

Département de LA SAVOIE

Commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY

Section YE

Parcelles n° 73, 75, 76, 299 et 300

7
SAS EPODE
44 rue Charles Montreuil
73000 CHAMBERY
Tél. 04 79 69 39 51
Capital 8 000 € - SIRET 485 114 482 00014



Lotissement « Les Terrasses de Minjoud »

Note Descriptive



Aurélie Brnaud
Stéphane Joly
Aline Joly
Frédéric Dumont

Chambéry
Bourg Saint Maurice
Chindrieux
Saint Pierre d'Albigny
Villaz
Lescheraines

S.C.P. de
Géomètres
Experts

Place Charles Albert
73250 St-Pierre-d'Albigny
tél : 04 79 71 49 49
stpierre@geode.cc

	PIECE N° PA2	Modifications	
		Ind.	Date
		A	
		B	
		C	
N° Dossier	GS225926	D	
Date	28/02/2023	E	
		F	
		G	
		H	
		I	
Etabli par : AD		J	
Vérifié par : FD	225926 PA2 – Note Descriptive.doc	K	

1. Présentation de l'état initial du terrain

LOCALISATION

Le lotissement « Les Terrasses de Minjoud » se situe à Saint Pierre d'Albigny, bourg rural du département de La Savoie (73), situé dans la Combe de Savoie. Ce site se trouve sur les coteaux Sud du massif des Bauges, à mi-distance entre Chambéry et Albertville.



Le projet se situe à 1km du centre-ville, à deux kilomètres de la Gare SNCF, et 5min de l'accès autoroutier à l'A43.

