

Propriété de l'indivision ODION

Parcelle AH 85, chemin des Évêquaux à Biviers (38)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

DOCUMENT PROVISOIRE



TOPOGRAPHIE
PHOTOGRAMMÉTRIE
GÉOMATIQUE
INGÉNIERIE
URBANISME
LOTISSEMENTS
BORNAGES
EXPERTISES FONCIÈRES
AMÉNAGEMENT RURAL

Société inscrite à l'Ordre des
Géomètres-Experts sous le
n°1999 B200007

Géomètres-Experts Associés :

Marc Fourcade N°OGE 04994
Expert Près la Cour d'Appel de Grenoble
Agréé en Aménagement Foncier
Géomètre-Expert DPLG

Rémy Chaudet N°OGE 05364
Géomètre-Expert DPLG

Laurent Moret N°OGE 06023
Ingénieur Géomètre-Topographe

Gérard Combaz N°OGE 06348
Géomètre-Expert DPLG

Archives des Cabinets Depierre,
Mailletfert, Martin, Meyer, Mollard et
Papet-Lépine

www.cemapgeo.com

SARL au capital de 70 657 €
RCS 423 676 147 • APE 7112A
TVA Intracom. FR 11423676147

GRENOBLE (SIÈGE)
36, rue de Pacalaire
38170 Seyssinet-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

CHARTREUSE (AGENCE)
Pôle Tertiaire, 2 Z.I. Chartreuse Guiers
38380 Entre-Deux-Guiers
Tél. : 04 76 66 07 15
e2g@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (AGENCE)
440, Rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

SAVOIE ALPESPACE (AGENCE)
116, Rue Paul Émile Victor
73800 Sainte-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
alpespace@cemapgeo.com

J. MORET Architecte d.p.l.g.
26, rue de Stalingrad
38100 GRENOBLE
Tél./Fax 04 76 17 08 29

Sommaire des pièces du dossier

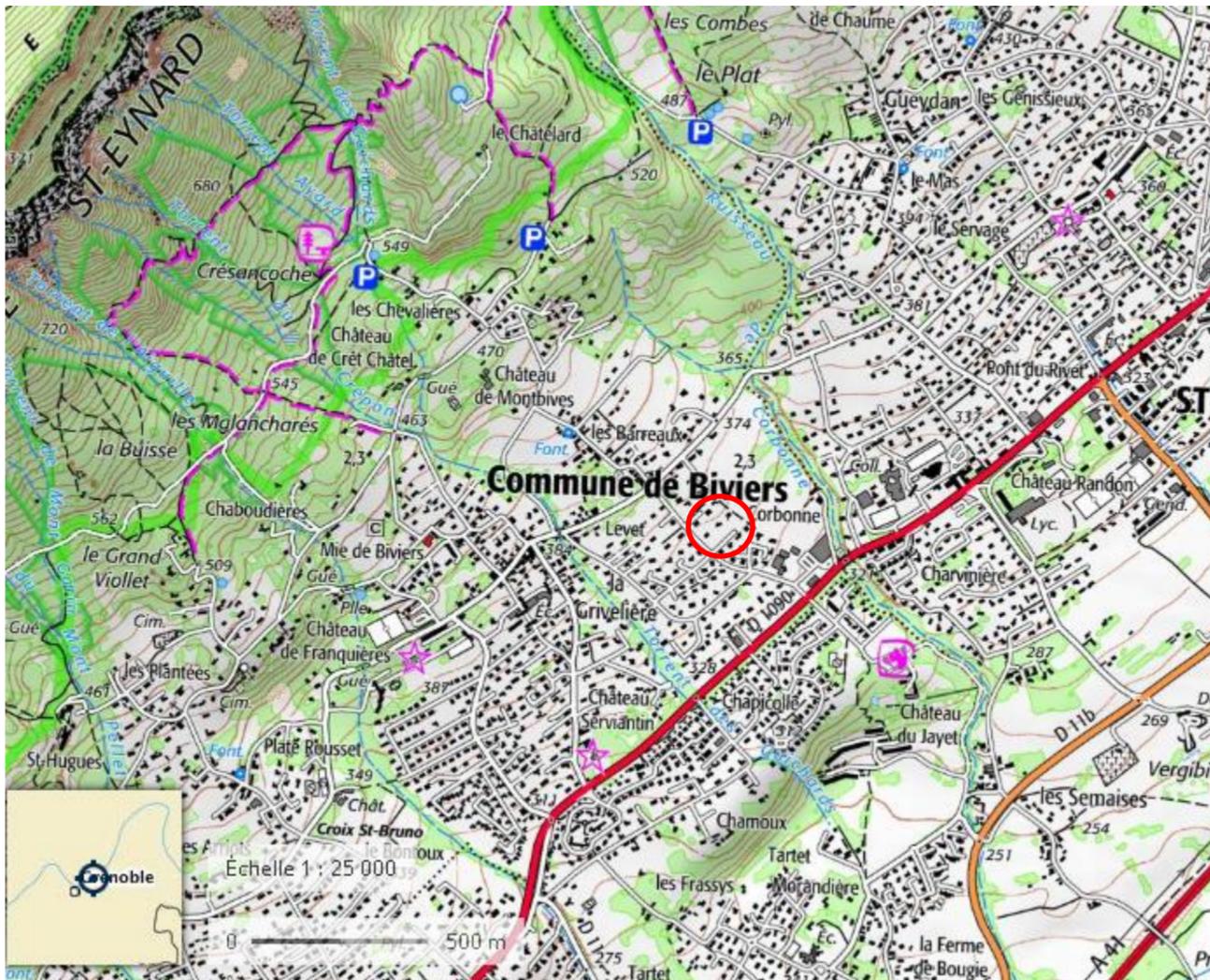
PA 1 : PLANS DE SITUATION	2
PA 2 : NOTICE DESCRIPTIVE.....	3
PA 2-1 : Présentation de l'état initial	3
PA 2-2 a : Aménagements prévus pour le terrain.....	3
PA 2-2 b : Organisation et composition des nouveaux aménagements vis-à-vis des avoisinants.....	3
PA 2-2 c : Traitement des voies et espaces collectifs.....	3
PA2-2 d : Organisation des accès au terrain.....	3
PA2-2 e : Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	3
PA2-2 f : Equipements collectifs.....	3
PA 3 : PLAN DE L'ETAT ACTUEL (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200 ^{ème})	4
PA 4 : PLAN DE COMPOSITION (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200 ^{ème}) - Modifié le 19.12.2019	5
PA 5 : COUPES APRES TRAVAUX <i>selon une hypothèse d'implantation des constructions</i> - Modifié le 19.12.2019..	6
PA 6 : PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE.....	8
PA 7 : PHOTOGRAPHIES DANS UN ENVIRONNEMENT ELOIGNE	9
PA 8 : PLAN ET PROGRAMME DES TRAVAUX	10
PA 8 a : Programme des travaux	10
PA 8 b : Plan des travaux (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200 ^{ème}) - Modifié le 19.12.2019	11
PA 9 : HYPOTHESE D'IMPLANTATION.....	12
PA 9 a : Hypothèse de plan masse (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200 ^{ème})	12
PA 9 b : Visualisation du projet (sur la base d'une hypothèse d'implantation des maisons) :	13
PA 10 : REGLEMENT - Modifié le 19.12.2019	16

