d'offre en logements adaptés qui fait qu'elles quittent la commune.
 - Répondre aux besoins des jeunes : une problématique importante vu l'indice de jeunesse encore assez élevé.
4. Bon développement du locatif privé mais au profit de la disparition des logements gratuits non compensés par du logement abordable
5. Très peu de locatif social au regard des besoins liés au développement économique et à l'attractivité de l'emploi



Principes de la programmation de logement

1. Répondre aux besoins des **habitants** :

- Répondre aux besoins de parcours résidentiel des habitants de Kilstett : **jeunes** voulant décohabiter, besoin d'un plus petit logement pour personnes âgées, besoin des **familles séparées**
 - Offrir la possibilité d'un rapprochement au lieu de travail aux actifs travaillant à Kilstett mais n'y résidant pas
- ➔ Nécessité d'une diversité de typologies et de formes d'habitat (notamment des petits logements) et des logements à prix abordables

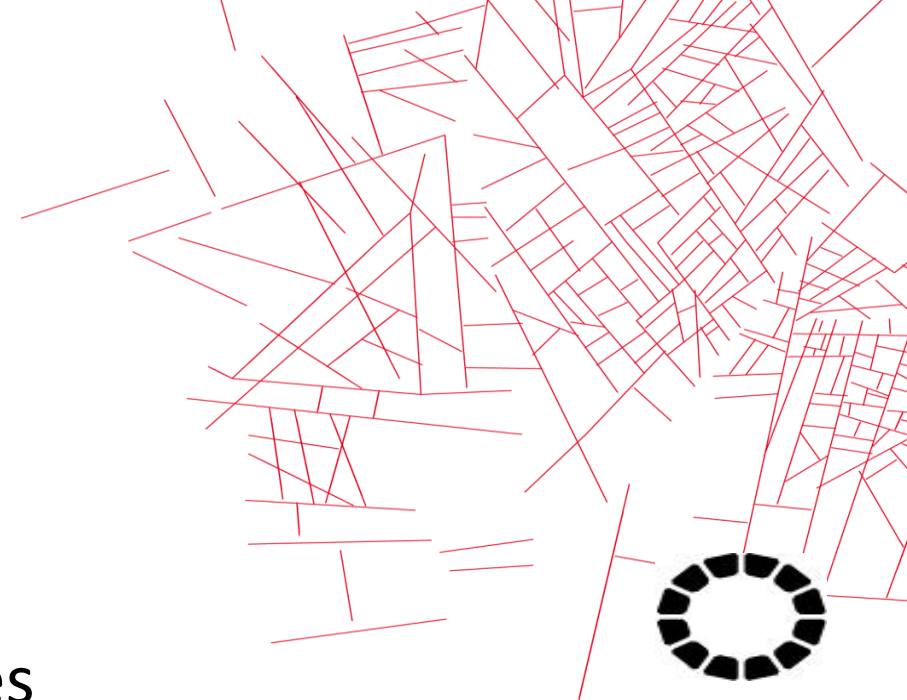
2. Répondre au besoin d'évolution et de renouvellement de **la commune**

- Assurer le renouvellement de la population de la commune (vieillesse) (*Donner un contre exemple : vie d'un lotissement*)
 - Faire vivre les équipements
 - Offrir une mixité des fonctions
- ➔ Nécessité d'un parc de rotation : locatif, première accession
- ➔ Diversifier les fonctions (services, équipement, espaces public)



Partie 2: Le parti d'aménagement


- Scénarios d'aménagement et desserte
- Propositions de la commune
- Invariants des scénarios et questions préalables
- Orientations thématiques plus fines et phasage





Scénarios d'aménagement et de desserte



Scénario 1: desserte interne du site : stationnement associé à la parcelle


Desserte voiture 

Desserte mode doux
suit les rues circulées
en voiture 


Zone
desserte
voiture en
prioritaire 




Scénario 1: typologies d'habitat

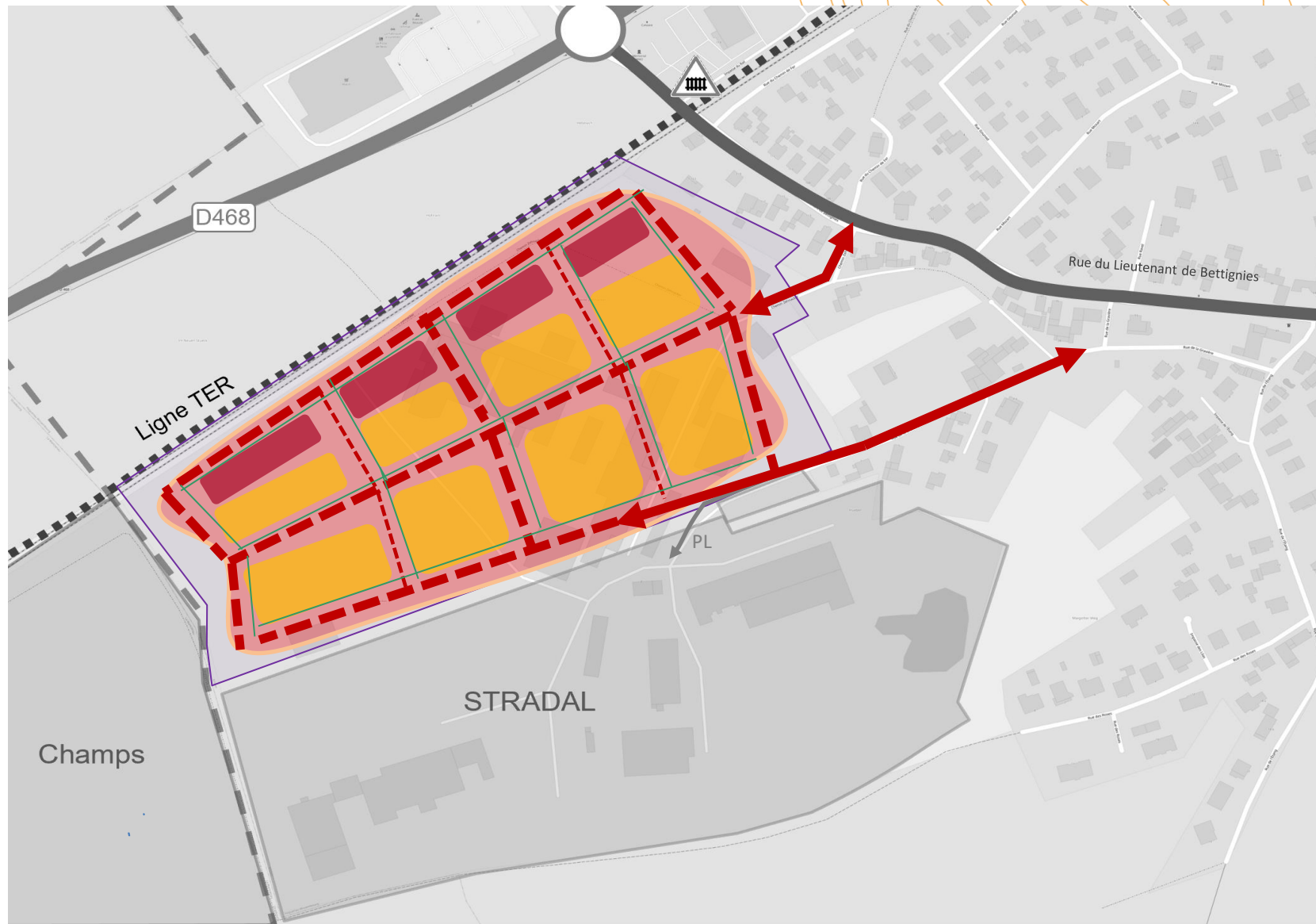
Desserte voiture 

Desserte mode doux
suit les rues circulées
en voiture

Zone
desserte
voiture en
prioritaire 

Maisons en
bande et habitat
intermédiaire
prioritaire 


Habitat
collectif
prioritaire 




Scénario 2: desserte interne du site : stationnement concentré vers la voie ferrée

