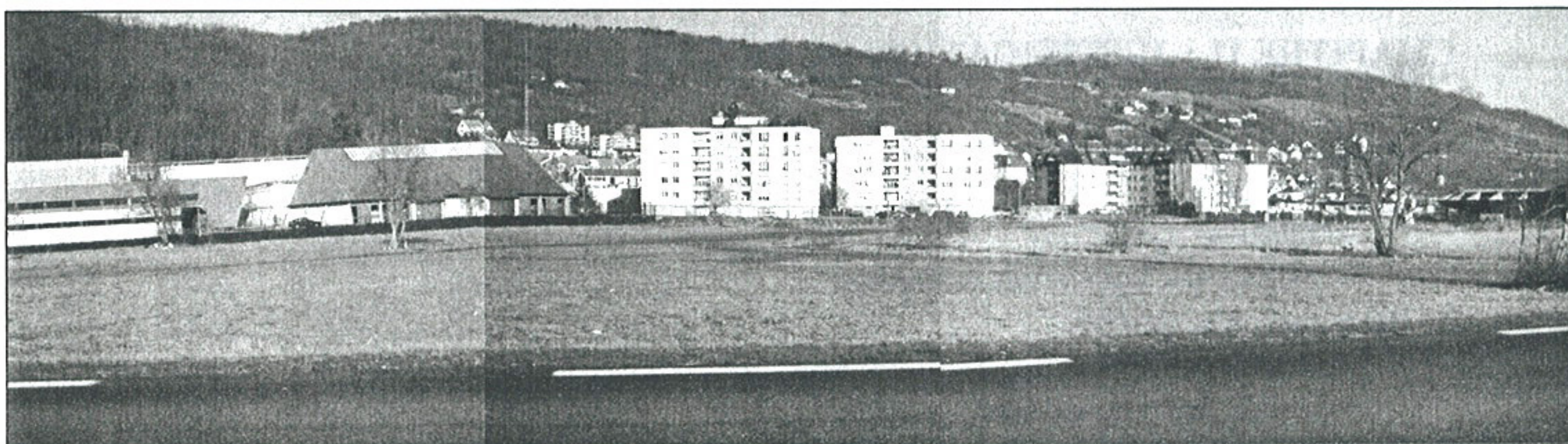


DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE MUTZIG

**ETUDE PREALABLE AU PROJET URBAIN POUR LA CREATION
D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR TRANSFERT-EXTENSION
DU SUPERMARCHE ATAC
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**



CABINET VIDAL CONSULTANTS
Janvier 2008

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.3
1 - Cadre juridique	p.3
2 - Présentation générale	p.4

CHAPITRE I : ETAT DES LIEUX

1 - Problématique	p.6
2 – Objectifs du projet	p.6
3 – Situation du projet	p.8
- Périmètre d'étude	p.8
- Foncier	p.11
- Programme	p.11
4 – Le domaine fonctionnel	p.12
- Accessibilité	p.12
- Circulation	p.13
- Réseaux	p.14
5 – Le domaine spatial	p.15
- Environnement proche	p.15
- Occupation du sol	p.17
- Analyse visuelle et zones de vulnérabilité	p.18
- Contraintes	p.21

CHAPITRE II ; JUSTIFICATION DU PROJET

1- Par rapport aux nuisances :	p.22
- Phoniques	p.22
- Olfactives	p.22
- Distance par rapport aux habitations	p.22
2 - Par rapport à la sécurité	p.22
- Accès	p.22
- Gestion du stationnement	p.24
3 - Par rapport à la qualité architecturale	p.24
- Aspect des constructions	p.24
- Hauteur des constructions	p.25
4 - Par rapport à la qualité de l'urbanisme et des paysages	p.26
- Terrain	p.26
- Organisation et implantation des constructions	p.26
- Accès	p.27
-Principes d'implantation de la végétation	p.30

CHAPITRE III : TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

p.31

PREAMBULE

La commune de Mutzig dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 9 avril 1979. Il a été modifié par délibérations du Conseil Municipal en date du 26 janvier 1981, du 2 novembre 1984, du 22 mai 1987 et du 31 octobre 1991.

En date du 18 décembre 1987, la commune a décidé par délibération du Conseil Municipal, la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble de son territoire. De plus, une application anticipée de certaines des dispositions réglementaires de la révision a été mise en oeuvre par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 1995, renouvelée jusqu'au 22 avril 2001.

Ce présent document concerne le transfert et l'extension d'un ensemble commercial à proximité de la voie express RD 1420. Ce secteur est donc concerné par l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme.

1- CADRE JURIDIQUE

Ce secteur est concerné par l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 1er janvier 1997 qui stipule que *"en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation."*

Les voies qui bordent les terrains d'assiette des opérations appartiennent à cette classification.

Ainsi, la marge non-aedificandi est de 100 mètres le long de la RN1420.

L'application de ces prescriptions conduit à réduire à la portion congrue la zone urbanisable.

L'article L.111.1.4 prévoit toutefois que cette marge *"ne s'applique pas dès lors que les règles concernant cette zone, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols... sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité urbaine et des paysages."*

C'est dans ce cadre que se situe la présente étude. Elle s'appuie par ailleurs sur la lettre - circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 destinée à préciser l'application de l'article cité ci-dessus.

2- PRESENTATION GENERALE

La ville de Mutzig est située à l'entrée de la vallée de la Bruche à 25 km du centre de Strasbourg. La commune fait partie du bassin économique de Molsheim-Mutzig. Un réseau routier performant lie l'agglomération aux grands centres économiques du Sud du département. Notamment l'accès rapide à l'A36 rapproche la commune de Colmar et de Sélestat situés respectivement à 20 et à 40 minutes de voiture. De même, cette proximité des grands axes routiers rend les pôles d'emploi allemands (Kehl et Offenbourg) accessibles aux frontaliers.

Le relief des Vosges, par contre, forme une barrière naturelle pour le développement géographique de la région. En effet, les liaisons vers l'Ouest (RD 1420) sont moins performantes que celles vers le bassin rhénan, bien que des projets de renforcement des infrastructures existantes soient à l'étude pour faciliter les liaisons avec le département des Vosges (traversée de Rothau).

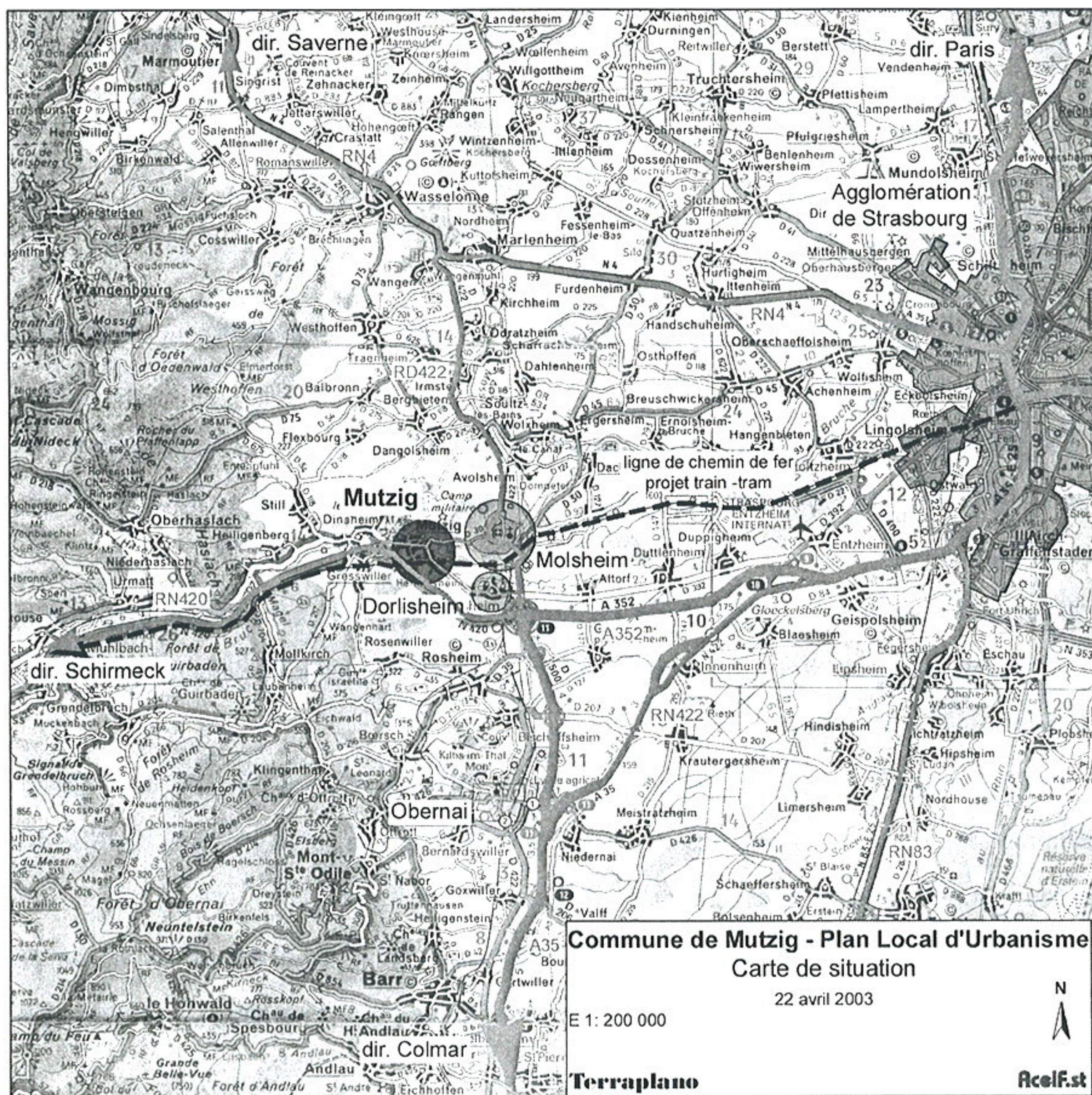


Source : Dossier CDEC, Urcecad conseil. www.viamichelin.fr

La ville connut une certaine importance jusqu'à la Révolution. Au XIXe siècle, plusieurs industries s'implantèrent à Mutzig dont une manufacture d'armes et une brasserie. A partir de 1893, la cité connut une nouvelle vocation grâce à la construction d'un fort et de deux casernes.

Mutzig est située sur la Route des Vins.

La commune de Mutzig fait partie de la Communauté de Communes de la région de Molsheim- Mutzig. La Région de Molsheim-Mutzig comprend 14 communes. Elle se situe dans le piémont vosgien aux Portes de la vallée de la Bruche à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg.



Source : Jérôme Espargilière Urbanisme, Paysage Environnement et Acef.st - Rapport de Présentation Dossier PLU arrêté le 15 mars 2007

CHAPITRE I : ETAT DES LIEUX

1- PROBLEMATIQUE

En tant que magasin rural, le supermarché ATAC de Mutzig se caractérise par une forte quote-part de chiffre d'affaires réalisé en non-alimentaire. Or, aujourd'hui le magasin est trop

petit pour allouer assez de place à cette catégorie de produits, qui n'est pas assez développé et mis en valeur.

En outre, le magasin crée en 1977, accuse aujourd'hui un début de vétusté.

Le parking d'une capacité de seulement 90 places est saturé en période de forte affluence, notamment le samedi. Ajoutons un dimensionnement des places et les allées de circulation très étroites, rendant tout déplacement peu aisé.

