

VILLE DE MUTZIG



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



Le Maire,
Raymond BERNARD

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT

MARS 2012

PREAMBULE

L'ORGANISATION DU DOSSIER

Le présent dossier présente les orientations particulières d'aménagement arrêtées pour différentes actions de développement urbain et économique.

Ces orientations ont été prises à partir des grandes orientations générales arrêtées dans le PADD à l'échelle globale de la commune :

- Développer un habitat économe en terrain,
- Développer une offre de grands logements,
- Orienter les développements à venir vers une mixité fonctionnelle, urbaine et démographique,
- Accroître l'offre en espaces publics de proximité dans le cadre des nouveaux quartiers à créer.

LE CONTENU DU DOSSIER

Les orientations particulières développées ci-après touchent les extensions urbaines à venir afin d'afficher les éléments de composition intangibles pour ces projets:

- 1) Le site Haberland
- 2) Le site Leimen 1
- 3) Le site Schlossmatten
- 4) le secteur 1AUf

HABITAT & MIXITE

LE LIEU-DIT HABERLAND

L'entreprise Raisch a quitté le site qu'elle utilisait au lieu-dit Haberland. Les terrains libérés représentent un peu plus de 7 ha disponibles en regroupant des parcelles agricoles voisines en limite de zone inondable.

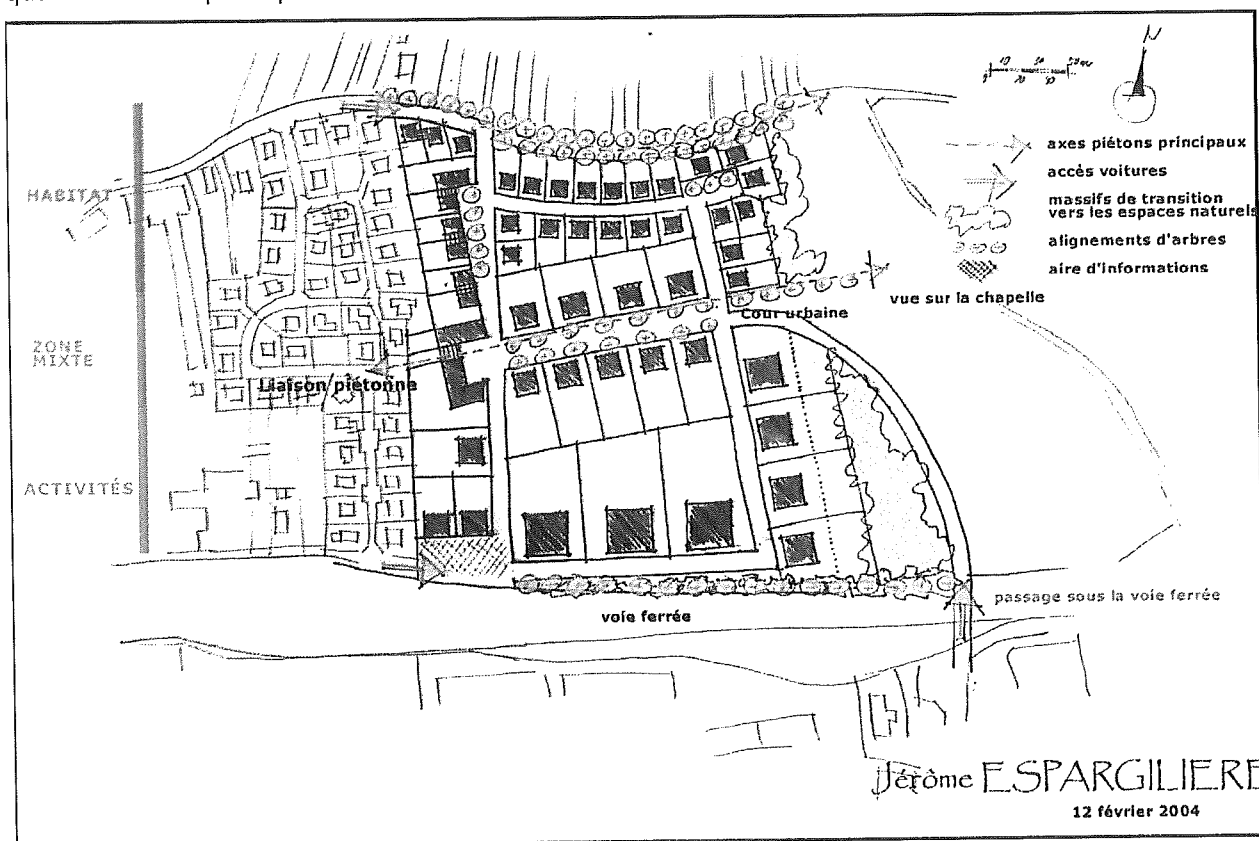
Son organisation en espace de mixité dans les typologies d'habitat et entre activités et habitat permettrait de créer de l'ordre de 100 à 120 logements et de l'ordre de 4 ha de surfaces destinées à l'activité artisanale.

