



**Commune
de Kilstett**

Déclaration de projet sur l'ancien site TCR à Kilstett, emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Rhénan

**Notice de présentation
et Justification de l'intérêt général**

Dossier d'enquête publique

Mars 2024



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Sommaire

1. Présentation générale du projet

- A. Localisation et description du site
- B. Objectifs

2. Principes d'aménagement retenus

- A. Parti d'aménagement
- B. Schéma d'aménagement

3. Justifications de l'intérêt général du projet

- A. Besoins locaux non satisfaits et à satisfaire à moyen et long terme
- B. Objectifs de la déclaration de projet
- C. Intérêt général
- D. Compatibilité avec le SCoT, le PLUi et le PCAET

1. Présentation générale du projet

Le projet porte sur un ancien site industriel démantelé inscrit en zone UXm – économique et pour une parcelle en UA5 – zone urbaine à vocation mixte.

A.LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

Le périmètre du projet se situe au sud-ouest du ban communal de Kilstett et du secteur urbanisé. La limite sud du périmètre de projet correspond également aux limites du ban communal, avec La Wantzenau et communautaire, avec L'Eurométropole de Strasbourg.

Le site est desservi depuis la zone d'habitation par le chemin Zehnacker et la rue de la Gravière. Le site est bordé au nord-ouest par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg. Il est également situé à proximité de la route départementale D 468 qui depuis Strasbourg traverse le Pays Rhénan vers le nord.



Le secteur concerné est l'ancien site de construction béton de la SAS Tuyaux Centrifuges du Rhin – TCR à Kilstett. Il couvre une superficie de près de 750 ares. Il est situé dans l'enveloppe urbaine existante, à

proximité directe de secteurs d'habitation à l'est et au sud-est, et d'une autre entreprise de construction béton au sud.

L'activité de TCR y a cessé en 2012. Les installations sont aujourd'hui démolies et le site a été désamianté. Les cuves enterrées ont été évacuées. Reste en place sur site les dalles béton et les fondations des bâtiments, reliques de l'activité antérieure. Le site demeure donc fortement artificialisé mis à part une butte de terre en limite du ban communal qui est couvert par le Corridor Ecologique Régional.

Le foncier est aujourd'hui porté par la Communauté de Communes du Pays Rhénan. Elle a sollicité l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) pour en assurer le portage. La convention entre l'EPF et la Communauté de Communes a été approuvée par délibération communautaire du 2 décembre 2020.

B. OBJECTIFS DU PROJET

Kilstett est la commune en porte d'entrée sud du territoire du Pays Rhénan. La limite sud de son ban communal forme la limite du ban communautaire avec l'Eurométropole de Strasbourg. Kilstett bénéficie donc d'une forte attractivité, notamment résidentielle, du fait de son positionnement favorable dans le territoire rhénan.

L'objectif du projet est de s'inscrire dans les enjeux portés par la Loi Climat et Résilience en développant l'offre de logements sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet consiste en la résorption d'une friche d'activités économiques, déjà artificialisée, pour permettre de répondre aux besoins en logements du territoire intercommunal. Le PLUi du Pays Rhénan fixe, en effet, des objectifs de production de 280 logements par an. L'objectif est de proposer une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins, abordables et de qualité.

La proximité directe de cet ancien site industriel de secteurs résidentiels proche du centre villageois justifie une reconversion vers une destination principale d'habitat. Cette vocation est plus adaptée à la localisation du site et réduira les nuisances pour le voisinage.

De plus, le projet intervient également alors qu'un permis d'aménager vient d'être délivré pour l'extension de la Zone d'Activités Economiques de Kilstett située à l'ouest de l'enveloppe urbaine, offrant un foncier adapté à l'activité économique.

Le projet permettra aussi de structurer un nouveau quartier. Le site est proche du centre village, de ses équipements, services et commerces, ainsi que de sa desserte en transport en commun. Il se trouve à environ un kilomètre de la gare qui relie Strasbourg à Lauterbourg. Cette proximité du périmètre de projet avec des sites générateurs de déplacement permet d'envisager une réduction de l'utilisation de la voiture, d'autant que le projet prévoit un partage de l'espace public favorable aux modes actifs.

Le projet porte enfin une ambition environnementale. Le site a une sensibilité écologique relativement limitée et des espaces de nature très peu présents en dehors de ses franges. L'aménagement du secteur sera l'occasion de renforcer un corridor écologique régional et de le compléter par des continuités écologiques au sein du projet et en lisière, d'apporter des espaces de respiration dans le tissu urbain et de déminéraliser une grande partie de cet espace.

1. Principes d'aménagement retenus

A.PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement s'appuie sur les trames viaires existantes, recherche une réponse variée aux besoins existants et tend à développer et renforcer les continuités écologiques.

- **Orientations environnementales**

Les trames paysagères structurent le schéma d'aménagement. Le corridor écologique à l'échelle régionale a sa place dans le projet. Il est actuellement composé d'une butte de terre. Celle-ci devra former un écran végétal composé d'essences locales d'une largeur suffisante pour assurer des fonctions écologiques. Elle sera traversée d'une liaison douce vers la ville de La Wantzenau.

Les lisières nord (côté voie ferrée) et sud (en limite avec la zone UX – économique) seront aussi aménagées pour participer de la trame d'espaces verts. Elles forment des écrans végétaux visuels et sonores.

Pour ce faire, elles auront également une largeur suffisante pour remplir des fonctions écologiques.

Dans l'emprise du projet, une continuité d'espaces naturels privés et publics vient compléter la trame verte. Tous les logements intègrent des espaces extérieurs soit jardin privé, soit balcon ou terrasse. Les espaces publics dédiés aux déplacements sont organisés autour d'une noue paysagère.

- **Typologie de logements et formes urbaines**

Le plan d'aménagement répond à un scénario de programmation de logements avec plus de 25 logements/ ha. Pour limiter l'impact visuel du projet, dont le site est visible depuis la RD 468, les hauteurs seront maîtrisées avec des bâtiments en R +1 +A, maximum R+2, y compris pour les collectifs. Un équilibre entre les différents types de formes urbaines permet d'intégrer une diversité des types de logements (maisons individuelles, T2, T4, habitat intermédiaire).

Dans la limite nord de l'opération, les formes urbaines seront adaptées en lisière d'opération avec les tissus urbains des quartiers existants limitrophes faits de maisons individuelles.

- **Besoins en stationnement**

Les différents types de stationnement répondent aux exigences et à des besoins diversifiés (stationnement privés/ en silo/ parking regroupé).

Une partie du stationnement est rassemblée dans une structure en hauteur et en longueur le long de la voie ferrée, formant ainsi un écran visuel et sonore et permettant de libérer des espaces verts dans les constructions limitrophes.

- **Mobilités**

Deux accès sont prévus depuis la rue du Lieutenant de Bettignies. Ils sont complétés par une continuité dédiée aux modes doux entre le noyau ancien de la commune et la gare et le nouveau quartier.

Des voiries apaisées permettent de desservir les zones de stationnement mutualisé et les différents îlots bâtis. Ils sont également aménagés pour les modes doux et compléter d'une noue.

A noter que l'OAP de ce secteur prévoit déjà un principe de voie de bouclage entre la rue de la Gravière (en zone UA5) et la zone UXm via la zone 1AU5.

B. SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Grands principes d'aménagement :

Parti d'aménagement

- Dessertes
- 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 (phases)
- Système viaire



2. Justifications de l'intérêt général du projet

A. ETAT DES LIEUX, BESOINS LOCAUX NON SATISFAITS ET A SATISFAIRE A MOYEN ET LONG TERMES

I. UN TERRITOIRE ANCRE DANS LE BASSIN DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1. Aires de vie des habitants de Kilstett

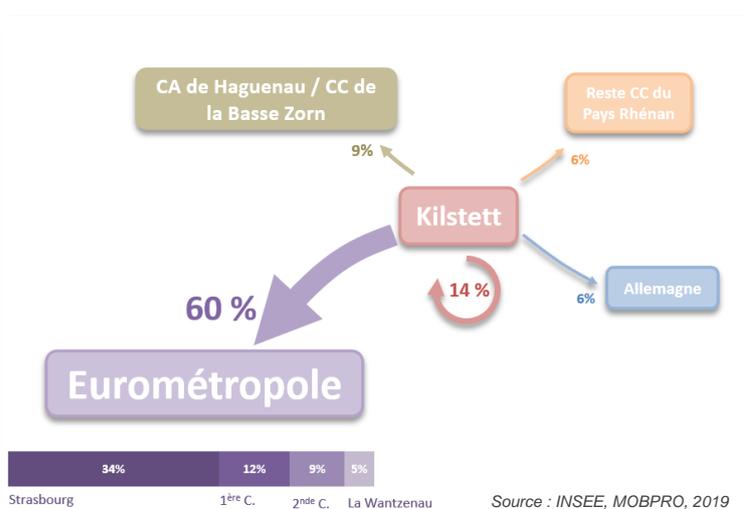
Emplois :

La commune présente près de 1 400 actifs qui sont polarisés à 60% par l'Eurométropole de Strasbourg. Ces dynamiques sont 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 sont présents sur la commune de Kilstett. Ils se répartissent entre le centre-ville et la zone d'activité du Ried. Une offre complémentaire est proposée dans les communes riveraines de La Wantzenau et Gamsheim. Certains équipements sont en revanche uniquement disponibles à Strasbourg ou Haguenau : Lycée / Université, et certaines activités de loisirs

→ Ainsi le bassin de vie « Kilstett, La Wantzenau, Gamsheim » est pour une partie des activités du quotidien. Le bassin de vie est 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

Source : INSEE, BPE, 2021

II. UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE

1. Une offre de transport diversifiée

1.1. La D468 :

Cette route permet la liaison intercommunale qui contourne la commune par le Nord pour rejoindre notamment : La Wantzenau, l'Eurométropole de Strasbourg, Gamsheim, Pays Rhénan, A35. Son trafic TMJA 2 sens 2019 (Inforoute Alsace) est de 9 070 veh/jour dont 300 PL. Pour ce qui concerne les 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)

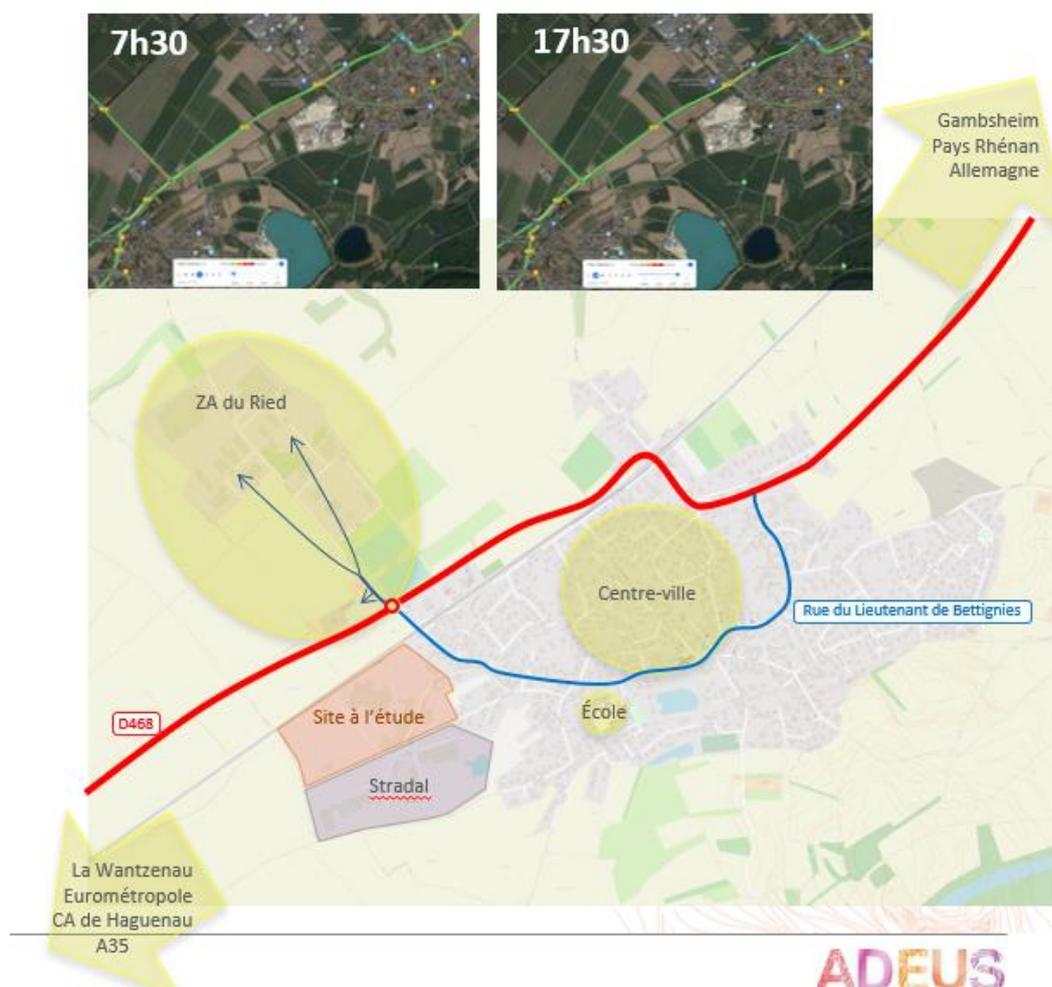
→ Le trafic fluide aux heures de pointe



1.2. La rue du Lieutenant de Bettignies :

Cette rue est la dorsale de la desserte du centre-ville et des habitations de Kilstett. Elle ne prend pas de transit (qui passe par la D468). Mais il y a passage de quelques camions issus des activités de STRADAL dans la partie Sud pour rejoindre la D468 au niveau de la ZA du Ried. Le trafic actuel maximal relevé en semaine (relevés communaux réalisés 100 m avant le rond-point) : 2 000 veh/jour/sens dont 35 PL. Les trafics aux heures de pointes (8h // 17h) (estimés d'après EMD : 10% du trafic journalier) : 200 UVP/HP/sens, soit moins de 50% de la capacité maximale de la voirie en HP (500 UVP/h/sens)

→ Le trafic est fluide aux heures de pointe.