2- OBJECTIFS DU PROJET

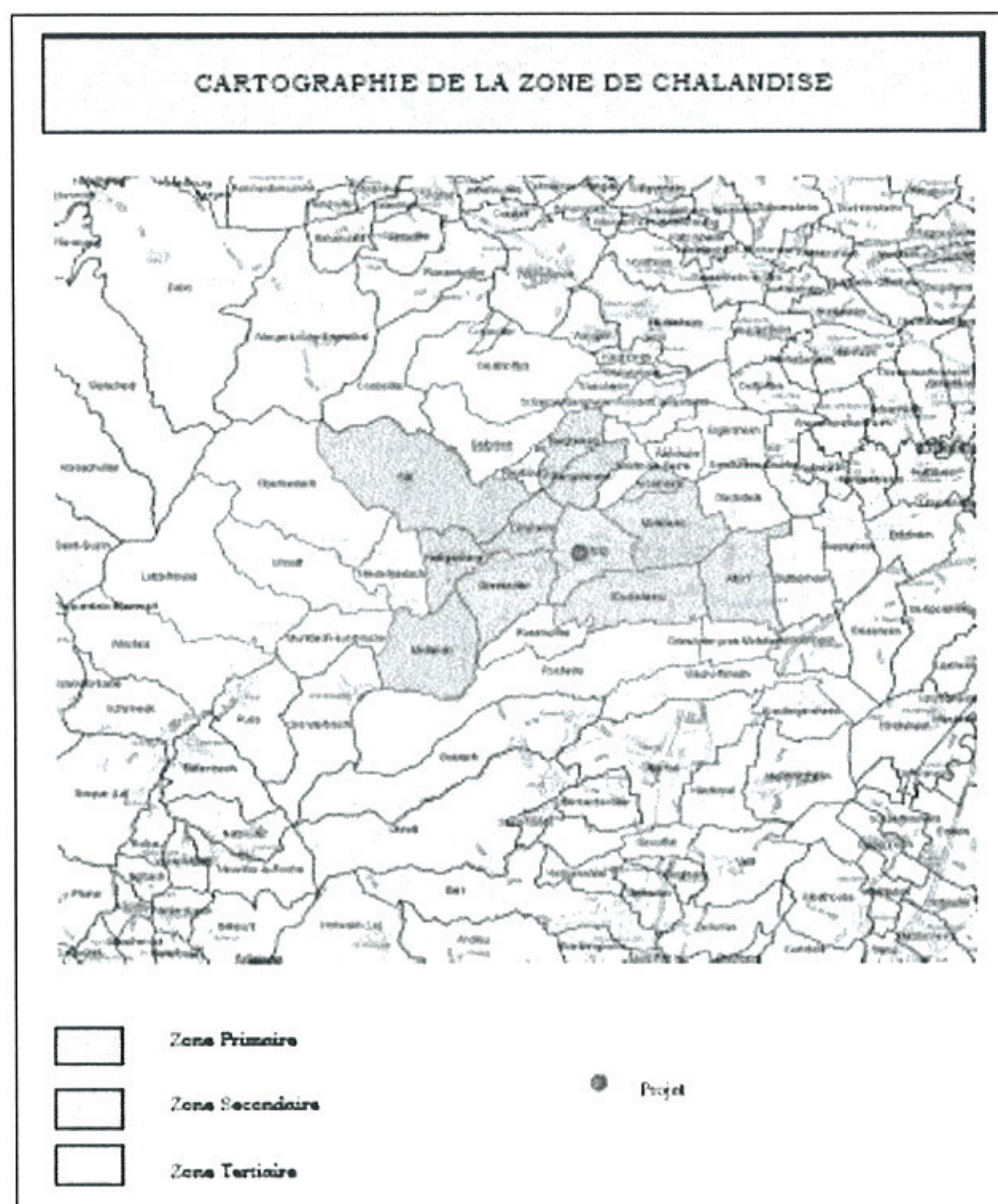
- **Etendre le rayon produits-frais** afin de présenter aux consommateurs un rayon plus spacieux, et donc plus attractif.
- **Développer le nouveau concept des magasins Simply Market** pour satisfaire les attentes nouvelles d'une clientèle qui change d'habitudes, de modes de vie et de consommation.
- **Elargir les gammes de produits** en approfondissant notamment son offre non-alimentaire, par un espace saisonnier plus important et par le développement de mètres linéaires consacrés à ces produits.
- **Améliorer le service client** en terme de convivialité avec la mise en scène des univers de consommation, la place réservée aux allées de circulation, à l'espace d'accueil à l'entrée du magasin, ou encore un parking mieux adapté.
- **Permettre de développer des événementiels** : des animations et des offres tarifaires seront régulièrement proposées afin de cadrer avec les différents événements de l'année tels que la rentrée des classes, les fêtes de fin d'année, etc...

Le transfert du centre commercial permettra de répondre à ces objectifs grâce notamment à une augmentation de la surface de vente.

Le renforcement de l'offre profitera aux consommateurs en terme de choix et assurera la desserte de nombreux villages environnants ; la population de la zone de chalandise a été

estimée à 61 395 habitants (22 665 ménages) répartis sur 39 communes de la manière suivante :

- pour la zone primaire : 3 088 ménages ;
- pour la zone secondaire : 6 312 ménages ;
- pour la zone tertiaire : 12 865 ménages

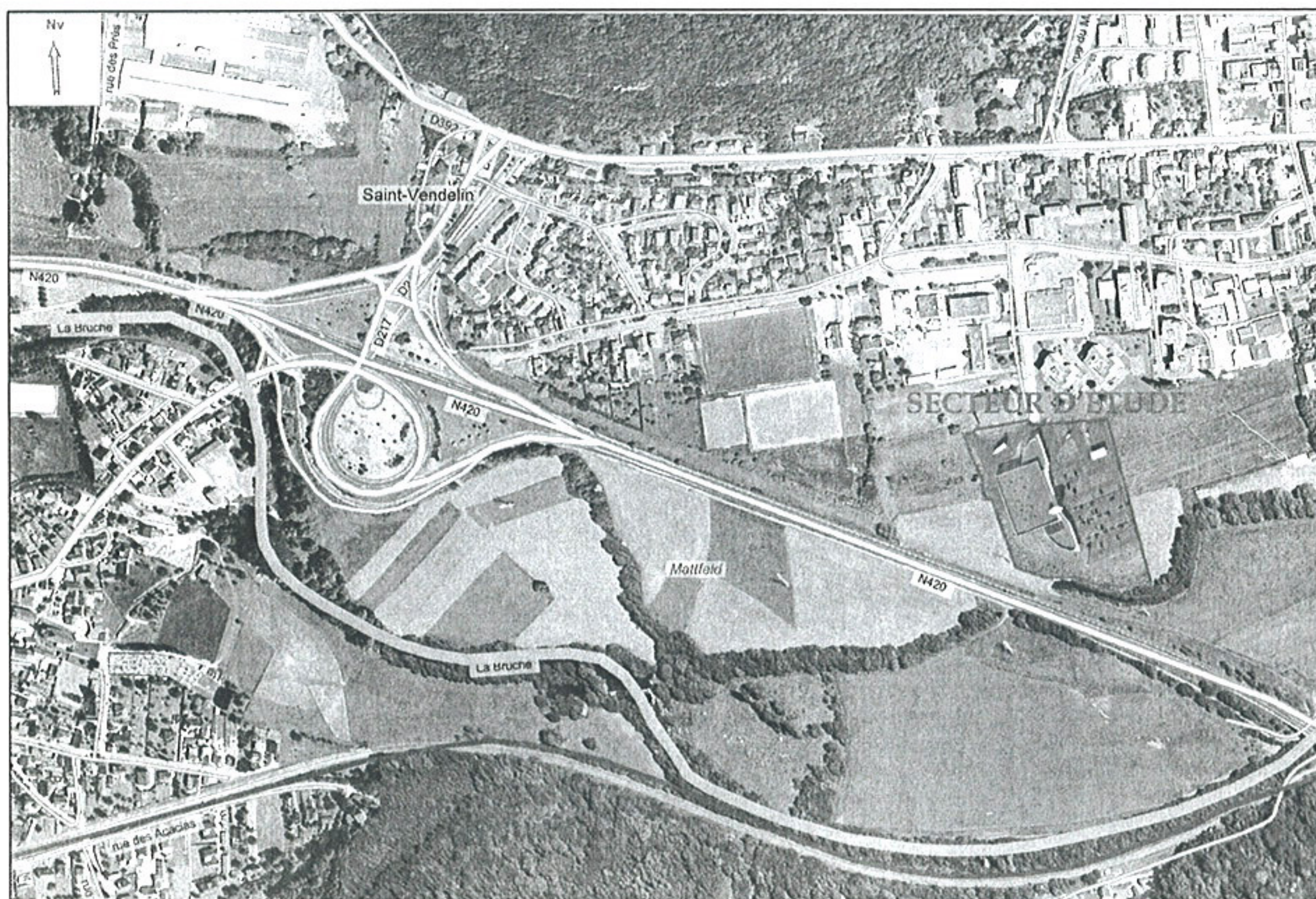


Notons également l'impact économique du projet qui génèrera la création de 5 emplois ; ajoutons que le chantier de construction et d'aménagement représente 15 600 heures de travail répartis en priorité avec des entreprises locales, soit l'équivalent de 10 mois de travail pour 8 personnes.

3- SITUATION DU PROJET

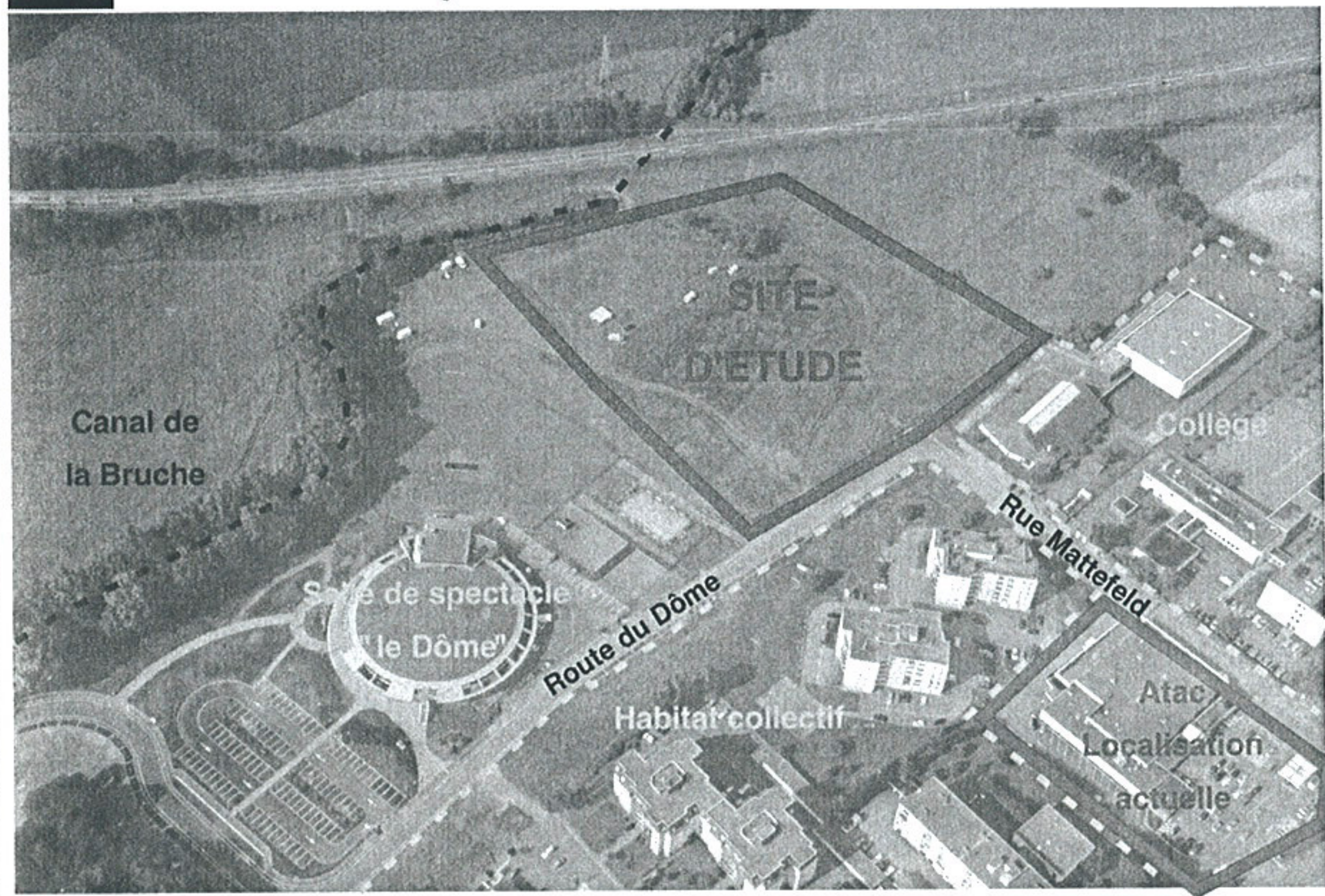
Le périmètre d'étude

Le périmètre du site se localise à l'Ouest du centre-ville, au Nord de la RD 1420, axe structurant Est-Ouest du département et qui relie Frapelle à Dorlisheim.



Le PLU en cours d'approbation classe le site d'étude en zone 1AUf correspondant à un secteur voué aux équipements collectifs recevant du public et services à la population (centre commercial, ...).

