

Département du Bas-Rhin



Commune de MUTZIG



AFUA " LEIMEN "

ETUDE D'ENTREE D'AGGLOMERATION



Bureaux d'Etudes Réunis de l'Est

INGENIEURS CIVILS DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Infrastructure – Ingénierie

Siège social

8, rue du GIRLENHIRSCH – BP 30 012 – 67401 ILLKIRCH cedex

Tél : 03 88 65 36 06 – 03 88 65 36 12 – Télécopieur : 03 88 67 33 52 – Groupe 7

Email : haug@berest.fr

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification	
A	12.10.2007	HAUG C.	Version initiale	
Responsable Projet		Vérificateur	N° Affaire	N° Pièce
FABRE JM		HAUG C.	67 0313 07 180 7 0	1



Sommaire

Contexte réglementaire	3
Introduction.....	4
1. Présentation du site	5
Situation du document d'urbanisme actuel.....	5
Organisation physique du terrain.....	7
Organisation paysagère et angles d'exposition du site.....	10
Situation socio-économique.....	14
Contraintes existantes sur le site	15
2. Propositions et recommandations d'aménagement.....	16
Grand principes d'aménagement.....	16
Adaptation du document d'urbanisme	16
Recommandations à intégrer dans le projet d'aménagement	17
Simulations d'aménagement.....	18
Recommandations d'aménagement paysager.....	19
3. Incidences de l'aménagement sur l'environnement.....	20
Incidences sur le milieu physique.....	20
Incidences sur le milieu naturel.....	20
Incidences sur le paysage	20
Conclusion	22

Contexte réglementaire

La présente étude est établie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, rédigé comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêts publics.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Introduction

Le secteur d'étude se situe sur la commune de MUTZIG, en limite du ban communal de DORLISHEIM. Le lieu-dit « Leimen » se place en bordure de la RD 420, route classée à grande circulation et à proximité immédiate de la zone bâtie de la commune de Mutzig, le site de projet se place à l'arrière des parcelles bâties et desservies par la rue des trois pics.

Une opération d'aménagement sur cette zone est prévue sous la forme d'une Association Foncière Urbaine Autorisée sur une surface de 4,68 hectares environ. La partie sud du site de projet est actuellement grevée d'une servitude inconstructible de 100 mètres depuis l'axe de la RD 420 si la réglementation d'urbanisme est appliquée en l'état. L'objet de la présente étude est ainsi de permettre la réduction de cette distance de 100 mètres en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des éléments et garanties présentés permettent la réduction de la distance inconstructible en l'intégrant au document d'urbanisme réglementaire en cours d'élaboration. Elle propose les mesures compensatoires nécessaires.

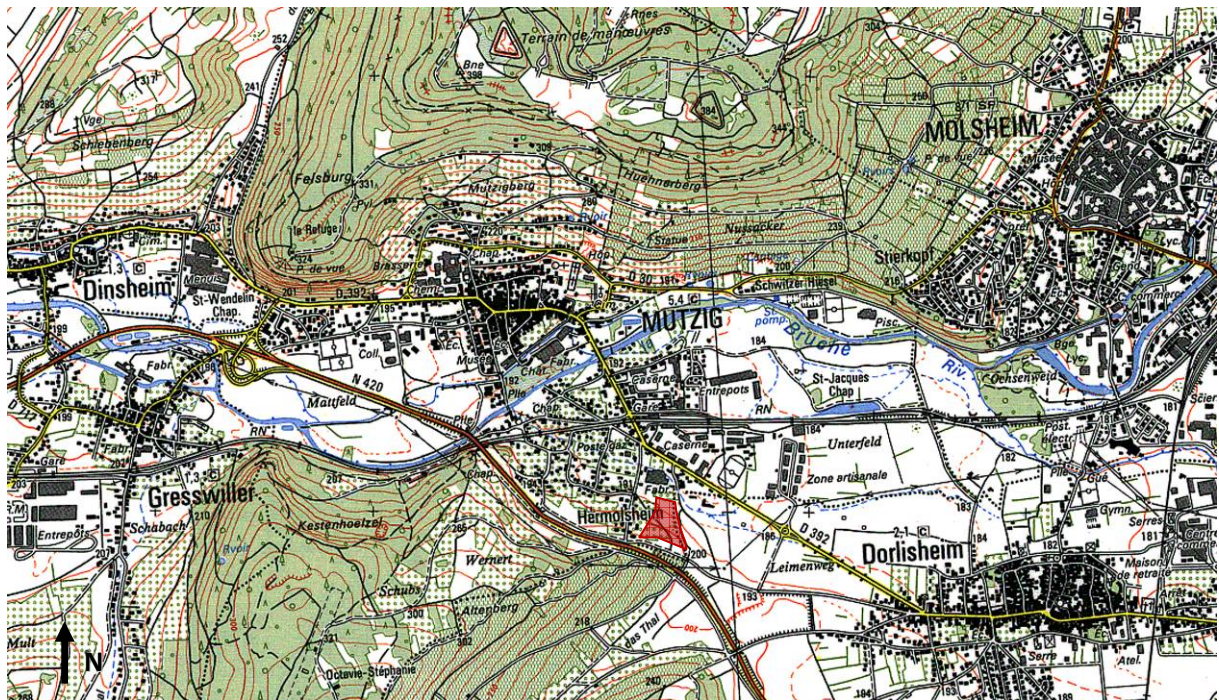


Figure 1 : Localisation du site concerné (extrait IGN sans échelle)

1. Présentation du site

Situation du document d'urbanisme actuel

La ville de MUTZIG dispose d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté le 15 mars 2007 et dont l'enquête publique est prévue du 15 novembre au 17 décembre 2007.