Voiture 


Desserte mode doux 

Surface parking/
ou silo de
stationnement 


Zone desserte
mode doux
prioritaire 




Scénario 2: typologies d'habitat

Voiture 

Desserte mode doux 





Surface parking/ ou silo de stationnement 

Zone desserte mode doux prioritaire 

Mixité des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, maisons accolées) 









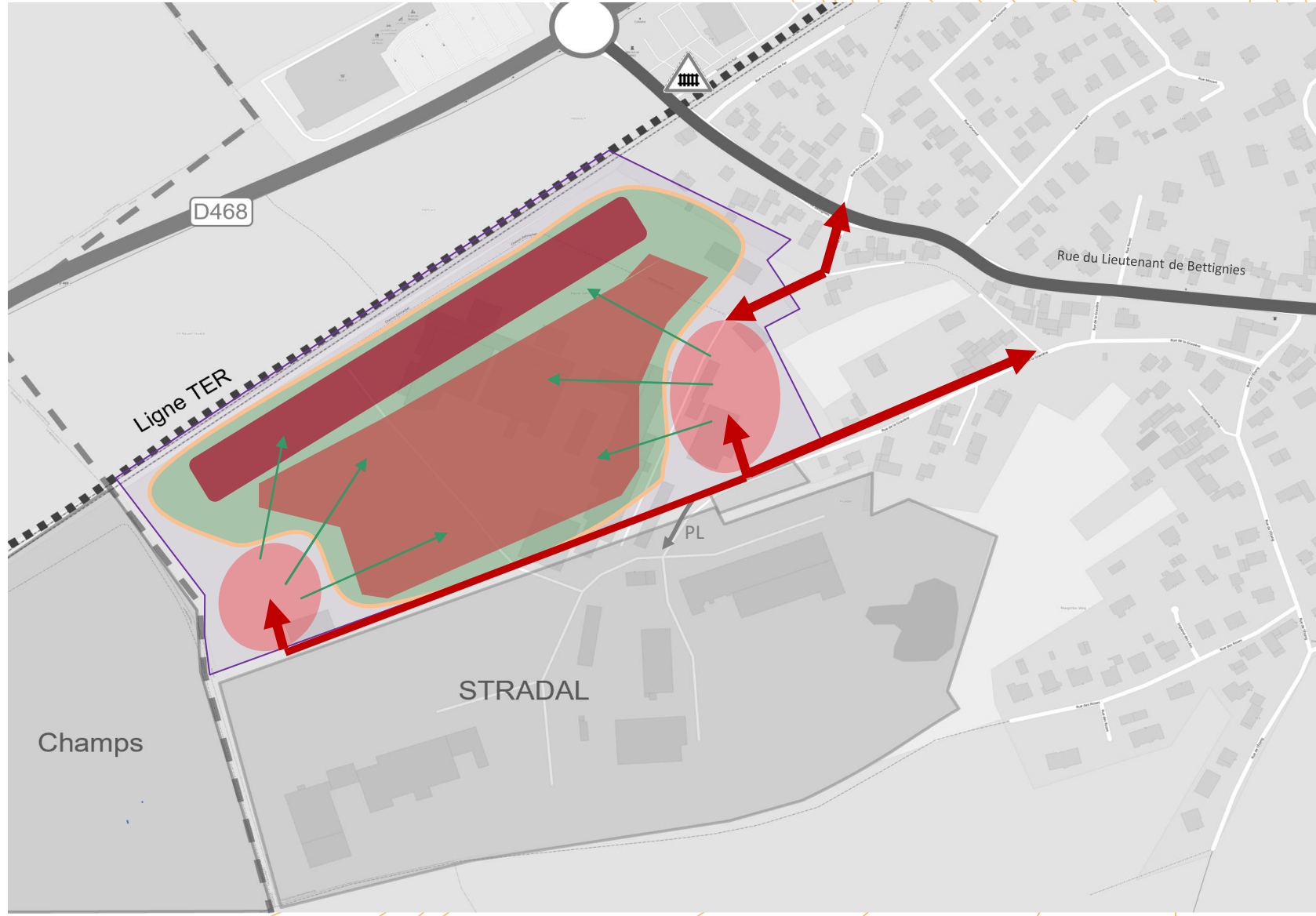
Scénario 3: desserte interne du site : capture des flux aux entrées du site

- Voiture 
- Desserte mode doux 
- Surface parking/ ou silo de stationnement 
- Zone desserte mode doux prioritaire 



Scénario 3: typologies d'habitat

- Voiture 
- Desserte mode doux 
- Surface parking/ ou silo de stationnement 
- Zone desserte mode doux prioritaire 
- Mixité des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, maisons accolées) 
- Habitat collectif prioritaire 

