PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **MUTZIG**

DÉCLARATION DE PROJET

RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE SENIOR SUR LE SITE DE LA MALTERIE

Approbation PLU le : 28/05/2008
Modification n°1 PLU le : 27/01/2009
Modification n°2 PLU le : 19/06/2012

VOLET MEC

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

CONSULTATION DE LA MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

VILLE DE MUTZIG

MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

MARS 2012

Modification N° 2 du PLU
approuvé par le Conseil Municipal
le 19 juin 2012

Le Maire,
Raymond BERNARD

MAIRIE DE MUTZIG (Bas-Rhin)

PRÊAMBULE

LES FONCTIONS DU PADD

le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Mutzig concrétise les orientations générales d'aménagement arrêtées par les élus, en concertation avec la population et les services et organismes associés à cette étude en termes:

- de développement urbain et démographique,
- de développement économique,
- de préservation du pafri.J.11ou1e bâti,
- de développement et de valorisation des équipements et espaces publics
- de préservation de l'environnement et des paysages.

Le texte qui suit présente ces choix par thèmes.

PADD&PLU

Certaines de ces orientations ont une traduction directe dans le plan de zonage et dans la réglementation.

D'autres actions seront complémentaires au PLU mais pourront avoir des répercussions indirectes sur la planification (définition d'emplacements réservés, localisation d'espaces publics dédiés à certaines fonctions, introduction de réglementations soutenant indirectement des actions possibles, ...).

Le PADD fixe les fondements du PLU. Il sera un document de référence pour la justification du zonage et de la réglementation qui en sont la traduction juridique et spatiale.

Ainsi la détermination du zonage d'une future zone de logement, tant dans son importance que dans sa localisation et sa forme est la conséquence de choix de développement en termes de diversité d'habitat et de mixité de population, de taille et de politique qui ont été arrêtés lors de la définition du PADD.

LE CONTEXTE DE MUTZIG

L'élaboration du diagnostic préalable a permis de dégager avec les élus, en concertation avec la population, plusieurs enjeux majeurs en termes :

- d'habitat,
- de développement économique,
- de valorisation de l'environnement et du patrimoine naturel et architectural.

Ces enjeux ont été traduits en objectifs de développement et actions.

RAPPEL DES ENJEUX

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

La ville de Mutzig présente une situation assez atypique par rapport à des communes de même taille :

- une forte proportion de logements collectifs,
- une population très jeune,
- une forte proportion de petits logements.

Parallèlement, le contexte géographique du territoire de Mutzig oblige à une certaine compacité du tissu urbain.

La population communale présente une dynamique démographique importante qui assure un renouvellement de population garantissant à moyen terme la pérennité des équipements scolaires et périscolaires actuels et en cours de construction ou de restructuration.

Il apparaît plutôt nécessaire de déployer une offre d'habitat résidentiel de qualité et de grande taille qui permette de garder sur la commune les jeunes ménages qui occupent les petits logements actuels et qui souhaiteraient en acquérir un plus grand.

ENJEU N° 1:
Compléter l'offre actuelle en logements par une **offre de grands logements résidentiels (individuel, individuel groupé, collectif).**

URBANISME

Mutzig présente actuellement une identité régionale forte, grâce à un patrimoine bâti ancien important et de bonne qualité.

Les constructions récentes qui ne cadrent pas avec cette identité sont en périphérie du centre et n'altèrent pas de manière irrémédiable cette identité.

Le déploiement à venir du bâti sur le ban communal devra être très exigeant sur la qualité urbaine et architecturale des constructions. La réglementation à mettre en œuvre devra être étudiée finement.

Parallèlement, du fait de l'exiguïté du ban communal, il est indispensable de gérer au mieux l'utilisation du territoire et de trouver des formes urbaines répondant aux attentes de la population tout en étant économe en terrain.

ENJEU N° 2:
Développer un urbanisme de qualité, économe en terrain, répondant aux attentes de la population et vecteur de l'identité communale.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

La commune de Mutzig possède un environnement et un paysage de qualité (berges de la Bruche, coteaux, vignoble, boisements).

Le développement urbain vers les coteaux ou sur les terrains non inondables devra se faire dans le respect de ces éléments pour ne pas dénaturer les sites dans lesquels les implantations sont envisagées.

