

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

FONCIPROM
LOTISSEUR - PROMOTEUR

Projet FONCIPROM

Lotissement « L'orée du village »

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

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	REDACTION	RESPONSABLE
17/01/24	FONCIPROM	A	Rédaction originale	D.B.	B.GRANJON

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

La présentation de cette notice descriptive correspond à l'ordre énoncé dans l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme.

1. PRESENTATION DU TERRAIN

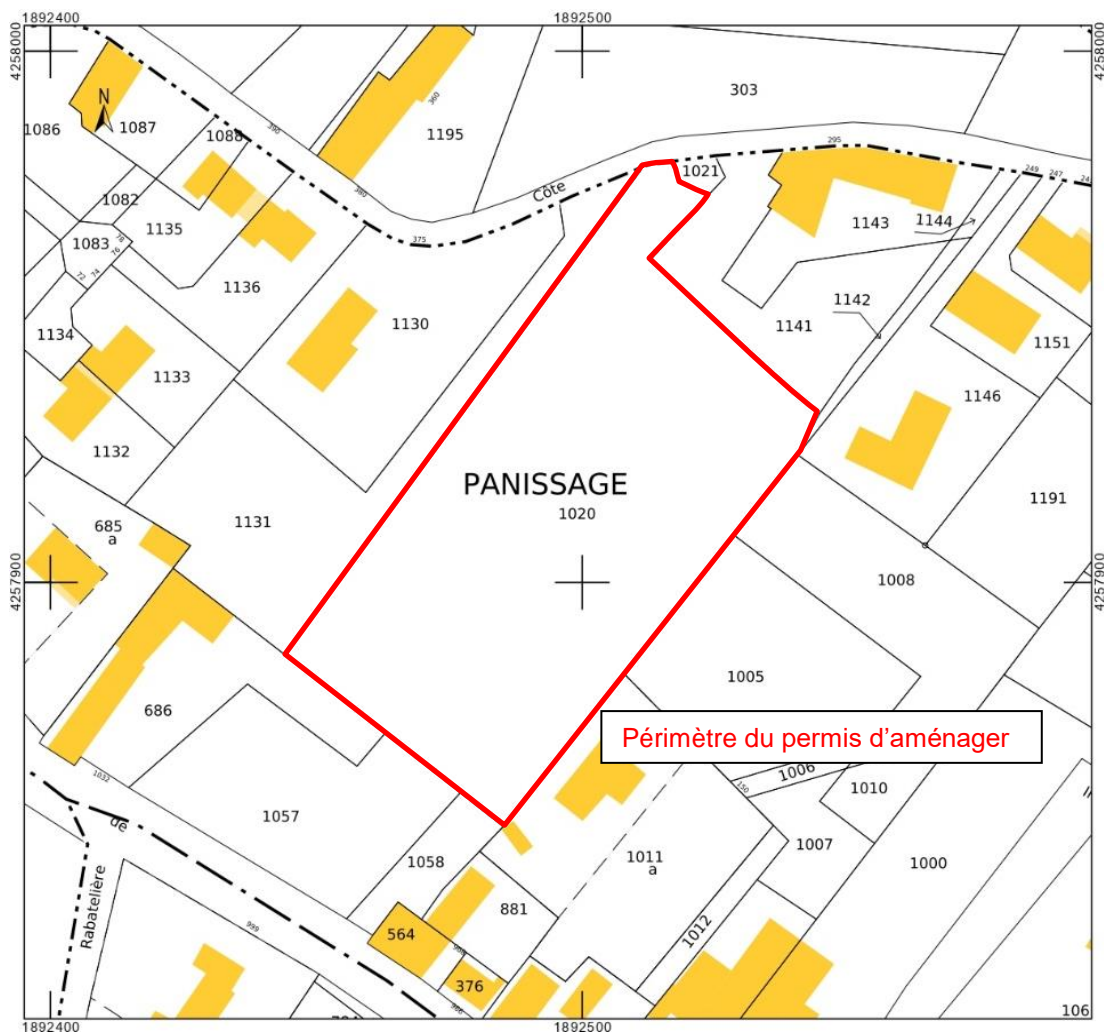
1.1 Référencement du terrain assiette du projet

La parcelle constituant l'assiette du présent projet de lotissement est cadastrée 293 A 1020 (en rouge ci-dessous).

Ce terrain a fait l'objet d'une définition des limites par :

- Au droit de la parcelle 293 A 1131 : Procès-verbal de bornage en date du 01 avril 2008
- Au droit de la Rue Côte Malin : Alignement défini sur place par la commune le 23 février 2022
- Au droit des parcelles 293 A 1021, 1141, 1142 et 1146 : Plan de division établi par M. CHALON Jean-Claude sous la référence 3722 en date du 27 décembre 1999
- Au droit des parcelles 293 A 1005, 1008 et 1011 : Procès-verbal de bornage en date du 3 mars 2022
- Au droit des parcelles 293 A 686, 1057 et 1058 : Procès-verbal de bornage en date du 20 février 2003.

La superficie de l'opération est de 5 431 m².



1.2 Situation du terrain au regard des documents d'urbanisme

La commune de Val de Virieu est actuellement sous couvert du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné Est.

L'assiette de l'opération est concernée par l'Opération d'Aménagement et de Programmation « Panissage - Centre Village ».

D'après le règlement graphique du PLUi, le terrain d'assiette du permis d'aménager est situé en zone AU indiquée.

1.3 L'état initial du terrain et des abords : constructions existantes, végétation et les éléments paysagers existants

L'opération projetée est située au Sud de la commune nouvelle de Val de Virieu, au cœur du village de Panissage. La propriété est bordée par la rue Côte Malin au Nord et est close :

- Au Sud par un mur bahut et une clôture,
- Au Nord par une clôture,
- À l'Ouest par un talus en cours de végétalisation,
- À l'Est par une haie arbustive.