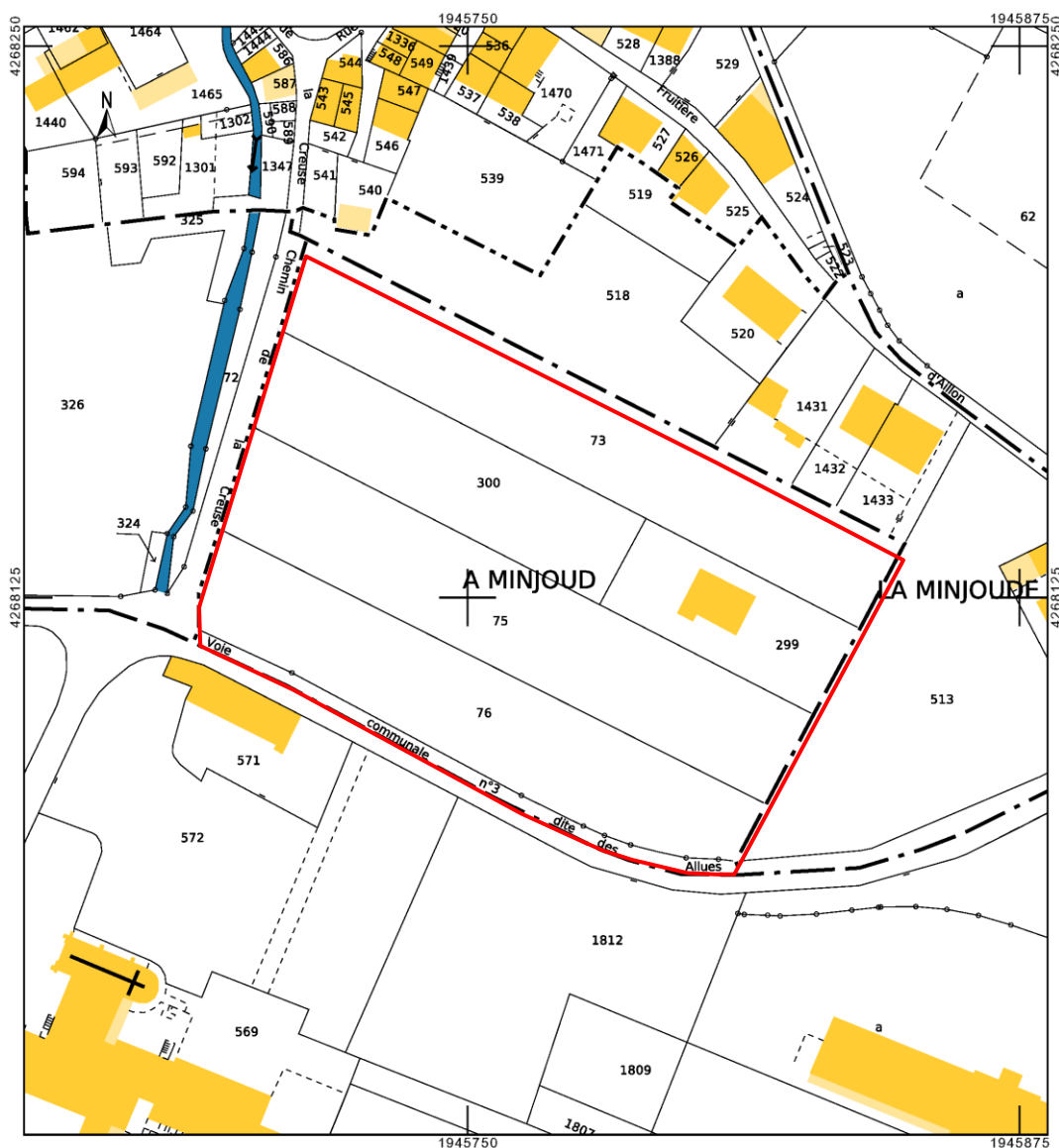
EMPRISE CADASTRALE



L'assiette foncière du lotissement est cadastrée sur le territoire de la commune de Saint Pierre d'Albigny, section YE, parcelles n° 73, 75, 76, 299 et 300 pour une contenance totale de **1ha 27a 34ca**.

<i>Parcelle</i>	<i>Surface</i>
YE n°73	31a 50ca
YE n°75	33a 00ca
YE n°76	30a 50ca
YE n°299	12a 10ca
YE n°300	20a 24ca
TOTAL	1ha 27a 34ca

NOTA : Le lotisseur a établi des compromis de vente avec les propriétaires des parcelles YE n°73-75 (Indivision BALMAT), YE n°76 (M. Jean-Michel DONZEL) et YE n°300 (Indivision RIONDY) ainsi qu'un protocole d'accord sur la parcelle YE 299 (M. Mme Dominique SCHUTZ).



URBANISME

Le lotissement « Les Terrasses de Minjoud » se situe en zone 1AU au PLU de la commune (Approbation : février 2008 – Modification n°1 : décembre 2010 – Modification n°2 : juin 2015).



PRESENTATION DU TERRAIN

La superficie du terrain aménagé est d'environ 11524m² sur 147 mètres de long et 90m de large environ.

Actuellement un champ de vigne est présent excepté sur la parcelle YE 76 en herbe, sa pente moyenne est d'environ 11.5%.

Le sens d'écoulement des eaux va du Nord-Est vers le Sud-Ouest. (Voir plan d'état des lieux et plan de composition)

La constructibilité globale est de 3700m². Le lotisseur répartira la surface de plancher et fournira un certificat aux constructeurs.

Le projet est bordé :

- au Nord – Nord-Est par une propriété bâtie constituée de la parcelle H 1431, 1432 et 1433 ainsi qu'un champ sur la parcelle H 518
- à l'Ouest par le Chemin de la Creuse
- au Sud par la Route de Minjoud

- à l'Est par une propriété bâtie constituée de la parcelle H 513

Une maison existante est présente sur la parcelle YE 299 située à l'intérieur du périmètre de l'opération. Elle est intégrée au projet et la voirie créée dans le cadre du permis d'aménager permettra la desserte de cette maison.

Des vignes sont présentes sur les parcelles YE 73, 75 et 300. La parcelle YE 76 est enherbée.



2. Présentation du projet

A) Aménagement du terrain

Le projet aménage un terrain de 11 524 m² pour permettre la création d'un maximum de 16 lots pour la construction de maisons d'habitations individuelles et d'un 17^{ème} lot destiné à recevoir entre 4 et 8 logements dont les 20% de logements sociaux règlementaires.

