

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MATZENHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

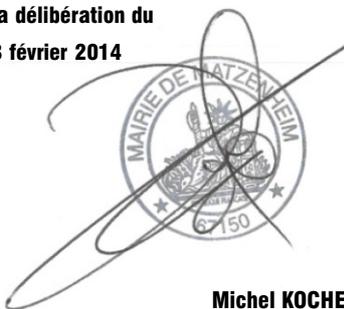
Elaboration le: 18/10/1984
Révision n°1 le: 08/10/1993
Modification n°1 le: 27/09/1996
Modification n°2 le: 03/10/1997
Modification n°3 le: 09/04/1999
Modification n°4 le: 25/02/2000

REVISION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 03 février 2014

A MATZENHEIM
Le 03 février 2014



Le Maire

Michel KOCHER



	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 09341	Page : 2/15
0	15/07/2013	PLU arrêté	OTE - Léa DENTZ	L.D.		URB1	
1	3/02/2014	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
DL							

1. Les grands principes d'aménagement et de développement de Matzenheim

Les principes d'aménagement décrits ci-après sont les orientations qui s'appliquent aux zones à urbaniser identifiées sur le plan de zonage du PLU de Matzenheim.

ORGANISATION ET COMPOSITION URBAINE

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, les opérations d'aménagement sur les secteurs de développement urbain (zones 1AU et 2AU) respecteront une diversité de la typologie bâtie avec au moins 25% d'habitat intermédiaire¹.

Par ailleurs, une densité minimale de 25 logements à l'hectare sera recherchée sur les nouvelles opérations.

MIXITE DES FONCTIONS

La mixité des fonctions et du bâti sont deux composantes importantes pour le développement urbain du territoire communal.

Il paraît donc inévitable que la cohabitation, sous réserve de compatibilité, entre habitat, services, équipements et petites activités soit possible dans les secteurs d'extension urbaine.

La commune souhaite tout particulièrement favoriser la réalisation d'un projet de maison de santé ou maison de services pouvant compléter les services et équipements déjà présents sur la commune.

MAINTENIR LE CADRE DE VIE

Comme c'est le cas dans la zone urbaine actuelle, les haies d'un seul tenant marquant les limites de zone éviteront de présenter une unité d'essences et de hauteurs afin de ne pas recréer un effet-mur.

¹ Définition de l'habitat intermédiaire donnée par le SCOTERS :
Il s'agit d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbaine, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitats mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

EFFORT ENVIRONNEMENTAL

Les voies de desserte devront correspondre aux besoins du secteur, sans être surdimensionnées.

Selon les possibilités techniques, la récupération ou l'infiltration de l'eau de pluie devra être réalisée sur les parcelles.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment pour les espaces de stationnement extérieur.

Afin de conserver le cadre de vie et de maintenir la qualité paysagère de son territoire, les secteurs de développement urbain s'accompagneront d'aménagements paysagers, notamment des plantations d'arbres ou de haies, pour marquer la transition entre l'espace habité et l'espace agricole ou naturel.

L'utilisation d'essences végétales feuillues pour les aménagements paysagers sera privilégiée pour favoriser au mieux les apports solaires hivernaux et l'ombre estivale.

La construction mitoyenne sera encouragée pour limiter les déperditions d'énergie.

2. Secteur 1AUa le long de la voie de liaison

2.1. RAPPEL DES ENJEUX DU SITE IDENTIFIE



Ce secteur se situe au Nord de Heussern, en cohérence avec la future voie de liaison reliant Heussern à l'entrée Nord de Matzenheim. Il est situé entre les maisons d'habitations existantes et la zone d'activités existante.

L'urbanisation de ce site va créer une nouvelle entrée de Heussern depuis la voie de liaison. Cette opération se veut structurante tant en termes de mixité des formes urbaines, de fonctionnement urbain que d'insertion paysagère.



2.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur doit permettre la création d'un nouveau quartier d'habitation et d'étendre la zone d'activité.

Eléments de programmation

- L'urbanisation de ce secteur pourra s'effectuer en une ou plusieurs phases d'aménagement.

Organisation de la desserte et des accès

- Ce secteur est à desservir par la voie de liaison lorsque celle-ci sera mise en service.
- Il peut cependant être desservi dès à présent à partir du giratoire existant rue de Heussern et rue Franz Liszt ou les voies publiques périphériques à ce secteur.
- Une voie secondaire va relier la zone d'activités à la voie de liaison et limiter les conflits d'usage entre la future zone à dominante résidentielle et le trafic de poids lourds engendré par la zone artisanale.
- Des voies en interne permettront de créer des bouclages et de favoriser le fonctionnement ce secteur urbain.