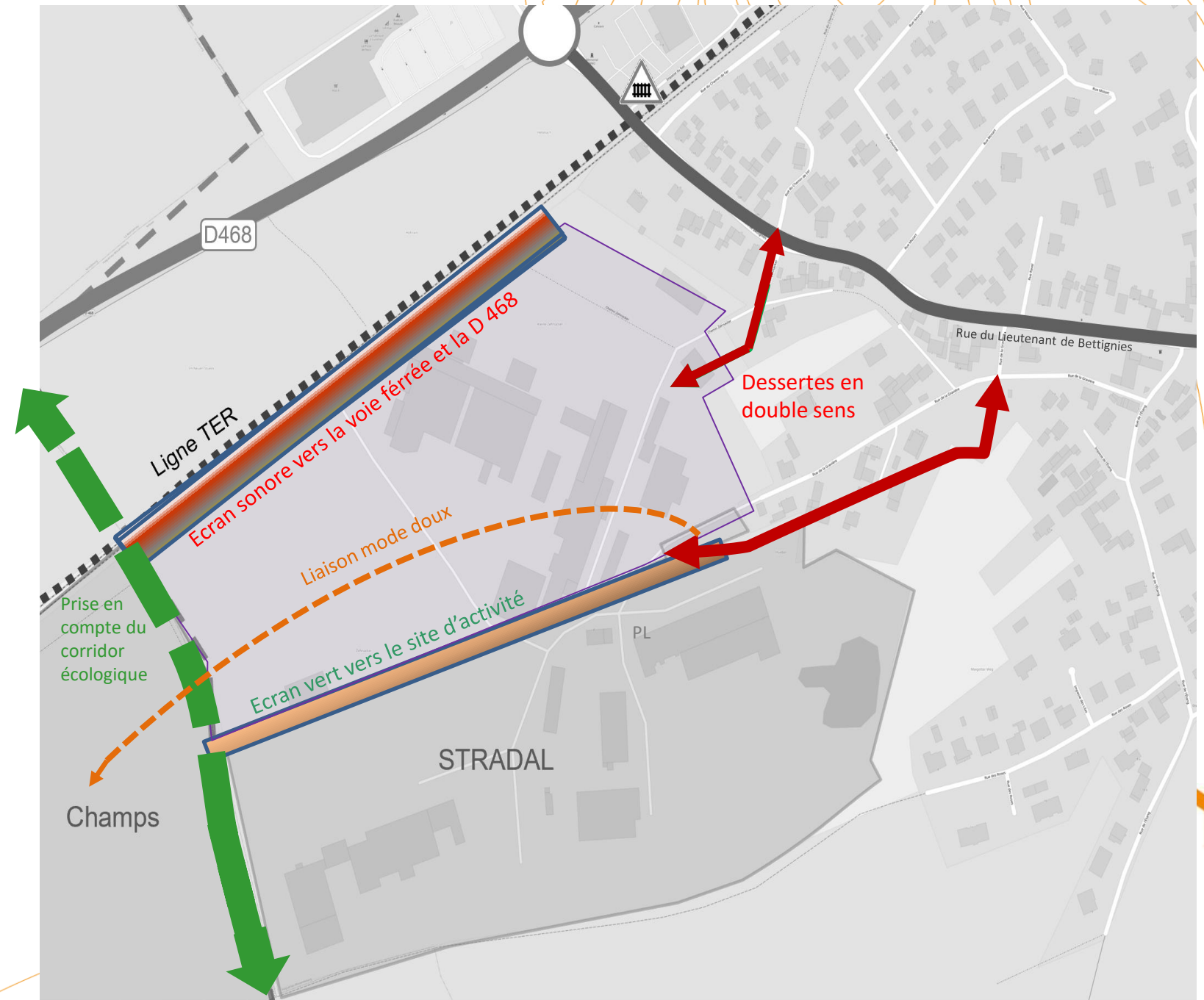


Invariants des scénarios et questions préalables



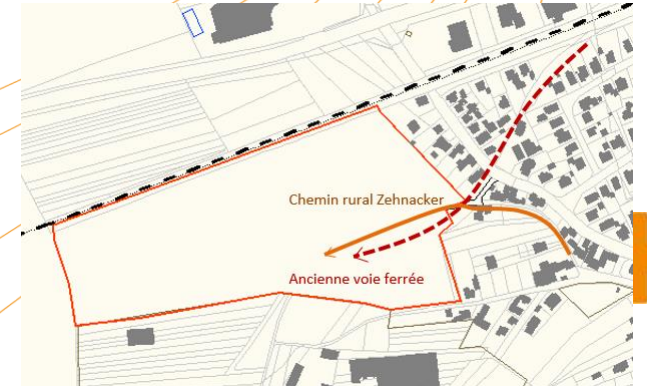
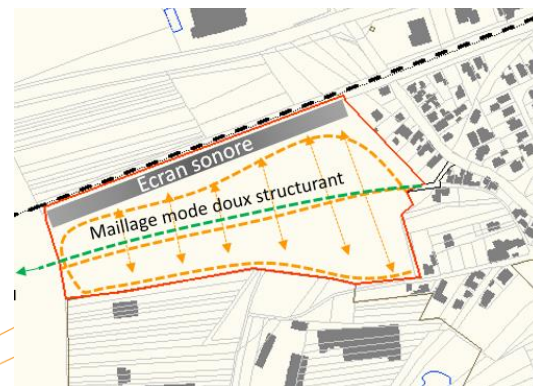
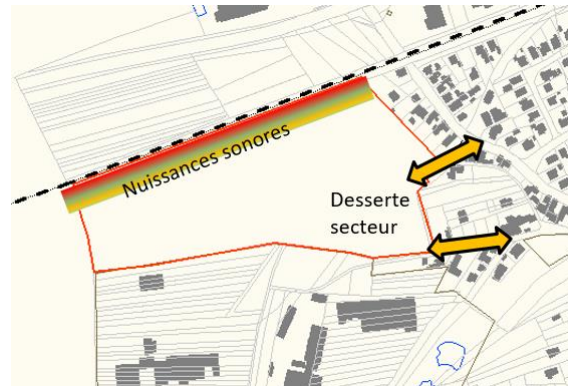
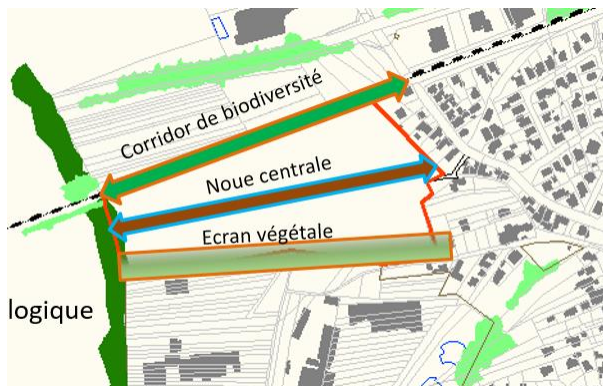
Invariants des scénarios

- Dessertes en double sens
- Ecran sonore vers la voie ferrée et la D 468 (bâti ou végétalisé)
- Ecran vert vers le site d'activité
- Prise en compte du corridor écologique
- Liaison mode doux vers la Wantzenau

