

Département de l'ISERE
Commune de SAINT-JEAN-D'AVELANNE

Lotissement « Le Haut Lavoir »

Le Lotisseur

FONCIPROM

155 Chemin du Gorgeat

38140 RENAGE

Tél : 04.76.06.68.84

Mail : cedricchartoire@fonciprom.fr

Notice de Présentation

Pièce PA2

Document établi par le Cabinet **ISAGEO**

S.A.R.L. de géomètres-experts, bureau d'ingénierie et de Maitrise d'Oeuvre
en aménagements urbains, paysagers et V.R.D.

en collaboration avec l'agence d'architecture **D'AR JHIL**

ISAGEO

Siège Pont de Beauvoisin

5, rue de Pérouze

73 330 PONT-DE-BEAUVOISIN

Tel : 04 76 37 25 58 - Fax : 04 76 32 83 87

e-mail : geometre@isa-geo.fr - Web : www.isa-geo.fr

D'AR JHIL «Architecture & Patrimoine»

2, bis Place de la Liberté

73 330 PONT-DE-BEAUVOISIN

Tel : 04 76 32 71 62 - Fax : 09 72 29 52 49

e-mail : agence@darjhil.eu - Web : www.darjhil.eu

Agence de Chambéry

1, place de la Libération

73 000 CHAMBERY

L.D. : 04 79 69 40 33



Dossier de Permis d'Aménager

Art. R421-19 du Code de l'Urbanisme

Version	Dates	Observation/Modification
B	24/01/2023	Réponse demande de pièces manquantes du 19/01/2024
A	03/01/2023	Dossier de demande initiale

Présentation du site

Situation et contexte géographique

Localisation (Voir plan de situation – pièce PA1)

Le projet est situé sur la Commune de SAINT-JEAN-D'AVELANNE.

Cette commune, se trouve sur les rives du Guiers, au Nord du département de l'Isère, en limite avec le département de la Savoie.

Au centre d'un triangle formé par les grandes métropoles que sont Genève, Lyon et Grenoble, et non loin de Bourgoin-Jallieu ce village, de 950 habitants, s'étend sur une superficie de 7.9 km².

La commune de SAINT-JEAN-D'AVELANNE fait partie de la communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Les Communes limitrophes sont :

- LE PONT-DE-BEAUVOISIN au Nord
- DOMESSIN (Savoie) au Nord-Est
- VELANNE au Sud
- PRESSINS à l'Ouest

Le terrain se situe dans le quartier des Eteppes, à proximité de la gare de Le-Pont-de-Beauvoisin, au lieudit « Au Tercinet », le long du Chemin du Tercinet.

Les sensibilités environnementales proches (ZNIEFF, Zones Humides, Natura 2000)

Le territoire communal fait l'objet de différentes mesures de protections environnementales. Notons notamment :

- Une tourbière dite « Ruisseau du Bois des Carmes »

- Une ZNIEFF de type 1 : « Marais du Pont-de-Beauvoisin », située 500m à l'Ouest du projet.

Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local.

- Une ZNIEFF de type 2 intitulée « Ensemble fonctionnel formé par la basse vallée du Guiers et les zones humides de Saint-Laurent-du-Pont » située 500m au Nord du projet.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

- Aucun site du réseau Natura 2000 ne semble concerner la commune.

- Quatre zones humides sont présentes sur la commune : "Le Guiers", "Le marais", "les Léchères" et "le Ruisseau du Bois des Carmes" et "le Ruisseau de Putarel".

Le terrain objet du projet n'impacte aucune de ces zones.

Etat parcellaire et foncier

Commune	Section	Lieudit	N°	Contenance
SAINT-JEAN-D'AVELANNE	B	Au Tercinet	834, 836, 838 et 842	47a 48ca

La partie à aménager du terrain doit faire l'objet d'un bornage périmétrique et d'une procédure de délimitation de la propriété de la personne publique le long du Chemin du Tercinet.

Propriétaire du terrain et lotisseur

Le terrain appartient à :

Mme Marie-Françoise CHABOT, épouse PENOT, demeurant à BLAGNAC (31700) 6 Impasse Jean moulin.

M. Jean-Marc CHABOT, demeurant à SAILLANS (26340) 1165 Chemin de Saint-Jean.

M. Jacques CHABOT, demeurant à SAINT-NIZIER-DU-MOUCHEROTTE (38250) 221 Chemin des Girauds.

Mme Jeannine FOREST, Veuve VILLETON, demeurant à LE PONT-DE-BEAUVOISIN (38480) 77 Avenue des trois Saints.

