

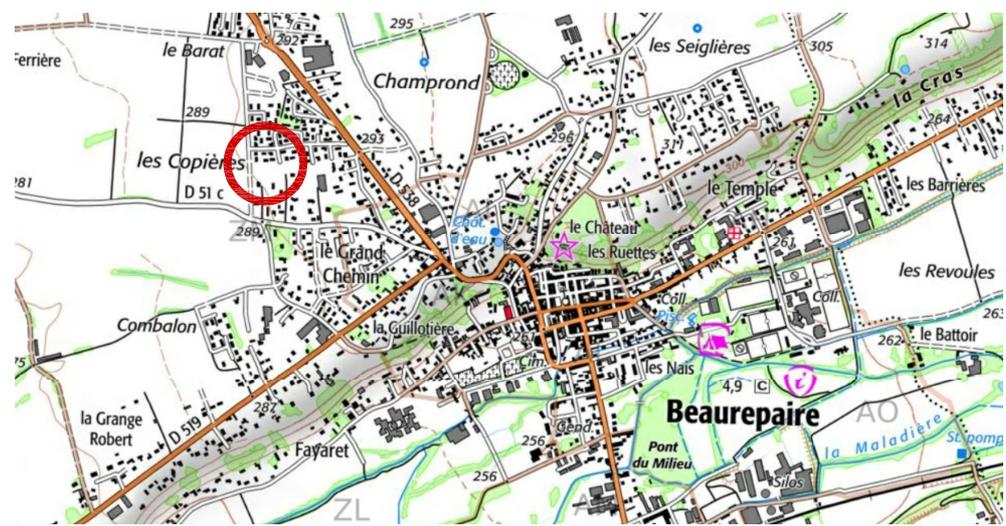
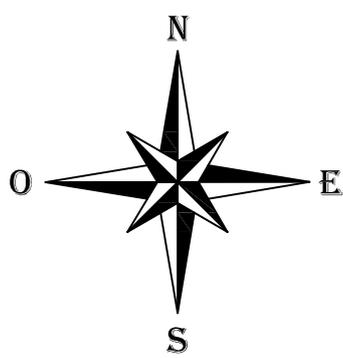
RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR[®] "AU MERLE SIFFLEUR"

LEX-AE^{UO}

PLAN
DE SITUATION
PIÈCE PA 1




commune de Beaurepaire



 Emprise du lotissement



LEX-AE  UO

AU MERLE SIFFLEUR

Dossier de permis d'aménager

COMMUNE DE BEAUREPAIRE

P. / 1

Commune de Beaurepaire – « Au merle siffleur »

Notice de présentation

Préambule

L'opération d'aménagement « Au merle siffleur » prévoit la création de 13 lots à bâtir, soit 13 logements et 2 035 m² de surface plancher au total.

Elle est réalisée par, Lex Aequo Aménagement, représentée par M. Dabbene et M. Reynier.

La parcelle support de l'opération est cadastrée ZM 21. Sa contenance cadastrale est de 5 960 m² dont l'intégralité sera allouée à l'aménagement.



I. Situation

A. Situation géographique

Le tènement se situe sur la commune de Beaurepaire (38 270). Cette commune d'environ 5036 habitants (2018) se situe dans le département de l'Isère, entre Dauphiné et Vallée du Rhône.

La future résidence de terrains à bâtir se situe à 800m du centre-ville historique et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le futur PLU.

La parcelle est actuellement un terrain libre de toute construction.

Le site présente un dénivelé inférieur à 1% en moyenne.



PA 1-2

Notice de présentation

B. Situation urbanistique

À l'égard du PLU, le tènement est classé en zone UD du Plu en cours de révision. Il sera concerné par l'OAP « Chantemerle » dans le futur PLU.

L'aménagement sera compatible avec les différentes orientations requises à savoir :

- Créer une voie depuis la rue Chantemerle permettant la construction de logements de part et d'autre de cette voie.
- Favoriser les jardins au Sud et créer une bande végétalisée pour une mise à distance avec les logements existants.
- Mixer les formes d'habitat : habitat groupé ou intermédiaire à l'Ouest et individuel à l'Est.
- Aménager un cheminement piéton végétalisée Nord/Sud qui traverse le site.
- Des implantations des constructions qui, même si elles ne sont pas à l'alignement permettent de définir et de qualifier la voie. Implantation des façades dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie et entre 6 et 10 mètres lorsque le jardin est orienté au Sud.



Notice de présentation

c. Localisation des réseaux et équipements publics

Les réseaux d'électricité, d'assainissement (eau potable et eaux usées) et de télécommunication existent au droit de la parcelle à l'Est chemin de Copières.

Les eaux pluviales de la voirie seront à la fois déversées dans les noues paysagères et également infiltrées dans tous les espaces en Ecovégétal Roc, permettant ainsi une absorption naturelle et une solution de traitement de ces eaux en surface.

Les noues d'infiltration seront agrémentées de plantes afin de permettre la phyto-épuration.