Localisation du périmètre d'étude

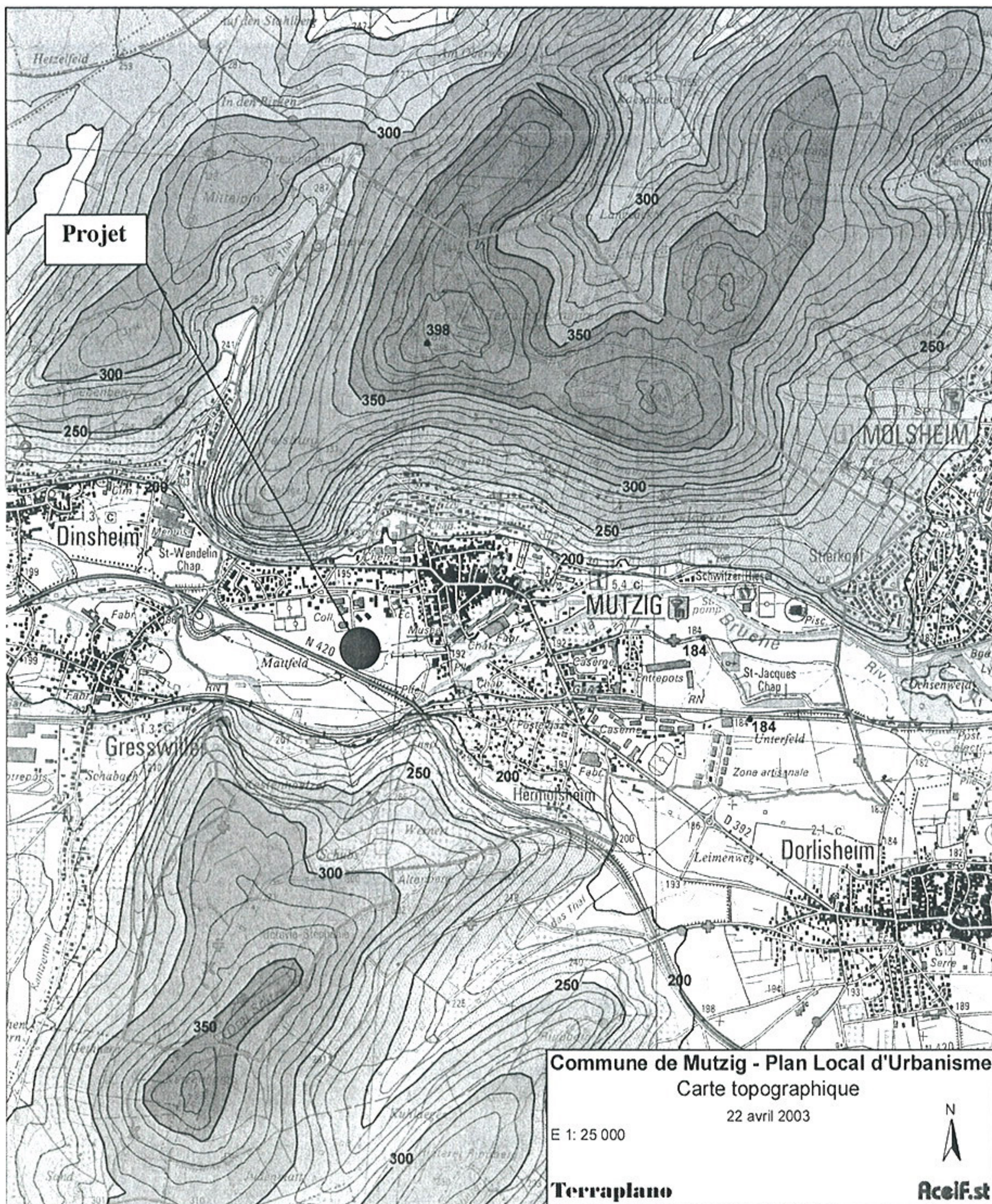


Le site se calle sur des limites naturelles, foncières et structurantes :

- la RN1420, le canal de la Bruche et son cortège végétal au Sud,
- les équipements du collège Arbogast au Nord-Ouest,
- un projet d'espace de loisirs à l'Ouest,
- la récente salle de spectacle « le Dôme » à l'Est,
- un quartier d'habitat collectif au Nord-Est.

La superficie du terrain d'assiette est de 2.6ha.

Sa topographie est pratiquement plane; l'altitude du secteur varie autour de 190 mètres.



Source : Jérôme Espargilière Urbanisme, Paysage Environnement et Aceif -
 Rapport de Présentation Dossier PLU arrêté le 15 mars 2007

Le foncier

L'ensemble des terrains concernés par le projet a été acquis par le cabinet « Cabinet Jean-Claude SCHMITT- JCS », société par actions simplifiée au capital de 40 000 Euros dont le siège social est à Strasbourg (67000) – 1 quai Finkmatt, immatriculée sous le numéro 340 650 043 RCS STRASBOURG.

Le programme

Le projet porte sur la création d'un ensemble commercial par:

- un transfert d'un magasin Atac (magasin non spécialisé de type « alimentaire ») de 1500 m² ;
- une extension de +700 m² de sa surface de vente ;
- un changement d'enseigne (le magasin passant de l'enseigne Atac à l'enseigne Simply Market) et ;
- d'une création de quatre boutiques de moins de 300 m² chacune.

Le supermarché Atac actuel, d'une surface de vente de 1500 m², sera transféré sur un terrain à une centaine de mètres. La surface de vente future du magasin Simply Market sera de 2200 m². L'extension du magasin s'accompagnera d'une création d'une galerie marchande avec quatre boutiques de 300 m² chacune, réalisée en continuité du supermarché. L'aire d stationnement est commune à l'ensemble de la clientèle.

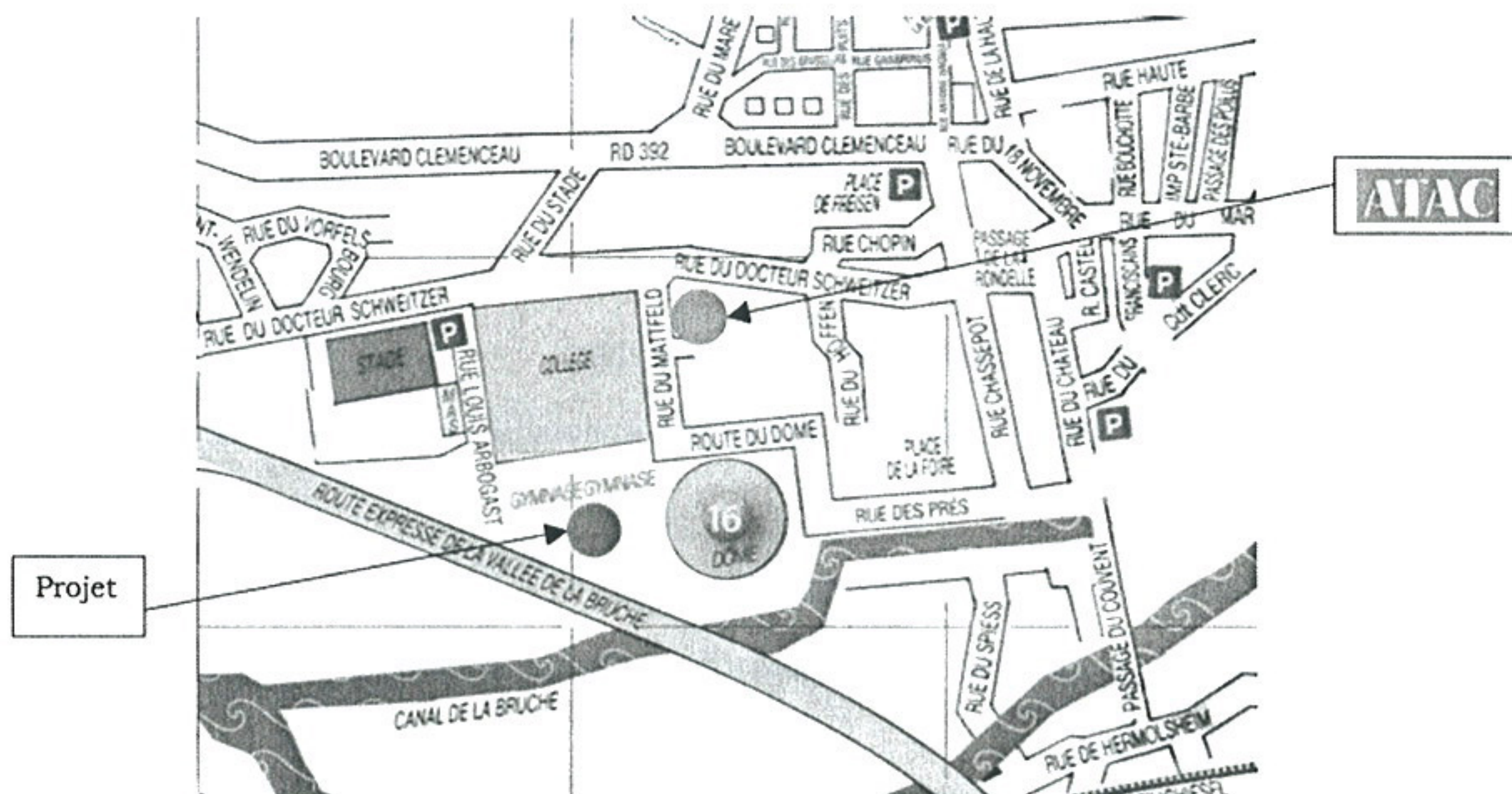
Une station-service est annexée au magasin. Elle accompagnera le supermarché dans son transfert.

L'équilibre commercial de la ville de Mutzig ne sera pas modifié par la création du nouveau supermarché. Le projet viendra compléter l'offre commerciale de la commune et permettra de réduire l'évasion commerciale vers les zones commerciales voisines.

L'impact du projet n'aura pas non plus de répercussion notable sur le centre-ville de Mutzig qui réunit beaucoup d'artisans et de commerçants. De plus, étant présents sur la commune depuis 1977, le supermarché Atac est parfaitement intégré au contexte commercial ; il proposera à la clientèle habituelle et saisonnière, un nouveau cadre, sous les couleurs d'une nouvelle enseigne Simply Market, e proposant un éventail plus large de produits.

4- LE DOMAINE FONCTIONNEL

L'accessibilité



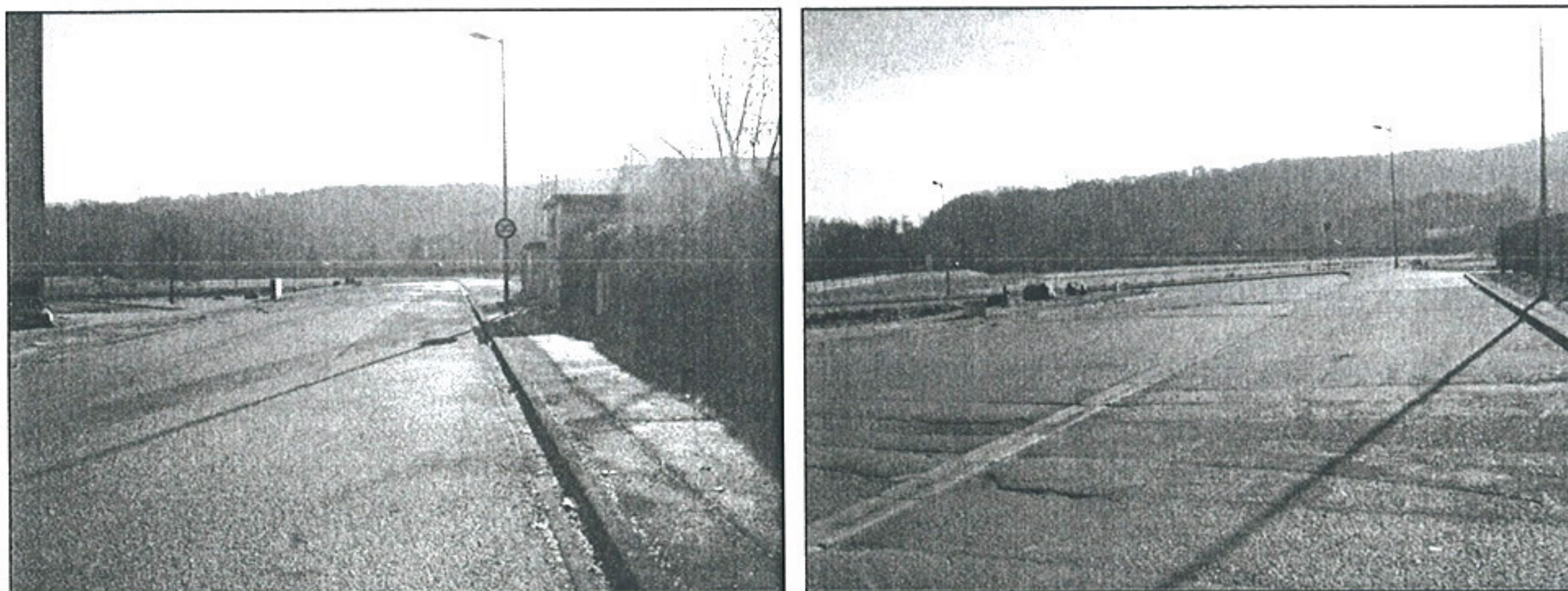
Source : : Dossier CDEC, Urcecad conseil – Plan de la commune

Les axes structurants sont orientés Est-Ouest, il s'agit de la RD 392 autrement dit le boulevard Clemenceau et la RD 1420 autrement dit la route expresse de la Vallée de la Bruche. La desserte locale est composée d'axes Est-Ouest comme la rue du Docteur Schweitzer, la rue des Prés et la route du Dôme et d'un axe Nord-Sud la rue du Mattfeld.

