REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LONGECHENAL

Section AH

"La Vie Derrière"

Lotissement « La Clé des Champs »

DOSSIER
DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

(Art. R421.19a du Code de l'Urbanisme)
Février 2025

Projet Architecturale Paysager et Environnemental

PA2 – Notice explicative du Projet d'aménagement
PA6 – Photographie de situation dans l'environnement proche
PA9 – Document graphique d'hypothèse d'implantation

RIVES
Tel : 04 76 91 00 48
Fax : 04 76 05 25 45
109B rue Louis Neel
38140 Rives sur Fure
contact.rives@geo-consult.fr

Aménageur(s) :

FONCIPROM
112a rue Sadi Carnot
38 140 RIVES

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

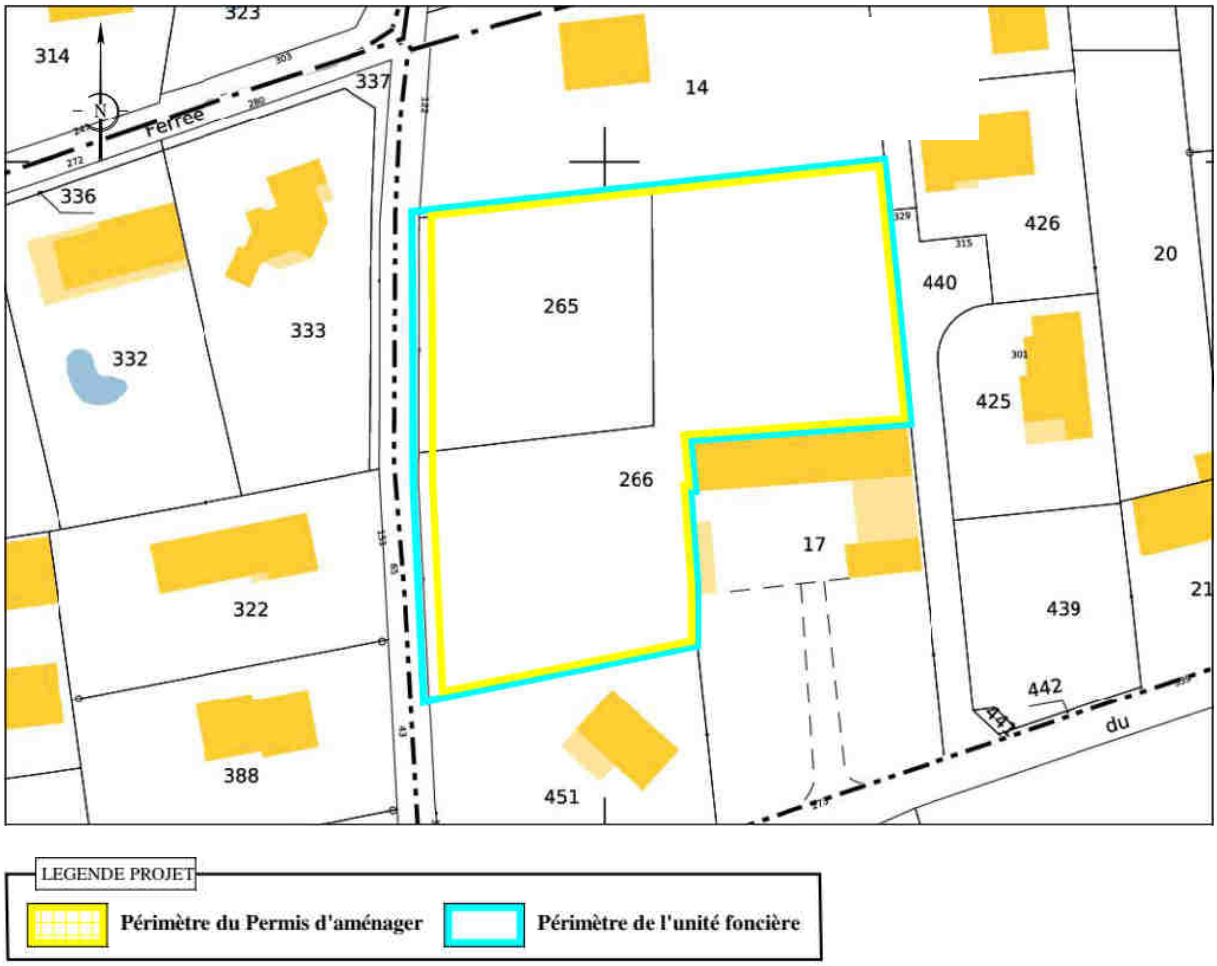
REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