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Les règles du PLU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

PA 2

P. / 4

Notice de présentation

II. Présentation du projet

Le terrain - actuellement traité en zone agricole - est enclavé dans une zone urbanisée. Il constitue donc un réel enjeu pour la commune, qui a fait le choix d'y instaurer une OAP.

Celle-ci prévoit une mixité d'offre de logements comprenant de l'habitat individuel mais également de l'habitat groupé/intermédiaire. Trois lots seront affectés à du logement social.

Elle permettra de développer un programme de 13 lots de maisons individuelles et jumelées conformément aux attentes énoncées.

L'accès sera réalisé à l'Ouest afin de créer une voirie structurante, permettant la liaison avec le tènement voisin conformément à la future OAP.

La végétalisation sera primordiale afin préserver la nature déjà présente sur le site et permettre l'intégration du projet dans le paysage lointain.

Le plan d'organisation général a été imaginé autour d'un aménagement qualitatif, paysagé et de gestion des eaux de pluie, favorisant ainsi la biodiversité (insectes, petites faunes, flore...) et l'environnement.

Une bande d'implantation obligatoire de la façade principale de la construction sera mise en place afin de se conformer aux orientations de l'OAP et ainsi de prioriser les jardins au Sud des lots.

Une haie champêtre sera implantée au Nord des lots 1 à 6 et au Sud des lots 7 à 13 par les futurs acquéreurs dans le cadre des permis de construire.

Les lots disposeront d'une superficie allant de 132 m² à 580 m².

Trois logements locatifs sociaux seront réalisés.

La conception du projet a été menée en concertation avec les différentes administrations et collectivités concernées.

Notice de présentation

A. Accès – voirie – circulation

L'accès se fera par la façade Ouest, et permettra de desservir la totalité de la totalité de la résidence.

La desserte de l'opération sera assurée par Le standard de LEX-AEQUO : « la route végétale » une chaussée en enrobé recyclé et utilisant également un liant végétale issu lui aussi du recyclage de l'industrie de la papèterie. Le jour de la pose de la chaussée, une odeur de pin s'en dégage. La voirie recevra un marquage innovant lumineux afin de limiter les nuisances visuelles.

Celle -ci permettra également de desservir le tènement voisin objet de l'OAP. La voirie recevra une innovation en matière de circulation, un cheminement piéton franchissable de 1,40 m de largeur qui sera lumineux par l'application d'un marquage spécial au sol. Revêtement photoluminescent qui capture la lumière du soleil le jour et la libère la nuit. Il permet d'améliorer la visibilité de nuit et créer une ligne lumineuse rendant la voirie futuriste et sécurisée.

Une aire de retournement provisoire est prévu à l'Est de l'opération.

B. Stationnements

Le projet prévoit la réalisation par l'acquéreur de deux places de stationnement privatives.

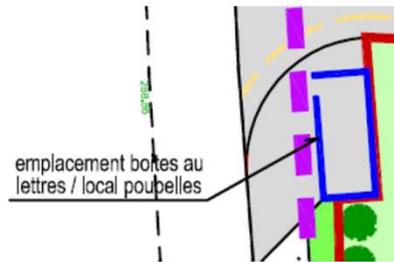
Pour les besoins supplémentaires visiteurs, 7 places visiteurs en écovégétal Roc seront réalisées à l'intérieur de l'opération.



Notice de présentation

C. Collecte des déchets

Un local à poubelle sera prévu à l'entrée du lotissement et est dimensionné pour recevoir 4 conteneurs de 770 litres (15 logements) (CF note technique dimensionnement local poubelles). Le tri sélectif sera géré par apport volontaire dans les containers à proximité.



D. Répartition de la surface plancher

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée, fixée par ce Permis d'Aménager, sera de 2035 m². Elle est répartie dans le règlement joint (PA10).

E. Clôtures

Les clôtures se déclineront comme suit :

- En limites avec les voies et emprises publiques, séparatives et entre les lots, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées de haies vives éventuellement doublées :
 - D'un grillage
 - D'une barrière
 - D'une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

L'aménageur plantera une haie champêtre sur la limite Ouest de la résidence.

Notice de présentation

F. Végétalisation de la résidence

Le PLU n'impose pas de surface de pleine terre.

Néanmoins Lex Aequo Aménagement met un point d'honneur à végétaliser ses résidences. Ainsi une haie champêtre sera implantée à l'Ouest et à l'Est. De plus, les places visiteurs seront perméables et permettront donc l'infiltration naturelle de l'eau.

Enfin, des noues paysagères seront implantées le long de la voirie afin de gérer les eaux de ruissellement de celle-ci mais aussi pour végétaliser cet axe traversant la résidence. L'attestation de dimensionnement des quatre noues et des puits perdus est jointe au présent dossier.

