

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

## MATZENHEIM

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

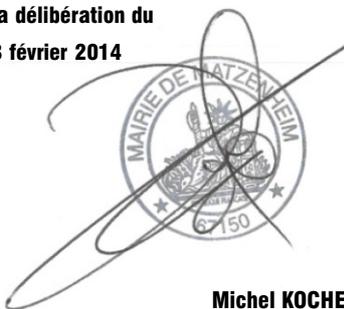
Elaboration le: 18/10/1984  
Révision n°1 le: 08/10/1993  
Modification n°1 le: 27/09/1996  
Modification n°2 le: 03/10/1997  
Modification n°3 le: 09/04/1999  
Modification n°4 le: 25/02/2000

#### 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 : 2/18
0	15/07/2013	PLU arrêté	OTE - Léa DENTZ	L.D.		<b>URB1</b>	
1	3/02/2014	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
DL							

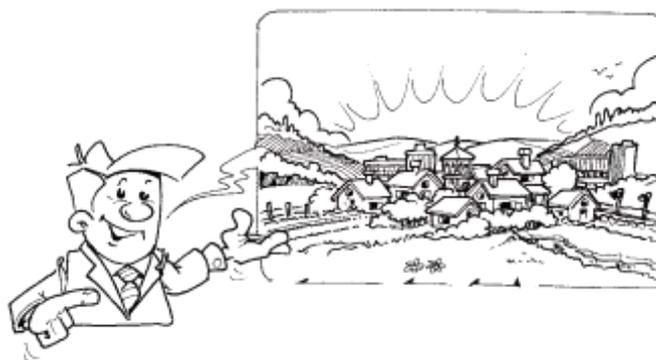
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forçant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village  
voulons-nous  
habiter  
et transmettre  
à nos enfants ?

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement Nationale pour l'Environnement dite « loi Grenelle 2 » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

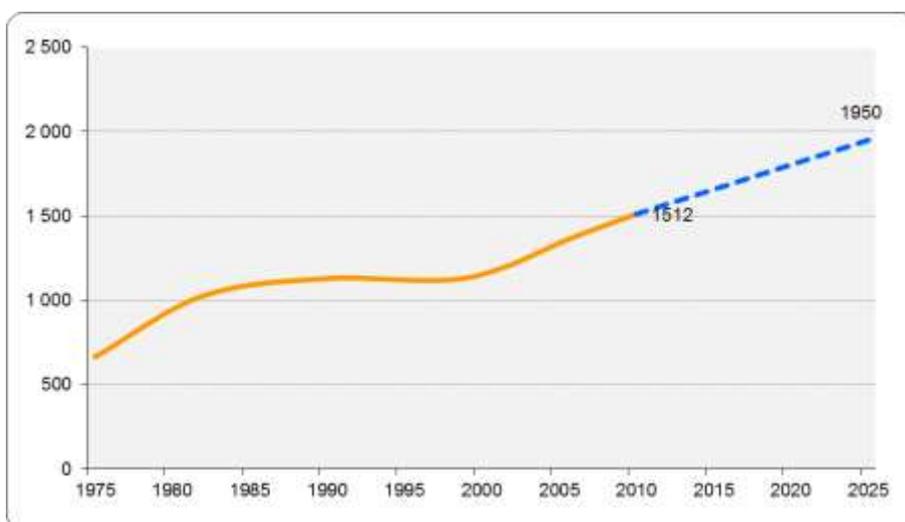
- définisse les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## A Développer Matzenheim tout en conservant son caractère rural

La commune de Matzenheim bénéficie d'un emplacement privilégié : elle est située à 25 km au Sud de Strasbourg et cette position quasi centrale dans le Bas-Rhin permet à la population de travailler tant sur le bassin d'emploi de Strasbourg que celui de Colmar.

La commune a la particularité de se composer de trois entités : Matzenheim-bourg, Heussern et Werde. Le quasi doublement de la population depuis les années 1970 a conduit à renforcer les liens entre ces trois entités. Ce lien s'articule aujourd'hui surtout le long de la rue de Heussern. C'est pourquoi, pour améliorer les conditions de circulation vers le centre du Village et favoriser les dessertes douces entre Heussern et Matzenheim-bourg, la commune veut mettre en œuvre l'aménagement d'une voie de liaison directe entre la RD1083 et Heussern ; ce nouvel axe sera par ailleurs le support d'une partie du développement communal.

