

Commune de Val de Virieu (38)
Rue de Côte Malin
Réf. cadastrale : 293A 1020



Projet FONCIPROM

Lotissement « L'orée du village »

Règlement

Immeuble « Le Miron »
70, rue Pierre Vincendon
38110, La Tour du Pin
Tél : 04 74 97 10 42
latourdupin@agate-ge.fr

Siège social
20, rue Paul Helbronner
38100 Grenoble
Tél : 04 76 40 17 84
contact@agate-ge.fr

DATE	ORDRE	INDICE	NATURE DES TRAVAUX	DESSIN	RESPONSABLE
17/01/24	FONCIPROM	A	Rédaction originelle	D.B.	B.GRANJON
30/01/24	"	B	Mise à jour étude de sol	"	"

Numéro de dossier
206410001D02

Maître d'ouvrage

SAS FONCIPROM
Représentée par M. CHARTOIRE Cédric
155, Chemin du Gorgeat
38140 RENAGE

Architecte

ATELIER D'ARCHITECTURE HB
9 PLACE DE LA NATION
38460 CREMIEU

DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Les règles d'occupation ou d'utilisation du sol applicables aux lots du lotissement « L'orée du village » situé sur la commune de Val de Virieu, sont celles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné Est.

L'opération est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Panissage – Centre Village ».

Les présentes règles s'appliquent en complément des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions principales doit respecter les préconisations indiquées au plan de composition (PA4).

Les lots 3/4 et 8/9 feront l'objet de constructions jumelées.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les entrées de lot respecteront un recul de 5,0 mètres par rapport à la voie. Il est préconisé que ces entrées soient réalisées en béton balayé par les acquéreurs de lot.

Les limites périmétriques du lotissement seront traitées par des clôtures, murs et/ou haies végétales.

En limite de voirie, il sera mis en place à la charge des acquéreurs un muret d'une hauteur de 60cm maximum réalisé avec un enduit type T50 du nuancier PAREXLANKO (ou équivalent) et une couverture, surmonté d'un grillage rigide gris d'une hauteur maximale de 1,20m doublé d'une haie vive. Pour le lot 1 et les lots 8 à 10 cette clôture sera obligatoirement doublées d'une haie paysagère d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00m (cf. cahier des charges), cet aménagement sera à la charge des acquéreurs de lots.

Conformément au plan de composition, une haie sera plantée ou bien conservée en limite Nord, à l'Est et à l'Ouest de l'opération. Cet aménagement sera à la charge des acquéreurs de lot.

Les haies seront constituées de végétaux à base d'essences locales, de hauteur variées et alternée (cf. cahier des charges).

Coefficient de biotope

Les surfaces à mettre en œuvre sur chaque lot sont définies par le tableau ci-après, à minima 50% de ces surfaces seront aménagées en espaces verts de pleine terre.

Surface de biotope des parties communes : 158 m²

Surface de biotope par lots (Total 1480m²) :

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Surface de biotope	148 m ²	148 m ²	148 m ²	148 m ²	148 m ²

	Lot 6	Lot 7	Lot 8	Lot 9	Lot 10
Surface de biotope	148 m ²	148 m ²	148 m ²	148 m ²	148 m ²

Les ordures ménagères seront déposées dans le local prévu à cet effet à l'entrée du lotissement.

STATIONNEMENT

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

De plus, conformément au plan de composition, il sera réalisé 6 places de stationnement à usage commun le long de la voirie créée par l'aménageur.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La voirie comportera un espace dédié aux piétons, matérialisé par un marquage au sol d'une largeur de 1,50m.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les eaux pluviales de voirie seront récupérées dans l'emprise du projet de lotissement par le biais de regards à grille et/ou caniveaux grille.

Elles seront ensuite dirigées vers un ouvrage de rétention situé sous la voirie : cet ouvrage est à la charge de l'aménageur.

Chaque futur acquéreur devra mettre en place, sur son propre terrain, un système de traitement de ses eaux pluviales conforme à la législation en vigueur et le rapport de l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par la société SOLUSOL en date du 25/01/2024 (dossier n°2024-38-0530).

Les eaux de toiture et des espaces imperméabilisés des lots seront dirigées vers des ouvrages de rétention mis en place par l'acquéreur du lot dont le volume sera fonction de la surface imperméabilisée :

- 3m³ pour une surface imperméabilisée de 100m², cette rétention se vidangera après une pluie trentennale en 2 heures environ.
- 5m³ pour une surface imperméabilisée de 150m², cette rétention se vidangera après une pluie trentennale en 2 heures et 30 minutes environ.
- 6m³ pour une surface imperméabilisée de 180m², cette rétention se vidangera après une pluie trentennale en 3 heures et 30 minutes environ.
- Pour d'autres surfaces imperméabilisées intermédiaires (entre 100 et 180m²), une règle de proportionnalité sera appliquée pour dimensionner le volume de l'ouvrage.

Dans tous les cas, le débit de fuite maximum autorisé par lot sera de 0,5L/s, il sera dirigé vers le réseau principal du lotissement :

- Pour les lots 1 et 7 à 10 : en amont de la rétention située sous la voirie.
- Pour les lots 2 à 6 : en aval de la rétention située sous la voirie (passage en servitude en fonds de parcelles).

La surverse du lot sera également dirigée vers le réseau principal du lotissement.

OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher totale maximale affectée à l'opération sera de 1800 m², se répartissant comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5
Surface de plancher	150 m ²	180 m ²	170 m ²	160 m ²	160 m ²

	LOT 6	LOT 7	LOT 8	LOT 9	LOT 10
Surface de plancher	200 m ²	180 m ²	150 m ²	150 m ²	180 m ²

Le lotisseur conservera les 120 m² de surface de plancher restant pour être utilisés ultérieurement.