Le terrain sera desservi à l'Ouest depuis le Chemin de la Creuse avec deux entrées / sorties communes. Tous les lots seront desservis depuis ces deux voiries internes à créer. Ces voiries internes se termineront en impasse avec un retournement qui permettra de faciliter les manœuvres. Un élargissement du Chemin de la Creuse à 5m ainsi que du carrefour est programmé afin d'assurer la circulation supplémentaire sur ce tronçon ainsi qu'une mise en sécurité du carrefour avec la Route de Menjoud (cession à la Commune par le lotisseur). La voirie Sud permettra la desserte de la maison existante située sur la parcelle YE 299.

L'OAP préconise un bouclage de la voirie Sud sur la Route de Menjoud. Pour des raisons de sécurité, cet accès ne sera pas réalisé dans l'immédiat, mais une emprise foncière est réservée pour son éventuelle réalisation future.

B) Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet a pour objet la création de 16 lots destinés à recevoir des habitations individuelles avec leurs dépendances. Le 17ème lot (lot n°17) est destiné à recevoir les 20% de logements locatifs aidés par l'Etat comme préconisé dans le règlement du PLU. Le macro-lot pourra faire l'objet d'une division ultérieure.

C) Traitement des voies, espaces publics et collectifs

Un cheminement piétonnier sera matérialisé le long de chacune des voiries du lotissement par un marquage au sol. Un bouclage piétonnier sera fait entre les 2 voiries par un cheminement en balthazar ponctué d'espaces verts.

Aménagement des stationnements visiteurs :

- 4 places le long de la voirie Nord en face des lots 1 et 2 seront aménagés en evergreen.
- 2 places le long des lots 11 et 12 seront matérialisés par un marquage au sol.
- 5 places le long de la voirie Sud en face des lots 13, 14 et 15 seront aménagés en evergreen.

Les boîtes aux lettres seront regroupées à l'entrée de chaque voirie créée.

Ramassage des ordures ménagères :

Les ordures ménagères seront collectées dans un conteneur semi-enterré de 5 m³ installé le long du Chemin de la Creuse au niveau de la placette d'espace vert commun. Celle-ci accueillera également une aire de compostage.

D) Traitement végétal et minéral des voies et espaces collectifs

Les différents espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres locaux.

Les revêtements de la voirie et des 2 places de parking le long des lots 11 et 12 seront réalisés en enrobé. L'ensemble des 9 autres places de parkings seront réalisées en evergreen (surface drainante, engazonnée, végétalisée).

E) Aménagement des accès et aires de stationnement privatifs

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues sera assuré en dehors de la voirie commune. Sur chaque lot privatif, une aire non close de 5m x 5m (à charge exclusive des acquéreurs) est prévue afin de réaliser au minimum les 2 places de stationnement obligatoires.

F) Les équipements à usage collectif

La voirie, les réseaux, les espaces verts, l'espace des boîtes aux lettres, et l'aire d'ordures ménagères seront des équipements communs.

G) Note paysagère et architecturale

Le terrain est en légère pente (10%) du Nord-Est (NGF 405.50) au Sud-Ouest (NGF 393.30) ; il est bordé au Nord par un pré en herbe (parcelle H 518) et des parcelles hébergeant des habitations anciennes (parcelles H 1431, 1432 et 1433) ; à l'Est par une propriété imposante avec un large parc arboré ; au Sud par la Route Départementale dite Route de Menjoud et à l'Ouest par le Chemin de la Creuse (Voie Communale).

Le lotissement sera distribué par deux voies parallèles non reliées, terminées par des aires de retournement, sensiblement parallèles aux courbes de niveaux, joignant le Chemin de la Creuse (Voie Communale). Une réserve foncière de 6.20m de large traitée en herbe permettra un éventuel raccordement à la Route Départementale (Route de Menjoud), non exploité pour l'instant car débouchant dans un virage dangereux.

Un espace vert privatif au Nord-Est du tènement, restera propriété du lotisseur après la vente des lots.