La propriété dans sa globalité est à l'état de pré, elle présente une légère pente orientée Ouest-Est. Les haies périmétriques seront conservées.



Opération projetée

2. Insertion du projet dans son environnement, prise en compte des paysages

2.1 L'aménagement du terrain, modification ou suppression d'éléments paysagés

Le terrain fera l'objet d'aménagements permettant la création de 10 terrains destinés à la vente en lots libres pour la réalisation de constructions à usage d'habitation par de futurs acquéreurs.

Le principe de desserte des futurs lots est de créer une voirie centrale de manière à desservir les habitations futures de part et d'autre. Cette voirie permettra le retournement des véhicules. Conformément à l'OAP, un cheminement piéton sera mis en place pour relier l'opération aux parcelles 293 A 1005 et 1008 appartenant à la commune de Val de Virieu. De plus, 6 places de parkings seront réalisées dont 3 avec revêtement perméable.

2.2 Composition et organisation du projet, prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs, stationnement des véhicules

Composition et organisation du projet

Le projet s'organise le long de la nouvelle voirie.

Les futures constructions devront respecter les zones d'implantation imposées.

Il s'agit en effet de préfigurer des principes d'implantation permettant de bénéficier de l'ensoleillement le plus favorable, et de préserver une continuité des volumes.

La position des entrées de lots sur le plan de composition est obligatoire.

Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs

L'aménagement, réalisé en une seule tranche, consistera en la réalisation d'une voirie desservant tous les lots et comportant une aire de retournement. De plus, il sera mis en place un cheminement piéton pour permettre de relier l'opération aux terrains de la commune.

La largeur de la voie de circulation automobile sera de 5,00m minimum. Le revêtement sera traité en enrobés.

Le cheminement piéton aura une largeur de 1,50m et sera réalisé :

- Dans la partie voirie partagée : par un marquage au sol.
- Dans l'espace dédié au bouclage avec la propriété de la commune (au Sud) : en stabilisé traité à la chaux et comportera des marches types traverse bois.

Concernant les places de parkings :

- Les places nommées P1 à P3 : elles seront réalisées en revêtement perméables type balthazar.
- Les places nommées P4 à P6 : elles seront réalisées en enrobés.

Les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbustes et/ou d'arbres d'essence locales.

Conformément au plan de composition, une trame verte sera réalisée par le biais de la plantation ou de la conservation d'une haie en limite Nord, Est et Ouest de l'opération. Cet aménagement sera à la charge des acquéreurs de lot.

De plus, un arbre (type fruitier) sera planté par lot par les acquéreurs de lot.

Pour le lot 1 et les lots 8 à 10 : les clôtures sur voirie seront obligatoirement doublées de haies paysagères d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00m (cf. cahier des charges). Ces aménagements seront à la charge des acquéreurs des lots.

Stationnement

Chaque propriétaire de lot réalisera les aménagements nécessaires aux parkings à réaliser sur son terrain, ceci en fonction de la destination de chaque lot.

Il sera créé dans le périmètre de l'opération 6 places de parking banalisées permettant l'organisation du stationnement des véhicules hors des parcelles privatives.

Ordures ménagères

Un local de ramassage sera aménagé à l'entrée de la propriété.

Boîtes aux lettres

Un bloc de boîtes aux lettres sera positionné à l'entrée du lotissement.

2.3 Organisation et aménagement des accès au projet

L'accès automobile se fera depuis l'angle Nord de la propriété, au niveau de l'entrée actuelle.

Conformément au plan de composition, les lots 3/4 et 8/9 feront l'objet de constructions jumelées.

2.4 Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les limites périmétriques du lotissement seront traitées par des clôtures, murs et/ou haies végétales, ces aménagements seront à la charge des acquéreurs.

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 T50 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 la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie paysagère d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00m (cf. cahier des charges). Ces aménagements seront à la charge des acquéreurs des lots.

2.5 Traitement végétal du projet

En accord avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation une trame verte sera réalisée en limite Nord, Est et Ouest de l'opération par le biais de la plantation ou de la conservation d'une haie : cet aménagement sera à la charge des acquéreurs de lot.

Conformément au plan des travaux, une trame verte sera créée le long de la voie de desserte du lotissement : cet aménagement sera à la charge de l'aménageur. Celle-ci sera constituée de couvre-sols, de buissons et de cinq arbres.

Concernant le lot 1 et les lots 8 à 10, il sera planté par les acquéreurs des lots des haies paysagères d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00m à l'arrière de la clôture réalisée en limite de voirie (cf. cahier des charges).

Un arbre (type fruitier) sera planté par lot par les acquéreurs de lots.

3. Répartition des surfaces de plancher

Afin de respecter la cohérence avec la densité du bâti environnant, la surface globale de plancher affectée à cette opération sera limitée à 1800 m², la répartition entre les différents lots sera la suivante :

	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.

4. Servitudes privées

Servitude de passage de réseau d'eaux usées et pluviales :

- Le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées et pluviales au profit du lot 2.
- Le lot 4 sera grevé d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées et pluviales au profit des lots 2 et 3.
- Les lots 5 et 6 sera grevé d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées et pluviales au profit de l'Association Syndicale en tant que propriétaire des réseaux du lotissement.
- La parcelle 293 A 1058 sera grevé d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées et pluviales au profit du lotissement.

L'ensemble de ces servitudes est reporté au plan de composition.

5. **Association syndicale**

En application de l'article R442-7 du Code de l'Urbanisme, les voiries et espaces communs du lotissement seront cédés à une association syndicale, qui sera créée à l'initiative du lotisseur lors de la vente des lots.