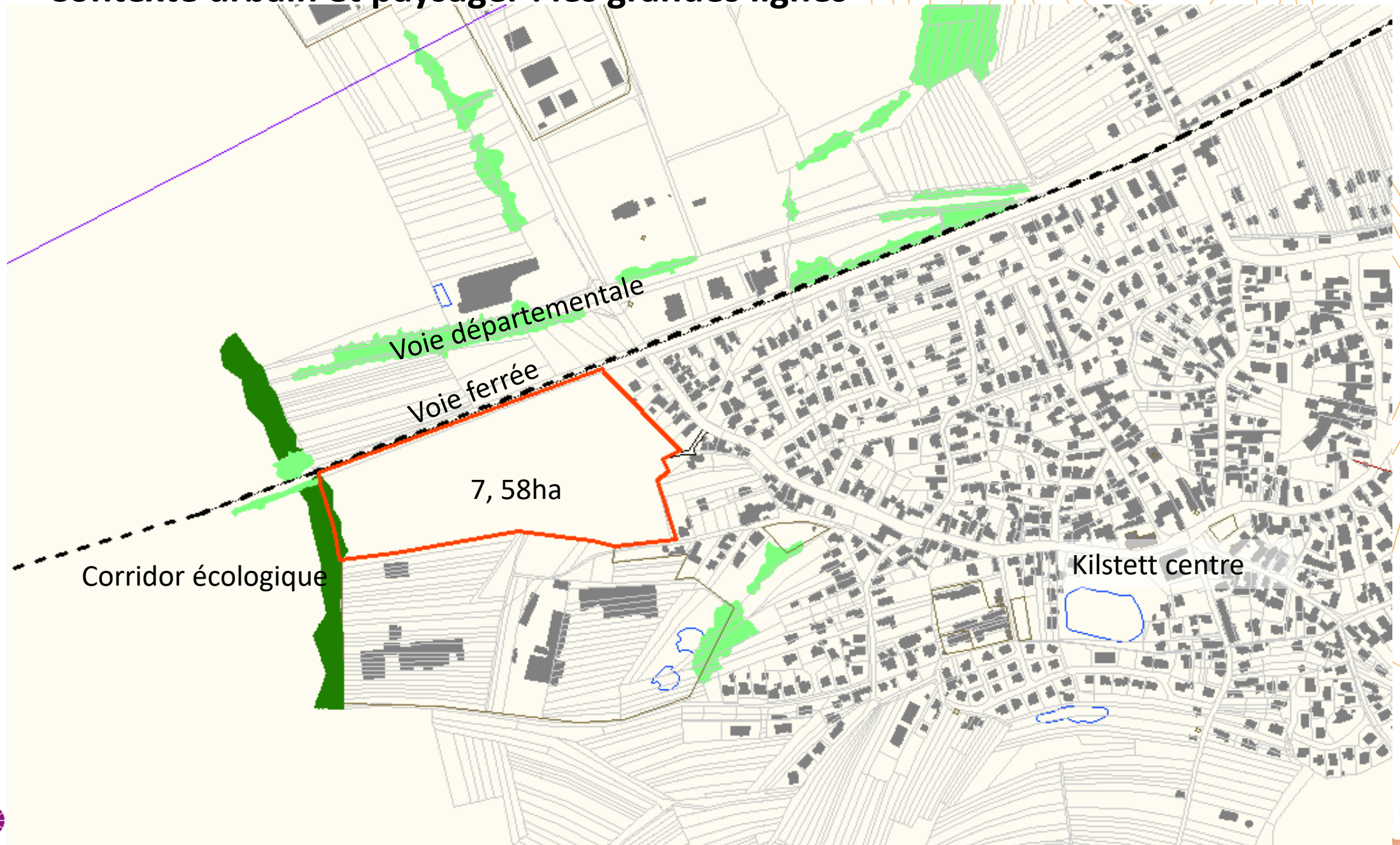


Orientations thématique plus fines :

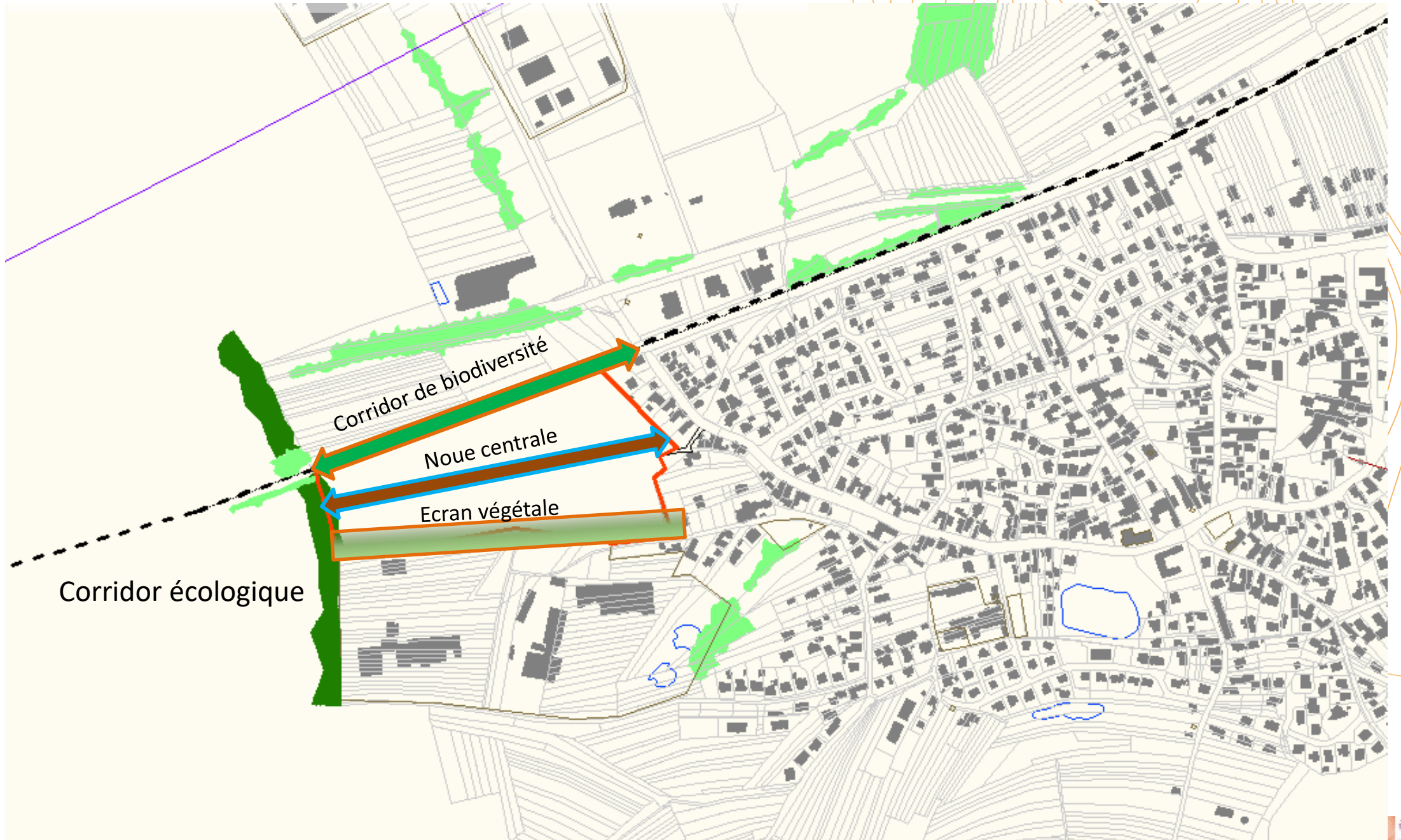
pour une proposition de projet urbain et une phasage du site