Ce document prévoit une zone IAUa au lieu-dit « Leimen » décrite dans le règlement de PLU : « il s'agit d'une zone dite naturelle destinée à être urbanisée, consacrée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone ou avec une orientation particulière d'aménagement ...»

Le plan des servitudes d'utilité publique, présenté en annexe du document d'urbanisme de la commune ainsi que le plan de zonage, indiquent une distance de 100 mètres depuis l'axe de la RD420. Cette distance indique l'inconstructibilité inhérente au classement de la RD 420 comme route à grande circulation.



Figure 2 : Extrait du plan de zonage du PLU (sans échelle)

L'article 6 du règlement de zone indique la contrainte des 100 mètres inconstructibles dans les termes suivants :

« Dans les secteurs IAUa et IAUf ; conformément aux documents graphiques, les constructions et installations visées par l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme doivent respecter une distance minimale de 100 mètres de la voie express (RD 420). L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'une étude présentant un aménagement d'ensemble cohérent pour l'insertion du projet dans son environnement et la sécurité des usagers. » (Une copie du règlement de la zone IAU est annexée au présent document).

La ville de Mutzig, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme n'a pas réalisé d'étude spécifique pour réduire l'inconstructibilité des 100 mètres en raison de la RD 420. Le règlement de zone indique que la commune laisse à l'aménageur le soin de faire réaliser cette étude permettant de réduire cette distance et d'aménager l'ensemble de la zone en respectant les mesures compensatoires proposées.

Les pièces constitutives du document d'urbanisme devront cependant être modifiées, soit, suite à l'enquête publique, soit à l'aide d'une nouvelle procédure par une modification du Plan Local d'Urbanisme.

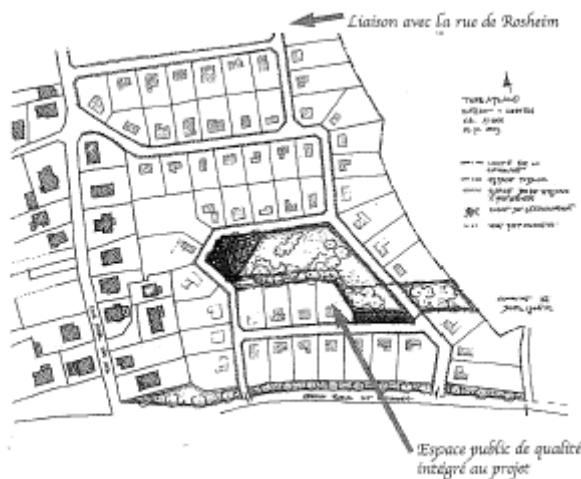


Figure 3 : Orientation d'aménagement présentée dans le projet de PLU.

L'orientation d'aménagement, spécifique au lieu-dit « Leimen », prévoit l'implantation de constructions en bordure du chemin rural, en limite sud du projet et en limite sud de la zone IAUa.

L'orientation d'aménagement prévoit notamment que le quartier devra s'organiser comme un secteur paysager majeur de la commune. Ce secteur est le dernier quartier d'urbanisation prévu dans cette zone (proximité des limites communales), son traitement paysager et organisationnel devra y être adapté.

Un traitement paysager de la partie haute du territoire et des limites communales devra être mis en place. La création d'un petit parc ou square est préconisée de même qu'une organisation cohérente des voies et chemins sur le site de projet.

Organisation physique du terrain

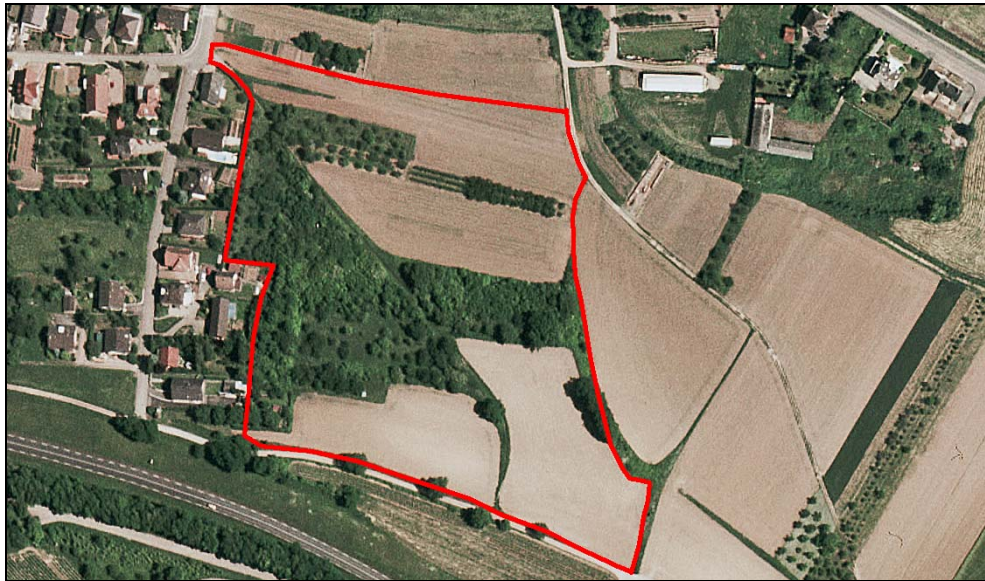


Photo 1 : Photo aérienne du lieu-dit « Leimen »

• Occupation du sol

L'occupation du sol sur le site se compose de deux entités principales :

- les terrains agricoles labourés et exploités pour les cultures céréalières (essentiellement du maïs)
- les bosquets composés essentiellement d'anciens vergers qui ne sont, pour la plupart, plus entretenus.