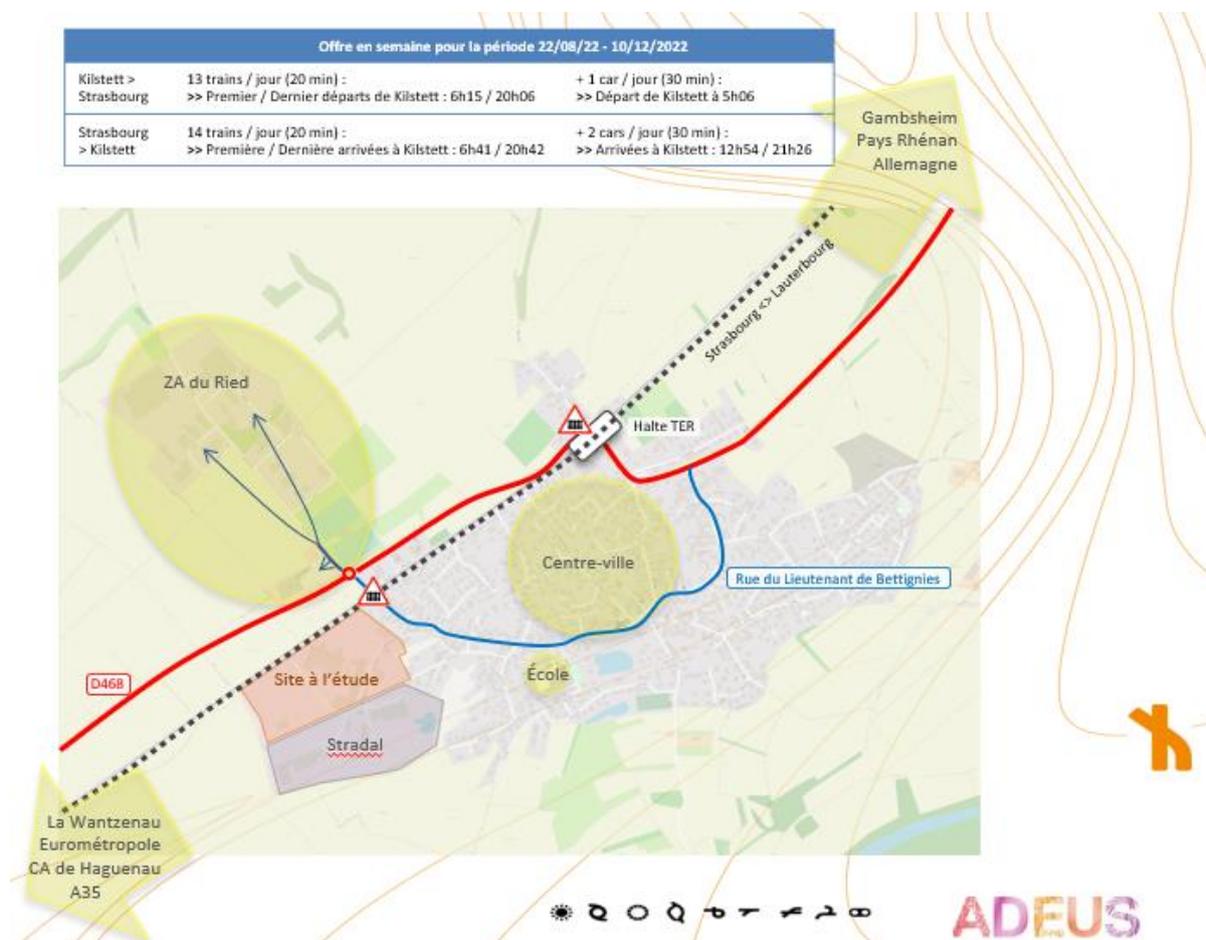


1.3. La ligne TER Strasbourg – La Wantzenau :

Cette ligne bénéficie d'une offre en semaine orientée pour les liaisons pendulaires avec l'Eurométropole (La Wantzenau, Hœnheim, Bischheim, Strasbourg). Elle bénéficiera dans un second temps d'une augmentation de la fréquence après des travaux importants sur cette ligne dans le cadre du REME.

La gare dispose d'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). Il y a près de 100.000 montées / descentes en gare de Kilstett en 2019, soit quelques 200 voyageurs / jour. La fréquentation est marquée à destination de Strasbourg à l'heure de pointe du matin.

L'infrastructure ferroviaire longe le site au Nord et qui isole la D468 de la zone d'habitation de Kilstett. A noter la présence d'un passage à niveau à proximité immédiate du site.

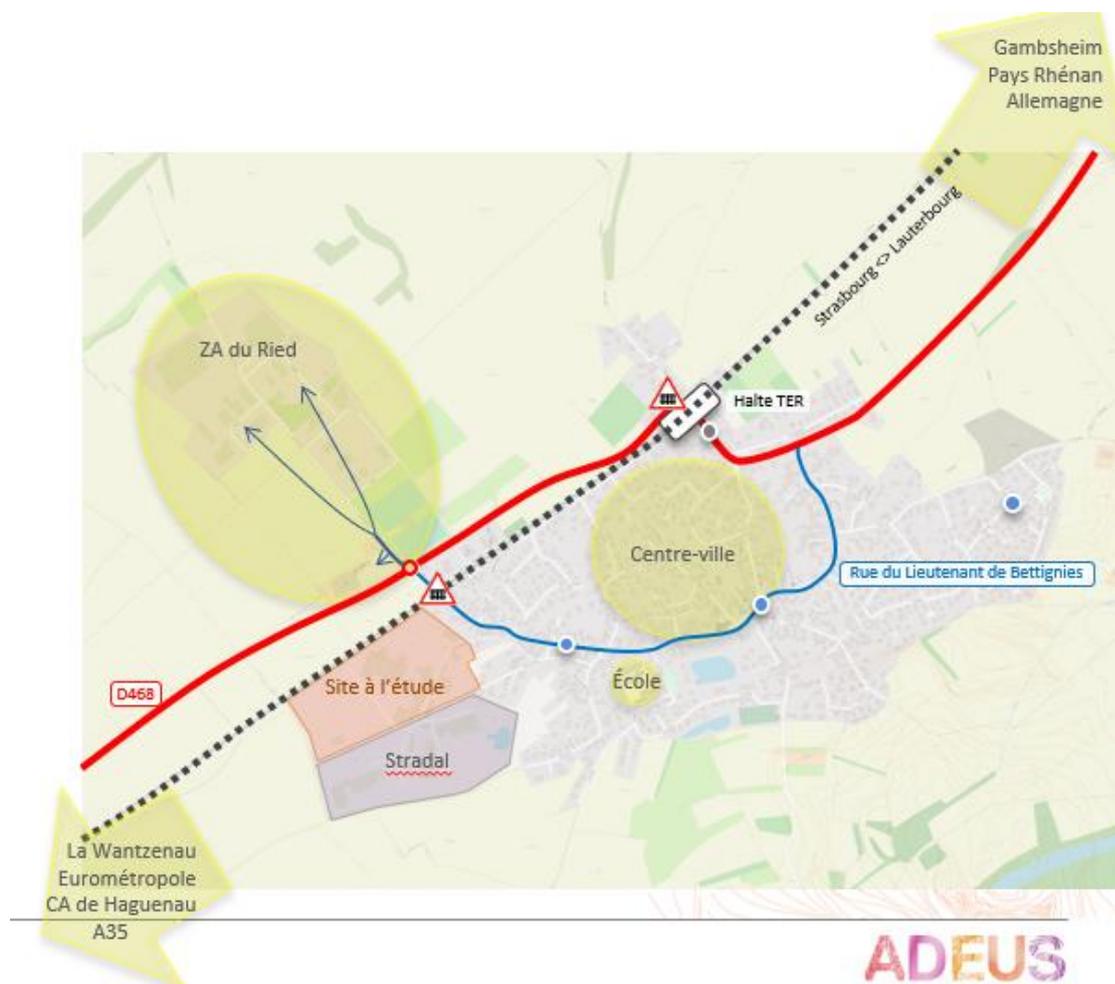


1.4. Une offre bus limitée à un service scolaire

L'offre bus est en revanche limitée aux scolaires :

- ➔ Ligne 242 : pour la desserte du Collège A. Malraux de La Wantzenau avec trois arrêts à Kilstett dont un à proximité immédiate du site à l'étude.
- ➔ Ligne 440 jusqu'à Mundolsheim

A noter également la ligne de bus 72 disponible à la Wantzenau pour rejoindre Strasbourg (*réseau CTS de l'Eurométropole*).



1.5. 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 :