Une placette d'espace vert commun à l'entrée Sud du lotissement sera également prévu, hébergeant des équipements communs (conteneur semi-enterré pour les ordures ménagères, aire de compostage, banc avec espace paysagé).

Cheminements piétons :

Des cheminements piétons en bord de voirie interne au lotissement seront matérialisés par un marquage au sol (pas de trottoir surélevé, circulation partagée et apaisée).

Un autre cheminement piéton légèrement sinueux, reliant les deux voiries internes, permettra un déplacement apaisé, ponctué de bosquets de végétation. Celui-ci sera traité en balthazar, perméable à l'eau de pluie, et ayant un aspect plus rustique que l'enrobé.

Haies :

Une haie bocagère, plus ou moins dense (hêtre, frêne, charme, saule, etc) sera implantée le long de la limite Sud du lotissement, entre le mur de soutènement en pierre et la clôture en retrait de 1m. Cette bande paysagée permettra de mettre en valeur le mur en pierre existant.

Cette haie permet de s'isoler sans se couper totalement de l'extérieur, son aspect peut être varié et changeant par l'utilisation d'essences diverses.

De même, il sera conseillé pour les limites séparatives entre chaque lot, le même type de haie bocagère, mais avec de plus petits sujets ; les haies (troène, laurier, thuya, etc ...) étant interdites. Ces haies séparatives devront être plantées suivant la réglementation en vigueur. C'est la diversité de ces haies, à la fois dans le choix des essences et leurs surfaces plantées, qui donnera au fil du temps une meilleure intégration dans le paysage existant. Il est préférable de planter sa haie en retrait de la limite de terrain et de la border d'une pelouse du côté de la rue. La haie ne doit pas non plus obligatoirement suivre la limite de propriété de manière linéaire : elle peut présenter des variations, des décrochements, comporter quelques arbustes.

Rappel réglementaire : Code Civil : toute plantation (arbre, arbuste ou haie) de plus de 2m de haut doit être distante de 2m des limites de propriété voisines (axe de l'arbre ou de la haie). Si la hauteur de la plantation est inférieure à 2m, la distance est de 0.50m (axe de l'arbre ou de la haie). Dans tous les cas, aucune partie de la végétation ne doit dépasser la limite.

Plantations :

L'arbre, isolé ou groupé en bosquet, présente des intérêts multiples : il peut ombrager une partie du jardin, marquer l'entrée de la maison, ou souligner sa présence, constituer des bandes boisées en limite de propriété, jouer un rôle de protection contre le vent...

Il faut éviter les deux écueils suivants :

- l'excès de végétaux persistants, qui empêche une mise en valeur du bâti existant et ne rend plus perceptible le rythme des saisons. La mixité et la diversité sont préférables, sans bien sûr aboutir à un étalage incohérent d'essences
- la dispersion sur une pelouse de plantations diverses plus ou moins exotiques, qui ne sont finalement que des objets disposés de manière aléatoire. Il est plus intéressant d'organiser des ensembles, qui permettent de ménager des transparences, de traiter des pleins et des vides.

Rappel réglementaire : Code Civil : toute plantation (arbre, arbuste ou haie) de plus de 2m de haut doit être distante de 2m des limites de propriété voisines (axe de l'arbre ou de la haie). Si la hauteur de la plantation est inférieure à 2m, la distance est de 0.50m (axe de l'arbre ou de la haie). Dans tous les cas, aucune partie de la végétation ne doit dépasser la limite.

Clôtures :

La clôture le long de la Route de Menjoud devra s'implanter à 1m en retrait du mur de soutènement existant. L'espace entre le mur et la clôture sera végétalisé par une haie (voir paragraphe Haies).

Les autres clôtures pourront s'implanter en limite de propriété : sur la limite si la clôture est mitoyenne, ne dépassant pas la limite si elle est privative.

Sur l'ensemble du lotissement, les clôtures devront être de type grillage soudé souple ou rigide de couleur verte de hauteur maximale 1.50m.