Mme Patricia VILLETON, épouse VITTAZ, demeurant à SAINT-JEAN-D'AVELANNE (38480) 87 Chemin du Lavoir.

Mme Isabelle VILLETON, épouse LAPERRIERE, demeurant à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (38070) Rue des Papillons.

M. Jean-François VILLETON, demeurant à LE PONT-DE-BEAUVOISIN (38480) 77 Avenue des Trois Saints.

Mme Valérie BERTET, Veuve VILLETON, Mlle Maélys VILLETON, Mlle Célié VILLETON, demeurant à SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN (38110) 56 Chemin du Grand Bois.

Il est loti par la société FONCIPROM ayant son siège au 112A Rue Sadi Carnot – 38140 RIVES et représenté par M. Cédric CHARTOIRE.

Etat du terrain et de son environnement

Topographie

Le terrain, relativement plat, se situe entre le Ruisseau du Bois des Carmes et l'Arroyo du Tercinet. Il présente une pente orientée Sud/Nord, de 1 à 2% sur sa partie amont, s'accroissant jusqu'à 7% sur sa partie aval. L'arroyo longe l'opération à l'Est et se situe dans un thalweg de 3 à 4m de profondeur.

Il est situé à une altitude comprise entre 271 et 273m selon rattachement par méthode GPS.

Architecture du bâti de l'environnement proche

Le projet à proximité de la gare, dans un quartier présentant du bâti ancien de type traditionnel densifié progressivement depuis les années 1960 en mode pavillonnaire par des implantations au « coup par coup ».

L'architecture du bâti de l'environnement proche se caractérise donc essentiellement par de l'habitat individuel hétérogène de type (R), (R+1) ou (R+1+C) ainsi que par quelques anciens bâtiments de type traditionnel.

Etat initial des parties de terrain situées en périmètre de l'opération

Le terrain est actuellement non clos. Dans le sens horaire, en partant de l'Ouest de l'opération, le terrain est bordé :

- A l'Ouest par la haie de laurier longeant l'accès de la parcelle 1156
- Au Nord par le jardin d'agrément de la propriété de l'un des propriétaires
- A l'Est le ravin boisé dans lequel s'écoule l'arroyo du Tercinet
- Au Sud par le Chemin du Tercinet

Végétation

Le terrain est actuellement en nature de prairie de fauche, dépourvue d'arbre.

Seul le ravin accueillant l'arroyo du Tercinet est boisé en taillis. Il présente quelques sujets anciens.

Hydrologie

Notons ici la présence de l'arroyo du Tercinet s'écoulant du Sud vers le Nord à l'Est de l'opération, affluent en rive droite du ruisseau du Bois des Carmes lui-même se déversant ensuite dans le Guiers. Ce ru constitue l'exutoire d'un étang plus au Sud.

Géologie

Selon une étude géologique réalisée par la société AEE en novembre 2023 et jointe au présent dossier (Dossier 23-D217), le terrain se situe dans un contexte de formations de cônes de déjection. Les sondages révèlent des formations de limon argileux marron clair reposant sur des sables plus ou moins argileux à galets et graviers gris.

Aucune venue d'eau souterraine n'a été observée jusqu'à 2.5m de profondeur.

La perméabilité des sols relevée est très faible.

Le site n'intercepte aucun bassin versant.

L'analyse est complétée par une étude géotechnique de la société M2B (dossier M2B-23-1942) qui révèle une sensibilité forte du sol au retrait gonflement des argiles.

Les acquéreurs de lots devront prendre connaissance de ces études jointes au présent dossier pour l'élaboration de leurs projets.

Accès

L'accès actuel au terrain est assuré par le Chemin du Tercinet.

Réseaux publics

En matière d'eau Potable

Une conduite d'eau potable en PVC de 75mm de diamètre existent sous le Chemin du Tercinet. Le réseau est géré par Suez.

En matière de défense incendie

Un poteau incendie existe à 30m du terrain, à l'intersection entre le Chemin du Tercinet et le Chemin du Mongron.

En matière d'électricité

Une ligne électrique basse tension existe enterrée le long du Chemin du Tercinet. Ce réseau est géré par Enedis.