Figure 4 : Plan topographique et relevé de la végétation du site d'étude (sans échelle)

Les anciens vergers se localisent en grande partie à l'arrière des parcelles bâties. Ces vergers correspondent aux résidus de l'espace de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Traditionnellement, les villages s'organisaient en fonction de l'utilisation des espaces. Au cœur du territoire se plaçait le noyau villageois, les jardins et vergers entouraient le bâti et composaient les arrières de parcelles, plus loin, les champs cultivés succédaient aux vergers.

Les secteurs « boisés » se sont formés par le manque d'entretien des vergers et la végétation est, par endroits, dense et impénétrable. Il s'agit d'une végétation de taillis boisés qui prédominent sur les arbres fruitiers. Deux vergers au nord du site restent cependant entretenus et exploités.

Les parties arborées sont surtout situées dans la moitié ouest du secteur de projet. La partie Est s'avère beaucoup plus ouverte et offre une ouverture qui s'apparente davantage à une petite plaine agricole.

En contrebas de la RD, dans la pente, l'espace agricole permet l'exploitation de la terre labourée. Certaines parcelles sont vouées à un développement « naturel » permettant l'installation d'espèces pionnières colonisatrices des milieux mal entretenus.

D'une qualité écologique peu importante, cette végétation de taillis (ronces et broussailles) n'offre pas de diversité écologique particulière. Les vieux arbres fruitiers qui subsistent permettent encore le nourrissage des oiseaux et petits animaux.

- **Topographie**

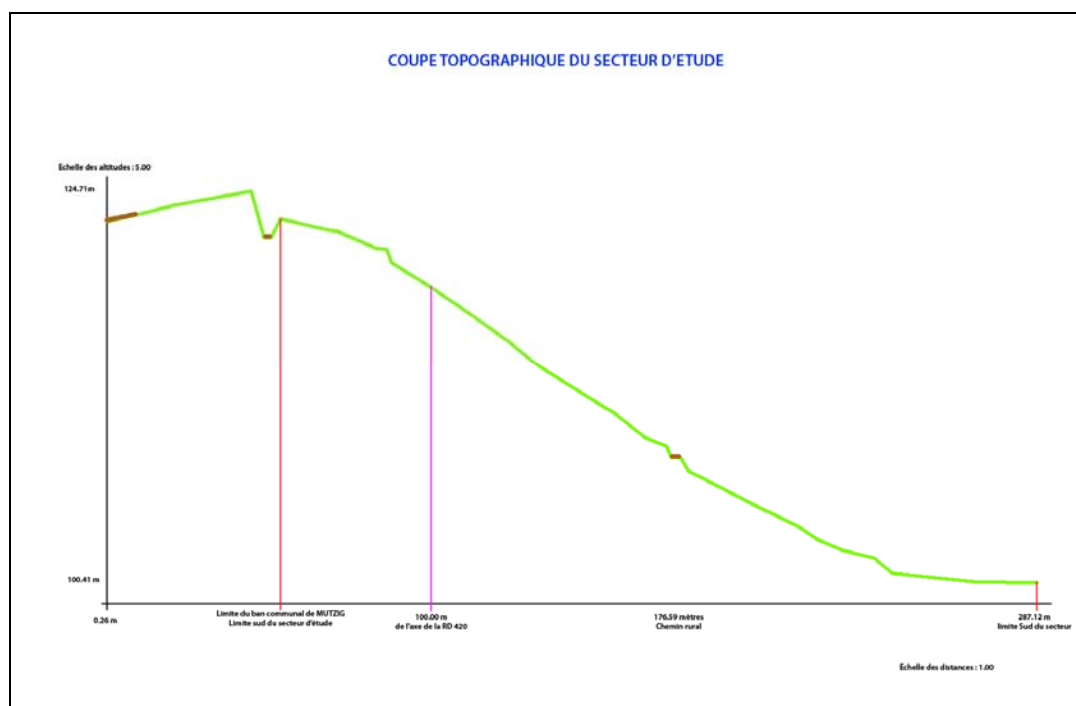


Figure 5 : Coupe topographique du secteur de projet, de la RD 420 jusqu'à la limite du site (Sud ⇒ Nord)

La coupe présentée ci-dessus indique l'organisation topographique du site d'étude, de la RD 420 en extrémité Sud du secteur jusqu'à la limite Nord de la zone de projet. Cette coupe permet d'identifier un différentiel d'altitude de près de 25 mètres entre le niveau de la RD 420 et le niveau le plus bas du site de projet.

