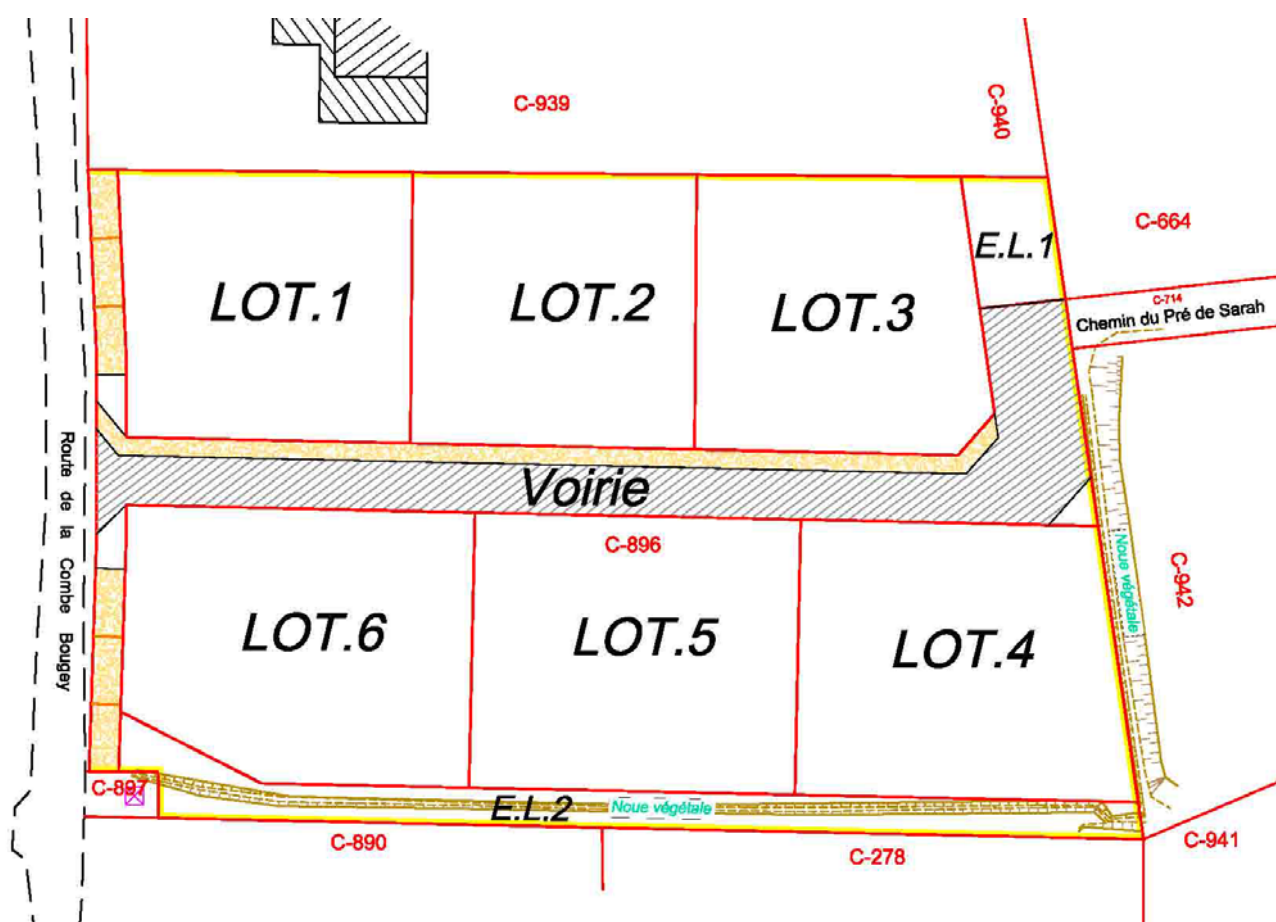


Département de l'Isère

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-L'OSIER
Section C « Combe Bougey »

LOTISSEMENT « Le Hameau des Prés »

NOTE DE PRESENTATION



MAITRE D'OUVRAGE :

**FONCIPROM**

155 Chemin du Gorgeat
38140 RENAGE

GEOMETRE :

**Géomètre Expert**

Le Centralis
6 bis, Avenue de Romans
38160 SAINT MARCELLIN
Tel : 04 76 38 02 17

Département de l'Isère

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-L'OSIER
Section C « Combe Bougey »