Le site est à proximité directe de la chapelle St Jean classée monument historique. Le développement à venir devra prendre en compte dans sa composition cette proximité importante.

La mixité du quartier sera organisée entre de l'activité pure le long de la voie ferrée, un ensemble de parcelles destinées à des activités mêlées à de l'habitat sous la forme de bâtiments présentant activités en rez-de-chaussée surplombés par du logement pouvant accueillir le personnel de l'entreprise ou des occupants extérieurs.

La partie Nord sera consacrée plus particulièrement à de l'habitat. Il y sera présenté de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel.

Le quartier devra se composer autour d'un mail ou esplanade qui créera une centralité secondaire de quartier dans laquelle pourront être accueillis des services et commerces de proximité.



L'HABITAT

LE LIEU-DIT LEIMEN

Ce projet sera développé sur un relief de coteaux sur lesquels existe quelques vergers et bosquets d'arbres adultes de grande qualité (cerisiers, noyers, frênes, érables).

La zone 1 AUa est particulièrement perceptible depuis l'entrée Est de la commune en venant de Dorlisheim, depuis la vieille ville et depuis la Route Express de la Vallée de la Bruche (RD 1420). Son aménagement est donc soumis aux exigences de l'article L11-1-4 du code de l'urbanisme, au titre duquel une étude d'aménagement a été intégrée et validée à l'occasion de la modification n°1 du PLU approuvée le 27/01/2009.

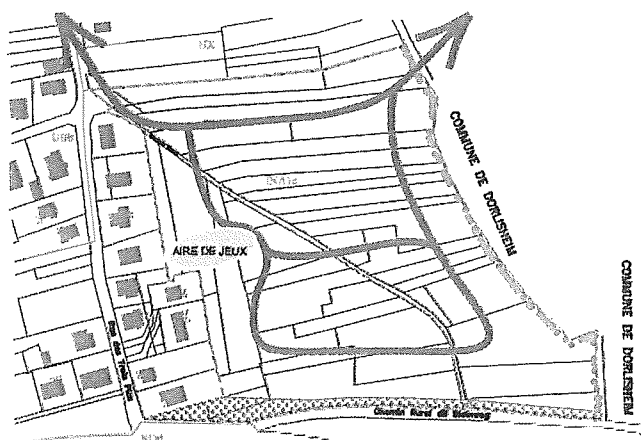
Le projet devra être organisé comme une fin d'urbanisation de la commune dans la mesure où ce secteur borde la limite Est de Mutzig. La voirie, l'implantation et la typologie des constructions devront être envisagées dans cette optique en tenant compte de la topographie du terrain et de la visibilité du secteur dans le paysage.

Le projet devra favoriser l'offre de logements individuels de grande taille qui sont difficilement réalisables par ailleurs dans le contexte urbain dense existant sur la commune.

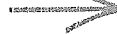
La réalisation d'un aménagement de logements individuels de type pavillonnaires assurera une mixité d'offre de logements à l'échelle de la commune dans la mesure où plusieurs opérations de logements collectifs sont en projet ou en cours sur différents secteurs de la commune.

Ainsi, afin de limiter l'impact visuel dans le paysage et favoriser l'intégration de l'urbanisation dans son environnement, le projet intégrera :

- un traitement paysager de la partie haute du secteur et des limites avec les terres agricoles préservées,
- un aménagement sous forme de parcelle favorisant les espaces verts afin de favoriser l'intégration dans l'environnement,
- des constructions de type pavillonnaires dont la hauteur et le volume seront limités afin de réduire l'impact sur le paysage,
- la création d'un square avec aire de jeux intégré au tissu urbain.



LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  | empris approximative de l'écran végétal |
|  | emplacement approximatif de l'aire de jeux |
|  | zone végétalisée de 2m de large environ |
|  | Exemple de tracé de voirie |

LE LIEU-DIT SCHLOSSMATTEN

L'urbanisation de ce site est particulièrement délicate du fait de son environnement de grande qualité à la fois naturel (berges de la Bruche et du Canal de décharge) et historique et patrimonial (château des Rohans).