Ces 25 mètres de différence ne se répartissent pas de façon égale sur la traversée de la zone d'étude et plusieurs « séquences » topographiques se distinguent :

- Une butte se place entre la RD 420 et le talus descendant jusqu'au chemin d'exploitation. Le talus Nord de ce chemin d'exploitation marque la limite du ban communal entre DORLISHEIM et MUTZIG et par conséquent, la limite sud du site de projet.
- Alors que le chemin est fortement encaissé, la limite Sud du site de projet est dotée d'une pente relativement forte avec certaines irrégularités dues aux différentes utilisations du sol. Cette pente est assez régulière sur environ 150 mètres de profondeur.
- Les 50 derniers mètres, jusqu'à la limite nord du site de projet, accusent une pente beaucoup moins marquée, presque plane pour se placer à une altitude de 100 mètres en limite de site.

Cette coupe topographique permet de constater que seuls les 50 mètres les plus éloignés de l'axe de la RD 420 concernent le secteur du « Leimen ». Cet élément est majeur puisqu'il signifie que les 50 premiers mètres, les plus exposés aux nuisances liés à la RD 420, ne sont, ni sur la commune de MUTZIG, ni inclus dans le secteur de projet.

Le chemin rural, dont le tracé reste topographiquement peu marqué sur la coupe Sud⇒Nord, traverse la zone d'étude du Nord-Ouest vers le Sud-Est et rejoint la limite communale sur le chemin d'exploitation.

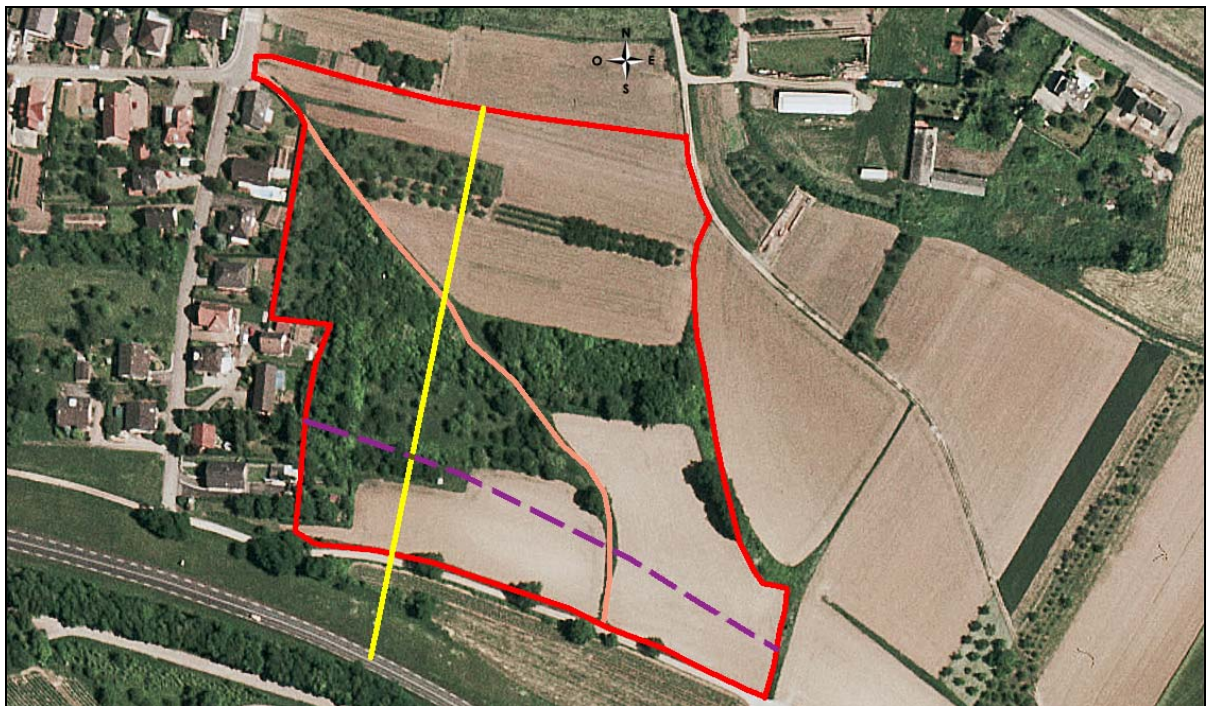


Figure 6 : Photo aérienne du site et localisation de la coupe topographique et des 100 mètres (sans échelle)

Sur l'ensemble du site, l'organisation topographique engendre des contraintes essentiellement techniques lors de la viabilisation du secteur.

La végétation en place sera remplacée par des aménagements paysagers et plantés sur les secteurs qui sont réservés à ce type d'aménagement.

Une attention particulière permettra le traitement paysager des espaces de transition et des limites de site.

