

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

MARS 2012

1. PREAMBULE	7
1.1. LES DIFFERENTES ETAPES DE LA PLANIFICATION URBAINE	7
1.2. LE CONTEXTE LEGISLATIF DU PLU	7
1.3. LES OBJECTIFS	8
1.4. LES BESOINS EXPRIMES PAR LA MUNICIPALITE.....	8
2. LA GEOGRAPHIE	11
2.1. LA SITUATION.....	11
2.2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE.....	13
2.3. CLIMAT	13
2.4. HYDROLOGIE.....	14
2.5. TOPOGRAPHIE	17
2.6. CONCLUSION	18
3. LA POPULATION	21
3.1. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	21
3.2. RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION	22
3.3. L'ÉVOLUTION DES MENAGES.....	23
3.4. LA MOBILITE DE LA POPULATION	24
3.5. LA POPULATION ACTIVE	25
3.6. LE CHOMAGE.....	29
3.7. CONCLUSION	30
4. L'HISTOIRE DE LA COMMUNE.....	33
4.1. TOPONYMIE.....	33
4.2. PASSE DE MUTZIG	33
4.3. L'ARCHEOLOGIE.....	35
4.4. MONUMENTS HISTORIQUES.....	37
4.5. LE PATRIMOINE COMMUNAL	41
4.6. CONCLUSION	45
5. LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	49
5.1. L'UTILISATION DU SOL	49
5.2. LE PAYSAGE	56
6. L'URBANISATION DE LA COMMUNE	59
6.1. ÉVOLUTION DE L'URBANISATION	59
6.2. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI.....	62
6.3. RESEAU VIAIRE.....	71
6.4. LE PARC DE LOGEMENTS	74
6.5. LESEQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES	78
6.6. LES INFRASTRUCTURES	84
7. LES ENJEUX	89
7.1. LA DEMOGRAPHIE	89
7.2. L'URBANISME.....	90
7.3. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE.....	91
7.4. L'ECONOMIE.....	92
7.5. ESPACES PUBLICS	93
8. LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT.....	97
8.1. HABITAT & ECONOMIE.....	97
8.2. PAYSAGE & ENVIRONNEMENT.....	98
9. LES CHOIX D'AMENAGEMENT	101
9.1. LES PRINCIPES DE BASE	101

Modification du plan local d'urbanisme de Mutzig - Rapport de présentation –	4
9.2. LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	101
9.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	101
9.4. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE.....	101
9.5. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE.....	102
10. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	115
10.1. LES ZONES URBAINES	115
10.2. LES ZONES A URBANISER	126
10.3. LA ZONE AGRICOLE	130
10.4. LES ZONES NATURELLES	131
10.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	131
11. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	135
11.1. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	135
11.2. LES IMPLICATIONS ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	137
11.3. LES MOYENS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	138
12. BIBLIOGRAPHIE.....	141

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire de la commune -

l'urbanisation de la commune -

les enjeux & objectifs -

les hypothèses d'aménagement -

les choix d'aménagement -

la traduction réglementaire des choix -

les effets du projet sur l'environnement -

la bibliographie -

1. PREAMBULE

1.1. LES DIFFERENTES ETAPES DE LA PLANIFICATION URBAINE

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.

1.2. LE CONTEXTE LEGISLATIF DU PLU

Selon la Loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et à l'article 6 du Décret n°2001-260 du 27 mars 2001, le Plan d'Occupation des Sols, à l'occasion de cette révision se transforme en Plan Local d'Urbanisme.

Il repose sur des objectifs différents. La planification nécessitée par cette démarche doit se faire selon les préceptes du «Développement Durable»:

- assurer la diversité du territoire,
- assurer l'économie du territoire,
- assurer la mixité de la population,
- valoriser l'économie des déplacements,
- préserver la santé publique,
- assurer la protection de l'environnement,
- favoriser la démocratie locale.

Les services de l'état sont chargés de contrôler si les projets de Plans Locaux d'Urbanisme sont conformes à ces grands principes.

La politique de développement et d'aménagement du territoire de Mutzig disposée dans ce dossier traduit la volonté communale. Elle a été définie dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L 221.1 du code de l'Urbanisme.

1.3. LES OBJECTIFS

Les objectifs de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme sont de fournir aux élus d'une collectivité des outils pour mettre en oeuvre leur politique d'aménagement et de développement de leur commune dans le cadre des grands principes de la loi SRU qui sont rappelés ci dessus.

Les objectifs de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Mutzig sont :

- de définir les enjeux du développement de la ville pour les années à venir,
- de définir les objectifs à poursuivre selon les enjeux arrêtés,
- de formaliser et de cartographier les actions et projets nécessaires à la réalisation des enjeux et objectifs arrêtés après concertation de la population et des personnes publiques associées.

1.4. LES BESOINS EXPRIMES PAR LA MUNICIPALITE

La municipalité a exprimé le besoin :

- de mieux gérer son développement urbain,
- de maîtriser la forme urbaine de la ville et son rythme de développement,
- de maîtriser les mutations qui se préparent sur des espaces en attente d'affectations nouvelles,
- de préserver et valoriser la qualité de son paysage naturel et urbain.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<i>préambule -</i>
<i>la géographie -</i>
<i>la population -</i>
<i>l'histoire de la commune -</i>
<i>le territoire de la commune -</i>
<i>l'urbanisation de la commune -</i>
<i>les enjeux & objectifs -</i>
<i>les hypothèses d'aménagement -</i>
<i>les choix d'aménagement -</i>
<i>la traduction réglementaire des choix -</i>
<i>les effets du projet sur l'environnement -</i>
<i>la bibliographie -</i>

2. LA GEOGRAPHIE

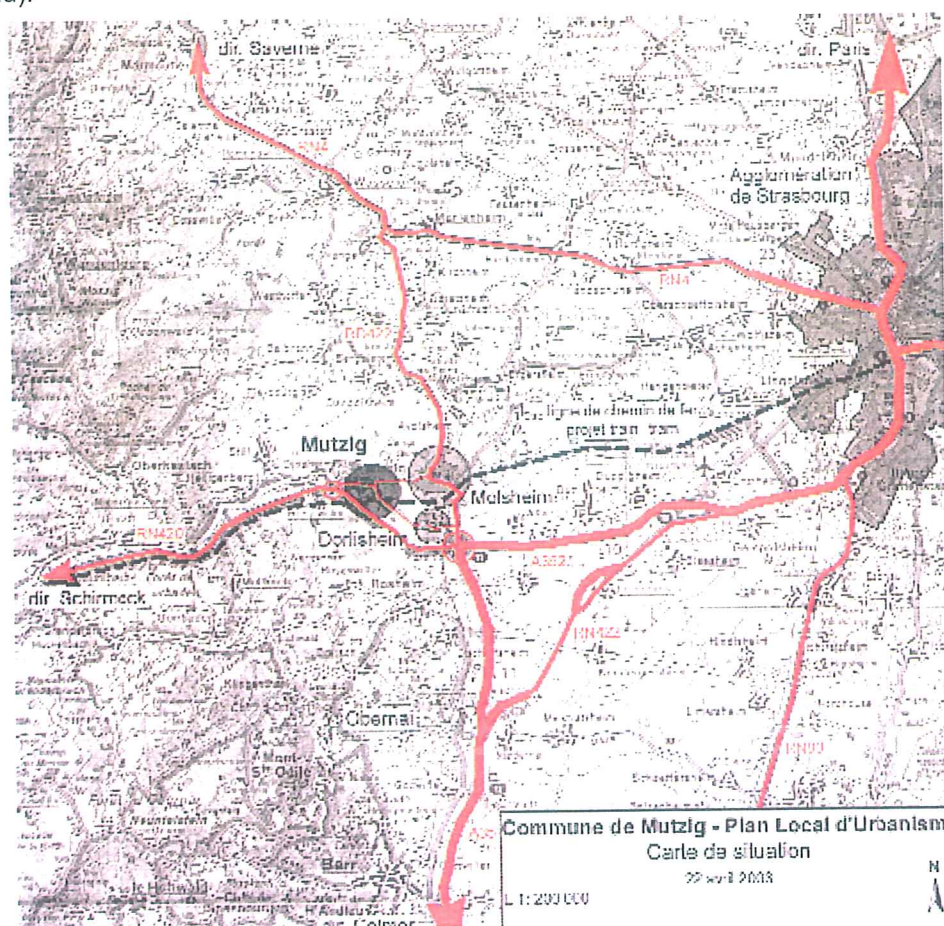
2.1. LA SITUATION

2.1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

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 les communes de Sélestat et de Colmar situées 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.

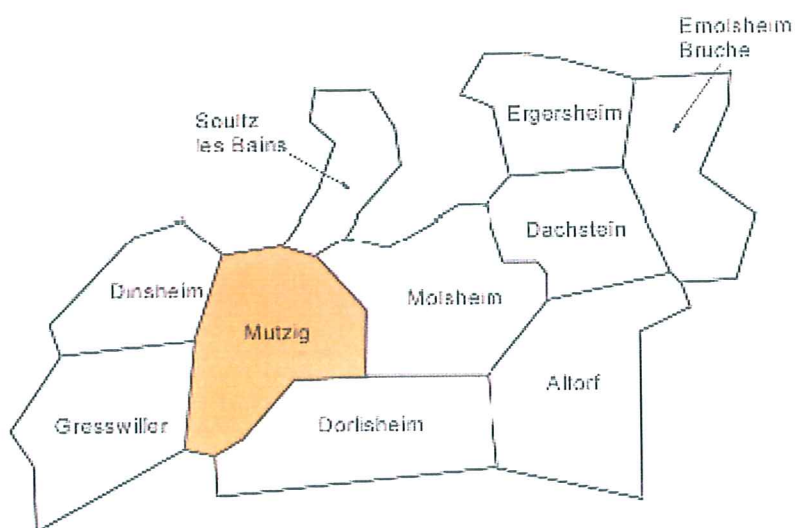
Le relief des Vosges, par contre, forme une barrière naturelle pour le développement géographique de la région. En effet, les liaisons vers l'Ouest (RD 1420) sont moins performantes que celles vers le bassin rhénan, bien que des projets de renforcement des infrastructures existantes soient à l'étude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



2.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig est composée de 14 communes dont Molsheim est le chef-lieu. Avec 31 558 habitants (données 1999), elle est la troisième intercommunalité du département en taille de population. Plus de la moitié de la population est concentrée sur l'agglomération de Molsheim – Mutzig, ce qui rend la géographie de la communauté de communes hétérogène. En effet, l'agglomération de Molsheim-Mutzig est marquée par un fonctionnement urbain, tandis que les autres communes sont plutôt rurales.

Communauté de Communes de Molsheim - Mutzig et Environs



Les communes de la Communauté de Communes

Molsheim	9497 habitants
Mutzig	6039 habitants
Duttlenheim	2410 habitants
Dorlisheim	2186 habitants
Ermlsheim/Bruche	1704 habitants
Duppigheim	1503 habitants
Dinsheim/Bruche	1361 habitants
Gresswiller	1375 habitants
Dachstein	1503 habitants
Altorf	1112 habitants
Ergersheim	944 habitants
Wolxheim	870 habitants
Avolsheim	699 habitants
Soultz-les-Bains	693 habitants

Données du site officiel de la Communauté de Communes collectées en juillet 2006

2.2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Situé en limite entre le fossé rhénan et le plateau lorrain, le ban communal est réparti entre trois formations géologiques :

- les collines sous-vosgiennes composées des alternances grès-calcaire et marno-calcaires,
- les alluvions sablo-caillouteuses de la Bruche,
- des terrasses loessiques autour d'Hermolsheim.

Sur le versant méridional du "Felsbourg" (à l'Ouest de l'agglomération), les formations de roches gréseuses sont toujours soumises à l'érosion. Malgré la couverture végétale au pied du "Felsbourg", ces érosions constituent un risque de chute de pierres et de glissements d'éboulis (cf. Carte des contraintes).



La transition de la plaine alsacienne aux collines sous-vosgiennes vue des coteaux du "Mutzigberg".

2.3. CLIMAT

Situé à l'entrée de la vallée de la Bruche, Mutzig bénéficie du climat de la plaine alsacienne avec une influence montagnarde. Les précipitations annuelles se situent autour de 800 mm (moyenne de trente ans) bien réparties dans l'année.

La température moyenne annuelle est de 9° avec la période la plus chaude en août (température moyenne mensuelle 13,9°C) ainsi que les basses températures en janvier (température moyenne -1,0°C). Sur les terrains en plaine, le risque de gelées précoces et tardives est important.

Par contre, grâce au goulet d'étranglement constituant l'entrée de la vallée de la Bruche, Mutzig bénéficie d'une bonne circulation d'air qui assure un bon renouvellement de l'air urbain pendant les périodes chaudes.

2.4. HYDROLOGIE

2.4.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES ZONES INONDABLES

La Bruche, rivière de moyenne montagne avec un bassin versant d'environ 800 km², traverse le ban communal au Sud du centre ancien. Dans le passé, plusieurs crues, dont la crue de 1990 (crue cinquantennale), ont endommagé des bâtiments de la ville. Le périmètre décrit, en application de l'article R111-3 du code l'urbanisme, valant PPR en vigueur (arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992) couvre une surface de 104 hectares, représentant la majorité des terrains dans la plaine. 76 hectares sont classés en zone I dans laquelle toute nouvelle construction est exclue. Les zones IV couvrent une surface de 28 hectares. Dans cette zone, les constructions peuvent être admises sous réserve de respecter des prescriptions spéciales (cf. l'encadré " Les quatre zones du PPR ").



La Bruche au niveau de l'agglomération de Mutzig

Suite à la crue de 1990, la commune a prévu plusieurs aménagements pour protéger les habitations existantes dans les zones inondables. D'après une étude menée en 1996, ces aménagements n'auront pas d'impact sur le régime d'écoulement de la Bruche ainsi que sur les communes voisines. Aucun de ces aménagements n'a été réalisé jusqu'à présent.

Les débits de pointe par période de retour:

Crue décennale: 86m³/s.

Crue de février 1990 : 260m³/s. Période de retour 50 ans.

Crue centennale : 300m³/s.

Les quatre zones du PPR (d'après le document graphique de l'Arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992) :

Zone I	Toutes constructions interdites sauf exceptions précisées au titre II de l'arrêté sous réserve du respect de prescriptions spéciales.
Zone II	Toutes constructions interdites sauf bâtiments à usages purement agricoles et exceptions précisées au titre III de l'Arrêté sous réserve du respect de prescriptions spéciales.
Zone III	Toutes constructions interdites sauf constructions et travaux concernant les bâtiments liés à l'exploitation agricole y compris le logement des exploitants agricoles et exceptions précisées au titre IV de l'Arrêté sous réserve du respect des prescriptions spéciales.
Zone IV	Toutes constructions possibles sous réserve du respect des réglementations définies par l'arrêté préfectoral et le décret n° 2002-202 du 13 février 2002.

Aménagements projetés à MUTZIG :

- Restauration du seuil Couleau.
- Réfection de la berge entre la passerelle d'Hermolsheim et le pont de la RD 392.
- Déblaiement d'atterrissement en aval de la pile du pont de la RD 392.

Coûts des aménagements: 427 000 euros H.T (valeur 2003).



Le Canal Couleau.



La crue de 1990 en aval de l'agglomération.

Entretien :

L'entretien des berges et des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires riverains conformément au Code de l'Environnement (L.215-2, L.215-14 et L.432-1). La Communauté de Communes peut toutefois se substituer au propriétaire riverain du cours d'eau pour assurer les travaux d'entretien qui présenteraient un caractère d'intérêt général ou d'urgence. Dans ce cas, c'est le Comité de Gestion Bruche-Mossig qui s'en charge au nom de la Communauté de Communes.



Zone cartographiée comme potentiellement inondable, rue des Prés (zone PPR IV).

2.4.2. LES EAUX SOUTERRAINES

Lors des périodes de recharge, l'infiltration des eaux de la Bruche est susceptible de polluer la nappe phréatique. Notamment les ressources en eau potable sont sensibles à cette pollution des eaux superficielles.

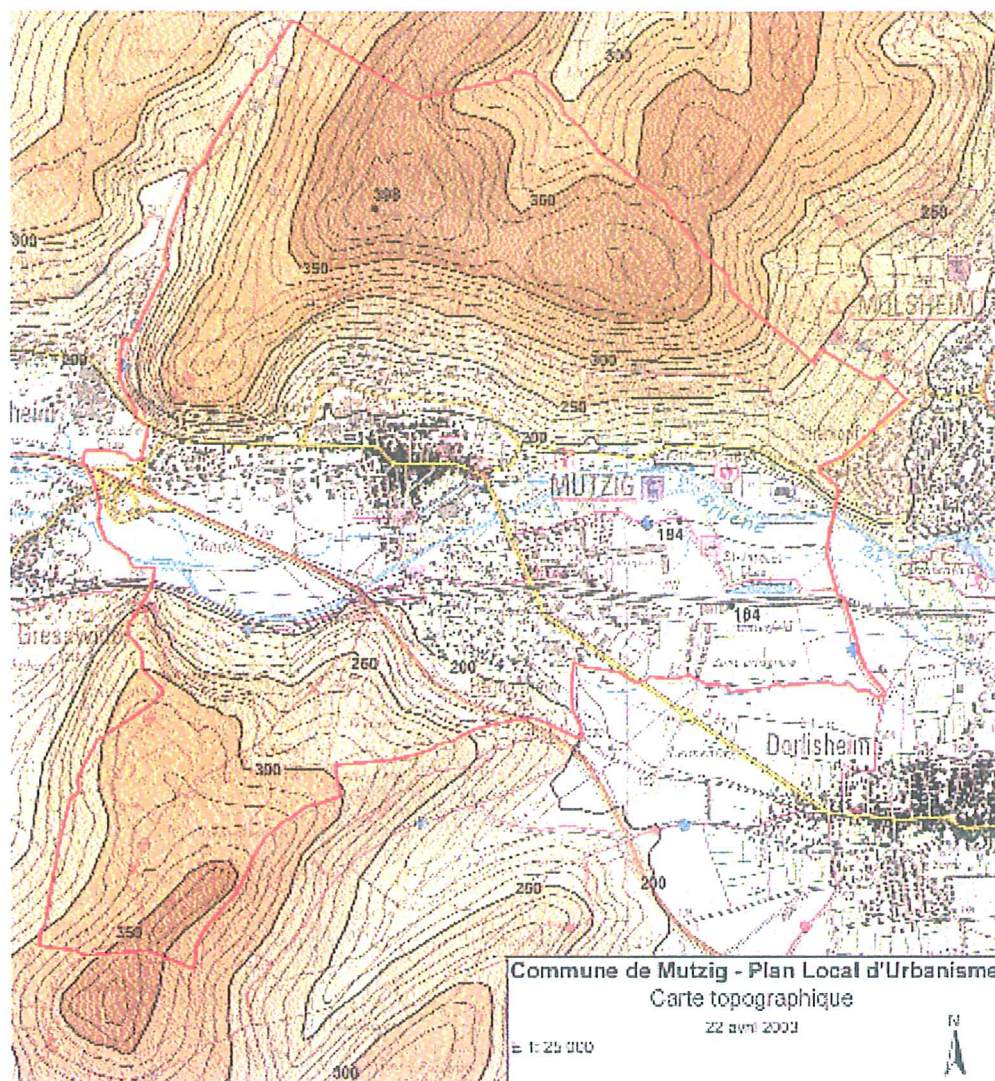
Le territoire communal comporte six sites de forage distincts : les cinq forages de Mutzig-Striekopf et celui de l'Hôpital. La commune est soumise à la servitude d'utilité publique résultant de l'instauration de périmètre de protection autour de ces forages. Ces équipements gérés par le Syndicat des Eaux de Molsheim et Environs alimentent en eau potable la population du Syndicat. Cependant, le périmètre de protection rapprochée du forage de l'hôpital qui est le plus proche du centre ville n'est plus utilisé pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

2.5. TOPOGRAPHIE

Les altitudes varient entre 184 m dans la vallée de la Bruche et 398 m sur le "Mutzigberg" surplombant la vallée au Nord de l'agglomération. À l'extrême sud du ban communal, le massif du "Dreispietz" s'élève à une altitude de 350 m. Dans l'agglomération de Mutzig, le dénivelé varie entre 185 et 250 m. Des extensions pavillonnaires et des maisons isolées des coteaux du "Mutzigberg" sont situées jusqu'à 300 m d'altitude.

Environ 35% de la superficie communale est située dans la plaine (295 ha). Un tiers de cette surface sont des terrains inondables dont la plus grande partie est classée en zone inconstructible par le Plan de Prévention des Risques (cf. Hydrologie).

La topographie constitue une forte contrainte pour des futures urbanisations. Au-dessus d'une certaine altitude, les infrastructures d'alimentation en eau et de protection incendie sont très difficiles à installer et représentent des investissements très importants. De plus, les impacts paysagers d'une urbanisation sur les hauteurs du ban sont nettement plus forts. De même, les contraintes de construction sont beaucoup plus lourdes.



2.6. CONCLUSION

La ville de Mutzig se caractérise par une géographie particulière :

- Un ban communal restreint (moins de 840 ha),
- Un relief chahuté entre la vallée de la Bruche et les contreforts du massif vosgien,
- Des contraintes hydrographiques très présentes du fait du comportement torrentiel de la Bruche.

L'étroitesse du ban communal et la configuration encaissée du territoire ont généré un tissu bâti dense et propice à un développement de modes de déplacements autres que la voiture.

La ville de Mutzig est bien desservie tant par la route que par le train.

Son implantation en entrée de la vallée de la Bruche et sur les contreforts vosgiens offre un paysage de grande qualité.

Cette configuration en fait un territoire attractif et, de ce fait, soumis à de fortes sollicitations pour des installations de logements.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire de la commune -

l'urbanisation de la commune -

les enjeux & objectifs -

les hypothèses d'aménagement -

les choix d'aménagement -

la traduction réglementaire des choix -

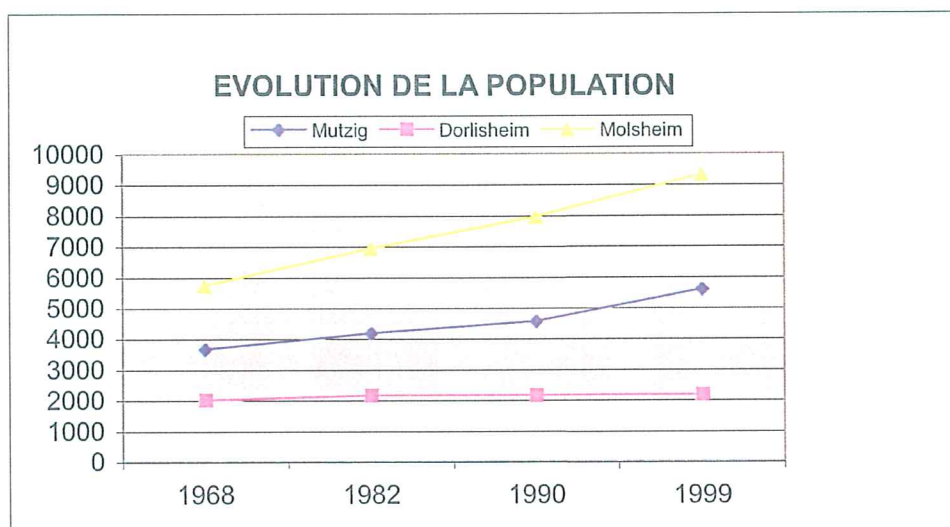
les effets du projet sur l'environnement -

la bibliographie -

3. LA POPULATION

3.1. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Entre 1968 et 1995, Mutzig a gagné 1880 habitants soit 51% de sa population actuelle. La plupart des accroissements de la population sont dus aux grandes opérations immobilières des années 1990 apportant 1032 habitants. En 1999, Mutzig compte 5586 habitants. Cette progression a continué entre 1999 et 2006 avec un apport de 390 habitants supplémentaires qui a porté la population à 5976 habitants.

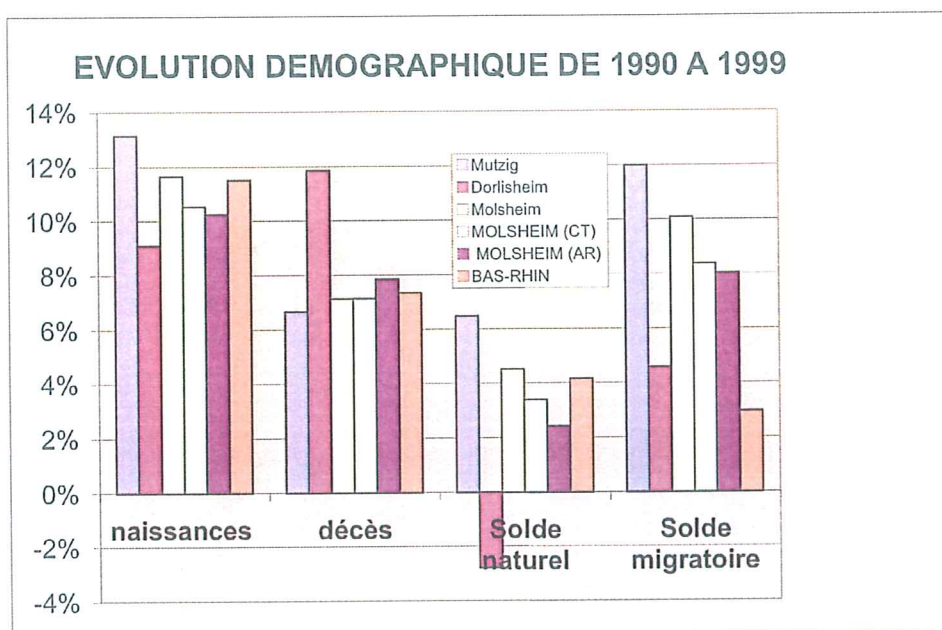


La croissance soutenue depuis les années 1960 est en grande partie liée au marché de l'emploi local connaissant un essor important grâce à une croissance économique au-dessus de la moyenne régionale et nationale. Outre l'économie locale, la situation proche de Strasbourg engendre une forte pression démographique. En effet, depuis les années après guerre, les infrastructures de déplacement facilitent de plus en plus la navette entre la ville et le bassin d'emploi strasbourgeois.

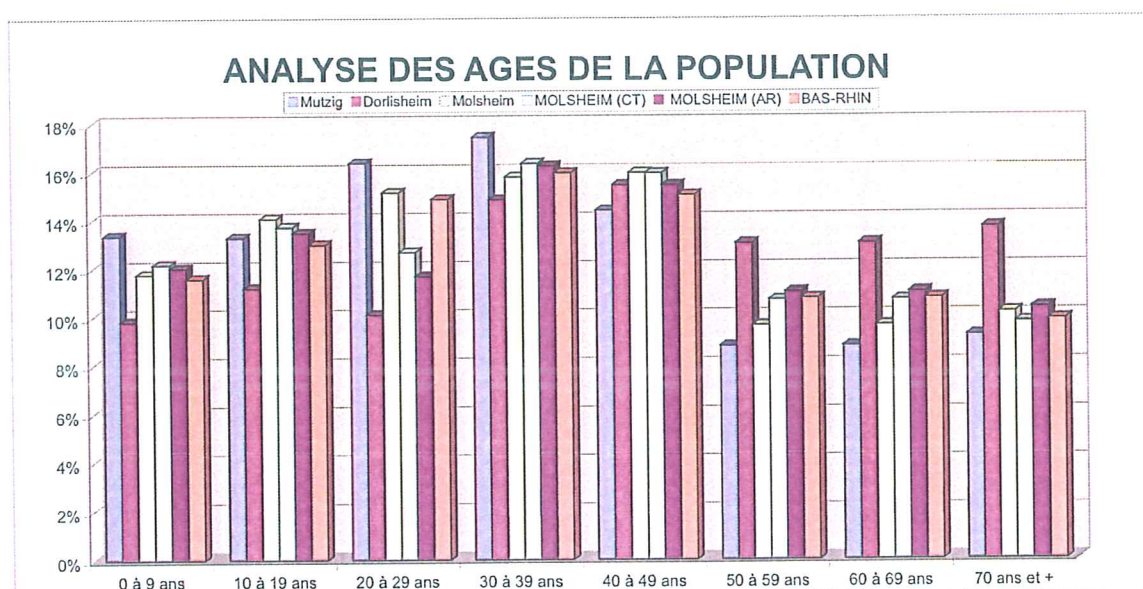
(Sources : INSEE 1999-2006 , PLH - Communauté de Communes de la Région de Molsheim - Mutzig 2000.)

