



PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement " La Houblonnière "

Rue Principale - 67170 DONNENHEIM

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	15.03.2019	ZIMMERMANN S.	Version initiale

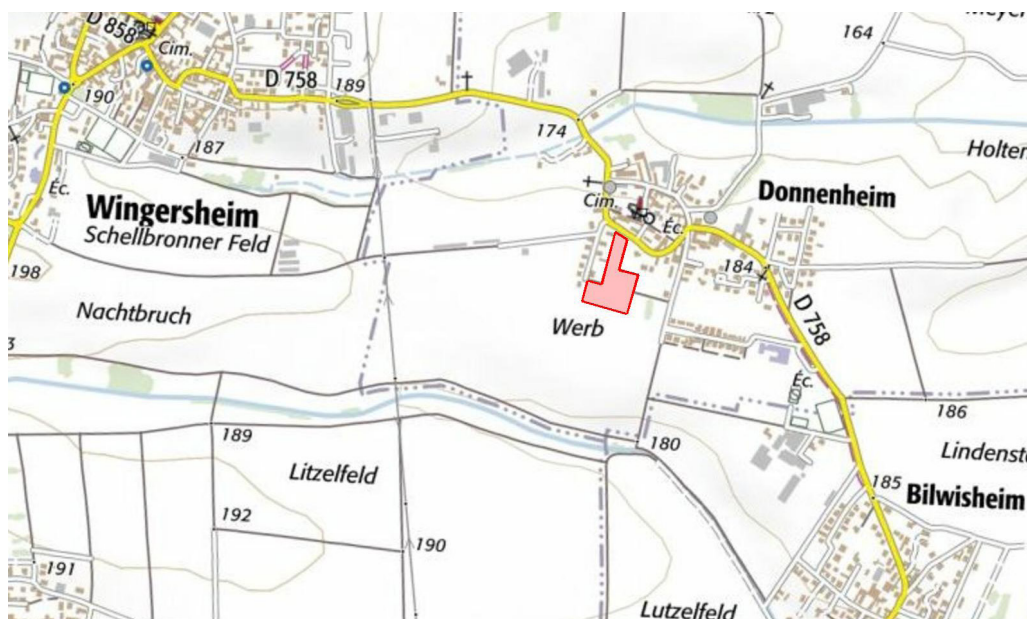
Affaire n° : 67-DONN_2019-001

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

1.1 Localisation du site de projet

La commune de Donnenheim se situe dans le département du Bas-Rhin dans le canton de Brumath. Donnenheim est implantée sur l'axe routier reliant Bilwisheim (au Sud-Est) à Wingersheim (au Nord-Ouest) sur la départementale D 758.

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



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

1.2 Le contexte réglementaire

La commune de Donnenheim fait partie de la Communauté de l'Agglomération de Hagunau et, à plus grande échelle, est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.

Le périmètre du projet se situe en secteur IAU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé en septembre 2015).

1.3 L'environnement bâti et paysager

Le projet s'inscrit dans un secteur paysager, en marge du tissu urbain, l'environnement se caractérise par des houblonnières au Sud, le centre village au Nord, des maisons d'habitations à l'Ouest ainsi que des champs cultivés à l'Est.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Les aménagements prévus

Le présent projet prévoit l'aménagement d'un lotissement sur une surface de 1.09 hectares, pour la réalisation de lots en une seule tranche. Les parcelles constructibles seront à usage principal d'habitation sous forme de maisons individuelles ainsi que des collectifs.

Suivant la demande du SCOTERS, le nombre de logements demandés est de 21lgt/ha, ce qui ramènerais à 21 logements à mettre en oeuvre, le projet quand à lui inscrit une viabilisation de 21 parcelles.

Afin de desservir les terrains, une voirie assurera les bouclage entre la rue Principale et la rue des Faisans.

2.2 La composition et l'organisation des aménagements

La voie interne sera de largeurs de 10.40m et 7.00m.

La voirie de 10.40 m accueillera une chaussée de 5.50 m, un trottoir de 1.50 m d'une part, une bande de 2.00 m alternant des stationnements ainsi que des fosses d'arbres et un trottoir de 1.40m.

La voirie de 7.00 m accueillera une chaussée de 5.50 m et un trottoir de 1.50 m.

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 le trottoir, deux places en pavés seront mis en place. La limite entre le domaine public et privé sera matérialisée par la mise en place d'une file de pavés et un traitement végétal côté domaine privé.

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 des Faisans.

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, les places seront en contact direct avec la rue et laissées libre d'accès (sans système de fermeture).

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 des Acacias.

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.