Organisation paysagère et angles d'exposition du site

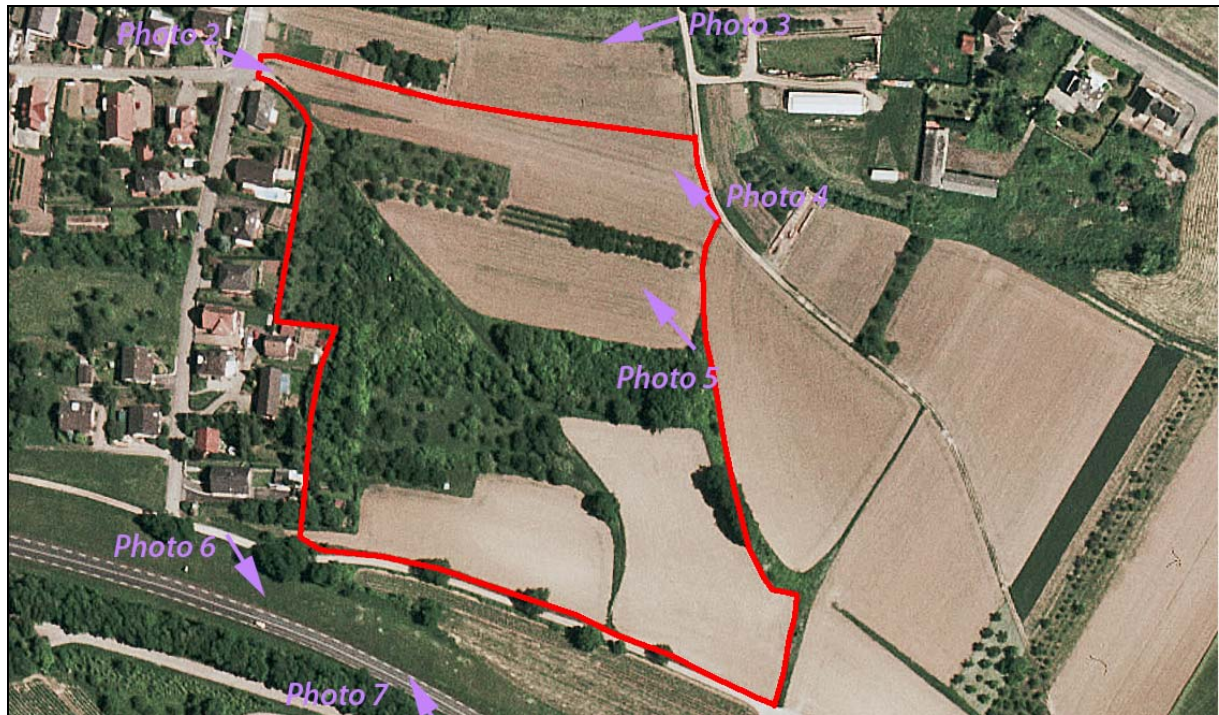


Figure 7 : Localisation des prises de vue

Du point de vue paysager, le site d'étude peut être envisagé selon plusieurs angles :

- L'entrée du secteur par la rue des trois pics
- Depuis le chemin rural en prolongement de la rue de Rosheim
- La perception progressive depuis la limite Est du site de projet
- La perception du site depuis la RD 420



Photo 2 : l'entrée future sur le site de projet depuis la rue des trois pics

Une première vue peut être considérée en lieu et place de l'entrée future de la zone aménagée. L'accès à la zone ne se fera en aucun cas par la RD 420 dans la mesure où aucun accès direct n'est possible. La création d'un carrefour supplémentaire sur cet axe important n'aurait aucune utilité et engendrerait une augmentation inutile des risques et des nuisances.



Photo 3 : Le site de projet depuis la limite Nord-Est du site

Depuis le chemin rural à l'arrière de l'usine, le point de vue offre une visibilité d'Est en Ouest et permet d'apprécier l'organisation topographique du site, placé en contrebas de la RD 420, qui d'ailleurs, depuis ce point de vue reste invisible.



Photo 4 : le site de projet, depuis la limite Sud-Est.

La progression sur le chemin rural (qui marque la limite communale de DORLISHEIM) et rejoint l'autre chemin rural en limite sud du projet permet de constater que la perception de la RD 420 est très faible, voire absente, elle est camouflée derrière le talus boisé et sa pente descendante. La position en contrebas atténue la perception des bruits de circulation.



Photo 5 : le site de projet, vu d'un angle Sud-Est ⇒ Nord-Ouest

Depuis le chemin rural en limite Sud-Est du site de projet, l'ensemble de l'aménagement est facilement imaginable, de part l'ouverture particulière de l'angle de vue grâce à l'absence de végétation arborescente. Cette perception laisse également présager la possibilité d'un aménagement de qualité, à créer en fonction de la topographie existante et en gérant la proximité de la RD 420.

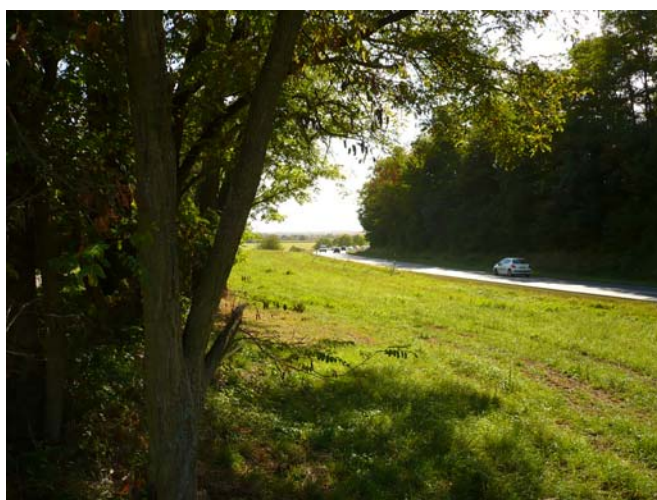


Photo 6 : la RD 420 depuis l'extrémité de la rue des trois pics

Depuis la limite sud du site, sur la limite communale, de DORLISHEIM et MUTZIG, la RD 420 est visible lorsque le talus est franchi à l'extrémité de la rue des trois pics, à proximité immédiate du bâti existant.



