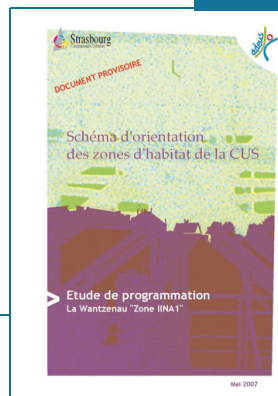


Schéma d'orientation des zones d'habitat de la CUS

La Wantzenau : zone IINA1



Le Schéma d'orientation des zones d'habitat (SOZHA) est un outil d'aide à la mise en oeuvre des zones de développement de l'habitat sur le territoire de la CUS. Plusieurs zones ont fait l'objet d'une étude de programmation dont la zone IINA1 à La Wantzenau.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le SOZHA s'appuie sur le recensement du potentiel urbanisable dans la CUS effectué courant 2005 des zones futures d'urbanisation.

La problématique :

Il s'agit de proposer sur la base d'un diagnostic transversal, un projet d'urbanisation durable conforme aux besoins de la commune et répondant aux objectifs du PLH communautaire.

Le calendrier :

Le document a été finalisé en septembre 2008.

- Une insuffisance de diversification de l'offre en logement et cherté du marché immobilier.
- De grands atouts de la zone à urbaniser notamment en ce qui concerne les transports en commun.
- De fortes contraintes liées principalement à la zone de remontée de nappe et à une situation problématique de l'assainissement des eaux usées et pluviales.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette étude a trois objectifs :

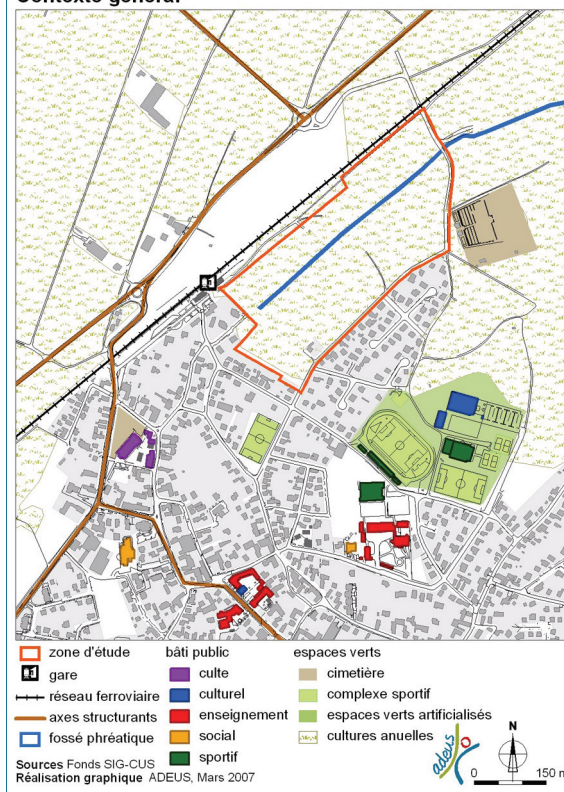
- prendre en compte dans le projet tous les éléments de contexte permettant de répondre aux besoins de la commune et des futurs habitants,
- élaborer une programmation permettant de concilier la densité proposée et la qualité urbaine du projet,
- évaluer les impacts afin de permettre aux communes d'anticiper les retombées de l'urbanisation et de prévoir les éventuelles mesures d'accompagnement.

Evaluation urbaine

Le diagnostic réalisé à la fois à l'échelle de l'ensemble de la commune de La Wantzenau et de la zone IINA1 fait ressortir des constats importants à retenir pour le futur projet :

- Les grands déséquilibres démographiques qui entraînent un vieillissement inéluctable de la commune.