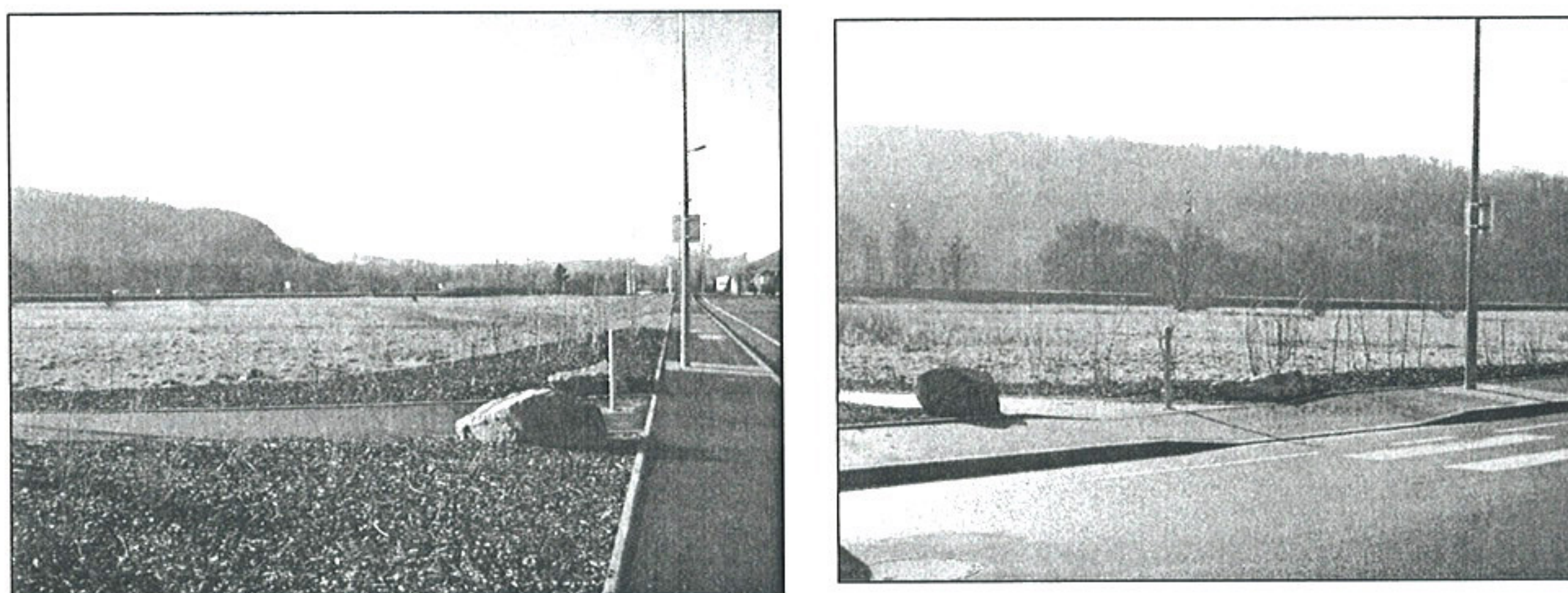
Il est précisé qu'aucune desserte directe à partir de la RD 1420 n'est programmée.

Concernant les transports en commun, la commune de Mutzig est desservie par le réseau des Trains Express Régionaux toute les 20 minutes en direction de Strasbourg ou Saint-Dié. Des bus scolaires desservent le collège le matin et le soir.

A court terme, il n'est pas prévu de modification de la desserte en transport en commun.



Accessibilité depuis la rue Mattfeld



Accessibilité depuis la rue du Dôme

La circulation

La commune de Mutzig est traversée par:

- la RD 30 qui relie Mutzig à Molsheim,
- la RD 392 qui relie Donon à Strasbourg,
- la RD 1420 qui relie Frapelle à Dorlisheim.

Les comptages routiers de 2005, provenant de la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin, nous donnent une estimation du trafic en moyenne journalière sur ces différents axes:

- sur la RD 30 : 4550 véhicules/jour,
- sur la RD 392: 9500 véhicules/jour,
- sur la RD 1420: 19500 véhicules/jour.

Les réseaux

Assainissement et Adduction d'eau potable

Les réseaux d'évacuation des eaux usées et de distribution d'eau potable seront raccordés sur le réseau existant, rue Mattfeld, et qui présente une capacité suffisante.

Eaux pluviales

Compte tenu de son importance, le projet est soumis à une étude Loi sur l'eau qui déterminera le débit de fuite maximal à respecter. Un système de rétention des eaux pluviales sera donc aménagé, probablement sous forme de bâches de rétention sous voirie et parking.

5- LE DOMAINE SPATIAL

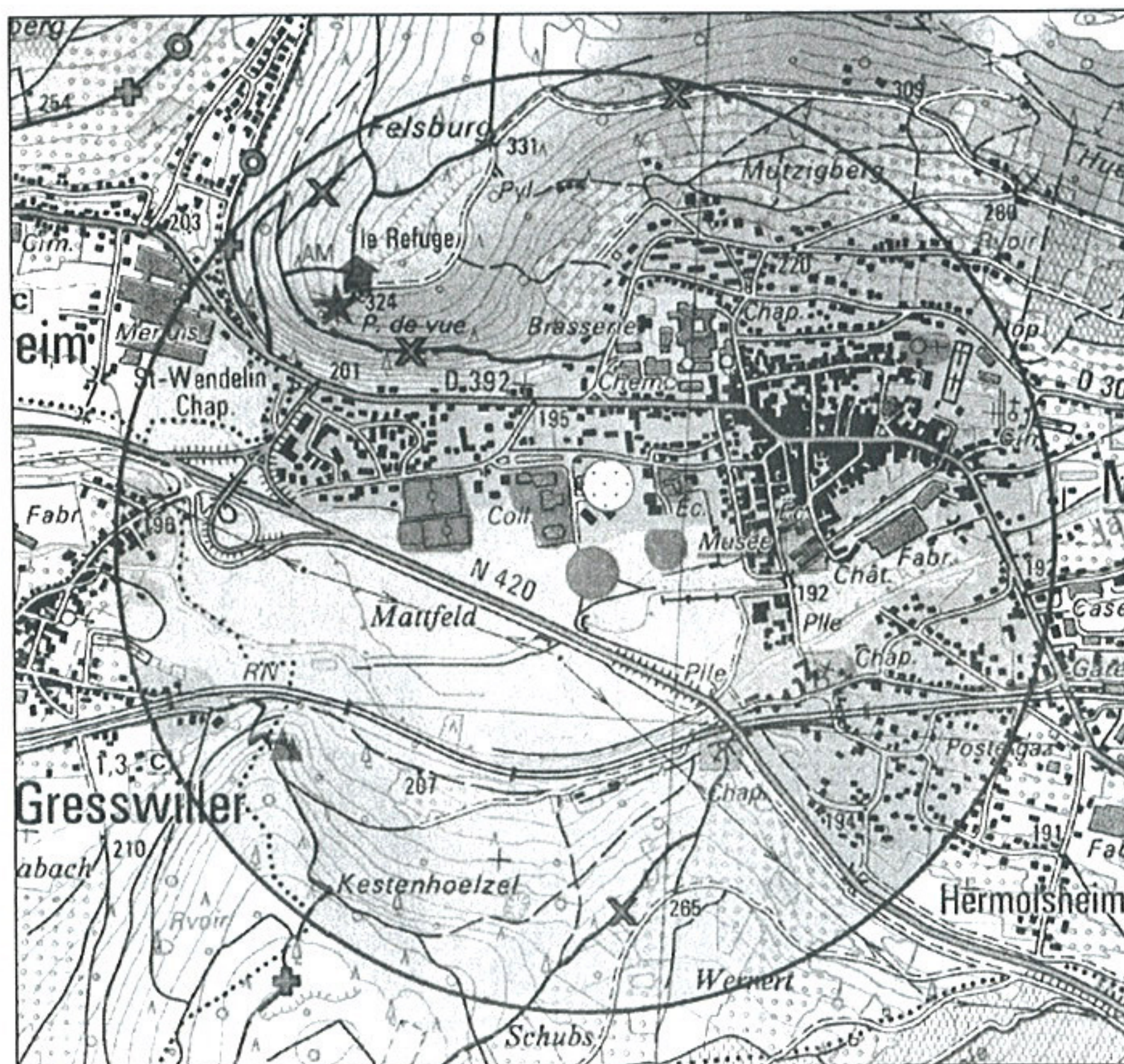
L'environnement proche

L'environnement proche du secteur se décline ainsi :

- au Nord-Ouest : le collège et ses installations ;
- au Nord-Est : un quartier résidentiel d'habitat collectif ;
- à l'Est : la salle des fêtes « le Dôme » ;
- au Sud-Est : le cortège végétal du canal de la Bruche ;
- au Sud : la RN1420 ;
- au Sud-Ouest : une réserve pour un futur aménagement d'un espace de loisirs extensif.

Le terrain se situe donc dans un site voué majoritairement aux équipements collectifs.