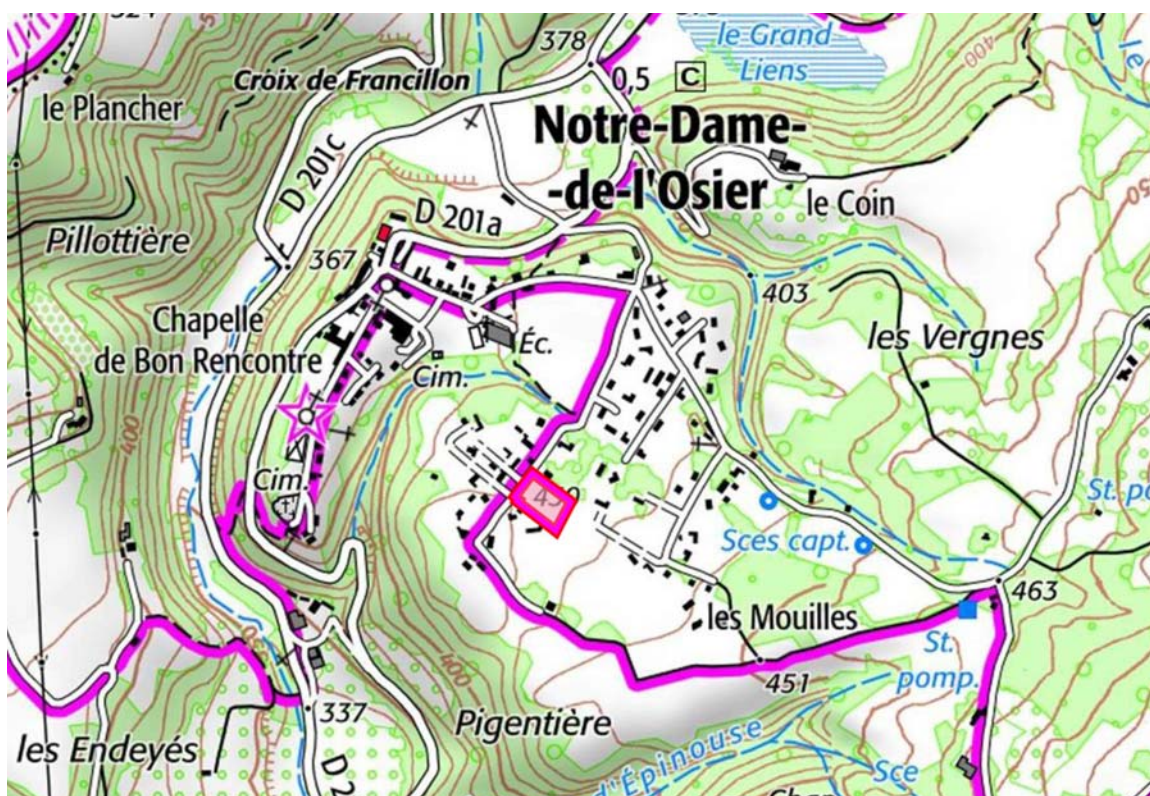
LOTISSEMENT

« Le Hameau des Prés »

NOTE DE PRESENTATION

1°) SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le tènement objet de la présente demande d'autorisation d'aménager est situé sur la commune de NOTRE-DAME-DE-L'OSIER, au lieu-dit « Combe Bougey ».



Le terrain se situe au Sud-Est du village de NOTRE-DAME-DE-L'OSIER, le long de la Route de la Combe Bougey.

Le tènement fait partie de l'OAP n°7 (densification de dents creuses) qui a pour objectif de rechercher une certaine compacité et/ou une desserte groupée afin de préserver des conditions de sécurité dans les circulations.

Dans notre cas, le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (art. L151-41 CU, dernier §) permettant de relier la Route de la Combe Bougey au Chemin du Pré de Sarah.

Le site bénéficie d'un cadre périurbain d'une bonne qualité paysagère compte tenu d'une vue relativement dégagée sur les collines.

Il est plutôt qualifié de plaine et sa topographie présente un terrain plat dans l'ensemble.

3°) SITUATION FONCIERE ET ADMINISTRATIVE

Le terrain est cadastré sur la commune de NOTRE-DAME-DE-L'OSIER, section C parcelle n°896 pour une contenance cadastrale de 44a 17ca, appartenant actuellement à M. Bernard MICHEL.