PA 1 : PLANS DE SITUATION

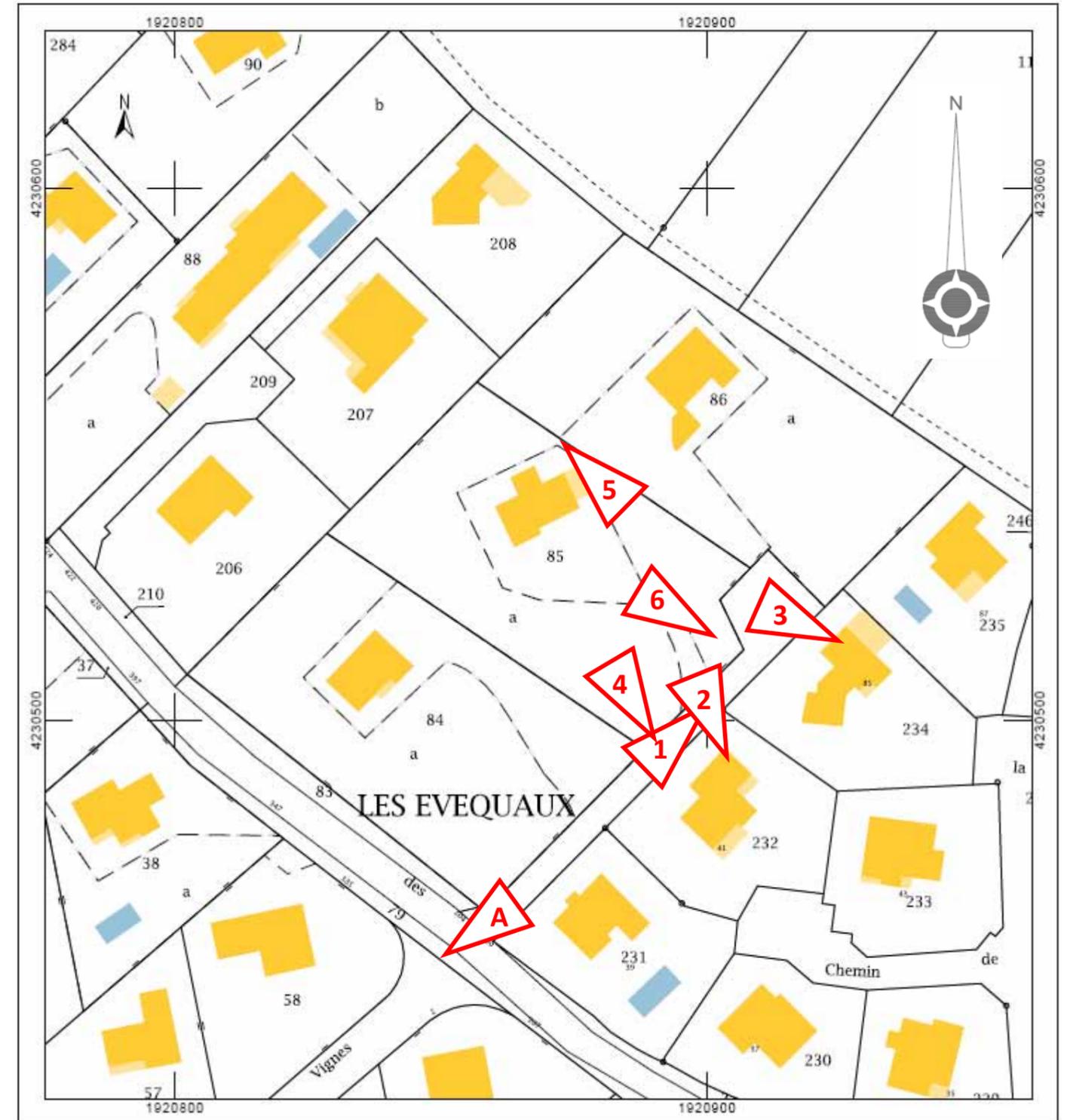
Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la Commune de Biviers, chemin des Évêquaux.