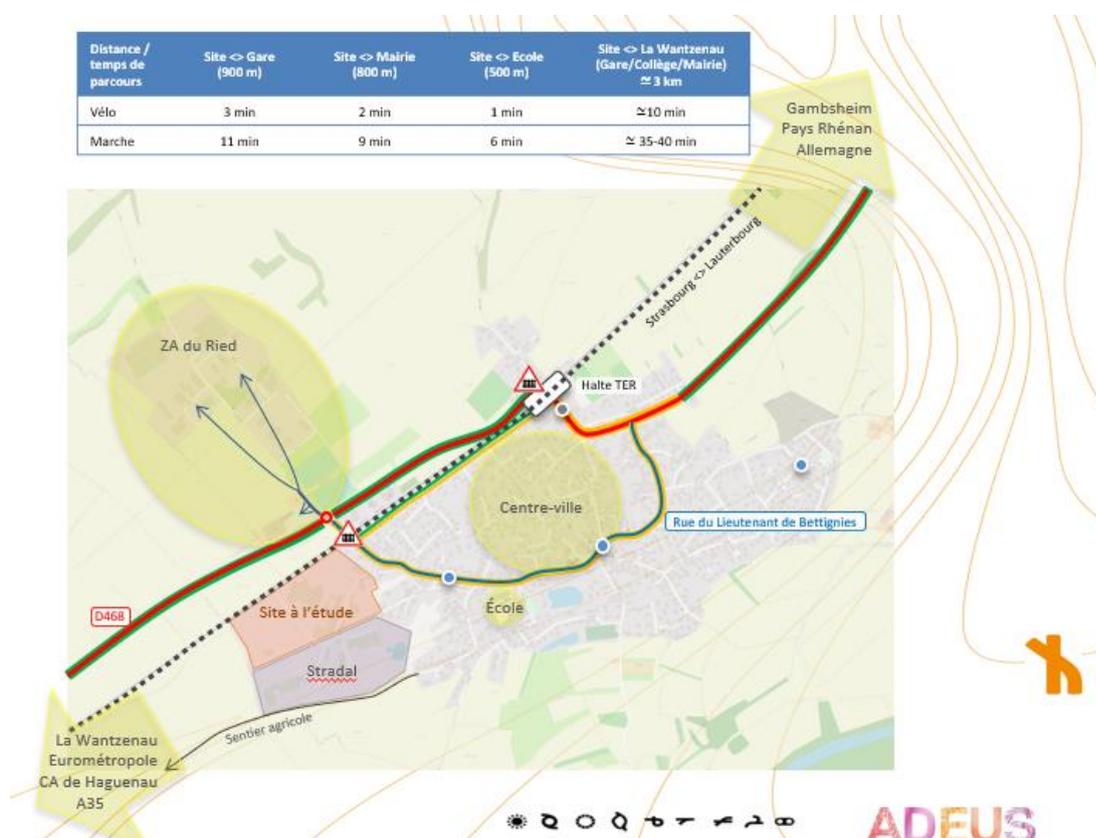
>> Vitesse limitée à 50km/h sur la plupart du tracé mais avec réduction ponctuelle

>> Des trottoirs principalement occupés par le stationnement

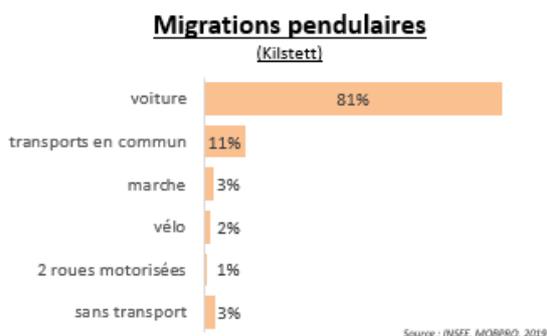
>> Peu de passages piétons

>> Zone 30 et signalisation aux abords de l'école

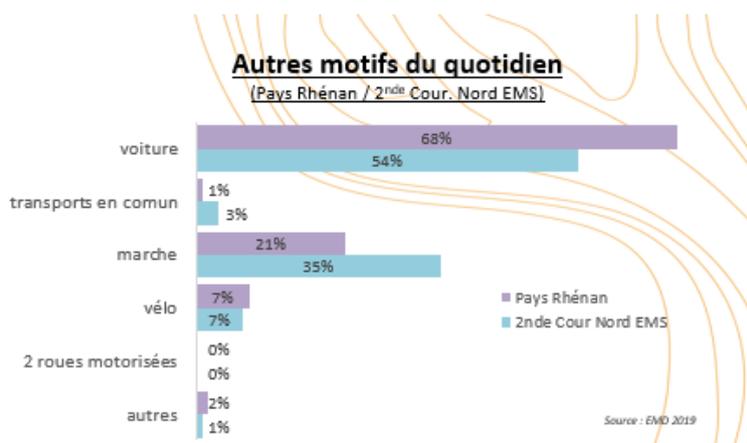
A noter un sentier agricole au sud de Stradal qui rejoint la Wantzenau : il permet de rejoindre le collège de la Wantzenau.



2. Des pratiques de mobilités variées



Près de 4 actifs sur 5 de Kilstett se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Seuls certains emplois localisés à Strasbourg ou en 1ère 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 2nde Couronne Nord de l'Eurométropole, notamment à La Wantzenau.



Jusqu'à deux tiers des déplacements du quotidien (hors travail) sont réalisés en voiture. Un quart est réalisé à pied. Cela correspond à des déplacements de courtes distances internes à la commune souvent. Quelques déplacements sont réalisés à vélo (7%). Enfin il y a 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 pour le moment tournée vers la voiture.

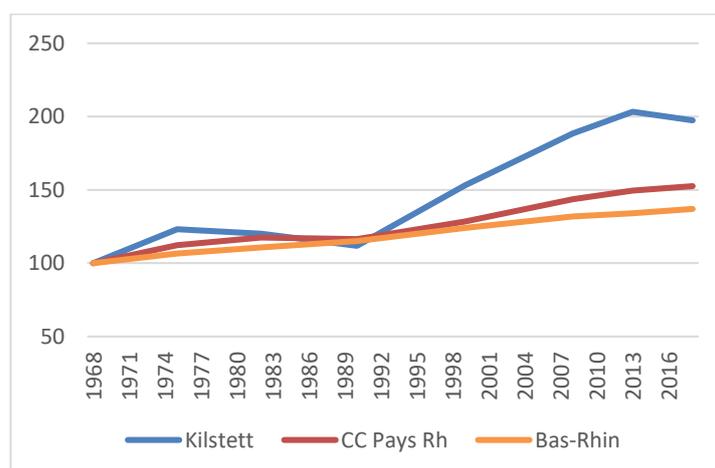
III. UNE DYNAMIQUE LOCALE DE POPULATION ET D'ACTIFS

1. Un territoire dynamique

1.1. Habitants

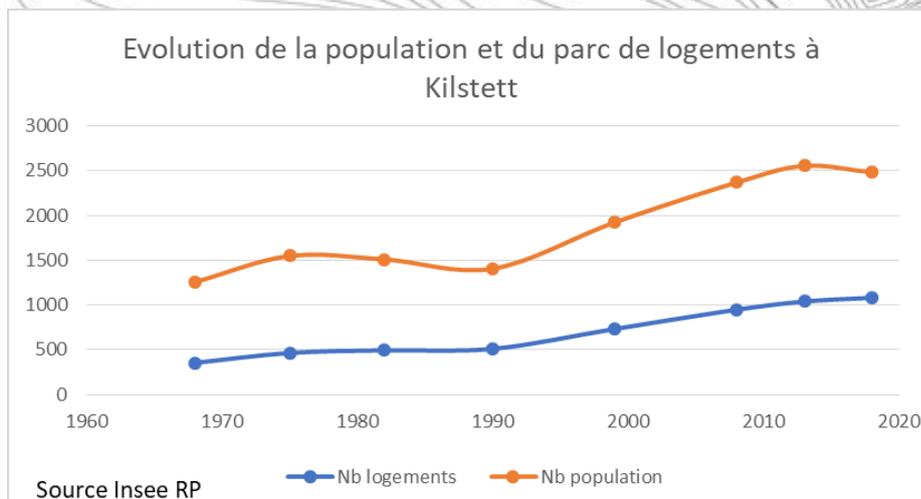
Le Pays Rhénan est un territoire dynamique d'un point de vue démographique. Depuis plusieurs années, la croissance de la population y est supérieure à celle du reste du Département du Bas-Rhin. La population de la Communauté de Communes augmente régulièrement. Elle est de 36 688 habitants en 2018. Cette croissance s'est légèrement ralentie depuis 2008.

Graphique n°1. Evolution de la population du territoire depuis 1968 (Base 100)



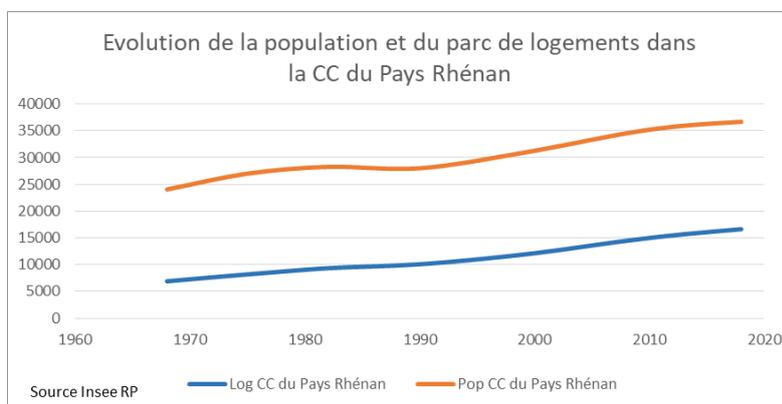
Source Insee

Kilstett présente 2482 habitants en 2018 : c'est la 6ème commune la plus peuplée des 17 communes de la Communauté de Communes. Elle présente un taux de variation annuel négatif de - 2,9% entre 2013 et 2018 (+2% pour la Communauté de Communes). Elle a eu 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 de -15 entre 2013 et 2018. Depuis on observe une stabilité.