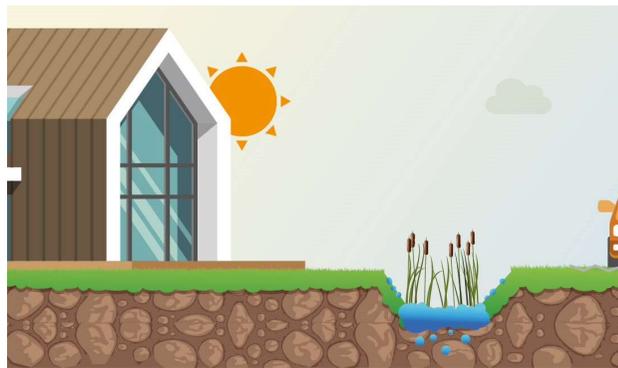
G. Implantation et aspects des constructions

Il est précisé que l'ensemble des règles édictées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager seront appliquées au périmètre de l'opération conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Le règlement est établi sur la base du règlement du PLU en vigueur sur la commune à la date de délivrance du permis d'aménager dont certaines règles sont modifiées ou complétées afin de restreindre et réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.



Palette végétale



NOUVEAUX PAYSAGÈRES VÉGÉTALISÉES



Photo : Marie-Claude

HAIES CHAMPÊTRES ET FLEURIES



Photo : Raym5 (prairie de trèfles) de Marie

PRAIRIES DE TRÈFLES ET D'HERBES



Photo : Daniel Fabrice (Mersier à l'automne)

ARBRES À HAUTES TIGES

PA 2

P. / 9

Commune de Beaurepaire – « Au merle siffleur »

Palette minérale



ECOVÉGÉTAL ROC



VOIRIE RECYCLÉE (BIOPHALT EIFFAGE)

PA 2

P. / 10



VOIRIE LUMINEUSE (EIFFAGE LUMINOCHROME)

Commune de Beaurepaire – « Au merle siffleur »

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR[®] "AU MERLE SIFFLEUR"