Occupation des sols dans un rayon d'un kilomètre autour du site d'étude



Source : dossier CDEC



Zone d'habitat



Zone d'activités



Magasin Atac existant



Zones naturelles et agricoles

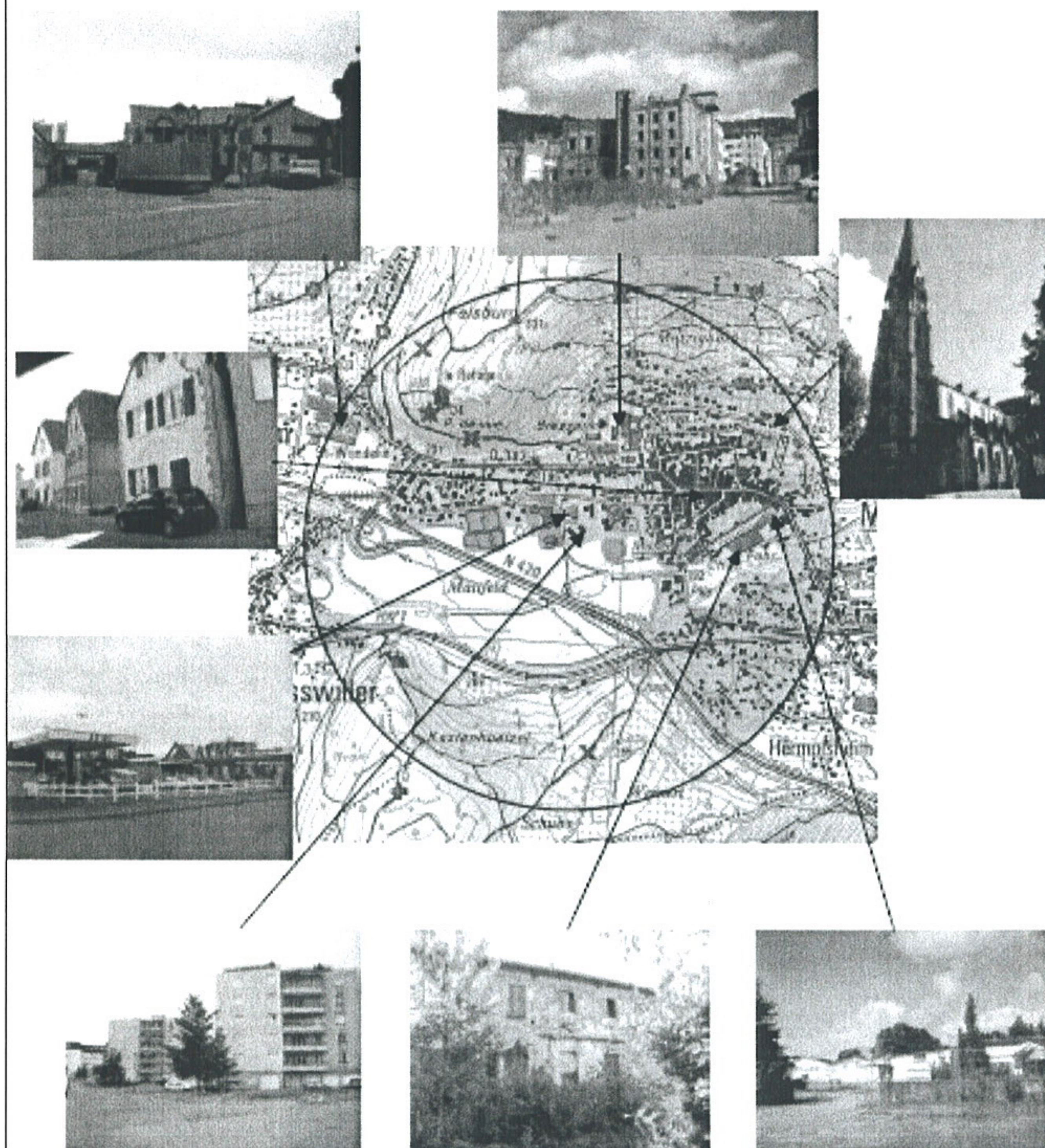


Equipements publics



Projet magasin Simply Market

ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

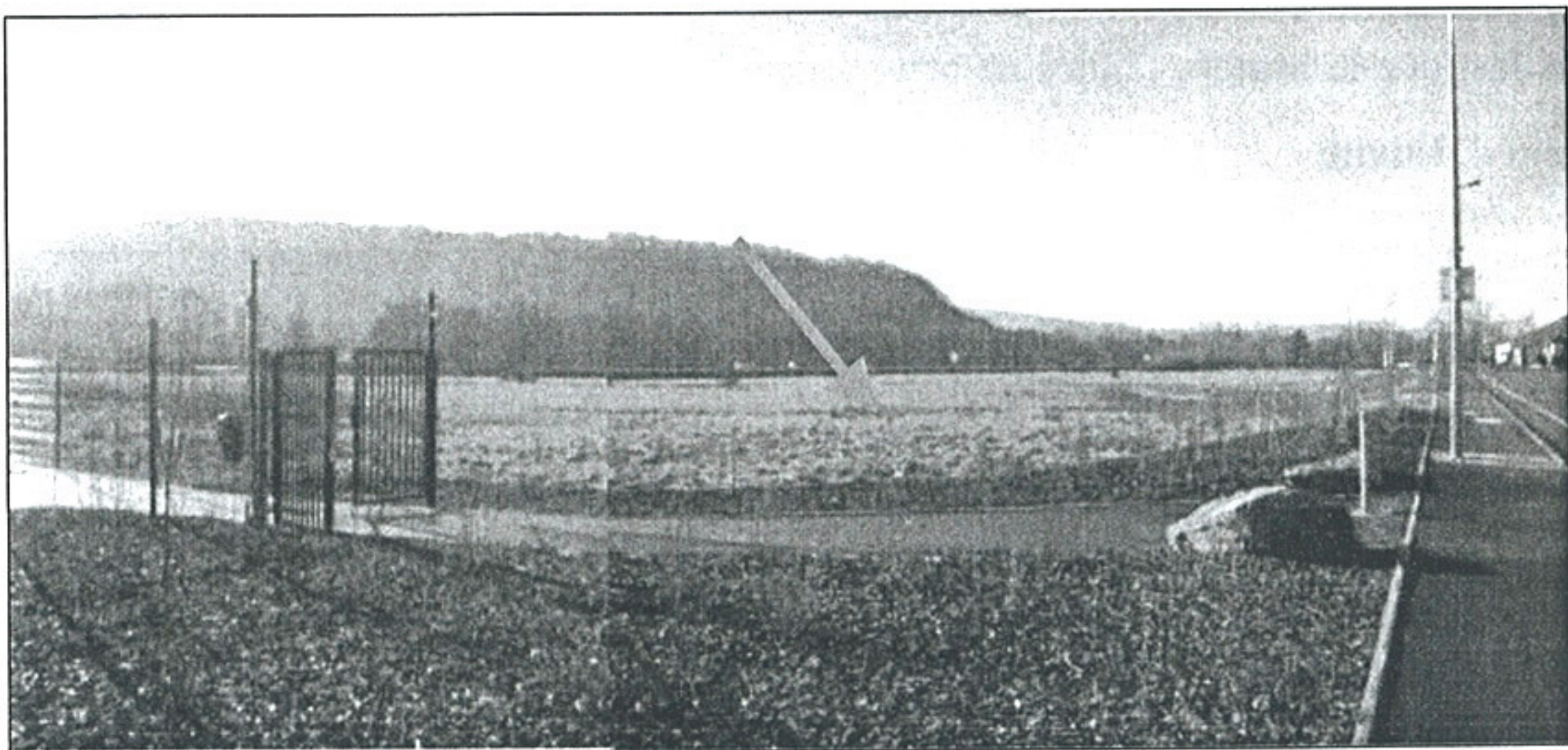
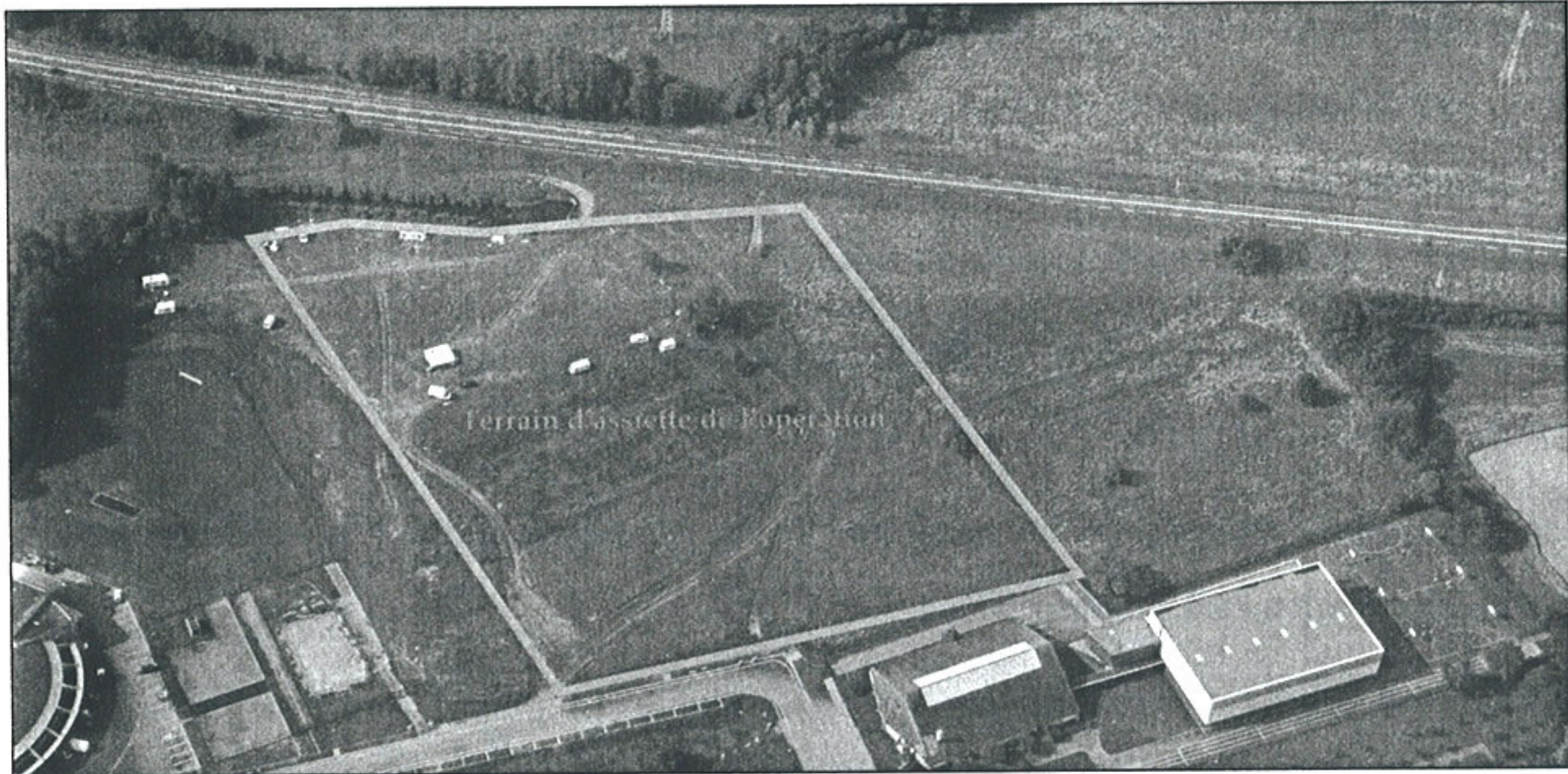


Source : dossier CDEC

L'occupation du sol

Les terrains étudiés sont occupés par des parcelles engazonnées, un bocage et quelques arbres isolés.

Le site ne touche aucun milieu naturel protégé.



Vue du site depuis « le Dôme »

L'analyse visuelle et les zones de vulnérabilité

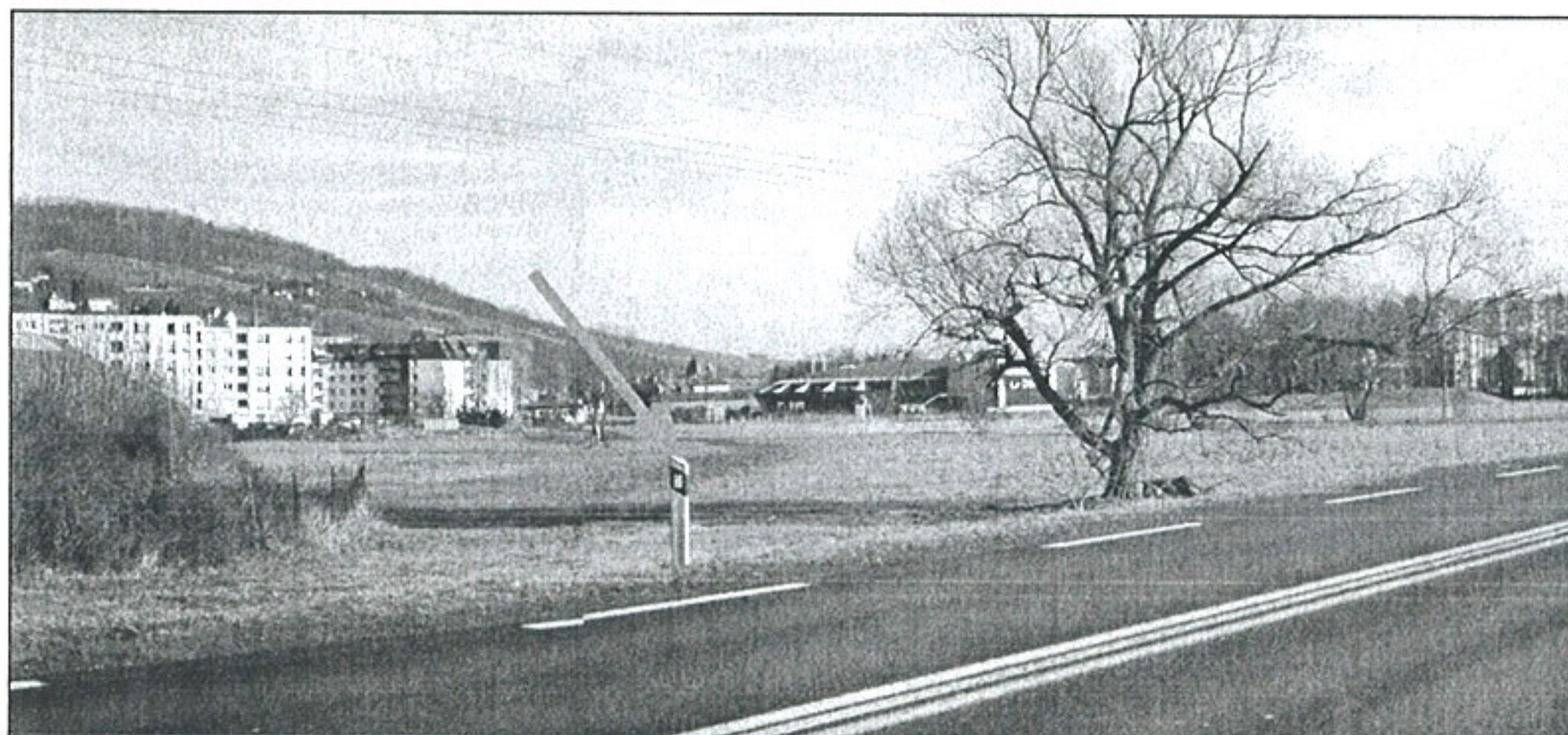
La question de l'intégration des opérations de zones d'activités renvoie à la notion de vulnérabilité paysagère. Sur un même territoire, il existe en effet des espaces pour lesquels toute modification est immédiatement perceptible et qui méritent une attention toute particulière. D'autres espaces sont moins perceptibles et participent moins de la valeur du paysage.

L'objectif de ce chapitre est de procéder à une analyse des caractéristiques visuelles du secteur d'étude afin de classer les différents niveaux de perception qu'on peut en avoir, en particulier à partir des axes de plus grande circulation. Cette approche doit permettre de donner une valeur de vulnérabilité paysagère des différentes parties du secteur d'étude, définies à partir de la RN1420, voie concernée par le présent document.

Le site d'étude présente une configuration spécifique : un paysage très ouvert, presque dénudé de toute végétation arbustive.