1.2. Logements

Kilstett connaît une très forte augmentation du nombre de logements entre 1990 et 2008 (doublement du parc avec des opérations de lotissements), puis un net ralentissement à partir de 2013 mais pas de baisse en 2018. La Communauté de Communes 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 beaucoup de communes sont dans la même situation que Kilstett.



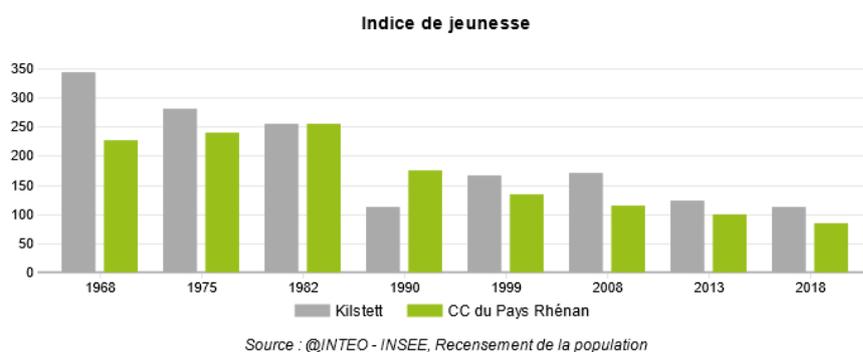
2. Démographie déclinante mais vieillissement relativement contenu

La population est en recul sur la dernière période malgré un solde naturel positif. C'est le solde migratoire qui présente un impact déterminant sur le territoire.

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 INSEE

Pour autant, l'indice de jeunesse est encore élevé probablement du fait des périodes de constructions importantes entre 1990 et 2010.

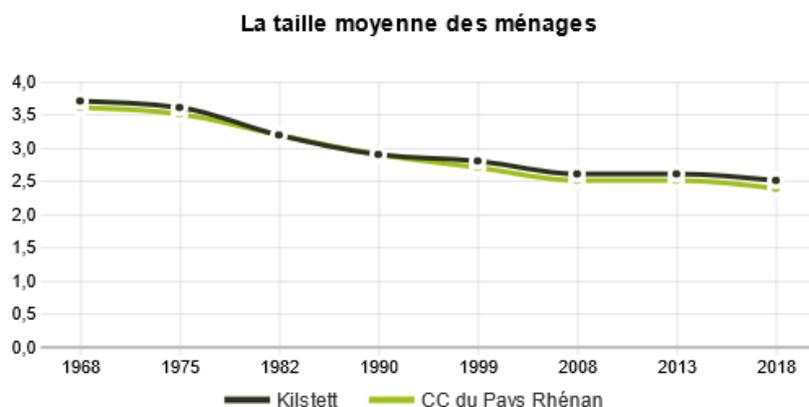


3. Ménages et potentiel de décohabitation

3.1. Evolution de la taille des ménages :

La taille des ménages continue sa diminution à 2,5% en 2018 contre 2,6 en 2013 (2,4 et 2,5 pour la Communauté de Communes).

Cette diminution est un peu moins forte sur la dernière période et le potentiel de décohabitation demeure important.

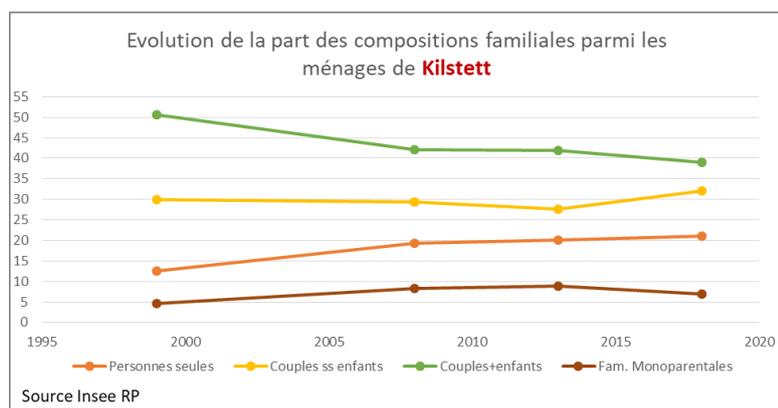
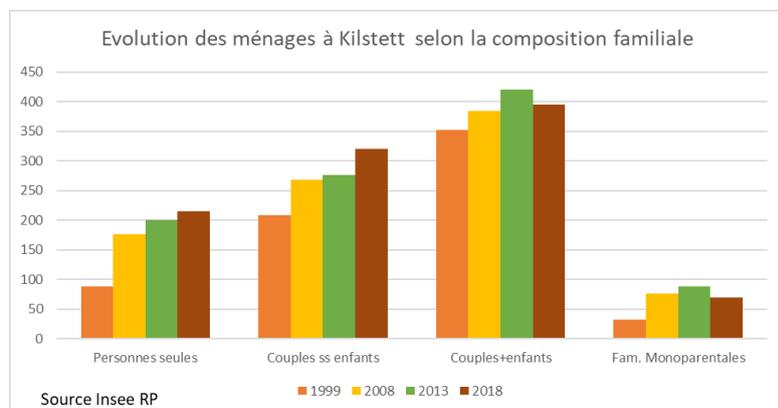


Source : INSEE Recensement de la population - Exploitation principale @INTEO

3.2. Evolution des modes de cohabitation

Dans le même sens que la plupart des territoires, Kilstett voit une diminution des couples avec enfants, une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, mais à un rythme plus lent.

Ces évolutions sont proches de la moyenne de la Communauté de Communes.



4. Les entrants et les sortants

Les flux entrants/sortants en un an sont assez équivalents sur la commune :

- En 2018, 120 personnes entrantes (soit 5 % de la population de la commune) contre 124 personnes sortantes.
- En 2013 : plus d'entrants 172 personnes contre 110 sortantes

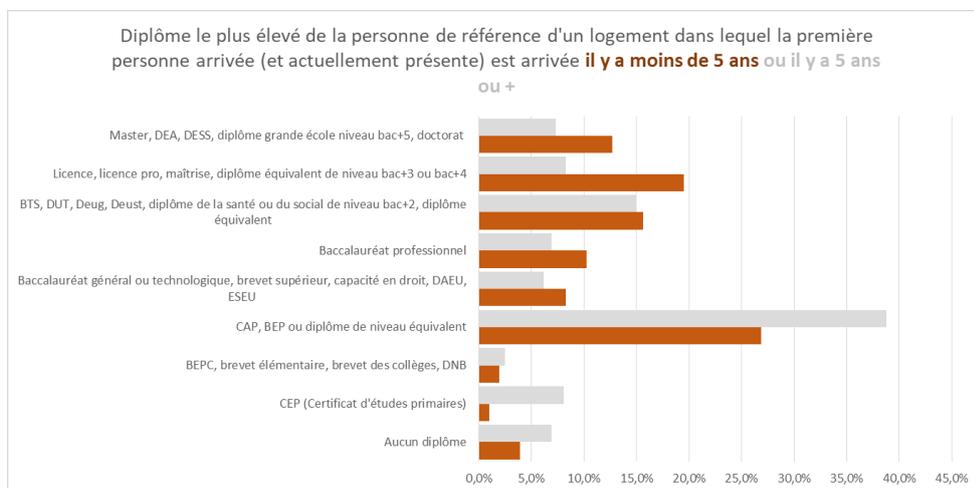
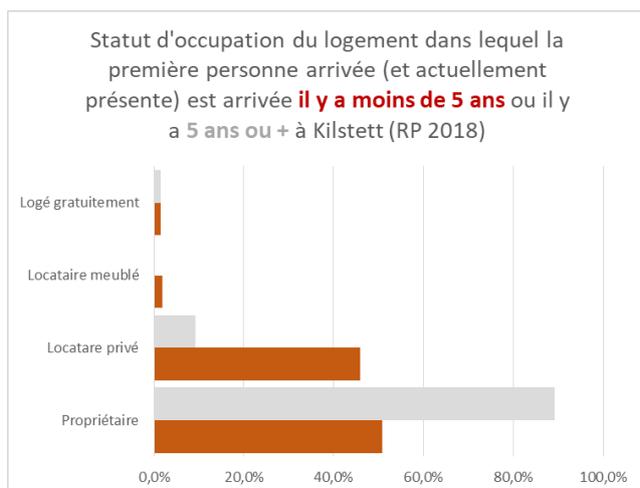
20,2 % des logements sont occupés par des personnes arrivées dans ce logement il y a moins de 5 ans :