3.2. RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

Le pôle économique et d'habitat de l'agglomération Mutzig-Molsheim attire un grand nombre de citadins séduits par la ruralité proche et le caractère urbain de ces deux communes. Cette situation provoque un flux migratoire largement positif qui s'associe à une dynamique démographique naturelle déjà très favorable.

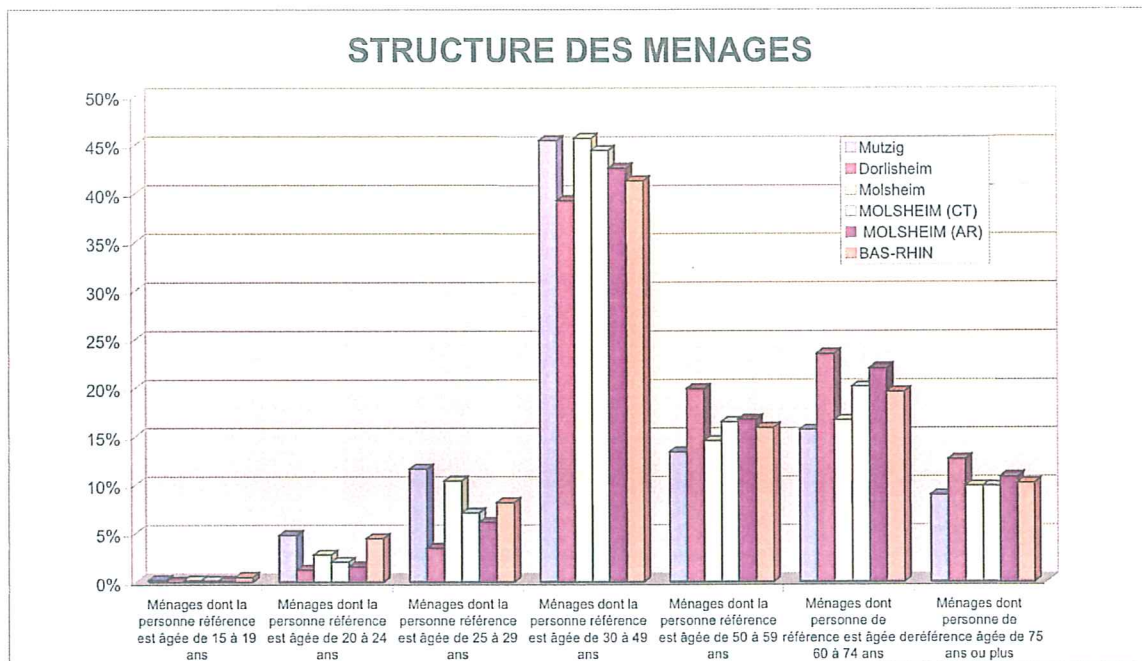


Le solde naturel est lié à la forte présence de familles jeunes (taux élevé de tranches d'âges entre 20 et 39 ans) et se confirme également par une proportion d'enfants et d'adolescents relativement importante.



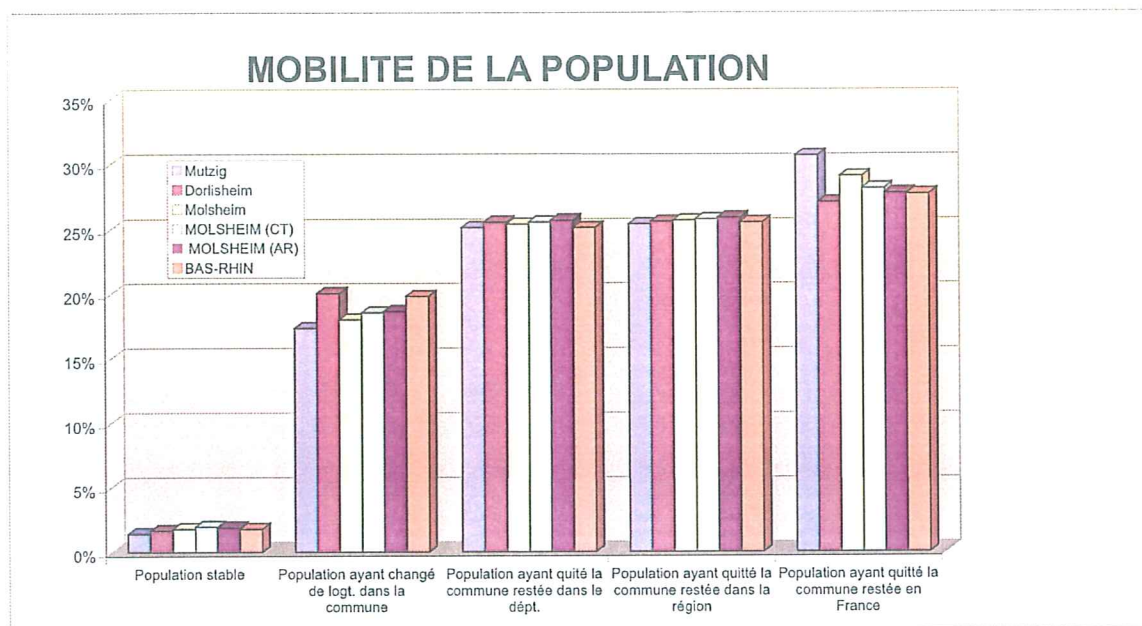
3.3. L'EVOLUTION DES MENAGES

De même, les ménages dans la commune sont relativement jeunes. La majorité des personnes de référence ont entre 30 et 49 ans. De plus, les ménages représentés par une population en début de carrière professionnelle (entre 20 et 29 ans) sont fortement représentés comparés à la moyenne départementale.



3.4. LA MOBILITE DE LA POPULATION

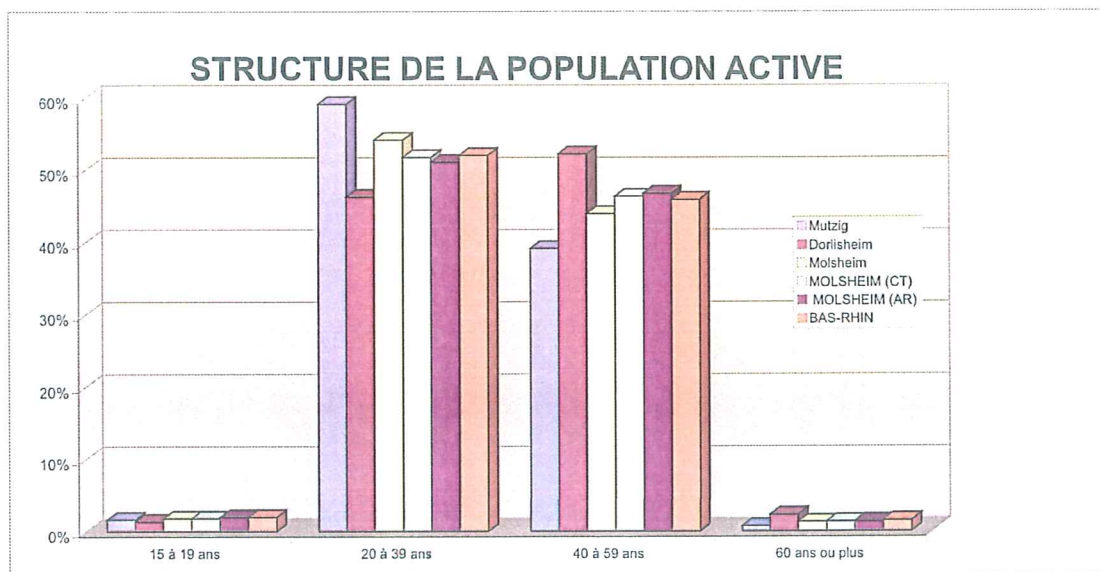
En ce qui concerne la mobilité, le taux relativement faible de population stable ainsi qu'un fort mouvement vers l'extérieur du département s'explique par les mutations des militaires stationnés à Mutzig. Cette variation par rapport à la moyenne départementale est cependant peu significative vis-à-vis de la forte croissance démographique de la commune.



3.5. LA POPULATION ACTIVE

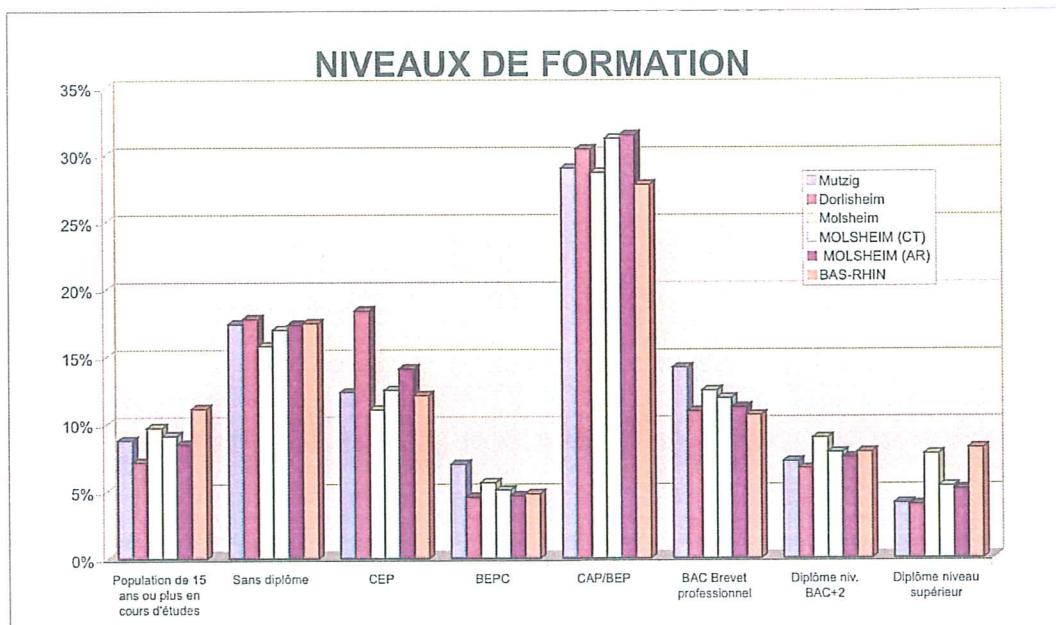
3.5.1. LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

La structure de la population active correspond à la structure démographique de l'ensemble de la population. En effet, les jeunes en début de carrière professionnelle représentent 59% de la population active tandis que les actifs à partir de 40 ans sont sous représentés par rapport à la moyenne départementale.



3.5.2. LES NIVEAUX DE FORMATION

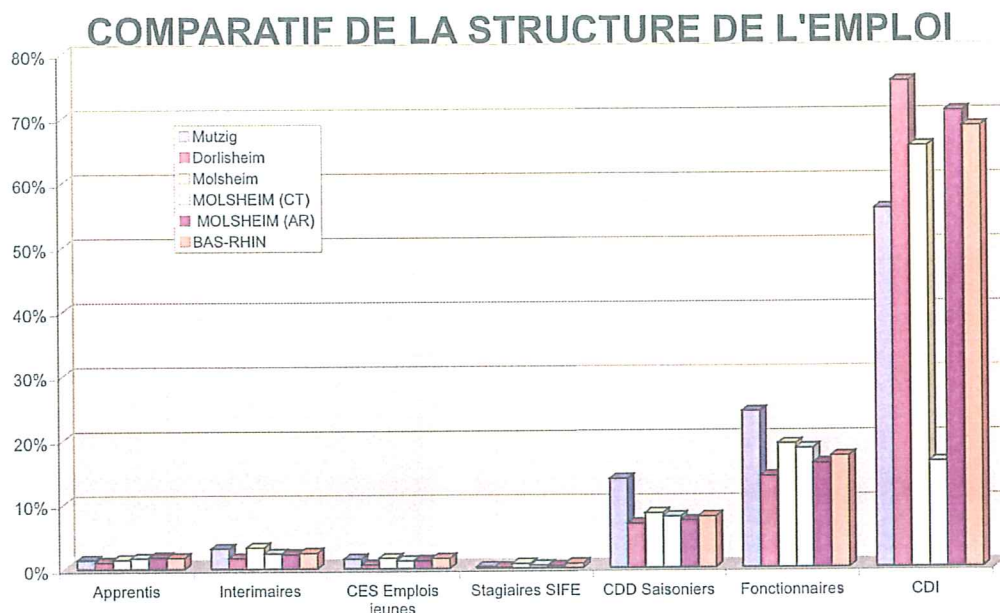
L'analyse des niveaux de formation fait remarquer une forte proportion des professions manuelles (CEP, BEPC, CAP/BEP et BAC/Brevet professionnel). En revanche, le taux des diplômes supérieurs paraît relativement faible par rapport à celui du Bas-Rhin, ce qui s'explique par la prépondérance de l'habitat social sur la commune et une forte demande en main-d'oeuvre ouvrière pour l'industrie du bassin d'emploi.



Du fait du taux élevé de militaires à Mutzig, plus de 24% de la population active est composée de fonctionnaires contre 17% dans le département.

3.5.3. LA STRUCTURE D'EMPLOI

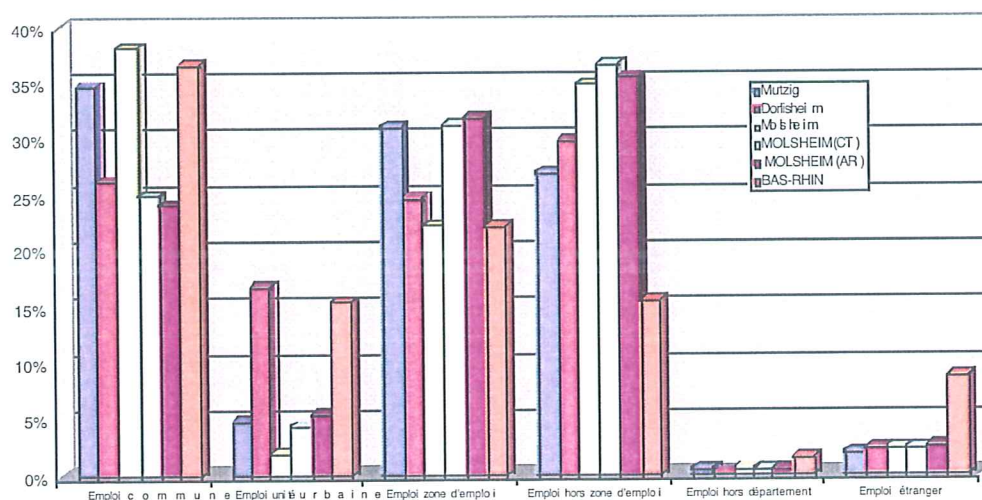
L'analyse de la structure de l'emploi révèle également une forte présence d'emplois précaires au détriment des emplois stables (contrats à durée indéterminée). Une partie importante des actifs de Mutzig travaillent pour les agences d'intérim de Molsheim.



3.5.4. LA LOCALISATION DES EMPLOIS

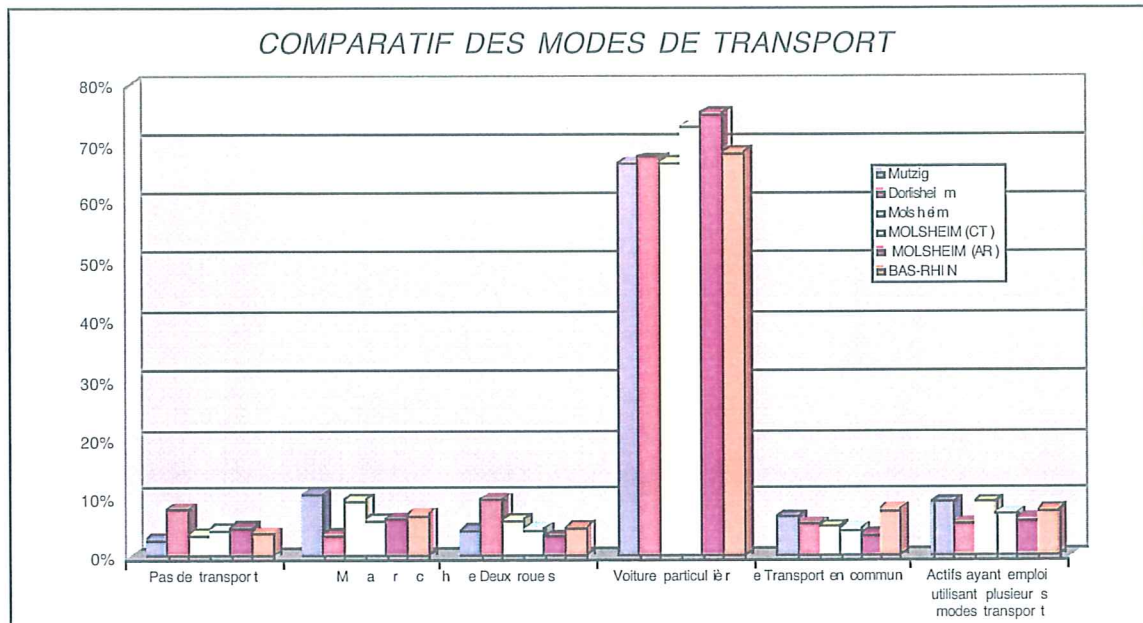
Comparée à celle des communes voisines, la population active de Mutzig s'oriente relativement peu vers le bassin d'emploi strasbourgeois ce qui est révélé par le taux relativement faible de travailleurs hors zone d'emploi (cf. graphique). La plus grande partie de la population active travaille dans la commune (environ 35%) et dans la zone d'emploi (environ 31%). Un des plus grands employeurs de la ville est l'armée.

LOCALISATION DES EMPLOIS



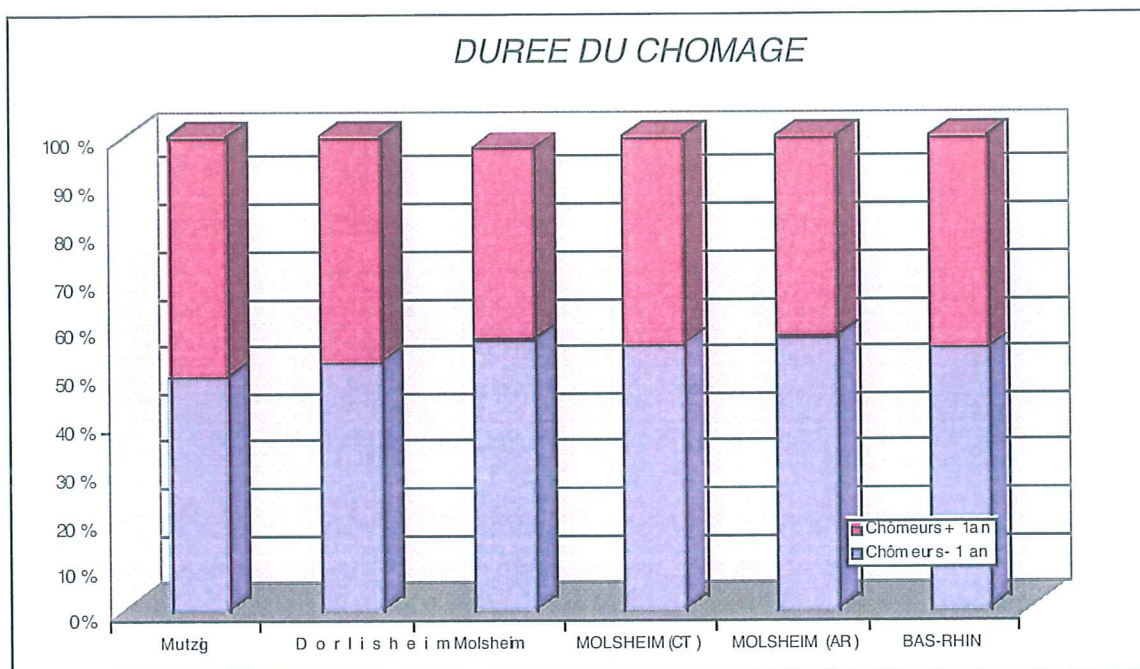
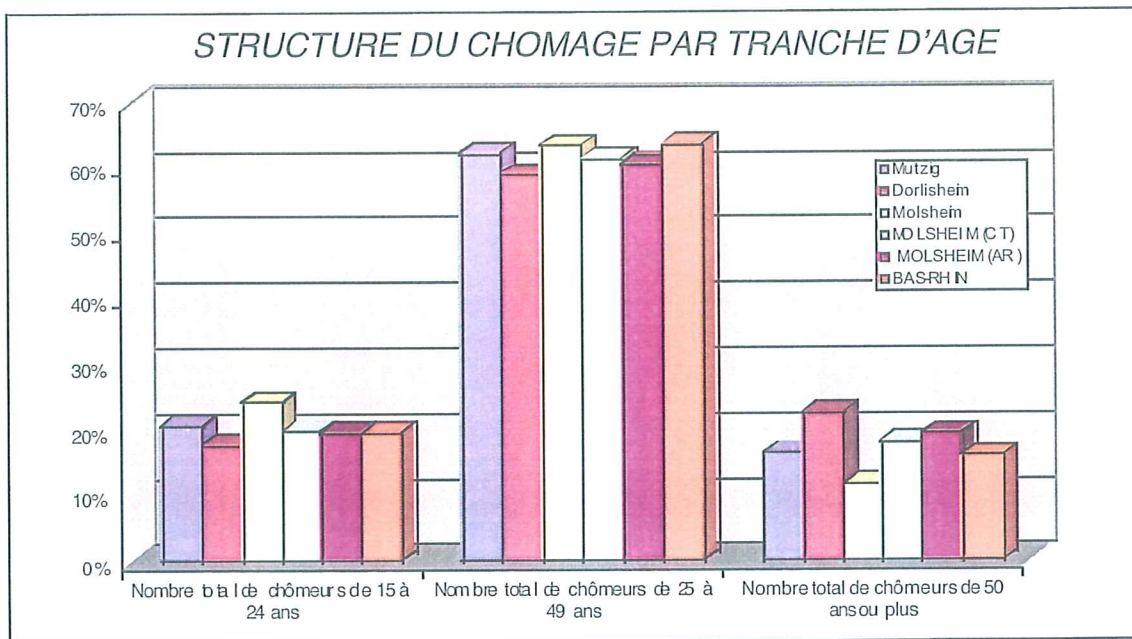
3.5.5. LES MODES DE TRANSPORT

Comme dans la plupart des communes, la majorité des déplacements est effectuée en véhicule personnel. Néanmoins, l'utilisation de la voiture est relativement modeste comparée aux autres unités administratives. De ce fait, une partie relativement importante de la population se déplace à pied ou utilise le train pour se rendre au travail.



3.6. LE CHOMAGE

Le taux de chômage dans la commune est environ de 8% (240 chômeurs) en 1999. Le chômage touche en grande partie la population en début de carrière professionnelle. La proportion du chômage de longue durée est de plus de 50%.



3.7. CONCLUSION

La population de Mutzig se distingue des communes environnantes, plus rurales, par une forte proportion de jeunes ménages, occupant des logements de plus petite taille.

Leur qualification est moins élevée que la moyenne départementale, reflet des besoins en main-d'oeuvre peu qualifiée du bassin d'emploi de Molsheim-Mutzig.

La présence de l'armée, premier employeur de la commune, influe fortement sur la composition jeune de la population.

Cette situation offre une grande dynamique démographique qui garantit le bon fonctionnement des équipements scolaires de la commune, du tissu associatif et des commerces et services de proximité.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire de la commune -

l'urbanisation de la commune -

les enjeux & objectifs -

les hypothèses d'aménagement -

les choix d'aménagement -

la traduction réglementaire des choix -

les effets du projet sur l'environnement -

la bibliographie -

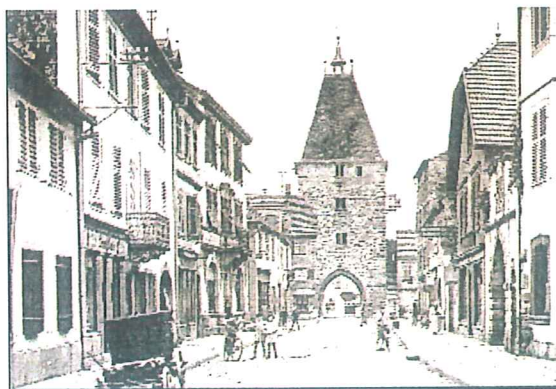
4. L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

4.1. TOPONYMIE

Les étymologistes et les linguistes font remonter l'origine du nom de Mutzig à l'époque où les Ligures occupaient les vallées vosgiennes. Muzzecea comme Brusca appartiennent à ce front linguistique.

4.2. PASSE DE MUTZIG

La découverte d'un important site du Paléolithique moyen indique que le site est occupé à une date ancienne. À l'époque romaine, la voie reliant Strasbourg au Donon franchit la Bruche à la hauteur de Mutzig. Un cimetière mérovingien a été également mis au jour, mais il faut attendre le Xe siècle pour trouver la première mention du nom de la localité, Muzzecca.



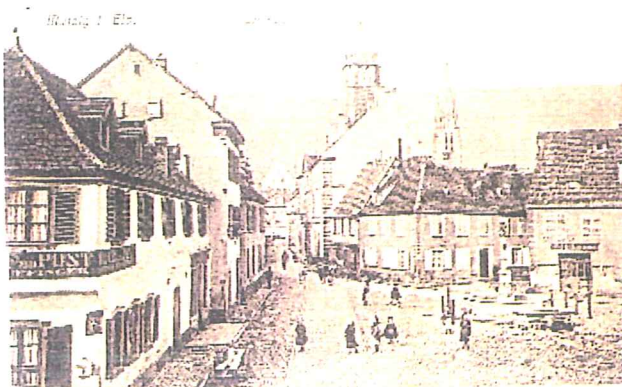
La petite ville devient l'enjeu d'une longue lutte entre l'empereur germanique et l'évêque de Strasbourg, conflit qui se termine en 1308 par la suprématie de ce dernier. À partir de ce moment, Mutzig reste sous sa souveraineté jusqu'à la Révolution. La ville est dirigée par plusieurs familles nobles, dont la plus illustre est celle des Landsberg.

En 1444, elle se défend victorieusement contre les Armagnacs qui anéantissent les villages voisins de Wege et de Hermolsheim. Dix ans plus tard la localité est occupée par le duc de Deux-Ponts, puis libérée par les Strasbourgeois.

La guerre de Trente Ans éprouve durement Mutzig, qui est investie par des troupes de Mansfeld, puis par des armées suédoises. Dans le sillage de la guerre, la peste fait trois cents victimes.

Le XVIIIe siècle ouvre une ère de prospérité grâce au développement industriel et démographique. Du point de vue administratif, la cité devient le siège du baillage de Mutzig-Schirmeck. Au XIXe siècle, plusieurs industries s'implantent à Mutzig, dont une manufacture d'armes et une brasserie.

Après 1870, la cité connaît une nouvelle vocation grâce à la construction du fort, dit «Feste Kaiser Wilhelm II», et des deux casernes.



Période	Étapes	Évènements
Avant le Xe siècle	Découverte de monnaies romaines	Attestation de l'occupation de la région de Mutzig dans les premiers siècles du christianisme
Xe-XIV ^e siècle	Les chartes et les documents attestent l'existence de la ville de Muzzecca au Xe siècle. Les droits et le pouvoir se confondent à l'époque entre les évêques de Strasbourg, la famille seigneuriale des Hohenstaufen et la famille impériale. 1274 : Construction des remparts de la ville (sur l'ordre de l'empereur Rodolphe de Habsbourg). 1308 : L'évêque Jean de Dirpheim emporte définitivement la victoire du pouvoir Magistrat (représentant officiel du seigneur) présidé par le prévôt et formé de deux bourgmestres et de neuf conseillers. La principale richesse de la ville était fournie par le vignoble. Les artisans se répartissaient dans huit corporations. La ville recevait un péage aux portes de l'Untertor et de l'Obertor. 1159 : Création de la paroisse de Mutzig XI^e – XIII^e siècle : Construction de l'église paroissiale (détruite en 1879) Couvent des récollets d'Hermolsheim – Chapelle de Lorette Institutions charitables – Léproserie, hôpital (sur la route de Molsheim).	Affirmation du pouvoir de la politique épiscopale au détriment des droits impériaux. Prospérité de la ville médiévale : ville artisanale et paroissiale
XV ^e siècle	1421 : Première attaque des strasbourgeois 1444 : La ville est attaquée par le comte palatin en guerre contre les Lichtenberg. 1454 : la ville est prise par le duc de Deux-Ponts et libérée par les strasbourgeois.	La ville souffre des rivalités, des compétitions et des contestations seigneuriales. Mutzig n'est pas détruite lors des nombreux assauts, contrairement au village voisin de Wege (village disparu)
XVII ^e siècle	1610 : Mutzig est prise pendant la « guerre des voleurs » 1622 : La ville est assiégée par Mansfeld 1632 : La ville est prise par le général suédois Horn Moitié du XVII^e siècle : Épidémie de peste 1674-1675 : Campagne de Turenne 1678 : Assaut par le général autrichien Crequi 1679 : Assaut par le général Monclar	Mutzig connaît un déclin démographique important : à cause des guerres et de l'épidémie de la peste, la ville perd la moitié de sa population et à la fin de la guerre de Trente Ans, ne compte plus que 430 habitants.
XVIII ^e siècle	Le château devient la résidence d'été des cardinaux de Rohan. Les familles nobles – les Landsberg et les Mullenheim – reconstruisent également la cité.	Reconstruction et développement économique et démographique.
XIX ^e siècle	1789 : La révolution française modifie la vie de la ville : le cardinal de Rohan parti en exil, le couvent disparut. 1793 : Le château est transformé en manufacture d'armes. 1804 : Le château est acheté par les frères Coulaux qui y créent une nouvelle manufacture nationale d'armes qui fonctionne à Mutzig jusqu'en 1870. 1810 : Fondation de la brasserie Wagner 1870 : Installation de deux casernes 1873 : Arrivée du chemin de fer, construction de la gare.	Mutzig devient une petite ville industrielle et de garnison militaire.

