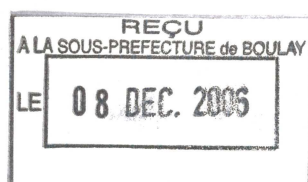


Département de Moselle

DALSTEIN

Etude entrée de ville
Article L 111.1.4 du code de l'urbanisme

Liée à la RD918, côté est du village en
direction de CHEMERY-LES-DEUX



Novembre 2006

SOMMAIRE

Introduction

1. ANALYSE DE L'EXISTANT.....1
2. OBJECTIFS DE LA ZONE6
3. ORGANISATION DE LA ZONE7

Annexes

Plan de lotissement

Arrêté communal de dépollution

INTRODUCTION

L'étude concerne la commune de DALSTEIN. Il s'agit d'analyser l'entrée de ville, côté est du village en direction de CHEMERY-LES-DEUX.

L'étude porte sur le secteur compris entre le ruisseau de Dalstein et le chemin de l'association foncière, lieux-dits "mullerperch" et "blessenacker".

1. ANALYSE DE L'EXISTANT

Paysage	Le paysage est ouvert, côté nord de la RD grâce à la présence de plusieurs constructions reculées de la voie et sans clôture opaque et massive. Au sud de la voie, une clôture végétale d'arbres de hauts jets (Epicéas principalement) de belle taille crée un écran visuel qui masque les zones de dépôts de l'ancienne activité (récupérateur de métaux). Le contraste est marqué entre les deux côtés de la voie qui ne bénéficie pas pour l'instant de la même utilisation du sol.
Topographie	La pente est très douce en direction du ruisseau.
Foncier	Parcellaire laniéré perpendiculaire à la RD. Seules 4 parcelles permettent directement la construction. Propriétés privées.
Réseaux, servitudes	Tous les réseaux (eau potable, eaux pluviales, électricité) sont présents jusqu'au chemin rural. Il n'y a pas de servitudes d'utilité publique sur ces terrains.
Nuisances	Seul le trafic de la RD918, route classé à grande circulation (3000 véh/j), peut créer une nuisance sonore. La RD918 est classée infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit (AP 29/07/99).

DALSTEIN est urbanisée de manière dense à l'ouest du ruisseau. A l'est, l'urbanisation est réelle au nord de la RD918. Au sud de la voie, seule une construction s'est implantée au-delà des 75 m avec un accès unique par une voie privée longeant le chemin d'AF.

Le panneau d'agglomération est situé au niveau de la construction d'habitation, côté nord de la voie à 30 mètres environ du chemin d'AF.

A proximité du ruisseau, il y a une séparation de chaussée sur environ 20 mètres de long.

Ce secteur de DALSTEIN était occupé par une entreprise de ferrailage dont la cessation d'activité a été notifiée par arrêté préfectoral 2005-AG/2-248. L'entreprise a remis en l'état le site (courrier préfecture en annexe).

Afin de marquer une entrée concrète en agglomération, la municipalité a souhaité modifier la carte communale et permettre des constructions à usage d'habitation dans ce secteur avec mise en place d'une procédure lotissement.

Cette entrée de ville est aujourd'hui de mauvaise qualité pour un côté de la voie. Le projet de construction à usage d'habitation permettra de créer une urbanisation cohérente de part et d'autre de la voie.

Surface entre le ruisseau et le chemin d'AF.	
zone constructible de la carte communale	rendue inconstructible par le recul de 75 m au sud de la voie
3 ha	1,18 ha

CARTE COMMUNALE (extrait)

1/2000

Localisation des prises de vues

GANSPLATZFELD

N

BODEN

MÜLLERPFERCH

DIDESTAL

BLESSENACKER

BLESSENACKER

GRAUWIESE

GEMEINDEWEISE





n°1 : RD918, entrée de ville, côté CHEMERY-LES-DEUX : habitations à droite de la route, ancienne activité masquée par des Epicéas à gauche de la voie.



n°2 : rue principale (RD918), dans le village, au-delà du ruisseau de Dalstein et de la zone d'étude.



n°3 : l'activité du ferrailleur était implantée au-delà des Epicéas qui marque les limites séparatives et l'alignement.



n°4 : chemin d'AF et chemin privé en limite Est, le long de l'ancienne activité et du projet de lotissement.