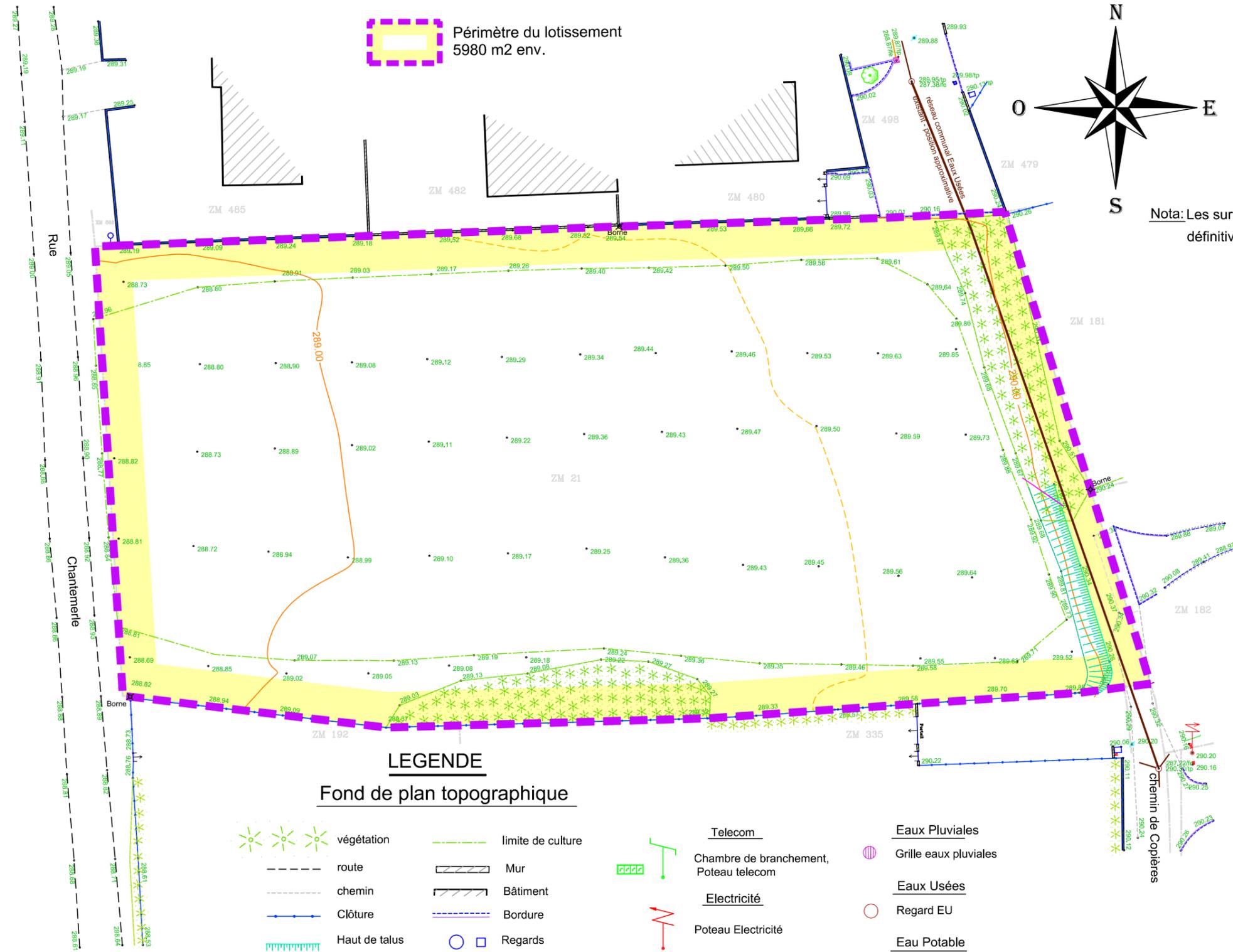
12 janvier 2022

PLAN TOPOGRAPHIQUE PIÈCE PA3

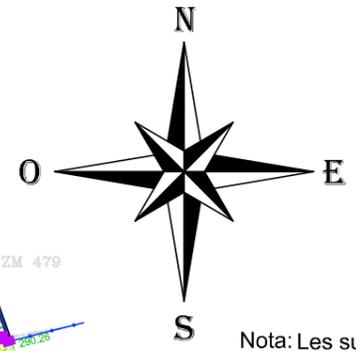
Nota: Les surfaces des lots sont approximatives. Elles seront définitives lorsque le bornage périmétrique sera réalisé.

commune de Beaurepaire

PA3 - PLAN TOPOGRAPHIQUE



Périmètre du lotissement
5980 m2 env.



LEGENDE

- Fond de plan topographique
- végétation
 - limite de culture
 - route
 - Mur
 - chemin
 - Bâtiment
 - Clôture
 - Bordure
 - Haut de talus
 - Regards
 - Bas de talus
 - Altitude
 - Point relevé
 - Telecom
 - Chambre de branchement, Poteau telecom
 - Electricité
 - Poteau Electricité
 - Eaux Pluviales
 - Grille eaux pluviales
 - Eaux Usées
 - Regard EU
 - Eau Potable
 - Bouche à clé
- = Application du parcellaire cadastral actuel.

Elle ne saurait prévaloir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation-bornage contradictoire entre propriétés privées, et par alignement au droit du domaine public.



Conseil en aménagement et en communication

www.lx-ing.fr

Altimétrie rattachée au système IGN69



Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

Echelle : 1/500

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "AU MERLE SIFFLEUR"

27 février 2023

PLAN DE COMPOSITION PIÈCE PA4

Nota: Les surfaces des lots sont approximatives. Elles seront définitives lorsque le bornage périmétrique sera réalisé.

commune de Beurepaire



Paul Dubois
LEX-AEQUO
Résidences de terrains à bâtir



Conseil en aménagement et en communication

www.lx-ing.fr

Altimétrie rattachée au système IGN69

LEX-AEQUO

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

Echelle : 1/500

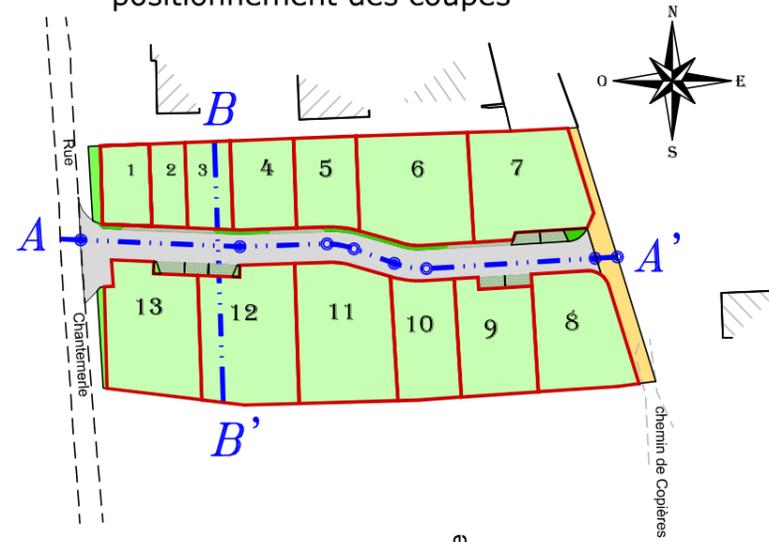
RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "AU MERLE SIFFLEUR"

COUPES

PIÈCE PA5



croquis sans Echelle
positionnement des coupes



Echelle en X : 1/500

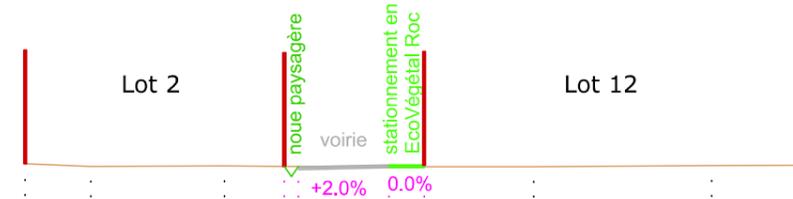
Echelle en Y : 1/500

PC : 270.00 m

Altitude TN	289.20	289.01	289.04	289.01	289.01	288.99	288.98	288.98	289.07	289.09
Altitudes Projet				289.01	289.01	289.14	289.14			
Distances partielles		4.65	9.46	4.24	1.00	6.40	2.50	8.16	12.60	6.13

