



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**MUTTERSOLTZ**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration POS le : 06/12/1983  
Révision n°1 POS le : 17/01/2002  
Révision simpl. n°1 POS le : 22/12/2005  
Modification n°1 POS le : 22/12/2005  
Modification n°2 POS le : 14/12/2006  
Modification n°3 POS le : 10/01/2011  
Modification n°4 POS le : 22/03/2012  
RNU le : 27/03/2017

**REVISION DU POS VALANT  
TRANSFORMATION EN PLU**

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 28/03/2019,

A MUTTERSOLTZ,

Le 28/03/2019

Le Maire

Patrick BARBIER



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

67210 OBERNAI

Plan Local d'Urbanisme de



1. Rapport de présentation
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

**PLU approuvé**

Dossier vu pour être annexé à  
délibération du Conseil municipal en  
date du 28 | 03 | 2019

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Le Maire



## **Avant-propos**

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU du Muttersholtz, conformément à l'article L 151-2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

*"Le plan local d'urbanisme comprend :*

1. *Un rapport de présentation ;*
2. **Un projet d'aménagement et de développement durables ;**
3. *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
4. *Un règlement;*
5. *Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."*

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 151 -6 et L151 -7 du Code de l'Urbanisme.

# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L151-5 PRECISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
2. **Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. "*

## TABLE DES MATIERES

<b>AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE MUTTERSHOLTZ, EN VALORISANT LE CADRE DE VIE ET EN AGISSANT POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>7</b>
Les politiques d'aménagement .....	7
Les politiques d'équipement .....	8
Les politiques d'urbanisme .....	8
Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage.....	9
Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	9
Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques .....	9
<b>ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS .....</b>	<b>11</b>
L'habitat.....	11
Les transports et les déplacements .....	11
Les réseaux d'énergie .....	11
Le développement des communications numériques.....	12
L'équipement commercial .....	12
Le développement économique et les loisirs .....	12
<b>MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN A MUTTERSHOLTZ.....</b>	<b>13</b>
Un développement urbain raisonné et innovant.....	13
Permettre la densification dans le tissu urbain existant.....	13
Lutter contre l'étalement urbain.....	14
Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique .....	14

Muttershoitz doit assurer la fonction de "*pôle intermédiaire d'agglomération*" au sein de l'armature urbaine du SCoT de Sélestat et sa Région, ce qui implique une certaine vitalité démographique et un rééquilibrage de l'armature urbaine actuelle du territoire.

Du fait de sa situation en première couronne de la ville de Sélestat avec ses équipements structurants, Muttershoitz doit trouver un nouvel équilibre entre croissance démographique et préservation de son cadre de vie. Ainsi le développement démographique devra être maîtrisé, contrairement à ce qui a pu être constaté au cours des années précédentes, afin de ne pas encourager le phénomène de « village-dortoir ».

Muttesholtz ne doit pas devenir un simple "satellite" de Sélestat, mais bien offrir des services, des emplois et une qualité de vie, en complémentarité avec la ville centre, afin d'en faire une commune attractive et dynamique.

# AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE MUTTershOLTZ, EN VALORISANT LE CADRE DE VIE ET EN AGISSANT POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Muttersholtz connaît une augmentation constante et importante de sa population depuis les années 60. En 1958, elle abritait plus de 1.359 habitants, alors qu'en 2010 elle en compte 1.922 (source INSEE).

Au regard d'un potentiel intramuros actuel considérable, la commune se fixe comme objectif de limiter sa croissance à environ 25% d'ici 15 ans, pour atteindre une population d'environ **2.400 habitants**, et 2.600 habitants en 2040... Cette augmentation de croissance doit répondre non seulement à la tendance actuelle, mais également placer pleinement Muttersholtz dans son rôle de "**pôle intermédiaire d'agglomération**" défini par le SCoT, pour les agglomérations de la première couronne de Sélestat.

Le développement de Muttersholtz doit ainsi se recentrer sur son périmètre intra-muros, sans toutefois occulter le besoin de proposer une offre en logement neuf sur du foncier à bâtir. Toutefois, ce développement ne saurait se poursuivre au détriment de son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi de son ambiance spécifique de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

## *Les politiques d'aménagement*

Réaménager le cœur historique du village dans la perspective d'un futur pôle d'équipements publics ou d'intérêt général et engager une politique foncière volontaire en faveur du patrimoine communal.

Permettre le renouvellement urbain des secteurs d'urbanisation plus récente et garantir la qualité urbaine et environnementale du développement urbain, tant dans les opérations en cours que celles à venir.

Finaliser l'enveloppe urbaine de Muttersholtz en poursuivant l'urbanisation du *Bruchfeld*, de la *Nachtweid* et du *Gartfeld* et autoriser, dans le respect du SCoT, le développement maîtrisé des agglomérations de Rathsamhausen et Ehnwihir en limitant globalement l'évolution du bâti au périmètre urbain déjà constitué.

