



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration du PLU approuvée par  
délibération du CM le 24 juin 2013



Le Maire,  
Mireille GOEHRY

**Vidal**  
consultants

MITTELHAUSEN, petite commune du Kochersberg bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la métropole strasbourgeoise tout en présentant un cadre de vie d'apparence rural.

Ces atouts entraînent une pression foncière toujours plus forte qui n'a pas encore dénaturé l'identité du village.

Les élus ont pour objectif de la maîtriser afin d'assurer un équilibre entre développement et protection des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

- ⇒ **PROTÉGER L'IDENTITÉ DU VILLAGE**
- ⇒ **GÉRER LA RARETÉ FONCIÈRE**
- ⇒ **MAINTENIR L'ÉQUILIBRE DES FONCTIONS**
- ⇒ **MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ET PROTECTION**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

Les objectifs municipaux se traduisent à travers les orientations suivantes :

## **OBJECTIF 1 : PROTEGER L'IDENTITE DU VILLAGE**

---

Le développement d'un village de façon plus extensive que sa structure d'origine peut rapidement "noyer" la partie ancienne et son organisation dans un ensemble urbain banal et indifférencié.

Pour palier ce risque, la commune a décidé de limiter au maximum les développements linéaires en renforçant le volume du village là où cela ne modifie pas sa silhouette.

### **MOYENS**

► Limiter les extensions linéaires de l'urbanisation pour maintenir la structure compacte du village et sa silhouette.

Le choix des secteurs favorables au développement du village a été opéré à partir de cet objectif.

► Préserver les coupures d'urbanisation avec les autres villages qui se sont étendus jusqu'aux portes du ban communal de Mittelhausen, voire au-delà :

- aucune nouvelle extension linéaire n'est prévue, la future zone d'activité sera programmée en recul par rapport à la RD;
- la tendance au "déversement" de l'agglomération de Hohatzenheim sur le ban de Mittelhausen est strictement stoppée.

► Instaurer, dès l'opposabilité du document, le permis de démolir à l'intérieur de la zone de plus grande valeur patrimoniale.

► Respecter la structure originelle du village qui s'organise de part et d'autre Vierbruckgraben, avec au Nord, la dominance de l'habitat et au Sud les activités. Ce fossé devra continuer à jouer un rôle d'espace tampon (ne pas aggraver l'exposition aux nuisances potentielles) et garder sa richesse paysagère (mise en scène des façades patrimoniales du village).

## **OBJECTIF 2 : GERER LA RARETE FONCIERE**

---

Le ban communal de petite taille de Mittelhausen ne permet pas de gâcher le foncier.

Pour cela, la commune a recherché les secteurs où ces développements seront les plus efficaces en termes de consommation de foncier, d'organisation et de coût des réseaux.

### **MOYENS**

► Prévoir les zones de développement là où une structuration est possible et aisée :

- existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, relative orthogonalité de ces chemins,
- simplicité du découpage foncier qui favorisera l'opérationnalité des secteurs,
- desserte potentielle efficace par les réseaux divers,
- prévoir, à long terme, une urbanisation déjà engagée dans le cas des activités.

### **OBJECTIF 3 : MAINTENIR L'EQUILIBRE DES FONCTIONS**

---

Comme il a été montré au rapport de présentation la commune de Mittelhausen bénéficie d'un équilibre exceptionnel des fonctions, habitat et activités économiques, et au sein des activités économiques, d'une riche palette : agriculture, commerce, artisanat, petite industrie, tertiaire.

Il s'agit d'une particularité pour un village dans un secteur géographique en voie de transformation vers la mono-fonction habitat.

Le choix des élus a été de préserver cet équilibre.

#### ***MOYENS***

La réglementation ayant tendance à rendre délicate la cohabitation entre ces différents éléments sur un petit territoire, il a été nécessaire de choisir avec précision les espaces qui pourront accueillir chaque type de fonction, sans nuire, par ailleurs, aux objectifs qualitatifs.

► Offrir du foncier répondant au besoin en logement (tant qualitatif que quantitatif) et en affichant clairement, dans un objectif de transparence une vision à très long terme.

Le potentiel dégagé auquel s'ajoute les logements en réhabilitation, voire quelques logements neufs dans le tissu déjà bâti, est jugé soutenable par les élus, tant en matière d'intégration sociale des nouveaux résidents qu'en ce qui concerne la capacité des équipements publics à faire face à un accroissement de la population et à l'évolution de la demande en services.

Il permettra au village de s'adapter à ce développement.

Afin d'étaler dans le temps le potentiel des zones à vocation d'habitat, une seule d'extension est urbanisable à court-moyen terme ; par ailleurs, les zones AU sont accompagnées d'orientations d'aménagement garantissant une diversité de logement et une ouverture à l'urbanisation maîtrisée et hiérarchisée dans le temps.

- ▶ Prévoir en cas de besoin et sous forme maîtrisée, une petite zone destinée à desserrer les entreprises existantes, en choisissant de renforcer le pôle déjà existant dans le Sud de la commune, autour de l'établissement Colin.
  
- ▶ Maintenir la dynamique économique de l'entreprise Colin en lui offrant des perspectives de développement.
  
- ▶ Prévoir la sortie de certaines exploitations agricoles en désignant des secteurs spécifiques qui ne seront pas concurrencés par les autres fonctions urbaines.

## **OBJECTIF 4 : MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION**

---

La recherche de l'équilibre nécessite de limiter les développements à ce qui est utile et nécessaire au village et, en contrepartie, de protéger et de valoriser ce qui constitue la qualité de vie de Mittelhausen.

### **MOYENS**

► Prévoir des prescriptions réglementaires en accord avec les points majeurs de l'identité du village (couleurs, pente et orientation des toitures, clôtures).

Certaines de ces prescriptions concernent également les bâtiments d'activités (agricole ou industrielle) qui peuvent, grâce à l'utilisation du bois et/ou au bardage de couleur se fondre dans le paysage identitaire.

► Permettre une certaine densification du tissu urbain du village, tout en respectant la spécificité de certains tissus, historiquement peu denses.

► Utiliser les possibilités ouvertes par la Loi Paysage pour maintenir les éléments de petit patrimoine, essentiel à l'identité de la commune, mais non protégés au titre de la réglementation des monuments historiques.

---

***Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été définies dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.***

---

# SCHEMA ILLUSTRATIF

