

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE BEAUCROISSANT

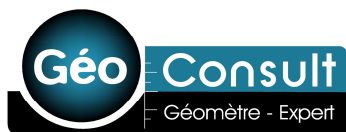
Section AN

“Beaucroissant”

“L’Orée de Parménie”

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D’AMENAGER (Art. R421.19a du Code de l’Urbanisme) Mai 2019

PA2-Notice explicative du Projet d’aménagement



RIVES

TEL : 04 76 91 00 48

FAX : 04 76 05 25 45

109B rue Louis Neel - BP 30

38147 Rives sur Fure Cedex

contact.rives@geo-consult.fr

Aménageur(s) :

SAS FONCIPROM

**112A rue Sadi Carnot
38140 RIVES**

Tél : 04.76.06.68.84

Email :

PA2 – Notice explicative du projet d'aménagement

I - SITUATION ET DESCRIPTION

I.1 - SITUATION FONCIERE

Le tènement objet de la présente demande de Permis d'Aménager est situé au lieudit "Beaucroissant" sur le territoire de la commune de BEAUCROISSANT.

Il est cadastré, section AN, sous les numéros 420, 421 partie appartenant à Mme & M. VACHEZ-VALLIN, et 356 partie appartenant à Mme BRANDALISE, pour une surface totale de 9912m².

I.2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, relie le chemin des Etangs et la rue Marthe Olympe Richard.

Il se situe à environ 300m du centre du bourg de BEAUCROISSANT, où sont implantés mairie, écoles, commerces, salle polyvalente, église,.....

I.3 - DESCRIPTIONS TOPOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, est en forme de T, entouré de parcelles bâties. Le pied du T à l'ouest, d'une longueur de 45m environ, a son point d'appui sur le chemin des Etangs. L'extrémité Nord de la barre jouxte la rue Marthe Olympe Richard, sur une longueur de 30m environ. Les autres façades de la parcelle sont mitoyennes de zones construites.

Il se décompose en deux parties :

- Une partie en gravier, avec servitude, desservant les parcelles AN415, AN416, AN422, AN424 et AN423.
- Le reste de la parcelle, principalement sur l'axe Nord Sud, aujourd'hui à l'état de pré.

Il est légèrement en contrebas de la rue Marthe Olympe Richard, de 0.00 à l'ouest, à 0.50 à l'Est.

Il est peu pentu à l'ouest, puis présente une forte cassure sur l'axe Nord-Sud au centre de la parcelle. Le point bas est le long de sa limite Est. La pente moyenne est de 8% environ selon la direction Est-Ouest et presque nulle selon la direction Sud-Nord.

Il confine :

- Au Sud, des constructions individuelles.
- Au Nord, la rue Marthe Olympe Richard.
- A l'Est, un pré et des constructions individuelles.
- A l'Ouest, le chemin des Etangs et des constructions individuelles, dont l'habitation avec terrain conservé par Mme & m. VACHEZ-VALLIN.

I.4 - SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le tènement, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, est classé dans le sous-secteur AUa et Aub de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUCROISSANT.

Les sous-secteurs AUa et Aub peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

Dans la zone AUa, sont autorisés les immeubles d'habitation collective, les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et ensemble immobiliers. Cette zone, située au Nord, représente un tiers du tènement.

Dans la zone Aub, sont autorisées les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées.

A noter que le petit triangle provenant de la parcelle AN356 appartenant à Mme BRANDALISE est situé en zone UB au Plan Local d'urbanisme.

PA2 – Notice explicative du projet d'aménagement

Au futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Bièvre-Est, l'ensemble du tènement et la propriété de Mme BRANDALISE (parcelles AN356 et AN360) sont prévus d'être classés dans la même zone AUBa dédiée à l'accueil de l'habitat pour assurer le développement urbain résidentiel du territoire.

Les parties de cette zone en façade de la rue Marthe Olympe RICHARD seraient soumises à une contrainte d'architecture d'alignement des futures constructions avec celles existantes de part et d'autre du tènement.

Les futurs constructions seront desservies directement depuis la rue Marthe Olympe RICHARD, comme indiqué au futur PLUi en cours d'instruction.

Le fait que la présente demande de Permis d'Aménager ne porte pas sur les parcelles AN356 et AN360 n'entache en rien l'urbanisation future de celles-ci et ne remet pas en cause la contrainte d'architecture d'alignement des futures constructions, tant sur le tènement objet de la présente demande de Permis d'Aménager que sur celui de Mme BRANDALISE.

