

Affaire : 1716
Projet d'aménagement de 40 lots,
à MOISSIEU sur DOLON
« Le jardin des Écureuils »

3JCI
représentée par Mr Jérôme VEISSIER

PA 02 - Note de Présentation

1 Etat initial du site et de ses abords

1.1 Localisation géographique

Située à 25 km au sud-est de Vienne, entre Péage de Roussillon et La Côte Saint André, la commune de MOISSIEU SUR DOLON est située sur le flanc du plateau de Bonnevaux et fait face au plateau de Chambarand dont il est séparé par une ancienne vallée glaciaire (Bièvre-Valloire).

Le projet s'inscrit sur le flanc Est du plateau, situé entre la Montée du Chêne et le chemin des Ecureuils, directement en contre bas du centre bourg de MOISSIEU SUR DOLON

MOISSIEU SUR DOLON est limitrophe avec les communes suivantes :

au nord :	MONTSEVEROUX ;
au nord-est :	PRIMARETTE ;
à l'est :	REVEL-TOURDAN;
au sud :	PACT
au sud-ouest :	BELLEGARDE - POUSSIEU.

L'altitude, qui varie de 287m à 463m, la géographie de vallons en limite de plateaux, la proximité de l'autoroute A7 et la présence d'un réseau routier assez dense (PÉAGE DE ROUSSILLON – VOIRON) sont autant d'atouts pour le développement des activités agricoles et naturelles d'un côté et de l'urbanisation de l'autre.

La Commune compte aujourd'hui 700 habitants environ qui se répartissent sur un territoire d'une superficie de 14,4km² environ.

Environnement urbain

L'opération occupe, pour partie, les parcelles cadastrées ZE n° 22, 25, 26, 213, 264, 265, 266, 267, 269. Ces parcelles constituent un ensemble de prairies en pente vers le Sud Est et bordé d'habitations individuelles sur ses flancs Ouest et Sud Ouest.

Située à l'Est du centre-bourg de la Commune, le terrain s'inscrit à la limite entre le tissu pavillonnaire du bourg et les fermes et exploitations agricoles qui occupent la plaine.

Vers l'est, le paysage s'ouvre sur des espaces agricoles et naturels avec les massifs du Vercors et de Belledonne en arrière plan. Tandis que le centre bourg de MOISSIEU SUR DOLON et son clocher surplombent le terrain à l'Ouest.

La commune de MOISSIEU SUR DOLON dispose de tous les équipements et services nécessaires à l'accueil de populations nouvelles.

Caractéristiques du site

Le périmètre de l'opération offre une superficie de 41 941m² pour la partie du lotissement à laquelle s'ajoutent les terrains destinés à la rétention et au traitement des eaux qui représentent une surface de 6328,7m². La forme de pente relativement régulière et non excessive (9% moyen) tournée vers le panorama qui s'ouvre à l'Est permet d'envisager une urbanisation qui épouse la topographie et vient compléter la forme urbaine du bourg de MOISSIEU SUR DOLON.

Le projet occupera les prairies du tènement. Aussi les haies et arbres remarquables du site sont intégrés à l'organisation de desserte générale du projet et sont donc conservés.

Ces prairies, marquées par des haies bocagères et ponctuées de bosquet ont une identité claire et mettent en valeur la topographie du terrain.

Respect des règles d'urbanisme

L'urbanisme de la commune MOISSIEU SUR DOLON est régi par un Plan Local d'Urbanisme. Les terrains y sont classés en zone AUa.

La Surface de Plancher globale de l'opération est fixée à 11 000m². Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de surfaces à chaque acquéreur.

2-PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Organisation générale des aménagements

L'opération projetée consiste en la réalisation d'un lotissement d'habitation de 40 lots, destinés à l'accueil de maisons individuelles.

Les lots seront desservis par une voie nouvelle établissant la liaison entre la Montée du Chêne et le chemin des écureuils. Cette « colonne vertébrale » du projet sera aménagée le long de la haie et des arbres remarquables qui sont conservés. En complément de cette voirie primaire de desserte, deux placettes complèteront l'aménagement et permettront aux espaces verts collectifs d'engendrer différentes typologies de maisons.