Cependant, les équipements de la commune, notamment du point de vue scolaire conduisent à limiter la population maximale de la commune qui serait de l'ordre de 1 950 habitants d'ici 2025.



*Evolution et perspectives démographiques de Matzenheim*

Cette évolution de la population induira un développement du village. Pour l'encadrer, la commune fixe deux limites physiques qui ne doivent pas être franchies : la voie ferrée à l'Ouest et l'III à l'Est. De plus, la commune exclue la possibilité de se développer aux abords de la gare, pour cause de secteur bruyant et en totale discontinuité du noyau urbain.

Plus généralement, les aménagements envisagés ont pour objectif d'agir sur la morphologie générale de l'agglomération ainsi que sur la structure de son tissu urbain.

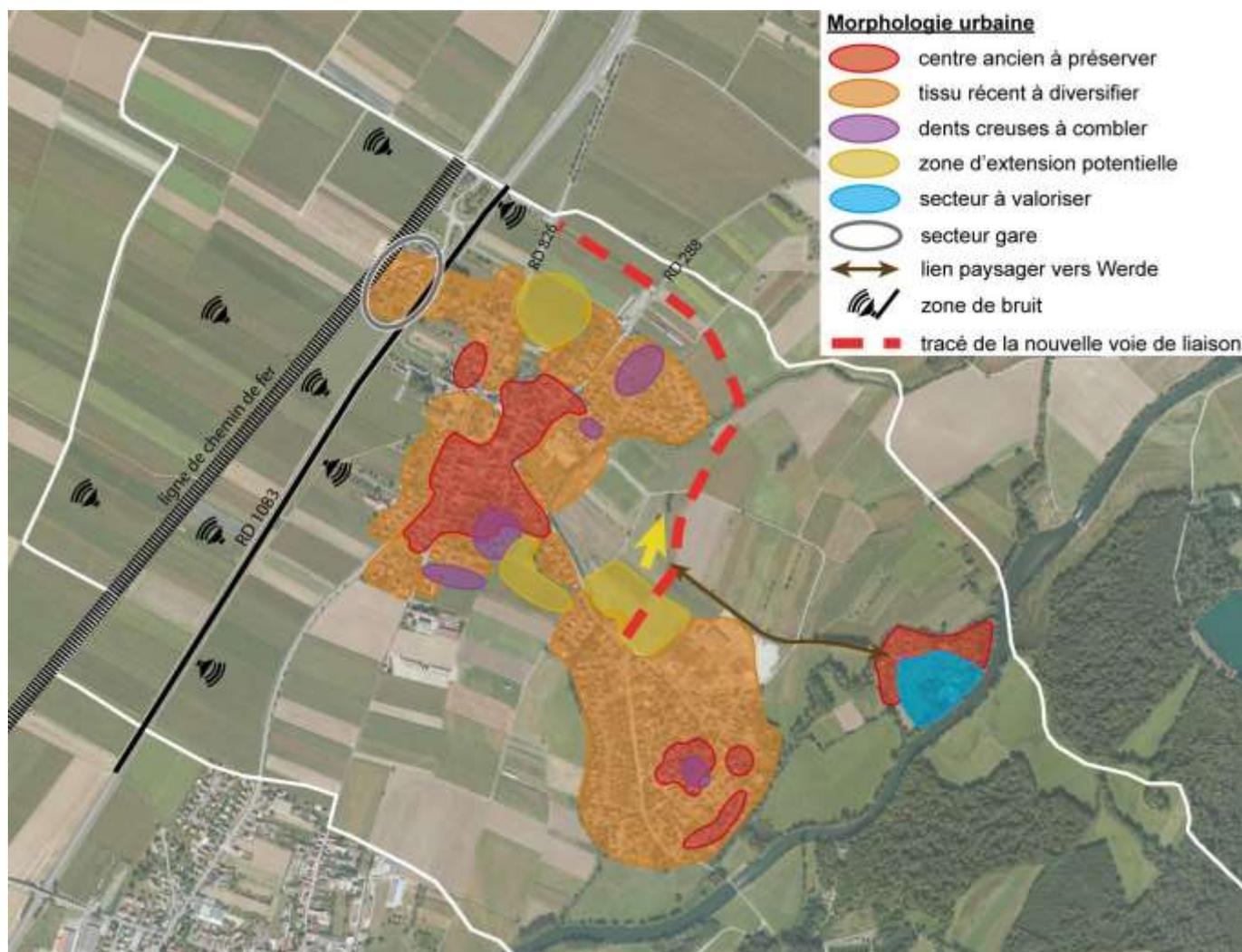


En ce qui concerne la morphologie urbaine, il s'agit de redéfinir la perception du village depuis ses accès en requalifiant les limites et les relations entre les trois parties constitutives : Matzenheim bourg / Heussern / Werde. Les façades et entrées des différentes entités de l'agglomération ne sont actuellement pas exprimées, ni différenciées entre elles. Une composition d'ensemble est souhaitée, intégrant les spécificités historiques et fonctionnelles de chaque entité. Au sein des parties agglomérées, il s'agit de préserver les formes urbaines du centre ancien et de favoriser la densification du tissu urbain plus récent. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie en recréant une morphologie urbaine de village avec un tissu bâti riche et articulé.