ENJEU N° 3 :
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire

ÉCONOMIE

La commune de Mutzig ne peut plus accueillir de grandes structures industrielles du fait de la taille du ban communal. Il est donc nécessaire de rechercher à offrir l'accueil à des activités économiques faiblement consommatrices d'espace et à forte valeur ajoutée (services, tertiaire, commerces).

Les bâtiments de la brasserie de Mutzig, dans le cadre d'une réhabilitation importante permettraient par ailleurs d'accueillir d'importantes surfaces dédiées à des activités tertiaires, des équipements ou de l'habitat pouvant bénéficier de la proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des commerces et services existants.

ENJEU N° 4:
Développer une **offre en accueil d'activités tertiaires et de services intégrées au tissu urbain actuel.**

ESPACES PUBLICS

Du fait de la densité bâtie de la commune, chaque mètre carré subit de nombreuses sollicitations.

Parallèlement, la densité de population appelle à offrir une quantité importante d'espaces publics.

Les espaces naturels proches ne peuvent seuls répondre à ces besoins.

Il faut donc, dans le cadre du développement à venir veiller à préserver et exploiter au mieux l'utilisation du territoire (zones inconstructibles, zones inondables, ...) pour accroître l'offre en espaces publics de proximité de qualité, intégrés au tissu urbain et également porteurs de l'identité communale.

ENJEU N° 5:
Développer une **offre en espaces publics de proximité bien intégrés au tissu urbain et répondant** aux **attentes de la population.**

L'HABITAT

UN DÉVELOPPEMENT DE GRANDS LOGEMENTS RÉSIDENTIELS

À la suite du diagnostic mené, il apparaît qu'un des enjeux principaux du développement à venir de Mutzig est celui d'une offre en logements résidentiels de grande taille, tout en étant très économe sur le terrain à bâtir, le ban communal étant limité et les zones sans contraintes rédhibitoires, peu nombreuses.

Mutzig se caractérise par une population nettement plus jeune que la moyenne des communes avoisinantes et même que la moyenne départementale du fait du grand nombre de petits logements disponibles. Par contre les ménages qui souhaitent s'établir sont contraints à quitter la commune du fait d'un manque de possibilité de trouver ou de construire un logement plus grand.

La géographie du ban communal nécessite que le terrain disponible soit économisé. De ce fait, les grands logements doivent s'intégrer de préférence dans une typologie urbaine plus dense que celle que l'on trouve habituellement dans des quartiers résidentiels.

Les petits logements assurent un renouvellement de population qui assure le bon fonctionnement des équipements scolaires.

L'exiguïté du ban communal permet de localiser facilement les possibilités d'extension, hormis les constructions ponctuelles qui restent encore possible sur quelques terrains ou dans le cadre de reconstructions.

HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT RETENUE

Afin de déterminer les besoins en terrain pour les 10 à 15 ans à venir il est nécessaire d'envisager un rythme de construction. Cette opération est facilitée par un marché de l'immobilier très porteur: le rythme de développement se définit directement par rapport à la quantité de terrains ou de logements mis sur le marché.

Au vu de la taille de la population, du rythme de développement passé et de la volonté de capter la population jeune souhaitant rester sur la commune lorsqu'elle recherche un logement plus grand, il est retenu un rythme de l'ordre de 20 logements par an, soit environ 1 600 m2 de SHON.

Par ailleurs il est défini une densité de bâti qui permettrait de réaliser en moyenne 15 à 20 logements à l'hectare (cette densité pourra être adaptée en tenant compte des contraintes d'aménagement particulières pour ce1iaines zones comme notamment le secteur Leimen). Cette densité moyenne est à apprécier à l'échelle de l'ensemble de la commune, qui grâce à des typologies d'opérations d'urbanisation variées et adaptées aux spécificités du secteur assurera une mixité générale de l'habitat en cohérence avec l'environnement naturel et urbain.

Sur la base de 20 logements à l'hectare, soit 1 600 m2 de SHON environ, il conviendrait de pouvoir offrir pour les 10 ans à venir environ 6 ha de terrain constructible en tenant compte des logements produits dans le cadre de renouvellement urbain.

LES EXTENSIONS URBAINES RETENUES

Le lieu dit-Leimen

Ce secteur permettra la création de deux lotissements placés sur des coteaux au Sud de la vieille ville sur le territoire d'Hernolsheim.