L'aménagement qualitatif des espaces publics crée un paysage identitaire et durable. Il est basé sur une diversité d'ambiances et d'usages : parc semi naturel, place et placette, chemins,... L'ensemble de ces formes d'espace public, en connexion les unes avec les autres, doit favoriser la « vie de quartier », les relations de voisinage et participe à la qualité du paysage.

Insertion du projet dans son environnement

L'opération, de part les polygones d'implantation et les orientations imposées aux futures constructions, assure le développement de ce secteur de la commune sous la forme d'une opération d'ensemble cohérente avec les perspectives de croissance de la commune.

Elle intègre tous les équipements et aménagements nécessaires à la zone et participe à en achever l'urbanisation à long terme.

Par ailleurs, le traitement des espaces communs de l'opération, des parties privatives en façade sur ces espaces communs comme sur l'espace public, des clôtures ainsi que l'implantation des constructions sur les lots assureront une intégration harmonieuse de l'opération dans l'environnement existant.

Traitement des limites

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les haies mono – essences de type mur de Leyland, Troène et de Tuya, sont interdites. Les haies seront nécessairement composée de trois essences locales minimum.

Tout dispositif de clôtures maçonnées est interdit. En revanche, si un dispositif de soutènement est nécessaire en limite de référence, celui-ci sera autorisé dans la limite de 0,8m de hauteur. Il sera surmonté d'une haie et la clôture, noyée dans la haie vive ne dépassera pas 1,0 m.

Sur les limites séparatives et périmétriques, les clôtures, quand elles n'existent pas, seront composée d'un grillage à mailles rectangulaires d'une hauteur de 1m 60, noyé dans une haie vive d'essences locales variées (3 essences différentes au moins et 1/3 de persistant maximum).

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Voirie

Les lots seront desservis, depuis la Montée du Chêne ou depuis le Chemin des Ecureuils par la voirie primaire créée ainsi que par les voiries secondaires qui contournent les deux placettes créées.

Accès et aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la partie en servitude réciproque de l'accès aux lots.

Chaque construction prévoira au minimum 2 emplacements de stationnements dont 1 au moins sera accessible sans ouverture du portail / porte de garage. En outre, la voirie primaire comportera dans son aménagement 42 places de stationnement « banalisées » complémentaires pour les visiteurs.

Espaces Verts Collectifs

Chacune des placette aménagée engendre un espace collectif autour duquel les maisons de type Maisons jumelées s'articulent. Ces espaces communs, ouverts sur le panorama apportent une qualité « urbaine » à l'aménagement et en leur centre, un terrain de jeu de boule sur l'une et une aire de jeu sur l'autre viennent y prendre place.

Réseaux

Les réseaux publics d'adduction en eau potable, eau usée, du téléphone et d'électricité existent sur le domaine public à proximité immédiate.

Les eaux pluviales de l'opération seront récupérées par un réseau créé à cet effet et seront traitées directement sur le terrain, dans le bassin de rétention prévu à cet effet.

Une noue récupérera les eaux de pluie des parcelles situées en amont puis se déversera dans la bassin situé en aval de l'opération. Les eaux de ruissellement de

la voirie seront récupérées en aval de l'opération puis traitées avant d'être rejetées dans le bassin de rétention.

L'étude hydraulique jointe au dossier précise un besoin de 782,4m3 de rétentions d'eau pour le bassin de déversement correspondant à l'opération ainsi que...

Le bassin prévu aura une capacité maximale de 902m3 : ce sur-dimensionnement permet ainsi d'envisager à terme l'urbanisation complémentaire (construction d'équipements publics par exemple) sur l'emprise vacante des parcelles destinées au traitement des eaux et directement accessible par la Montée du Chêne.

La défense incendie de l'opération sera assurée par trois poteaux incendie créées sur la voirie de desserte du projet et raccordés au réseau existant. Ainsi chacune des nouvelles constructions se trouvera à moins de 200m d'une borne incendie.

Les lots seront desservis en électricité basse tension et en lignes téléphoniques selon les directives des services concernés.

Fait à LYON,
Le 08 décembre 2017

L'aménageur
Jérôme VEISSIER

3JCI Aménagement
13 Cours d'Herbouville
69004 LYON
Tél : 06.22.67.06.02 / 06.87.16.38.82
Siret 523 388 857 00020 - APE 6810Z