4.3. L'ARCHEOLOGIE

Site 001 - Lieu-dit Alten Kirchhof : découverte fortuite de monnaies romaines en 1927.

Site 002 - Cité Leimbel : nécropole mérovingienne.

Site 003 - À proximité de la chapelle Saint-Jacques se trouvait un tumulus (Age du Fer), aujourd'hui complètement arasé.

Site 004 - Lieu-dit "Rain" : diagnostic archéologique réalisé par J. Sainty en 1995. Mur et cave de forme rectangulaire entièrement taillée dans le grès du substrat.

Site 005 - Chapelle Saint-Jacques.

Site 006 - Château médiéval à l'emplacement de l'ancienne manufacture d'armes.

Site 007 - Enceinte de la ville.

Site 008 - Village disparu: Wege.

Site 009 - Station quaternaire de Hermolsheim : trouvailles de restes de mammouths.

Ce gisement paléolithique, découvert lors de la construction de la ligne de chemin de fer en 1873, et des travaux sur son élargissement en 1927, constitue le plus ancien site d'Alsace.

Site 010 - Gisement paléolithique de Felsbourg.

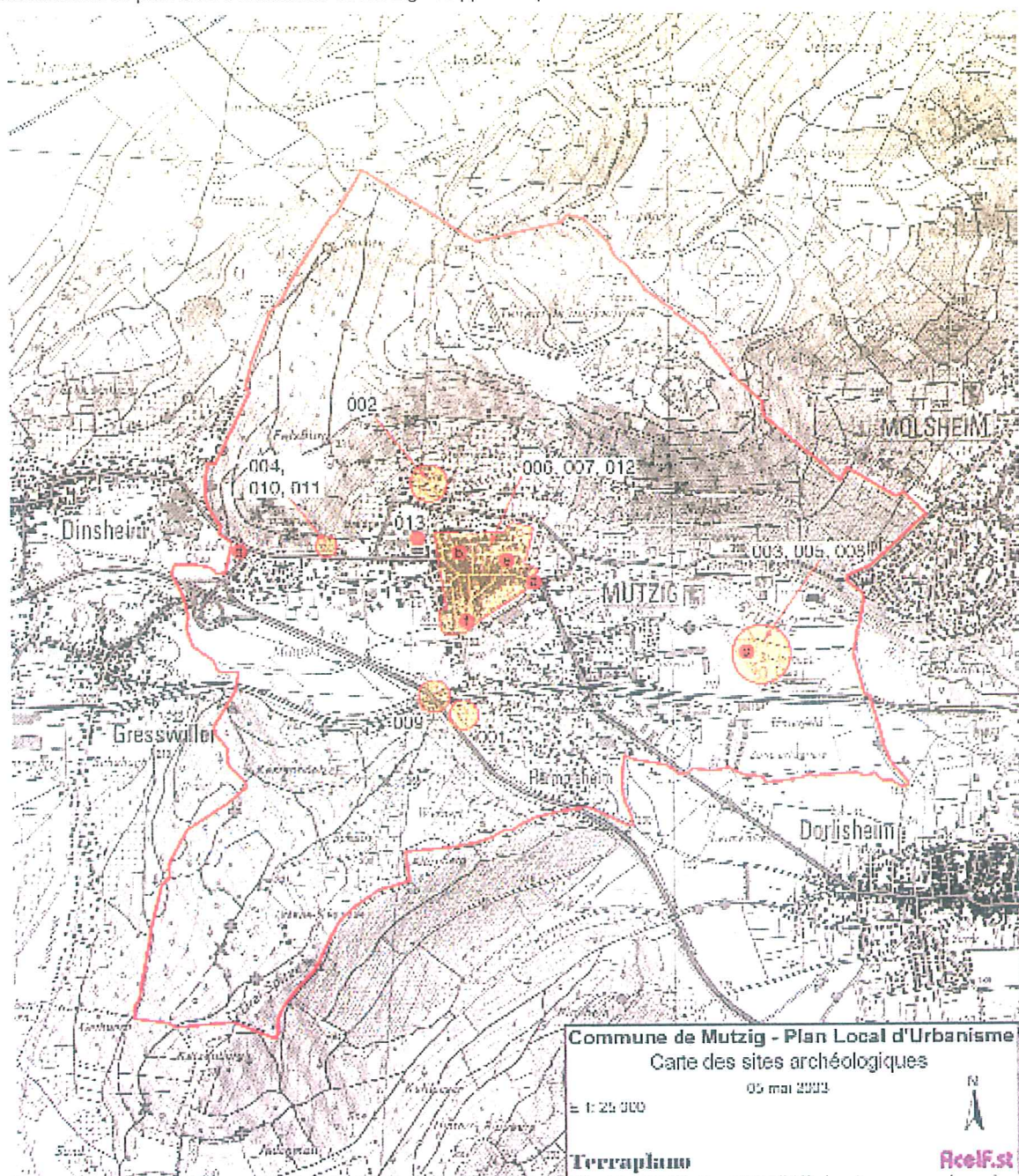
Site 011 - Lieu-dit "Rain" : site du paléolithique moyen. Mise à jour d'ossements de rennes, de chevaux, de bisons, de loups, de hyènes.

Le campement paléolithique découvert sur le versant méridional du Felsbourg est le seul connu en Alsace. Par l'abondance des objets découverts, ce site a permis de faire avancer de façon prodigieuse les connaissances sur la préhistoire alsacienne. Plus de 15000 outils et éclats de débitage témoignent de la présence de l'homme de Neandertal dans la vallée de la Bruche. L'emploi de roches dures locales a ainsi pu être démontré et constitue l'une des principales caractéristiques des outils de ce site.

Dans la région de Mutzig, l'homme de Neandertal chasse le renne, le cheval, le mammouth, le bison, le cerf, l'ours et le loup. Du point de vue chronologique, ces mammifères correspondent à la dernière phase de la glaciation du würm, entre 60 000 et 30 000 ans avant J.-C. Les pièces les plus exceptionnelles sont des vertèbres de vertébrés et des molaires de jeunes mammouths.

Site 012 - Eglise Saint-Maurice, néogothique, construite en 1879 à la place de l'ancienne église romane (1140-1170), dont un premier état pourrait dater du XI^e siècle. De nombreux éléments architecturaux sont conservés au Musée de l'Œuvre Notre-Dame à Strasbourg.

Site 013 - Ancienne brasserie. In. ISMH, 17/10/2000.



4.4. MONUMENTS HISTORIQUES

4.4.1. ANCIENNE PORTE DE LA VILLE - PORTE DE STRASBOURG

(Cl des Monuments Historiques : 28 février 1923, 30 février 1930)

La construction de l'enceinte de la ville a été ordonnée en 1274 par Rodolphe de Habsbourg. L'Untertor naguère dénommé porte de Molsheim, date du début du XIVe siècle. Son passage présente deux arcs brisés. L'ancienne glissière de sa herse encadre une fresque figurant Saint Maurice. Après 1550, la tour a été surélevée et munie de deux canonnières sur chaque face. Depuis le milieu du XVIIe siècle, ce dernier étage se complète de deux oriels et d'une toiture à quatre pans surmonté d'un clocheton.

L'enceinte urbaine est bien conservée par endroits, notamment sur les fronts nord et sud.



4.4.2. SYNAGOGUE : FAÇADES ET TOITURES, MUR DE CLOTURE

(Rue Haute : Inventaire des Monuments Historiques : 8 octobre 1984)

Édifiée vers 1787, une des rares synagogues dans la région antérieure au XIXe siècle ayant survécu à toute forme de destruction. À l'abri de son haut mur d'enceinte, la synagogue de Mutzig présente une grande simplicité.

Son volume ne diffère en rien d'une maison bourgeoise consolidée de chaînage d'angles à refends et couverte d'une toiture à croupes. Seules les fenêtres hautes accusent une destination officielle ainsi que la façade principale ornée d'un portique à colonnes toscanes.

Le précieux rideau de l'arche sainte (parokhet) est conservé au musée alsacien de Strasbourg.

4.4.3. CHAPELLE SAINT-JACQUES

(Lieu-dit Weykirchel : Inventaire des Monuments Historiques : 29 avril 1931)

Probable fondation d'Amélie Zand de Merl, seconde épouse de Jacques de Landsberg, cette modeste chapelle en plein champ est tout ce qui subsiste du village de Wege, détruit par les Armagnacs en 1444. Au-dessus du portail latéral de la petite nef, un relief sculpté, daté de 1627, figure le saint éponyme au milieu de quatre blasons armoriés des Landsberg, Zand de Merl, Landeck et Bechel.

L'original du relief se trouve au musée de Mutzig. Le corps de logis à deux niveaux accolé à la chapelle abritait les gardiens avant de loger un ermite, jusqu'en 1857.



4.4.4. CHAPELLE SAINT-WENDELIN

(Lieu-dit Vorfelsburg : Inventaire des Monuments Historiques : 2 novembre 1977)

Les Landsberg et Landeck, dont les armoiries figurent sur un linteau de porte, firent élever cette chapelle dédiée à la Vierge en 1566. Son parti se rapproche assez de celui de la précédente, cependant son chœur à trois pans devait être voûté, si l'on en juge par la présence de contreforts extérieurs.

Depuis le XIXe siècle, la chapelle est dédiée à Saint-Wendelin, le patron des bergers et des paysans.



4.4.5. HOTEL DE VILLE : FAÇADE PRINCIPALE, TOITURE ET BEFFROI

(4, rue de l'Eglise : Inventaire des Monuments Historiques : 21 avril 1934)

La construction de l'Hôtel de ville selon les plans de l'architecte Joseph Massol a commencé en 1736. La façade principale dans le style Régence est sobre : crépie, à quatre travées de part et d'autre d'un avant-corps central parementé de grès jaune. Les deux niveaux inférieurs éclairés de baies au cintre légèrement arqué, sont d'origine, alors que l'étage supérieur en attique, doté de petites fenêtres carrées, a été ajouté en 1851. Des chaînes d'angles à refends délimitent la travée centrale ; abrité sous un balcon à garde-corps en ferronnerie, le portail principal porte la date de 1746. À l'étage, la porte-fenêtre correspondante s'inscrit dans un grand arc de décharge en plein-cintre, surmonté par le fronton triangulaire qu'occupe un écu armorié.

Un beffroi octogonal, coiffé d'un bulbe et revêtu de bardeaux de bois, signale l'édifice édilitaire. Une curiosité, l'automate du beffroi improprement dénommé tête de Jacobin – et plus familièrement Rothüssmann - égrène les heures de la vie mutzigeoise en tirant la langue et en remuant les oreilles.



4.4.6. CHATEAU DES ROHAN : FAÇADES ET TOITURE

(Rue du Château : Inventaire des Monuments Historiques : 24 février 1976)

Une forteresse épiscopale sous forme d'une Wasserbourg intégrée à l'enceinte urbaine défendait la vallée de la Bruche dès la fin du XIIe siècle.

Entre 1496 et 1669, elle est dominée par la famille des Landsberg, auxquels le château doit l'essentiel de son plan en fer à cheval cantonné de pavillons à 45°, et l'une au moins des deux tourelles d'escalier en vis desservant l'extrémité des ailes latérales à l'ouest.

Après la guerre de Trente Ans, sous l'épiscopat du prince - évêque François-Egon de Furstenberg, la fonction de résidence d'été du château va s'affirmant : jusqu'à la Révolution, il sera le siège d'une vie de cour fastueuse, dans la mouvance princière des cardinaux de Rohan (1704-1803).

On démêle mal la part des aménagements réalisés par ces occupants successifs ; pour gommer un peu de son caractère archaïque, une vision plus classique du château sera privilégiée par le

"rhabillage" des façades sur la cour d'honneur, fermée à l'ouest par une grille monumentale de plan convexe. L'aile centrale est rehaussée d'un avant-corps médian à refend - à la fois cage d'escalier et axe de symétrie de la nouvelle composition - accosté de deux niveaux de loggias sous toit en pavillon. Une chapelle haute détruite en 1942 s'élevait à l'emplacement approximatif de la quatrième tour d'angle sud-est.

Grâce à son acquisition par la famille Coulaux (1804), fondatrice de la manufacture d'armes, le château conservera une fonction résidentielle jusqu'en 1870. Des tentatives ultérieures de réutilisation industrielle ont toutefois eu raison des aménagements intérieurs, sauf l'ancienne salle de garde, au rez-de-chaussée du corps central.

Cette disponibilité des volumes intérieurs a favorisé la restructuration de l'ancienne résidence princière à des fins socioculturelles : salle de cinéma, médiathèque, école de musique ... cohabitent désormais avec un musée historique et la belle collection d'armes blanches et d'armes à feu fabriquées sous les Coulaux, tout comme le fameux fusil mis au point ici même par Jean-Alphonse Chassepot.

Alsace, Dictionnaire des monuments historiques, Dominique Tournel-Harster, Jean-Pierre Beck, Guy Bronner, Editions La Nouée Bleu, DNA, Strasbourg 1995 (pages 260-262).



4.5. LE PATRIMOINE COMMUNAL

4.5.1. PATRIMOINE GOTHIQUE

En face de la mairie, les bâtiments bordant le petit square cachent deux arcs en accolade, typiques du gothique tardif. Dessinant un arc dédoublé, ce premier linteau porte la plus ancienne date visible dans le canton de Molsheim. Il fait pendant à un autre arc en accolade, daté de 1563 et enrichi des armoiries des familles Schauenbourg et Truchsess, jadis propriétaires de biens importants à Mutzig.

4.5.2. PATRIMOINE DE LA RENAISSANCE

Maison des Landsberg

1607, Grès et moellon

16, rue du 18 Novembre

Cette maison à deux étages possède un oriel de style Renaissance. La façade arrière est ornée d'un escalier en colimaçon et dans les dépendances sont représentés plusieurs blasons aux armes de la famille des Landsberg.

Le porche donne sur une vaste cour intérieure, dite "cour des Juifs" ou "Judehof".



Fontaine

1667, Grès

Place de la Victoire

De la fontaine Renaissance ne subsiste plus que le fût de colonne, orné d'un riche décor végétal composé de feuilles d'acanthé d'où émergent des fleurs. Dans la partie supérieure, quatre têtes d'angelots soutiennent un chapiteau corinthien surmonté d'un globe. Le bassin octogonal, remplacé en 1880 par un ouvrage en ciment, est refait à l'identique en 1911 par Johann Knauth, architecte de l'Œuvre Notre-Dame.



Chapelle Notre-Dame des Sept Douleurs

Vers 1780, à Hermolsheim

Une chapelle à pignon baroque est édifée en reconnaissance de la guérison d'un luthérien paralytique qui a recouvert l'usage de ses jambes à la faveur d'un pèlerinage.

4.5.3. PATRIMOINE DU XVIII^E ET DU XIX^E SIECLE

Brasserie Wagner

1810, Boulevard Clémenceau

Issue d'une fabrique fondée sous Napoléon, la brasserie de Mutzig devient société anonyme en 1886, tout en restant une affaire familiale jusqu'en 1969. Créée en 1810 par Antoine Wagner dans le centre de Mutzig, l'établissement est transféré sur le site actuel au milieu du XIX^e siècle.

La brasserie vit sa production passer de 500 hectolitres au début du XIX^e siècle à plus de 70 000 hectolitres entre les deux guerres mondiales.



Hospice Marquaire

1870-1895, Grès et moellon

3, impasse de l'Hôpital

À la fin du second Empire, François Pierre Marquaire, ancien avocat au barreau de Strasbourg, décide de consacrer sa fortune à la fondation d'un hôpital à Mutzig.

Donnant sur un jardin d'agrément, le bâtiment originel, dit "pavillon Marquaire", est construit selon un plan en H, avec deux ailes à pignon ajoutées en 1895. Comptant une quarantaine de lits en 1945, l'hospice fait désormais partie intégrante de l'hôpital local.



Église Saint-Maurice

1879-1880,

Architecte : Charles Winkler

Rue de l'Église

Attestée dans les années 1150, l'église de Mutzig présente la particularité d'être située en bordure de l'agglomération.

Succédant à un édifice roman, l'église actuelle est construite sous l'égide du curé Hasselmann dans le style néogothique correspondant à celui du XIII^e siècle. L'édifice, construit d'après les plans de l'architecte Winkler, se présente comme une ample basilique à trois nefs, transept, chœur pentagonal et deux chapelles symétriques de même forme. L'intérieur fait forte impression par l'homogénéité du mobilier, pour l'essentiel des années 1884-98. Celui-ci constitue un ensemble néo-gothique à peu près complet, opulent et d'une évidente qualité.



Ancienne Winstub

1898, Briques et grès

7, rue du 18 Novembre

Créée en 1897, la Caisse Mutuelle de Mutzig entreprend l'année suivante la construction de locaux pour son siège et pour la mise en vente du vin produit par ses sociétaires. Cette cave coopérative cause malheureusement beaucoup de soucis aux administrateurs qui la vendent en 1926 à la brasserie de Mutzig.

Connue sous le nom de Winstub, taverne, cette curieuse construction d'inspiration Renaissance surprend par ses larges baies à meneaux et son pignon à volutes surmontant un portail richement ouvragé.



Casernes Moussy et Clerc



1898-1914, Avenue de la Gare La caserne d'infanterie, le quartier Moussy, est construite dans les faubourgs à partir de 1897. Le régiment d'artillerie est installé à Mutzig en 1900, mais la construction d'une deuxième caserne, le quartier Clerc, ne débute que douze ans plus tard.

École primaire René-Schickelé

Vers 1900, Grès et moellon enduit 15, rue de l'Église

Cette école est construite à l'emplacement de l'ancienne école de garçons de 1668. Alors que les deux premiers étages sont consacrés aux salles de classes, le troisième étage est affecté, à l'origine, au logement du personnel enseignant.



Gare

1902, Grès

Avenue de la Gare

Prolongement naturel de la ligne Strasbourg - Molsheim, la liaison ferroviaire vers Mutzig est ouverte le 15 décembre 1864. La gare actuelle remplace la gare initiale, détruite en 1882. De style historisant, cet édifice entièrement construit en moellons apparents constitue un exemple caractéristique des gares érigées en Alsace sous le Reichsland.



4.6. CONCLUSION

Le territoire de Mutzig bénéficie d'un patrimoine bâti très important. Le centre ancien médiéval est très bien conservé. Plusieurs bâtiments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Cette situation particulière procure un grand attrait au centre de la commune et lui apporte une grande attractivité touristique.

Le développement économique et urbain du centre ancien doit se faire avec prudence et dans le respect du caractère et de la qualité urbaine et architecturale de son tissu bâti d'une grande homogénéité.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<i>préambule -</i>
<i>la géographie -</i>
<i>la population -</i>
<i>l'histoire de la commune -</i>
<i>le territoire de la commune -</i>
<i>l'urbanisation de la commune -</i>
<i>les enjeux & objectifs -</i>
<i>les hypothèses d'aménagement -</i>
<i>les choix d'aménagement -</i>
<i>la traduction réglementaire des choix -</i>
<i>les effets du projet sur l'environnement -</i>
<i>la bibliographie -</i>

5. LE TERRITOIRE COMMUNAL

5.1. L'UTILISATION DU SOL

5.1.1. L'AGRICULTURE

Liée à sa situation à l'entrée de la vallée de la Bruche ainsi qu'à son passé industriel, Mutzig n'a jamais été une commune agricole importante.

En 1975, les agriculteurs ne représentaient que 0,6 % de la population active.

Depuis 1979, le nombre d'exploitations n'a cessé de diminuer. En 2000, la commune comptait encore 14 exploitations dont 11 exploitations viticoles parmi lesquelles trois sont de type professionnel (RGA). En 2006, il a été recensé 3 exploitations gérées par des chefs d'exploitations. 5 des 14 fermes demeurant dans la commune ont une production significative.



Les vignes des coteaux du "Mutzigberg".

Une seule installation de jeunes agriculteurs a été réalisée durant les 10 dernières années et le nombre d'exploitations professionnelles tend à la stabilité pour les 20 prochaines années.

Deux des trois exploitations professionnelles sont implantées dans l'agglomération. La troisième se situe hors agglomération, dans un secteur où les possibilités d'extension sont limitées. Il n'existe aucune installation classée liée à l'agriculture.

La surface agricole cadastrée (267 ha) occupe 33% de la surface totale du territoire communal. La superficie des terres agricoles utilisées représente 162 ha dont au moins 135 ha sont cultivés par des exploitants implantés sur d'autres communes. L'activité agricole se compose principalement de cultures viticoles mais, également de cultures céréalières et de pratiques agro-pastorales et fourragères.

La viticulture occupe la plus grande partie du versant sud du "Mutzigberg", au Nord de la commune. Le ban communal comporte un secteur AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) viticole. 56 ha de vignes sont plantés sur cette colline sous-vosgienne (RGA 2000). Le reste du secteur AOC est composé de bosquets et de friches. Ces espaces contribuent à la diversité du site et à sa qualité paysagère. En outre, ils peuvent constituer, à terme, un potentiel d'extension et de valorisation du vignoble. Les terrains mis en culture sont situés à l'Est des coteaux du "Mutzigberg" en limite avec le ban communal de Molsheim.



Cultures céréalières et vergers entre Mutzig et Dorlisheim

Leurs qualités (qualité du sol, exposition au Sud) permettraient d'obtenir le statut " grand-cru ". Néanmoins, une demande auprès de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) n'a jamais été faite, car les viticulteurs s'opposeraient aux contraintes liées à ce statut.

En revanche, deux dossiers de création de "zones intermédiaires " sont en cours d'examen.

Outre le secteur AOC viticole, Mutzig est concerné par l'AOC produits laitiers - Munster.



Les anciens vergers tombés en friche constituent un milieu propice à l'apiculture

Les terres exploitées pour les cultures céréalières et fourragères se situent à l'Est de la commune, au Sud-Est et en bordure Sud du village, dans les zones inondables de la Bruche. Ces terres sont classées de qualité moyenne à médiocre pour certaines d'entre elles (DDAF 1984), notamment en raison de la variabilité de leur alimentation en eau.

Le phénomène de friches existant sur la commune est lié au morcellement des propriétés qui rend une gestion cohérente difficile. Aucun remembrement n'a jamais été entrepris à Mutzig.

5.1.2. LA SYLVICULTURE

La commune possède des forêts d'une surface de 416 hectares réparties sur cinq sites dont deux, ceux du " Felsbourg " et du " Dreispitz ", sont situés sur le ban communal.

L'agence de l'Office National des Forêts (ONF) de Schirmeck gère le patrimoine forestier en deux groupes : un composé des forêts de montagne (à Lutzelhouse et Urmatt) et le deuxième comprenant les parcelles de la plaine et des collines sous-vosgiennes (à Gresswiller et Mutzig).

La série de forêts de montagne

Situées sur les bans communaux de Lutzelhouse et d'Urmatt, les parcelles sont composées principalement des résineux dont le sapin occupe 57% de la surface et l'épicéa 23% (selon l'inventaire de l'aménagement en vigueur). Selon l'aménagement forestier, les recettes se chiffrent à environ 190 euros par an et hectare.

Cette valeur devrait cependant être corrigée vers le bas, car le marché de résineux s'est effondré après les tempêtes de 1999. De plus, l'aménagement en cours ainsi que le futur plan d'aménagement doivent faire face à un déséquilibre dans la structure d'âge des peuplements, c'est-à-dire à une baisse des récoltes dans les années à venir, car le dernier inventaire relève un déficit dans les bois moyen (classes de 25/50 ans et 50/75 ans) et des excédents dans les gros bois (75/100 ans et plus). À l'avenir, l'ONF prévoit d'augmenter la proportion des feuillus (soit environ 20% de la surface totale).

La série des forêts de la plaine et des collines sous-vosgiennes

Dominées par des futaies de chênes (67% de la surface), ces forêts sont situées sur les bans communaux de Gresswiller et de Mutzig. Liées à des problèmes de desserte, les forêts souffrent d'une sous-exploitation et, par conséquent, d'un vieillissement de leurs peuplements.

Cette tendance est aggravée par une forte pression cynégétique (chevreuil, cerf) qui supprime une grande partie de la régénération naturelle. Malgré une demande soutenue de bois de chêne, les bénéfices de la forêt se chiffrent en dessous de 100 euros par hectare et par an.

5.1.3. L'EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le territoire communal de Mutzig est concerné par le projet d'intérêt général de la ZERC n°3 (Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnées des carrières) défini par le Schéma Régional des gravières concernant les gisements de sables et de graviers alluvionnaires rhénans. Cette classification a pour objectif d'optimiser la gestion des ressources naturelles et la préservation des zones à enjeu environnemental. À ce titre, la ZERC ne prévoit aucun secteur exploitable sur le territoire de la commune.

5.1.4. LES ZONES NATURELLES

Couvrant des zones de la plaine de la Bruche, les coteaux du piémont vosgien ainsi que les collines loessiques du massif du " Dreispitz ", le ban communal abrite une grande diversité de milieux écologiques.

Cette multitude d'écosystèmes peut être répertoriée dans cinq zones naturelles :

Les restes de ripisylve à l'Est du ban communal sont composés des aulnaies et des chênaies.

Couvrant jadis des vastes terrains dans la vallée, leurs massifs ont été réduits dans le sillage de la rectification du lit de la Bruche, l'expansion de l'agriculture et de l'urbanisation des terrains. Toujours menacées par le drainage et la pollution de l'eau, elles constituent des écosystèmes complexes, rares et uniques dans la région.

Faisant partie du cortège végétal le long de la Bruche, elles contribuent à une continuité écologique au niveau régional.



Les restes des ripisylves naturelles soumises à des inondations fréquentes.

Les prairies inondables dans la plaine de la Bruche abritent également une flore et une faune des zones humides.

Ces milieux sont répertoriés en partie (cf. carte des contraintes) dans l'inventaire des zones humides. Situés majoritairement en zone inondable, ces milieux sont généralement épargnés par l'urbanisation. Néanmoins, l'utilisation du sol par l'agriculture et la pollution des eaux de la Bruche perturbent le fonctionnement de leurs écosystèmes.

Les vergers anciens au Sud du ban communal.

Au Sud-Est de l'agglomération d'Hermolsheim, ces vergers forment une transition "douce" entre le milieu urbain et les cultures céréalières du ban communal de Dorlisheim.

Il existe des poches non urbanisées dans le tissu bâti de la commune et qui correspondent à des réserves d'urbanisation du POS (Leimen et Schlossmatt). Ces espaces sont occupés par une végétation spontanée pour la Schlossmatt, continuité du cortège végétal des berges de la Bruche (aulnes, saules, frênes, ...).

La zone Leimen est occupée par des jardins plus ou moins entretenus composés de prairies, de vergers et de jardins cultivés. Quelques massifs de végétation spontanée sont apparus sur les parcelles sans entretien (cornouillers, noisetiers, prunelliers, ...).

Ces deux secteurs sont déconnectés des vastes espaces naturels périphériques. Ils n'accueillent de ce fait, en termes de faune, que celle habituée au contexte urbain proche (petits mammifères comme des rongeurs, oiseaux et insectes). Aucune composition végétale exceptionnelle ni aucune espèce animale particulière n'y a été recensée.



Les zones humides de "Metzgermatten" font partie de la coulée verte le long de la Bruche.