Les deux secteurs Leimen devront offrir au minimum 60 logements par secteur, soit au global environ 6 ans de besoins de constructions.

La zone 1 AUa est concernée par un projet d'aménagement envisagé de longue date qui s'axe sur une urbanisation formée de logements individuels de type pavillonnaire assurant un équilibre par rapport aux opérations de logements collectifs réalisés ou en projet à l'échelle de la commune.

Les établissements Spanier

La mutation de ce site, îlot industriel au bord du centre-ville et au cœur d'un quartier résidentiel, en espace d'habitat permettrait, en envisageant la construction de petits collectifs, la création de 20 à 25 logements collectifs de grande taille sur à peu près 30 ares.

Le site Haberland

Ce site, récemment encore occupé par de la logistique, sera converti en un espace offrant différentes mixités:

- mixité entre habitat dense, intermédiaire et individuel pavillonnaire,

- mixité entre habitat et activités économiques (tertiaire, services, petit artisanat, petite industrie)

Ce site permettra d'offrir de l'ordre de 100 logements en mixité avec des activités économiques.

Le lieu-dit Schlossmatten

Ce site à proximité immédiate du centre-ville est actuellement disponible parce qu'ayant été occupé par des activités économiques qui se sont progressivement désaffectées. Il reste un bâtiment industriel encore utilisé par des activités.

Les surfaces disponibles permettraient d'envisager sur 1,18 ha de l'ordre de 25 à 30 logements.soit 1,5 ans de "consommation". Néanmoins ce site est soumis à de grandes contraintes liées à la présence de zones inondables et à la proximité du château des Rohans.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

EXPLOITER LES POTENTIALITÉS COMMUNALES ET LA DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

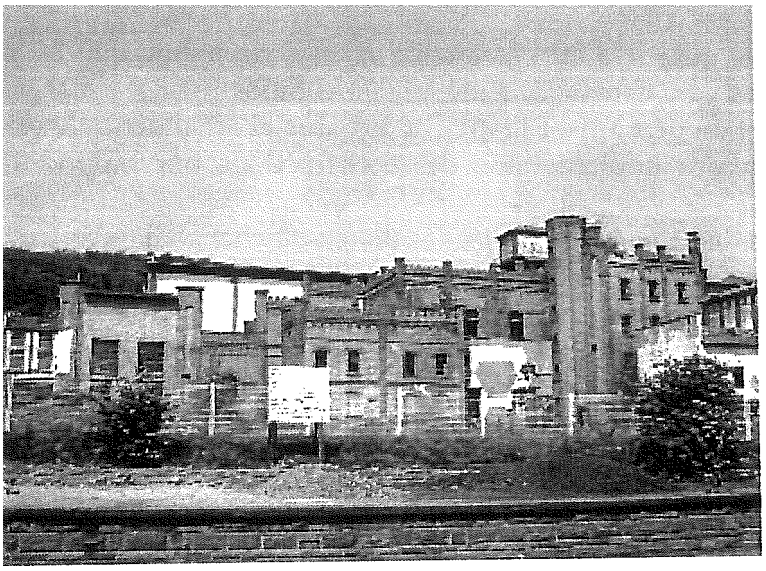
La commune de Mutzig dispose également de peu de terrains pour son développement économique.

Par contre, les communes voisines développent, dans le cadre de l'intercommunalité des zones d'activité très importantes, génératrices de besoins en services aux entreprises, en activités complémentaires tertiaires.

Le site de l'ancienne brasserie offre un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation. ~~Il va être transformé en un pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme.~~ Il pourra être transformé pour recevoir des activités tertiaires, des équipements et services, et de l'habitat.

Ce site bénéficie de commerces et de services de proximité (restauration) très intéressants ~~pour les emplois à créer sur ce site.~~ pour les futures occupations du site.

Parallèlement, cette synergie dynamisera le commerce et les services de proximité locaux.



Parallèlement, le site Haberland qui hébergeait une entreprise de transports va être libéré et devra permettre d'accueillir une activité économique diversifiée qui pourra se mêler à de l'habitat mixte comme exposé au précédent chapitre sur une surface de 6,95 ha.