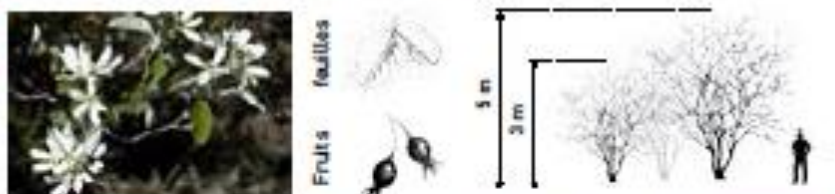
Les murs bahuts crépis sont toutefois autorisés avec une hauteur maximale de 0.40m du terrain naturel, supportant un grillage soudé de hauteur maximale de 1.10m couleur verte.

On privilégiera les portails d'aspect bois. Ces portails auront dans tous les cas un retrait minimum de 5m par rapport aux voies.

Liste des variétés
les arbustes

Les fruits, très décoratifs, sont appréciés par les oiseaux.

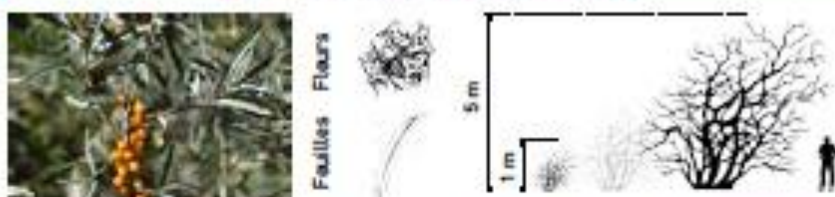
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* sec	* soleil	* plaine et montagne

Ses fruits, comestibles, sont des baies orange, très riches en vitamine C.

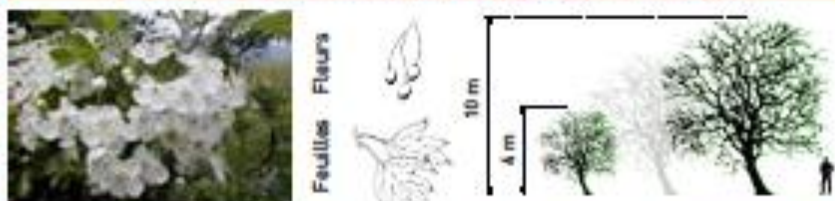
Argousier (*Hippophaë rhamnoides*)



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* bien drainé	* soleil	* plaine et montagne

Grâce à ses épines, elle servait à limiter les parcs à bestiaux. Les fleurs, odorantes, étaient utilisées en tisane (pour le cœur et le sommeil); les fruits, attractifs pour les oiseaux, étaient mis à macération dans l'alcool avec de l'eau et du sucre.

Aubépine blanche (*Crateagus monogyna et laevigata*)

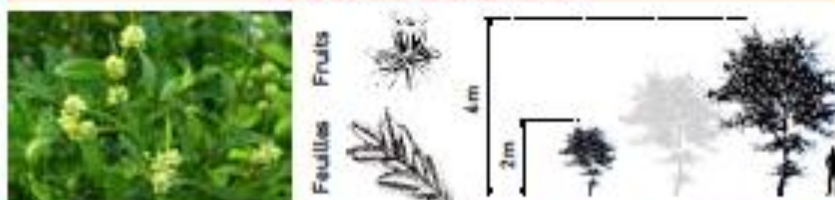


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* sec	* soleil, demi-ombre	* 1 600 m maxi

38

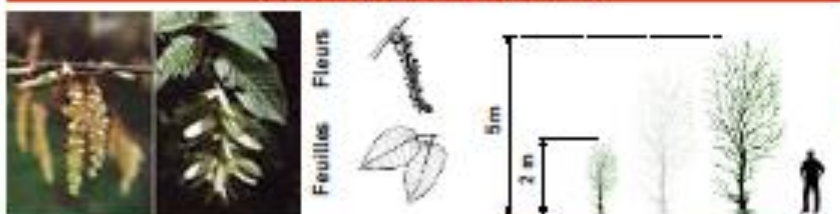
Buis (*Buxus sempervirens*)

Arbuste à croissance lente et d'une grande longévité. Son bois est utilisé pour la fabrication de petits objets sculptés et de clarinettes.