B

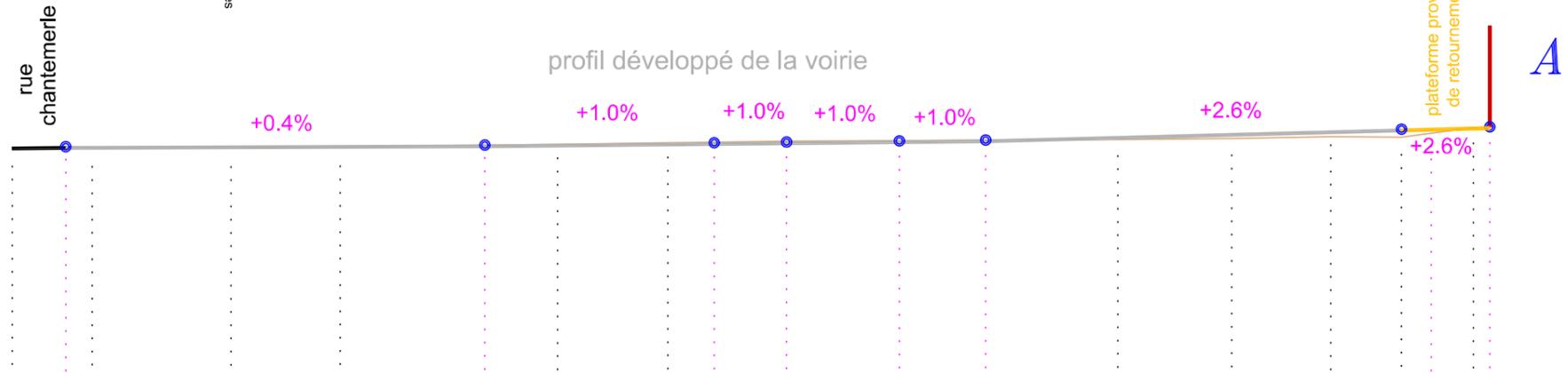
B'



A

A'

profil développé de la voirie



Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/500

PC : 270.00 m

Altitude TN	288.80	288.92	288.80	288.79	288.89	289.05	289.11	289.23	289.27	289.36	289.41	289.45	289.48	289.72	289.70	289.70	289.99	290.44	290.50
Altitudes Projet		288.92				289.05			289.24	289.29	289.38	289.45				290.38		290.44	290.50
Distances partielles		4.27	2.11	11.08	8.70	11.53	5.80	8.78	3.71	5.77	9.00	6.86	10.54	9.07	7.91	5.64	2.36	3.36	1.32

LEGENDE :

