

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 2743 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-l'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 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 Évêquaux 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.