Contexte général

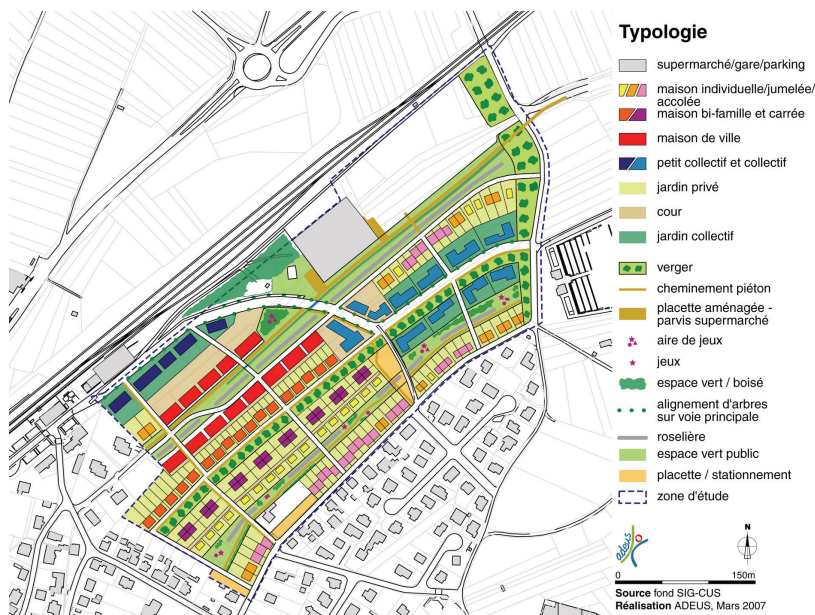


Définition du programme

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet de 330 logements a été proposé** dans le cadre de cette étude, ainsi qu'un exemple de sa traduction spatiale. Celle-ci intègre les principes fondamentaux pour un bon aménagement du site, à savoir :

- Nécessité d'un **rééquilibrage démographique** de la commune par le développement d'un parc locatif de taille intermédiaire, à destination notamment des jeunes familles.
- Diversifier les possibilités d'accessibilité financière au logement.
- Favoriser les transports en commun en s'appuyant sur la gare et la ligne du bus 72.
- Réduire les déplacements en voiture dans la commune en favorisant des offres alternatives (pistes cyclables, cheminements piétons) et en localisant en conséquence les nouveaux équipements.
- Donner dans le projet une juste place à la voiture et en réduire la visibilité pour une meilleure qualité de vie dans le futur quartier.
- Veiller à une bonne insertion du futur équipement commercial.
- Préserver et intégrer les éléments végétaux existants dans le projet.
- Conforter le fossé comme élément structurant dans sa fonction hydraulique et dans son rôle paysager.
- Prendre en compte les nuisances sonores liées notamment à la proximité de la voie ferrée.
- Rechercher une densité adaptée selon les contraintes de chaque secteur : zone de remontée de nappe, espaces à préserver, fortin.
- Tirer parti du nouvel aménagement pour améliorer le système d'assainissement existant, aujourd'hui défaillant par temps de pluie.
- Intégrer dans le projet des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales, en favorisant le plus possible la visibilité du cheminement de l'eau.

L'ensemble de ces principes devrait constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation quel que soit le projet d'urbanisation à venir sur ce site.



Les impacts du projet

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 920 habitants**. La population scolaire varierait les premières années entre 70 et 110 élèves dans les écoles primaires et de 60 élèves au maximum dans les écoles maternelles. Ceci devrait entraîner un **impact bénéfique sur les équipements scolaires de la commune**, les effectifs ayant fortement chuté ces dernières années.

Les déplacements de cette nouvelle population sont évalués à 4 600 par jour.

La zone devrait générer un trafic automobile de près de 2 000 véhicules en plus par jour, qui se répartira sur la route de Strasbourg, la D 301 et la rue des Héros. Ces axes peuvent aujourd'hui absorber cette hausse de circulation mais leurs réserves de capacité sont limitées et ils aboutissent dans des secteurs congestionnés. Il faudrait donc essayer de **développer au maximum l'usage du train** pour les déplacements vers le centre de Strasbourg.

Type de projet : Programme Partenarial
Nom du projet : 35606 Evaluation des conditions d'urbanisation
Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Nicolas Daval, Mathilde Delahaye, Géraldine Mastelli, Mélanie Pous, Ahmed Saïb, Benoît Vimbert
Nombre de pages : 41
Résumé : Nicolas Prachazal