Cette situation rend la quasi totalité du secteur très visible depuis la RN1420, avec cependant des différences selon l'axe d'approche :

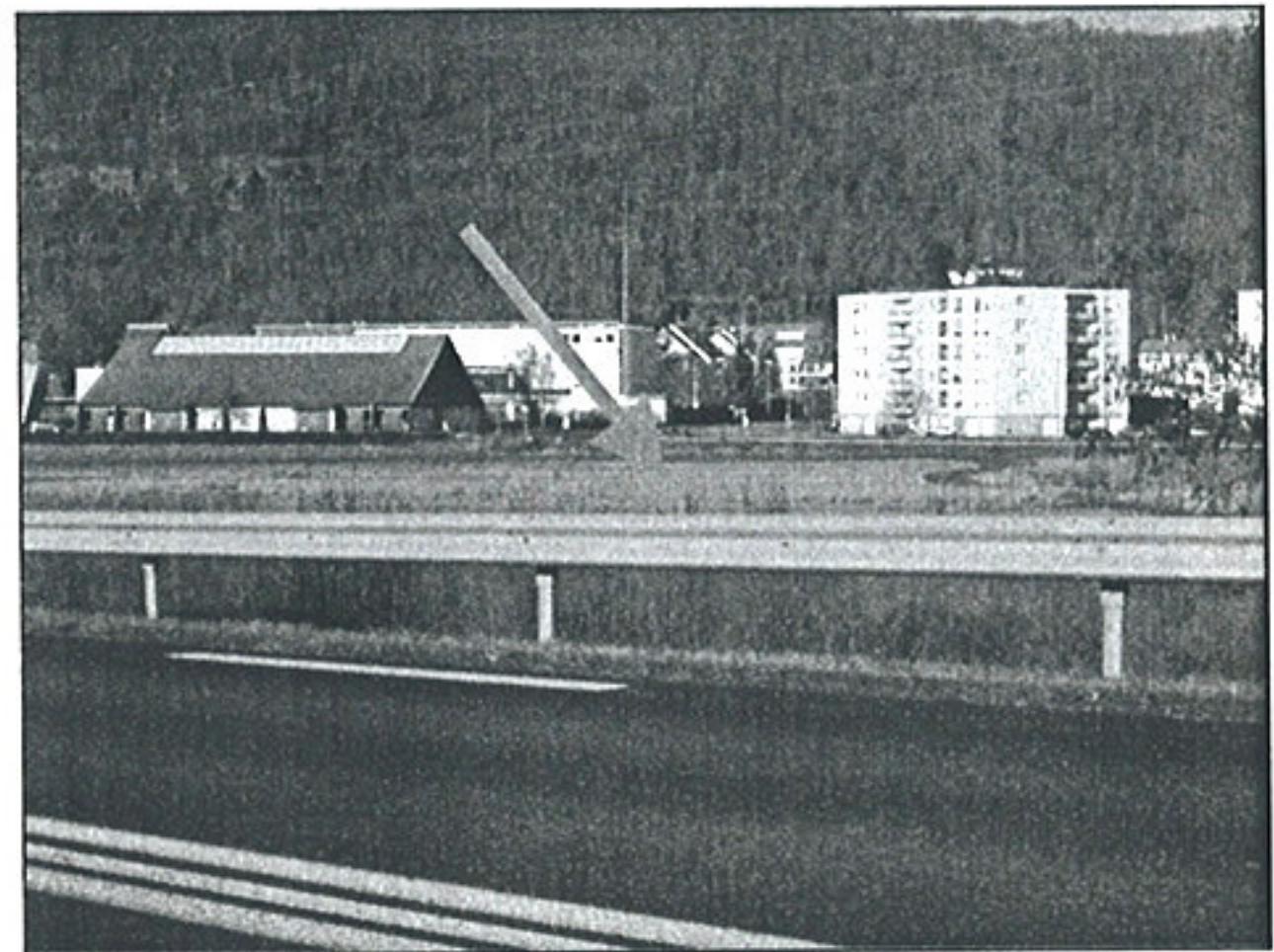
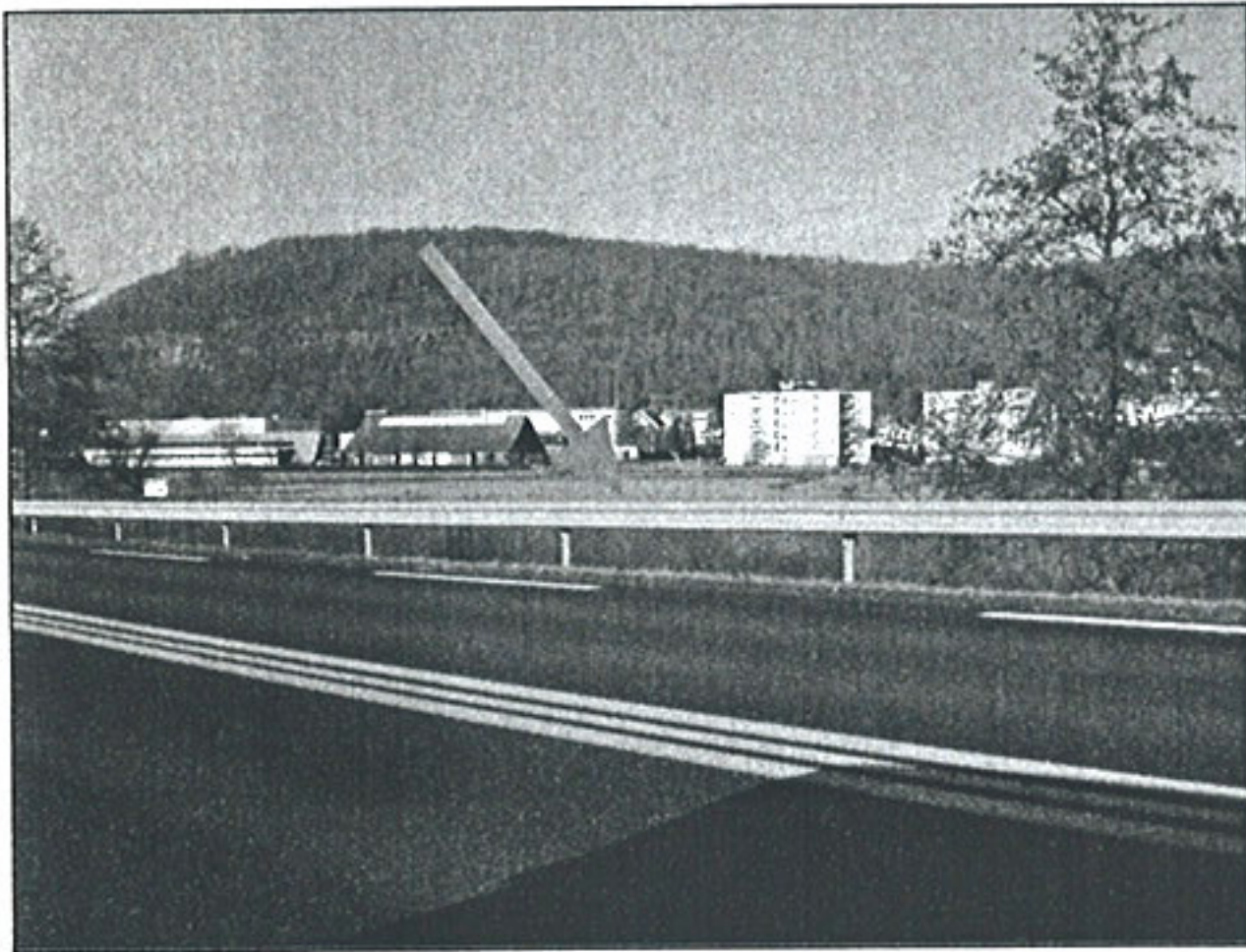
En arrivant depuis Schirmeck, le cône de visibilité est orienté Sud-Ouest/Nord-Est, préservant les angles situés aux extrémités latérales. Notons la présence d'un bosquet dans la partie Sud-Ouest du site qui préserve les vues directes de cette partie du site. Précisons néanmoins, que la hauteur limitée de cette végétation ne pourra masquer qu'une partie d'un bâtiment d'activité.



Vue du site depuis la RN1420 en arrivant depuis Schirmeck

En arrivant depuis Molsheim, les zones de moindre vulnérabilité s'inversent et l'ensemble de la partie centrale du terrain d'assiette reste très vulnérable. Cette vulnérabilité est en outre accentuée par le fait que la voie est légèrement descendante, offrant une vue plongeante vers le site.

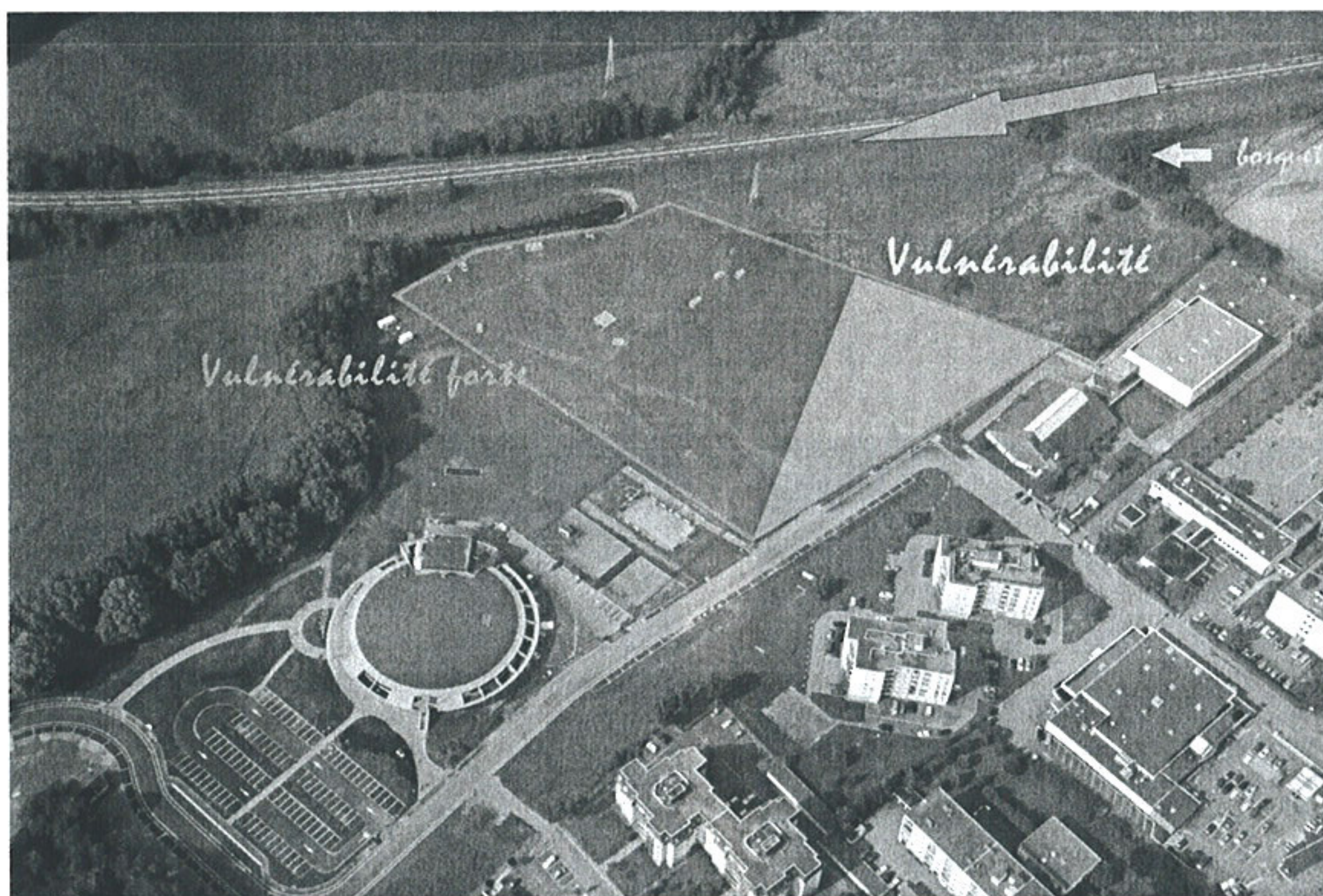
Précisons que les vues lointaines sont préservées en raison de la présence d'une ripisylve accompagnant le canal de la Bruche