1. SITUATION ET DESCRIPTION

1.1.SITUATION FONCIERE

Le tènement objet de la présente demande de Permis d'Aménager est situé au lieudit "La Vie Derrière" sur le territoire de la commune de LONGECHENAL. Il est cadastré, section AH, sous les numéros 265 et 266, pour une contenance cadastrale totale de 39a91ca.

Le tènement ci-dessus cité est en cours de vente à la société FONCIPROM.



Extrait du cadastre et repérage de l'emprise du tènement – Sans échelle

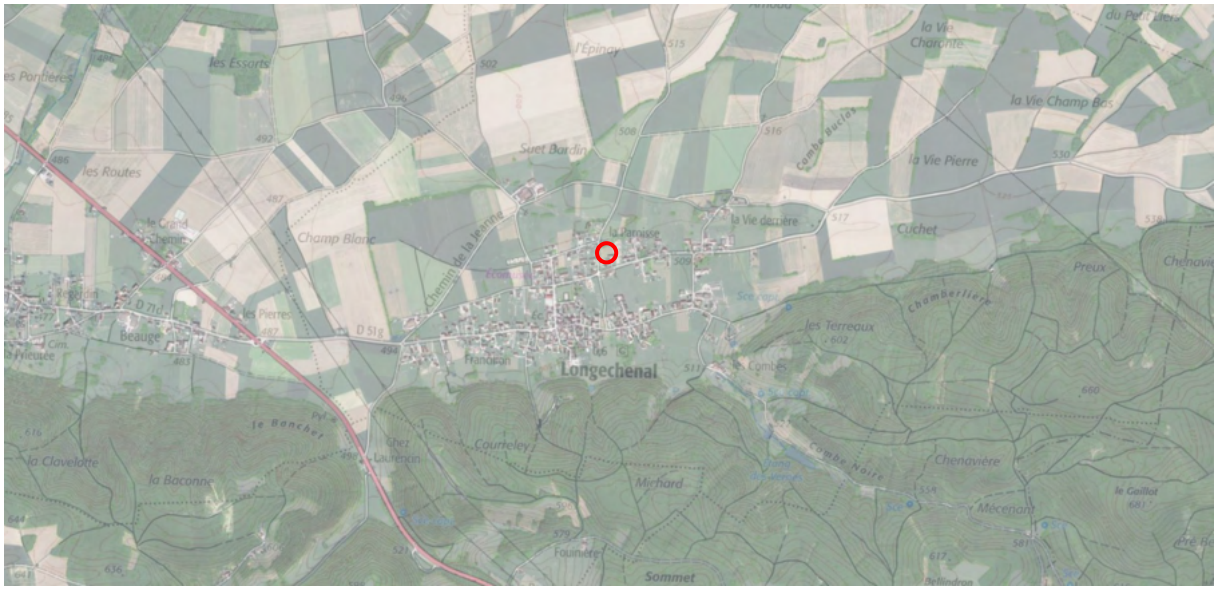
GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

1.2.SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Longechenal est située sur le territoire de Bièvre Isère. La commune comprend environ 600 habitants, sur une superficie de 812 hectares. Les habitations se concentrent principalement le long de la Rue du Francillon, dite départementale 51G et de la Rue du Violet. La commune est bordée au Nord et à l'Est par des terrains agricole, au Sud par des bois en colline et à l'Est par la départementale D1085, dite route Napoléon.
A proximité se trouvent les axes d'autoroute Grenoble-Lyon, ainsi que l'aéroport de Grenoble Isère.

