



# PERMIS D'AMÉNAGER

## Lotissement " Bubenstein "

Rue du Bubenstein - 67310 WASSELONNE

PA2

# Notice de présentation

URB **AVITA**

Bureau d'études infrastructure, aménagement & urbanisme

129 route de Strasbourg - 67600 SÉLESTAT

Tél. : +33 (0)6 98 21 58 71

SAS au capital de 1000€

RCS de COLMAR - SIRET 750 680 15900019

Indice	Date	Modifié par	Objet de la modification
A	02.08.2018	S. ZIMMERMANN	Version initiale

Affaire n° : 67-WASS\_2018-001

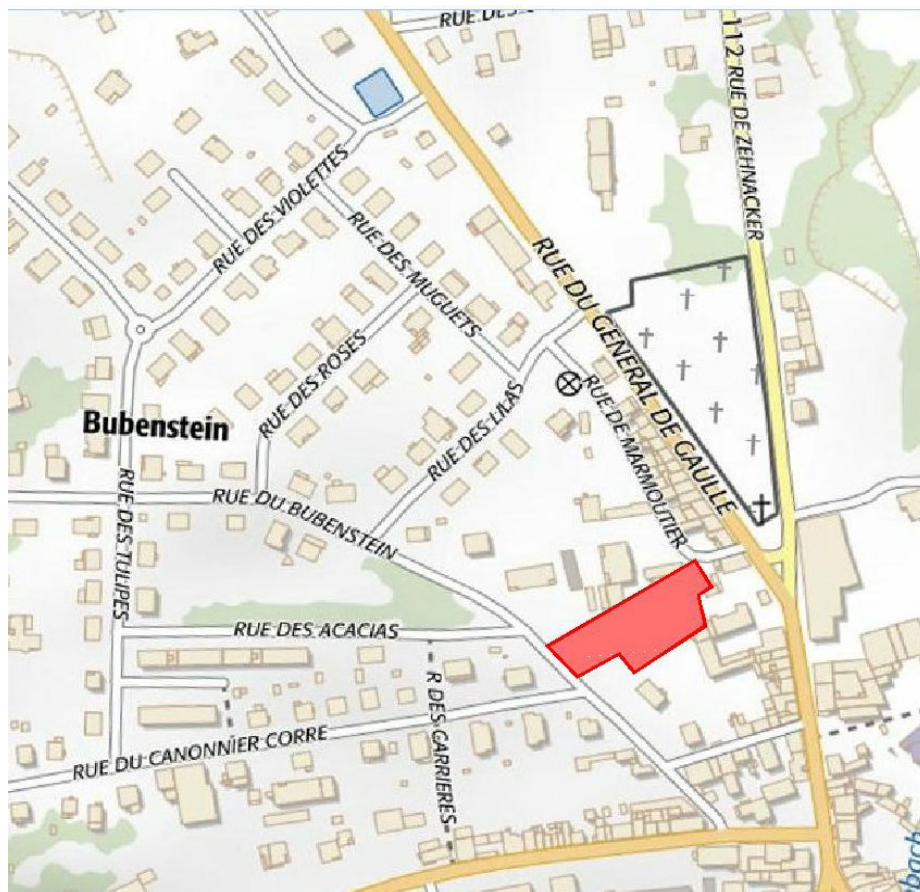


# 1. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

## 1.1 Localisation du site de projet

La commune de Wasselonne se situe dans le département du Bas-Rhin. Wasselonne est implanté sur le carrefour routiers de la D61 reliant Gimbrett à Berstett et de la D30 reliant Reitwiller à Mittelshaeffolsheim.

Le site du projet est situé au Nord-Ouest du village, accessible depuis la rue des Acacias.



Fond de carte IGN - Sans échelle  
En rouge : site du projet

## 1.2 Le contexte réglementaire

La commune de Wasselonne fait partie de la Communauté de Communes Mossig et Vignobles et, à plus grande échelle, est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche.

Le périmètre du projet se situe en secteur UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé en mars 2015)

## 1.3 L'environnement bâti et paysager

Le projet s'inscrit dans un secteur bâti, non loin du centre urbain, l'environnement se caractérise par des collectifs au Nord, des maison individuelles au sud, englobé d'un lotissement d'habitation.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.1 Les aménagements prévus

---

Le présent projet prévoit l'aménagement d'un lotissement sur une surface de 3 212 m<sup>2</sup>, pour la réalisation de lots en une seule tranche. Les parcelles constructibles seront à usage principal d'habitation sous forme de maisons individuelles

La réalisation du lotissement prévoit la viabilisation de 8 logements maximum.

Afin de desservir les terrains, une voie de largeur constante assurera le bouclage interne du lotissement..

### 2.2 La composition et l'organisation des aménagements

---

La voie interne au lotissement aura une largeur de 5.00m avec la mise en place d'un caniveau décentré type 3 files de pavés.

Un espace vert planté d'arbres seront également mis en place dans le lotissement.

Un accès en concassé sera mis en oeuvre à l'Est du lotissement

### 2.3 La prise en compte des constructions et paysages avoisinants

---

Le projet vise à assurer une continuité urbaine en matière de gabarit des bâtiments. La hauteur des constructions est fixée aux mesures données dans le règlement du PLU, en harmonie avec les constructions existantes aux abords du site de projet.

L'insertion paysagère sera assurée, encore une fois, par application des règles du PLU qui impose le traitement végétal paysager des espaces non bâtis de la parcelle privative.

### 2.4 Le traitement des voies et espaces publics

---

La voirie sera en enrobé noir ainsi que la voirie d'accès (non retrocédé) pour les parcelle en fond de jardin.

Un accès en concassé sera mis en place sur la parcelle 167. La limite entre le domaine public et privé sera matérialisée par une file de pavés.

### 2.5 L'accès au terrain et les solutions retenues pour le stationnements des véhicules

---

La desserte du projet se fera par l'accès depuis la rue des Acacias.

Les accès vers les terrains privatifs seront gérés directement depuis la rue projetée. Dans le respect du règlement du PLU, le stationnement est géré à la parcelle, avec imposition de réaliser un minimum de place par tranches entamées de surface de plancher suivant les règles en vigueur dans le PLU

## **2.6 Le traitement des parties du terrain situées en limites du projet d'aménagement**

---

Les limites du projet de lotissement sont principalement constituées des lots privés. Les règles du PLU imposant le traitement en plantations des parties du terrain non affectées à la construction, les limites du projet seront traitées par les plantations réalisées en domaine privé.

## **2.7 Les équipements à usage collectifs**

---

Les équipements à usage collectif sont assimilés aux voies et réseaux créés par le lotisseur.

Le projet de lotissement sera équipé en souterrain pour l'ensemble des réseaux. Chaque lot sera viabilisé avec l'ensemble des réseaux en attente, à l'intérieur des parcelles, par les branchements nécessaires au raccordement de la future construction sur les réseaux collectifs disposés sous les voiries.

Les eaux pluviales de chaque lot seront rejetées vers le réseau mis en place avec rétention et stockage sur parcelle.

Le raccordement aux différents réseaux existants sera assuré par la rue de Marmoutier.

La dépose des bacs à ordures pourra se faire sur chaque lot, au contact avec la rue. Le camion nécessaire au ramassage des ordures pourra circuler sur la totalité des voies mises en oeuvre.