Il est cadastré section AH, parcelle n° 85.

Il est entièrement situé en zone UB du PLU de la Commune.



Extrait de carte IGN (échelle 1/25 000) - Source Géoportail



Extrait de plan cadastral (échelle 1/1 000)

PA 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

PA 2-1 : Présentation de l'état initial

Le projet est situé sur la Commune de Biviers, lieudit "Évequaux". L'emprise du projet est défini par la parcelle AH 85, d'une contenance cadastrale de 27 a 52 ca. La superficie mesurée totale du projet (superficie du périmètre du PA) est de 2742 m² environ.

Le terrain est situé à l'extrémité Sud-Est de la Commune. Il est desservi par une voie privée cadastrée AH 81 et 82, donnant sur le chemin des Évêquaux (voie communale). Il s'agit en fait d'une parcelle d'un ancien lotissement. Le tènement, de forme rectangulaire de grande taille (39x72m environ), avec une pente générale d'un peu plus de 10%, est arboré et aménagé en jardin d'agrément individuel. Le terrain est bien exposé au sud et ouvre des vues sur le massif de Belledonne.

Une villa est actuellement implantée sur le terrain. Un chemin d'accès relie la maison à la voie privée en contrebas. Le reste du terrain est arboré et est aujourd'hui à l'état de pelouse. Sur ses limites, il est clôturé par des murs et des clôtures.

L'environnement immédiat est constitué de lotissements composés essentiellement de maisons individuelles avec toitures à plusieurs pans, implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure à celui du projet. Un peu plus au Nord-Est, on retrouve des terrains agricoles.

Le projet est totalement situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, secteur d'expansion de l'urbanisation à dominante d'habitat pavillonnaire et pouvant supporter une densification. Il est situé également dans une zone de risques de crues torrentielles à contraintes faibles, ce qui impose une surélévation des rez-de-chaussée / TN avec un RESI de 0,50.

PA 2-2 a : Aménagements prévus pour le terrain

Un permis de démolir pour la maison existante est en cours de validité.

Dans le cadre du Permis d'Aménager, les aménagements existants et la végétation gênant l'implantation de la voirie et des futures villas seront supprimés afin de réaliser un lotissement composé de :

- Quatre lots individuels destinés à la construction de villas.
- Une voirie de desserte avec une aire de retournement à son extrémité
- Des équipements collectifs (réseaux notamment).

Le lotissement est conçu dans le but de donner une qualité résidentielle à chaque lot. La voirie sera implantée le long de la limite nord-est afin de laisser un maximum d'espaces au sud pour les constructions et les jardins. Les zones d'implantations autorisées sont en décalage les unes par rapport aux autres et permettent ainsi de préserver les vues de chaque future maison. Dans le même but, la maison située en bas du tènement (lot 4) sera limitée à un niveau construit. La voirie est optimisée afin de limiter les espaces automobiles, le retournement s'effectuant en deux manœuvres.

L'ensemble des raccordements individuels des lots aux réseaux publics (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et téléphone) sera réalisé.

PA 2-2 b : Organisation et composition des nouveaux aménagements vis-à-vis des avoisinants

L'aménagement prévu vient en cohésion avec l'urbanisation environnante, d'une densité plus forte conformément au PLU, mais conçu de manière à conserver les qualités du quartier et à ne pas impacter les propriétés voisines en terme de vue : au nord-ouest, la parcelle AH 207 domine le lotissement grâce à la dénivelée, au nord-est la parcelle AH 86 est séparée par la voirie et au sud-ouest, une servitude réciproque de non-aedificandi de 5m sera créée de part et d'autre de la limite avec la parcelle AH 84.

Pour une cohérence d'ensemble, les façades des futures constructions seront orientés soit parallèlement soit perpendiculairement aux limites de lots avec une pente de 25° (soit 46,6%). Les couvertures seront en tuiles rouge vieilli. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes conformément au PLU.

PA 2-2 c : Traitement des voies et espaces collectifs

Le projet prévoit de créer un espace collectif destiné à desservir l'ensemble des lots.

Cette voirie sera traitée en enrobé. Les manœuvres de retournement des voitures seront possibles grâce à la plateforme de retournement implantée à l'extrémité de la voie (voir pièce PA4).

PA2-2 d : Organisation des accès au terrain

L'accès depuis le chemin des Évequaux via la voie privée (parcelles AH 81 et 82) sera conservé. Le point d'entrée sur la parcelle AH 85 sera décalé vers le Nord, au niveau de la place de retournement. A partir de ce point sera créée une voie commune permettant de desservir les 4 lots.

Les places de stationnement imposées par le PLU seront réalisées sur les lots dans le cadre des futurs Permis de Construire.