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

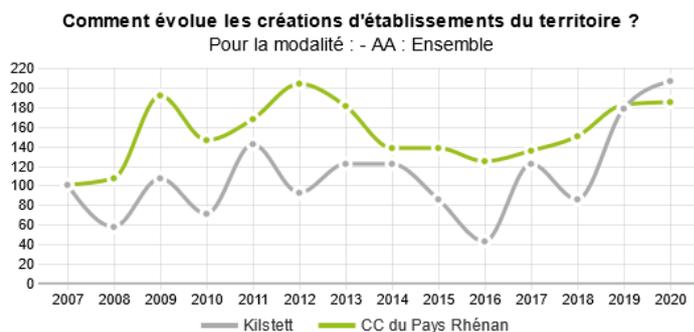
sont presque équitablement répartis entre propriétaires (50 %) et locataires du privé (46 %)



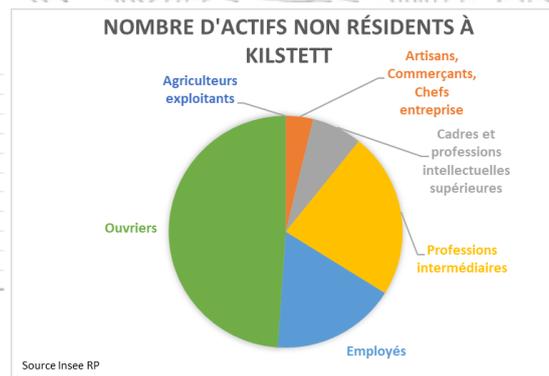
5. Les actifs entrants ne résidant pas dans la commune

Près de 75% des actifs de Kilstett n'y résident pas en 2018.

La commune a vu ces dernières années une forte augmentation de ces actifs ne résidants pas dans la commune : 619 personnes en 2018 457 en 2013 et 215 en 1999 (+188% contre +49% pour la Communauté de Communes). Ces éléments sont liés au développement de la zone artisanale et commerciale. La très grande majorité a un profil de classes modestes à moyennes.



Source : Insee *Répertoire des entreprises et des établissements (RFF)* @INTFC



6. Dynamique de l'emploi

Le Pays Rhénan est un territoire dynamique, comprenant une diversité d'activités économiques, et une croissance continue du nombre d'emplois depuis plusieurs décennies. En plus de l'artisanat et de l'industrie, le Pays Rhénan a la particularité de proposer un nombre important d'emplois dans le domaine du commerce et de la construction.

Plus de 90 % des établissements du Pays Rhénan comptent moins de 10 salariés. Toutefois, en proportion, le nombre total d'emplois présent sur le territoire est trop faible par rapport à l'importance de la population active.

Ainsi, de nombreux habitants du Pays Rhénan vont travailler en-dehors du territoire intercommunal, générant d'importants déplacements au quotidien, pour la plupart réalisés en voiture individuelle. Cela contribue également à l'évasion commerciale (achats effectués en-dehors du territoire), relativement importante pour le Pays Rhénan.

Le nombre d'emplois au lieu de travail a fortement augmenté à Kilstett ces dernières années, malgré la fermeture du site TCR en 2012 avec une trentaine d'emplois à la clé.

Périodes	Kilstett	CC du Pays Rhénan
1999	369	6 240
2008	664	7 420
2009	652	7 451
2013	684	7 684
2014	689	7 778
2019	757	7 877
2020	775	7 886

Source : INSEE, Recensement de la population - Exploitation principale, @INTEO : Traitement ADEUS

Le niveau d'emploi du secteur se maintient grâce aux zones d'activités sur le territoire et à la proximité de l'Eurométropole.

IV. REpondre aux besoins de logements dans le bassin de vie en lien avec la proximité du territoire métropolitain

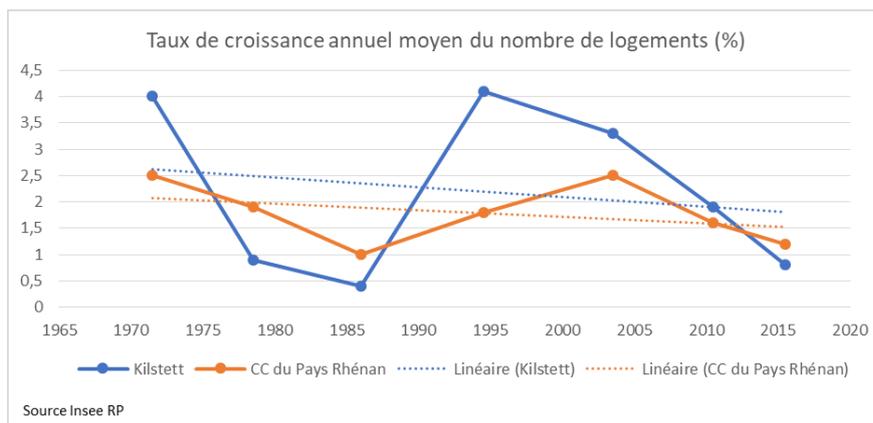
1. Parc de logements

A Kilstett, la population a augmenté depuis les années 90 passant de près de 1 400 habitants en 1990 à presque 2 500 en 2018. L'évolution de la population de la commune n'a pas été la même que celle du territoire communautaire et du département. L'augmentation de la population y a été plus rapide après avoir baissé entre les années 70 et 90. Elle connaît un nouveau ralentissement depuis 2013. En 1990, Kilstett représentait 5,02 % de la population du Pays Rhénan et 6,77 % en 2018 (7,11 en 2013).

La proximité de la commune avec le territoire métropolitain participe à expliquer cette dynamique.

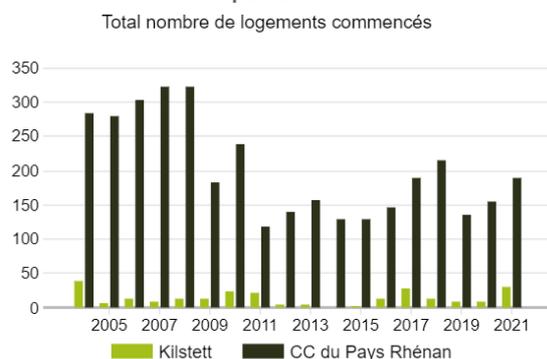
Kilstett présente 1081 logements en 2018. Le taux d'accroissement est faible et évolutif par période :

- 727 logements de plus depuis 1968 (15 logements/an en moyenne)
- Entre 1990 et 2008 : 25 logements /an

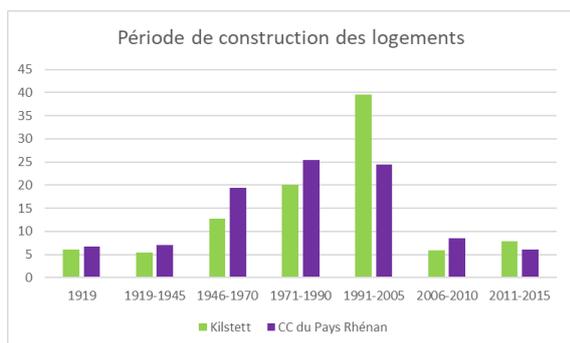


Un rythme de production neuve est particulièrement faible après 2004. A noter également que la production récente concerne majoritairement de la maison individuelle.