Photo 7 : la RD 420, le talus boisé et en arrière-plan la colline de Mutzig

Depuis le sud, de l'autre côté de la route, le site de projet reste inséré dans un espace masqué en raison de la topographie. Le site de projet est imperceptible depuis les coteaux de DORLISHEIM. On perçoit le premier rideau d'arbres ainsi que le piémont qui fait face à la colline de DORLISHEIM. L'ensemble du village de MUTZIG est invisible.

L'exposition paysagère du site de projet depuis la RD 420 se limite ainsi au premier rideau d'arbres sur le ban communal de DORLISHEIM.

A l'inverse, depuis le site de projet, quel qu'en soit le point de vue et l'angle de vue, la route reste invisible jusqu'en limite sud du projet.

Le rôle de la topographie est très important dans cette perception, de même que la végétation existante en bordure immédiate de la route. La combinaison de ces deux éléments joue un rôle d'écran fondamental pour la différenciation des fonctions dans l'espace.

La structuration du paysage s'avère franche et marquée et permet la séparation des différents espaces en fonction de leurs vocations.

Les abords de la RD 420 sont plantés de bosquets d'arbres et forment un écran dense et isolant par rapport aux bruits et nuisances issus de la circulation.

Le talus boisé évite une exposition paysagère trop importante, de même que le rapprochement des sonorités inhérentes à la circulation.

⇒ L'essentiel de la perception paysagère du site de projet est possible uniquement sur place, c'est-à-dire une fois que les limites du site ont été franchies. En limite du site, il n'est pas possible d'en percevoir la totalité ou alors à travers la végétation dense et difficilement pénétrable.

⇒ Ce constat traduit un isolement indéniable du secteur de projet par rapport à l'axe de circulation qui fait l'objet de la contrainte des 100 mètres inconstructibles.

La partie arborée, aujourd'hui existante en limite Ouest du site, limite fortement la visibilité de l'arrière des parcelles bâties situées le long de la rue des trois pics. Cette discrétion des arrières de façade est un atout à préserver dans le cadre d'un aménagement futur. Il permettra de garantir l'identification paysagère de la nouvelle entité urbaine, sans pour autant créer un espace isolé du fonctionnement d'ensemble de la commune et des rues avoisinantes.



La perception limitée du site de projet depuis la RD 420 et ses alentours n'est pas due uniquement à la végétation, son isolement « relatif » est dû à la topographie et à la position de la route par rapport aux limites communales et aux limites de la zone.

Situation socio-économique

Du point de vue socio-économique, la commune de MUTZIG accueille, d'après les données du recensement de population de 2005, 5976 habitants. Depuis le recensement de population de 1999, la croissance de la population a été de 7,0%.

La croissance démographique de la commune de MUTZIG s'est essentiellement traduite par une augmentation des classes d'âge fécond et active. L'augmentation de la population active entre 1999 et 2005 a évolué de manière plus importante que l'augmentation de la population. Le nombre d'actifs est passé de 2769 en 1999 à 3265 en 2005, soit une augmentation de 18% pour une augmentation de 7% de la population.

La commune de MUTZIG compte 265 ménages supplémentaires pour une augmentation de 390 habitants entre 1999 et 2005.

Entre 1999 et 2005, les parts des maisons individuelles et des appartements pour les résidences principales conservent leur répartition. Les logements collectifs dépassent les 55 % en 2005 et le nombre de pièces par résidence principale reste stable entre les deux recensements de population (3,2 pièces par logement en moyenne).

Sur la commune de MUTZIG, 155 entreprises sont recensées et permettent une offre diversifiée en services, activités industrielles, artisanales ou commerciales mais aussi en offre d'emplois potentiels pour les habitants de la commune.

Le recensement de 1999 indiquait que plus de 36% de la population active travaillait dans la même commune et presque 10 % supplémentaire travaillent dans la même unité urbaine.

La ville de MUTZIG profite en effet du bassin d'emploi et d'équipements de l'entrée de la vallée de la Bruche et notamment des structures en place sur les communes de MOLSHEIM et DORLSHEIM.

La commune de MUTZIG est dotée d'équipements publics importants. Elle dispose notamment de deux écoles maternelles et primaires, d'un groupe scolaire et d'un collège d'enseignement secondaire. Des services pour la petite enfance permettent la garde des enfants en bas âge et un centre de loisirs accueille les enfants en périscolaire et pendant les congés.

Le site de projet permettra le développement de maisons et logements d'habitation ainsi que de services, d'équipements publics et de proximité. L'ouverture de cette zone engendrera une augmentation de population sans que des équipements publics supplémentaires ne soient nécessaires.

La réalisation de cette opération d'aménagement, et la réduction de la limite d'inconstructibilité, n'aura pas de conséquence sur les équipements publics en place, ni sur l'organisation sociale de la commune.



Contraintes existantes sur le site

D'après les données recensées auprès du service de l'archéologie préventive de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, aucune contrainte archéologique ou de monument historique n'existe sur le terrain.

Aucune contrainte environnementale particulière n'existe sur le site de projet. Le secteur ne fait l'objet d'aucun classement naturel, d'aucun inventaire spécifique sur la richesse écologique du milieu et d'aucune mesure de protection environnementale.

Cette partie de la commune de Mutzig, bien que située à proximité immédiate des secteurs de vignes, n'est pas incluse dans un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée pour les vins d'Alsace. La réduction de cet espace n'entraînera donc pas la réduction de l'espace viticole du secteur. En revanche, l'aménagement de la zone entraînera une réduction de la surface agricole en terres labourées.