PA2-2 e : Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

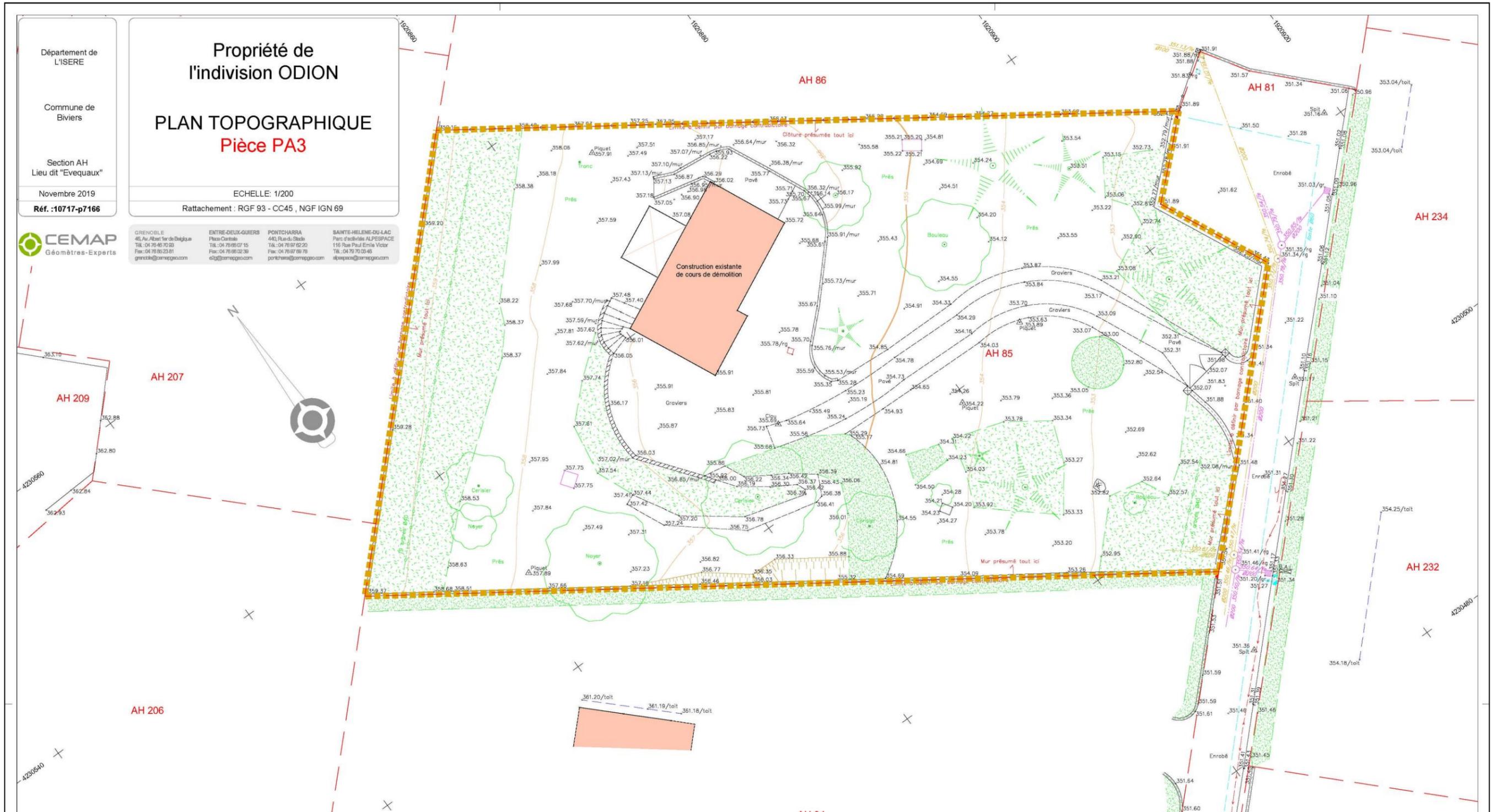
Les aménagements existants le long des limites (murs et clôtures) seront conservés. La nouvelle voie d'accès sera réalisée au plus proche du terrain naturel (voir pièce PA5) afin de ne pas créer de talus le long de la parcelle AH 86. Aucun autre aménagement n'est prévu en limite du terrain.

PA2-2 f : Equipements collectifs

Les équipements collectifs sont composés de

- La nouvelle voie d'accès
- Les réseaux communs.

PA 3 : PLAN DE L'ETAT ACTUEL (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200^{ème})