Evolution du nombre de logements commencés depuis 2004



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

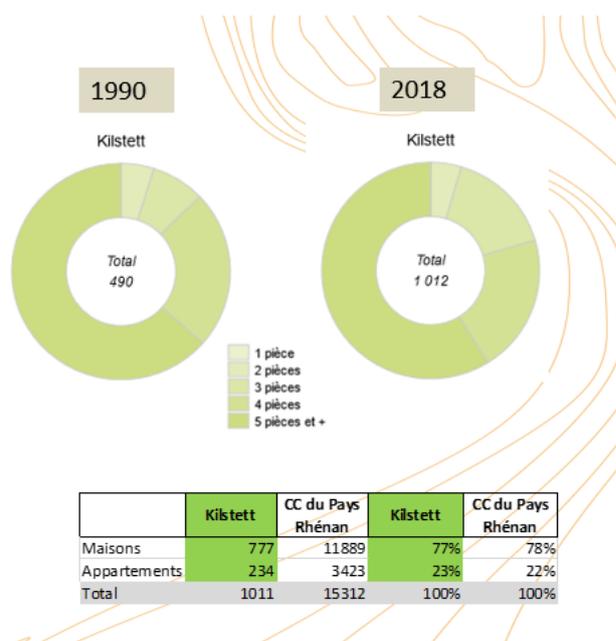


Date de construction du local d'habitation le plus récent par unité foncière



Du point de vue des caractéristiques des logements produits, il s'agit essentiellement :

- 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%



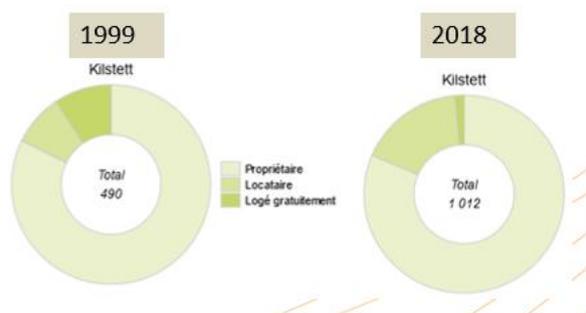
Le nombre de logements vacants en 2018 est faible : env. 6% (en augmentation sensible sur la dernière période mais plutôt faible sur les périodes avant autour de 3%). A noter que le fichier Lovac précise que seulement 18 logements sont vacants depuis plus de 2 ans.



Source : @INTEO - INSEE Recensement de la population -

La proportion des propriétaires est stable d'environ 82%.

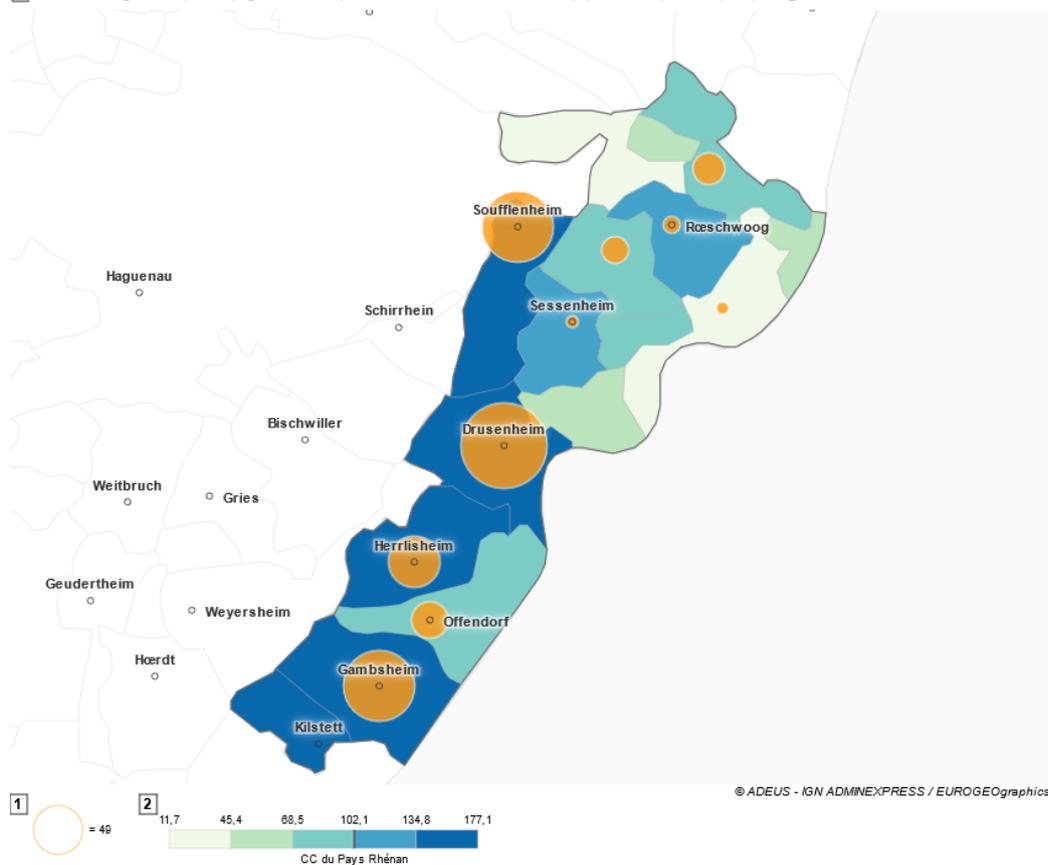
Une progression du locatif privé peut être constatée au détriment des logés gratuitement.



Kilstett connaît un premier frémissement de parc social. Aucun logement social n'est identifié en 2021 à Kilstett. Cependant des logements sociaux sont en cours de construction : une quarantaine par Alsace Habitat (dont une résidence Senior).

La plupart des autres communes comptent des logements sociaux et parfois significativement.

- 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



2. Les besoins locaux

- Un lien très fort avec le dynamisme du territoire métropolitain et du territoire transfrontalier
- Une gare permettant un accès au cœur de la métropole
- 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
- Un parc de logements relativement récent avec une part faible de logements anciens avec fort potentiel de transformation
- 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.
- Bon développement du locatif privé mais au profit de la disparition des logements gratuits non compensés par du logement abordable
- Très peu de locatif social au regard des besoins liés au développement économique et à l'attractivité de l'emploi

B. OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

I. UTILISER UNE FRICHE INDUSTRIELLE DANS UNE VOLONTE DE SOBRIETE FONCIERE

Le projet porte sur un ancien site de construction béton de la SAS Les Tuyaux Centrifuges du Rhin – TCR – d’une superficie totale de près de 750 ares. L’activité de TCR y a cessé en 2012. Les installations sont aujourd’hui démolies et le site a été désamianté. Les cuves enterrées ont été évacuées. Reste en place les dalles béton et les fondations des bâtiments, reliques de l’activité antérieure. Le site demeure donc artificialisé, il est accessible depuis les voiries existantes et est desservi par des réseaux. Il est situé dans l’enveloppe urbaine à proximité directe de secteurs d’habitation et d’une autre entreprise de construction béton.

Le zonage PLUI du secteur est UXm, dédié à une vocation économique, pour l’essentiel et en zone UA5, urbaine, pour une parcelle d’environ 4 ares.

Le foncier est aujourd’hui porté par la Communauté de Communes du Pays Rhénan. Elle a sollicité l’Etablissement Public Foncier d’Alsace (EPFA) pour en assurer le portage. La convention entre l’EPF et la Communauté de Communes a été approuvée par délibération communautaire du 02 décembre 2020.

La maîtrise de l’étalement urbain et de la consommation foncière est inscrite comme objectif dans le PADD du PLUI du Pays Rhénan. Celui-ci se donne également pour objectif d’urbaniser en priorité l’enveloppe urbaine actuelle pour limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels (au moins 50% des logements) et d’optimiser le foncier par la définition d’un minimum de logement à l’hectare.

En cela, le PLUI du territoire s’inscrit dans l’esprit de la loi dit « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui fixe des objectifs de réduction de l’étalement urbain pour atteindre progressivement un solde nul d’artificialisation des sols d’ici 2050.