Contexte urbain et paysager : les grandes lignes



Orientations environnementales



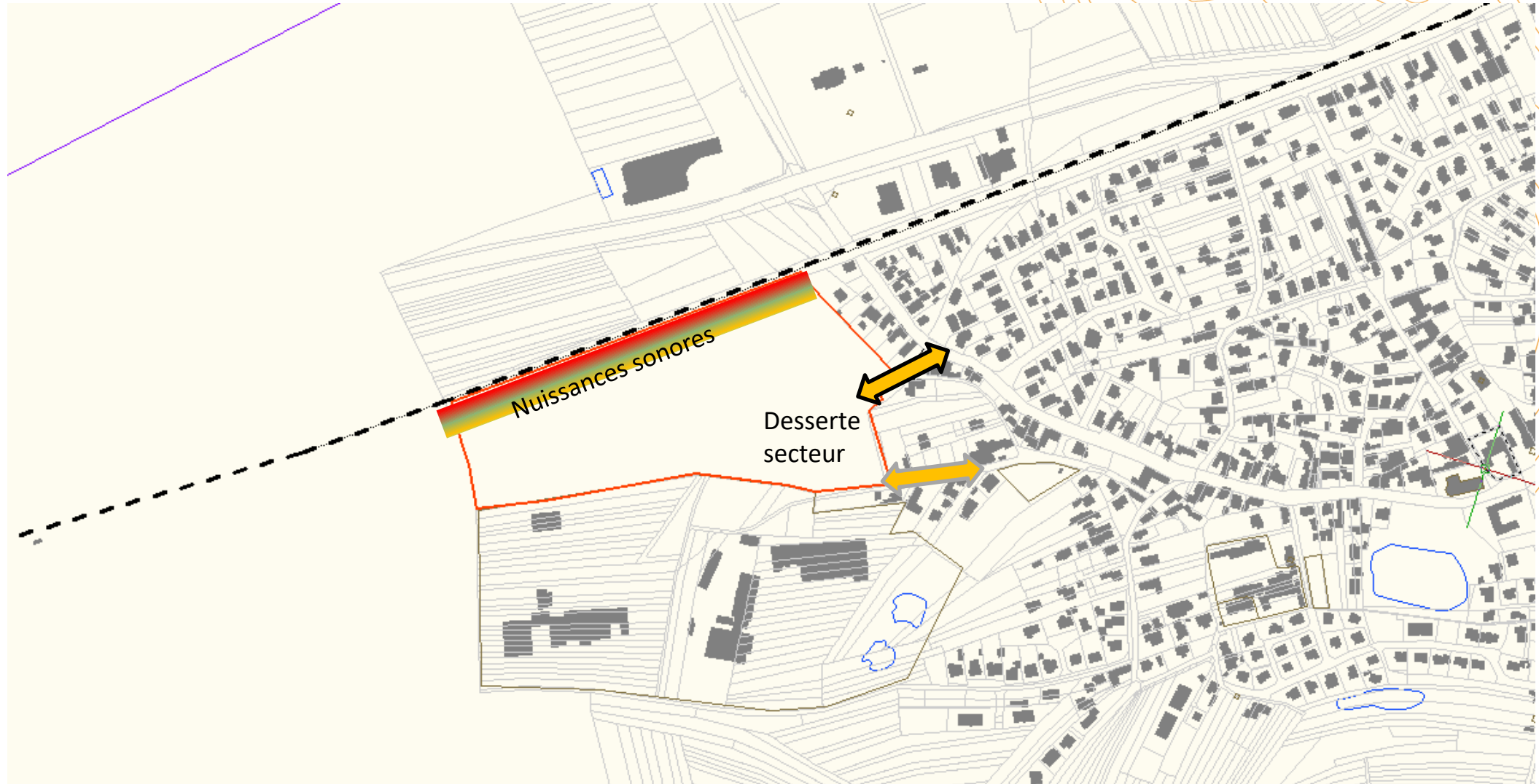
Orientations environnementales



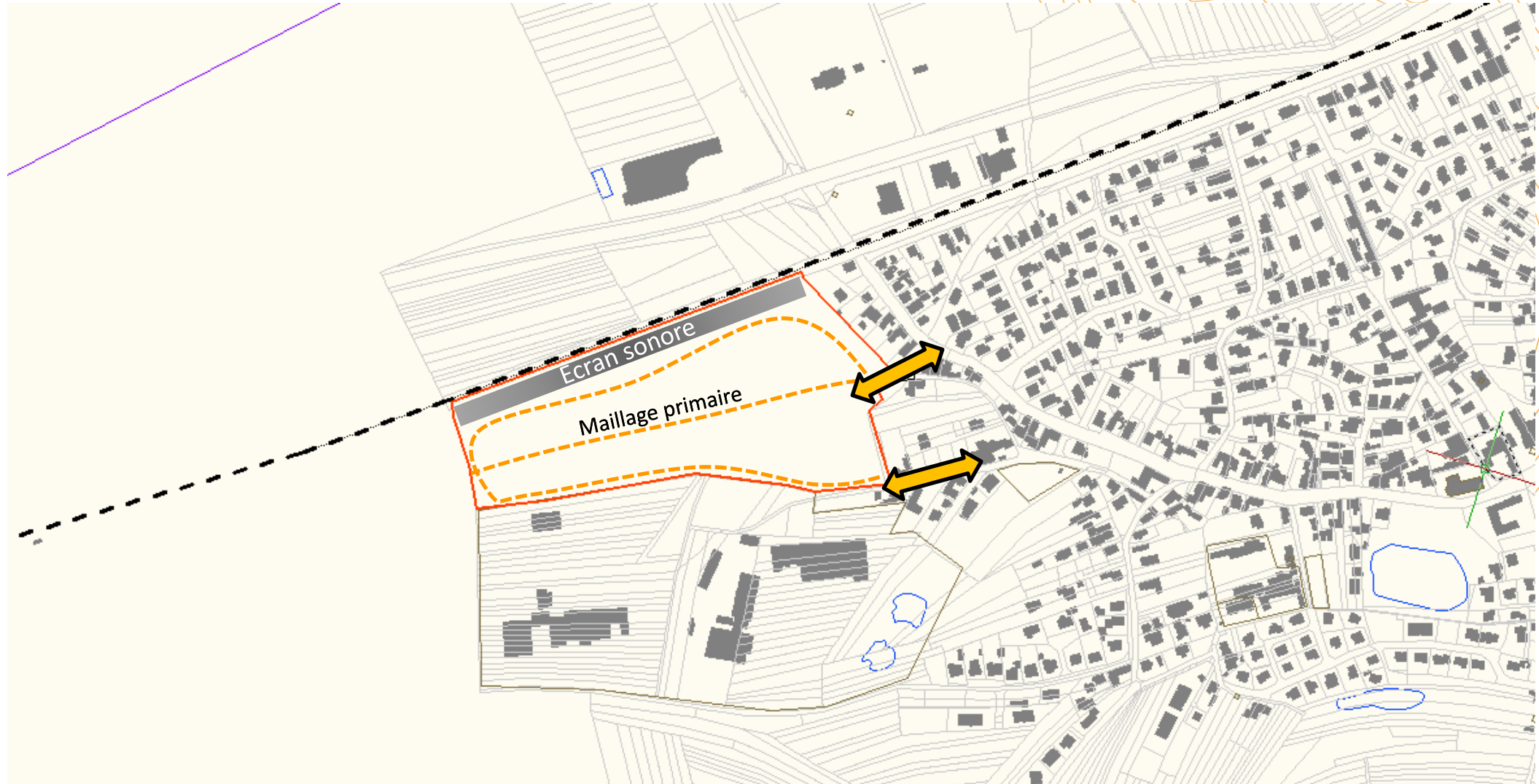
Perspectives vers le lointain



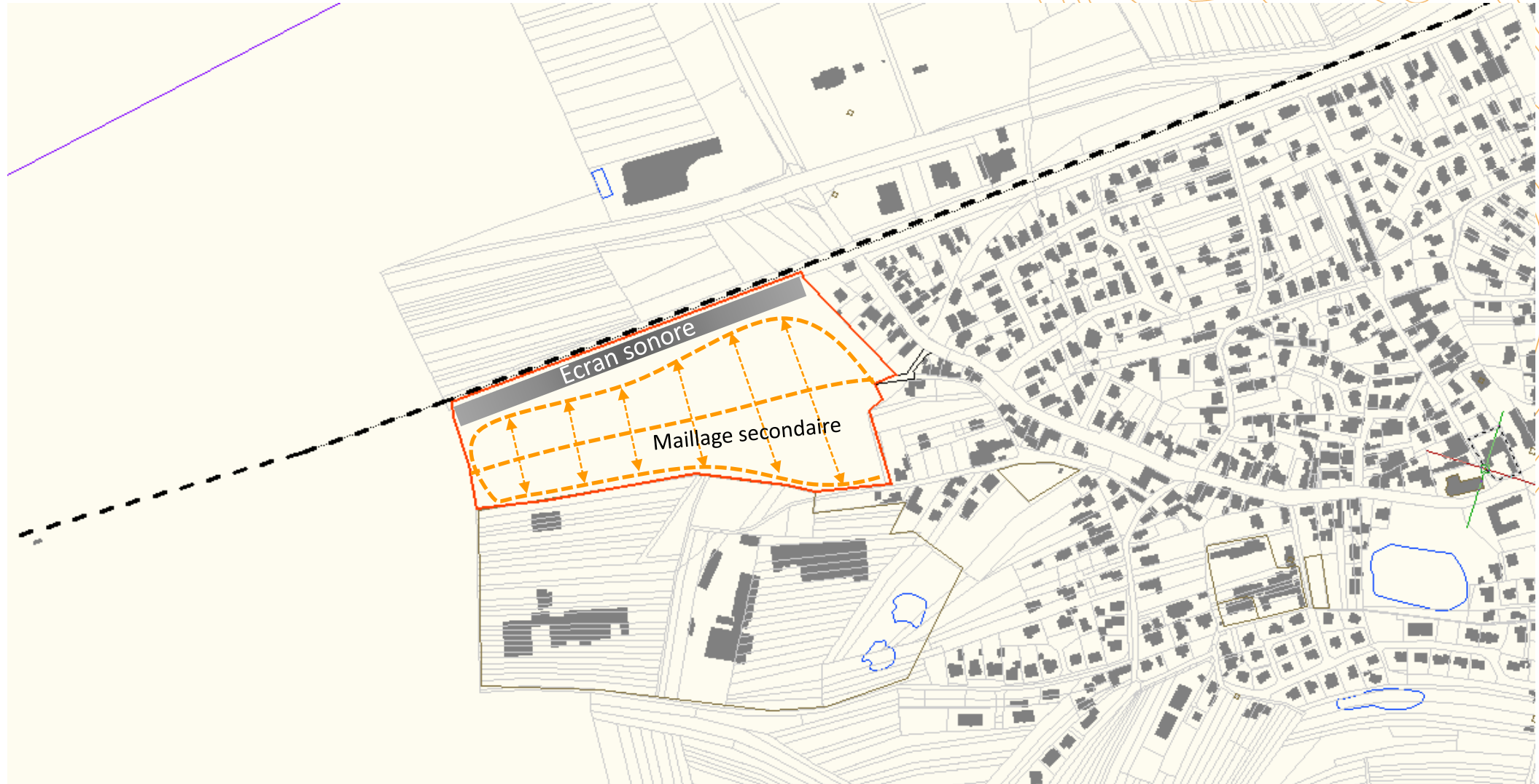
Orientations en lien avec la mobilité / desserte du secteur