Le tènement, objet de la présente demande, se situe à environ 300m du centre ville de LONGECHENAL, où sont implantés mairie, écoles, commerces, église, …



Localisation du tènement sur carte IGN – Sans échelle

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

1.3. DESCRIPTIONS TOPOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, est en forme de L, entouré de parcelles bâties au Nord, au Sud et à l'Est, et d'une voirie à l'Ouest. Le L a pour dimensions 70m par 70m environ. Le terrain est actuellement non bâti.

La voie d'accès sera créée sur la Vie de Bizonnes. Le terrain présente une pente quasi nulle.

PA 7 - Photographie de l'entrée de la parcelle depuis la VC Vie de Bizonnes (Photo 4)

Il confine :

- Au Nord, des constructions individuelles.
- Au Sud, des constructions individuelles.
- A l'Est, des constructions individuelles.
- A l'Ouest, la voie d'accès et des parcelles bâties au-delà.

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

PA 6 - Photographie depuis la VC Vie de Bizonnes (Photo1)

PA 6 - Photographie de l'accès depuis le Nord de la VC Vie de Bizonnes (Photo2)

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

PA 6 - Photographie depuis l'angle Nord Est (Photo3)

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

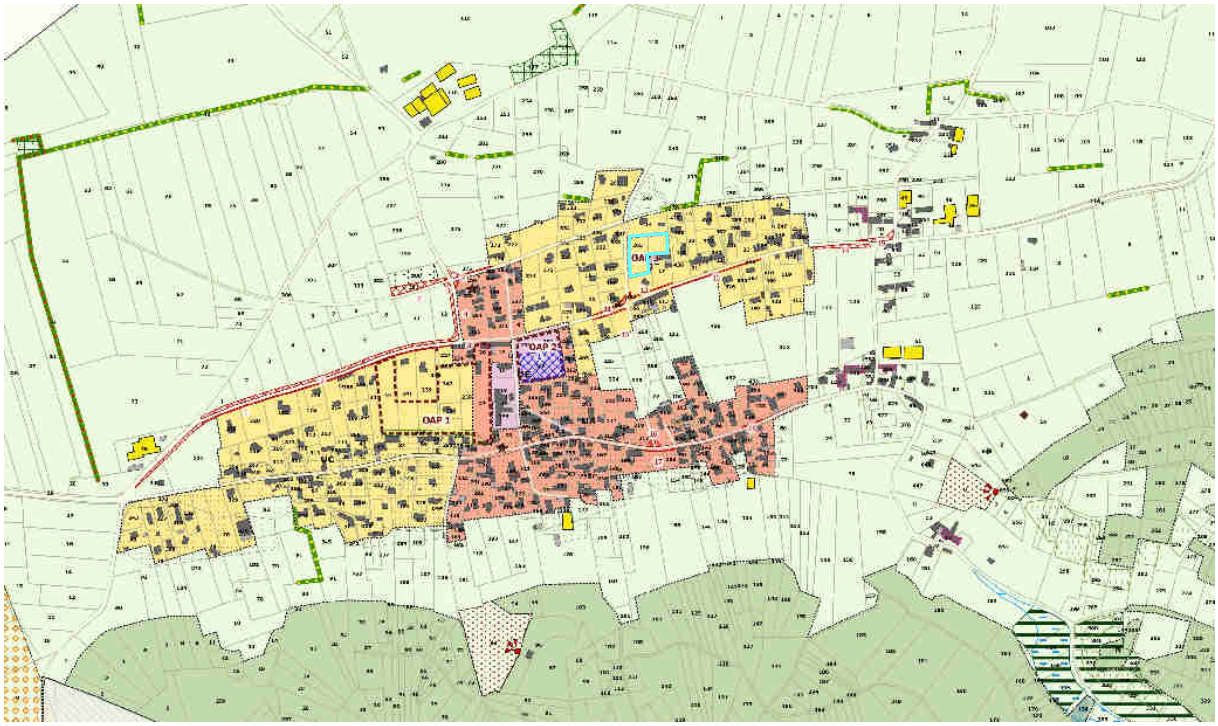
REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

1.4.SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, est classé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de la communauté de commune de Bièvre Isère Communauté.