Préserver la population et les biens des risques et nuisances connus (inondation, bruit, "pollution visuelle", etc.) en évitant l'urbanisation des secteurs potentiellement concernés par ces risques, ou, à défaut, en ayant recours à des modes d'urbanisation et de construction adaptés afin de préserver la qualité de vie dans la commune.

Penser l'urbanisation avec la présence de la nature en ville, en intégrant des espaces de respiration intra-muros : vergers, cours d'eau, espaces verts,...

Prendre en compte les éléments d'identité paysagère villageoise, en les intégrant dans l'aménagement des nouveaux quartiers.

### *Les politiques d'équipement*

Assurer, à terme, un niveau d'équipement à même de faire de Muttersholtz un lieu de vie, tout en s'appuyant sur les équipements structurants du territoire, existants et à venir.

Faire aboutir le projet "cœur de village", qui doit renforcer le pôle structurant de la commune, par des réalisations de type résidence pour personnes âgées, salle des fêtes, salle de gymnastique, commerces, services, habitat...

Proposer une offre d'équipement évolutive pour pouvoir constamment répondre aux nouveaux besoins de la population.

### *Les politiques d'urbanisme*

Disposer de règles cohérentes et homogènes dans les secteurs de configuration semblable, dans le souci global d'une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation aux tissus urbains dans lesquels elles s'insèrent (typologie des constructions). Cela suppose notamment de préserver la cohérence architecturale et paysagère des ensembles urbains remarquables, telles les maisons ouvrières en entrée Nord, rue de Hilsenheim, certains bâtiments remarquables, etc.

Prendre en compte la qualité du patrimoine architectural du vieux-village et valoriser les éléments qui en font sa richesse, tout en permettant l'évolution de ce même patrimoine, à travers un équilibre justement dosé entre tradition et modernité, notamment en prenant en considération l'évolution des modes d'occupation du bâti.

Viser l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et permettre au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement.

Promouvoir un urbanisme innovant dans les secteurs d'extension (modes d'implantation, espaces publics, architecture, paysage, etc).

Travailler la qualité des franges urbaines : poser les limites de l'urbanisation, prendre en compte la perception du village « hors les murs ».

## ***Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage***

Travailler sur un maillage vert à l'intérieur du village : îlots jardines, espaces publics qualitatifs comme espaces de respiration, en préservant ces espaces de toute urbanisation. Maintenir ces milieux de biodiversité à l'intérieur du tissu urbain en respectant la présence de la « nature en ville » dans l'urbanisation de la commune.

Intégrer pleinement le Langert comme un élément de la trame verte et bleue de Muttersholtz et permettre aux habitants de profiter de ce cours d'eau remarquable par une mise en valeur appropriée.

Intégrer au paysage naturel et agricole les franges urbaines comme espace visible et impactant : insertion du bâti, travail sur les transitions plantées afin d'éviter les « ruptures nettes » entre espace bâti et espace ouvert du Ried. Le « paysage économique » ne doit pas être oublié dans la réflexion urbaine : les zones d'activités font partie du paysage urbain.

Permettre l'appropriation du paysage comme facteur d'attractivité résidentielle, notamment par un renforcement du maillage de cheminements piétons autour et dans le village.

## ***Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers***

Conforter la biodiversité en :

- renforçant et diversifiant l'activité agricole sur le territoire (prairies à l'Ouest, cultures à l'Est) ;
- protégeant les ensembles boisés autour de la commune ;
- protégeant les prairies du Ried, et leur rôle dans le fonctionnement hydraulique du territoire.
- protégeant les habitats naturels remarquables du territoire (Natura 2000, ZNIEFF, etc).

## ***Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques***

Protéger la qualité des espaces naturels et permettre le bon fonctionnement des continuités naturelles par la préservation et la remise en état des corridors écologiques.

Protéger les éléments essentiels au bon fonctionnement écologique de la commune, tels les cours d'eaux et leurs ripisylves, les haies arbustives, certains vergers et arbres isolés remarquables, etc.

Intégrer dans chaque opération, conformément au SCoT et quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

Préserver, maîtriser voire renforcer, quand cela est possible, les «micro-paysages» de la commune.

# ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS.

## *L'habitat*

Offrir des logements adaptés aux besoins de tous, et notamment à destination des personnes âgées, des jeunes et des ménages aux revenus modestes, afin de permettre :

- un « parcours résidentiel » complet sur la commune,
- le renouvellement des générations,
- la pérennité des équipements publics (écoles, infrastructures sportives, résidence senior,...),

Garantir une diversité dans les typologies des logements, en favorisant notamment la réalisation d'habitations de petites tailles et le maintien/développement d'une offre locative et ce, dans l'ancien ou le neuf.

## *Les transports et les déplacements*

Poursuivre l'amélioration du réseau viaire destiné aux circulations douces en agglomération.

Améliorer le maillage existant d'itinéraires cyclables et piétons en direction des communes voisines.