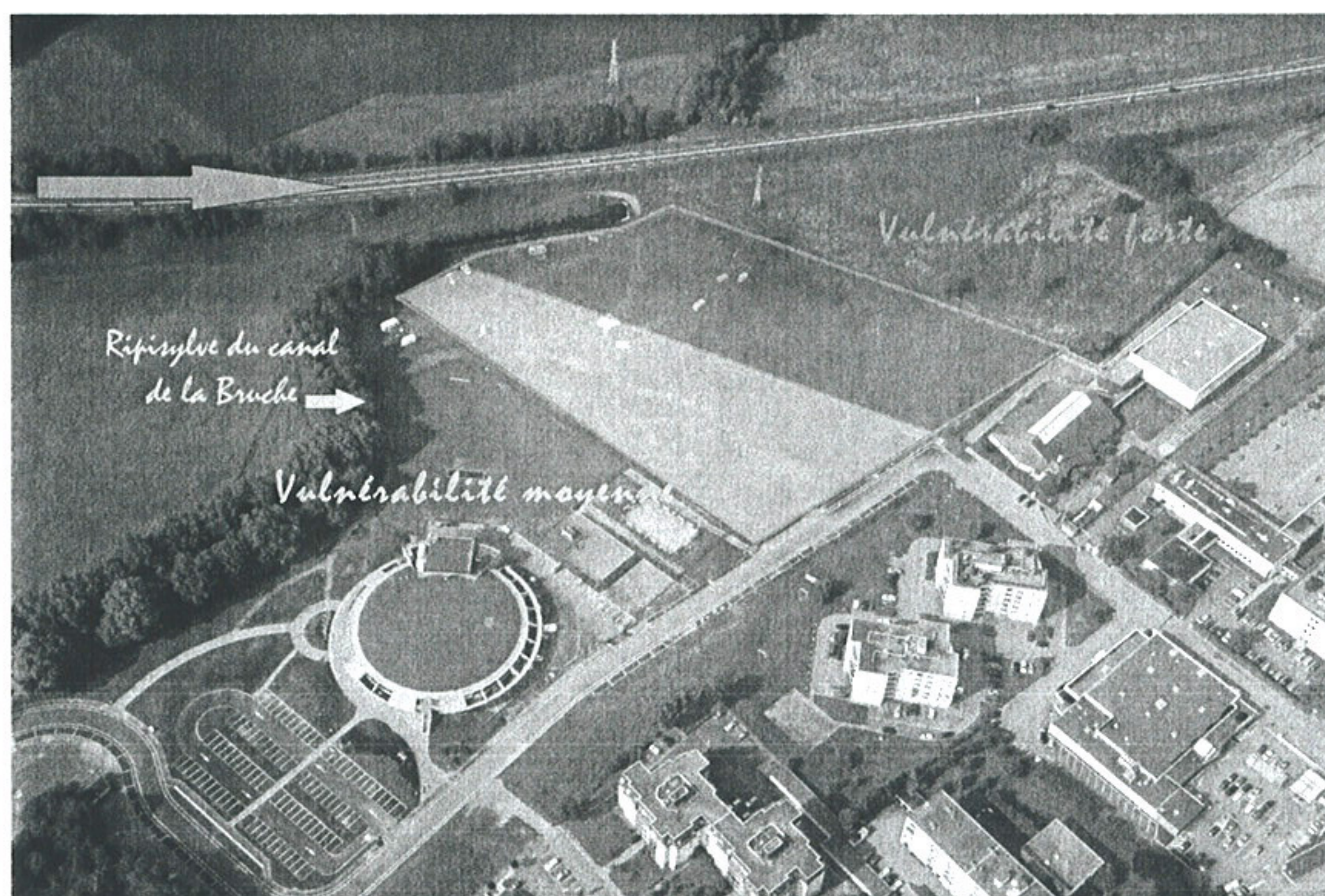
Vue du site depuis la RN1420 en arrivant depuis Molsheim

Au demeurant, quelque soit la direction d'approche, les vues directes vers le site rendent la majorité de sa superficie vulnérable d'un point de vue paysager.

Vulnérabilité en arrivant depuis Schirmeck



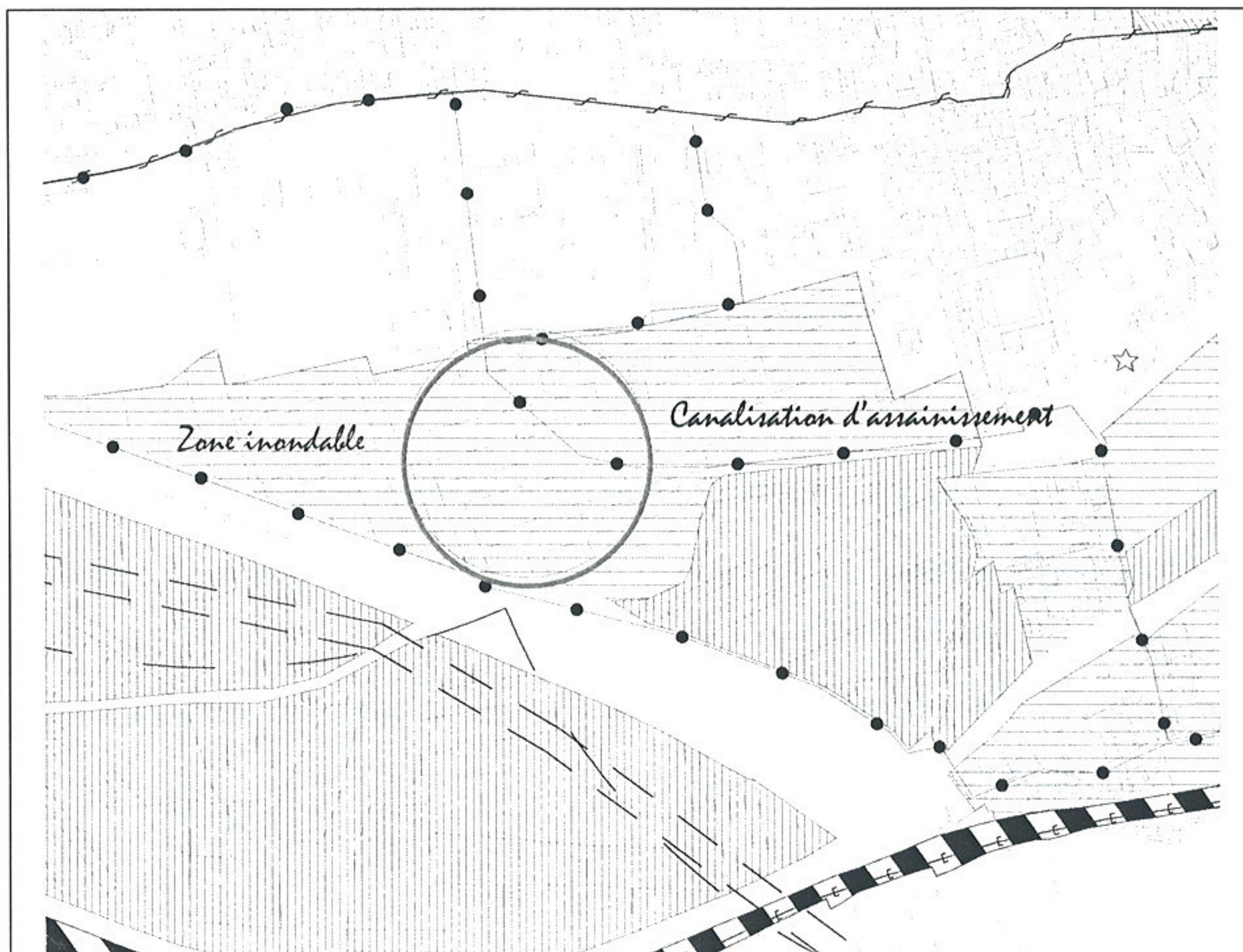
Vulnérabilité en arrivant depuis Molsheim



Les contraintes

Le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune prescription d'intérêt général.

Il est en revanche concerné par trois servitudes d'utilité publiques, sans que ces dernières ne remettent en cause le projet : le passage d'une canalisation d'assainissement, une zone inondable de niveau 4, et un périmètre classé des Monuments Historiques.



*Source : Jérôme Espargilière Urbanisme, Paysage Environnement et Aceif
Rapport de Présentation Dossier PLU arrêté le 15 mars 2007*

CHAPITRE II. JUSTIFICATIONS DU PROJET

1- JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX NUISANCES...

Phoniques

L'habitat ne sera pas autorisé dans le secteur.

Quant au personnel du centre commercial, il travaillera à l'intérieur du bâtiment et une distance de 40 mètres par rapport à la RN1420 sera maintenue en espace vert inconstructible, limitant les éventuelles nuisances sonores.

Olfactives

Aucune activité industrielle à l'origine de nuisances olfactives n'est présente.

La distance aux secteurs d'habitat

Le projet s'insère dans un site déjà largement voué aux équipements collectifs.

Rappelons que le supermarché actuel se situe déjà à proximité de l'ensemble de bâtiments collectifs implantés rue Mattfeld.

Le nouveau site d'implantation augmentera les distances de réciprocité entre ce secteur d'habitat et l'ensemble commercial.

2 - JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA SECURITE

Les accès

L'accès à la zone se fera par la route du Dôme récemment réalisée et qui a pris en compte les trafics générés par le projet. Ainsi, aucune transformation ne sera réalisée sur la circulation routière du secteur.

Estimation du trafic généré :

Le projet consiste à transférer le supermarché et la station-service sur un terrain aujourd'hui

vierge situé à une centaine de mètres derrière le supermarché actuel et à côté du collège et de la salle des fêtes le«Dôme».

Les entrées et sorties du parking du centre commercial se feront par la route du Dôme, qui relie la rue du Mattfeld à la rue du Docteur Schweitzer.

L'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraisons:

En moyenne, le magasin est ouvert 310 jours par an, selon les horaires suivants:

- Lundi à jeudi de 8h00 à 19h30;
- Vendredi de 8h00 à 20h00;
- Samedi de 8h00 à 19h00.

Tableau synthétique à partir des chiffres d'affaires et des paniers moyens:

Période	Situation actuelle (Panier moyen de 27,5€)	Situation future (Panier moyen de 31€)
Année	28 8400 clients	32 2581clients
Mois	2 4033 clients	26 882 clients
Semaine	6 008 clients	6 720 clients
Jour	858 clients	960 clients

Il peut être estimé que la réalisation du projet engendrera un flux moyen journalier de 102 clients supplémentaires. L'impact sera donc faible sur les flux routiers de desserte du projet.

Les camions de livraisons:

	ACTUELLEMENT		PROJETE	
	Nbre de livraisons/semaine	Tranche horaire	Nbre de livraisons/semaine	Tranche horaire
Livraison PGC (38tonnes)	3	Matin	6	Matin
Livraison frais (18tonnes)	5	15h-17h	6	Matin
Livraison directe (petite camionnette)	6	Journée	6	Journée
TOTAL livraisons par semaine	14		18	

L'extension du magasin nécessitera seulement quatre livraisons supplémentaires.

La qualité de la desserte routière en transport public ou avec des modes alternatifs:

Le bus scolaire du collège de Mutzig s'arrête à proximité du projet. Les trajets sont assurés par la société Voyages Schmitt à raison d'un ramassage scolaire le matin et de deux le soir. Les villes concernées par le ramassage scolaire sont: Oberhaslach, Niederhaslach, Still, Dinsheim, Heiligenberg et Urmatt.

Concernant les modes alternatifs, les clients peuvent aisément se rendre au magasin en vélo ou à pied.

La gestion du stationnement

Le potentiel de stationnement répond aux besoins générés par l'opération, en sachant que sa configuration se répercute sur les besoins en parking.

En effet, le positionnement en continuité du supermarché des quelques commerces connexes dégage une aire de stationnement commune à l'ensemble de l'opération.

Les besoins s'en trouvent donc légèrement diminués puisqu'un client pourra fréquenter les différentes enseignes sans changer de place de stationnement.

Un cumul des places nécessaires a donc été effectué pour arriver à un parc global de 204 places dont 8 pour les personnes à mobilité réduite.

3- JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA QUALITE ARCHITECTURALE

L'aspect des constructions

Remarque préalable : le terrain d'assiette étant situé dans le périmètre des Monuments Historiques, l'aspect extérieur de la construction a été défini en concertation et en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

L'objectif recherché est d'optimiser l'insertion dans le site de la future opération.

Le projet devrait modifier positivement le cadre de vie avec la création de son nouveau magasin. La SAS Schmitt Jean-Claude respectera les règles d'urbanisme en vigueur pour la réalisation de son projet et prendra en compte les préoccupations paysagères et environnementales. Un soin particulier sera accordé à l'intégration dans le paysage du bâtiment.

En conséquence, les couleurs vives et agressives seront interdites ; les teintes de bardage et de la menuiserie devront se situer dans des couleurs sobres et claires (tons ocres, beiges,...), de manière à aménager les perspectives visuelles.

La toiture présentera une teinte rappelant les couleurs des éléments naturels visibles en arrière plan : vert/brun.

Le bâtiment présentera une charpente métallique ; de larges vitrines présentant une ossature en aluminium laqué seront placées sur la façade avant des boutiques, face au parking.

Les éléments architecturaux verticaux seront soulignés par l'auvent de la galerie piétonne.

A la transparence des entrées et vitrines où dominant verre et aluminium laqué répondra le bardage métallique des bâtiments commerciaux, qui pourront être habillés d'un matériau rappelant un aspect plus naturel (bois, pierre,...).

Compte tenu de la configuration du site, le bâtiment, suffisamment visible depuis la RN1420, devra veiller à respecter une harmonie dans l'organisation des enseignes et limiter leur hauteur.