- Terrain naturel
- Projet voirie
- 2.0% Pente projet
- Limite de lot



Conseil en aménagement et en communication

www.lx-ing.fr

01 décembre 2022

commune de Beaurepaire

PA5 - COUPES



PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5



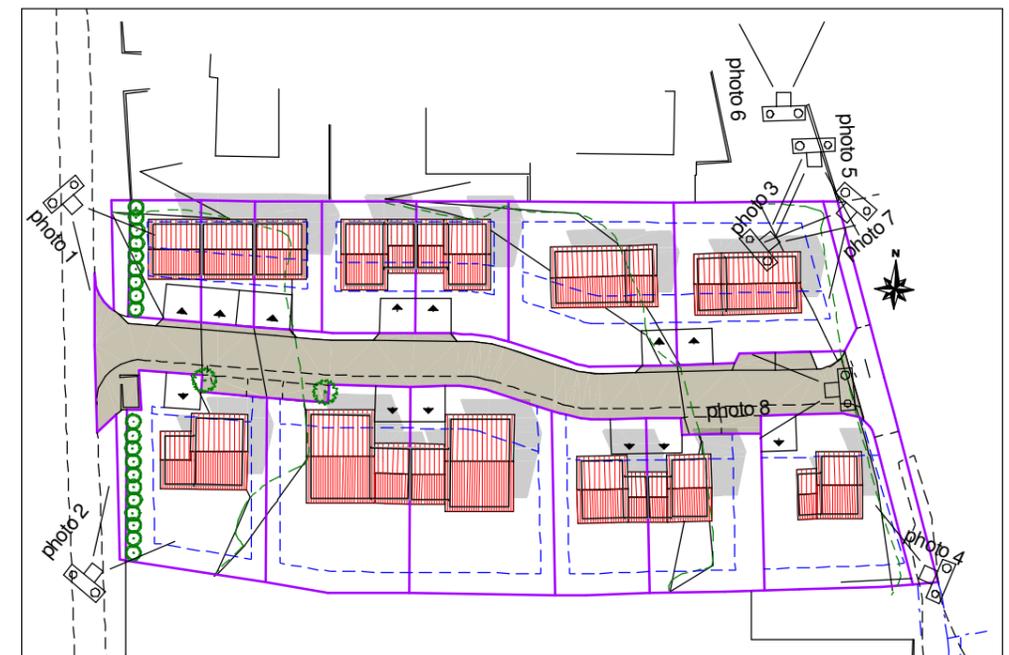
PHOTO 6



PHOTO 7



PHOTO 8



SARL ICK ARCHITECTE
Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
24 rue de la république
38270 Beaurepaire
Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE^{UO}
22 place de la Halle
38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
Au Merle Siffleur
Commune :
BEAUREPAIRE
Cadsatrée : ZM 21

PHASE PERMIS D'AMENAGER
PHOTOGRAPHIES

Lotissement
AU MERLE SIFFLEUR
Commune
BEAUREPAIRE
Echelle 1/500e

Date : décembre 2022

PLAN N° PA 6-7-9



Insertion depuis photo 1



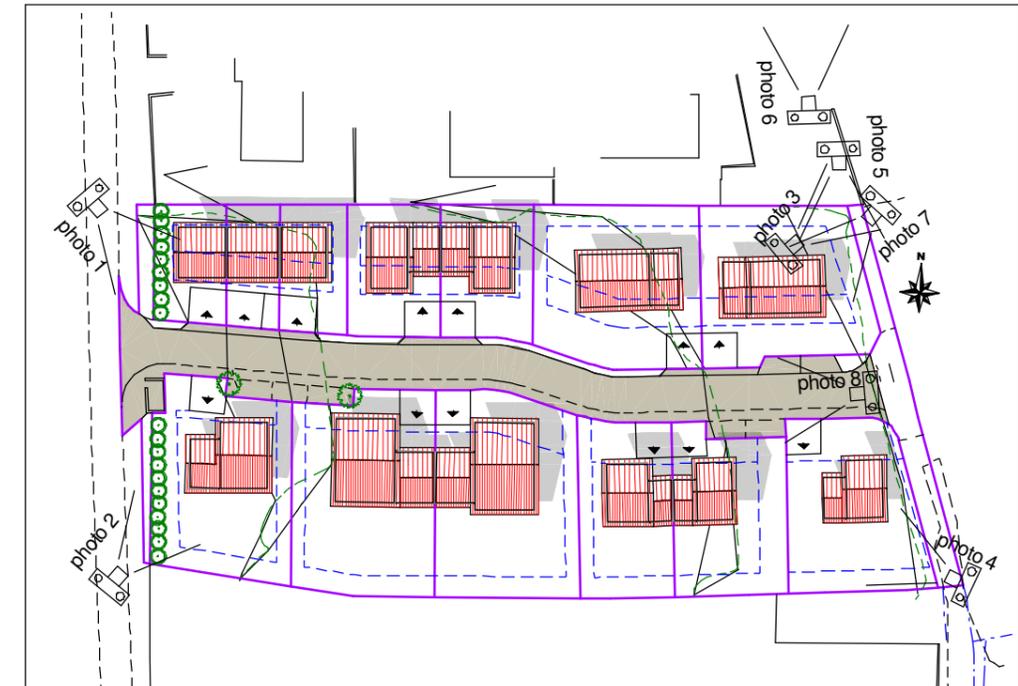
Insertion depuis photo 8



PHOTO 1



PHOTO 8



SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beaurepaire
 Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE^{UO}
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 Au Merle Siffleur
 Commune :
 BEAUREPAIRE
 Cadsatrée : ZM 21

PHASE PERMIS D'AMENAGER
INSERTIONS PAYSAGERES

Lotissement
AU MERLE SIFFLEUR
Commune
BEAUREPAIRE
 Echelle 1/500e

Date : décembre 2022

PLAN N° PA6-7-9

PA 8

P. / 11

Introduction

Situation : Le lotissement « Au merle siffleur » est situé sur la commune de Beaufort, sur la parcelle cadastrée section ZM 21, accès par la rue Chantemerle.

Description : Le présent dossier prévoit 13 lots de terrains à bâtir.

Les lots sont destinés à la construction d'une maison individuelle ou jumelée à usage d'habitation.

Enoncé des travaux :

Les travaux seront réalisés dans les dispositions définies par le présent règlement et conformément aux prescriptions des différents services permettant les branchements en limite de lots.

L'implantation des réseaux devra être exécutée par des entreprises agréées et approuvée dans leur définition auprès des services techniques des différentes administrations concernées tout en respectant les règles définies dans le présent règlement.

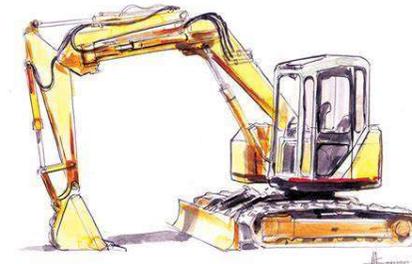
Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement « Au merle siffleur », et ce, dès la notification qui lui sera faite de l'approbation du présent lotissement.