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* sec	* demi-ombre	* 1 100 m maxi

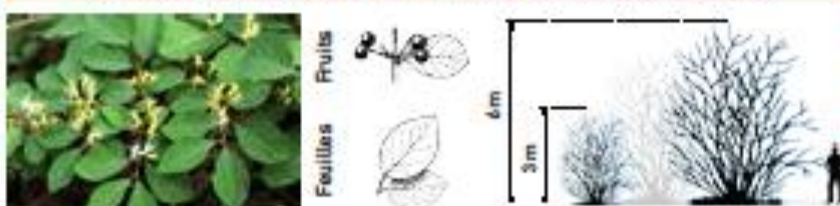
Charmille (*Carpinus betulus*)



Feuillage caduc, jaune à l'automne. Les feuilles séchent et restent accrochées aux rameaux pendant l'hiver.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* bien drainé	* soleil, demi-ombre	* 1 000 m maxi

Chèvrefeuille à balais ou Camérisier (*Lonicera xylosteum*)



Ses rameaux servaient à confectionner des balais grossiers. Ses fruits ressemblant aux groseilles, contiennent un poison violent.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère/fruit toxique	* sec	* demi-ombre	* plaine et montagne

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Se développe sur sols calcaires et ne souffre pas du froid. Feuillage rouge-sombre en automne et ramure rouge brillant. Le fruit, noir pourpre à maturité, n'est pas comestible.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* sec	* soleil	* plaine et montagne

Cornouiller mâle (*Cornus mas*)



Très belle floraison jaune. Les fruits, rouge écarlate à maturité, sont comestibles et utilisés pour la fabrication de confitures, compotes et vins de fruits.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* sec	* soleil, demi-ombre	* plaine et montagne

Liste des variétés
les arbustes


Ses fleurs (roses sauvages) entrent dans la confection des pots-pourris.

Églantier (*Rosa canina*)





Son fruit, le "gratte-cul", ou cynorrhodon, est avant tout une excellente source de vitamine C, qui résiste bien à la cuisson et encore mieux au séchage. On peut utiliser les cynorrhodons frais ou séchés en décoction, à raison de trois à quatre fruits par tasse. Avec les cynorrhodons on fait également des confitures, coulis et pâtes de fruit reconstituantes. Pour cela il faut les récolter en hiver, après les premières gelées, quand les fruits sont ramollis naturellement. Le cœur contient des grains urticants ("poil à gratter"), qu'il faut retirer en ouvrant et vidant les fruits, ce qui rend leur préparation quelque peu fastidieuse. Mais les efforts seront récompensés car ils contribuent à prévenir rhumes et affections grippales.


Feuilles




Fleurs




Fruits



Bourgeons





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

40

Épine vinette (*Berberis vulgaris*)





Feuilles



Fruits





Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• sec	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

Arbuste couvert de nombreuses épines; ses baies, très riches en vitamines, peuvent être utilisées pour la confection de sirops et gélées.

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Carbonisé en vase clos, ce bois donne un charbon ferme (fusain), très apprécié des dessinateurs car ne salissant pas les doigts et ne s'écrasant pas sur le papier.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* fruits toxiques	* sec	* demi-ombre, ombre	* 1 000 m maxi

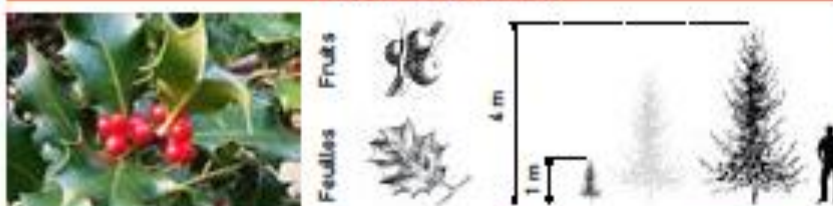
Genévrier commun (*Juniperus communis*)



Les baies possèdent des propriétés essentiellement digestives, antiseptiques et diurétiques. On les utilise en cuisine pour parfumer et relever la saveur des gibiers.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	* sec	* soleil, demi-ombre	* < 700 m

Houx (*Ilex aquifolium*)



Ses fruits persistent durant l'hiver en font une espèce précieuse pour certains oiseaux qui s'en nourrissent (merles, grives...).