Au Sud de l'agglomération, cette transition vers d'autres écosystèmes est cependant interrompue par le passage de la RD 1420. Mise à part une fonction de tampon, les vergers constituent des écosystèmes riches devenant rares du fait de l'abandon de l'arboriculture extensive dans la région.



Les vergers entretenus au Sud de Hermolsheim.

Les vergers tombés en friche et les bosquets situés sur le massif du "Dreisnitz" et à l'Ouest des coteaux du "Mutzigberg"

Ils sont composés de strates herbacées, arbustives et arborées offrent une grande diversité écologique abritant des plantes rares dont des orchidées comme l'Orchis morio, l'Orchis militaris, l'Orchis ustulata, l'Orchis purpurea. Sur les massifs du "Dreisnitz", ces zones sont intégrées en partie aux périmètres des ZNIEFF I et ZNIEFF II.



Les terrains avec des vieux fruitiers sont progressivement occupés par une végétation spontanée.

Les espaces "naturels" urbains et notamment les friches

Ils représentent de premières étapes d'une succession naturelle secondaire qui offrent des niches pour un grand nombre d'espèces rudérales et aquatiques (notamment les zones entre la Bruche et le canal).



Les espaces boisés de la Bruche entre le centre ville et Hermolsheim.

Grâce à sa situation à l'entrée de la vallée de la Bruche, la ville de Mutzig est intégrée dans un paysage très diversifié aussi bien rural que marqué par les agglomérations et des infrastructures de déplacement (RD 1420 et voie ferrée).

Le paysage est formé par les collines du piémont vosgien avec des coteaux boisés et viticoles, la plaine de la Bruche, en grande partie occupée par l'agglomération, qui s'ouvre sur la plaine agricole.

Au cours du XXe siècle, la vallée de la Bruche a été soumise à des évolutions paysagères importantes suite aux extensions de Mutzig, Hermolsheim et des communes voisines ainsi que par la construction de la RD 1420. Le paysage initial de la plaine de la Bruche, formé par des ripisylves et des prairies inondables, est ainsi réduit à des restes, tandis que les surfaces agricoles et bâties dominent l'aspect du fond de vallée.

Les coteaux et les collines alternant horizons boisés et vignes forment des éléments paysagers typiques du piémont vosgien et marquent la porte de la vallée de la Bruche.

Du fait de leur exposition Sud-Est perceptible depuis la plaine d'Alsace, ces coteaux sont particulièrement sensibles à toute atteinte à leur intégrité. L'aspect des coteaux du "Mutzigberg" est déjà partiellement perturbé par des extensions pavillonnaires diffuses.

Le paysage de vignes est morcelé par les parcelles en friche qui perturbent également la lisibilité de ce paysage.

5.2. LE PAYSAGE

Grâce à sa situation à l'entrée de la vallée de la Bruche, la ville de Mutzig est intégrée dans un paysage très diversifié aussi bien rural que marqué par les agglomérations et des infrastructures de déplacement (RD 1420 et voie ferrée).

Le paysage est formé par les collines du piémont vosgien avec des coteaux boisés et viticoles, la plaine de la Bruche, en grande partie occupée par l'agglomération, qui s'ouvre sur la plaine agricole.

Au cours du XXe siècle, la vallée de la Bruche a été soumise à des évolutions paysagères importantes suite aux extensions de Mutzig, Hermolsheim et des communes voisines ainsi que par la construction de la RD 1420. Le paysage initial de la plaine de la Bruche, formé par des ripisylves et des prairies inondables, est ainsi réduit à des restes, tandis que les surfaces agricoles et bâties dominent l'aspect du fond de vallée.

Les coteaux et les collines alternant horizons boisés et vignes forment des éléments paysagers typiques du piémont vosgien et marquent la porte de la vallée de la Bruche.

Du fait de leur exposition Sud-Est perceptible depuis la plaine d'Alsace, ces coteaux sont particulièrement sensibles à toute atteinte à leur intégrité. L'aspect des coteaux du "Mutzigberg" est déjà partiellement perturbé par des extensions pavillonnaires diffuses.

Le paysage de vignes est morcelé par les parcelles en friche qui perturbent également la lisibilité de ce paysage.



L'agglomération de Mutzig est située à l'entrée de la vallée de la Bruche entre la plaine alsacienne et les collines sous-vosgiennes. Dans l'arrière-plan à gauche, le village de Dorlisheim

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<i>préambule -</i>
<i>la géographie -</i>
<i>la population -</i>
<i>l'histoire de la commune -</i>
<i>le territoire de la commune -</i>
<i>l'urbanisation de la commune -</i>
<i>les enjeux & objectifs -</i>
<i>les hypothèses d'aménagement -</i>
<i>les choix d'aménagement -</i>
<i>la traduction réglementaire des choix -</i>
<i>les effets du projet sur l'environnement -</i>
<i>la bibliographie -</i>

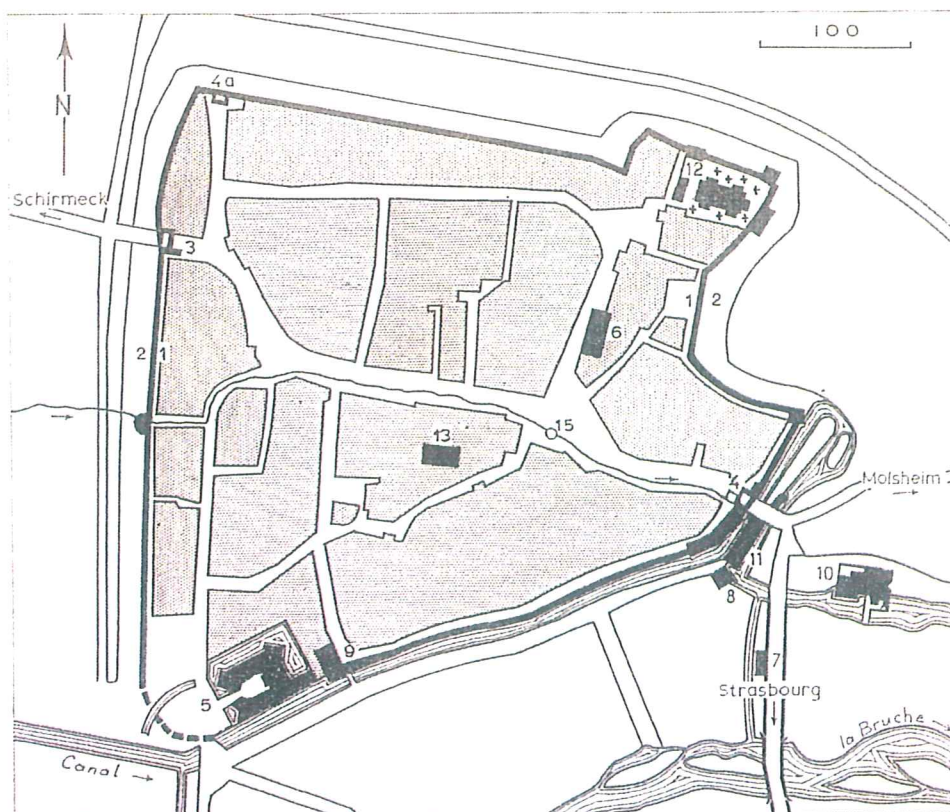
6. L'URBANISATION DE LA COMMUNE

6.1. ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

X^e SIECLE - XVIII^e SIECLE

La ville médiévale entourée de remparts datant du XIII^e siècle, est composée d'un bâti alsacien à colombages et de maisons construites en dur. Sa structure compacte et dense, avec des constructions en alignement et en continuité de la rue, se distingue des quartiers plus récents.

Le village d'Hermolsheim dont l'origine remonte au Moyen-Age s'est développé autour du couvent des Récollets sur la rive droite de la Bruche. Aujourd'hui, les bâtiments du couvent (XVII^e siècle) reconvertis en habitations et la chapelle Notre Dame de Lorette entourés de quelques maisons alsaciennes constituent le centre ancien du village qui est moins compact que celui de Mutzig.

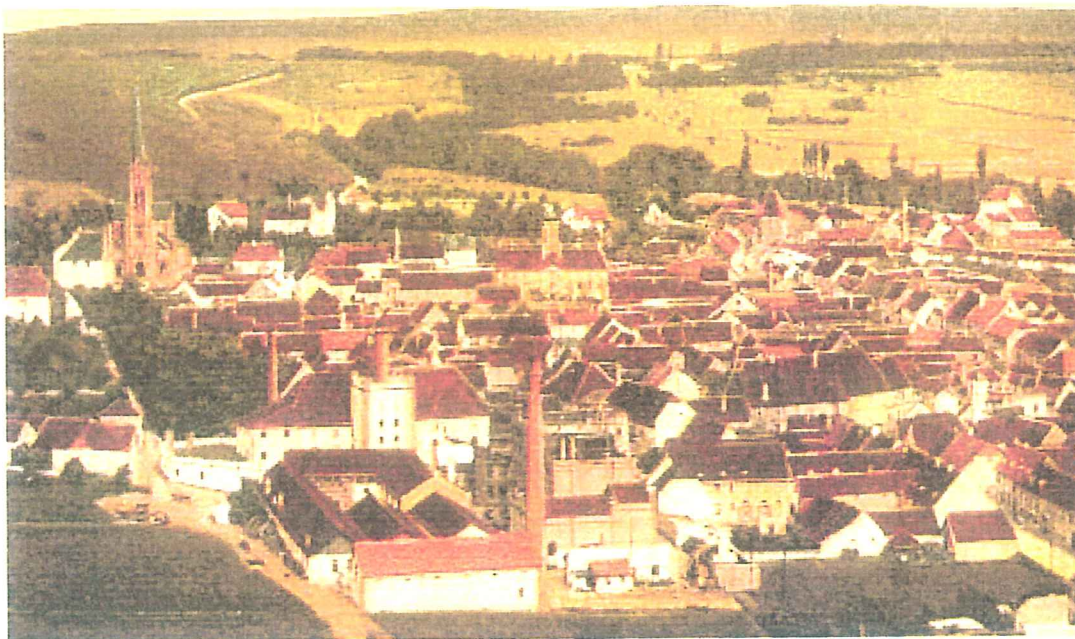


- | | |
|---|---|
| 1. Enceinte v. 1274 | 8. Tannerie |
| 2. Fossés | 9. Moulin haut |
| 3. Porte haute Obertor | 10. Moulin bas |
| 4. Porte de Molsheim Untertor fin XIV ^e s. | 11. Moulin à teinture |
| 4a. Porte des Vaches Kuwetor 1330 | 12. Église paroissiale Saint-Maurice XII ^e s. et cimetière |
| 5. Château 1170-1180; 1281 | 13. Synagogue |
| 6. Hôtel de ville XVI ^e s. (?) | 14. Léproserie av. 1562 |
| 7. Chantier urbain | 15. Fontaine XVI ^e s. |

Carte élaborée d'après les plans du XVIII^e siècle

XIXe SIECLE - PREMIERE MOITIE DU XXe SIECLE

Au cours du XIXe siècle, la ville se développe le long de la route RD 392 en direction de Dorlisheim et de Dinsheim. En 1810, la brasserie Wagner s'installe à l'ouest de la ville. L'arrivée du chemin de fer et de la garnison militaire, à la fin du XIXe siècle, a pour conséquence un développement urbain qui traverse la Bruche du côté d'Hermolsheim. Le bâti de cette époque est concentré le long de l'avenue de la Gare et de la rue de Strasbourg. Les immeubles bourgeois en alignement et en continuité de la rue font face aux bâtiments des casernes. Ce type de bâti n'est pas continu, par endroits il est interrompu par des constructions de la deuxième moitié du XXe siècle.



Carte postale du début du XXe siècle

Depuis la fin du XIXe siècle, les espaces entre l'ancien centre d'Hermolsheim et les Casernes se remplissent au fur et mesure par des résidences. Les villas et les maisons ouvrières construites dans la période 1900 - 1950 composent un tissu urbain peu dense typique de cette partie de la ville. Les villas de la rue du Génie et de la partie Est de la rue de la Trinité datent de la même époque.

DEUXIEME MOITIE DU XXe SIECLE

La deuxième moitié du XXe siècle est une période de grande expansion. Les premières pentes de la colline au Nord du centre-ville sont construites dans un premier temps (rue de la Trinité, rue du Général de Lattre de Tassigny, rue de la Source). Simultanément, le quartier résidentiel d'Hermolsheim se densifie.

Hormis ces extensions spontanées, plusieurs opérations d'urbanisme sont réalisées depuis les années 1960:

Un ensemble d'immeubles collectifs, cité Leimpel (logements HLM), est construit dans les années 1962-65 au Nord de la ville. Il est complété, dans les années 1975-83 et 1980-1990, par les immeubles collectifs situés sur les pentes de l'autre côté de la rue du Général Baumann.

Le deuxième pôle de développement se trouve à l'ouest du centre, entre la route départementale et la voie express. Dans ce secteur, la première tranche du quartier Hoffen (logements HLM) est achevée en 1959. La deuxième tranche débute en 1965. Les immeubles du Mattfeld (en partie

Jérôme ESPARGILIERE

accif.st

des logements pour les militaires) sont construits dans les années 1970-82. Le quartier est composé d'habitat collectif, d'équipements publics (groupe scolaire, collège, stade et résidence pour personnes âgées) et de la superette. Les immeubles du Spies sont construits au début des années 1990.

Le quartier collectif le plus récent s'élève à partir de la fin des années 1990 sur la partie ouest du site de la brasserie Wagner.

Le quartier Vorflesbourg, composé d'habitat collectif et intermédiaire, date du début des années 1980.

Les lotissements d'habitat pavillonnaire se trouvent :

- lotissement Vorflesbourg (75 lots) à l'ouest de la commune (fin des années 1970),
- lotissement Haberland (50 lots) derrière la Caserne Clerc (années 1990),
- lotissement Muguets (10 lots) le long de la rue Blieth dans la zone résidentielle d'Hermolsheim (années 1990).

La zone commerciale "Atrium" a été débutée dans les années 1970-1980 entre Mutzig et Dorlisheim. Elle est accessible par un carrefour giratoire sur la RD 392.



L'est du ban communal en 1980



Vue actuelle sur les extensions à l'est du ban communal

6.2. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

6.2.1. BATI DU CENTRE ANCIEN DE MUTZIG

Mutzig fait partie des villes et des villages du vignoble, typique par leurs maisons resserrées les une contre les autres. La ville, délimitée par des murailles d'enceinte, est densifiée au maximum autour de rues étroites.



Centre de Mutzig en 1960

Les maisons les plus cossues ou officielles se trouvent autour des places principales de la ville (Place de la Fontaine, Place au Tilleul de la Libération et la place du Curé Hattelman), de la rue du Maréchal Foch et de la rue du 18 Novembre. Ces rues sont également plus larges, avec les maisons accolées, en général bâties en dur. Les hauts murs refermant les cours sont plus rares dans cette partie de la ville.

Une partie des maisons est d'origine en pans de bois reconstruits au cours du XVIII^e siècle en moellons de grès et enduites (certaines possèdent encore l'étage ou le pignon en colombages). Seuls le soubassement, les corniches et les modénatures sont en pierre travaillée laissée apparente. Deux orientations de pignon par rapport à la rue sont possibles : parallèle ou perpendiculaire.



Rue du Maréchal Foch - rue principale



Place de la Fontaine - espace public central

L'autre part du bâti est composée de l'architecture bourgeoise ou noble, construite dès le début en pierre. Ces maisons sont orientées parallèlement à la rue, elles sont enduites avec chaînage d'angle, soubassement et corniches en grès apparent. Certaines sont pourvues de riches modénatures en pierre travaillée. La majorité des maisons date du XVIIIe ou du XIXe siècle. Néanmoins nous y retrouvons quelques maisons de l'époque Renaissance ou même de style gothique.



Bâti traditionnel implanté parallèlement à la rue



Bâti traditionnel implanté perpendiculairement à la rue

Les rues périphériques du centre ancien sont composées de maisons moins riches. Hormis les immeubles d'une hauteur d'un étage + combles, nous y trouvons des maisonnettes à un seul niveau. Le bâti à l'écart des rues principales (rue du Maréchal Foch et la rue du 18 Novembre) est également un peu moins dense.



Bâti citadin construit en dur au XVIIIe



Immeubles citadins du XIXe siècle

Patrimoine alsacien

Très peu de maisons à colombages ont été préservées à Mutzig. La majorité de ces constructions a été détruite lors de la Guerre de Trente ans, puis a été reconstruite en dur. Néanmoins nous pouvons trouver quelques exemples de l'architecture traditionnelle de la région.

Les maisons orientées parallèlement à la rue, sont relativement rares en Alsace. Elles datent en général du XVIII^e siècle et sont propres à plusieurs petites villes, telles que Mutzig, qui ont subi une influence "française".

Dans certains cas, un deuxième niveau a été créé pour gagner en surface et en nombre de pièces. Ces maisons s'appellent les maisons à encorbellement.

La majorité de maisons alsaciennes est orientée perpendiculairement à la rue. Ce type de maison ne comporte pas toujours la porte sur le pignon principal. On y accède souvent par une porte cochère percée dans le mur prolongeant la façade.

Certaines des maisons orientées pignon sur rue ont gardé le "schlupf", passage étroit de 80 cm en moyenne séparant deux maisons limitrophes. Le schlupf peut séparer également des maisons parallèles à la rue.



Maison en encorbellement



L'intérieur des cours

La majorité des maisons à colombages d'origine a été reconstruite en maçonnerie.



Maisons avec le schlupf et la porte d'entrée dans la cour



Rénovation moyennement respectueuse avec l'entrée percée sur la façade principale

Certaines ont gardé l'étage et le pignon de la façade principale en colombages. Plusieurs maisons alsaciennes de Mutzig sont richement décorées. Des bois sculptés ou des colombages de formes plus compliquées (chaises curules, manns, ...) sont des signes de la richesse et de l'appartenance sociale de leurs propriétaires.



Mur avec porte cochère



Détail de colombages travaillés

6.2.2. BATI RESIDENTIEL DE LA FIN DU XIXE SIECLE ET DU DEBUT DU XXE SIECLE

Au XIXe siècle, la ville dépasse les limites données par ses fortifications médiévales.

Les villas sont construites dans la première couronne autour des fortifications (la rue du Génie, la partie Est de la rue de la Trinité). Les maisons sont soit alignées sur la rue soit avec un léger retrait de celle-ci. La nécessité de construire sur des terrains en pente mène vers l'utilisation de murs de soutènement en grès.

Rue de la Gare - aménagée progressivement depuis la fin du XIXe siècle



Boulevard Clémenceau - extensions le long de l'ancienne route nationale (RD 392)



Rue du Génie - villas



Rue de la Trinité - villas et murets de soutènement



Villa à Hermolsheim



Anciennes maisons ouvrières à Hermolsheim - rue des Muguet



Anciennes maisons ouvrières à Hermolsheim

6.2.3. BATI RESIDENTIEL DE LA DEUXIEME MOITIE DU XXE SIECLE



*Rue Lattre de Tassigny –
extensions résidentielles des années 1960*



*Rue de la Trinité - extensions résidentielles
des années 1960-1970*



Rue Schweitzer - maisons des années 1960



*Chemin des Vignes - périurbanisation sur
les coteaux 1960 - 1990*



Bâti des années 1970 à Hermolsheim



*Rue du Sacré-Coeur - extensions
résidentielles des années 1960-1990*



*Boulevard Clémenceau - années 1970-80 (utilisation
de murets de soutènement en grès)*



*Rue des Jardiniers - extensions résidentielles
des années 1970-1980*

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme - Paysage - Environnement

nceif.st

6.2.4. OPERATIONS ORGANISEES DE LA DEUXIEME MOITIE DU XXe SIECLE



Lotissement Vorfelsbourg - années 1970-80 (maisons accolées)



Lotissement Vorfelsbourg - années 1970-80 (maisons accolées)



Lotissement Vorfelsbourg - années 1970-80 (maisons individuelles)



Lotissement Haberland - années 1980-90



Lotissement rue Blieth - années 1990

6.2.5. HABITAT COLLECTIF



Hoffen - premier quartier HLM (1959)



Hoffen - logements des militaires (1982)



Leimpel - logements HLM des années 1960



Chemin de la Forêt - immeubles collectifs des années 1970



Chemin de la Forêt - immeubles collectifs des années 1980-1990



Vorfelsbourg - immeubles collectifs du début des années 1980



Quartier de l'ancienne Brasserie – années 1990-2000



Impasse Sainte Barbe - immeubles collectifs des années 1980 dans le centre ancien



Rue de l'Hôpital - immeubles collectifs des années 1990



Rue Schweitzer - immeubles collectifs des années 2000

6.2.6. ZONE COMMERCIALE ATRIUM

Cette zone d'activités récente accueille essentiellement des commerces spécialisés de moyenne surface. Elle est localisée en entrée de ville entre Mutzig et Dorlisheim. Elle a été organisée en cours urbaines desservant les façades commerciales et accueillant de manière collective les différents bâtiments.

Elle souffre néanmoins d'un défaut d'organisation des espaces publics qui nuit à la lecture de ce secteur et à son image.



Zone commerciale Atrium

6.3. RESEAU VIAIRE

6.3.1. DESSERTE INTERCOMMUNALE

Les axes structurants

La RD 1420 relie St-Dié et la haute vallée de la Bruche avec l'autoroute A 352 en direction de Strasbourg. Grâce à cette artère, le trajet Mutzig-Strasbourg s'effectue en une vingtaine de minutes en période de trafic roulant. De plus, la proximité de l'autoroute A 352 permet un accès rapide aux communes au Sud du département ainsi qu'aux pôles économiques d'outre-rhin. La desserte vers le Nord est assurée par la RD 422 en direction de Saverne. Cet axe de liaison est cependant moins développé car il traverse de nombreuses communes du piémont vosgien.

Les liaisons locales reliant la ville avec les communes voisines sont constituées par la RD 30 (Dinsheim – Mutzig - Molsheim), la RD 392 (Mutzig - Dorlisheim) ainsi que la RD 217 (Gresswiller).



La RD 1420 au Sud de l'agglomération de Mutzig.

Le fonctionnement du réseau routier face à la problématique d'une circulation croissante.

Le réseau routier de l'agglomération strasbourgeoise souffre d'un trafic saturé notamment pendant les heures de pointe. De la même manière, la proximité de l'agglomération strasbourgeoise génère un flux de circulation important vers la vallée de la Bruche.

Dans le bassin d'emploi de Molsheim, 63% des déplacements sont effectués en voiture (64% sont des déplacements professionnels et scolaires) ce qui est à l'origine des engorgements des axes routiers aux heures de pointe.

Pour faire face à cette situation, le Schéma directeur du SIVOM de Molsheim Mutzig et Environs relève les enjeux suivants :

- éviter les flux de circulation de transit dans les agglomérations,
- améliorer le réseau routier et améliorer les modes de transport alternatifs à la voiture,
- améliorer l'accessibilité des zones d'activités.

6.3.2. VOIRIE URBAINE

Les voies urbaines sont classées en trois catégories selon leur utilisation (cf. Plan de Voirie):

1/Les voies principales constituant des liaisons intercommunales.

Ce sont les routes départementales (RD30, RD392) qui traversent le centre-ville ainsi que la liaison de l'échangeur de la RD 1420.(anciennement RN 420)

2/Les voies secondaires utilisées pour des déplacements intra-communaux.

Groupées autour du centre ancien, elles sont relativement peu nombreuses du fait de la position de la ville en fond de vallée : la rue du Docteur Schweitzer, la rue Chassepot, la rue du Château, la rue du Commandant Clerc et la rue de la Haute-Montée.

En constituant une voie parallèle à la RD30 entre Dinsheim et le centre de Mutzig, la rue du Docteur Schweitzer dessert les écoles, le stade, le supermarché et la maison pour personnes âgées. Elle est reliée à la rue Chassepot et prolongée par la rue du Château ainsi que par la rue du Commandant Clerc donnant accès au quartier ancien sur la rive gauche de la Bruche. Sur le côté Nord de l'agglomération, la rue de la Trinité (voie principale) et la rue de la Haute Montée desservent les quartiers résidentiels des coteaux du "Mutzigberg".

3/Les voies tertiaires constituent principalement les voiries empruntées par les riverains de quartiers résidentiels.

La lisibilité de la voirie souffre de nombreux obstacles sécants comme la Bruche et la voie ferrée traversant l'agglomération au Sud du centre ancien. En interrompant la continuité de la voirie, ces obstacles ont une forte influence sur la hiérarchie des voies. D'un côté, elles mènent à la création de plusieurs impasses et de l'autre côté, elles ont un impact sur l'utilisation des certaines voies. Notamment à Hermolsheim, toute la voirie est constituée par des voies tertiaires, car la liaison directe au centre-ville est interrompue. En revanche, la circulation se concentre sur les traversées comme la RD 392 au niveau de la rue du Général De Gaulle.



La liaison entre l'agglomération et l'échangeur de la RD 1420 (anc. RN420)

6.3.3. LES PISTES CYCLABLES

La région possède un fort potentiel pour développer le cyclotourisme, mais l'enjeu principal est d'accroître la part des déplacements professionnels en deux roues. À Mutzig, il existe actuellement deux pistes cyclables à l'entrée de la ville venant de Dinsheim et au bord du canal Couleau (cf. carte Voirie). Un nouveau parcours a été aménagé entre Gresswiller et Mutzig à travers l'échangeur de la RD 1420.

Un itinéraire supplémentaire, le long de la RD 30 en direction de Molsheim est en cours d'étude (cf. carte Projets). Il partira du centre par la rue des Jardiniers.

6.3.4. LES LIAISONS PIETONNES

Malgré des déplacements piétons relativement fréquents, les liaisons sont à certains endroits peu développées. Notamment à Hermolsheim, un grand nombre de trajets ne sont pas sécurisés par des trottoirs. De la même manière, la rue du Maréchal Foch, traversant le centre ville, manque de traversées piétonnes sécurisées.

La Bruche, le canal Couleau et la voie ferrée constituent également des obstacles aux déplacements piétons. L'accès au centre ville depuis Hermolsheim se fait ainsi uniquement par l'avenue du Général de Gaulle et le passage du Couvent.



La passerelle sur la Bruche devant à l'entrée Hermolsheim - vue du passage du Couvent.



La traversée du centre ville par l'axe intercommunal liant Dorlisheim, Dinsheim et Molsheim.

6.4. LE PARC DE LOGEMENTS

6.4.1. AGE DES LOGEMENTS

Mutzig présente un parc de logements à la fois reflet et vecteur de la dynamique démographique de ce bassin de vie.

L'exiguïté du ban communal, les contraintes liées à l'inondabilité des abords de la Bruche et le relief escarpé des bords de la vallée ont de tout temps favorisé une certaine densité du bâti.

Celle-ci s'est accrue ces dernières décennies par la construction de nombreux immeubles collectifs.

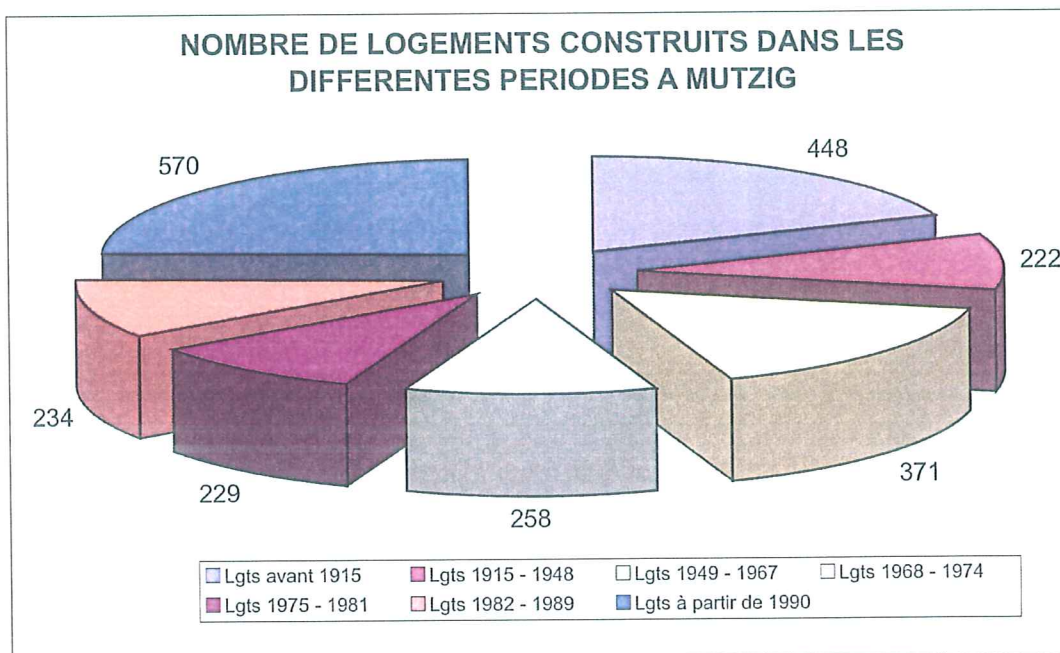
Le dynamisme économique ancien du bassin d'emploi de Molsheim a généré un afflux de population ouvrière important.