Sont annexés au présent dossier les plans suivants :

- PA8 : Plan des Travaux : Voiries et réseaux

Il est ici précisé que les plans des travaux sont considérés comme des études d'Avant-Projet, ils n'ont donc pas valeur de plans d'exécution ni de plans de récolement.

Le tracé des réseaux et des voiries ainsi que leurs caractéristiques seront définis pendant l'étude technique du projet, l'implantation définie sur le plan est indicative.



Commune de Beaufort – « Au merle siffleur »

Programme des travaux

I. Voirie

A. Dimensionnement de la voirie

La voirie du lotissement, en Enrobé Recyclé, sera à double sens sur une largeur de 6.40 m. Le cheminement piéton le long de cette voirie, de 1.40 m de large, sera franchissable.

Les 7 stationnements positionnés le long et en fin de voirie seront en Ecovégétal ROC végétalisé.

Une aire de retournement provisoire sera réalisée à l'Est

Une zone non aedificandi de 1,50 m à l'axe de part et d'autre de la canalisation EU traversant le terrain dans l'axe Nord/Sud devra être respectée.

B. Constitution des chaussées

La voirie en Enrobé Recyclé :

Une chaussée en enrobé recyclé sera réalisée, celle-ci est composée du recyclage d'une ancienne route associé à un liant végétale issu lui aussi du recyclage de l'industrie de la papeterie.

Les structures de voirie à mettre en œuvre seront définies précisément lors des études d'exécution.

A ce jour et d'après les connaissances du site disponibles, les structures et matériaux suivants pourront être mis en œuvre pour la bande de roulement et la partie piétonne franchissable :

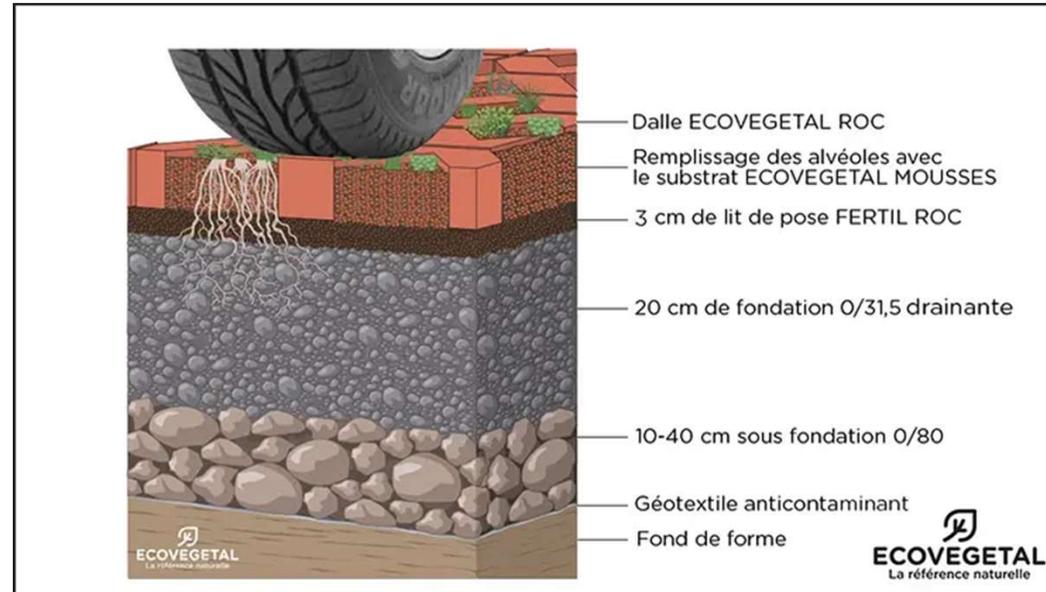
- Enrobé sur une épaisseur de 7 cm,
- Couche de réglages en GNT 0/31.5 sur une épaisseur de 7 cm,
- Couche de forme en GNT 0/80 sur une épaisseur allant de 35 à 50 cm,
- Géotextile anti-contaminant sur le fond de forme.

Chemins piétons et route lumineuse :

La voirie recevra une innovation en matière de circulation, un cheminement piéton franchissable de 1.40 m de largeur qui sera lumineux par l'application d'un marquage spécial au sol (peinture). Revêtement photoluminescent qui capture la lumière du soleil le jour et la libère la nuit. Il permet d'améliorer la visibilité de nuit et créer une ligne lumineuse rendant la voirie futuriste et sécurisée.

Programme des travaux

Les places de stationnement seront en Ecovégétal ROC végétalisé :



C. Les bordures

Pose de bordures A2 pour l'entrée des lots.

Pose d'amorces de clôtures en bordure voirie / lots.