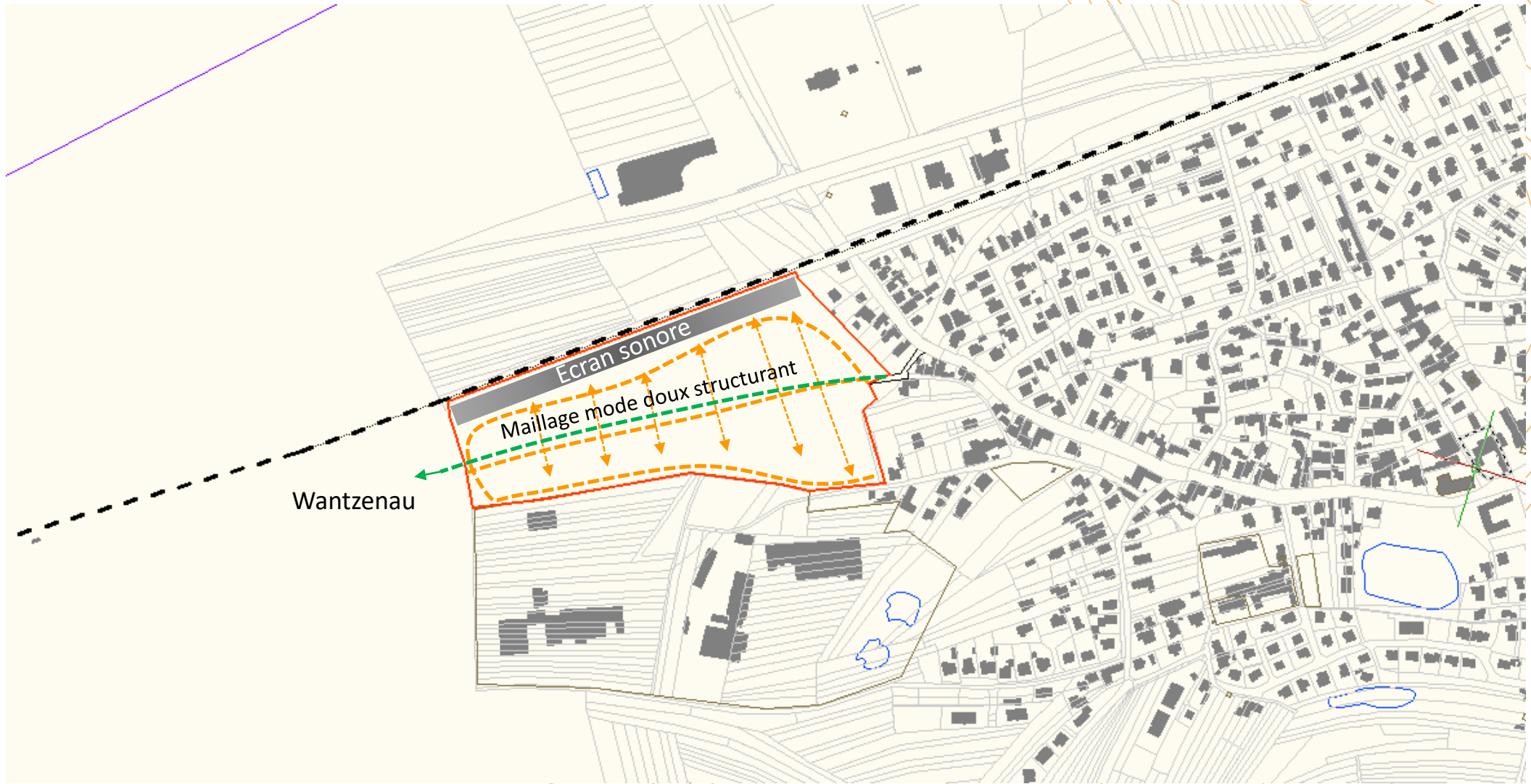
Orientations en lien avec la mobilité / desserte du secteur