D'une part, la commune souhaite répondre à la croissance de l'agglomération en habitants, logements, activités, au sein même du tissu urbain existant, notamment en permettant une reconversion des bâtiments agricoles encore présents dans le village. Le tissu urbain traditionnel du bourg offre, en effet, des qualités de densité et de variété architecturale très supérieures à ce que permet l'urbanisme de type lotissement pavillonnaire. La priorité est donc donnée à l'urbanisation des dents creuses et autres friches urbaines pour éviter la dévitalisation du centre de l'agglomération au profit d'extensions prises sur les terres agricoles.

D'autre part, des secteurs de développement sont privilégiés en continuité des zones bâties. La commune identifie trois zones potentielles d'extension :

- à l'entrée de Heussern, en relation avec la future voie de liaison ;
- au Nord de la commune entre la RD826 et la RD288 ;
- entre le bourg de Matzenheim et Heussern, derrière la première ligne de maisons longeant la rue de Heussern.



*Illustration sans caractère réglementaire*



La commune de Matzenheim souhaite également **préserver des capacités d'accueil et de développement pour les activités économiques**. Cela se traduit sur le territoire par la volonté d'étendre la zone d'activités pour répondre à la demande d'implantation de nouvelles entreprises. De même, la mixité fonctionnelle entre habitat et activités artisanales ou commerciales est recherchée au sein des parties agglomérées. Le maintien de l'activité agricole est également un objectif de la municipalité et nécessite de réserver un secteur particulier pour les sorties d'exploitation.

Enfin, une activité touristique en rapport avec le Château de Werde et la présence de l'eau sur le ban communal mais sous réserve de la préservation des qualités architecturale et environnementale des sites, constitue également un volet du développement économique local recherché par la commune.