Le projet d'urbanisation devra dégager l'axe de vue depuis la rue du cardinal Rohan et de la rue du Muguet en ne construisant aucun logement dans cet axe.

Les berges de la Bruche seront conservées libres de toute construction. Les clôtures qui pourraient clore les jardins s'étendant entre la zone 1AUd et les berges ne devront créer aucun obstacle lors d'inondations pour l'écoulement des crues.

Il sera aménagé, dans le cadre du développement de cette zone un cheminement piéton le long de la berge du lit mineur de la Bruche. Son emprise sera au minimum de 2,00 m.

LE LIEU-DIT ROTENGRUND

L'aménagement de ce secteur à vocation principale d'habitat devra prévoir la réalisation d'une voie carrossable d'une largeur minimale de 6m.

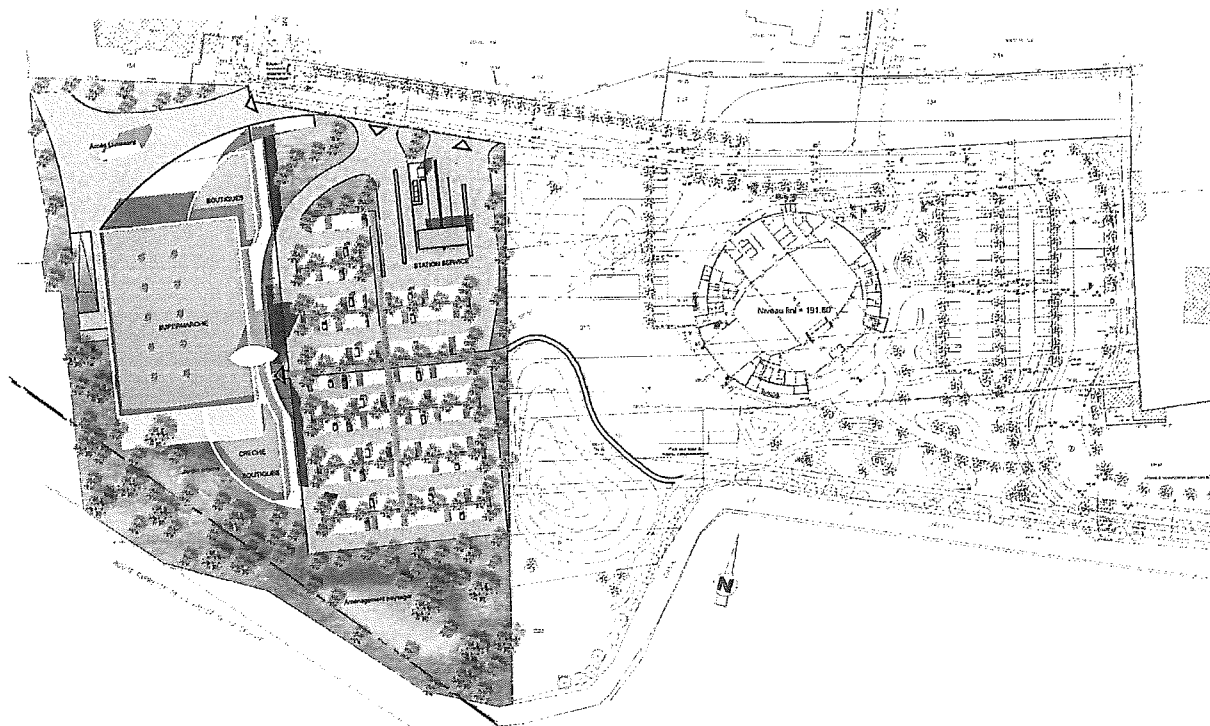
Celle-ci traversera le secteur 1AUg, reliant la rue de la Trinité au secteur An situé plus à l'Est en passant par l'extrémité Nord de la zone Ub.

L'ACTIVITE COMMERCIALE

LE SECTEUR 1AU_F

L'activité principale de ce secteur est commerciale. Les constructions à venir seront fortement perceptibles depuis la RD 1420. De ce fait, un souci particulier est apporté au traitement des façades qui donnent vers le sud et l'ouest.

Des plantations importantes seront mises en œuvre entre la route départementale et le bâtiment et les zones de parking comme figuré dans l'esquisse ci-dessous.



CONCLUSION

Ce document met en forme les projets des élus dans la perspective d'un développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques dans le respect de l'identité et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune.

Ce document constitue les orientations particulières d'aménagement du PLU. Ils s'imposent comme des schémas directeurs pour tout opérateur qui prendra en charge l'un ou l'autre de ces projets de développement urbain.