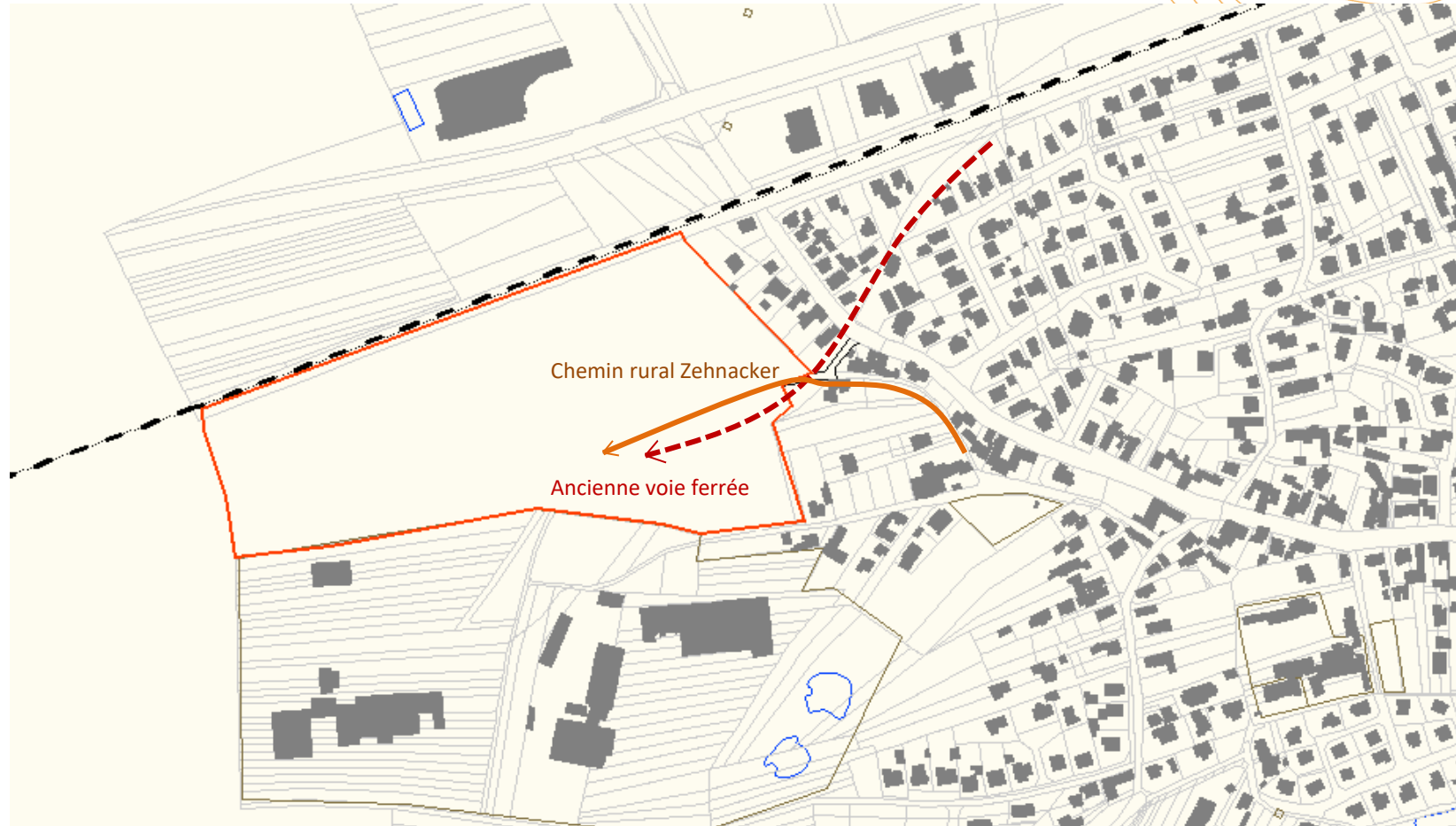
Orientations en lien avec la mobilité / desserte du secteur



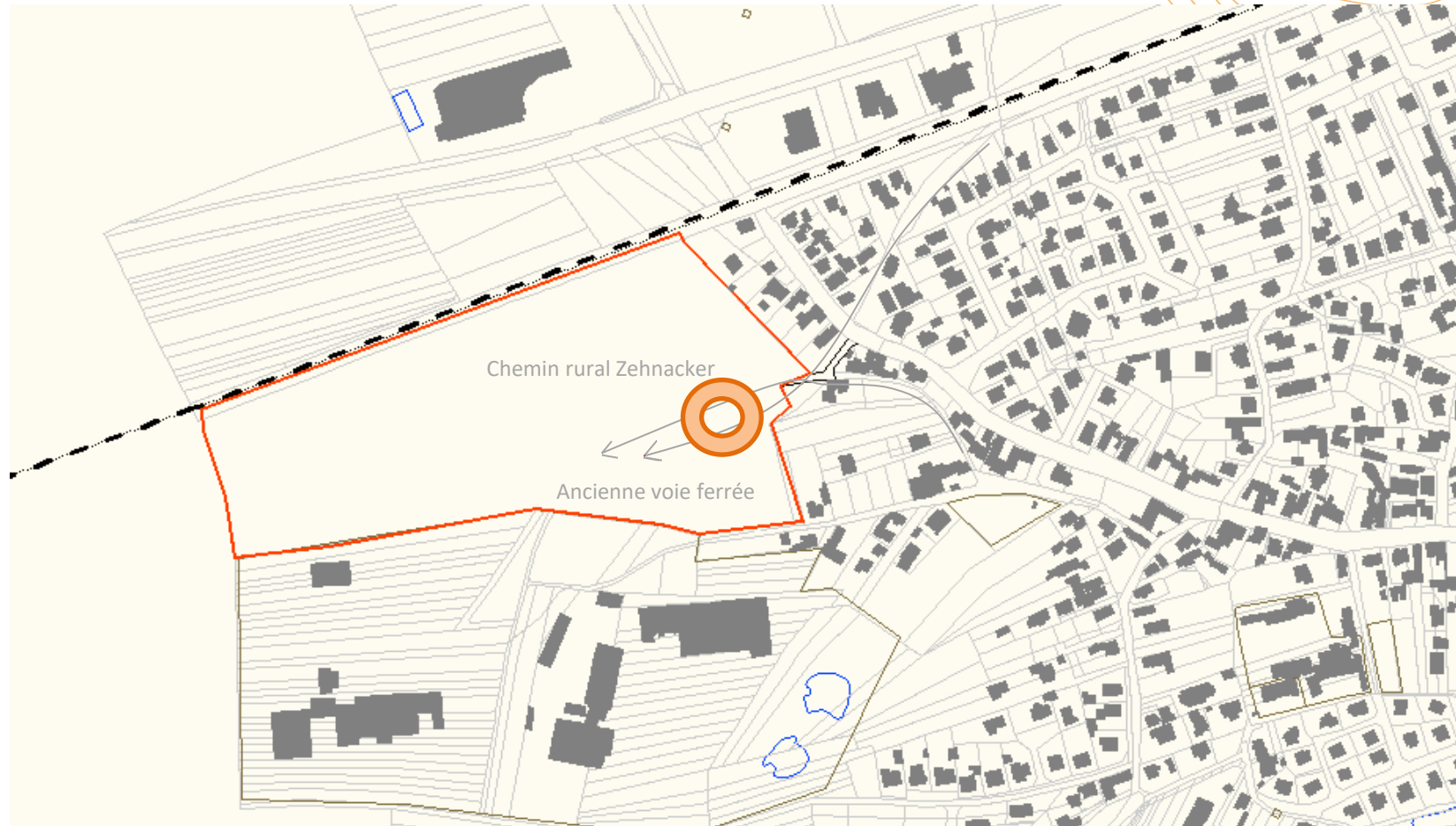
Orientations en lien avec la mobilité / desserte du secteur



Orientations en lien avec le tissu urbain existant et l'articulation avec la commune

