



PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement " le Moulin "

Rue du Moulin - 67310 RANGEN

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

<i>Indice</i>	<i>Date</i>	<i>Modifié par</i>	<i>Objet de la modification</i>	
A	07.09.2018	S. ZIMMERMANN	Version initiale	
Affaire n° : 67-RANG_2018-001				

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

1.1 Localisation du site de projet

La commune de Rangen se situe dans le département du Bas-Rhin. Rangen est implanté sur la D768 reliant Hohengoeft à Zeinheim.

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



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

1.2 Le contexte réglementaire

La commune de Rangen 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 IAU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé en avril 2012)

1.3 L'environnement bâti et paysager

Le projet s'inscrit dans un secteur non loin du centre du village, l'environnement se caractérise par des champs cultivés au Nord et à l'Ouest, une exploitation agricole à l'Est et des constructions individuelles au Sud.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Les aménagements prévus

Le présent projet prévoit l'aménagement d'un lotissement sur une surface de 7 172 m², 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 15 logements maximum.

Afin de desservir les terrains, une voie de largeur constante assurera le bouclage entre la rue Principale et la rue du Moulin.

2.2 La composition et l'organisation des aménagements

La voie d'accès au lotissement aura une largeur de 7.80m de large avec la mise en place d'un caniveau décentré type 3 files de pavés. La voirie du lotissement aura une largeur de 7.00m avec la mise en place d'un caniveau décentré type 3 files de pavés.

Un bouclage sera effectif entre la rue Principale et la rue du Moulin.

Des espaces vert planté d'arbres seront également mis en place dans le 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.

Un emplacement en enrobé sera prévu au carrefour central afin de permettre la collecte des déchets ménagers de la voie en impasse.

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 Principale ou la rue du Moulin.

Les accès vers les terrains privés seront gérés directement depuis les rues projetées. 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, les lots situés au Nord du projet ramèneront leur bac à ordures au niveau du carrefour central. Le camion nécessaire au ramassage des ordures pourra circuler sur la totalité des voies mises en œuvre.