

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

Plobsheim : zones IAU4, IIAU2



**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. 7 premières zones ont fait l'objet d'une étude de programmation dont les zones IAU4 et IIAU2 à Plobsheim.**

## 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 janvier 2007.

- La nécessité d'un rééquilibrage de l'offre en logements par un parc permettant la rotation pour un apport d'une population de familles avec enfants et donc davantage de locatif et de logements de taille intermédiaire.
- Les importants besoins en logements dans la commune de couches moyennes appelant la réalisation notamment de logements aidés.
- De fortes contraintes liées notamment à l'assainissement pluvial, nécessitant une adaptation du projet d'urbanisation à venir afin d'éviter des situations de blocage ou le surenchérissement des coûts d'aménagement.

## LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette étude a trois objectifs :

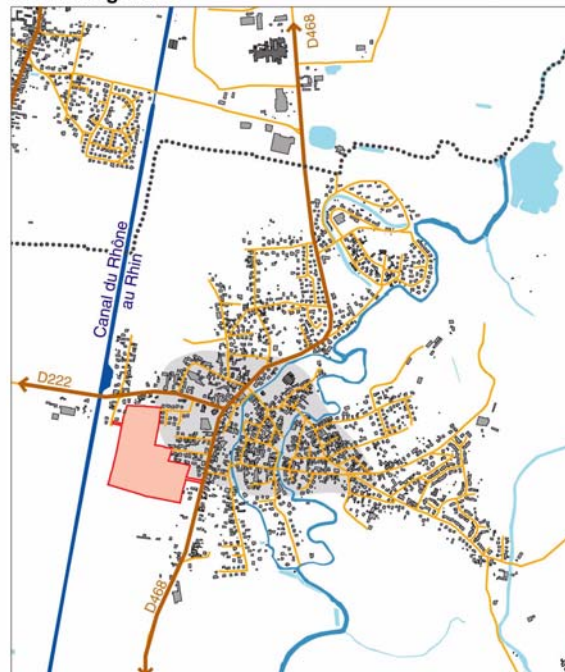
- prendre en compte dans le projet tous les éléments de contexte permettant de répondre aux besoins de la commune et des futurs habitants,
- élaborer une programmation permettant de concilier la densité proposée et la qualité urbaine du projet,
- évaluer les impacts afin de permettre aux communes d'anticiper 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 Plobsheim et des deux zones IAU4 et IIAU2 fait ressortir des constats importants à retenir pour le futur projet :

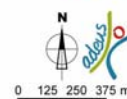
- Les grands déséquilibres démographiques conduisant à un processus inéluctable de vieillissement de la population et corrélativement à la baisse de la population scolaire.

Contexte général



zone d'étude  
axes structurants  
centre ancien

Sources : Fonds SIG-CUS  
Réalisation graphique : ADEUS, Novembre 2006



- L'insuffisance de l'offre en transports en commun dont l'amélioration semble d'autant plus indispensable que le projet d'urbanisation s'inscrit dans une démarche de quartier durable.

### 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** significatif et pérenne de la structure démographique de la commune.
- Veiller à la diversité de l'habitat permettant le développement d'un parc de rotation pour les familles.
- **Nécessité d'un phasage** de l'opération permettant l'amélioration progressive des transports en commun
- Organisation de l'urbanisation intégrant les difficultés d'assainissement pluvial.
- Multiplier les aménagements paysagers favorisant les déplacements par les modes doux, l'assainissement pluvial, et des perméabilités visuelles vers le canal.
- Assurer la continuité des impasses de manière à relier le quartier au tissu existant.
- Veiller au maintien des continuités écologiques en préservant l'existant (vergers) ou par les nouveaux aménagements des espaces verts.
- **Donner une juste place à la voiture** et diminuer sa visibilité pour préserver le cadre de vie.

Ces principes devraient constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation, quel que soit le projet d'urbanisation proposé sur ce site.

### Les impacts du projet

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 840 habitants**. La population scolaire varierait les premières années entre 70 et 100 élèves dans les écoles primaires et de 60 élèves au maximum dans les écoles maternelles. Certains facteurs et le phasage en plusieurs tranches du projet ne devraient pas entraîner d'**impact bénéfique sur les équipements de la commune**, les capacités d'accueil des écoles étant actuellement largement sous-utilisées.

Les déplacements de cette nouvelle population sont évalués à 4 200 par jour.

La zone devrait générer un trafic automobile de 1 720 véhicules en plus par jour, empruntant principalement la rue du Général Leclerc ou celle de Strasbourg. **Ces axes peuvent aujourd'hui absorber cette hausse de circulation** mais leurs réserves de capacité sont limitées et pourraient constituer un frein au développement de l'urbanisation.

Typologie



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