

Maître d'Ouvrage

TERRA DUE SAS - ROUTE D'OBBERMODERN - 67330 BOUXWILLER



Maître d'œuvre



Rémi COSSETINI

Architecte DPLG

10 rue de la République 67100 WINGERSHEIM



24, rue des Chasseurs 67170 WINGERSHEIM
T. 03.88.51.16.10
accueil@m2i-vrd.fr
www.m2i-vrd.fr

PROJET DE LOTISSEMENT SUR LE SITE
DE L'ANCIENNE MENUISERIE FEMO-GEISSERT
COMMUNE DE SESSENHEIM

PA2 NOTICE DE PRESENTATION

MARS 2020

I. Introduction

SITUATION et DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

La commune de Sessenheim est située en Alsace du Nord, à environ 39 kms au Nord de Strasbourg, et à 19 kms à l'Est de Haguenau.

La commune compte 2315 habitants, d'après les chiffres de 2017.

Le projet permettra ainsi :

- D'augmenter la capacité d'accueil dans la Ville,
- De satisfaire les demandes actuelles de constructions



Situation du projet envisagé

II. Voirie, espaces verts, stationnements

Les axes de circulation de notre projet permettront l'intégration sécurisée des liaisons piétonnes et cheminements doux abrités et protégés par des écrans végétaux plantés le long des voies à double sens de circulation.

Les stationnements réglementaires découlant du PLUi, seront réalisés sur les parcelles privées, étant précisé que pour ne pas charger les futures voies du lotissement de véhicules en stationnement, chaque maison individuelle devra disposer de deux places de stationnement non closes et directement accessibles depuis les voies publiques.

La circulation se fera principalement depuis la rue Henri Loux, un bouclage piéton / cycle est prévu rue des Merles pour faciliter l'accès à la gare.

L'axe principal aura une largeur de chaussée allant de 5,00 à 5,50 mètres (trottoirs, cheminements et stationnements non compris), pour une largeur totale allant de 8,50 à 9,50 mètres.

Cet axe principal de circulation bénéficiera d'un bouclage sur la rue Henri LOUX.
Une aire de dépôt des ordures ménagères, pour les lots 16 à 25 et le lot 54, sera provisoirement créée avant l'aménagement ultérieur de la partie Nord.

Nous souhaitons créer des espaces de rencontres, qui seront à fonction multiple. Laisser vivre la nature au cœur de l'urbanisation, en créant un espace engazonné et végétalisé par des haies et arbres d'essences locales (charme, frêne, érable...) sur une surface d'environ 18 ares.

Ces espaces végétalisés seront utilisés pour l'infiltration des eaux pluviales des espaces publics tout en étant attractives par les agrès pour les enfants, le mobilier public et les aménagements divers mis en place.

Les deux espaces seront de plus reliés par la voie de circulation douce qui est voulue très intimiste puisque séparée des voies de circulation automobile par un "rideau" de végétation arbustive. Ces deux espaces et les bandeaux verts le long des voies formeront un ensemble avec l'espace végétalisé qui sera créé le long de la rue Henri LOUX.

L'axe secondaire prévu provisoirement en double sens de circulation desservant les lots N° 22 à 25, se terminera en impasse avant l'aménagement de la partie nord du site, qui fera l'objet d'une autre demande d'autorisation d'aménager.

III. L'habitat

Notre projet d'aménagement prévoit une très large diversité de typologie d'habitat. Un habitat qui sera adapté au cadre rural et qui permettra également un lien avec la clientèle travaillant sur Strasbourg qui pourra utiliser la voie ferrée.

Aussi pour satisfaire aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale de la bande Rhénane Nord, nous projetons d'aménager des parcelles permettant la construction de :

- Maisons individuelles sur des parcelles d'une surface de 3,53 ares à 7,57 ares.
- Maisons jumelées sur des parcelles d'une surface de 2,86 ares à 4,19 ares.
- Collectifs horizontaux sous la forme de maisons accolées.
- Collectifs horizontaux sous la forme d'habitats individuels groupés.

La proportion de chaque typologie de logements correspond aux prescriptions du SCOT de la bande rhénane Nord est respectée, selon le tableau ci-dessous.

Typologie de logements	Nombre	Pourcentage	
Maisons individuelles	46	43 %	43 %
Logements intermédiaires	25	23,36 %	57 %
Logements Collectifs	36	33,64 %	
dont locatifs aidés	18	16,82 %	
Total logements	107		

La proportion d'habitats intermédiaires et collectifs est légèrement supérieure à la proportion d'habitats individuels. La proportion de logements aidés sera supérieure à 15%.

IV. Gestion des eaux pluviales, volet

1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des futurs espaces publics sera garantie par les deux espaces de rencontre qui seront réalisés, tel que relaté plus haut.

Le dimensionnement important de ces espaces permet une hauteur d'eau très faible, même en cas de pluie centennale et permet une infiltration directe dans le sol. Les eaux pluviales des parcelles seront gérées d'une manière autonome sous la forme de modules d'infiltration.

Ces principes permettent une gestion des eaux pluviales de toute la zone à aménager sans rejet dans les réseaux d'assainissement unitaire situés rue des Merles et rue Henri Loux.

2. Organisation technique

A l'instar de la gestion des eaux pluviales, les matériaux issus de la démolition seront recyclés et réemployés sur site.

Seuls les matériaux de finition et certaines préparations de chaussée qui ne peuvent être constitués de matériaux recyclés seront acheminés vers le site.

Notre but étant clairement, et malgré l'importance de l'opération, de minimiser les nuisances de toute nature pour les riverains et plus largement l'ensemble des habitants de la commune.

Nous prendrons des mesures spécifiques, prévues par les réglementations en vigueur pour limiter la propagation des poussières.

La démolition ainsi que le désamiantage seront réalisés par une société de démolition disposant des agréments en matière de désamiantage.

Les engins devront suivre un plan de circulation établi pour la sécurité de tous sous l'agrément d'un bureau de contrôle et de la commune.

3. Approche environnementale des futures constructions

L'architecte urbaniste en charge du projet a mené une réflexion sur l'implantation des bâtiments futurs afin de garantir un maximum d'apport solaire. Cette démarche permettra d'avoir un impact minimal sur l'environnement.

Par ailleurs, le système de rétention à la parcelle pour les eaux pluviales pourra être accompagné d'une cuve de stockage d'environ 3 mètres cube permettant la récupération des eaux de pluies dans les futures habitations.

L'aménageur