2. OBJECTIFS DE LA ZONE

vocation	habitat
type d'habitat	pavillonnaire
type de parcellaire	géométrie simple. Perpendiculaire à la voie de desserte dans le lotissement
éléments structurant du paysage	maintien des feuillus existants dans l'emprise de la RD et le long du ruisseau

Le hangar de 220 m² de l'ancien ferrailleur sera détruit.

Un projet de 8 parcelles minimum pour des constructions à usage d'habitation sur les parcelles n°157, 158, 159, 371 et 84 partie devra faire l'objet d'une procédure de lotissement. Le Conseil Général a donné un avis favorable au projet d'urbanisation car il existe déjà un chemin privé le long du chemin d'AF pour une habitation construite au-delà des 100 m de recul de la zone de bruit.

3. ORGANISATION DE LA ZONE

Nuisance	<p>Pour les parcelles du futur lotissement situées en bordure de RD, les jardins seront situés préférentiellement en direction de la RD.</p> <p>Isolement acoustique des constructions affectées par le bruit (AP 29/07/99).</p> <p>Les quelques parcelles non bâties entre le futur lotissement et le ruisseau sont affectés par le bruit de la même manière : les constructions seront reculées de 15 mètres minimum de la voie pour ne subir les nuisances qu'à minima.</p>
Sécurité	<p>Pour le lotissement, la sortie unique sur la RD918 s'impose. Une emprise à 5 ou 6 m sera nécessaire pour permettre une desserte correcte.</p> <p>Aménagement de la RD918 en amont du village : terre-plein central (5 m de large sur 30 m de long environ), marquage au sol afin de réduire la vitesse des usagers en entrée d'agglomération.</p> <p>Raccordement piéton en direction du village, au sud de la voie</p> <p>Les quelques parcelles non bâties entre le futur lotissement et le ruisseau auront un accès direct sur la RD, tronçon situé en agglomération au sens du code de la route. La parcelle située en bordure du ruisseau au nord de la RD pourra avoir un accès par le chemin existant.</p>
Architecture	<p>La hauteur maximale des constructions sera celle des constructions voisines, soit R + 1. Les constructions devront s'insérer dans le site et le paysage urbain. La couleur des façades sera dans la gamme des beiges, gris ocrés ou des ocres gris, soit rosés, jaune, rouge, orangés, bleu ou vert et les couleurs dictées par le sable composant l'enduit ou rappelant les pierres locales.</p>
Urbanisme	<p>Pour le lotissement, l'accès aux parcelles à construire se fera par une voie nouvelle et un accès unique sur la RD918.</p> <p>Raccordement au réseau d'eau potable pour toutes les nouvelles constructions.</p> <p>Traitement des eaux usées par système autonome.</p> <p>Recul des constructions par rapport aux limites séparatives : limite ou recul de 3 m minimum et suivant la hauteur de la construction si $H > 6$ m, recul de 6 m par rapport au ruisseau.</p> <p>Recul des constructions par rapport aux voies : 5 m minimum et 15 m par rapport à la RD918.</p>
Paysage	<p>Intégration paysagère de la zone en limite du village grâce à l'harmonie des types de constructions vis-à-vis des constructions existantes.</p> <p>Maintien des feuillus de qualité dans l'emprise de la RD, le long du ruisseau et en limite séparative.</p>



Arbre de haut jet en limite séparative (au centre du champ), à préserver

Conclusion :

Au-delà du ruisseau, dans le village, les constructions bénéficient d'un recul inexistant ou de 5 m environ par rapport à la voie. Les quelques maisons existants au nord de la RD918 sont à environ 30-35 mètres de la voie. Un recul de 15 mètres pour les nouvelles constructions permettra de créer un couloir bâti plus proche de l'emprise et incitera l'utilisateur de la route à diminuer fortement sa vitesse et plus rapidement. Aujourd'hui, seul le panneau d'entrée en agglomération oblige l'utilisateur à ralentir ; l'urbanisation discontinue de ce secteur conduit à des excès verbalisables quotidiennement.