En matière de téléphone

Une ligne téléphonique basse tension existe enterrée le long du Chemin du Tercinet. Ce réseau est géré par Orange.

En matière de fibre

Le réseau fibre existe le long du Chemin du Tercinet. Ce réseau est géré par SFR XP Fibre.

En matière d'assainissement des eaux pluviales

Aucun réseau d'assainissement des eaux pluviales ne semble exister le long de l'opération.

En matière d'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées existe sous le Chemin du Tercinet dans une conduite en amiante. Ce réseau est géré par SUEZ.

En matière d'Eclairage commun

Un réseau d'éclairage public très disparate existe le long du Chemin du Tercinet. Ce réseau est géré par TE38 territoire d'énergie.

En matière de Gaz

Le réseau de gaz en Polyéthylène de 63mm existe sous l'accotement du Chemin du Tercinet, du côté opposé à l'opération.

Contexte réglementaire

Réglementation d'urbanisme à l'échelle de la commune

La commune de Saint-Jean-d'Avelanne est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le terrain est classé en zone U3C, correspondant aux zones urbaines résidentielles pavillonnaires.

S.C.O.T.

La commune est concernée par le SCOT Nord-Isère.

Exposition aux risques naturels

En matière de risque, le terrain est soumis à :

- Risque sismique modéré
- Retrait-gonflement des sols argileux : aléa fort selon étude géotechnique

Aucun périmètre de protection de monument historique n'impacte l'opération.

Présentation du projet d'aménagement

Les Objectifs de l'aménagement

L'aménagement a pour objectif de créer des terrains à bâtir de forme et de superficies cohérentes avec l'environnement urbanisé proche, tout en permettant une densification progressive du secteur situé à proximité de la gare de Le Pont-de-Beauvoisin en approchant les 20 logements / hectare. Le lotissement recevra des projets de constructions dont le caractère architectural devra rester en harmonie avec l'environnement périurbain existant largement bâti en mode pavillonnaire.

Le terrain est frappé d'une zone de risque RT sur sa frange Est frappant d'inconstructibilité une bande de 10m le long de l'arroyo du Tercinet.

L'aménagement consiste en la création de 8 lots de 310 à 840m² destinés à de l'habitat individuel ou jumelé.

Les espaces communs seront simples et fonctionnels. La position centrale de l'accès permettra de limiter au maximum l'imperméabilisation, rationaliser les réseaux (notamment en terme d'assainissement gravitaire des eaux usées pour lequel cette position d'accès permet de s'affranchir de la mise en place d'une pompe de relevage pour les lots aval) tout en aboutissant face à un large accès existant de l'autre côté du Chemin du Tercinet.

A part le débouché de la voie de desserte, aucune sortie véhicule nouvelle directe ne sera tolérée sur le Chemin du Tercinet.

La voie de desserte interne sera gérée en espace partagée entre la desserte et les circulations douces.

Le schéma d'aménagement

Le type d'aménagement prévu

Le demandeur propose de créer 8 lots de terrains à bâtir (libres de constructeur) entièrement viabilisés.

Le foncier sera ventilé de la manière suivante :

Identifiant	Surface (m ²) Env.	Surface plancher affectée (m ²)	Cote raccordement des eaux usées
Lot 1	500	200	272.1
Lot 2	510	200	271.7
Lot 3	510	200	271.6
Lot 4	310	170	271.7
Lot 5	310	170	271.6
Lot 6	840	200	271.8
Lot 7	720	200	271.9
Lot 8	740	200	272.1
Total	4440	1540	

L'organisation et la composition de l'aménagement

Le projet de plan de composition définissant les parties privatives et communes a été établi dans le respect des réglementations en vigueur, et en intégrant les contraintes viaires et topographiques du terrain.

Les documents figent notamment les divisions parcellaires projetées des lots, la surface plancher affectée et la cote de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées de chaque lot.

Les voies et espaces communs

La voie de desserte a été conçue de manière à garantir les circulations de véhicules, les cheminements doux, le stationnement des futurs visiteurs de manière végétalisée et les accès aux lots.

Le barreau de desserte présentera une emprise de 7m intégrant 2.50m pour les stationnements visiteurs et espaces verts. La voirie sera traitée en mode partagée. Ce dispositif est destiné à sécuriser les déplacements des cyclistes et piétons en apaisant la circulation et favorisant le partage de la route.