Il sera possible de développer une zone d'activités de l'ordre de 3,5 ha sur laquelle seront implantés des entreprises qui composeront avec du logement pouvant être directement affecté aux employés des entrepreneurs.

La commune soutiendra l'activité agricole et viticole, garante de la qualité des paysages, en élargissant les possibilités de sorties d'exploitations ou d'installations nouvelles.

L'URBANISME

UNE NÉCESSITÉ D'URBANISME DE QUALITÉ

La municipalité souhaite **préserver son image urbaine de qualité.** et la pérenniser dans les nouvelles extensions urbaines qui sont localisées dans des lieux sensibles:

- à proximité du Château des Rohans,
- sur des coteaux très perceptibles,
- en entrée d'agglomération.
- à proximité de bâtiments classés "Monument Historique"

Il convient de traduire dans la réglementation les éléments qui sont vecteurs de l'identité architecturale et urbaine de Mutzig:

- positionnement du bâti sur la rue,
- hauteur et implantation des bâtiments,
- traitement des portes et autres ouvertures sur la rue,
- traitement des toitures (pentes et couverture).

Dans ce but, les quartiers au patrimoine ancien, de même que les nouvelles extensions urbaines vont bénéficier d'une réglementation précise ayant pour objectifs de **préserver et de pérenniser la qualité urbaine et architecturale existante** :

- réglementation des implantations des constructions par rapport aux voies publiques,
- réglementation des hauteurs et altitudes de rez-de-chaussée,
- réglementation de l'orientation des constructions par rapport à la rue,
- réglementation des clôtures,
- réglementation de la qualité paysagère des aménagements.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

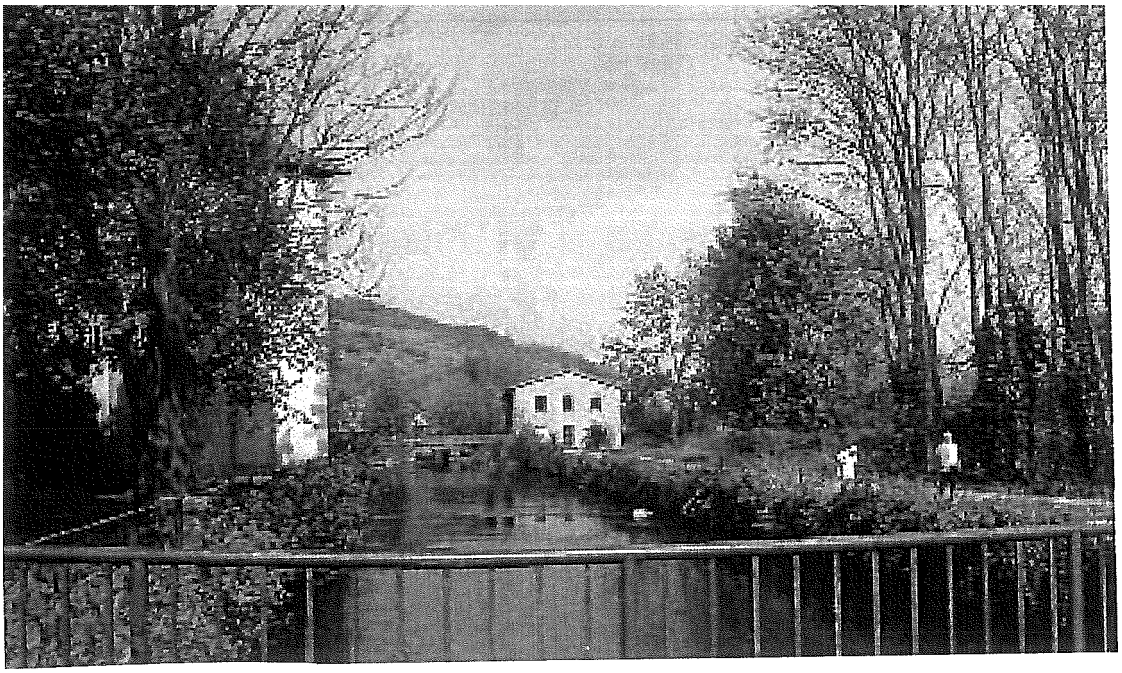
Le patrimoine paysager de la commune est constitué par les forêts environnantes, les vignobles sur les coteaux exposés au Sud et les berges de la Bruche.