La commune de Mutzig est en partie concernée par la zone inondable de la vallée de La Bruche mais le site d'étude ne se situe pas dans la zone identifiée au titre de l'article R.111-3 sur la zone inondable de La Bruche.

La proximité de la RD 420 engendre l'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres, mais aussi des nuisances sonores dues à la circulation des véhicules sur cet axe.

L'inconstructibilité de 100 mètres depuis l'axe de la RD 420 est la seule servitude existante sur le site. La réduction potentielle de cette distance inconstructible devra également tenir compte des nuisances sonores potentielles alors que la co-visibilité entre le site de projet et l'axe de la RD 420 est inexistante.

L'organisation topographique peut s'afficher comme une contrainte technique lors de la viabilisation du terrain notamment pour l'équipement en réseaux. L'insertion paysagère dans cette topographie pourra se faire par le biais d'une organisation appropriée des voies et des constructions.

La situation en limite de ban communal nécessitera une attention particulière pour l'aménagement des bords du chemin d'exploitation.

2. Propositions et recommandations d'aménagement

Grand principes d'aménagement

Afin de tenir compte de la présence de la RD 420 et de permettre la construction de maisons d'habitations à une distance de moins de 100 mètres depuis l'axe de cette route, les conditions d'aménagement devront tenir compte des principes suivants :

- Préserver et/ou créer un talus boisé en limite sud du projet
- De la rue des trois pics, jusqu'en limite sud du site, le chemin rural existant pourra être supprimé, à condition que la traversée du site reste possible par les voies nouvelles et les sentiers
- L'organisation du secteur sera envisagée en fonction du réseau viaire existant et en boucle pour faciliter les échanges et la circulation
- Prévoir l'organisation des voies en fonction de la topographie en place
- Des sentiers devront permettre d'accéder aux différents chemins
- Des espaces de transition paysagère en limite de site favoriseront l'insertion du projet dans le site actuel
- Un lieu de vie, square ou placette sera créé pour les habitants du nouveau quartier
- L'implantation et les volumes des constructions seront réglementés (hauteurs, sens de faîtage, traitement des zones non bâties...) pour intégrer les constructions dans le site
- L'implantation d'un habitat mixte de type individuel, intermédiaire et collectif en fonction des possibilités du règlement du PLU sera prévue.

Adaptation du document d'urbanisme

Le document d'urbanisme, dans son état actuel, et tel qu'il est présenté à l'enquête publique devra comporter les modifications suivantes pour permettre la réalisation optimale de l'aménagement de ce secteur.

- Sur le plan de zonage, la distance inconstructible sera réduite par rapport à la RD 420 et passera de 100 mètres à 50 mètres depuis l'axe de la voie.
- Le rapport de présentation justifiera cette distance par l'intégration de la présente étude.
- Le plan des servitudes d'utilité publique ne fera plus apparaître la contrainte des 100 mètres dans la zone IAUa.
- Le règlement de la zone IAU indiquera que l'étude nécessaire a été réalisée et que la contrainte s'appliquent au secteur est de 50 mètres depuis l'axe et non plus de 100 mètres.



Figure 8 : Proposition de modification du zonage

Recommandations à intégrer dans le projet d'aménagement

La réduction de la contrainte des 100 mètres à 50 mètres induit tout de même l'application de certaines règles d'aménagement inévitables :

- Création d'un écran végétal dense sur un talus pour permettre l'isolement phonique et garantir l'isolement visuel.
- Interdire l'accès des véhicules sur le chemin rural et sur les chemins d'exploitation pour éviter toute circulation de véhicules à proximité immédiate de la RD 420.
- L'aménageur, lors de la réalisation du projet pourra demander les services d'un paysagiste pour la création de l'écran végétal.
- Dans le règlement d'aménagement de la zone, les doubles vitrages seront obligatoires et la plantation d'arbres en fond de parcelle sera vivement conseillée.
- Le respect de la pente naturelle garantira le maintien de la faible exposition visuelle et sonore existante aujourd'hui.

Simulations d'aménagement

Les deux simulations d'aménagement présentées ci-dessous permettent d'imaginer l'organisation future de la zone.

Les deux propositions respectent les orientations d'aménagement du PLU, la préservation des espaces de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ainsi que la distance de 50 mètres inconstructibles par rapport à l'axe de la RD 420.

Les simulations ont permis de mettre en évidence la possibilité de créer des chemins de promenade dans le nouveau quartier, d'envisager la création d'une place ou d'un espace vert public dont la forme, la taille et la vocation (aire de jeux, espaces vert simple...) reste à définir.



Figures 9 a et b: Simulations d'aménagement du site (sans échelle)

Le découpage parcellaire des deux propositions est donné à titre purement indicatif et garantit simplement la faisabilité du projet par rapport à l'orientation des voies et chemins.

Dans ces deux propositions, aucun accès pour les véhicules n'est prévu par la rue de Rosheim, seuls les piétons accèderont au chemin d'exploitation qui rejoint la rue de Rosheim.

La possibilité de faire un bouclage entre la rue des trois pics et la rue de Rosheim reste cependant envisageable.

Recommandations d'aménagement paysager

L'aménagement paysager de la zone devra notamment comprendre :

- Un écran végétal dense composé d'essences diverses et adaptées au site
- Des hauteurs de végétation différentes
- Des aménagements paysagers devront se répartir sur la zone pour rappeler l'espace de vergers, en espaces publics notamment
- L'aménagement de la voie principale devra comporter une piste cyclable
- La hiérarchie des voies devra permettre également la gestion de la largeur des voies, les liaisons douces...