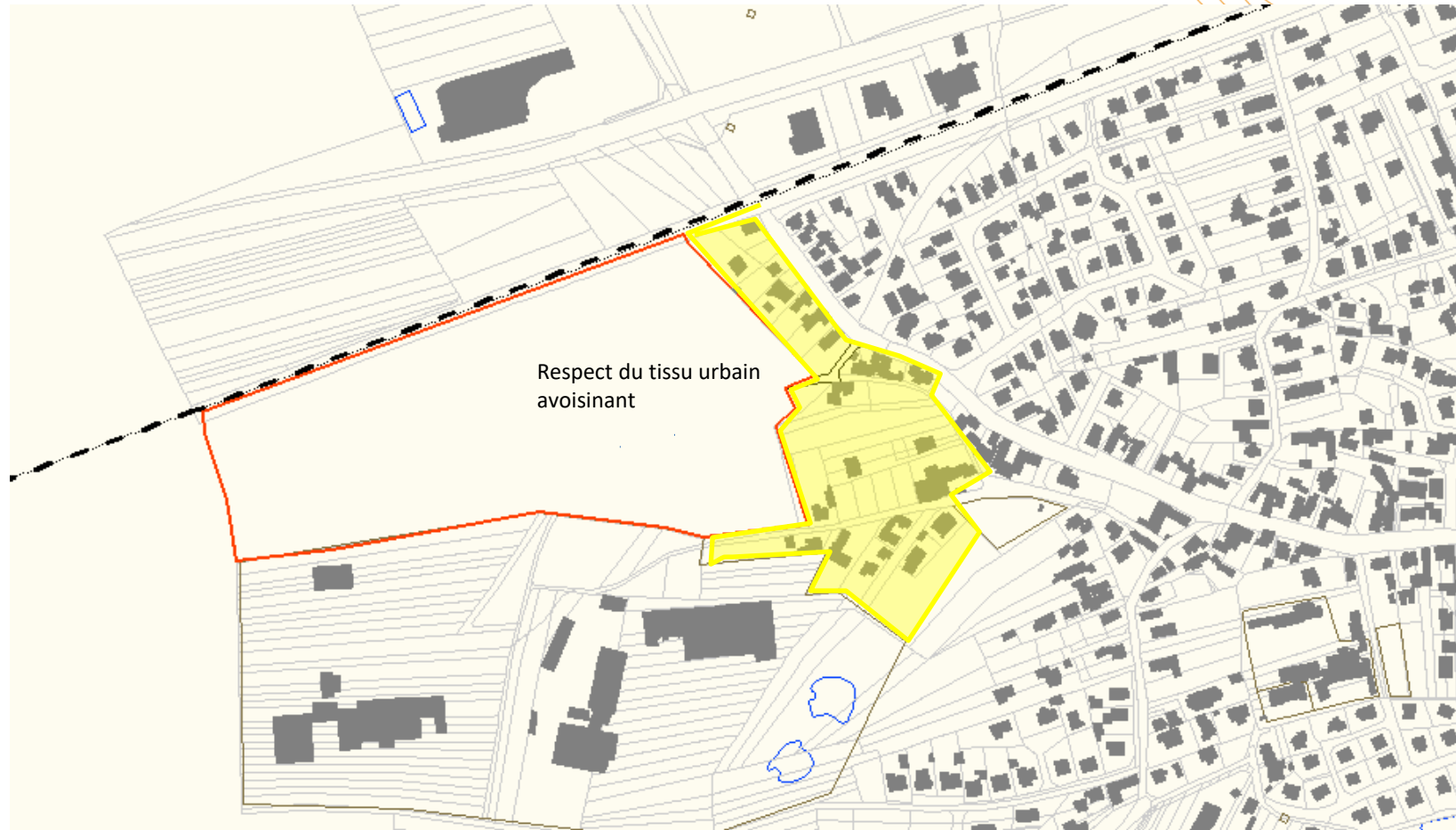


Orientations en lien avec le tissu urbain existant et l'articulation avec la commune



Éléments de centralité à l'entrée du quartier

Orientations en lien avec le tissu urbain existant et l'articulation avec la commune











Phasage du site



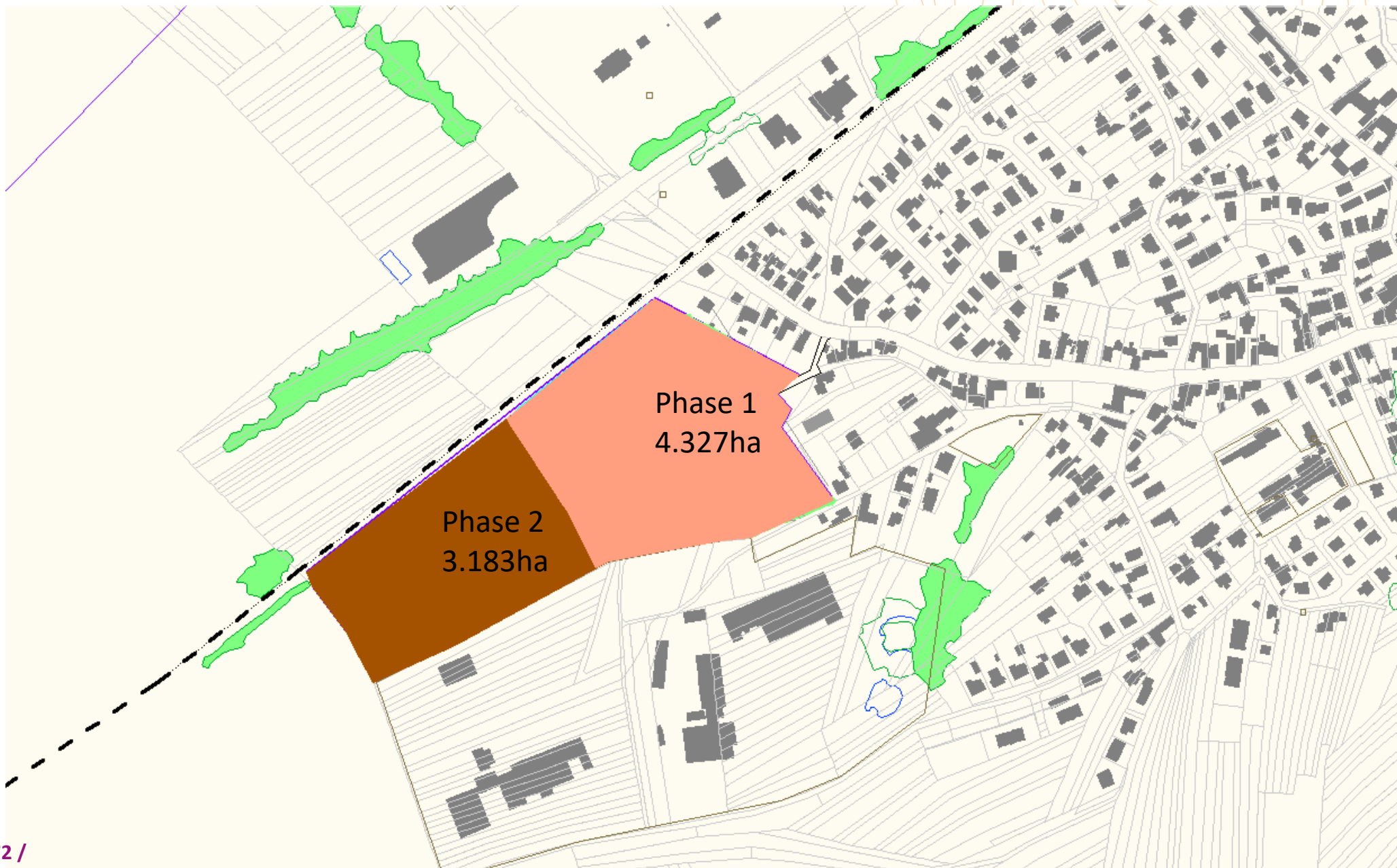
Le parti d'aménagement

Partie d'aménagement pour la concertation

-  • Dessertes en double sens
-  • Ecran sonore vers la voie ferrée et la D 468 (bâti ou végétalisé)
-  • Ecran vert vers le site d'activité
-  • Structure végétalisée
-  • Liaison mode doux vers la Wantzenau
-  • Articulation avec la commune par des éléments de centralité dans le nouveau quartier
-  • Mixité d'habitat (phase 1-3)
-  • Système viaire



Exemple de Phasage du site



www.adeus.org

Merci de votre attention

Equipe projet :

Stéphane WOLFF (chef de projet), Janine RUF, Emilie BRUN, Nadia MONKACHI,
Benoit VIMBERT, Stéphane HAMM

ADEUS – février 2023

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