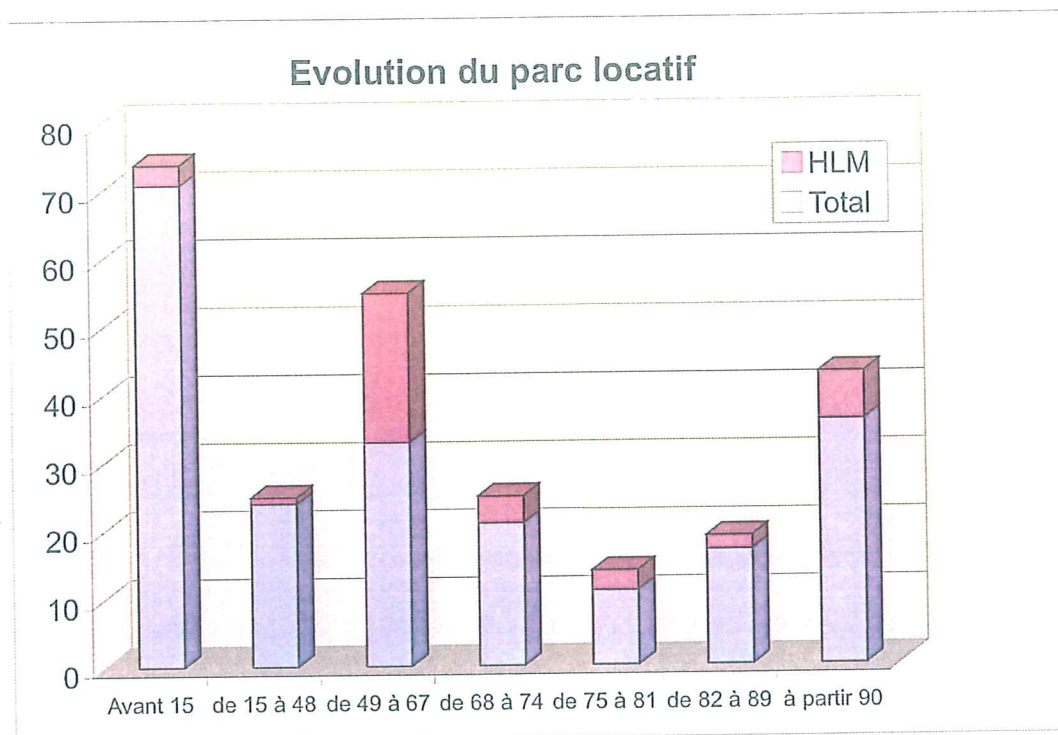
Le bâti présente ainsi deux grandes périodes d'expansion :

- Avant 1915, le patrimoine bâti du centre de Mutzig représente près du quart des constructions du ban.
- Entre 1990 et 1999, la construction de nombreux collectifs a permis d'accueillir plus de 1000 habitants nouveaux et a apporté 25% des logements de la commune.

Le bâti collectif présente trois périodes de fort développement :

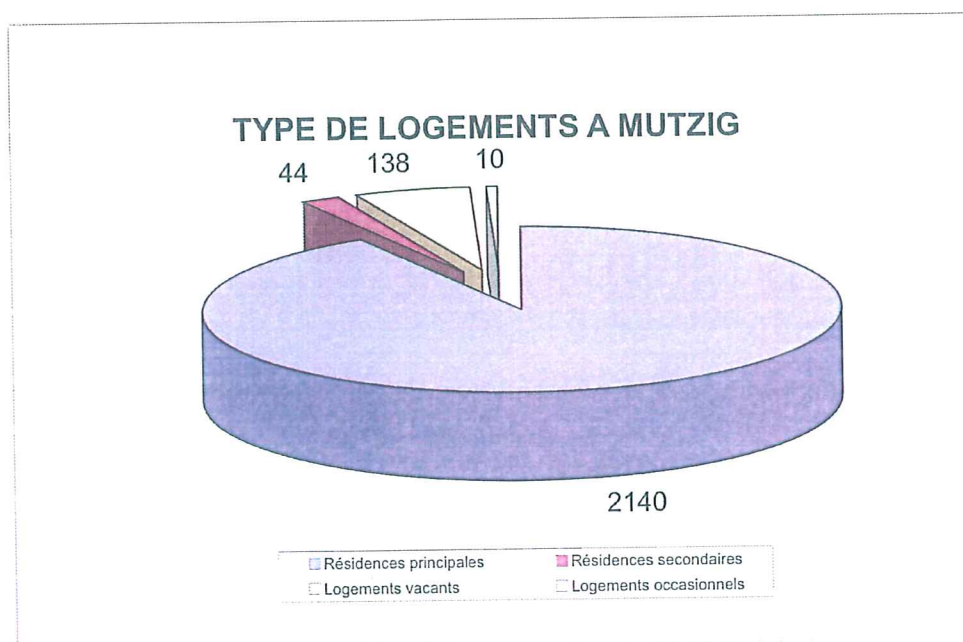
- Un patrimoine ancien existe (avant 1915),
- Une période de construction importante après guerre comprenant l'apparition d'une forte proportion de logements sociaux,
- Une période récente apportant un peu de logements sociaux complémentaires.



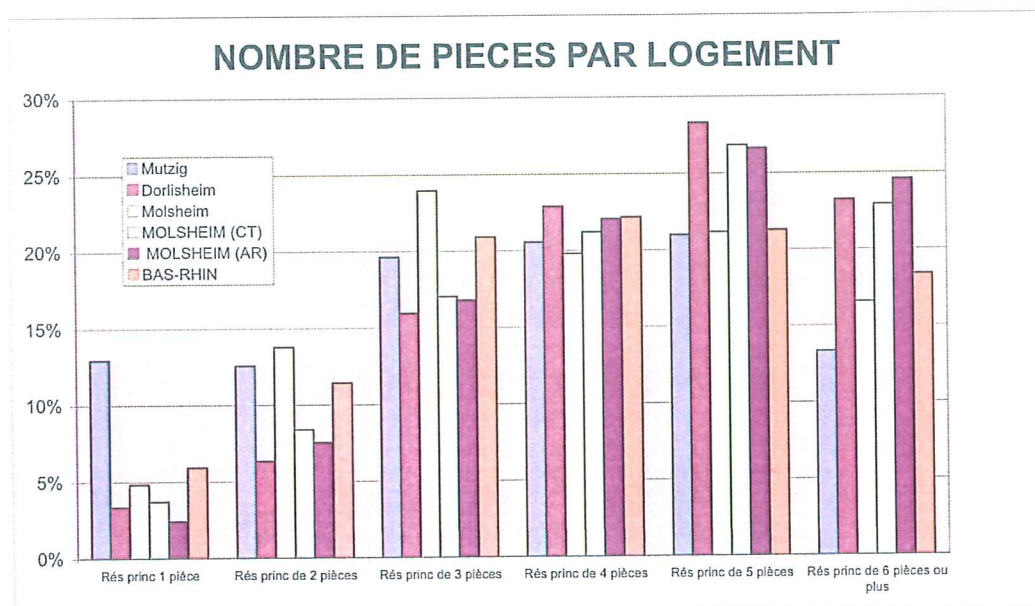
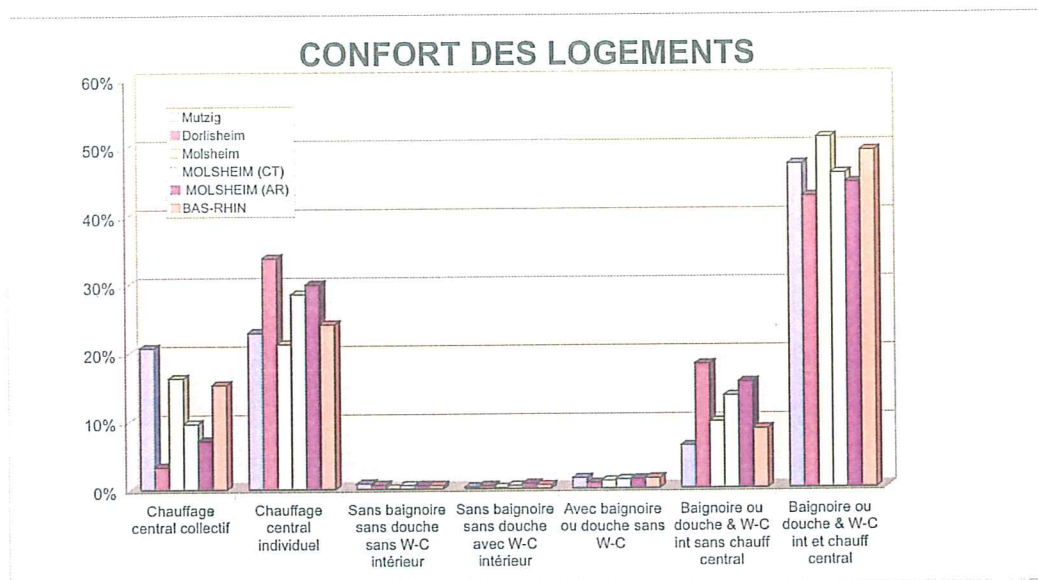


6.4.2. LES TYPES DE LOGEMENTS

Mutzig est caractérisé par une forte proportion de résidences principales. La vacance est de 6,4% (en 1999) ce qui correspond à un taux normal dans un marché présentant une telle dynamique.



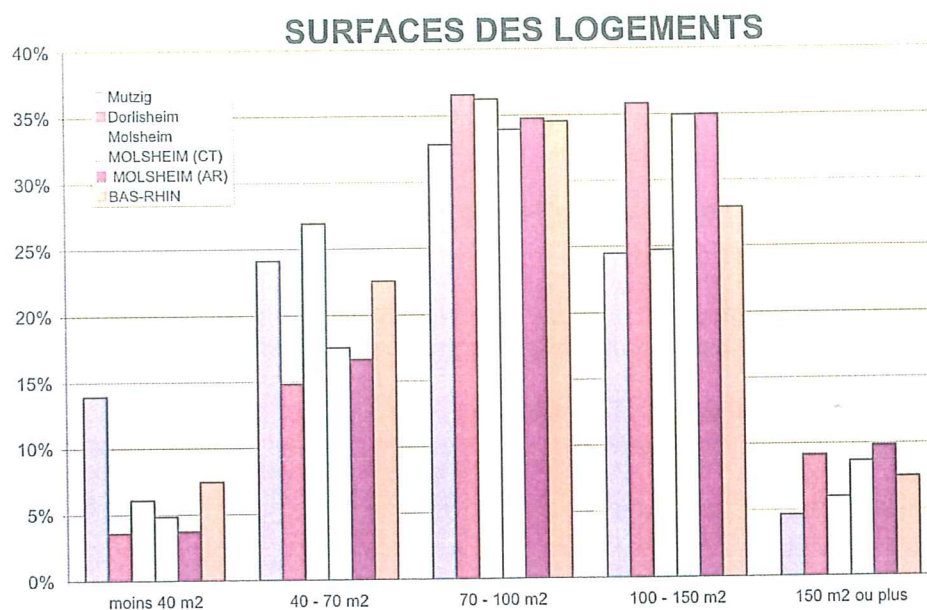
Des réhabilitations se sont opérées spontanément. Le confort des logements est de bonne qualité.



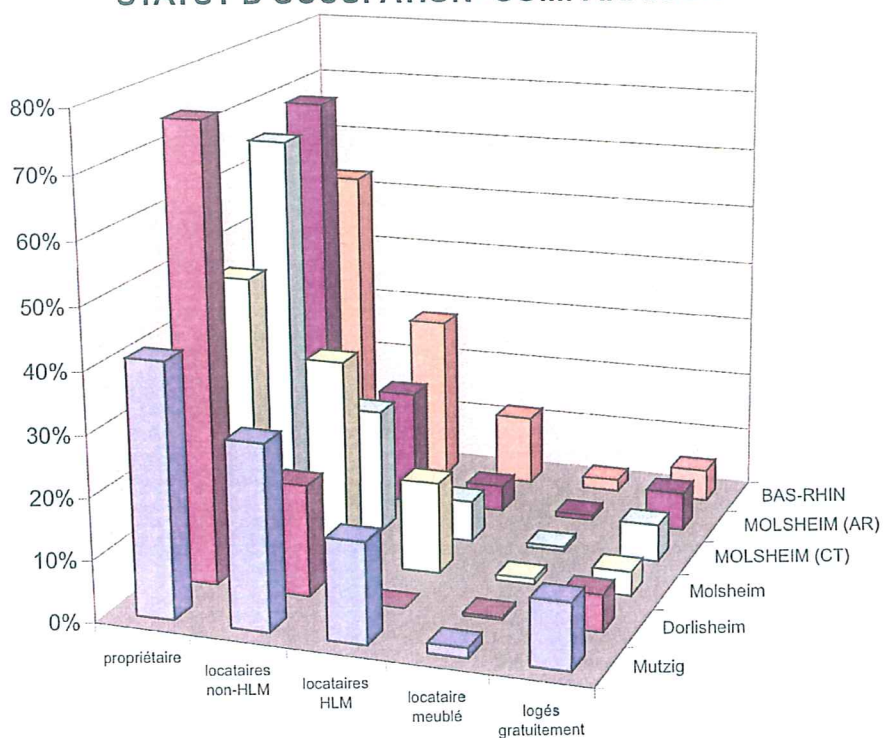
La présence d'une importante population militaire associée à la réalisation de nombreux collectifs a généré une forte proportion :

- de petits logements de 1 à 3 pièces,
- de logements gratuits (militaires),
- de locataires.

Cette proportion rend la situation de Mutzig atypique par rapport aux communes voisines, hormis Molsheim. Elle a une action directe sur la structure démographique de sa population.



STATUT D'OCCUPATION -COMPARAISON



6.5. LES EQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.5.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Mutzig possède les équipements scolaires permettant de poursuivre la scolarité jusqu'au collège. Le lycée le plus proche se trouve à Molsheim.

École Maternelle " Génie " (20, rue de la Trinité) – 54 élèves

Classe des petits et moyens : 27 élèves

Classe des moyens et grands : 27 élèves

Le groupe scolaire " Hoffen " (rue Hoffen et rue Schweitzer) est composé de l'école maternelle " Sara Banzet " et de l'école primaire et maternelle bilingue " Louise Scheppler ".

École maternelle " Sara Banzet " - 129 élèves

Classe des très petits et petits : 23 élèves

Classe des petits : 23 élèves

Classe des moyens et grands : 29 élèves

Classe des moyens et grands : 27 élèves

Classe des moyens et grands : 27 élèves

École primaire et maternelle bilingue " Louise Scheppler " - 118 élèves

Classe des petits et moyens : 28 élèves

Classe des petits et moyens : 28 élèves

Classe des grands : 22 élèves

CP : 19 élèves

CE : 21 élèves

École primaire " Rohan " (Place Jacques Coulaux) - 238 élèves

CP : 27 élèves

CP : 26 élèves

CP/CE1 : 24 élèves

CE1 : 27 élèves

CE2 : 27 élèves

CE2/CM1 : 26 élèves

CM1 : 29 élèves

CM2 : 26 élèves

CM2 : 26 élèves

École primaire " Schickele " (15, rue de l'Eglise) - 154 élèves

CP : 20 élèves

CE1 : 29 élèves

CE2 : 23 élèves

CE2/CM1 : 21 élèves

CM1/CM2 : 25 élèves

CM2 : 27 élèves

CLIS : 9 élèves

Mutzig comporte un collège : le Collège "Arbogast", situé dans le quartier Hoffen. Près de 800 élèves y étaient inscrits en 2001-2002, dont 286 élèves de Mutzig. Ce collège a un bassin de recrutement englobant sept autres communes : Gresswiller, Dinsheim, Still, Heiligenberg, Urmatt, Niederhaslach et Oberhaslach.



À Mutzig, les services périscolaires sont au nombre de quatre:

- Une garderie – crèche par l'association Petite Enfance soit environs 30 places,
- Une maison de la petite enfance près du Schlossmatten,
- L'étude périscolaire de 16 heures à 18 heures pour les enfants des écoles primaires,
- La cantine scolaire pour les écoles élémentaires.

Le nombre d'enfants inscrits dans les deux derniers services est de 77.

Un centre de loisirs pour les enfants fonctionne à Mutzig pendant les grandes vacances scolaires.

6.5.2. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les équipements sportifs de Mutzig sont regroupés en deux endroits :

- à proximité du collège (terrain de foot et gymnase du collège),
- dans la zone intercommunale de sport sur les limites avec le ban communal de Molsheim (Piscine Intercommunale, Terrain de Rugby, Terrains de Tennis).

Cette infrastructure sportive favorise également la création d'associations sportives : 17 associations communales et 5 communes avec la ville de Molsheim.

6.5.3. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Mutzig dispose :

- d'une médiathèque,
- d'une Ecole de Musique Municipale (472 élèves en 2001),
- d'un Musée Historique,
- du Cinéma et la salle de spectacle de 250 places.

Tous ces équipements se trouvent au Château des Rohans.

Ces équipements viennent d'être complétés par la création d'une salle des fêtes qui permettra d'accueillir des manifestations plus importantes, à proximité directe du château des Rohans.

Les nombreuses manifestations culturelles et festivals (Festirock, Festival Country...) ont lieu à Mutzig, certains sur la place des fêtes à proximité du château.

6.5.4. LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

La capacité d'accueil à Mutzig est de 116 chambres dans les quatre hôtels suivants :

- l'hôtel de la Poste, deux étoiles, place de la Fontaine : 19 chambres,
- l'hôtel de l'Ours, deux étoiles, place de la Fontaine : 32 chambres,
- l'Hôtel de Felsbourg, une étoile, 21 avenue du Général de Gaulle : 15 chambres,
- Le Formule 1 dans l'espace Atrium : 50 chambres.

Les trois premiers hôtels ont des restaurants d'une capacité de 460 couverts. La ville de Mutzig compte en plus 6 restaurants (dont 1 de type rapide).

6.5.5. LES COMMERCE ET SERVICES

La plus grande part de la population active de Mutzig réside et travaille dans la commune (34,6%). Ensuite c'est le pôle d'emploi de Molsheim qui draine un grand nombre d'actifs (31%). Enfin une population moindre (26,9%) travaille sur l'agglomération strasbourgeoise.

La population active présente un taux de chômage inférieur à la moyenne du fait du fort dynamisme économique du bassin d'emploi Molsheim-Mutzig.

Les principaux employeurs de la ville de Mutzig sont :

- l'Armée (873 personnels militaires et 57 personnels civils)
- la Ville (82 salariés)
- les transports RAISCH (109 salariés) en cours de délocalisation
- l'entreprise Muller Outils (80 salariés)
- le tissu commercial (269 salariés) dont deux supermarchés (79 salariés)

(chiffres du 18 juin 2002, étude Molsheim – Mutzig, Bourgs - Centres associés)

L'artisanat et l'industrie représentent une faible part de l'activité économique.

Le tissu commercial et les services

Mutzig compte 47 établissements de commerce de détail (dont 28 de magasins spécialisés non alimentaires) qui emploient 188 salariés (29,6% de postes dans la commune).

Ce tissu commercial est composé de 11 commerces de proximité: boulangerie - pâtisserie, boucherie, tabac, papeterie, ... L'offre commerciale est complétée par des commerces liés à la personne, commerces vestimentaires, commerces d'équipements, alimentation générale ou supermarchés, localisés essentiellement dans la zone de l'Atrium. Ce pôle commercial, d'un pouvoir d'attraction local, représente une surface de vente de 10 500 m² ; il est situé entre Mutzig et Dorlisheim et comprend un supermarché (Super U), une quinzaine de moyennes surfaces spécialisées de 8 500 m² en tout (Halle aux Chaussures, Solomur, Weldom, CHT, Gitem, Cuisinella, ...), un lotissement commercial de 1 200 m² et deux enseignes d'hôtellerie – restauration.

L'artère commerciale se trouve au centre ville, le long de la rue principale. ... Mutzig a une superficie commerciale totale de 18 528 m². 25 établissements de commerce de gros (8 dans le commerce et la réparation d'automobile, 17 dans le commerce de gros et intermédiaires du commerce) avec 81 salariés emploient 12,7 % de la population active de Mutzig. On recense 45 services différents dont 8 salons de coiffure, 5 banques, ...

L'offre de services et de commerces de Mutzig est assez complète et couvre la majorité des besoins de la population. Les supermarchés sont sans doute des équipements qui jouent les rôles les plus structurants pour les communes alentours n'en disposant pas (Gresswiller, Urmatt, ...).

Équipements	Existence/Nombre
Grandes surfaces	
Hypermarché	Non
Supermarché	2
Supérette	1
Alimentation	
Alimentation générale	2
Boulangerie, pâtisserie	5
Boucherie, charcuterie, traiteur	3
Commerce de vin	0 magasins + 1 viticulteur
Poissonnerie	Non
Commerce spécialisés non alimentaires	
Librairie, papeterie	1
Bureau de tabac	1
Magasin de vêtements	8 (dont 1 lingerie)
Magasin de chaussures	4
Droguerie, quincaillerie	1
Maroquinerie	0
Magasin de d'électroménager	1 en informatique + 1 à l'Atrium
Magasin de meubles	0
Parfumerie	1
Bijouterie	2
Photos	2
Boutiques cadeaux	2
Fleuristes	2
Bricolage/jardinage	2
Café, débits de boisson	7
Restaurants	6
Commerce automobile/cycles	
Garages	5
Cycles	2
Services publics	
Pompiers	Oui
Gendarmerie nationale	Oui
commissariat de police	Non
Trésorerie	Oui
Bureau de poste	Oui
Services généraux	
Guichet pour formalités administratives	Oui
Banque/Caisse d'Epargne	5
Distributeur de billets	Oui
Assurances	3
Notaires	1
Ingénierie	0
Comptables	1
Photocopies	Oui
Imprimerie	2
Salon de coiffure	8
Laverie automatique	1
Pressing	2
Services de retouches	1

Équipements	Existence/Nombre
Autres services à la population	
Agence intérimaire	0
Agence immobilière	1
Location de voitures	0
Location de vidéos	2
Auto-école	3
Pompes funèbres	1
Artisans du bâtiment	
Tapissier	0
Plombier	0
Chauffagiste/Sanitaires	2
Électricien	2
Maçon	1
Plâtrier	0
Architecte	2
Établissements publics ou privés	
Établissements de santé	Oui
Ambulance	1
Centre Médico Social	Oui
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)	
Dentiste	5
Orthodontiste	0
Laboratoire dentaires	0
Podologue	1
Orthophoniste	2
Diététicien	0
Infirmière	2
Laboratoire d'analyses médicales	1
Masseur –kinésithérapeute	4
Médecin généraliste	7
Médecin spécialiste	0
Sage-femme	1
Pédiatre	0
Psychiatre/psychologue	1
Pharmacie	2
Urgences	
Centre de secours principal	Centre de première intervention
SAMU	Oui
Gendarmerie	Non
Vétérinaire	1
Action sociale pour les personnes âgées	
Portage de repas à domicile	Oui
Soins à domicile	Non
Centre de soins de jour	Oui
Hôpital local	Oui
Foyer-logement	Oui
Maison de retraite	Oui
Action sociale pour les enfants en bas âge	
Crèche familiale	Oui
Halte-garderie	Oui
Action périscolaire	
Étude périscolaire pour les écoles primaires	Oui
Cantine scolaire pour les écoles primaires	Oui

Secteur du commerce	Établissements		Salariés	
	Nombre	% par rapport au total des établissements de la ville	Nombre	% par rapport au total des établissements de la ville
Commerce de gros	25	18,10%	81	12,70%
Commerce et réparation d'automobiles	8	5,80%	35	5,50%
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	17	12,30%	46	7,20%
Commerce de détail	47	34%	188	29,60%
Industries alimentaires	5	3,60%	25	3,90%
Magasins non spécialisés	5	3,60%	87	13,70%
Alimentaire en magasin spécialisé	4	2,90%	15	2,40%
Produits pharmaceutiques et parfumerie	3	2,20%	9	1,40%
Autres commerces en magasin spécialisé	28	20,30%	50	7,90%
Biens d'occasion en magasin	0	0%	0	0%
Commerce hors magasin	1	1,40%	2	0,30%

6.6. LES INFRASTRUCTURES

6.6.1. L'ASSAINISSEMENT

Dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'assainissement (1993-1998) engageant la Communauté de Communes auprès du Département du Bas-Rhin et de l'Agence de l'Eau, plusieurs travaux ont été réalisés :

- extension de la station d'épuration de Molsheim,
- construction d'une nouvelle station à Ernolsheim-sur-Bruche,
- renforcement des réseaux,
- élimination des eaux claires parasites,
- construction des bassins de dépollution etc.

Des renforcements supplémentaires et l'adhésion éventuelle de nouvelles communes sont prévus.

Dans la commune de Mutzig, pratiquement toutes les habitations sont raccordées au réseau public. Les seules habitations en assainissement autonome se situent dans la rue de l'étang. Les eaux usées sont envoyées vers le réseau intercommunal par le biais d'un collecteur intercommunal en passant par la route des loisirs.

Le fonctionnement du réseau séparatif est actuellement jugé satisfaisant. Néanmoins, la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig prévoit un renforcement du réseau dans la rue de la Haute Montée ainsi que dans la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Chassepot où des problèmes parasitaires dans les eaux claires ont été repérés. En outre, la Communauté de Communes signale des rejets directs non-identifiables dans le Canal Couleau (Canal de la Bruche).

6.6.2. L'EAU POTABLE

La commune fait partie du Syndicat des Eaux de Molsheim. Les ressources en eaux sont fragiles sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig car les réserves de la nappe phréatique sont limitées. De plus, l'infiltration des eaux polluées de la Bruche génèrent des problèmes de qualité.

La protection incendie est assurée sur l'ensemble de l'agglomération. Par contre, elle est absente pour les habitations isolées sur les coteaux du " Mutzigberg " hors zone agglomérée. Un raccordement au réseau nécessiterait l'installation de surpresseurs.

6.6.3. LA COLLECTE DES DECHETS ET ORDURES MENAGERES

Les communes de la Communauté de Communes sont adhérentes au Syndicat Intercommunal de Collecte des Ordures Ménagères (SICTOMME) qui regroupe 68 communes. Les ordures sont collectées et traitées sur huit décharges dont une située sur la commune de Molsheim qui absorbe les déchets d'environ 25 000 habitants. Les déchets ménagers sont traités dans une décharge de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Depuis 2000 le syndicat travaille à la mise en place d'un tri sélectif.

6.6.4. LES TRANSPORTS EN COMMUN

La voie ferrée

Mutzig est desservi par la voie ferrée St.-Dié – Strasbourg à un rythme horaire. Pendant les heures de pointe, les trains circulent toutes les dix minutes entre Strasbourg et la gare de Mutzig. La desserte vers le Sud de l'Alsace est assurée à partir de la gare de Molsheim.

Le réseau ferré est complété par une desserte bus aux heures creuses.

Le projet de tram-train:

La mise en place est envisagée après 2010. Le Tram-Train réalisera la connexion du réseau ferroviaire de la vallée de la Bruche et le réseau de tram de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Le réseau de transports collectifs interurbains

Les transports collectifs interurbain sont assurés par 3 compagnies de car:

- La compagnie «Fuchslock» fait office de ramassage scolaire le matin et le soir en semaine ou à midi le samedi, pour les élèves du collège de Mutzig habitant dans les communes d'Oberhaslach, de Niederhaslach, d'Urmatt, et d'Heiligenberg en assurant les 2 lignes suivantes : MUTZIG - NIEDERHASLACH et MUTZIG II-NIEDERHASLACH.

- La compagnie «Les Rapides d'Alsace» faisant également office de ramassage scolaire pour les élèves du collège de Mutzig dessert quant à elle le matin et le soir en semaine ou à midi le samedi les communes de Gresswiller, d'Heiligenberg, de Dinsheim, de Still et d'Urmatt, avec les 3 lignes suivantes : MUTZIG-URMATT, MUTZIG -HEILIGENBERG et MUTZIG -STILL.