La zone UC correspond à une zone de tissus pavillonnaire à densification raisonnée dans laquelle les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes. Dans cette zone, les constructions sont autorisées.

L'OAP 3 représentée sur la carte du PLUi indique comme principe la gestion des accès au site par 1 accès depuis la voie de Bizonnes, réaliser un aménagement paysager sur les limites avec les zones bâties existantes, et proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires, pour une densité moyenne de 15logements/ha.



Périmètre de l'unité foncière

Extrait du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de Bièvre Isère Communauté Juillet 2023 – sans échelle

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1.L'AMENAGEUR

La société FONCIPROM, ayant signé un accord avec les propriétaires des terrains, a souhaité faire l'aménagement du terrain.

2.2.LE PROJET

L'accès à l'aménagement s'effectuera par la voie communale Vie de Bizonnes. L'accès sera suffisamment large pour permettre une entrée et une sortie en toute sécurité.

Le projet est en retrait de 1,40m du bord route, afin de respecter le même recul que les parcelles voisines. La bande détachée, d'une surface d'environ 25m2, sera cédée à la commune. Les constructions seront également en recul afin de laisser suffisamment de visibilité pour les sorties de véhicules.

Il est projeté la création de 6 lots de surface allant de 500m2 à 700m2 environ. Les lots sont destinés à recevoir une construction à usage d'habitation.

2.3.DISPOSITIONS D'INSERTION AU PAYSAGE

a) – Analyse de l'existant

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, est situé au lieu dit « La Vie Derrière », au milieu d'un quartier résidentiel moyennement dense.

En zone urbaine en secteur résidentiel, l'environnement proche est constitué d'anciennes habitations auxquelles se sont rajoutées des constructions plus récentes de type individuelles.

b) – Insertion du projet

Cet aménagement complète le développement de ce quartier en venant combler un tènement qui est entouré de constructions issues de l'urbanisation commencée depuis plusieurs dizaines d'années.

La construction sur la parcelle AH17 est en limite avec le tènement support du présent PA. En accord avec les propriétaires, une bande de 2m environ le long de la construction sera rattachée à cette parcelle bâtie. Ceci permettre aux propriétaires d'en faire le tour et facilitera toute intervention sur sa maison.

Pour assurer un aménagement cohérent, les constructions devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

Les accès des lots ne pas sont figés sur le plan de composition, mais devront obligatoirement se faire depuis la voie créée par l'aménageur. Aucun accès en direct depuis la voirie communale ne sera autorisé.

Les haies périphériques existantes sont en dehors du tènement, elles sont situées sur les propriétés riveraines. Des aménagements paysagers seront réalisés sur la périphérie suivant les zones repérées

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

sur le schéma de l'OAP. Des plantations complémentaires par les acquéreurs des parcelles concernées pourront agrémenter ces aménagements.

PA9 Hypothèse d'implantation – vue depuis le Nord de la voirie communale (Photo2)

2.4.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les règles du règlement en vigueur devront êtres scrupuleusement respectées.

Actuellement, en zone UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi) de la communauté de communes de Bièvre Isère Communauté, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,30.

Le périmètre du permis d'aménager est de 3 960m2, soit une emprise au sol de 1 188m2, répartie entre les lots, suivant les attestations fournies en annexes.

2.5.TRAVAUX DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les lots sont raccordés sur les réseaux réalisés par l'aménageur sur la voirie interne, à partir des réseaux sur la VC Vie de Bizonnes pour les alimentations électrique, eau potable et télécom. Des attentes seront laissées en limite de chaque lot.

Les assainissements en eaux pluviales et en eaux usées seront traités à la parcelle.

à Rives, le 12 Mai 2025
L'Aménageur

GEO CONSULT
MARC HEDON
GÉOMÈTRE-EXPERT D.P.L.G.
109B Rue Louis Neel
38140 RIVES sur FURE
Tél. 04 76 91 00 48

GEO CONSULT Géomètres Experts Foncier DPLG
L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G