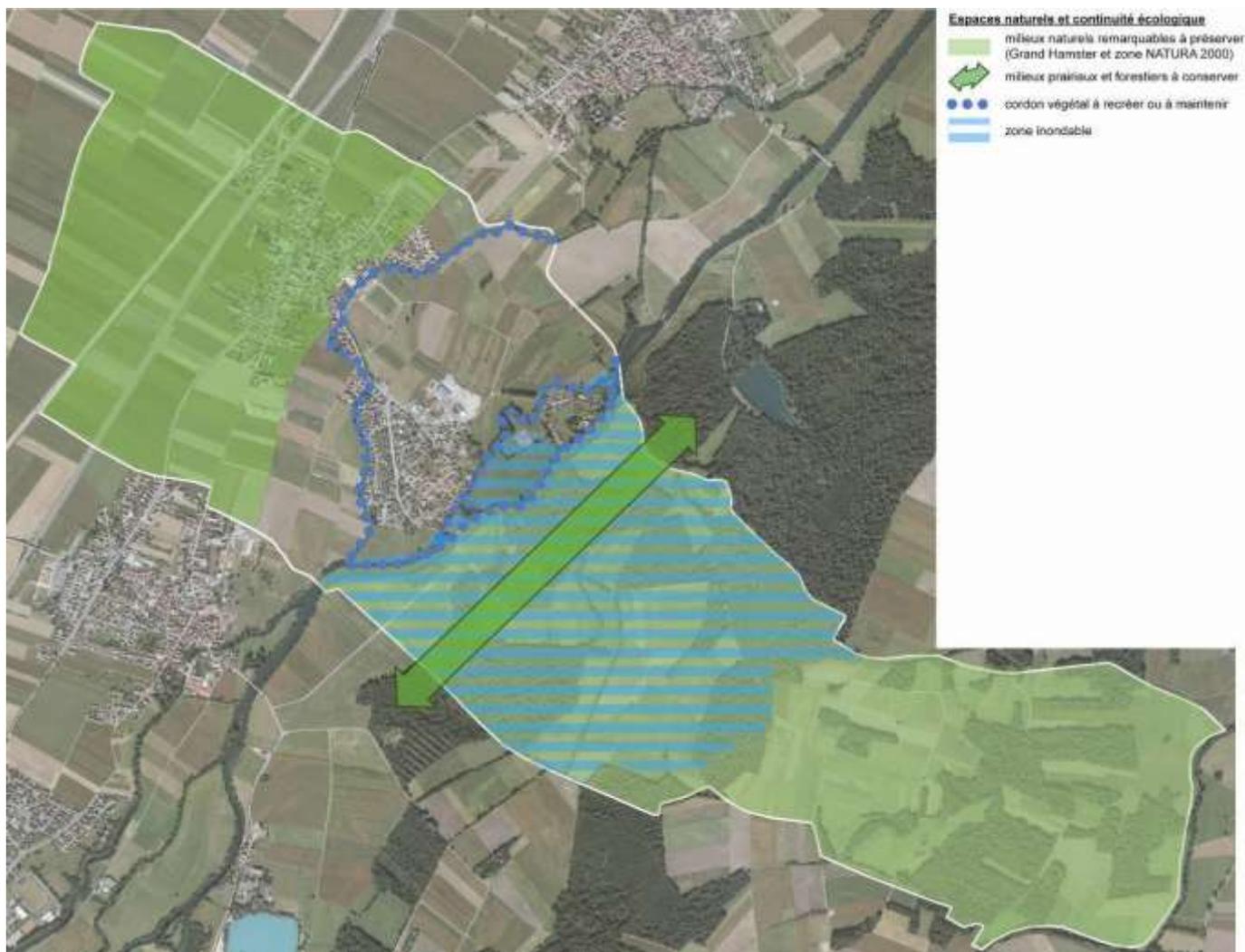


Dans un souci de qualité de vie des habitants, le développement d'équipements de loisirs constitue également une priorité communale. La municipalité a le projet de valoriser la zone de loisirs et d'y intégrer notamment une **salle polyvalente**.

Enfin, la commune a la volonté de mettre en valeur et prendre en compte le patrimoine naturel dans chacun des axes de développement. Elle a la volonté de préserver la zone inondable et d'assurer les continuités écologiques par la protection et le renforcement des ripisylves et la préservation des milieux forestiers et prairiaux qui s'étendent à l'Est du ban communal au-delà de l'III. La commune souhaite également préserver de l'urbanisation les espaces agricoles situés à l'Ouest de la RD 288, qui sont susceptibles de constituer des habitats favorables au Grand Hamster d'Alsace.



La commune s'engage à limiter le risque lié à l'inondation en interdisant les possibilités d'extension urbaine dans les secteurs concernés par ce risque. La commune souhaite préserver la végétation le long des cours d'eau et des fossés.



*Illustration sans caractère réglementaire*

## B Structurer le territoire pour un cadre de vie de qualité

---

### Orientation 1. PRESERVER LE CADRE DE VIE

---

#### 1.1. DEVELOPPER L'HABITAT EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET ADAPTEE AUX BESOINS

- **Diversifier** le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne en accession à la propriété et en location afin d'accueillir des jeunes ménages ;
- Favoriser l'habitat intermédiaire<sup>1</sup> (maisons bi-familles, petits collectifs) en complémentarité à la maison individuelle ;



- Intégrer une part de logements aidés dans les opérations de réhabilitation ou de création de logements;
- Créer **les logements nécessaires au desserrement<sup>2</sup> de la population** et pour répondre au développement communal envisagé ;

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Le desserrement de la population correspond à la diminution du nombre de personnes par ménage. Un ménage, au sens du recensement de la population (source INSEE), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

## **1.2. ENGAGER UNE GESTION DURABLE DE L'ENERGIE**

Le développement et la mise en œuvre d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets, tant urbains qu'agricoles, constituent un objectif important qui permettra un développement cohérent et durable.