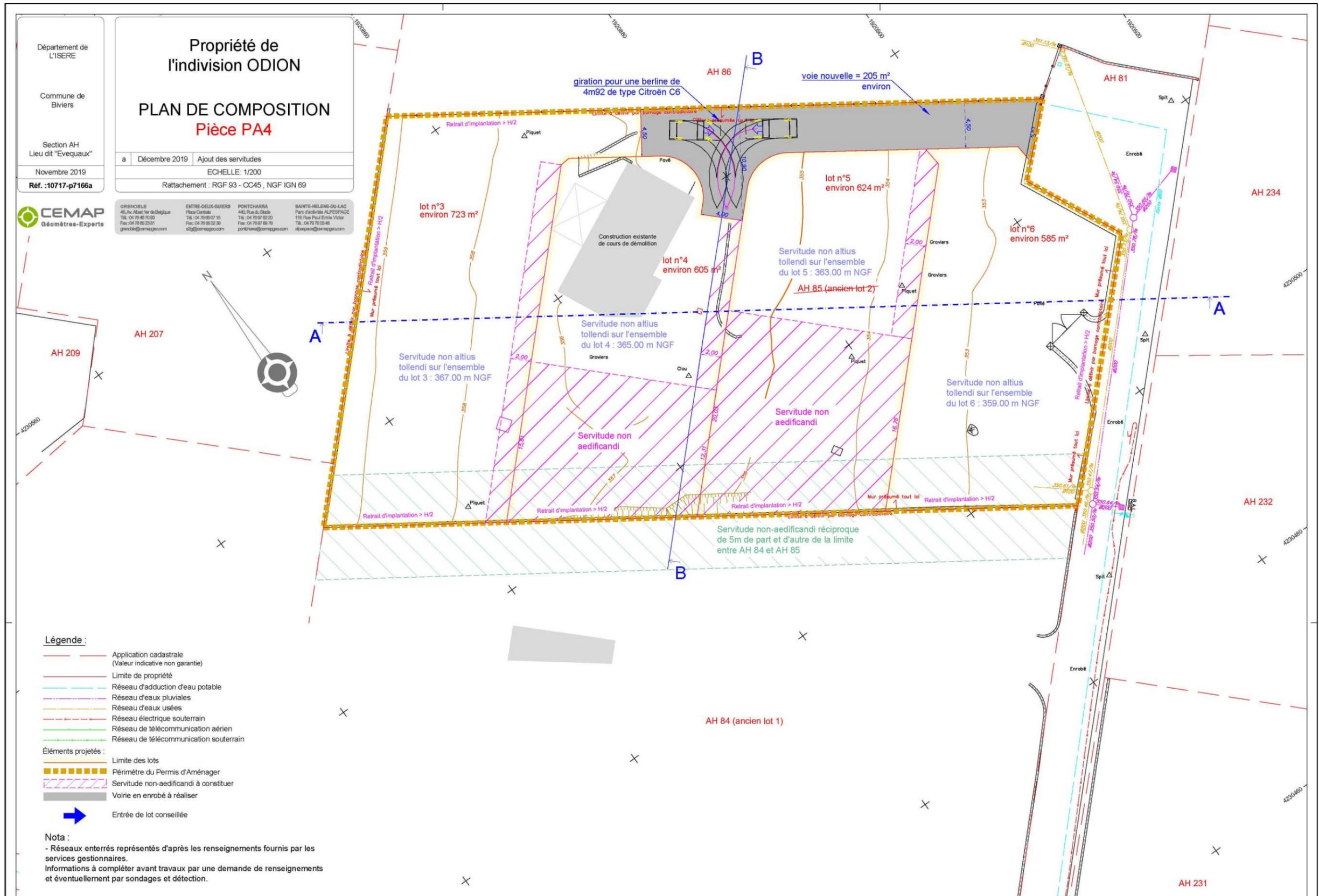
Département de L'ISERE
 Commune de Biviers
 Section AH
 Lieu dit "Evequaux"
 Novembre 2019
 Réf. :10717-p7166

Propriété de l'indivision ODION
PLAN TOPOGRAPHIQUE
Pièce PA3
 ECHELLE: 1/200
 Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE 46, Av. Albert 1er de Belgique
 ENTRE-DEUX-GUIERS Place Centrale
 PONTCHAURA 440, Rue du Stade
 SAINTE-HELENS-DU-LAC Parc d'activités ALPESPACE
 Tél. : 04 78 46 70 93
 Tél. : 04 78 85 07 15
 Tél. : 04 78 87 82 20
 Tél. : 04 78 70 03 48
 Fax : 04 78 85 23 81
 Fax : 04 78 85 02 39
 Fax : 04 78 87 89 78
 Fax : 04 78 70 03 48
 gremade@cemapgeo.com
 etg@cemapgeo.com
 pontchaure@cemapgeo.com
 shp@cemapgeo.com

PA 4 : PLAN DE COMPOSITION (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200^{ème}) - Modifié le 19.12.2019



PA 5 : COUPES APRES TRAVAUX selon une hypothèse d'implantation des constructions - Modifié le 19.12.2019

Nota : La position des coupes est indiquée sur le plan de composition (pièce PA4)