La hauteur des constructions

L'ensemble des boutiques sera de plain-pied, d'une hauteur à la base de l'acrotère ne dépassant pas 6,50 mètres, ce qui largement inférieur aux bâtiments environnants.

4- JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le terrain

Le terrain d'assiette du projet est pratiquement plat, il se situe autour de 190 mètres, sa configuration globale ne sera pas amenée à changer, si ce n'est pour « rattraper le niveau de la voirie ; ainsi, un remblaiement partiel de 0.70 à 1 mètre sera nécessaire.

Le cortège végétal accompagnant le canal de la Bruche, au Sud-Est de la parcelle, à proximité de la RD 1420 sera maintenu.

L'organisation de l'urbanisation et l'implantation des constructions

Afin de répondre à l'amélioration de l'offre commerciale mais également de pallier aux difficultés de fonctionnement du supermarché actuel (parking trop petit, pas de possibilité d'extension...), le programme prévoit :

- Le transfert de 1500 m² de surface de vente du supermarché actuel, un changement d'enseigne et son extension de 700 m² ;
- La création de quatre boutiques de 300 m² chacune.

L'organisation globale de l'urbanisation s'inscrira dans la continuité de l'existant, notamment dans le choix de la signalétique et du mobilier urbain. Le futur bâtiment sera positionné de manière à préserver également une continuité visuelle entre sa façade et la rue Mattfed. Ce prolongement visuel ainsi créé sera accompagné d'un cheminement piéton.

La réalisation de voirie sur le projet viendra s'articuler sur la voirie existante, de même pour les raccordements de tous les réseaux sur cette même zone.

Compte tenu de la configuration du site plaçant la majorité de sa superficie dans une zone de grande vulnérabilité paysagère, l'implantation de la construction s'est faite dans un esprit « d'ouverture » vers la ville, en vis-à-vis du »Dôme «.

Cette implantation créera une barrière visuelle depuis l'Est de la RN1420, barrière que l'on aurait retrouvé depuis l'Ouest en inversant cette implantation.

La silhouette rectangulaire du bâtiment principal sera adoucie et prolongées sur les côtés par des lignes arrondies, sous forme de galeries commerciales et où seront implantées les boutiques.

La galerie couverte, rythmée par une trame régulière de poteaux fédère l'ensemble et assurera la continuité visuelle.

La liaison douce existante le long du canal, itinéraire de promenade appréciée par les marcheurs, sera maintenue.

L'accès

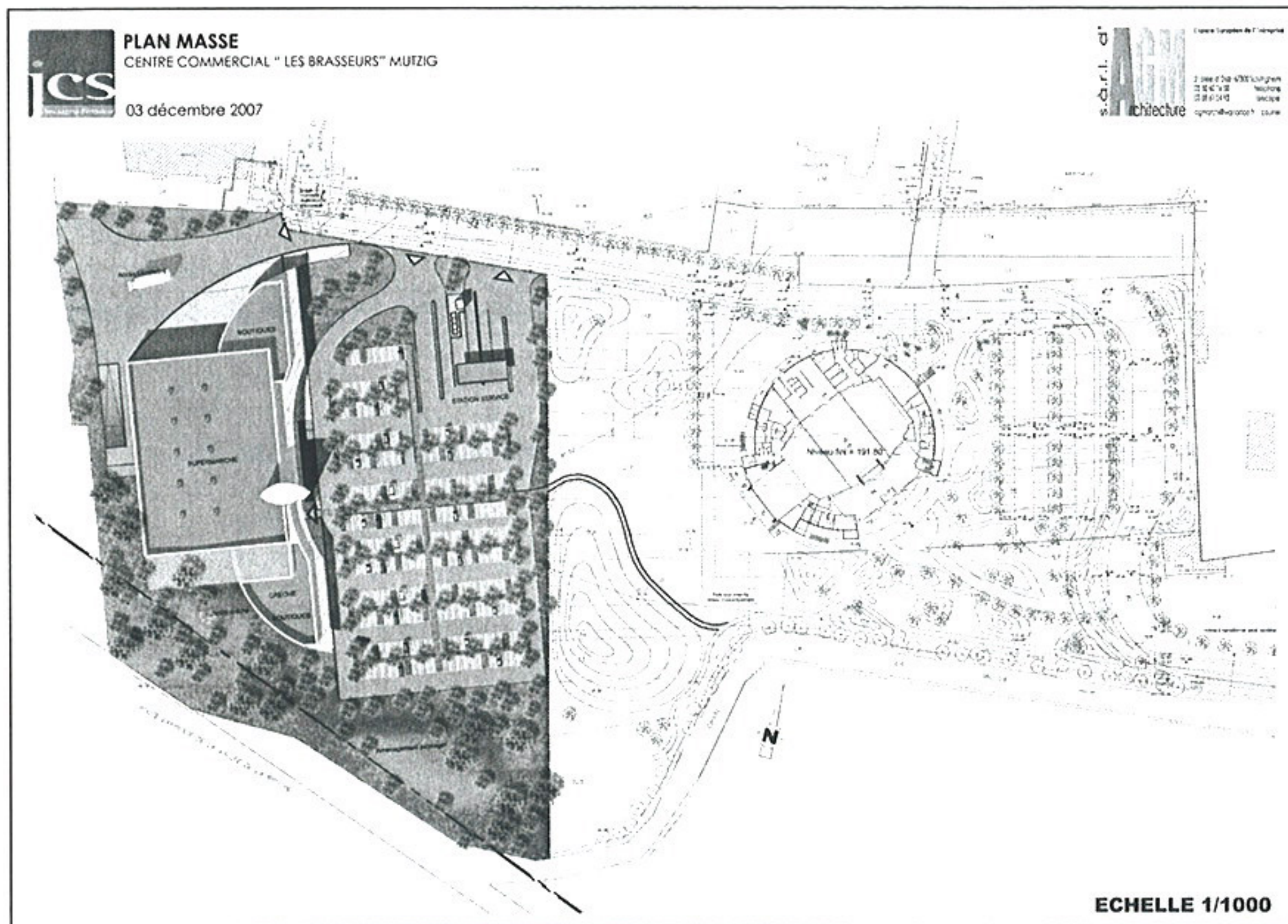
Le centre commercial sera accessible uniquement par le Nord : dans le prolongement de la rue Mattfeld pour les livraisons et par la rue du Dôme pour l'accès au centre commercial.

Afin d'assurer un bon fonctionnement de la zone, la stations-service se trouvera à l'entrée du site, dans la partie Nord-Est du terrain d'assiette.

Le projet ne présente pas de modification pour les réseaux de circulation, il se greffera à la route du Dôme - récemment aménagée, pour une entrée et une sortie.

PLANS DE COMPOSITION

- à titre illustratif -



PERSPECTIVE AXONOMETRIQUE
CENTRE COMMERCIAL "LES BRASSEURS" MUTZIG



PHOTO-MONTAGE

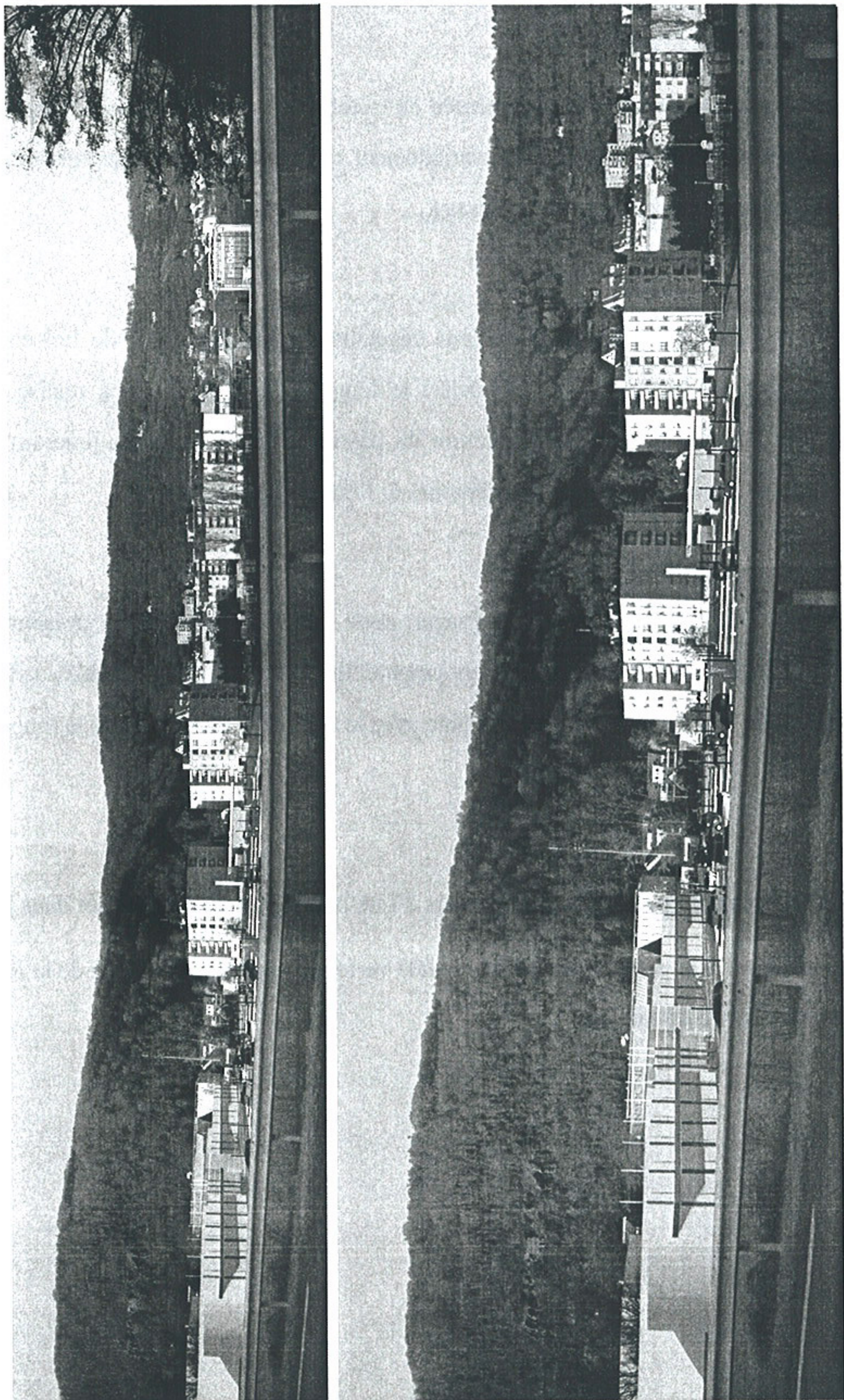
- à titre illustratif -



PERSPECTIVE DEPUIS LA VOIE EXPRESS
CENTRE COMMERCIAL " LES BRASSEURS " MUTZIG

16 décembre 2007

ACH
Architecture
s.d.r.l. p.
Espace Commercial de l'Entreprise
2, rue d'Yso 67000 Schiltigheim
03 88 61 14 00 - Télécopie
03 88 61 24 15
agences@ach-architecture.com



Principes d'implantation de la végétation

Si le terrain actuel ne comporte pratiquement aucune végétation, le programme présente une forte dimension paysagère :

L'aire de stationnement sera agrémentée de plantations d'arbres à haute tige, couplés d'une frondaison basse, d'essences préférentiellement champêtres telles que aubépine, cornouiller, viorne, troène, fusain, frêne, houx, sureau,...

Les abords du projet seront également végétalisés : un alignement de boisement (arbres à hautes tiges à l'exception des résineux) le long de la RN1420 sera réalisé de manière à structurer l'espace et favoriser la lecture du paysage. Ces plantations joueront également un rôle de transition l'espace agricole alentours et l'ensemble commercial.

Précisons que, outre son intérêt paysager, cette bande de plantations présentera un intérêt écologique (limitation du ruissellement, maintien de l'écosystème local,...). Elle permettra également de créer une continuité végétale avec la ripisylve déjà présente le long du canal de la Bruche.

Ces aménagements paysagers sont garants d'une bonne insertion du projet dans le site.

Notons en outre la préservation d'une bande verte inconstructible le long de la RN1420, d'une largeur d'environ 40 mètres.

CHAPITRE III : TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

Le document d'urbanisme s'appliquant sur le territoire du projet est le Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur d'étude est actuellement classé en zone IAUF dédié aux équipements recevant du public et services à la population.

Rapport de présentation et Règlement

Toute référence à la nécessité d'une étude d'Entrée de ville pour lever la marge non-aedificandi de 100 mètres dans ce secteur sera supprimée et la présente étude sera annexée au PLU.

Plan de Zonage

Une distance d'implantation de 40 mètres par rapport à l'axe de la RN1420 figura sur les documents graphiques, ainsi que des plantations à réaliser le long de cet axe.

PLAN DE ZONAGE MODIFIE