L'ensemble des espaces communs non revêtus sera végétalisé.

Les équipements à usage collectif

Seront considérés comme équipements à usage collectif, l'ensemble des espaces communs et ouvrages situés dans ces espaces.

Les résidents du lotissement bénéficieront, en entrée d'opération, d'un bloc de boîtes à lettres et d'une aire de présentation des ordures ménagères.

Deux places de stationnement « visiteurs » seront aménagées dans l'opération.

Chaque lot disposera en bordure de voirie d'un point de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécom et d'assainissement des eaux usées.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les études hydrogéologiques et géotechniques révèlent une très faible perméabilité des sols ne permettant pas l'infiltration des eaux. Il est donc préconisé de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention avec débits de fuite régulés vers le ruisseau.

Notons ici que le projet n'aggrave pas la situation hydraulique actuelle car le débit de rejet des ouvrages de retentions est inférieur au débit annuel de ruissellement à l'état initial et que les ouvrages sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence 30 ans.

Ainsi, dans le cadre des travaux du lotissement, les lots bénéficieront d'une collecte des débits de fuites de leurs ouvrages individuels de gestion des eaux pluviales.

Concernant la gestion des eaux pluviales issues des superficies imperméabilisées des espaces communs, conformément aux préconisations de l'étude hydrogéologique, un dispositif de rétention de 9.6m³ implanté sous l'espace commun sera mis en place.

L'accès aux terrains

Chaque lot disposera d'accès sur la voie de desserte. Un espace de stationnement non clos devra être aménagé par chaque acquéreur à l'entrée de son lot pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule.

Réglementation des constructions, clôtures, et aménagements paysagers

Un règlement intégré au dossier reprend les règles du PLU et les complète sur certains points spécifiques. Est également joint au dossier un cahier de recommandations architecturales et paysagères établi par le cabinet d'architecture D'AR JHIL.

Les règles du PLU étant suffisamment exhaustives, aucun règlement spécifique ni cahier des charges n'est prévu dans le cadre du lotissement.

Le projet architectural et paysager

Les coupes et hypothèses d'implantation des constructions (Pièces PA 5 et PA 9) permettent d'apprécier l'impact architectural et paysager du projet dans sa réalisation finale projetée.

La position de l'opération permettra une intégration sans encombre dans le tissu urbain existant.

Il est recommandé de mettre en place dans l'opération tout dispositif fournissant des énergies renouvelables. Le solaire photovoltaïque est encouragé par les pouvoirs publics locaux.

Une harmonie souhaitable du bâti et une certaine homogénéité architecturale sans standardisation seront assurées par le respect des règles du lotissement.

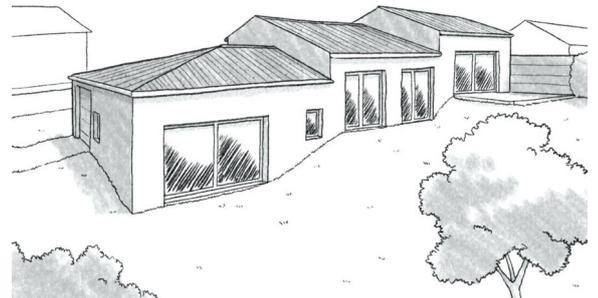
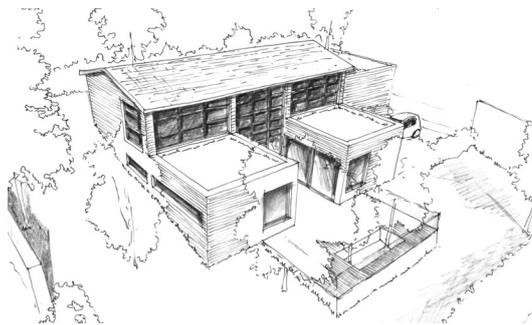
Les acquéreurs de lots sont incités à se conformer aux préconisations architecturales émises par le cabinet D'Arjhil à propos de la végétalisation imposée dans les lots. Le plan des travaux suggère un typologie pour les végétaux à mettre en place dans les espaces communs. Le respect des préconisations contribuera à une intégration satisfaisante dans un environnement qui demeure rural.

VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

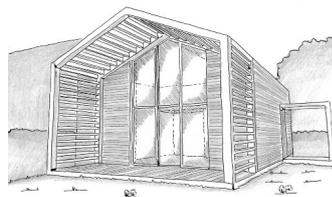
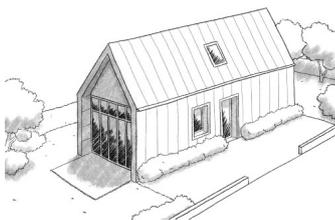
Observer l'architecture traditionnelle du village. La simplicité des volumes caractérise les constructions traditionnelles du secteur: un corps principal, de forme parallélépipédique, principalement composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles. Les bâtiments sont couverts d'une toiture à deux pentes pour les petits volumes, les croupes et quatre pans sont réalisés sur des volumes importants pour minimiser la forte hauteur d'un pignon.



Il est important de prendre en compte que l'implantation d'une construction est différente selon que le terrain est plat, en pente faible ou en forte pente. Les forts mouvements de terre, notamment, sont à éviter: pour obtenir une inscription en douceur du bâtiment sur le terrain, rechercher un juste équilibre entre remblais et déblais. De même pour l'espace paysager, éviter de créer de grands talus artificiels ou des murs de soutènement à l'excédant important. Adopter les principes de l'architecture traditionnelle (simplicité et économie des volumes) et les adapter aux technologies, matériaux et modes de vie actuel permet d'inscrire les nouvelles constructions dans la continuité d'une identité locale, et non en rupture avec celle-ci.



Comme dans l'architecture traditionnelle, des volumes simples, composés d'un corps de bâtiment principal, pouvant être accompagné d'un bâtiment secondaire jointif, sont à privilégier. Les toitures doivent également être simples: opter pour les deux ou quatre pans et les croupes. Cette simplicité facilitera aussi les extensions. Une telle conception procurera également des économies (de surfaces de murs, de toitures, de raccords d'étanchéité) qui pourront être mises à profit pour de meilleures prestations au niveau des finitions du bâtiment (enduits, menuiseries, détails). Éviter les toitures à plus de deux pentes pour les volumes bas ou petits volumes. Bien évidemment l'utilisation d'une écriture plus contemporaine du bâti peut très bien s'adapter à l'environnement. Il faudrait dans ce cas avoir comme objectif l'adaptation du bâtiment au paysage environnant dans le respect des réglés d'urbanisme.



ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS

Privilégier des enduits traditionnels avec une teinte claire sur exemple des constructions traditionnelles du bourg. Il faudra éviter les teintes trop claires, les beiges foncés et les tons roses. Se référer au nuancier de la commune.



Il est souhaitable de privilégier l'usage de couverture traditionnelle en terre cuite. Éviter dans la mesure du possible l'utilisation de tuiles de grand format. Préférer des gardes-corps métalliques de teinte sombre. Favoriser l'emploi des ouvertures rectangulaires avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. En cas d'utilisation de lucarnes il faudra choisir de préférence des lucarnes à deux pans, avec des menuiseries de taille réduite. Une forme rectangulaire et proportionné à la surface de la toiture est à adopter de préférence pour les fenêtres de toiture en évitant des grandes lucarnes sur des petites façades.

CLÔTURE

Une clôture grillagée posée sur un mur de hauteur modeste est la solution idéale pour le secteur. Des haies pourront compléter l'ouvrage si nécessaire. Il est à éviter une clôture dense, ou les parties pleines sont plus importantes que les parties vides. Les teintes foncées (vert, gris) sont à privilégier. Éviter les PVC et les teintes trop claires. Une attention particulière (clôture+haie) devra être portée autour des croisements des circulations pour permettre une visibilité optimale aux usagers.



PLANTATIONS

Il est désormais évident de l'échec des haies de thuyas et lauriers dans la composition du paysage. Ces arbres, utilisés comme haie, créent un mur très dense qui s'insère très mal dans le paysage champêtre.

Il faudrait préférer les espèces locales à feuillage caduc et des haies champêtres qui serviront aussi de refuge et nourriture pour les petits animaux.

Pour les plantations de haute tige il est important de rappeler que les espèces locales en général, sont bien adaptées au climat et sont à privilégier dans le choix des futures plantations. Une attention particulière devra être portée sur le futur développement de la plante afin d'éviter une plantation trop proche des maisons, des limites séparatives et des routes.



Saule pourpre (*Salix purpurea*)

Feuilles

Fleurs

2 m

1 m

Merisier (*Prunus avium*)

Feuilles

Fruits

25 m

20 m