La commune souhaite ainsi :

- faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et favoriser le développement des formes urbaines durables ;
- promouvoir un urbanisme durable (constructions durables, transports alternatifs à la voiture, éclairage public économe, ...).

## **Orientation 2. REORGANISER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE COMMUNALE**

---

### **2.1. CREER UNE NOUVELLE VOIE DE LIAISON POUR DESENCLAVER LE VILLAGE DE HEUSSERN**



- Aménager une voie de liaison directe entre la RD 1083 et le village de Heussern qui concentre aujourd'hui plus de la moitié de la population communale ;
- Désenclaver Heussern desservi par une voie en impasse;
- Réduire le trafic dans les parties agglomérées du bourg de Matzenheim et sécuriser la traversée de Matzenheim en déviant les poids lourds qui se rendent à la zone d'activités ;
- Favoriser un développement communal garant de plus de sécurité, de lisibilité et de qualité du cadre de vie.

### **2.2. COMPLETER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX**



- Grâce à la voie de liaison, permettre aux piétons et aux cyclistes de réinvestir le centre de Matzenheim et de circuler en sécurité ;
- Valoriser les pistes cyclables existantes et assurer leurs connexions à travers le tissu bâti ;
- Prolonger le réseau de cheminements doux jusqu'à la gare.

## **Orientation 3. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

En termes d'équipement numérique et de service de télécommunication, le ban communal est traversé par la fibre optique le long de la voie ferrée. La commune souhaite bénéficier du haut débit et profiter des aménagements urbains pour permettre le développement des antennes du réseau de fibre optique et irriguer son territoire, en particulier vers la zone d'activités pour soutenir son attractivité.

## **Orientation 4. RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE**

---

La commune a pour objectifs de :

- pérenniser les commerces de proximité ;
- assurer le développement des commerces et des activités tant dans les parties agglomérées, dans la mesure où ces activités n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, que dans les zones dédiées à cet usage (zone d'activités, secteur agricole) ;
- favoriser l'accueil et le développement d'activités de restauration et d'hébergement qui participent au développement touristique.

## **Orientation 5. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

### **5.1. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES ET PERMETTRE L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES**



- Densifier la zone d'activités existante ;
- Répondre à la demande d'implantation de nouvelles entreprises artisanales sur le territoire, par un agrandissement de la zone d'activités.

## **5.2. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LUI DEDIER UN SECTEUR POUR L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS**