Parallèlement la densité du bâti offre peu d'espaces publics en milieu urbain. Il est, de ce fait, important de préserver l'accessibilité au plus grand nombre le long des cours d'eau (canal et Bruche).

Ainsi, il sera progressivement installé des promenades piétonnes le long des berges de la Bruche et du canal, au fur et à mesure des aménagements entrepris.

Les zones inondables seront préservées parce qu'étant les derniers espaces ouverts de la commune.

Le mitage qui s'est perpétué durant les dernières décennies sur les coteaux sera complètement stoppé. Les zones naturelles seront préservées comme cadre de vie pour les mutzigeois.



ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

LES MILIEUX NATURELS

Les zones inondables anciennement classées en zones 1 Na sont rendues à l'espace naturel inconstructible.

Les zones de vignobles seront préservées au maximum. Les constructions qui auraient pu se développer par le passé sont strictement réglementées. Seules des extensions très mesurées seront encore tolérées sur les habitations actuelles.

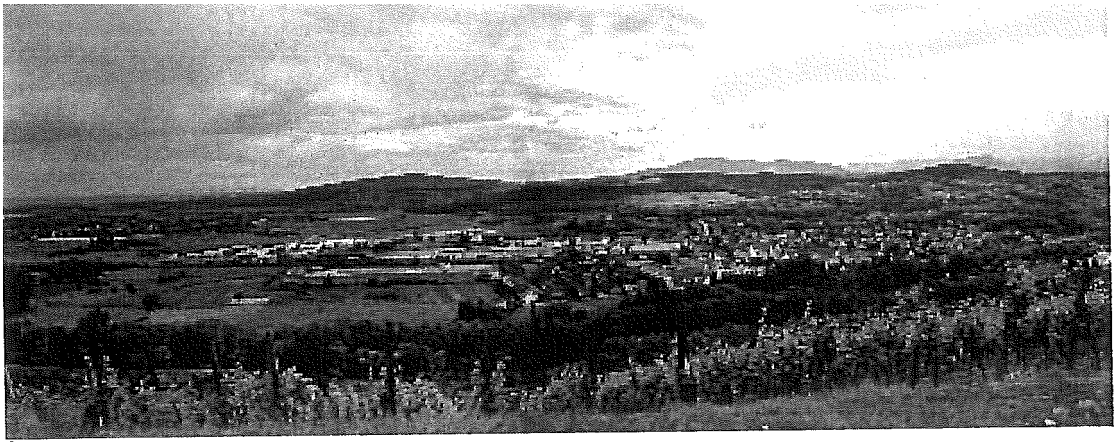
Toutes les zones naturelles seront préservées au maximum, les zones d'extension futures tiendront compte de la qualité des espaces naturels et du paysage.

Les cours d'eau sont valorisés par la mise en place de promenades et d'un parc sur le site du Schlossmatten.

LES BOISEMENTS ET FOR TS

Les boisements et forêts existants sont préservés de toute urbanisation. Leur caractère naturel est préservé.

Il en est de même pour les zones de vergers encore intactes sur le Mutzigerberg et le Dreispitz



LES TRANSPORTS

LES LIAISONS CYCLABLES ET PIÉTONNES

Les parties urbaines des traversées des cours d'eau vont être reconquises progressivement afin d'y installer des cheminements piétons et cyclistes liant les zones d'habitat et les espaces naturels environnants.

Ainsi, il est envisagé de mettre en place le long de la Bruche un cheminement qui permettrait de passer sous la route de Strasbourg et de rejoindre en site propre les zones de loisirs vers Molsheim.

Petit à petit tout un réseau en site propre se développera à travers la ville pour permettre le déplacement des piétons et deux roues en sécurité vers les pôles d'équipements publics ou vers la gare.

LE TRAM-TRAIN

L'arrivée de ce nouveau transport en commun va générer une nouvelle affluence vers la gare et son environnement proche.

Il va être étudié avec la SNCF le développement de zones de stationnement supplémentaires pour les voitures individuelles et pour les deux roues.

Les circulations en site propre citées plus haut participeront à encourager les habitants de Mutzig et des communes voisines comme Dinsheim ou Gresswiller à se rendre à pied ou en deux roues vers la gare Tram-Train, afin de réduire les déplacements automobiles et polluants.