

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

Mittelhausbergen : Zone IINA2



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 IINA2 à Mittelhausbergen.

## 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 décembre 2007.

## 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 à la commune d'anticiper les retombées de l'urbanisation et de prévoir les éventuelles mesures d'accompagnement.

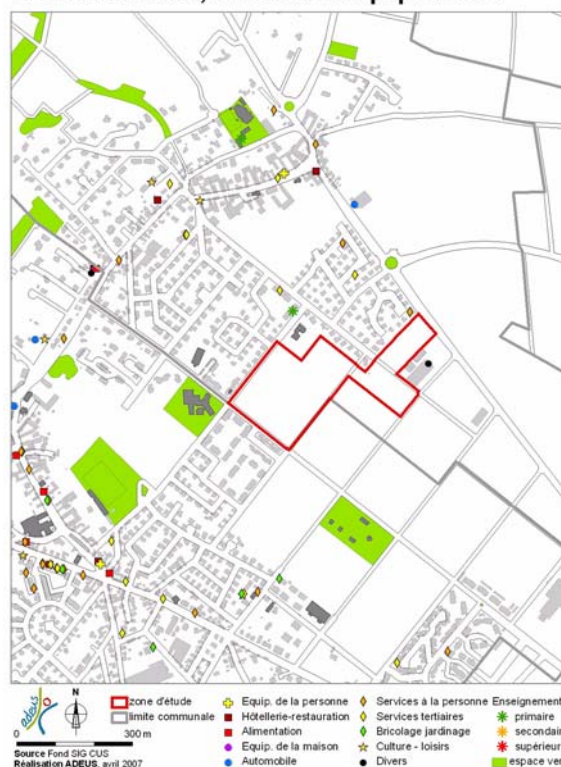
### Evaluation urbaine

L'évaluation urbaine pour l'ensemble de la commune de Mittelhausbergen et la zone d'étude IINA2 fait ressortir des constats importants à retenir pour le futur projet :

- Un vieillissement très important de la population.
- Un déséquilibre du parc de logements avec une insuffisance du secteur locatif, notamment aidé.
- Des besoins en logements qui peinent à trouver satisfaction du fait de la cherté du marché immobilier.

- Une insuffisance dans la hiérarchie des voiries entraînant des dysfonctionnements dans les déplacements et une forte saturation du trafic.
- Des contraintes multiples au niveau environnemental.

### Les commerces, services et équipements



## Définition du programme

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet d'environ 300 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 :

- Diversifier le parc de logements pour le rééquilibrage démographique de la commune.
- Offrir de meilleures réponses aux besoins des ménages en développant notamment des secteurs plus accessibles financièrement aux ménages modestes (jeunes actifs, familles en constitution, etc). Et pour cela, intégrer dans le programme une part de logements aidés en locatif et en accession à la propriété.
- **Diversifier les formes** de maisons individuelles afin d'offrir des alternatives à la maison classique consommatrice d'espace.
- Favoriser les transports en commun en assurant les liens de la zone avec le cœur de la commune.
- Réduire les déplacements en voiture en favorisant des offres alternatives (pistes cyclables, cheminements piétons), en structurant la voirie et en maîtrisant le stationnement.
- Organiser des espaces publics de qualité.
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la D31 notamment par une localisation judicieuse de l'activité et du type d'habitat.
- Intégrer dans le projet des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.

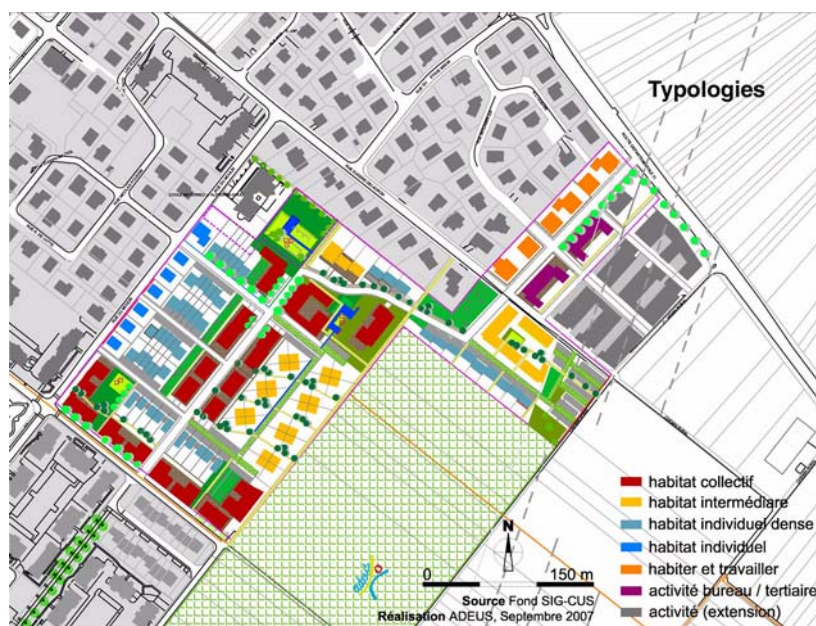
L'ensemble de ces principes devraient constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation quel que soit le projet d'urbanisation à venir sur ce site.

## Les impacts du projet

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 730 habitants**. La population scolaire varierait les premières années entre 55 et 80 élèves dans les écoles primaires et de 45 élèves au maximum dans les écoles maternelles. Ceci devrait entraîner **un impact bénéfique sur les équipements scolaires de la commune** dont les effectifs ont baissé ces dernières années.

Les déplacements de cette nouvelle population sont évalués à 3 650 par jour.

La zone devrait générer un trafic automobile de 1 400 véhicules en plus par jour, qui débouchera essentiellement sur la D31, aboutissant à un **risque avéré d'aggravation de la congestion** sur cet axe. Il



est donc fondamental de pouvoir **proposer une alternative plus performante en transports en commun**.

Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : 35606 Evaluation des conditions d'urbanisation

Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Nicolas Daval, Mélanie Pous, Ahmed Saib, Janine Ruf, Benoît Vimbert, Maryline Roussette

Nombre de pages : 39

Résumé : Nicolas Prachazal