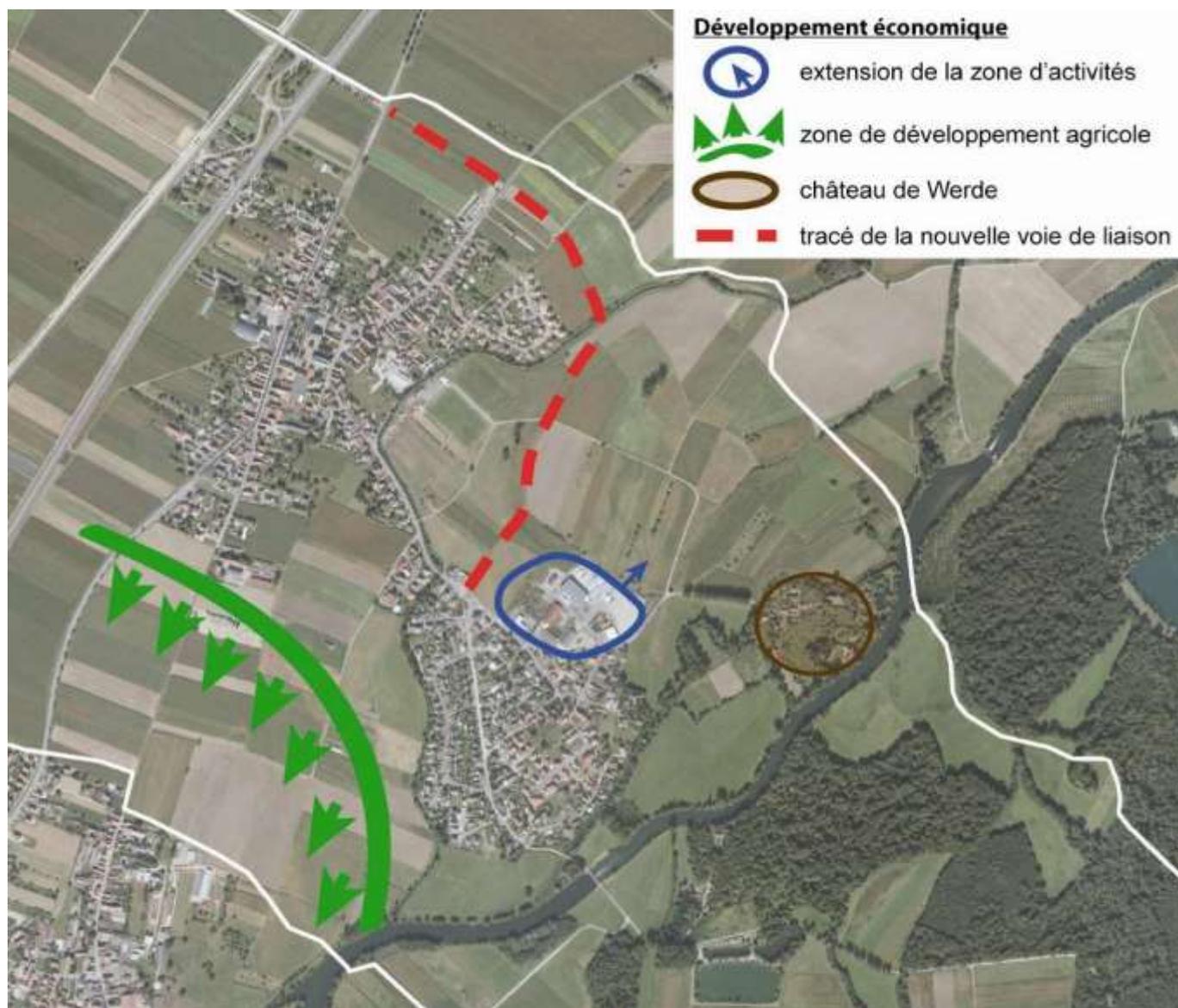


- Pérenniser les activités agricoles sur la commune et permettre le développement de leurs activités ;
- Permettre les sorties d'exploitations et la construction de nouveaux bâtiments agricoles, notamment, au Sud de la commune, entre Matzenheim et Sand.

## **5.3. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME**



- Conforter l'activité touristique en s'appuyant sur les atouts de la commune : le château de Werde, les gîtes et l'étang de pêche, tout en préservant les qualités architecturales, paysagères et écologiques du territoire ;
- Faire découvrir le Ried.