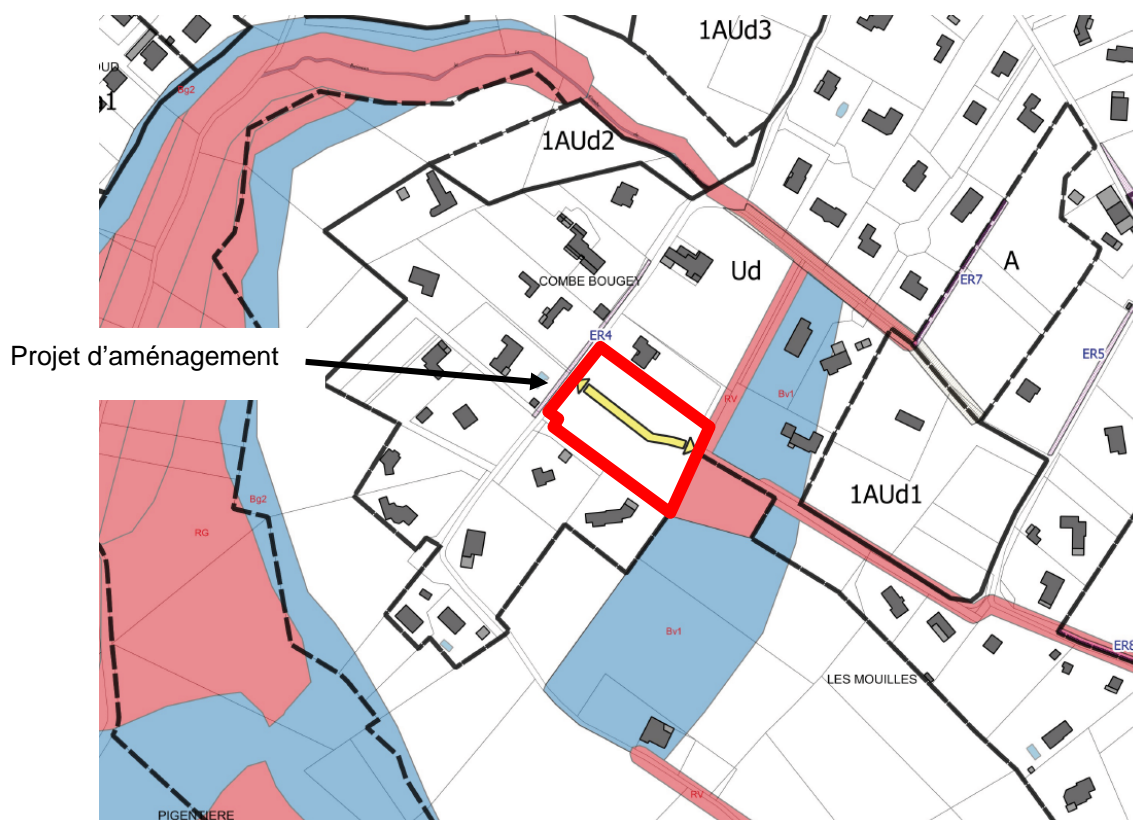
Le tènement est en zone Ud au Plan Local d'Urbanisme de la commune correspondant à des secteurs d'extension du centre, regroupant en majorité de l'habitat de faible densité.

Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « dents creuses » (OAP n°7) et par une servitude d'urbanisme.

Cette servitude a pour objet de préciser la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le tènement est concerné à une exposition faible concernant le retrait-gonflements des sols argileux ainsi qu'à une exposition sismique de type 4.

Il est très faiblement impacté par l'aléa (ruissellement sur versant, ravinement) à l'Est de la parcelle.



Le projet de lotissement à cet emplacement correspond à une densification du quartier et n'apportera pas de dissonance particulière avec sa structure générale.

4°) PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

L'aménageur, la société FONCIPROM, envisage la création de lots destinés à la vente, pour recevoir uniquement des constructions à vocations d'habitations individuelles.

Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

En fonction de l'OAP et de la volonté de la commune le lotissement projeté comportera :

- au maximum 6 lots constructibles et auront à vocation de construction individuelle d'habitation
- Une voie de circulation permettant une liaison entre la Route de la Combe Bougey (à l'Ouest) et le Chemin du Pré de Sarah (à l'Est).
Elle comprendra également un cheminement piéton permettant une circulation piétonne sécurisée.

Le terrain étant essentiellement en prairie, aucune modification significative ou minérale naturelle ne sera entreprise dans le cadre de l'opération.

Les voiries et les espaces communs connexes seront réalisés au plus proche du terrain naturel en fonction de la topographie de façon à limiter au maximum les déblais-remblais.

Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

- Par rapport aux constructions existantes avoisinantes, le projet s'inscrit dans une continuité de typologie et de modénature. Les nouvelles habitations viendront étoffer le quartier existant.
- La forme du terrain ainsi que ses accès potentiels, génèrent une organisation le long de la voirie du lotissement.
- Les dispositions d'urbanisme du PLU sont suffisamment précises pour assurer le respect de la composition urbaine du projet d'aménagement.
- Compte tenu de l'opération envisagée, une surface plancher totale de 1 500m² sera retenue. Celle-ci sera attribuée au fur et à mesure des ventes des lots par le lotisseur.

Comment seront traités les voies et les espaces communs ou collectifs ?

- Les lots du lotissement seront desservis par une voie nouvelle d'environ 90 m linéaire. Celle-ci sera desservie par la Route de la Combe Bougey et par le Chemin du Pré de Sarah, permettant une circulation dans les 2 sens.
- La voie de desserte du lotissement sera perpendiculaire à la Route de la Combe Bougey. Elle sera réalisée en enrobé bitumeux et aura une emprise totale de 5.5m dont 4m dédiés à la circulation automobile.
Afin d'obtenir une meilleure giration, l'emprise de la voie circulaire sera élargie à 7m à partir du Sud-Est du lot 3.

Un cheminement piéton de 1.5m de large au Nord de la voirie sera réalisé en enrobé de couleur, ou peint en surface, ou en stabilisé.

- Six places de stationnements en stabilisés seront créées le long de la Route de la Combe Bougey.
- Les deux espaces libres (E.L.) seront essentiellement traités en herbe. Le premier permettra à l'avenir une potentielle liaison pour les propriétés riveraines et le second comprend une noue végétale existante.

Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain ?

- Deux accès seront créés pour le lotissement, le premier depuis la Route de la Combe Bougey et le second par le Chemin du Pré de Sarah. Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la nouvelle voie.
- Les acquéreurs réaliseront leur accès sur chaque lot avec un espace non clos, en limite de voirie, afin de permettre le stationnement de deux véhicules minimum, hors de la voirie. Cet accès aura comme dimensions minimum de 5m de large sur 5m de long.

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagement nouveaux situés en bordure du terrain et de la voie publique ?

- Le prospect réglementaire régit l'implantation des constructions (voir le plan de composition) ; elles devront simplement répondre aux exigences du règlement du Lotissement.
- Il est recommandé une orientation Nord/Sud des bâtiments pour privilégier les apports solaires, tirer au mieux partie de la parcelle et de se prémunir des problèmes de voisinage.
- L'implantation du bâti devra rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre tout en se référant aux prescriptions spéciales liées aux risques naturels.
- L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple bien intégrée aux lieux environnants.
- L'orientation des faîtages sera soit perpendiculaire, soit parallèle à la voie de desserte du lotissement, dans la mesure du possible.
- Les toitures et les façades dessinent le paysage. Leurs couleurs, les matériaux employés constituent un élément d'identification. Ainsi, conformément au PLU les couvertures et les couleurs de façade seront conformes à celle du secteur et des recommandations de la commune.
- Une haie sera plantée au Nord des lots 1 à 3 par le lotisseur, composée d'essences locales.

Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

- La voirie du lotissement y compris les six stationnements communs situés le long de la Route de la Combe Bougey, ainsi que les deux espaces libres seront à usage collectif. Sa propriété et sa gestion seront rétrocédées à la Commune.
- Concernant les réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissements (y compris le poste de relevage d'eaux usées et le dispositif de rétention des eaux pluviales) et de télécom, qui constituent des équipements communs au lotissement, devront être gérés par les concessionnaires.
- Les plans PA.4 et PA.8 font apparaître la répartition entre les terrains à usage privatif et les espaces réservés à des équipements ou des usages collectifs.

5°) CONCLUSION

Le projet est le résultat d'un ensemble de paramètres : les applications règlementaires, les contraintes techniques, les orientations urbanistiques du PLU et de l'OAP, les choix possibles parmi les avantages et inconvénients.

L'objectif principal de cet aménagement est de répondre à un besoin de logements sur la Commune, de manière à satisfaire les futurs habitants, comme des administrés.

Fait le 20 décembre 2021

Le Lotisseur :


FONCIPROM
155, Chemin du Gorgeat
38140 RENAGE
Tél. 04 76 06 68 84
Siret 790 866 297 00019