Le projet d’aménagement de l’ancien site TCR réponds à plusieurs objectifs du PLUI du Pays Rhénan par la réutilisation de terrains déjà artificialisés et la valorisation d’une friche industrielle. Le projet permettra la création de logements et d’équipement sans artificialisation de nouveaux espaces.

Ce projet répond aussi aux enjeux fixés par la loi « Climat et Résilience » par la maîtrise de l’artificialisation de terres agricoles. Il devrait même permettre de renaturer une partie de ce secteur déjà imperméabilisé.

II. REQUALIFIER UN SECTEUR EN FRICHE POUR LA CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'objectif de la commune de Kilstett est d'éviter la création d'une friche sur ce secteur déjà urbanisé et qui constitue la porte d'entrée Sud du territoire. En effet il constitue un enjeu majeur autant pour l'avenir de Kilstett et ses habitants, que plus largement pour le territoire intercommunal. Le nouveau quartier doit inspirer le désir d'habiter un lieu singulier et répondre aux aspirations des futurs habitants. La restructuration de la friche industrielle fait partie d'une démarche qui s'inscrit dans une approche de développement durable. La gestion économe du foncier et une approche environnementale réfléchie contribuent à cette démarche.

Le fil conducteur pour la trame paysagère est de s'appuyer sur le corridor écologique qui est situé à l'ouest du site sur la limite communale de la Wantzenau. A partir de là, la structuration du paysage se fait le long des trames vertes à l'intérieur du nouveau quartier qui seront multipliées dans le sens nord-sud et reliées à une structure végétale accompagnant la voie centrale du quartier dans le sens est-ouest. Ces nouveaux espaces permettent l'émergence des aires respirations dans le quartier et laissent place aux usages de récréation.

Ainsi le projet permettra de créer un quartier vivant, respectueux de la santé et du bien-être de ses habitants et riverains. Un paysage de qualité et multifonctionnel sera créé pour être connecté à son environnement. Le projet vise la sobriété des besoins et une gestion raisonnée des ressources.

III. PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES BESOINS DE RENOUVELLEMENT DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU NORD DE LA METROPOLE, DU PAYS RHENAN ET DE LA COMMUNE

Le projet vise à répondre aux besoins à moyen et long terme du territoire.

1. Répondre aux besoins des habitants :

- Répondre aux besoins de parcours résidentiel des habitants de Kilstett et du bassin de vie du nord de la métropole strasbourgeoise : 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 du territoire

- Assurer le renouvellement de la population du territoire (vieillesse)
- 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)

→ Ainsi le programme envisagé est un projet à échelle du bassin de vie local :

- Environ 180 logts sur une partie de la friche (plus de 25 logt/ha cessible)
- 30% d'individuels purs, 30% d'individuels denses, 40% petits collectifs et intermédiaires
- Une part importante de T2 pour les jeunes et les personnes seules et des T3 pour familles monoparentales
- 40% en locatif (dont la moitié en logements aidés)
- 30% en accession aidée (BRS)
- 30% en accession libre

C. INTERET GENERAL

L'intérêt général de l'opération est ainsi quadruple :

- Répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience en proposant un développement de l'offre de logements tout en évitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vise ainsi à développer la commune en reconstruisant sur une emprise déjà artificialisée tout en évitant de s'étendre sur des terrains utiles pour d'autres objectifs tels que la production agricole locale. Cela permet de répondre aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette .
- Favoriser la cohésion sociale en proposant une nouvelle offre de logements adaptés à tous les besoins. Cela va dans le sens des politiques portées par l'Etat, notamment dans le cadre à travers le Conseil National de la Refondation sur le logement notamment en permettant l'accès à un logement abordable pour les Français, la création de nouveaux logements, l'amélioration de leur qualité, la prise en compte des enjeux de transition écologique ou encore la mixité sociale.
- Répondre aux besoins en logements du territoire intercommunal du Pays Rhénaux fixé à 280 logements par an en moyenne pour répondre aux besoins des populations locales mais aussi des collectivités concernées pour maintenir le bon fonctionnement de leurs équipements.
- Structurer un nouveau quartier en assurant sa dépollution. Il s'agit d'assurer la requalification urbaine d'un site majeur du territoire en couture de la zone existante. Le changement de vocation de la zone permet aussi de réduire la pression de pollution des sols sur la ressource aquatique utilisée localement pour l'alimentation en eau potable.

Le réaménagement de cet ancien site industriel présente un intérêt général pour le territoire afin de répondre aux besoins de création de logements dans un souci de cohésion sociale en proposant une offre de logements adaptés à tous, par la mobilisation d'une friche qui sera dépolluée et par la préservation des terres agricoles pour une sobriété foncière en lien avec la loi Climat et Résilience.

D.COMPATIBILITE AVEC LE PCAET, LE SCOT ET LE PADD DU PLUI

Le projet du Pays Rhéna est d'éviter la création d'une friche sur ce secteur artificialisé et situé dans l'enveloppe urbaine et d'apporter une réponse aux besoins en logement du territoire intercommunal. En cela il s'inscrit dans les objectifs portés par la **Loi Climat et Résilience de 2021** et notamment le Zéro Artificialisation Nette, par l'économie foncière et la résorption d'une friche.

Le Plan Climat, Air, Energie Territorial du PETR (2020-2025)

Le PCAET du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) prévoit dans son action n°3 sur le Bâtiment et l'Habitat de « Rendre exemplaires les nouvelles constructions et les nouveaux quartiers ».

Une approche environnementale des projets urbains est préconisée, notamment par l'établissement de cahiers des charges architecturaux et paysagers,

Plusieurs objectifs sont recherchés :

- maîtriser de l'étalement urbain,
- réduire les distances vers les centres bourgs,
- diminuer l'usage de la voiture individuelle (également action n° : « Réduire l'utilisation de la voiture individuelle »)
- mutualiser certains espaces,
- réduire l'impact carbone des constructions,
- minimiser les consommations énergétiques des futurs bâtiments,
- optimiser les surfaces,
- intégrer un confort thermique optimal en hiver et en été.

L'action 4 est de « Favoriser les mobilités actives (vélo, marche) ». Un des leviers identifiés est d'« assurer un urbanisme favorisant les mobilités actives » en réduisant la place de la voiture dans les aménagements urbains et en inscrivant des continuités cyclables dans le PLUi.

Il est prévu d'accompagner la présente procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de la constitution d'un Cahier de Recommandations urbaines, paysagères et environnementales.

Le projet d'aménagement du secteur, inscrit notamment dans l'OAP, garantit un partage de l'espace public pour favoriser le report sur les modes doux et des continuités cyclables depuis le centre-village et la gare SNCF jusqu'à La Wantzenau. Une diversité de formes urbaines (maisons individuelles, en bande, logements intermédiaire et collectifs) est prévue afin d'adapter au mieux les surfaces des logements au besoins des différentes typologies de ménages. La mutualisation du stationnement est prévue sur une partie de l'opération.

Le projet participe donc par plusieurs aspects à la réalisation des ambitions du PCAET du PETR de la Bande Rhénane.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane (2013 – en cours de révision)

Kilstett est un pôle complémentaire de l'armature urbaine du SCoT de la Bande Rhénane. La densification, le renouvellement urbain et la diversification de l'offre de logements sont des priorités du SCoT. Dans les nouvelles opérations d'aménagement la densité minimale est fixée à 25 logements /hectare.

Le programme prévoit la création d'environ 180 logements répartis en deux phases d'aménagement et de temporalité (court et moyen terme) avec une densité moyenne d'au moins 25 logements /ha.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Rhénan

Le PADD du PLUi du Pays Rhénan se fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre le renouvellement. La production de logements doit se faire à minima pour 60% en renouvellement urbain et en densification de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Un des leviers identifiés à cette fin est de mobiliser les espaces libres intra urbains aux potentiels significatifs tels que les friches. Et le PLUi fixe à 280 logements par an en moyenne le rythme de production de logements.

La mobilisation de ce site économique en friche pour la production de logements s'inscrit dans le projet de territoire communautaire.