*Illustration sans caractère réglementaire*

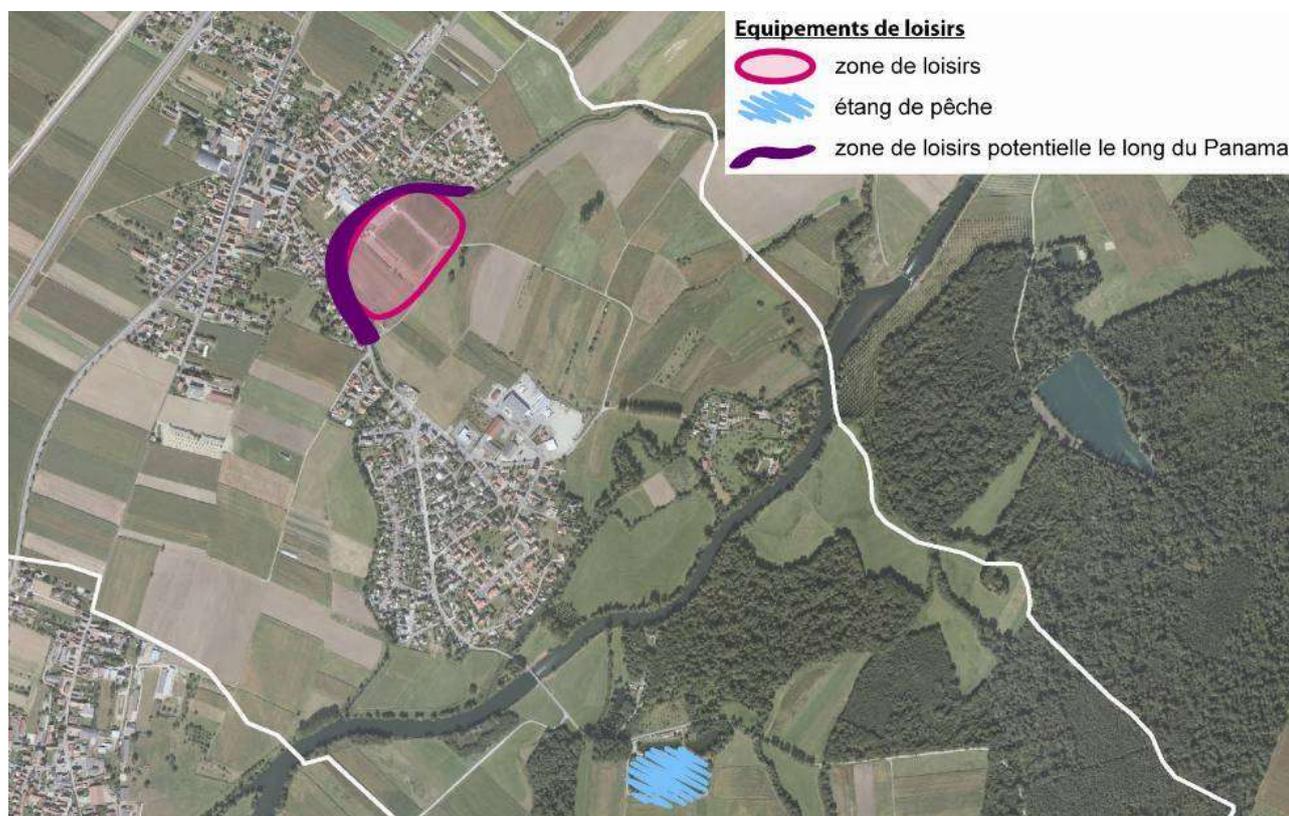
## Orientation 6. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS

### 6.1. DEVELOPPER LA ZONE D'EQUIPEMENTS ET RENFORCER SA VOCATION DE CENTRALITE

- Implanter une salle polyvalente dans la zone de loisirs existante ;
- Gérer les accès routiers depuis la nouvelle voie et favoriser la continuité des cheminements doux vers ce pôle.

### 6.2. TIRER PROFIT DE LA PRESENCE DE L'EAU POUR DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS

- Assurer une vocation ludique au Panama ;
- Valoriser l'étang de pêche.



*Illustration sans caractère réglementaire*

## C Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

---

### Orientation 7. LIMITER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A 12 HA

---

- Favoriser le réinvestissement du bâti du centre ancien, par la réhabilitation des bâtiments anciens. La commune s'engage à répondre aux besoins en logements pour un tiers en renouvellement urbain, et pour 2/3 en extension.
- Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à 10 ha pour l'habitat.
- S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes. La commune vise une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension.
- Encadrer le développement communal en prenant en compte les contraintes ou enjeux du ban (RD 1083, voie ferrée, milieux remarquables à préserver).
- Développer la zone d'activités sur environ 2 ha.
- Permettre l'extension de la zone de loisirs.
- Aménager la voie de liaison qui occupera une emprise approximative de 2 ha.
- Prévoir un secteur agricole constructible d'une vingtaine de hectares pour permettre le développement des exploitations présentes dans la commune et l'installation de nouveaux exploitants agricoles.

## **Orientation 8. PERMETTRE LA DENSIFICATION DANS LE TISSU EXISTANT**

---



- Soutenir le réinvestissement du centre ancien par l'habitat, support de lien social et de dynamisme ;
- Tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien par la réhabilitation du bâti et l'optimisation du foncier et de ses réseaux, sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser le centre ;
- Densifier les parties agglomérées en favorisant la construction sur les terrains vides, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés.
- Transformer le bâti agricole qui a perdu sa vocation et permettre de nouvelles constructions dans le centre du village en modérant l'évolution de la tache urbaine ;
- Permettre une évolutivité des tissus pavillonnaires à travers des formes urbaines plus variées, pour tendre vers une plus grande diversité ;
- Optimiser le foncier de la zone d'activités.