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* fruits toxiques	* argileux, riche, drainé	* demi-ombre	* plaine et montagne

Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)



Les rameaux anciens se terminent par une épine ; le fruit, toxique, est une drupe noire quand elle est mûre.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* fruits toxiques	* humide	* soleil, demi-ombre	* plaine et montagne

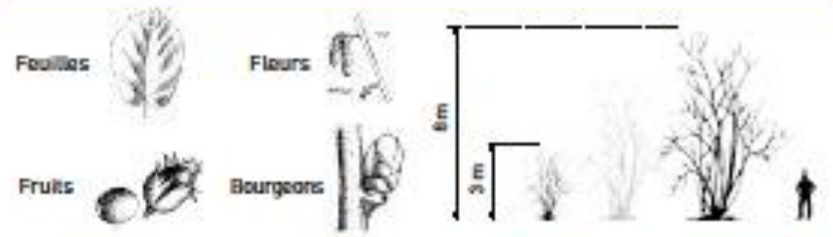
Liste des variétés
les arbustes

Marcelle, 80 ans, habitante de Saint-Jean-de-la-Porte, se souvient : "L'été, on allait aux noisettes, on faisait de l'huile de noisettes. On allait chercher, on avait des bidons, on remplissait des bidons, et puis mon père venait à Saint-Pierre faire l'huile, où il y a le moulin, cette grosse maison. On leur portait des noisettes défilées, qu'on décortiquait l'hiver et quand on en avait, mettons 15 kilos, ils faisaient une dizaine de litres d'huile." [extrait de Cueillir de mémoire, Les Jardins du Monde Montagnes]

Noisetier (*Corylus avellana*)



Arbuste intéressant par son port touffu et sa rapidité de croissance. Ses branches bien droites et souples, utilisées en vannerie, permettent de fabriquer des bâtons... et même la baguette de coudrier des sourciers, grâce à ses excellentes qualités de souplesse durables dans le temps. Les noisettes se présentent sous la forme de groupes pouvant aller jusqu'à 4 fruits ; la récolte se fait en général fin août, début septembre.

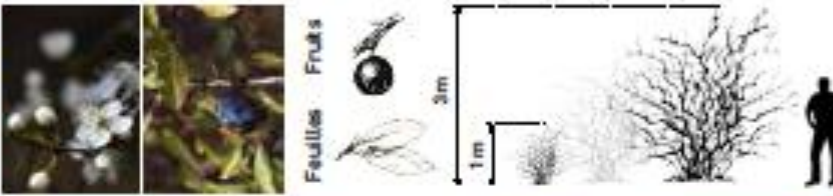


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• soleil, demi-ombre	• plaine et montagne

42

Ses prunelles sont comestibles blanches et peuvent être utilisées pour obtenir une liqueur réputée et pour l'élaboration d'eau-de-vie. Les fruits sont riches en tanin, vitamine C et acides organiques.

Prunellier (*Prunus spinosa*)



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• demi-ombre, ombre	• plaine et montagne

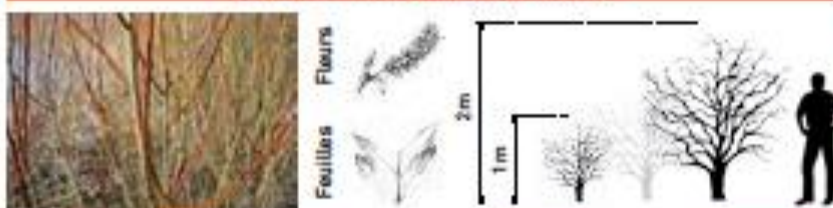
Saule marsault (*Salix caprea*)



Il est couramment utilisé pour fixer les talus, pentes et berges de cours d'eau.

Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
* mellifère	* humide	* soleil	* plaine et montagne

Saule pourpre (*Salix purpurea*)



Tiges utilisées autrefois comme liens et toujours en vannerie fine. Arbuste que l'on retrouve au bord des cours d'eau, haies, chemins et bois. Utilisé en fixation de terrains en montagne.