Coupe A-A



Dossier : 10717-p7166_PA_v2
Date : 19/12/2019

J. MORET Architecte d.p.l.g.
26, rue de Stalingrad
38100 GRENOBLE
Tél./Fax 04 76 17 08 29

Echelle en X : 1/200
Echelle en Y : 1/200



Altitude de comparaison : 350.00 m

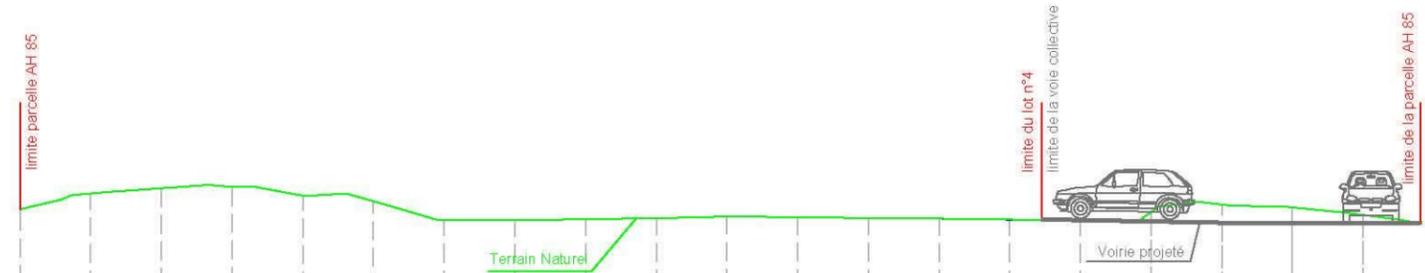
Altitudes TN	350.25	350.06	350.11	350.06	350.41	350.16	350.90	350.78	350.64	350.05	350.87	350.96	350.77	350.10	350.82	350.79	350.71	350.94	350.28	350.81	354.76	354.67	354.38	354.14	353.96	353.65	353.53	353.31	353.11	352.90	352.63	352.44	352.28	352.23	352.08	351.88	351.67	351.28	351.15	
Altitudes Projet	350.25	350.04	350.83	350.61	350.41	350.18	350.97	350.78	350.55	350.33	350.12	350.91	350.69	350.48	350.27	350.05	350.84	350.71	350.41	350.20	350.01	354.76	354.57	354.38	354.14	353.96	353.71	353.52	353.31	353.11	352.90	352.63	352.44	352.28	352.23	352.08	351.88	351.67	351.28	351.15
Différence d'altitude	0.00	0.06	0.12	0.05	0.00	0.02	0.07	0.00	0.09	1.28	1.19	0.95	0.42	0.38	0.40	0.23	0.05	0.00	0.15	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Distances partielles		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Distances cumulées	3.81	5.81	7.81	9.81	11.81	13.81	15.81	17.81	19.81	21.81	23.81	25.81	27.81	29.81	31.81	33.81	35.81	37.81	39.81	41.81	43.81	45.81	47.81	49.81	51.81	53.81	55.81	57.81	59.81	61.81	63.81	65.81	67.81	69.81	71.81	73.81	75.81	77.81	79.81	



Dossier : 10717-p7166
Date : 26/11/2019

Coupe B-B

Echelle en X : 1/200
Echelle en Y : 1/200



Altitude de comparaison : 350.00 m

Altitudes TN	355.94	356.38	356.53	356.59	356.32	356.17	355.64	355.63	355.66	355.69	355.74	355.71	355.69	355.67	355.65	355.64	355.85	356.07	355.99	355.78
Altitudes Projet																355.63	355.64	355.55	355.53	355.54
Différence d'altitude																-0.01	-0.22	-0.52	-0.46	-0.24
Distances partielles		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Distances cumulées	5.22	7.22	9.22	11.22	13.22	15.22	17.22	19.22	21.22	23.22	25.22	27.22	29.22	31.22	33.22	35.22	37.22	39.22	41.22	43.22

PA 6 : PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE



Photo n° 1 : Vue sur la voie privée existante



Photo n° 2 : Vue sur l'accès existant de la parcelle AH 85



Photo n° 3 : Vue sur le futur point d'accès au lotissement



Photo n° 4 : Vue d'ensemble depuis l'angle Sud de la propriété



Photo n° 5 : limite Nord-Est du terrain – emplacement de la future voie



Photo n° 6 : Vue sur le chemin d'accès et la maison existante

NOTA : Les emplacements des prises de vues sont indiqués sur le plan de situation (Pièce PA1) ainsi que sur l'extrait de plan cadastral de la pièce PA7.

PA 7 : PHOTOGRAPHIES DANS UN ENVIRONNEMENT ELOIGNE



Photo n° A : Vue éloignée depuis l'entrée de la voie privée



Photo n° B : Vue éloigné depuis le chemin des Vignes



Photo n° D : Vue aérienne du secteur

PA 8 : PLAN ET PROGRAMME DES TRAVAUX

Le Maître d'Ouvrage s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement objet de la présente demande dès la notification qui lui sera faite de l'approbation administrative.

PA 8 a : Programme des travaux

Seront exécutées toutes les tranchées nécessaires à la mise en place des canalisations des divers réseaux et aux branchements des lots.

I. VOIRIE

La construction de la voirie (accès aux lots) comprendra les opérations suivantes :

- Les terrassements généraux nécessaires à l'établissement des plateformes,
- L'établissement de la couche de fondation, posée sur une nappe anti-contaminante de type géotextile, pour la surface de la voirie,
- La pose des bordures,
- La couche de réglage de chaussée en concassé ou équivalent,
- La couche d'enrobé.

Les couches de fondation de la voirie seront dimensionnées par une étude géotechnique à faire réaliser par le lotisseur.

II. EAU POTABLE

Le raccordement au réseau existant sera réalisé sur la canalisation existante sous la voie privée. Un regard avec une nourrice 4 départs sera installé en limite du lotissement. A partir de ce point sera réalisé un réseau de desserte interne avec un branchement en attente pour chaque logement.

Les compteurs seront positionnés en limite de lot.

Le concessionnaire du réseau sera consulté avant la réalisation des travaux pour approbation des choix techniques de réalisation.

Défense contre l'incendie

Un poteau incendie étant présent le long de la voie privée, il n'est pas prévu de densifier le réseau de défense incendie. En effet, le poteau incendie se trouve à moins de 200 mètres des lots créés.

III. EAUX USEES

Chaque lot sera équipé d'un tabouret de branchement préfabriqué, situé en limite de lot.