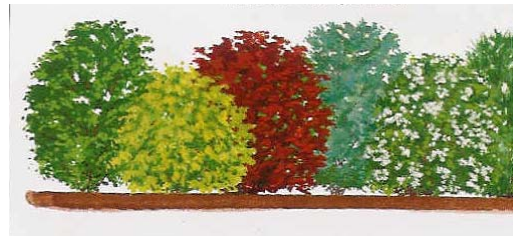


Figure 10 a et b : Exemples de structures de haies formant un écran

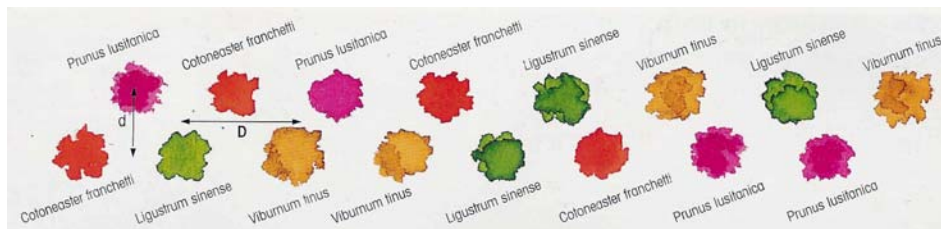


Figure 11 : Proposition de positionnement des plants

La qualité de la structure des plantations est garante du rôle d'écran et du rôle isolant joué par la végétation nouvelle.

L'écran végétal, voué à isoler les futures constructions de la RD 420, devra être mis en place dès le démarrage des travaux d'aménagement. La végétation pourra ainsi en hauteur et en densité pour remplir correctement son rôle lorsque les premières constructions seront achevées.

3. Incidences de l'aménagement sur l'environnement

Incidences sur le milieu physique

La réalisation de l'aménagement selon les principes énoncés dans le chapitre précédent ne devrait pas avoir trop de conséquences sur la topographie en place. La réalisation des voies et chemins s'adapteront au terrain naturel. Le seul élément complémentaire qui pourrait modifier la topographie serait la création d'un talus pour l'écran végétal en limite sud du secteur de projet. Ce talus n'excèdera pas les 5 mètres de haut et permettra de compléter les talus déjà existants sur le ban communal de DORLSHEIM.

Le règlement du projet de lotissement devra encourager les acquéreurs à limiter l'imperméabilisation du sol pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et éviter le ruissellement, et réduire la charge des réseaux d'eaux pluviales.

La limitation de l'imperméabilité du sol permettra aussi de limiter le ruissellement dans les pentes évitera le transport de matériaux.

Incidences sur le milieu naturel

L'occupation du sol sera complètement modifiée puisque le caractère urbanisé de la zone prendra la place de l'espace de vergers et de l'espace agricole.

L'aménagement prévoira cependant la mise en place d'écrans végétaux, d'espaces verts publics, mais aussi l'aménagement des espaces privatifs non bâtis.

La vocation de cette zone, que ce soit dans le POS ancien ou dans le PLU en cours de finalisation prévoit cette zone comme un secteur à urbaniser. La vocation naturelle était ainsi vouée à laisser place à l'urbanisation.

Le règlement du lotissement pourra cependant encourager la plantation d'arbres fruitiers, d'arbres feuillus d'essences locales.

Incidences sur le paysage

L'aménagement de la zone va modifier le paysage immédiat sans pour autant porter atteinte au paysage environnant.

Depuis la RD 420, l'urbanisation de la zone restera peu visible puisque les écrans paysagers isoleront les maisons d'habitation et la préservation de la topographie naturelle évitera également l'exposition paysagère du site de projet.



Depuis la limite Est du site de projet, les futures constructions d'habitation viendront s'intégrer dans un espace proche des constructions existantes et s'installeront en complément d'une urbanisation déjà en place.

Depuis la ville de MUTZIG le secteur aménagé sera visible en raison de sa position topographique, il pourra s'afficher comme une continuité à l'urbanisation de la rue des trois pics et au quartier urbanisé existant depuis une vingtaine d'années.

L'urbanisation du secteur aura ainsi des conséquences inévitables sur l'environnement, essentiellement en termes d'occupation du sol et d'exposition paysagère, mais la mise en place de principes limitants dans l'aménagement en lui-même et dans les documents de réglementation des constructions futures réduiront ces impacts.

Conclusion

Le projet d'urbanisation du lieu-dit « Leimen », en limite du ban communal de MUTZIG et à proximité de la RD 420 est grevé d'une distance de 100 mètres depuis l'axe de la RD 420.

Après analyse du site, l'exposition visuelle du site s'avère faible depuis la route, les nuisances sonores sont relativement limitées puisque le site se place au plus près à 50 mètres de l'axe de cette voie.

Un talus boisé existe déjà sur la commune de DORLISHEIM et joue un rôle important d'écran isolant.

Aussi, en application de l'article L. 111-1-4 et par la présente étude, la distance d'inconstructibilité est réduite de 100 à 50 mètres et permet ainsi le développement de l'urbanisation sur l'ensemble de la zone IAUa au lieu-dit « Leimen ».

La présente étude sera jointe aux documents du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration. L'ensemble des pièces constituant ce document d'urbanisme réglementaire sera mis en concordance avec les conclusions de l'étude.