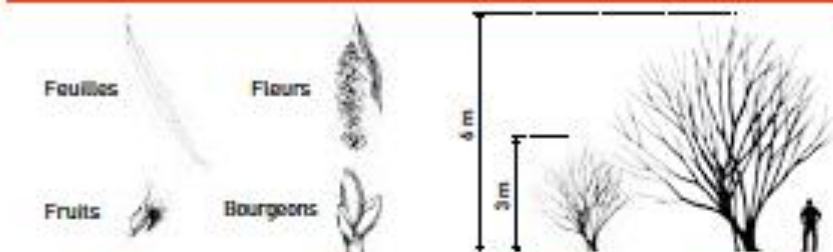
Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	* humide	* soleil	* plaine et montagne

Saule osier (*Salix viminalis*)



Arbuste buissonnant très étalé; fleurs en chatons, avant la feuillaison. Rameaux allongés, très souples, de couleur orange, très décoratifs tout l'hiver. Appelé aussi saule des vanniers car utilisé pour faire des paniers. Il est possible de tresser les brins de saule pour créer une haie vivante.

43



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
-	* humide	* soleil, demi-ombre	* plaine et montagne

Liste des variétés
les arbustes

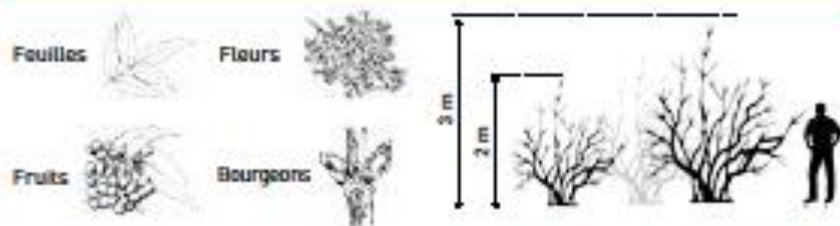
Les fleurs sont transformées en gelée ou confiture, tandis que les fruits servent à confectionner tisanes, sirops, liqueurs ou vins aromatisés, limonades et baignets. Attention cependant à ne pas abuser des fruits crus, ils sont puissamment purgatifs ! Les fruits sont également utilisés pour leurs propriétés tinctoriales. Les baies produisent de très beaux violets, mais instables, ils tournent vite au bleu. (extrait de Cueillir de mémoire, Les Jardins du Monde Montagnes)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)



Le sureau est un arbuste pouvant atteindre jusqu'à 8 mètres de haut, aux branches souvent courbées, fleurissant en début d'été, et dont les fleurs de couleur blanc-crème dégagent un parfum vanillé enivrant. Les fruits sont des petites baies, disposées en grappes pendantes.

Les sureaux aiment s'implanter autour des villages, des maisons ou des pâtures, du fait de leur affinité pour les sols riches en azote. Les fleurs, puis les fruits, sont ramassés au courant de l'été. Les fruits macérés dans l'eau-de-vie sont souvent utilisés contre les coups de froid. Le sureau, c'est une plante qui fait transpirer, sudorifique. En tisane ou en sirop, les fleurs servent contre la grippe.

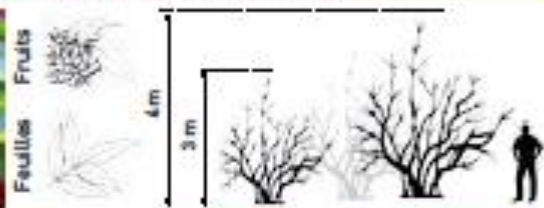


Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• humide	• soleil, demi-ombre	• > 700 m

44

Sureau rouge (*Sambucus racemosa*)

Très présent dans les trouées de forêt, auprès des hêtres et des sapins. Ce petit arbuste, qui peut vivre jusqu'à 100 ans, produit une baie rouge et sucrée dont on peut obtenir confiture et eau-de-vie.



Catégorie	Sol	Lumière	Localisation
• mellifère	• tout sol	• soleil, demi-ombre	• > 700 m