Il sera raccordé via une canalisation secondaire Ø125 à un collecteur principal Ø200 posé sous la nouvelle voie collective. Ce collecteur sera raccordé dans le regard de visite existant sous la voie privée existante.

Les eaux usées s'écouleront ensuite vers le réseau public situé sous le chemin des Évequaux, via la canalisation privée existante.

Un test d'étanchéité et un contrôle par passage caméra seront réalisés sur l'ensemble du réseau.

Le Concessionnaire du réseau sera consulté dès l'obtention du PA pour valider le point de raccordement envisagé.

IV. EAUX PLUVIALES

Chacun des lots devra mettre en œuvre sur son terrain les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales et eaux de ruissellement collectées par les surfaces aménagées. En cas d'épisode pluvieux très intenses, une surverse pourra être mise en place vers le nouveau réseau collectif réalisé sous la voirie. A cet effet, un regard de branchement sera mis en place en limite des lots.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées par une grille raccordée à la canalisation principale. De même, ces eaux seront traitées par un ouvrage d'infiltration dimensionné par une étude de sol. L'éventuel trop plein sera évacué vers le réseau existant situé sous la voie privée.

Une étude de sol sera réalisée par le lotisseur, pour connaître la capacité d'infiltration du terrain, et le dimensionnement des ouvrages d'infiltration à mettre en œuvre. En cas d'impossibilité technique à l'infiltration, les eaux pluviales seront alors traitées par des ouvrages de rétention avant d'être évacuées vers le réseau existant.

V. ELECTRICITE

Une convention sera établie avec Enedis pour la réalisation de l'ensemble du réseau.

Le point de raccordement se fera si possible sur le coffret existant situé à l'angle de la parcelle AH 85.

Par ailleurs :

- Les coffrets individuels seront en limite des lots.
- La distribution sera assurée en souterrain.

VI. TELEPHONE

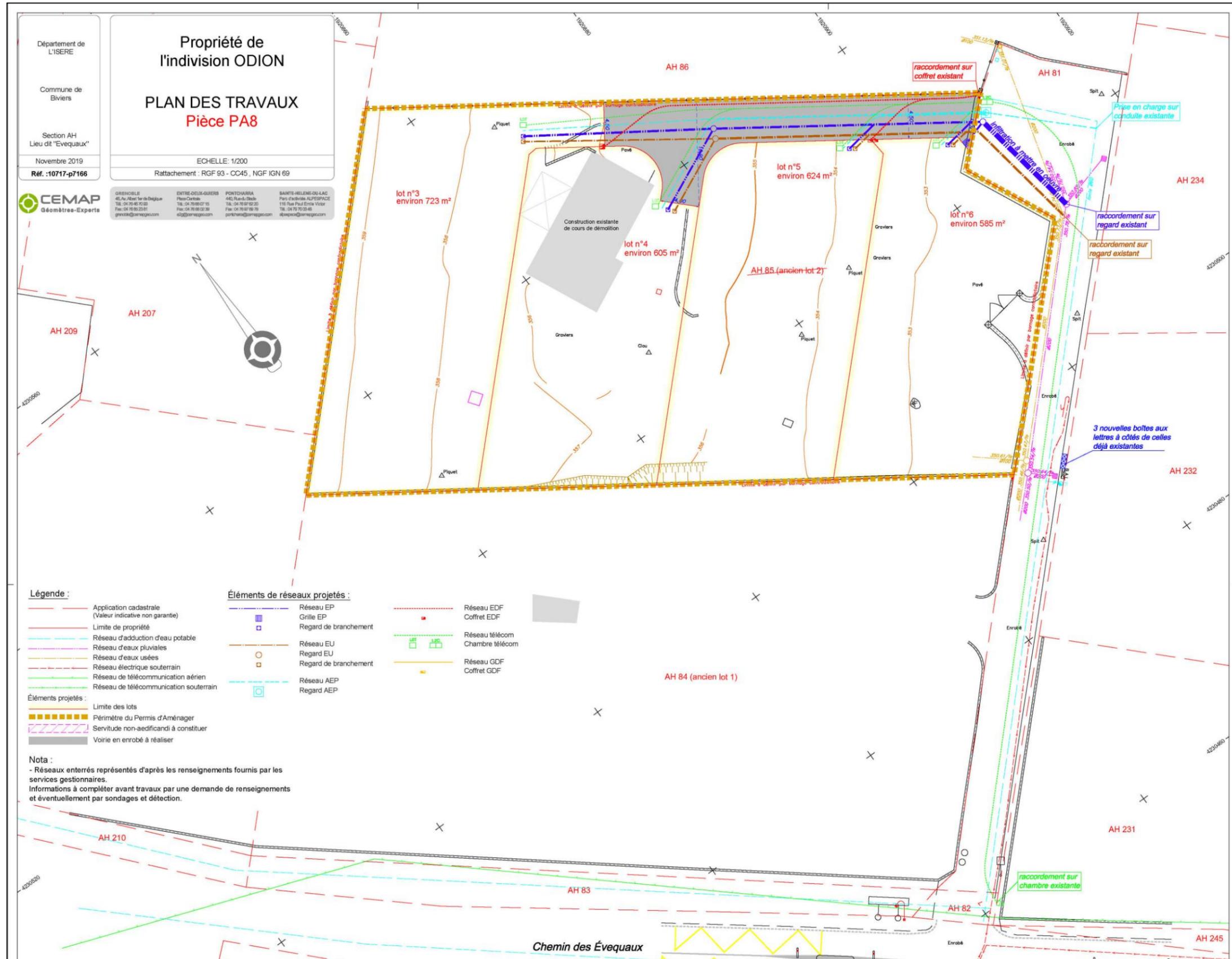
Le lotisseur assurera la mise en place du Génie Civil. Le câblage est réalisé selon une convention à établir par Orange. Il assurera la conformité de l'ouvrage avec Orange pour permettre le branchement au réseau de distribution existant. La distribution sera assurée en souterrain.