II - PROJET D'AMÉNAGEMENT

II.1 – L'AMENAGEUR

La société FONCIPROM, en accord avec Mme & M. VACHEZ-VALLIN (parcelle AN420 et AN421 partie) et Mme BRANDALISE (parcelle AN356 partie), propriétaires des tènements objet de la présente demande de Permis d'Aménager, porte le projet d'aménagement objet du présent dossier.

II.2 - LE PROJET

L'accès à l'aménagement s'effectuera à partir des rues Marthe Olympe Richard pour 5 lots, et chemin des Etangs pour les autres. Les deux voiries seront en impasse, en liaison piétonne via un espace vert.

Les voiries de desserte des lots se décomposent en :

- Une voirie Ouest de 75 mètres de long environ selon la direction Est-Ouest, conservant la servitude existante au profit des parcelles AN415, AN416, AN422, AN423 et AN424.
Cette voie se termine par une plateforme de retournement en t.
Sa largeur minimum est de 6m. La voirie se décale vers le Nord après la servitude, permettant la réalisation d'un talus de protection de la clôture de la parcelle AN423.
- Une voirie Nord de 75 mètres de long environ selon la direction Nord-Sud, prenant naissance dans l'angle Nord-Ouest de la façade de la parcelle sur la rue Marthe Olympe Richard.
Cette voie se termine par une plateforme de retournement de 12x8 mètres.
Sa largeur minimum est de 6m.
- Dans leur emprise, les voiries englobent un cheminement piétonnier de 1m40 de large matérialisé au sol par un marquage spécifique (bande discontinue et silhouettes en peinture routière).
- Un espace vert commun de largeur 6m, d'une surface de 250 m² environ, relie les deux voiries, et assure la continuité piétonne.

Il est projeté la création de 12 lots, 1 de plus de 1000 m², 2 de plus de 900 m², 7 de plus de 600 m², 2 de plus de 500m². Tous les lots sont destinés à recevoir une habitation de type individuel, sauf le lot 12 qui pourra :

- soit être subdivisé en 2 lots destinés à la construction d'habitations individuelles jumelées.
- soit faire l'objet d'un programme immobilier comportant de logements collectifs.

II.3 – DISPOSITIONS D'INSERTION AU PAYSAGE

a) – Analyse de l'existant

Le tènement s'inscrit proche du centre bourg, en limite Est, constitué de quelques bâtiments,

PA2 – Notice explicative du projet d'aménagement

anciens corps de ferme transformés en habitation et d'habitations individuelles de type isolées, y compris certaines plus récentes.

De par sa situation proche des zones de foire, il se situe dans un environnement champêtre, bénéficiant d'un très bon ensoleillement.

b) – Insertion du projet

Le projet s'insère dans l'urbanisation qui s'est développée autour du centre bourg et des zones de foire, et dans un schéma de constructions édifiées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte.

Le projet intègre cette dernière donnée. Les voies seront simples, selon un schéma rectiligne, avec des zones d'implantation de constructions définies, optimisant des espaces libres et des dégagements. Les zones d'implantation des constructions sont imposées pour préserver une implantation au Nord, libérant le plus possible, pour chaque lot, un espace privatif extérieur côté Sud. L'orientation de la façade principale se fera au Sud. L'accès depuis la voie de desserte sera le plus court possible pour atteindre l'emplacement réservé aux véhicules (garage, abri ,..).

II.4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le lotissement sera soumis au règlement du sous-secteur AUa et AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUCROISSANT. Un règlement spécifique complètera celui de la zone AUa et AUb afin d'apporter quelques aménagements cohérents pour une organisation harmonieuse et une meilleure vie à l'intérieur du lotissement.

La Surface de Plancher retenue pour le projet est de 2 280 m².

L'aménageur gèrera la répartition de cette Surface de Plancher entre les lots selon le tableau dressé à l'article 14 du règlement, pièce PA10 du présent dossier de demande de Permis d'Aménager.

II.5 - TRAVAUX DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Tous les lots ont un accès direct à la voirie projetée. Les constructeurs devront se raccorder aux divers réseaux, situés le long des voies, réalisés par l'aménageur, dans le cadre du présent dossier de Permis d'Aménager et selon le programme des travaux (pièce PA8).

à Beaucroissant, le 12 juillet 2019
L'Aménageur