- La compagnie « Beraud voyages», enfin, relie Obernai à Molsheim via Mutzig à raison d'un car par jour aller/retour.

Le transport aérien

L'aéroport de Strasbourg – Entzheim est situé à une dizaine de kilomètres de Mutzig et permet des liaisons domestiques et internationales sur les principales destinations. Cette proximité est très favorable au développement économique du bassin d'emploi de Molsheim-Mutzig.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*préambule -
la géographie -
la population -
l'histoire de la commune -
le territoire de la commune -
l'urbanisation de la commune -
les enjeux & objectifs -
les hypothèses d'aménagement -
les choix d'aménagement -
la traduction réglementaire des choix -
les effets du projet sur l'environnement -
la bibliographie -*

7. LES ENJEUX

7.1. LA DEMOGRAPHIE

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.

Par contre les familles qui s'agrandissent ou qui souhaitent habiter dans un logement plus grand que ce soit en collectif ou en maison individuelle ne trouvent pas suffisamment d'offre sur la commune et ont tendance à se diriger vers les communes voisines.

Il apparaît nécessaire de déployer une offre de logements résidentiels de qualité et de grande taille qui permette de garder cette population sur la commune afin de préserver un équilibre entre les générations et les différentes couches de la population.

ENJEU DÉMOGRAPHIQUE :

Préserver un équilibre socioculturel et démographique entre les différentes composantes de la population actuelle en offrant la possibilité aux habitants voulant changer de logement de rester sur la commune

7.2. L'URBANISME

Mutzig présente actuellement une identité régionale forte, grâce à un patrimoine bâti ancien important et bien préservé.

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

Le déploiement à venir du bâti sur le ban communal devra être très exigeant sur la qualité urbaine et architecturale des constructions.

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.

Il est indispensable d'exploiter toutes les possibilités pour ne pas étendre l'urbanisation de la commune tout en offrant des possibilités nouvelles de construction de qualité et répondant.

ENJEU N° 2 :

Développer un urbanisme de qualité, économe en terrain, répondant aux attentes de la population et vecteur de l'identité communale

7.3. 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.

Les friches qui se développent entre les parcelles de vignoble devraient être gérées pour optimiser l'usage de ces terres. Un remembrement pourrait être envisagé.

ENJEU N° 3 :

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire

7.4. L'ECONOMIE

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 vont permettre d'accueillir d'importantes surfaces dédiées à des activités tertiaires et à de l'accueil touristique à proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des commerces et services existants.

Le site des établissements Raisch (Haberland), libéré de leur activité logistique est également un lieu de développement économique pour la commune.

ENJEU N° 4 :

Développer une offre de développement économique en accueil d'activités tertiaires et de services intégrées au tissu urbain actuel et à venir

7.5. 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 d'espaces publics importante. 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

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire de la commune -

l'urbanisation de la commune -

les enjeux & objectifs -

les hypothèses d'aménagement-

les choix d'aménagement -

la traduction réglementaire des choix -

les effets du projet sur l'environnement -

la bibliographie -

8. LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

8.1. HABITAT & ECONOMIE

8.1.1. LE CENTRE-VILLE

La commune de Mutzig possède un patrimoine construit remarquable. Elle a su préserver un bâti dense qui s'est progressivement adapté aux usages actuels sans dénaturer l'identité de son centre.

Cette forme urbaine, composée de maisons d'habitations, de leurs annexes mais également de bâtiments officiels, de bâtiments d'activité, est aujourd'hui menacée par une très forte pression foncière. Le moindre bâtiment est sollicité pour des reconversions, des restaurations entraînant la création de nombreux logements.

Le réseau de voiries du centre-ville est insuffisant pour permettre de supporter un afflux supplémentaire de véhicules individuels. Il en est de même des capacités des parcelles privées.

Aussi la municipalité a-t-elle décidé de vouloir préserver le centre d'une spéculation qui entraînerait le développement de types de logements inadaptés aux capacités du tissu bâti et du réseau viaire du centre.

C'est pourquoi, le règlement prescrira l'aménagement d'au moins deux places de stationnement par logement créé en centre-ville sur terrain privé, soit une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

Parallèlement, les derniers cœurs d'îlots en jardins seront préservés de toute construction.

Cette préservation offrira la possibilité de développer une offre complémentaire maîtrisée de logements plutôt de grande taille.

8.1.2. UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DENSE ET MIXTE

En complément des mesures prises sur le centre ancien, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation plusieurs territoires de taille variable qui se développeront successivement afin de maîtriser le rythme de développement. Ces sites, étant les derniers disponibles sur le territoire communal, doivent être exploités au mieux de leurs capacités et permettre conjointement le développement démographique et économique de la commune.

Ainsi le quartier Haberland (derrière la gare) anciennement occupé par un transporteur accueillera un quartier mixte mêlant habitat et activités.

De manière plus générale, toutes les extensions résidentielles autoriseront l'accueil d'activités économiques compatibles avec leur vocation principale. Les territoires identifiés permettent de planifier le développement urbain de la commune sur les 15 années à venir sans étaler plus la commune.

Les "dents creuses"

L'ensemble du territoire de Mutzig présente encore des terrains susceptibles d'accueillir du logement. Les années passées ont vu apparaître plusieurs constructions qui sont venues perturber la lecture de l'environnement dans lequel elles se sont installées. La municipalité souhaite que les constructions à venir s'inscrivent dans leur environnement dans le respect d'alignements et de hauteurs qui respectent les caractéristiques du tissu urbain environnant.

8.1.3. COMMERCE, ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES, AGRICULTURE

L'économie locale repose sur les services à la population, le commerce, l'artisanat et la petite industrie.

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme - Paysage - Environnement

Accif.st

L'agriculture, bien que peu représentée par rapport à d'autres communes proches, a un rôle important dans l'image de la commune en tant qu'activité de gestion des espaces extérieurs à l'agglomération et garant de la qualité paysagère du territoire. La réduction de l'activité agricole s'est traduite par l'accroissement des friches même dans le périmètre AOC du vignoble.

La commune souhaite:

- ne pas entraver le développement commercial et touristique du centre-ville,
- autoriser la pérennité et le développement des entreprises locales,
- pérenniser l'activité agricole de la commune pour préserver la qualité des paysages viticoles et de la production qui sont des atouts de valorisation touristique,
- renforcer son attractivité par le développement d'une économie complémentaire trouvant sa place dans un bâti dense et mixte (loisirs, services à la personne, commerce, ...).

Ces opérations offriront à la population un plus fort potentiel d'emplois à proximité de leur lieu de résidence.

Parallèlement, la commune préserve les terrains agricoles et viticoles restant en réduisant le développement urbain au minimum.

8.2. PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

8.2.1. LA VALLEE DE LA BRUCHE

La Bruche marque fortement le paysage du territoire de Mutzig. Elle lui apporte une identité et une image particulières. Ce cours d'eau apporte également de fortes contraintes hydrauliques par son comportement torrentiel provoquant des crues importantes et fréquentes.

Le PLU prend en compte ces éléments pour utiliser au mieux les potentialités de cette composante du territoire:

- toutes les zones inondables sont rendues inconstructibles,
- les berges du cours d'eau seront progressivement aménagées en promenades piétonnes et cyclistes,
- les plantations des berges seront préservées.

8.2.2. LE PIEDMONT DES VOSGES

Le relief du Piedmont des Vosges est une autre composante forte du territoire de la commune. Il apporte une contrainte importante au développement urbain, mais en contrepartie il participe fortement à la qualité du paysage de la commune.

Il sera préservé au mieux en évitant toute nouvelle urbanisation incontrôlée de ce territoire. Les zones initialement à urbaniser au POS sont fortement réduites.

Les constructions qui se sont faites sur ces reliefs seront bloquées et leur extension fortement limitée.

Les forêts sont également préservées de toute extension urbaine que ce soit au Sud ou au Nord du ban communal.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -
la géographie -
la population -
l'histoire de la commune -
le territoire de la commune -
l'urbanisation de la commune -
les enjeux & objectifs -
les hypothèses d'aménagement -
les choix d'aménagement -
la traduction réglementaire des choix -
les effets du projet sur l'environnement -
la bibliographie -

9. LES CHOIX D'AMENAGEMENT

9.1. LES PRINCIPES DE BASE

La ville de Mutzig a choisi, à l'issue de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, d'axer son développement à venir sur quatre grands axes :

- organiser le développement urbain par une exploitation optimale du territoire communal et une préservation de la morphologie urbaine ancienne, vectrice de son image et de son identité,
- valoriser le patrimoine bâti du cœur de ville,
- permettre de garder la population de la commune en développant une offre de logements plus grands en locatif et en accession à la propriété,
- offrir des possibilités d'accueil et de développement pour des entreprises dont l'activité est compatible avec la configuration particulière du territoire communal (faible surface, forte densité urbaine).

9.2. LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Au vu de l'évolution du bâti, tant dans le centre que dans les extensions récentes, et du rythme d'évolution qui assure la pérennité des équipements scolaires, la commune souhaite développer une offre oscillant entre 20 et 25 logements par an, soit 1 500 à 2 000 m² de SHON, en encourageant le développement de grands logements.

Ce développement d'offre en logements sera partagé entre les capacités du centre-ville à accueillir un habitat supplémentaire par une densification mesurée et la périphérie. La construction de petits logements dans le centre sera particulièrement contrariée par la réglementation afin de ne pas accroître trop fortement la présence de la voiture en ville.

La forme urbaine et architecturale sera clairement réglementée afin de préserver la volumétrie et la morphologie urbaine des constructions nouvelles ou des restaurations.

9.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le commerce en centre-ville sera soutenu en ne créant pas de réglementation qui contrarierait leur développement déjà contraint par la compacité bâtie du tissu urbain.

L'ancienne brasserie sera reprise et transformée en pôle d'activités accueillant du loisir, des services et un peu de logement, dans un souci de réelle mixité.

De la même manière, le lieu-dit Haberland sera reconverti en quartier mixte mêlant habitat et activités économiques artisanales et industrielles compatibles avec la proximité de l'habitat afin de répondre à une demande grandissante d'entreprises souhaitant créer du logement pour ses employés sur le lieu de travail.

9.4. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

La commune est très sensible à la qualité de son paysage urbain. Les voiries qui seraient à créer auront des emprises compatibles avec le tissu urbain environnant pour ne pas le dénaturer. Les clôtures sur l'espace public et l'implantation du bâti sur la rue seront strictement réglementées afin de préserver la typologie du tissu urbain ancien tout en permettant une certaine créativité architecturale.

Le paysage naturel est préservé, tant sur les abords de la Bruche que sur les reliefs.

L'extension de la zone Atrium (zone d'activités intercommunale) est limitée vers l'Est pour éviter un effet de conurbation avec la commune de Dorlisheim située à proximité.

La localisation des sites d'extension a été définie de manière à être en relation avec les infrastructures de transport collectif et les itinéraires de circulation douce. Ainsi, les déplacements domicile-travail en transport en commun seront facilités et encouragés. L'usage du deux roues sera encouragé par le développement de pistes cyclables en site propre, afin de réduire l'usage des automobiles.

9.5. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

9.5.1. LE CONTEXTE

Afin d'appréhender de manière durable son développement futur, la commune de Mutzig a déterminé des secteurs d'urbanisation à court et moyen terme ainsi qu'à long terme.

Les zones 1AU définissent les zones d'urbanisation à court ou moyen terme qui peuvent faire l'objet d'un aménagement dès l'approbation du PLU. Les zones 2AU correspondent à des réserves foncières vouées au développement à long terme de la commune.

Globalement, les zones à urbaniser correspondent à une superficie totale d'environ 37,67 ha voués aux extensions principalement d'habitat. Ce chiffre représente moins de 10% de la surface du ban communal et ne touche aucune zone agricole. De nombreuses zones à urbaniser au POS ont été déclassées ou fortement réduites parce que situées dans des zones dont l'inondabilité est avérée ou dans des territoires paysagèrement et environnementalement fragiles. Ces territoires ont été réintégrés dans les zones naturelles et agricoles.

Les zones ouvertes au développement à court terme de l'habitat sont exclusivement localisées sur des territoires enclavés dans le tissu bâti existant, et ne consomment pas de nouvelles terres agricoles. Deux de ces zones sont situées en bordure de la RD 1420 et ont fait à ce titre l'objet d'études complémentaires répondant aux attentes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Ainsi les urbanisations projetées prennent-elles en compte de manière claire des préoccupations de qualité paysagère, urbanistique et architecturales, ainsi qu'en terme de sécurité des usagers.

Les zones d'urbanisation à plus long terme correspondent à des zones qui étaient urbanisables au POS et qui ont été fortement réduites pour limiter leur impact sur le paysage et l'environnement tout en permettant la programmation d'un développement urbain de Mutzig à plus long terme, de manière maîtrisée et respectueuse du cadre de vie.

Deux zones de développement économique sont maintenues, l'une au bénéfice de la communauté de communes et l'autre au bénéfice de la commune. Cette dernière sera une opération-pilote mêlant activités et logements de manière équilibrée, en s'implantant en grande partie sur un ancien site logistique désaffecté (Haberland).

Cette mesure marque la volonté de la commune d'afficher un développement raisonné, respectueux des milieux agricoles et naturels à fort enjeu environnemental et paysager.

9.5.2. VISIONS ET OBJECTIFS URBAINS

La planification urbaine a été établie à long terme afin de bien établir le rythme de développement soutenable pour la commune au regard de l'exiguïté de son territoire et de sa dynamique démographique et économique.

Le diagnostic établi a fait apparaître les besoins de la commune qui sont, en termes d'habitat, de permettre à une population jeune, bien représentée, de pouvoir pérenniser son développement personnel en restant sur la commune. Pour cela, il convient d'offrir à la population les possibilités de trouver du logement plus vaste en quantité suffisante avec une diversité qui ménage les capacités d'expansion géographiques des zones à urbaniser: logement collectif, intermédiaire et pavillonnaire.

Cette approche a permis de définir des hypothèses de développement de l'ordre de 20 logements par an, soit environ 1600 m² de SHON. Le PLU répond donc à un terme de 12 à 15 ans aux besoins de la population et de la commune en matière de logement, sous réserve du respect de cette diversité et d'une vigilance assidue à une utilisation économe du territoire disponible.

Les différents secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de révision ou de modification du PLU. Ainsi, l'inscription en 2AU de certains des espaces à urbaniser permet à la commune de maîtriser son développement futur par le contrôle de l'ouverture progressive de ces secteurs d'urbanisation.

La volonté des élus, par ce biais, est d'envisager le développement urbain de manière plus prospective. L'objectif à atteindre est de concevoir, avant l'ouverture de chaque secteur 2AU, un projet d'urbanisation qui réponde de façon optimale aux besoins effectifs de la population (adéquation des logements avec les attentes de la population, qualité des services de proximité, ...).

Ces mesures permettent également d'afficher le devenir à long terme de ces portions de territoire et d'éviter leur affectation à d'autres usages (agricoles ou viticoles).

Une telle conception de l'urbanisation future permet également une meilleure gestion de l'interaction des futures zones urbanisées avec le tissu bâti existant.

À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune base également le maintien et l'évolution de la population sur le principe de renouvellement urbain, notamment par la restructuration du bâti ancien. La requalification ou l'aménagement de constructions existantes sera encouragé et suivi pour participer fortement au développement démographique à venir (renouvellement urbain).

Les différents secteurs du territoire destinés à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme ont été choisis à la fois en se basant sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) et par des études plus fines sur certains secteurs concernés.

Ces études préalables (L111-1-4), menées sur les secteurs de zone 1AUa et 1AUf, mettent en évidence :

- une analyse de l'état actuel de l'environnement,
- les raisons du choix du site et sa présentation,
- le parti d'aménagement déterminé par une orientation d'aménagement,
- les impacts du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires.

9.5.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DES ZONES 2AU

Localisation

La ville de Mutzig comporte deux secteurs de zone 2AU :

- le secteur 2AU qui est situé au Nord-Ouest de la commune,
- le secteur 2AU qui se situe dans le prolongement de la rue de la Source au Nord sur les coteaux de la commune.

Présentation des secteurs 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs spécifiques de 4,89 ha et 0,70 ha, qui ont été définis de manière à préparer le développement urbain à long terme (prochain PLU).

Ce choix découle de la volonté communale de réaliser des projets de développement d'ensemble cohérents. Leur ouverture à l'urbanisation pourra ensuite suivre un phasage, qui respecte le rythme de croissance désiré par la commune.

Les secteurs 2AU affichent la volonté à terme d'achever de manière cohérente l'urbanisation des coteaux Nord de la commune en mettant en place une urbanisation qui absorbe une partie des constructions qui se sont développées au siècle dernier de manière incontrôlée. Ces urbanisations créeront des limites urbaines franches au-delà desquelles les espaces naturels seront strictement préservés.

Les zones N et Av sont fermées à toute nouvelle construction et ne permettent plus le développement du bâti existant hormis les nécessités liées aux activités agricoles et viticoles.

Prise en compte des contraintes environnementales

En raison de leur fonction de réserve foncière et de leur inconstructibilité actuelle, chacune de ces zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable lors de la procédure de révision ou de modification qui permettra l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation.

Cette étude préalable permettra d'évaluer, en temps voulu, les contraintes et les enjeux environnementaux existant sur le site. Une étude trop précise à l'heure actuelle n'aurait pas de réelle raison d'être, vu que le classement 2AU interdit tout changement d'affectation du site.

Toutefois, le choix des zones 2AU a tout de même été conditionné par les principales contraintes environnementales d'ores et déjà identifiées.

Ainsi, la zone NA du POS qui s'étendait sur les coteaux a été fortement réduite afin de tenir compte des qualités paysagères, agronomiques et environnementales de ce site et des difficultés d'approvisionnement en eau du site, du fait de son altitude par rapport aux réseaux existants.

Le secteur 2AU autour de l'impasse de la forêt viendra achever l'urbanisation, en lisière de celle-ci sur des anciens vergers et prés désaffectés. Cette urbanisation sera possible après mise en place d'un surpresseur qui viendra améliorer les capacités de desserte en eau potable des constructions déjà existantes.

Le secteur 2AU autour de la rue de la Source permettra d'offrir des capacités d'extension à long terme en intégrant une partie des constructions qui se sont dispersées sur les coteaux.

Les zones 2AU ne présentent aucune espèce faunistique ou floristique protégée qui pourrait contraindre leur urbanisation. Elles sont situées en dehors des secteurs concernés par le Grand Hamster d'Alsace. Leur situation, à l'interface entre zone déjà urbanisée et vastes zones naturelles, réduit fortement l'impact de leur urbanisation en n'agissant que par une réduction faible d'entités paysagères et environnementales vastes (Mutzigerberg).

Prise en compte des attentes des propriétaires

Le classement des terrains en 2AU sur les coteaux surplombant le centre-ville découle d'une volonté de constituer une réserve foncière à long terme. L'objectif recherché est double: ne pas pénaliser les propriétaires qui avaient des terrains initialement urbanisables tout en assurant une urbanisation de qualité par l'obligation de réaliser un projet d'ensemble.

Au-delà de la prise en compte des attentes de la population, il faut noter que le classement en zone 2AU permet de protéger les réserves foncières envisagées de toute sortie d'exploitation dans des secteurs potentiels d'urbanisation à long terme. Ce principe marque ainsi la volonté communale de gérer son territoire de la manière la plus cohérente possible à court comme à long terme.

9.5.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DES ZONES 1AU

La ville de Mutzig prévoit plusieurs secteurs distincts pour son développement dans les 10 ans à venir. Ces derniers sont répartis en cœur ou en frange du tissu urbain actuel :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit « Leimen»
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Leimen»
- le secteur 1AUc situé au lieu-dit « Haberland»
- le secteur 1AUd
- le secteur 1AUe
- le secteur 1AUf
- le secteur 1AUg
- la zone 1AUx qui se situe au Sud-Est de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale "Atrium"

Secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est une zone à urbaniser à vocation résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Le secteur 1AUa était jusqu'alors inscrit au POS en zone Na, à l'extrême Est des zones bâties, en contrebas de la RD 1420. Il a fait l'objet d'une association foncière autorisée par décision préfectorale.

La localisation de ce territoire en limite d'urbanisation et à proximité d'une voie à grande circulation a obligé l'aménageur futur à une étude d'ensemble au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces contraintes ont encouragé l'élaboration d'un projet d'ensemble cohérent en raison de la localisation stratégique de ce secteur visible depuis l'entrée Est de Mutzig

Ce secteur présente un relief relativement pentu orienté Nord-Est. Il représente une superficie d'environ 4, 75 ha. Le site est actuellement occupé par des jardins, des espaces de vergers. Le projet d'ensemble élaboré par l'aménageur a été repris dans les orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Sa desserte s'effectuera à partir de la rue des trois pics. La desserte par les réseaux pourra également être organisée à partir des réseaux existants sur cette voie. Il est, de plus, prévu un emplacement réservé pour développer une nouvelle liaison directe par la rue de Rosheim sur la rue de Strasbourg.

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme - Paysage - Environnement

accif.st

En matière de contrainte, le site n'est concerné par aucun inventaire relevant des espèces faunistiques ou floristiques particulières. Il n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

En matière d'hydrologie, le secteur 1AUa n'est pas concerné par les risques d'inondation. Son urbanisation impliquera, quoi qu'il en soit, une augmentation de la surface imperméabilisée sur la commune. Pour prendre en compte cet état de fait, le règlement du PLU intègre différentes prescriptions :

- l'évacuation des eaux pluviales liées à tout bâtiment ou installation vers le réseau public doit être réalisée en respectant les capacités des réseaux existants;
- la perméabilité minimale de 30 % de la superficie totale de chaque unité foncière devra être préservée pour garantir une certaine alimentation en eau des nappes souterraines.

L'ensemble de ces prescriptions relatives à la prise en compte de l'imperméabilisation d'espaces supplémentaires engendrée par le développement futur de la commune sont appliquées à toute la zone 1AU.

Concernant le paysage, l'aménagement du secteur n'affectera aucune vue remarquable. Cependant, comme évoqué précédemment, le site est visible depuis l'entrée de ville Est de Mutzig. À ce titre, les préoccupations paysagères et l'intégration du projet dans le paysage environnant ont été traitées dans le schéma d'ensemble.

Il apparaît également que l'aménagement d'un cordon végétal en limite de frange urbaine Ouest pourra permettre une transition douce entre zone bâtie et zone naturelle et favoriser l'intégration paysagère du projet dans le site.

Sur les problématiques environnementales et de biodiversité, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Aucune étude ne fait mention de ce secteur par rapport à la présence d'espèces floristiques ou faunistiques remarquables. Ainsi, du point de vue environnemental, son urbanisation n'aura pas d'impact particulier autre que la réduction de surfaces de jardins, minimisée en imposant la préservation d'au moins 30% des surfaces en jardins.

Ainsi de manière générale, l'étude préalable a permis de mettre en évidence l'absence de contraintes fortes liées à l'urbanisation du secteur 1AUa. Les seules contraintes qui ont été soulignées précédemment sont prises en compte par l'édiction de mesures compensatoires.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de jardins et vergers et de l'habitat potentiel qu'ils représentent pour de petits mammifères, oiseaux et insectes, compensé par la replantation de haies et d'arbres indigènes telle que préconisé dans le règlement de la zone.

Secteur 1AUb

Le secteur 1AUb est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement, mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Le site représente une dent creuse au sein du tissu urbain. D'une superficie de 4,5 ha environ et de relief penté vers le Nord - Nord-Est, il constitue un espace non bâti entre les extensions pavillonnaires des cinquante dernières années et la voie rapide RD 1420. Le secteur 1AUb est délimité au Nord par la frange bâtie le long de la rue des Roses, à l'Ouest, par la rue du Chalet, à l'Est, par la rue des trois pics et au Sud par la RD 1420. Actuellement occupée par des prés et des vergers, l'urbanisation de ce secteur permettrait de développer un petit quartier résidentiel directement raccordé au tissu urbain occupant son environnement immédiat.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant. Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de la rue des Roses via un emplacement réservé ou à partir de la rue des trois pics et de la rue du chalet.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une imperméabilisation de terrains supplémentaires à l'échelle de la commune. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée.

En termes d'enjeu paysager, le site ne présente pas d'éléments ou d'ensembles remarquables. Son urbanisation participera à sa valorisation et à renforcer le caractère urbain de cet espace du territoire, situé en limite Sud de la zone agglomérée de Mutzig.

Du fait de la coupure physique forte existant avec la RD 1420, ce site est complètement déconnecté des grands ensembles naturels du territoire de Mutzig et des communes voisines. De ce fait, aucun habitat faunistique sensible n'a été recensé.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de jardins et vergers et de l'habitat potentiel qu'ils représentent pour de petits mammifères, oiseaux et insectes, compensé par la replantation de haies et d'arbres indigènes telle que préconisé dans le règlement de la zone.

Secteur 1AUc

Le secteur 1AUc est une zone à urbaniser à vocation mixte située au lieu-dit Haberland. Ce territoire était en grande partie (5ha) affecté à une entreprise de transports jusqu'en 2006. Anciennement classé en UX, ce tènement est intégré au secteur de zone 1AUc pour constituer un nouvel espace de développement urbain mixte.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Cette zone d'urbanisation future, en prolongement des zones Ub et Um se développe sur environ 7 ha dans l'emprise du périmètre de protection de la chapelle Saint Jacques classée Monument Historique.

Ce site est actuellement desservi par la rue des Champs et la rue Saint Jacques. La première sera élargie pour faciliter le trafic à venir (ER 20). Il est envisagé une connexion supplémentaire depuis la zone d'activités Atrium en passant sous la voie ferrée, par l'emplacement réservé ER7.

Le site est en partie inondable d'après le PPRI qui le classe en zone IV, soit une constructibilité soumise à conditions.

PARTI D'AMENAGEMENT

Ce territoire fait l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement affichant clairement la mixité recherchée :

- la partie Nord sera occupée par du logement pavillonnaire, intermédiaire et collectif,
- la partie centrale, dans l'axe de la chapelle, sera mixte entre activités économiques et logements intermédiaires et collectifs,
- la partie Sud sera occupée par des bâtiments d'activité qui pourront être surbâties de logements pour les employés par exemple.

Ce projet ne pourra se faire qu'à partir d'un projet global qui pourra être phasé dans sa réalisation.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Tout comme pour le reste des secteurs de zone 1AU, les impacts liés à l'imperméabilisation des terres, agricoles ou non, sont compensés par les prescriptions réglementaires précisées précédemment dans la partie consacrée au secteur 1AUa.

En matière d'environnement, ce site n'est pas inventorié au titre de milieux ou d'espèces remarquables. Toutefois, les espaces encore en prairie peuvent constituer pour certains d'entre eux un enjeu en termes de paysage et de biodiversité. Le projet prévoit dans son orientation d'aménagement la création sur toute sa limite Est d'un large cordon végétal arbustif et arborescent qui constituera :

- une transition végétale douce entre espace urbanisé à l'Ouest et espace agricole à l'Est,
- un habitat confortable pour petits mammifères, oiseaux et insectes,
- une continuité végétale Nord-Sud entre les berges de la Bruche et les zones naturelles préservées entre Mutzig et Dorlisheim.

Enfin, du point de vue de la préservation des espaces agricoles, il apparaît que ces trois sous-secteurs ne représentent pas une proportion importante par rapport à la totalité des terres agricoles sur la commune. En outre, l'urbanisation de territoires aussi proches des zones urbanisées constituent des secteurs adéquats pour le développement de la commune. Ils permettent de prévoir un développement qui n'engendre pas de mitage des espaces agricoles. De plus, un étalement urbain trop important est évité dès lors que l'urbanisation y est relativement dense comme le prescrit le règlement du PLU et l'orientation d'aménagement.

Secteur 1AUd

Le secteur 1AUd est une zone à urbaniser à vocation mixte, habitat et activité, située au lieu-dit Schlossmatten. Le site représente une dent creuse au sein du tissu urbain, au Sud du centre ancien.

PRESENTATION DU SITE

Occupé initialement par des activités économiques, le site est presque entièrement désaffecté. Seul un bâtiment industriel est encore utilisé par des activités. L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet global, pouvant toutefois être phasé. Son urbanisation de ce secteur permettra de développer un petit îlot directement raccordé au tissu urbain du centre-ville. Le secteur 1AUd est concerné par le risque d'inondation.

PARTI D'AMENAGEMENT

Ce territoire fait l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement affichant clairement la volonté de préserver le paysage naturel, historique et patrimonial environnant. Le projet d'urbanisation devra dégager des axes de vue, notamment depuis la rue du cardinal Rohan et la rue du Muguet.