Mettre en valeur les cheminements piétons et cyclables dans et hors agglomération.

Limiter la place de la voiture en disposant de règles garantissant plus efficacement la préservation de l'espace public, en vue de le soulager en particulier du stationnement résidentiel.

Développer les transports et faciliter les déplacements en s'appuyant sur la présence du réseau TIS et du réseau 67.

Assurer une desserte et une proximité entre réseaux de transport en commun et zones habitées.

## *Les réseaux d'énergie*

Permettre, entre autre, la valorisation de l'énergie hydraulique de l'Ill dont l'histoire de la commune a démontré son efficacité, afin de proposer des énergies propres sur le territoire.

Permettre la mise en place d'un réseau valorisant l'énergie éolienne à l'Est du ban de la commune

Favoriser les initiatives des particuliers pour valoriser l'énergie solaire, tout en veillant à une bonne intégration architecturale des dispositifs.

## ***Le développement des communications numériques***

La commune de Muttersholtz est desservie en Haut débit et souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique qui soit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique. Il convient donc de :

- anticiper les dispositions du « schéma directeur territorial d'aménagement numérique » - SDTAN- sur le territoire ;
- permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes ;
- permettre le développement de projet de "télétravail" en entreprise, par l'amélioration de l'accès aux technologies numériques.

## ***L'équipement commercial***

Renforcer l'équipement commercial de proximité.

Renforcer la «linéarité» commerciale et de services le long des axes des RD 21/RD211 (rues de Welschinger/Wittisheim rue d'Hilsenheim).

Pérenniser et maintenir la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités commerciales, de services ou de petit artisanat.

## ***Le développement économique et les loisirs***

Valoriser les facteurs d'attractivité de Muttersholtz dans le Ried alsacien.

Favoriser le développement de l'activité économique et des entreprises existantes, tout en participant pleinement au développement de nouvelles activités à l'échelle intercommunale.

Assurer une offre foncière suffisante, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale locale.

Permettre un développement nécessaire et suffisant de l'activité, en entrée Ouest du bourg centre de Muttersholtz.

Poursuivre le développement de l'activité touristique, en s'appuyant sur les richesses patrimoniales et naturelles du territoire.

Valoriser l'offre territoriale touristique et de loisirs (maison de la nature, découverte de l'III en barque, verger école, hébergement touristique, etc.).

Préserver et développer les qualités du territoire qui participent à son attractivité touristique..

## **MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN A MUTTershOLTZ**

La commune, intégrée dans la première couronne de Sélestat, voit sa population augmenter "de fait" de manière très importante. Pour ne pas subir cette augmentation, Muttersholtz veut maîtriser cette évolution tout en tenant compte de l'évolution de la structure de la population.

La commune se fixe l'objectif de maîtriser sa croissance de population sur la base d'environ **2.400 habitants d'ici 15 ans** et 2.600 d'ici 25 ans...

Pour atteindre l'objectif démographique de la commune, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages à Muttersholtz, il convient de **réaliser environ 230 logements d'ici 15 ans ...**

Parallèlement la commune souhaite **limiter la consommation de l'espace** et l'étalement urbain **notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros.**

### ***Un développement urbain raisonné et innovant***

Favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant notamment en compte le projet de centrale hydroélectrique et les possibilités d'utiliser les apports actifs (chauffe-eau et photovoltaïque) et passifs (architecture bioclimatique).

### ***Permettre la densification dans le tissu urbain existant***

Réinvestir les «**dents creuses**» dans la commune, mais préserver des cœurs d'îlots.

Mobiliser une part du parc de **logements vacants** de la commune.

Le bâti du centre ancien de Muttersholtz représente un "gisement" potentiel de logements non négligeable, dont la commune souhaite favoriser la mutation. Il convient ainsi de tirer profit du potentiel de **densification/réhabilitation du bâti ancien**, d'optimiser le foncier et les réseaux existants, sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain.

La commune vise la réalisation d'au moins **130 logements en intra-muros.**

## **Lutter contre l'étalement urbain.**

Au cœur d'une enveloppe urbaine déterminée, privilégier la rénovation du parc existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité des équipements structurants et des arrêts des transports en commun, tout en évitant les risques de sur-densification du tissu existant et certains modes d'urbanisation mal adaptés.

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, ce qui va également dans le sens d'une maîtrise des dépenses publiques.

Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.

Instaurer **globalement des densités importantes** dans les opérations en zones d'extension, **allant de 20 à 35 log/ha.**

Le projet de la commune consiste à mobiliser un maximum de :

- **4 ha** urbanisable en intramuros,
- **2 ha** urbanisable en périphérie de Muttersholtz.

... soit **un maximum de 6 hectares** de foncier consommé pour de l'urbanisation à dominante d'habitat.

## **Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique**

Valoriser le potentiel foncier existant et notamment dans la « *ZA des Saules* ».

Valoriser les « friches industrielles » et permettre leurs réhabilitations.