Le lotisseur s'engage à assurer toutes les opérations nécessaires à la fourniture d'une chambre LOT sur chaque lot, équipée de 2 PVC Ø 28mm.

VII BOITES AUX LETTRES

3 nouvelles boîtes aux lettres seront installées le long de la voie privée actuel à côté des 3 boîtes déjà existante (au total 4 boîtes pour le nouveau lotissement, 2 boîtes pour les deux riverains).

PA 8 b : Plan des travaux (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200^{ème}) - Modifié le 19.12.2019



PA 9 : HYPOTHESE D'IMPLANTATION

PA 9 a : Hypothèse de plan masse (Extrait de plan, voir en annexe le plan au 1/200^{ème})



PA 9 b : Visualisation du projet (sur la base d'une hypothèse d'implantation des maisons) :





Hypothèse d'implantation des bâtiments
Permis d'Aménager ODION à Biviers
Jérôme Moret architecte
22/10/2019

J. MORET Architecte d.p.l.g.
26, rue de Stalingrad
38100 GRENOBLE
Tél./Fax 04 76 17 08 29



Hypothèse d'implantation des bâtiments
Permis d'Aménager ODION à Biviers
Jérôme Moret architecte
22/10/2019

J. MORET Architecte d.p.l.g.
26, rue de Stalingrad
38100 GRENOBLE
Tél./Fax 04 76 17 08 29

PA 10 : REGLEMENT - Modifié le 19.12.2019

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du règlement de la zone UB du PLU en vigueur.

Elles sont complétées par les règles suivantes :

- **Toitures des constructions :**

Les faîtages des futures constructions seront orientés soit parallèlement soit perpendiculairement aux limites de lots avec une pente de 25° (soit 46,6%). Les couvertures seront en tuiles rouge vieilli. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes conformément au PLU.

- **Implantation des constructions :**

Conformément au PLU, les constructions devront respecter un recul de H/2 (moitié de la hauteur) par rapport aux limites externes du lotissement.

Sur les lots 2 et 3, elles devront également respecter **les servitudes non aedificandi** représentées au plan de composition (pièce PA4). Cette dernière restriction ne concerne ni les piscines ni les terrasses à rez-de-chaussée.

Les implantations par rapport aux limites internes du lotissement (limite entre deux lots) ne sont pas réglementées sur les limites Nord des lots. Par contre, le long des limites Sud des lots, les constructions devront respecter un recul de 2m (voir **servitudes non aedificandi** représentées au plan de composition).

- **Hauteur des constructions :**

Les hauteurs maximales des constructions sont définies par le PLU. De plus, les constructions des lots 1, 2 et 3 seront limitées à un niveau R+1 (+combles). Les constructions du lot 4 seront limitées à un seul niveau RDC (+combles).

Ces limitations se traduiront par des servitudes non altius tollendi :

- **lot 3 : servitude non altius tollendi limitée à 367 m NGF ;**
- **lot 4 : servitude non altius tollendi limitée à 365 m NGF ;**
- **lot 5 : servitude non altius tollendi limitée à 363 m NGF ;**
- **lot 6 : servitude non altius tollendi limitée à 359 m NGF ;**

- **Surface de plancher :**

La surface de plancher totale pour l'ensemble du lotissement est limitée à 1000 m². Cette surface est répartie à l'intérieur du lotissement selon le tableau n°1 ci-contre.

- **RESI :**

Pour rappel le terrain est situé en zone T1 (ou Bt) du PPRN. Par conséquent le RESI doit être inférieur ou égal à 0.50. La surface totale du lotissement étant de 2742 m², la surface maximale de RESI autorisé est de 1371 m². Cette surface est répartie à l'intérieur du lotissement selon le tableau n°1 ci-contre.

- **Emprise au sol :**

Pour rappel l'emprise au sol maximale des constructions est fixée par le PLU à 22%. La surface totale du lotissement étant de 2742 m², la surface maximale d'emprise au sol autorisée est de 603 m². Cette surface est répartie à l'intérieur du lotissement selon le tableau n°1 ci-contre.

- **Espace non imperméabilisé et végétalisé :**

Pour rappel d'après le PLU, un minimum de 50% de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre. La surface totale du lotissement étant de 2742 m², la surface d'espace non imperméabilisé et végétalisé imposée est de 1371 m². Cette surface est répartie à l'intérieur du lotissement selon le tableau n°1 ci-contre.

Tableau 1 : Répartition des différentes surfaces maximales autorisées pour chaque lot

Partie	Surface (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)	RESI autorisé (en m ²)	Emprise au sol autorisé (en m ²)	Surface non-imperméabilisée et végétalisée, dont 50 % en pleine-terre
Lot 1	723	250	320	150	343
Lot 2	605	250	320	150	343
Lot 3	624	250	320	150	343
Lot 4	585	250	320	150	343
Voirie	205	250	91	0	0
TOTAUX	2742	1000	1371	600	1372