Les berges de la Bruche seront conservées libres de toute construction et la mise en place de clôtures sera strictement réglementée. Un cheminement piéton sera réalisé le long de la berge du lit mineur.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Selon le PPRI de Molsheim-Mutzig, le secteur 1AUd est en partie inondable. Son classement en zone de type 4 conditionne sa constructibilité.

Le site n'est pas inventorié au titre de milieux ou d'espèces protégés ou remarquables.

Son urbanisation participera à sa valorisation et à renforcer le caractère urbain de cet espace du territoire, situé au coeur des zones urbaines de Mutzig.

Zones 1AUe et 1AUf

Les justifications concernant les choix d'aménagement des secteurs 1AUe et 1AUf sont traitées conjointement. En raison de leur proximité géographique et dans un souci d'aménagement cohérent, ces deux secteurs ont fait l'objet d'une étude globale. C'est à ce titre et dans un objectif d'éviter les redondances au sein du rapport de présentation que les deux secteurs font l'objet d'une présentation commune.

Le secteur 1AUe est une zone à urbaniser à vocation principalement d'accueil d'équipement public (salle culturelle construite depuis l'élaboration du zonage du PLU).

Le secteur 1AUf est plus spécifiquement réservée au développement d'un pôle de commerces et de services. De manière plus générale, elles sont destinées à accueillir des activités attirant du public.

Les constructions du secteur 1AUf sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Le site de la zone 1AUf représente un territoire en limite de la zone urbanisée de la commune au Sud-Ouest du ban communal, le long de la RD 1420. Il est directement perceptible depuis la voie rapide et soumis à ce titre aux exigences de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

D'une superficie totale d'environ 3,4 ha respectivement 2,32 ha, les secteurs 1AUe et 1AUf s'inscrivent dans le paysage de la vallée de la Bruche, caractérisé par un fond plat encaissé dans un relief abrupt au Nord et au Sud. Ils occupent un site délaissé utilisé préalablement pour de la prairie régulièrement fauchée.

L'urbanisation du secteur 1AUe a d'ores et déjà été entreprise avec la construction de la salle culturelle. Celle du secteur 1AUf n'a, à l'heure actuelle, pas débuté. À l'échelle globale, l'urbanisation de ces deux secteurs permettrait d'achever l'urbanisation à l'Ouest de la commune, sur un espace non bâti situé entre la RD 1420 et les extensions Ouest résidentielles. Le secteur 1AUf a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L 111-1-4 annexée au présent PLU et dont les engagements ont été retraduits dans le règlement du PLU.

PARTI D'AMENAGEMENT

La volonté de la commune est de valoriser un territoire situé le long de l'axe routier structurant de la Bruche pour y développer des équipements culturels et de service (commerces, hôtellerie, ...) destinés à un rayonnement touchant toutes les communes de la vallée.

Cet espace bénéficie du cortège végétal qui accompagne le canal de décharge de la Bruche. Les constructions se développeront autour d'espaces publics d'accueil communs (place, stationnements). Les façades vers la RD 1420 se devront d'être particulièrement soignées en ce qu'elles représentent la première perception de Mutzig pour les usagers de la voie rapide.

La desserte des secteurs par les réseaux d'eau et d'assainissement sera réalisée depuis les rues avoisinantes.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'aménagement des secteurs 1AUe et 1AUf représente un enjeu de développement fort autant sur le plan économique que sur le plan paysager et culturel. Ce développement futur marquera l'entrée Ouest de Mutzig. En raison de la localisation du site, le principal impact du projet sur l'environnement réside sur le plan paysager.

À ce titre, l'urbanisation du secteur 1AUf doit être accompagnée de prescriptions paysagères en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme.

La réalisation de ces objectifs se traduit essentiellement par l'intégration du projet par un traitement paysager cohérent et de qualité.

Des dispositions architecturales, de volumétrie, de coloration et de matériaux ont été édictées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement. Il est à noter qu'en raison du caractère économique des zones, les enseignes font également l'objet de dispositions réglementaires.

Outre, l'enjeu paysager, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs aura également des impacts en lien direct avec l'environnement. La réalisation du projet urbain engendrera une imperméabilisation supplémentaire de terrains à l'échelle de la commune. Le règlement du PLU prévoit à ce niveau l'aménagement de dispositifs qui garantissent et maîtrisent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou vers le milieu naturel. La rétention des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou extension de construction existante. En outre, pour éviter une imperméabilisation totale des terrains, un pourcentage de terrain devant rester perméable est fixé à l'échelle de chaque secteur.

Du point de vue écologique, les différentes informations récoltées ont mis en évidence l'absence d'espèces faunistiques et floristiques protégées sur la totalité de ce territoire.

Secteur 1AUg

Le secteur 1AUg est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement, mais elle peut également recevoir des activités économiques ou des équipements publics (maison de retraite, résidence senior, ...).

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

PRESENTATION DU SITE

Le site représente une dent creuse de taille relativement faible au sein du tissu urbain au Nord-Est de la partie agglomérée de la ville, en contrebas du vignoble, sur le site d'une ancienne carrière. Il se caractérise par un front de taille importante constituant la limite Nord de la zone. D'une superficie de 1,1 ha environ et de relief penté vers le Sud, il constitue un espace non bâti entre les extensions pavillonnaires des trente dernières années au-dessus de la rue de la Trinité. Actuellement occupée par une friche, l'urbanisation de ce secteur permettrait de développer un petit îlot résidentiel directement raccordé au tissu urbain occupant son environnement immédiat.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant. Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de la rue en contrebas.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une imperméabilisation de terrains supplémentaires à l'échelle de la commune. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée.

En termes d'enjeu paysager, le site ne présente pas d'éléments ou d'ensembles remarquables. Son urbanisation participera à sa valorisation et à renforcer le caractère urbain de cet espace du territoire, situé en limite Nord-Est de la zone agglomérée de Mutzig.

Ce site est complètement déconnecté des grands ensembles naturels du territoire de Mutzig et des communes voisines, du fait de son relief spécifique. De ce fait, aucun habitat faunistique sensible n'a été recensé.

Zone 1AUx

La zone 1AUx est une zone à urbaniser à vocation principalement d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Elle est le territoire affecté à l'extension de la zone d'activités intercommunale "Atrium".

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble du territoire.

PRESENTATION DU SITE

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie Est de la commune. Le traitement de la limite de cette extension de la zone Atrium vers l'Est est particulièrement sensible afin d'éviter une conurbation avec l'agglomération de Dorlisheim. Cette commune de son côté a déclassé des zones urbanisables pour éviter de rapprocher les parties agglomérées des deux communes.

D'une superficie totale d'environ 9,6 ha, la zone 1AUx s'inscrit dans le paysage particulier du débouché de la vallée de la Bruche dans la plaine d'Alsace. Ce territoire est occupé actuellement par des terres agricoles.

PARTI D'AMENAGEMENT

La volonté de la commune et de l'intercommunalité est de développer cette zone d'activités intercommunale afin de rapprocher lieu de résidence et lieu de travail pour les habitants des trois communes voisines (Molsheim, Dorlisheim et Mutzig). Parallèlement, des démarches intercommunales de création de pistes cyclables sont en cours d'étude ou de réalisation.

Cet espace est destiné à accueillir des activités économiques complémentaires à celles qui sont existantes. Il doit à la fois permettre la pérennisation des activités d'ores et déjà implantées sur le territoire intercommunal et la diversification de services proposés à la population de l'intercommunalité par le développement de commerces et d'activités artisanales ou industrielles.

Le projet d'ensemble prévoit la desserte depuis le rond-point aménagé sur la RD 392 entre Dorlisheim et Mutzig. Un branchement direct entre la RD 1420 et la RD 392 est à l'étude au niveau départemental et viendrait améliorer la desserte de cette zone d'activités.

L'aménagement de la zone 1AUx devra également prévoir l'interconnexion des cheminements piétons et cyclistes existants ou en projet à proximité afin d'assurer une desserte multimodale de l'ensemble du site.

La desserte des zones par les réseaux d'eau et d'assainissement sera réalisée depuis le parc d'activités existant.

Des espaces de parking seront aménagés au sein de la zone pour assurer le stationnement de la clientèle et des visiteurs en dehors du domaine public.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'aménagement de la zone 1AUx représente un enjeu de développement fort autant sur le plan économique que sur le plan paysager. Ce développement futur marquera l'entrée de Mutzig en venant de Dorlisheim et rapprochera les deux agglomérations de manière sensible.

À ce titre, l'urbanisation de l'extension du parc d'activités Atrium devra intégrer un traitement paysager de la transition vers Dorlisheim particulièrement soigné, prenant en compte les horizons perceptibles, les co-visibilités générées par ce rapprochement des deux agglomérations.

Cette transition sera gérée par :

- la plantation de haies vives en limites séparatives des parcelles,
- la plantation d'un cordon végétal arbustif et arborescent en transition avec les espaces agricoles,
- le choix d'essences en cohérence avec la végétation environnante,
- la végétalisation des aires de stationnement par la plantation d'arbres.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<i>préambule -</i>
<i>la géographie -</i>
<i>la population -</i>
<i>l'histoire de la commune -</i>
<i>le territoire de la commune -</i>
<i>l'urbanisation de la commune -</i>
<i>les enjeux & objectifs -</i>
<i>les hypothèses d'aménagement -</i>
<i>les choix d'aménagement -</i>
<i>la traduction réglementaire des choix -</i>
<i>les effets du projet sur l'environnement -</i>
<i>la bibliographie -</i>

10. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

10.1. LES ZONES URBAINES

10.1.1. LES ZONES U

Les zones U correspondent au centre ancien et aux extensions anciennes et récentes de la commune.

La zone Ua correspond au centre ancien à la structure urbaine de ville médiévale fortifiée bien préservée. Le bâti de ce secteur est relativement homogène. Il est le vecteur principal de l'image de la commune. Il est essentiellement constitué d'habitations principales resserrées accueillant des commerces en rez-de-chaussée sur les rues principales.

La forme architecturale et urbaine de ce secteur se doit d'être préservée pour asseoir l'image et l'identité du centre-ville.

La zone Ub rassemble les extensions pavillonnaires des soixante dernières années qu'elles soient organisées sous forme de lotissement ou étendues le long de voies préexistantes.

La zone Uc rassemble toutes les extensions spécifiquement constituées de logements collectifs, publics ou privés.

La zone Um représente les casernements militaires existant dans l'enceinte de l'agglomération de Mutzig.

La zone Ue rassemble les équipements publics importants comme l'hôpital, le collège et des aménagements et équipements sportifs.

Afin de préserver et d'encourager une organisation urbaine lisible qui respecte les spécificités de l'architecture et de l'urbanisme locaux, certains articles ont été spécialisés en fonction des caractéristiques des zones Ua (centre), Ub (extension résidentielle), Uc (quartiers d'immeubles collectifs), Um (casernes militaires).

Le périmètre de la zone Ua a été remodelé dans le cadre de la révision du P.L.U. suivant la nature typomorphologique (hauteur, implantation) et la densité du bâti.

De ce fait, certains secteurs sont classés en zone Ub parce qu'ils sont constitués de constructions récentes dont la forme urbaine s'approche davantage de celle du tissu pavillonnaire, ou parce que leur consistance est insuffisante pour constituer une unité urbaine suffisante pour être gérée de manière autonome.

Les limites de la zone Ub ont été revues dans le plan local d'urbanisme afin d'intégrer les zones 1Na qui ont été urbanisées. Ce secteur est soumis à des contraintes réglementaires moins fortes que sur le centre-ville.

La préservation du caractère architectural des lieux ainsi que du cadre de vie passe par une réglementation stricte qui touche plus particulièrement certains facteurs détaillés ci-après.

Traduction réglementaire secteur de zone Ua

Article UA1 ET UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Cette zone favorise l'accueil de l'habitat et des activités qui en sont le complément normal (commerces, artisanat, services, activités touristiques). L'installation d'un certain type d'activités est donc autorisée dans le centre-ville (hôtellerie, restauration, commerces, services, tertiaire).

La zone comporte des terrains classés au titre des "terrains cultivés à protéger" où seuls sont autorisés les abris de jardin afin de préserver les derniers jardins encore présents en cœur d'îlot bâti.

Par souci de sécurité et de préservation de la qualité de vie des habitants, les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances incompatibles avec le caractère du centre-ville ou encore en contradiction avec la vocation de la zone sont interdits.

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les largeurs minimales d'emprises imposées pour les voies nouvelles ont pour objectif de permettre un développement mesuré complémentaire qui ne dénature pas le réseau viaire et le tissu urbain caractéristique du centre-ville.

Aussi, toute impasse mesurant plus de 50 mètres doit prévoir dans sa partie terminale une placette de retournement pour rendre possible le passage des véhicules de services.

L'obtention d'une servitude de passage conditionne la constructibilité de tout terrain enclavé.

La largeur minimum autorisée pour les voies nouvelles permet de ne pas dénaturer le tissu urbain dans le cadre de la création de voies ou de dessertes nouvelles.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

Toute construction nécessitant une évacuation d'eau pluviale ou usée devra être raccordé au réseau public. De plus, des aménagements complémentaires spécifiques pourront être exigés selon les activités qui s'exerceront (déshuileur, séparateur de graisses, ...).

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Cet article vise à préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain.

Ce respect de l'environnement visuel passe par la meilleure dissimulation possible des nouvelles installations de réseaux dans les zones urbaines, tout en ne négligeant pas les contraintes existant sur le terrain (passages en corniche, aérien entre toitures, ...). En outre, il est fait obligation de réaliser ces réseaux en souterrain dans toute opération groupée et dans tout secteur où les réseaux sont en souterrain sur le domaine public.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

L'enveloppe de l'espace public et la qualité du paysage urbain du centre reposent sur un alignement de façades très strict.

La règle proposée impose que toute nouvelle construction se place dans l'alignement strict des constructions principales voisines. Cette règle doit être appliquée sur au minimum 50% de la façade afin de permettre des décrochements qui introduisent une certaine diversité architecturale dans le respect de l'unité urbaine.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie en fonction de l'existant c'est-à-dire dans la ligne de recul définie par l'alignement des bâtiments existants.

Un recul est imposé par rapport à l'emprise des cours d'eau afin de garantir un certain écoulement lors des crues.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur de zone Ua, les bâtiments à construire en première ligne doivent joindre les deux limites séparatives latérales du terrain soit directement soit par l'intermédiaire d'un porche ou d'un mur.

Cet article autorise une implantation des constructions avec des reculs faibles par rapport aux limites séparatives (Schlupf), afin de préserver des pratiques traditionnelles vectrices de l'identité du centre-ville.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Une hauteur relative à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère est fixée pour les constructions nouvelles, hauteur qui doit se caler à + ou - 50 cm par rapport à la hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère du bâtiment voisin le plus haut ou le plus bas. Cette règle est complétée par une valeur absolue calculée en nombre de niveaux pour ne pas assister à des détournements de la règle de base.

L'altitude du rez-de-chaussée est également fixée pour éviter toute construction ressortant trop par rapport à l'espace public qui le dessert.

L'altitude du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée doit s'aligner sur celle des bâtiments voisins avec une tolérance de 20 cm en + ou en - afin de préserver un alignement des façades commerçantes.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation de cet article est allégée, tous les travaux de cette zone étant soumis de toute façon à l'Architecte des Bâtiments de France dont les prescriptions peuvent être contradictoires avec des règles trop strictes basées sur d'autres objectifs.

La hauteur des clôtures sur rue est réglementée à 1,20 m minimum pour garantir des continuités entre les bâtiments alignés sur la rue de manière discontinue.

Les murs de clôture en pierre de taille doivent être conservés.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

En Ua, les exigences en places de stationnement ne sont pas fixées pour les commerces afin de ne pas entraver leur installation ou leur développement dans le centre-ville. Par contre, il est demandé 1 emplacement de stationnement pour 50 m² de SHON construite afin de garantir que toute nouvelle opération soit construite en prenant en compte les réels besoins de stationnement de ses futurs occupants et les capacités de l'unité foncière disponible.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La réglementation prend en compte les entités paysagères importantes de la zone Ua que la commune veut préserver.

Ainsi, un vaste secteur de jardins potagers, vergers et jardins d'agrément, a été délimité et classé en «terrains cultivés à protéger» afin de garantir leur vocation.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles Ua 3 à Ua 13 précitées.

Traduction réglementaire secteur de zone Ub

ARTICLE UB1 ET UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Cette zone favorise l'accueil de l'habitat et d'activités commerciales ou de services qui en sont le complément normal.

Par souci de sécurité et de préservation de la qualité de vie des habitants, les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone sont interdits.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les largeurs minimales d'emprises imposées pour les voies nouvelles privées et destinées à rester privées ont pour objectif de permettre un développement mesuré complémentaire qui ne dénature pas le réseau viaire et le tissu urbain environnant.

Aussi, toute impasse mesurant plus de 50 mètres doit prévoir dans sa partie terminale une placette de retournement pour rendre possible le passage des véhicules de services.

L'obtention d'une servitude de passage conditionne la constructibilité de tout terrain enclavé.

La largeur minimum autorisée pour les voies nouvelles permet de ne pas dénaturer le tissu urbain dans le cadre de la création de voies ou de dessertes nouvelles.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

Toute construction nécessitant une évacuation d'eau pluviale ou usée devra être raccordé au réseau public. De plus, des aménagements complémentaires spécifiques pourront être exigés selon les activités qui s'exerceront (déshuileur, séparateur de graisses, ...).

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Cet article vise à préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain.

Ce respect de l'environnement visuel passe par la meilleure dissimulation possible des nouvelles installations de réseaux dans les zones urbaines, tout en ne négligeant pas les contraintes existant sur le terrain (passages en corniche, aérien entre toitures, ...). En outre, il est fait obligation de réaliser ces réseaux en souterrain dans toute opération groupée.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

L'enveloppe de l'espace public et la qualité du paysage urbain des quartiers périphériques au centre reposent sur un alignement de façades en recul sur la voie. La règle proposée impose que toute nouvelle construction se place dans l'alignement moyen des constructions principales présentes sur le même côté de la voie qui dessert la parcelle.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie en fonction de l'existant c'est-à-dire dans la ligne de recul définie par l'alignement des bâtiments existants.

Un recul est imposé par rapport à l'emprise des cours d'eau afin de garantir un certain écoulement lors des crues.

Jérôme ESPARGILIÈRE

Alceif.st

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ub, les bâtiments à construire en première ligne doivent se maintenir à un minimum de 3m des limites séparatives.

Il existe néanmoins une dérogation dans le cas de projet de construction de maisons jumelées ou en bandes afin de permettre certaines formes de densification de logement.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il est demandé aux pétitionnaires qui construiraient plusieurs habitations sur une même unité foncière de conserver un certain recul entre les habitations pour préserver le caractère aéré de ces quartiers.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Une hauteur absolue à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée pour les constructions nouvelles, afin de prévenir la construction de logements collectifs dont la hauteur perturberait l'ordonnancement urbain des pavillons existants.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation de cet article traite des toitures et des clôtures.

Les toitures sont soit dans la typologie locale soit en terrasse. Leur teinte, du fait des perceptions fortes depuis les reliefs environnants, devra être homogène et assurera la continuité avec les toitures voisines. Dans le cas de toitures terrasses, une végétalisation est également possible.

Les clôtures sur l'espace public sont dans une fourchette de hauteur définie pour leur donner une présence forte dans la lecture de la rue et une certaine harmonie entre elles. Des prescriptions particulières sont données sur la rue de la Trinité et la rue de Strasbourg afin de préserver leur identité spécifique.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

En Ub, les exigences en places de stationnement sont appliquées à tout type d'usage nouveau. Ainsi il est demandé 2 emplacements de stationnement pour 100 m2 de SHON construite, plus 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m2 de SHON.

Les commerces et les activités devront également assurer la réponse à leurs besoins sans utiliser l'espace public.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La réglementation prend en compte les entités paysagères importantes du secteur de zone Ub que la commune veut préserver.

Des surfaces de jardins minimum par unité foncière sont imposées afin de préserver une certaine aération dans le quartier et d'éviter une trop forte imperméabilisation qui joue sur le climat urbain et sur les capacités des réseaux d'assainissement.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles Ub 3 à Ub 13 précitées.

Traduction réglementaire secteur de zone Uc

ARTICLE UC1 ET UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Ce secteur de zone rassemble un habitat presque exclusivement collectif. La vocation de cette zone, étant donné l'âge des constructions existantes est de préserver la situation actuelle et d'autoriser son évolution, sans changement de vocation.

Par souci de sécurité et de préservation de la qualité de vie des habitants, les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone sont interdits.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Étant donné la configuration de ces secteurs de zone, il n'est pas donné de contraintes pour des voies nouvelles.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

L'enveloppe de l'espace public et la qualité du paysage urbain des quartiers de collectifs reposent sur un alignement de façades fort du fait de la taille des immeubles. La règle proposée impose que toute nouvelle construction se place dans l'alignement moyen des constructions principales présentes sur le même côté de la voie qui dessert la parcelle.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie en fonction de l'existant c'est-à-dire dans la ligne de recul définie par l'alignement des bâtiments existants.

Un recul est imposé par rapport à l'emprise des cours d'eau afin de garantir un certain écoulement lors des crues.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Uc, les bâtiments à construire en première ligne doivent se maintenir à un minimum de 3 m des limites séparatives.

Il existe néanmoins une dérogation dans le cas de projet de construction de maisons jumelées ou en bandes afin de permettre certaines formes de densification de logement.

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il est demandé aux pétitionnaires qui construiraient plusieurs habitations sur une même unité foncière de conserver un certain recul entre les habitations pour préserver le caractère aéré de ces quartiers.

ARTICLE Uc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère de toute nouvelle construction est limitée relativement à la hauteur des bâtiments préexistants et ne pourra la dépasser. Cette mesure s'applique par secteur.

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR

La réglementation de cet article traite des toitures et des clôtures.

Les toitures sont soit dans la typologie locale soit en terrasse. Leur teinte, du fait des perceptions fortes depuis les reliefs environnants, devra être homogène et assurera la continuité avec les toitures voisines. Dans le cas de toitures terrasses, une végétalisation est également possible.

Les clôtures sur l'espace public sont dans une fourchette de hauteur définie pour leur donner une présence forte dans la lecture de la rue et une certaine harmonie entre elles.

ARTICLE Uc12 - STATIONNEMENT

En Uc, les exigences en places de stationnement sont appliquées à tout type d'usage nouveau. Ainsi il est demandé 2 emplacements de stationnement par construction jusqu'à 100 m2 de SHON plus 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m2 de SHON.

Les commerces et les activités devront également assurer la réponse à leurs besoins sans utiliser l'espace public.

ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des surfaces de jardins minimum par unité foncière sont imposées afin de préserver une certaine aération dans le quartier et d'éviter une trop forte imperméabilisation qui joue sur le climat urbain et sur les capacités des réseaux d'assainissement.

ARTICLE Uc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles Uc 3 à Uc 13 précitées.

Traduction réglementaire secteur de zone Ue

ARTICLE UE1 ET UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Cette zone rassemble tous les terrains occupés exclusivement par des équipements publics (équipements scolaires, hospitaliers, ...). Il n'y est autorisé que les utilisations et occupations du sol liées à des équipements ou aménagements publics ou de loisirs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics si elles sont compatibles avec la vocation de la zone (logements de gardiens par exemple).

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

L'implantation des bâtiments publics est libre par rapport aux emprises de voies publiques mais réglementée par rapport aux cours d'eau pour prendre en compte les contraintes d'écoulement et d'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ue, les bâtiments à construire devront respecter un recul minimum de 3 m ou peuvent s'implanter sur limite dès lors que la hauteur sous toiture sur limite ne dépasse pas 3,50m.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Les activités des établissements recevant du public doivent gérer leurs besoins de stationnement sans utiliser l'espace public avoisinant. Ainsi il est demandé un certain nombre de places pour certains équipements publics spécifiques.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est demandé de préserver 20% de la surface de l'unité foncière en espace végétalisé afin de préserver des surfaces perméables en milieu urbain.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles Ue 3 à Ue13 précitées.

Traduction réglementaire secteur de zone Um

ARTICLE UM1 ET UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Cette zone rassemble la plus grande part des activités et hébergements militaires de la commune. Il n'y est autorisé que les utilisations et occupations du sol liées de près aux activités militaires et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Il est seulement demandé que toute nouvelle construction soit éloignée d'au moins 3m des limites de l'unité foncière afin de permettre d'éventuels élargissements de voies.

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Um, les bâtiments à construire devront respecter un recul de 3 ou 5 m selon leur hauteur afin de limiter les impacts sur les constructions voisines sur les zones U dont la hauteur est plus basse.

ARTICLE UM10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'altitude du rez-de-chaussée est fixée pour éviter toute construction ressortant trop par rapport à l'espace public qui le dessert afin d'éviter les rampes d'accès ou les rez-de-chaussée trop saillants par rapport au terrain environnant.

La hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère de toute nouvelle construction est limitée à 13 m afin de respecter la volumétrie et la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE UM12 - STATIONNEMENT

Les activités militaires doivent gérer leurs besoins de stationnement sans utiliser l'espace public avoisinant.

ARTICLE UM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est demandé un minimum d'un arbre pour 8 places de stationnement afin d'assurer un ombrage des zones imperméabilisées responsables du réchauffement du climat urbain en saison chaude.

Afin de garantir le bon développement de ces végétaux il est demandé qu'un minimum de 4 m³ de terre végétale soit apporté par arbre planté.

ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles Um 3 à Um 13 précitées.

LES ZONES Ux

Les zones Ux regroupent les secteurs accueillant principalement des activités économiques (artisanat, tertiaire ou services).

Étant donné l'exiguïté du ban communal, la majorité des activités sont mêlées aux autres fonctions urbaines de la ville. Trois zones ont été identifiées comme à vocation économique. Le secteur Haberland anciennement classé en Ux devient une zone à urbaniser devant les enjeux urbains qu'il représente et l'importance des infrastructures nouvelles nécessaires à son fonctionnement.

Il reste le secteur Spanier à l'Est de Hermolsheim, l'espace Atrium, zone à vocation essentiellement commerciale qui va être étendue dans le cadre d'une démarche intercommunale, et le site de l'ancienne brasserie dont la vocation nouvelle mêle activités tertiaires, de services et logements.

Traduction réglementaire zone Ux

La réglementation proposée doit permettre la reconversion et l'évolution de l'ancienne brasserie (Uxs) d'une part, la pérennisation et le développement éventuel des activités accueillies sur les autres territoires (Uxa et Uxb).

ARTICLE UX 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les activités agricoles ou de loisirs ne sont pas autorisées dans cette zone dont la vocation principale est l'accueil d'activités.

Il n'est toléré que les constructions d'activités qui n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel ou la sécurité des zones voisines.

Dans les deux zones Ux, l'installation de nouvelles constructions à vocation d'activités est soumise à des prescriptions strictes, notamment en ce qui concerne les dépôts et stockages pour réduire l'impact visuel et améliorer la qualité de leur insertion.

Le logement est autorisé uniquement pour les besoins stricts des activités. Seule la zone Uxs pourra accueillir du logement intégré aux constructions existantes afin d'installer la mixité urbaine et fonctionnelle recherchée et de ne pas créer un pôle d'activités en cœur de ville qui soit totalement inexistant hors des heures d'ouverture.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune spécification particulière n'est imposée étant donné que les sites concernés sont d'ores et déjà intégralement viabilisés et construits. Il est demandé que l'accès aux parcelles se fasse sans encombrer la voie publique même pour des véhicules de grande taille afin que ces activités économiques en milieu urbain dense ne posent pas de problèmes de sécurité publique.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article 6 dispose de règles permettant d'améliorer la lisibilité du secteur:

- en demandant que toute nouvelle construction s'implante dans l'alignement préexistant par rapport à la rue par mesure de sécurité et pour une meilleure lisibilité urbaine du quartier,
- en agissant sur le respect d'un alignement à l'intérieur même de la ligne de recul définie par les lignes de constructions des bâtiments proches. Ces règles permettent de ne pas créer des décrochements importants des bâtiments. Cette règle interdit tout bâtiment annexe en avant de la ligne de recul définie par les autres constructions.

Par ailleurs, la zone Uxs devra présenter une organisation urbaine cohérente par rapport à la redéfinition en cours de ses espaces publics afin de mettre en valeur les bâtiments conservés et inscrits à l'inventaire des monuments historiques pour leur valeur patrimoniale et architecturale.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle doit être inférieur à 80% de la parcelle pour préserver une certaine végétalisation des parcelles privées et limiter la charge d'écoulement d'eau dans les réseaux publics.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe une hauteur spécifique pour le secteur de zone Uxs au regard des constructions pré-existantes afin de permettre que le bâti nouveau puisse jouer avec les hauteurs du bâti existant.