Dispositions paysagères

- Un espace de transition planté d'arbres et d'arbustes devra être aménagé entre le secteur 1AUa et le secteur 1AUX.



-  axe de desserte
-  espace de transition - aménagement paysager

SOURCE : PLAN DE ZONAGE, BD ORTHO 2007, IGN.

JUILLET 2013



0 30 60 m

3. Secteur 1AUB en entrée Nord de Matzenheim

3.1. DESCRIPTION DU SITE IDENTIFIE



Le site est localisé en entrée Nord de la commune de Matzenheim, longeant la rue de Strasbourg. Il forme une enclave entre la rue de Strasbourg et la rue d'Erstein.

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, est en continuité du tissu urbain existant.



3.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



-  axe de desserte du secteur
-  principe de contre-allée
-  création d'un sentier

SOURCE : PLAN DE ZONAGE, BD ORTHO 2007, IGN.

JUILLET 2013



Éléments de programmation

- Une partie de ce secteur est concernée par un périmètre de réciprocité agricole en application de l'article L111-3 du code rural.
L'urbanisation de ce secteur concerné par ce périmètre de réciprocité ne pourra être autorisée qu'après extinction de cette disposition suite à la cessation ou la modification de la limite agricole correspondante.
- L'urbanisation de ce secteur devra s'organiser en plusieurs phases d'aménagement entre la rue de Strasbourg et la rue d'Erstein, avec un minimum de deux tranches successives

Organisation de la desserte et des accès

- Une contre-allée arborée permettra de desservir les constructions le long de la rue de Strasbourg. Celle-ci ayant pour objet de sécuriser l'accès aux constructions et de favoriser une meilleure insertion des constructions, sans taupinière.
- Le nombre d'accès à la RD, en franchissement du talus sera ainsi limité.
- Une liaison douce au Sud pourra permettre de relier la zone d'extension directement au centre du village
- Cette liaison douce se prolongera à travers le nouveau quartier pour permettre de rejoindre la gare
- La desserte routière devra prévoir un bouclage entre la rue d'Erstein et la rue de Strasbourg.

Insertion paysagère

- prévoir la mise en place de plantations sur chaque unité foncière afin de faciliter l'insertion de l'espace bâti neuf dans un espace planté et arboré ;
- à terme, la transition paysagère ainsi recréée doit présenter une alternance de bâti et de plantations d'arbres.

4. Secteur 1AUc en face du lotissement « les Berges du Panama »

4.1. RAPPEL DES ENJEUX DU SITE IDENTIFIE



Ce secteur est situé au Nord-Est de la partie urbanisée de Matzenheim. Il correspond à des fonds des parcelles, situées en face du lotissement « les Berges du Panama ».



4.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT

- Ce secteur est soumis à une opération d'ensemble dont la viabilisation devra se faire en une seule étape.
- La voie de desserte réalisera un bouclage routier entre la rue des Iris et la rue des colchiques.

5. Secteur 1AUd entre la RD1083 et la rue de Strasbourg

Éléments de programmation

- Une partie de ce secteur est concernée par un périmètre de réciprocité agricole en application de l'article L111-3 du code rural.
L'urbanisation de ce secteur concerné par ce périmètre de réciprocité ne pourra être autorisée qu'après extinction de cette disposition suite à la cessation ou la modification de la limite agricole correspondante.

6. Secteur 2AU entre la rue de Heussern et la rue de Sand

6.1. RAPPEL DES ENJEUX DU SITE IDENTIFIE



Ce secteur est situé au Sud du village, à l'arrière de tissu bâti existant. Il vient fermer l'enveloppe urbaine entre la rue de Sand et la rue de Heussern.



6.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



↔ axe circulé à créer, à valoriser ou à sécuriser

↔ création d'un sentier

SOURCE : PLAN DE ZONAGE, BD ORTHO 2007, IGN.

JUILLET 2013



Éléments de programmation

- Ce secteur est prévu à l'urbanisation à plus long terme que les zones 1AU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou une révision du PLU, notamment après renforcement des équipements en réseaux.

Organisation de la desserte et des accès

- Ce secteur est à desservir par une voie reliant la rue de Sand à la rue de Heussern
- L'accès au niveau de la rue de Heussern est déjà identifié sous forme d'amorce
- Un chemin piéton pourra également être envisagé pour relier soit la rue de Heussern, soit la rue des vergers