Dans les autres secteurs Ux, la hauteur est moindre afin d'assurer une intégration plus facile dans le tissu urbain environnant.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le règlement organise les pentes de toiture et le traitement des clôtures pour garantir une bonne harmonie et tendre vers une zone d'activités de qualité.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments ainsi que les traitements de façade doivent être de nature à

- permettre une insertion dans la continuité du tissu bâti,
- assurer une cohabitation optimale entre les nouvelles constructions et tout le bâti résidentiel proche.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Des normes de stationnement précises sont introduites pour éviter que le stationnement des employés et des clients ne s'effectue sur le domaine public.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article agit sur le paysagement des espaces libres des parcelles par des engazonnements et des plantations d'arbres sur les aires de stationnement, ainsi que l'obligation de la plantation de haies en limites séparatives. L'obligation de plantation s'explique notamment par la volonté de soigner les entrées d'agglomération et d'assurer une bonne intégration dans l'environnement proche.

10.2. LES ZONES A URBANISER

10.2.1. LES ZONES 1AU

Les secteurs de zones 1AU couvrent les terrains envisagés pour le développement à venir de la commune à court et moyen terme. Elles traduisent les nouveaux objectifs du PADD, en termes d'économie d'espace et de mixité d'occupation.

Ces secteurs de zones sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités compatibles avec l'usage résidentiel des lieux seront admises et encouragées dans ces zones et notamment les commerces et les services de proximité qui sont le complément normal d'une vie de quartier. Ils constitueront l'extension future de Mutzig.

Ils sont urbanisables immédiatement, sous réserve que les constructions soient édifiées dans le cadre d'opération de construction ou d'aménagement devant satisfaire à un certain nombre de conditions notamment à un aménagement d'ensemble, ceci dans le but de favoriser un aménagement cohérent et de garantir une gestion optimale des réseaux (lotissement, ZAC, AFU, ...).

Les secteurs de zone 1AU correspondent tous à des territoires clairement délimités et enchâssés dans le tissu urbain existant. Ce zonage vient organiser une urbanisation cohérente et globale par secteurs. Aucun secteur n'est pris sur des terrains agricoles ou naturels hormis une partie du secteur 1AUc.

Le secteur 1AUc au lieu-dit Haberland correspond en partie à la requalification d'une zone classée initialement en Ux et d'un territoire initialement en 1Na au POS. Il accueillera un quartier sur près de 7 ha qui mêlera activités économiques et habitat avec une mixité de maisons individuelles, de logements intermédiaires et de petits collectifs.

Traduction réglementaire zone 1AU

Il est recherché pour ce secteur une certaine densité et mixité d'habitat.

La mixité urbaine et fonctionnelle est à apprécier à l'échelle globale de la commune en définissant des typologies d'urbanisation pour les différentes zones 1 AU en tenant compte de la situation géographique, de la topologie et de l'environnement de chaque zone. Ainsi, il devra être tenu compte de la cohérence du type de construction avec le tissu urbain actuellement existant et de son impact sur le paysage.

La traduction réglementaire porte notamment sur:

ARTICLE 1AU 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les opérations ne peuvent porter que sur l'ensemble du secteur pour toutes les zones à urbaniser sauf pour le lieu-dit Haberland qui doit se développer sur une durée nécessitant un phasage de réalisation. Néanmoins la cohérence d'ensemble de cette opération est assurée par l'orientation particulière d'aménagement arrêtée.

La construction d'habitations mêlées à de l'activité est encouragée en obligeant à la présence de logements dans toute opération de lotissement d'activité sur le secteur Haberland.

Dans tous les secteurs de zone 1AU, les affouillements et exhaussements du sol sont réglementés pour une meilleure intégration dans le paysage.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les largeurs minimales d'emprises imposées pour les voies nouvelles ont pour objectif de permettre une organisation optimale du réseau de voirie interne des quartiers et la mise en place d'une hiérarchie qui facilite la lecture du quartier et l'orientation des usagers.

Toute impasse mesurant plus de 50 mètres doit prévoir dans sa partie terminale une placette de retournement pour rendre possible le passage des véhicules de services.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le branchement sur les réseaux est obligatoire, la commune étant raccordée à une station d'épuration.

Le respect de l'environnement visuel passe par l'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain.

L'évolution des besoins en communication est prise en compte en demandant que chaque opération prévoit en souterrain le génie civil de dessertes NTIC des quartiers créés. Cette mesure évite de réintervenir à posteriori de manière coûteuse.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article 6 dispose de règles similaires avec les secteurs urbains proches en imposant une implantation des bâtiments (façades principales) à l'intérieur d'une marge de recul par rapport à la rue qui est au maximum de 5 m.

Cette mesure laisse une certaine liberté de composition urbaine en autorisant l'alignement des constructions sur la rue ou avec un recul inférieur à 5 m.

Du fait de l'étude menée sur les secteurs 1AUa et 1AUf, le recul de constructibilité de 100m par rapport à l'axe de la RD 1420 est ramené à 50 m respectivement 40 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction sur limites séparatives est autorisée afin de permettre la construction de maisons accolées ou jumelées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée de manière variable selon le type de bâtiment concerné afin d'introduire une diversité qui reflète la diversité effective de logements créés. La hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère est également réglementée pour éviter des constructions qui seraient trop proéminentes dans le tissu urbain créé.

En secteur 1AUf, l'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée est réglementée afin de suivre les préconisations de l'étude menée dans le cadre de l'article L111-1-4.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le même esprit d'assurer une lisibilité du bâti similaire à celle des secteurs déjà urbanisés, la réglementation agit sur :

- la volumétrie des bâtiments,
- la pente des toitures, qui sont différentes selon la vocation des volumes créés,
- l'implantation, la hauteur et le traitement des clôtures sur la rue dont la hauteur est comprise entre 1,20 m et 2 m,

- le développement d'objets anachroniques (paraboles) sur les façades qui composent l'enveloppe de l'espace public.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface minimale par unité foncière est fixée afin de préserver une certaine perméabilité des zones à urbaniser et de garantir la présence de jardins dans chaque opération de construction.

La plantation d'arbres est réglementée afin d'assurer une certaine végétalisation des futurs quartiers, garante d'une qualité paysagère et d'une amélioration du climat urbain.

Ces nouvelles plantations seront composées de végétaux dont la liste est annexée au règlement du PLU.

3 % de l'emprise de chaque opération devra être consacrée à l'aménagement d'une aire de jeux hormis en secteur de zone 1AUe et 1AUf car un Citypark a déjà été réalisé en secteur 1AUe à proximité de la salle de spectacle Le Dôme et du secteur 1AUf.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles 1AU 3 à 1AU 13 précités.

10.2.2. LA ZONE 1AUx

Cette zone couvre les terrains non viabilisés envisagés pour le développement du parc d'activités économiques "l'Atrium". Elle se situe à l'Est de la commune.

La vocation de ces terrains est de pouvoir accueillir des activités à dominante artisanale ou commerciales et de satisfaire les besoins d'extension des entreprises de la commune ou des communes limitrophes.

Un effort particulier est demandé pour l'intégration au site des constructions et des activités accueillies.

Traduction réglementaire zone 1AUx

La réglementation agit sur :

ARTICLE 1AUX 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les activités agricoles ou de loisirs ne sont pas autorisées dans cette zone dont l'objectif exclusif est le développement d'activités artisanales, commerciales et de services. Les logements, si nécessaires, devront être intégrés au projet d'ensemble de l'aménagement. Ils seront intégrés aux bâtiments d'activités dès lors que les dispositions de sécurité ne s'y opposent. Ces mesures préservent la lisibilité du site et de sa vocation.

L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments d'habitation sont admis dans la limite de 20% d'augmentation de la surface au sol.

Elle est urbanisable immédiatement, sous réserve que l'aménagement de la zone fasse l'objet d'une opération d'ensemble, ceci dans le but de favoriser un aménagement cohérent et de garantir une gestion optimale des réseaux.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Les largeurs minimales d'emprises imposées doivent permettre de mettre en place une hiérarchisation lisible des types de voies.

Toute impasse mesurant plus de 50 mètres doit prévoir dans sa partie terminale une placette de retournement de dimension imposée pour faciliter le passage des véhicules de services. La longueur des impasses est limitée à 100 mètres pour ne pas générer des problèmes de circulation.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments principaux devront s'aligner sur la rue avec un recul imposé. Cet alignement permet de donner une image urbaine claire aux rues de la zone d'activités et dégage un espace qui ne pourra être utilisé que pour la présentation de l'entreprise ou l'accueil du public.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un recul est demandé par rapport à une limite séparative au moins afin de conserver une certaine aération dans l'implantation du bâti et afin de faciliter les interventions des véhicules de sécurité.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un recul est demandé entre les bâtiments afin de conserver une certaine aération dans l'implantation du bâti et afin de faciliter les interventions des véhicules de sécurité.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'imperméabilisation des parcelles est limitée afin de préserver des possibilités d'infiltration des eaux de pluie et de végétalisation.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs ont été limitées pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions aux frontières de la partie urbanisée de la ville et afin de ne pas trop accentuer la conurbation avec Dorlisheim.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enseignes sont interdites hors gabarit des bâtiments. Les espaces entre le bâtiment et la rue sont maintenus ouverts et libres de toute clôture afin de qualifier cette zone d'activités et de lui donner l'identité d'un grand parc dans lequel les usagers se repèrent facilement et les entreprises soient encouragées à valoriser leur implantation.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Des normes de stationnement précises sont introduites pour éviter que le stationnement des employés et des clients s'effectue sur le domaine public.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article agit sur le paysagement des espaces libres des parcelles par des engazonnements et des plantations d'arbres sur les aires de stationnement. Les clôtures en limites séparatives devront être systématiquement plantées de végétaux indigènes qui assureront une intégration de qualité dans le paysage ouvert où se fait cette extension. De ce fait, une liste de végétaux est donnée en annexe pour limiter le choix à des plantes assimilées au patrimoine vert local.

10.2.3. LA ZONE 2AU

Deux secteurs sont identifiés en zone 2AU. Leur classement affiche la vocation à long terme de ces territoires. Ils sont préservés de tout aménagement tant que leur urbanisation n'est pas envisagée.

Le règlement de cette zone agit sur quelques articles pour permettre les actions et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Il limite l'extension des constructions existantes afin de ne pas figer totalement leur évolution sans toutefois contrarier le développement ultérieur cohérent de ces territoires.

Ainsi la hauteur des constructions existantes est limitée dans leur aménagement ou leur extension afin de ne pas figer totalement leur évolution sans toutefois contrarier un développement ultérieur cohérent des territoires concernés.

La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal est autorisée afin de limiter l'édification de bâtiments sans permis de construire.

L'implantation des constructions par rapport à la rue ou aux limites parcellaires n'est pas réglementée, les extensions autorisées étant trop faibles pour influencer de manière contraignante sur l'évolution ultérieure de la zone.

10.3. LA ZONE AGRICOLE

Cette zone correspond au territoire occupé par la seule sortie d'exploitation de la commune.

Traduction réglementaire zone A

La réglementation agit sur:

ARTICLE A 1 ET A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les activités économiques, l'habitat ainsi que les infrastructures de loisir sont interdits dans la mesure où cette zone est destinée exclusivement à l'implantation d'activités agricoles. Les constructions d'habitation et leurs dépendances liés à l'agriculture doivent se situer à proximité d'au moins un bâtiment agricole. La réglementation mise en place permet également que des activités agricoles puissent se diversifier et accueillir restauration et hébergement tant que ces activités restent annexes à l'activité agricole première.

La transformation des bâtiments existants est autorisée afin de favoriser le tourisme vert.

La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal est autorisée afin de limiter l'édification de bâtiments sans permis de construire.

Du fait de la vocation agricole de la zone, l'édification de clôtures n'est pas soumise à autorisation.

ARTICLE A 6, A 7 ET A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies sont de nature à permettre une inscription des bâtiments dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE A 9, A 10, A 12 ET A 13

Les règles définies sont de nature à permettre une inscription des bâtiments dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article impose aux constructions et à leurs extensions, ainsi qu'aux éléments d'accompagnement de présenter une continuité sur l'ensemble de la propriété.

10.4. LES ZONES NATURELLES

Il s'agit de zones à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibres écologiques.

Cette classification permet d'exercer un contrôle strict de l'évolution de ces territoires et de limiter tout aménagement ou construction et ainsi de préserver la qualité de l'environnement et des paysages.

Le plan comporte plusieurs secteurs dans la zone N situés essentiellement à l'Est et au Nord de la commune :

- Secteur Nm réservé aux activités militaires,
- Secteur Ns, territoire en milieu naturel accueillant des équipements et aménagements de loisirs,
- Secteur Nv, territoire réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

Traduction réglementaire zone N

La réglementation agit sur:

ARTICLE N 1 ET N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les activités économiques, l'habitat, les infrastructures de loisirs (sauf secteur spécifique) ainsi que les bâtiments agricoles sont interdits dans la mesure où cette zone est paysagèrement ou écologiquement sensible.

Afin de s'adapter à l'existant et de permettre la valorisation des activités déjà présentes en zone N, cet article autorise:

- dans le secteur Ns l'adaptation et l'extension des constructions existantes pour des activités de loisirs,
- dans le secteur Nm toute occupation et utilisation liée à l'activité militaire du site,
- dans le secteur Nv, toute occupation et utilisation liée à la création et la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal est autorisée afin de limiter l'édification de bâtiments sans permis de construire.

ARTICLE N 6 A N 10, N 12 ET N13

Les règles définies sont de nature à permettre une inscription des bâtiments dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article impose aux constructions et à leurs extensions de présenter une harmonie avec le milieu environnant.

10.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les articles L.123-1-8 et R.123-11 prévoient que le POS/PLU puisse fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces publics et plantations.

Les emplacements réservés constituent des périmètres dans lesquels doivent être réalisés des équipements ou aménagements publics, et évitent que les terrains concernés ne soient utilisés

de façon incompatible avec la destination future. Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien pour un projet d'intérêt général ou public.

Leur inscription rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils sont prévus pour améliorer la structuration urbaine, l'intégration paysagère d'équipements ou d'aménagement, développer et faciliter le fonctionnement des services publics, développer et relier de manière cohérente des secteurs de développement. Ils permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs.

Les emplacements réservés à la création de voies nouvelles et à l'élargissement des voies existantes sont indispensables pour améliorer les conditions de circulations automobile ou piétonne dans le village.

De même, ceux inscrits pour l'agrandissement d'équipements existants ou pour la création de nouvelles installations sont indispensables pour mettre en oeuvre les programmes d'équipements communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme conserve certains des emplacements réservés qui ont été inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs et qui n'ont pas encore été utilisés, ou qui ne sont pas tombés en désuétude.

D'autres sont créés pour permettre une desserte plus cohérente des zones d'urbanisation future et existante soutenant une réelle volonté:

- de créer un véritable maillage de dessertes piétonnes et automobiles,
- de faciliter les déplacements alternatifs à l'automobile.

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les annexes du dossier de PLU comprennent « la liste des emplacements réservés, mentionnés à l'article R.123-18 (II, 3°), leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Voir la liste des emplacements réservés en annexe.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*préambule -
la géographie -
la population -
l'histoire de la commune -
le territoire de la commune -
l'urbanisation de la commune -
les enjeux & objectifs -
les hypothèses d'aménagement-
les choix d'aménagement -
la traduction réglementaire des choix -
les effets du projet sur l'environnement -
la bibliographie -*

11. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

11.1. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

11.1.1. SITES ET PAYSAGES

Paysage urbain

Les nouvelles zones d'extension de l'urbanisation (1AU, 1AUx et 2 AU) ont été délimitées en s'assurant de leur insertion dans le paysage, notamment depuis les différentes entrées de la commune.

La réglementation de ces zones encourage une forme urbaine et une architecture qui assurent une continuité et une cohérence entre le tissu urbain existant et les nouvelles extensions:

- préconisation de couleurs et de matériaux,
- règles d'implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites de parcelles,
- hauteurs des constructions,
- orientation des bâtiments et pentes des toitures,
- règles de paysagement adaptées au contexte de chaque zone.

Les principes du PADD visent, d'une part, à conforter la situation actuelle avec la volonté affirmée de préserver le caractère du bâti ancien, l'image et l'identité de la commune, et d'autre part à contribuer à la réhabilitation et à la mutation des immeubles du cœur de ville et de l'espace public, afin de valoriser le patrimoine architectural et urbain.

L'inscription des jardins existants, dans le centre ancien, en terrains cultivés à protéger, assure la pérennité de ces espaces de jardins et de respiration à l'intérieur du bâti ancien et de la spécificité de la structure urbaine du centre-ville.

Paysage naturel

Le PLU intègre la volonté de préserver au maximum les zones naturelles. Les territoires viticoles et forestiers sont classés en N afin d'afficher la volonté actuelle de la commune de les préserver de toute extension nouvelle du bâti.

Les équipements sportifs le long de la Bruche sont également placés en zone N pour afficher la vocation première de ce territoire qui est un lieu naturel qui doit être préservé.

Les secteurs de zone An affichent clairement la vocation d'espace paysager de valeur de territoires agricoles dans la pérennisation des vignobles en tant qu'élément de paysage de premier ordre.

11.1.2. MILIEUX NATURELS ET EQUILIBRES BIOLOGIQUES

L'eau sur le territoire

Le ban communal de Mutzig se caractérise par une forte emprise de la Bruche sur le territoire communal par son comportement torrentiel. Des territoires identifiés comme potentiellement inondables ont été soustraits des zones à urbaniser inscrites initialement au POS. Ces mesures préservent de plus des lieux humides de grande beauté, préservant des écosystèmes très diversifiés et riches.

Les zones inondables (zones I) sont préservées intégralement et classées en zone N.

Il est préconisé un réseau d'assainissement séparatif sur toutes les nouvelles zones de développement urbain afin de préserver la qualité des eaux (Zones 1AU).

La réglementation des zones de développement urbain préconise une proportion minimale d'espaces végétalisés qui permet de préserver, en milieu urbain des terrains perméables autorisant l'infiltration directe des précipitations et l'alimentation du sous-sol en eau.

La qualité de l'air

La situation du ban de Mutzig en débouché de la vallée de la Bruche, dans un milieu ouvert évite toute stagnation d'air. Les écoulements provenant des pentes boisées et des prairies en amont de la vallée assurent un renouvellement confortable.

De plus aucune activité polluant l'air de manière physique ou olfactive n'existe sur le ban de la commune. Les extensions urbaines envisagées seront de plus ceintées de haies libres densément végétalisées qui assurent la fixation des poussières émises par la circulation automobile.

Des efforts ont été portés sur le développement d'infrastructures de déplacement alternatives à l'automobile (piétons et deux roues) afin de limiter le déplacement automobile.

Le bruit

Il en est des problèmes de bruit comme de ceux liés à la qualité de l'air.

Les principales sources de pollution sonore sur le ban de Mutzig sont les zones d'activités et le déplacement automobile.

L'activité qui est susceptible de créer le plus de nuisances sonores est le trafic existant sur la RD 1420. Le PLU signale cette situation et demande des aménagements acoustiques spécifiques sur les constructions proches de cette voie.

Les nuisances sont par ailleurs assez faibles.

11.1.3. FAUNE ET FLORE

Des efforts particuliers ont été faits pour le maintien de la biodiversité faunistique et floristique sur la frange des développements de l'agglomération:

- Réglementation précise du traitement des limites parcellaires avec la plantation de haies libres en mélange composées exclusivement d'essences indigènes locales adaptées (liste des végétaux en annexe du règlement),
- Préservation de jardins cultivés en cœur de village,
- Préservation de zones naturelles tout autour de la partie agglomérée de la commune.

Ces mesures permettent, outre le maintien de la qualité paysagère des espaces, de préserver un habitat pour la microfaune (rongeurs, insectes, avifaune).

Les zones classées en N permettent de préserver leur caractère naturel et la diversité de la faune et de la flore qui s'y trouvent (prairies, bois, zones humides...).

11.1.4. IMPACTS SUR LA CIRCULATION AUTOMOBILE

La situation actuelle est marquée par une circulation forte transitant par la RN 420. Étant donné la densité de la commune et la conurbation avec Dinsheim, un trafic important est également supporté par la voie qui traverse Mutzig d'Ouest en Est généré par les usagers qui se dirigent vers les deux bassins d'emploi que sont Molsheim et Strasbourg.

Le projet de PLU agit sur cette situation en facilitant des déplacements alternatifs depuis les communes proches par la mise en place de parcours cyclables.

Un emplacement réservé est mis en place entre la zone Atrium et le principal territoire d'extension urbaine afin de réduire l'impact de la circulation engendrée vers la route de Strasbourg.

11.1.5. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Le potentiel agronomique, biologique ou économique de la commune est protégé et l'activité agricole préservée : les zones d'extension urbaine se font sur des terrains privés en friche ou cultivés en vergers, de manière resserrée. Les zones viticoles sont préservées dans leur majorité. La prise en compte du développement à long terme de Mutzig nécessite l'inscription d'une partie du vignoble en zone à urbaniser. Cette démarche doit permettre la mise en oeuvre d'un développement maîtrisé et respectueux au maximum des espaces naturels. Pour preuve, les extensions sur les hauteurs ont été fortement réduites (Mutzigerberg) par rapport à celles initialement prévues au POS.

Sont admises les possibilités d'aménager de façon accessoire une partie des bâtiments pour des gîtes ruraux et de la vente de produits de la ferme.

11.1.6. IMPACTS SUR L'HYGIENE, SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUES

Le PLU tend à limiter les impacts des constructions à venir et prend particulièrement en compte l'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques par :

- l'édiction (ou le rappel) de règles protectrices mais aussi prévenantes dans son règlement en termes de circulation et d'infrastructures d'assainissement,
- un découpage de zones préalablement réfléchi en fonction de chacun de ces critères,
- un ensemble d'emplacements réservés qui permet d'accroître la sécurité des usagers (voies aux circulations bien différenciées, parcours en site propre pour les trafics sensibles, ...).

Le changement partiel de destination du secteur 1AUc (mixité habitat - activités) devra nécessiter préalablement une analyse de l'état du sol et du sous-sol. La prescription d'une telle mesure permettra de tenir compte de pollution potentielle liée à l'ancienne activité de l'entreprise RAISCH sur ce site. Le cas échéant, des dispositions devront être prises pour pouvoir autoriser le changement de destination en question.

De la même manière, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUg, dit du Rotengrund, sera soumise à une évaluation de la vulnérabilité du site aux risques, en raison de l'existence de fronts d'exploitation liés à l'ancienne carrière.

11.2. LES IMPLICATIONS ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

11.2.1. ACTIONS ECONOMIQUES

Les analyses menées et le diagnostic élaboré font apparaître que la commune de Mutzig possède les atouts nécessaires à un développement harmonieux et durable de sa population et de son tissu économique.

Les potentialités de développement et de valorisation du patrimoine bâti du centre-ville mais également des extensions plus récentes, peuvent renforcer l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants qui souhaitent habiter un bâti ancien et de grande qualité.

Le développement de quartiers à la mixité fonctionnelle affichée va permettre d'attirer des entreprises à forte valeur ajoutée intéressées au rapprochement "domicile-lieu de travail" pour l'entrepreneur et ses employés, les offres de ce type étant encore peu courantes.

11.2.2. ACTIONS SUR LE BATI EXISTANT

Le bâti existant du centre ancien, dans sa configuration actuelle, permet, moyennant des actions volontaires de valorisation de développer un habitat important et diversifié tant dans sa taille que dans la diversité socio-démographique de sa population.

Le PLU prévoit la préservation et la valorisation du patrimoine bâti du centre-ville. Ces mesures pérennisent l'image de la commune et renforcent son attractivité auprès de sa population actuelle et de celle à venir.

11.2.3. LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Diverses dispositions tendent à améliorer le cadre de vie des habitants :

- Prescriptions urbaines et architecturales pour améliorer la qualité urbaine et architecturale de la commune,
- Prescriptions paysagères visant à favoriser l'intégration des extensions urbaines à venir dans le paysage de la vallée de la Bruche,
- Développement de liaisons piétonnes et cyclables en bord des cours d'eau,
- Développement d'espaces publics centraux (Schlossmatten),
- Préservation des jardins de cœur d'îlot.

11.3. LES MOYENS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

11.3.1. LE CADRE NATUREL

Les bosquets et autres secteurs à richesses écologiques encore existants sont classés en zones N (zones naturelles) au même titre que certaines forêts afin de les préserver de toute utilisation humaine intensive.

Les zones inondables sont clairement identifiées et préservées de toute urbanisation.

Les besoins d'extensions urbaines de la commune sont maîtrisés afin d'exploiter au mieux le terrain disponible. Les "dents creuses" sont identifiées et une urbanisation organisée y est prévue pour optimiser les usages et densifier l'habitat.

Toute extension urbaine périphérique est intégrée paysagèrement par l'usage de plantations indigènes dans le traitement des clôtures sur limites séparatives. Ces plantations redéployent sur la commune un réseau végétal qui assurent un habitat pour la petite faune avicole, mammifère et pour les insectes.

11.3.2. LE CADRE BATI

La réglementation des constructions veille à préserver l'identité locale en réglementant notamment :

- l'implantation des bâtiments sur la rue,
- les distances d'implantation par rapport à la voie ou aux emprises publiques,
- les pentes de toitures,
- les couleurs de toitures,
- l'altitude des bâtiments par rapport au terrain d'assiette et leur hauteur.

VILLE DE MUTZIG



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

préambule -
la géographie -
la population -
l'histoire de la commune -
le territoire de la commune -
l'urbanisation de la commune -
les enjeux & objectifs -
les hypothèses d'aménagement -
les choix d'aménagement -
la traduction réglementaire des choix -
les effets du projet sur l'environnement -
la bibliographie -

12. BIBLIOGRAPHIE

Alsace. Dictionnaire des Monuments Historiques. Editions la Nuée Bleue-DNA – Strasbourg 1985.

Arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992.

Atlas des villes médiévales d'Alsace. Publications de la Fédération des Société d'Histoire et d'Archéologie d'Alsace – Tome VI. François J. Himly.

Chambre de Métiers d'Alsace. Données de la commune de Mutzig. 2003.

Charte Intercommunale de Développement et d'Aménagement. Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig – décembre 2002.

Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables. Ministère de l'Équipement, de Transports et du Tourisme.

Circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables. Ministère de l'Équipement, de Transports et du Tourisme.

Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig. Programme local de l'Habitat. Diagnostic. ACEIF – juin 2000.

Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig. Programme local de l'Habitat. Programme d'Actions. ACEIF – septembre 2000.

Décret n° 93 743 du 29 mars 1993 relatif de la nomenclature.

Encyclopédie de l'Alsace, vol. 9, Mignon et Ostwald. Mutzig pp. 5442-5449.

INSEE recensement 1999.

MOLSHEIM-MUTZIG Bourgs-Centres associés. Commune de Mutzig – octobre 2002.

Le Patrimoine des Communes du Bas-Rhin. Tome I, Mutzig pp. 754-765.

Plan d'aménagement de la forêt communale de Mutzig. Révision d'aménagement 1990-2004. Office National des Forêts.

Plan d'Occupation de Sols (P.O.S.) de la commune de Mutzig. Mise à jour du 18/03/88.

Projet d'Implantation d'un Ensemble Résidentiel à Mutzig en Zone Inondable par la Bruche.

Étude d'Incidence Hydraulique. SOGREAH – janvier 2001.

Protection des zones habitées contre les crues de la Bruche et de ses diffluences. BCEOM – avril 1996.

Protection des Zones Habitées contre les Crues de la Bruche. Avant-Projet Sommaire. BCEOM – avril 1996.

Protection des Zones Habitées contre les Crues de la Bruche. Étude Générale. BCEOM – avril 1996.

Récapitulatif des sites archéologiques n° 67 03 14 313 Mutzig. Direction des affaires culturelles d'Alsace. Service régional de l'archéologie.

Recensement des contraintes environnementales : Communes de Mutzig. Direction Régionale de l'Environnement – 2003.

Révision du Schéma Directeur – SIVOM de Molsheim Mutzig et Environs 27 Mars 2002

Recensement agricole 2000 Fiche comparatives 1979-1988-2000. AGRESTE.

Révision d'aménagement forestier de la forêt communale de Mutzig 1988-2011. Office National des Forêts.

1900-2000 – Un siècle à Mutzig. Société d'Histoire de Mutzig et Environs. Tome XXIII 2001.