PA 8

P. / 13

Programme des travaux

II. Adduction en eau potable

A. Généralités - raccordement

La voirie du lotissement, en Enrobé Recyclé, Les travaux seront exécutés par le soin d'une entreprise de travaux public agréée.

L'alimentation générale du lotissement en eau potable se fera à partir de piquages sur la canalisation existante sur la route de Bouchet.

Les branchements des lots se feront individuellement par une conduite en PEHD 24/32 sous fourreau, à partir de la canalisation existante.



En règle générale, les canalisations sont établies à une profondeur dites « hors gel » supposant :

- Fouilles en tranchées;
- Fourniture et pose des conduites avec tous les accessoires de pose, raccordements, branchements;
- Grillage avertisseur;
- Essais;
- Remblaiement en sable jusqu'à 0.10m au-dessus des conduites;
- Evacuation des matériaux en excédent;

Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

Programme des travaux

B. Défense incendie

Les constructions jumelées devront être équipées de murs coupe-feu (REI60) afin de faire passer l'ensemble des bâtiments en risque faible, conformément au règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

III. Assainissement

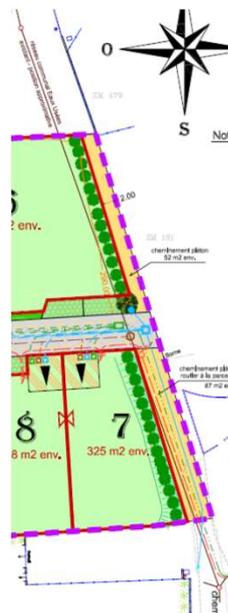
A. Eaux usées

Le réseau principal sera composé d'une canalisation PVC Ø 200, avec des regards de visite (Ø1000).

Les Lots seront raccordés au réseau principal par une canalisation PVC Ø125.

Des regards de branchement seront mis en place sur chaque lot.

Le raccordement général sera effectué de façon gravitaire et l'ensemble des eaux



récoltées sera dirigé vers le réseau d'assainissement communale existant et traversant le terrain à l'Est.

B. Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de drainage de chaque lot devront être recueillies et traitées sur son propre site par un système de puits perdu.

Chacune des parcelles recevra un récupérateur d'eau de pluie de toiture afin d'utiliser cette ressource naturelle.

Les eaux pluviales de la voirie seront déversées dans les quatre noues paysagères, 24m³ d'infiltration, étant reliées à trois puits perdus de 5 m³ chacun, soit 15m³ permettant ainsi une absorption naturelle et une solution de traitement de ces eaux en surface. Le volume total de stockage/infiltration des eaux pluviales est de 39 m³ (cf : attestation de dimensionnement gestion des Eaux Pluviales).

Les noues d'infiltration seront agrémentées de plantes afin de favoriser la phyto-épuration.

Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

Programme des travaux

IV. Desserte téléphonique

A. Généralités

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des télécommunications, Orange service des lignes.

L'alimentation de la zone se fera en souterrain. L'endroit de ce raccordement est à valider avec Orange service des lignes.

B. Caractéristiques techniques du réseau de branchement

- Fouilles en tranchées et pose de janolènes pour le réseau principal (2 fourreaux diam. 41.4/45) et les branchements individuels (2 fourreaux diam. 25/28)
- Chambres de tirage L2T
- Tabouret de raccordement LOT

V. Alimentation en énergie

A. Électricité

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des services ENEDIS.

Programme des travaux

VI. Aménagements particuliers

A. Espaces verts :

1. Gestion des eaux pluviales : la noue paysagère

Un ensemble de noue sera réalisé le long de la voirie afin d'infiltrer les eaux de pluie. Le stockage de l'eau et l'écoulement se feront à l'air libre, l'infiltration se fera dans le sol et par évaporation, et selon la nature du sol, un exutoire de type puits sera employé. L'ensemble des galets présents sur le terrain sera réemployé afin de créer des fonds de noue. La mise en place des noues se fera par un talus légèrement en pente lui-même engazonné, les surfaces et capacité des noues seront adaptées selon leur emplacement, l'étude hydrologique déterminera le dimensionnement des noues.

2. La phyto-épuration

La végétalisation des noues se fera par des plantes pour traiter les eaux usées de voirie chargée en hydrocarbure et graisse, elles seront pour partie semi-aquatiques (massettes, roseaux, iris, etc...), leur pouvoir épuratoire leur confère une sensibilité aux pollutions, la structure racinaire leur permettra aussi de tenir les talus.

La variété des noues sera traitée par deux type de plantes, en effet, elles seront à la fois dans l'eau et à la fois à l'air libre (sans pluie ni stagnation d'eau), donc l'emploi de plusieurs variétés sera nécessaire, tantôt des plantes pour le traitement du sol (Miscanthus, jonc des tonneliers, luzerne, menthe verte, etc...) tantôt des plantes pour le traitement de l'eau (laïche, laïche faux souchet, alpeste faux-roseau, papyrus d'Egypte, ...).



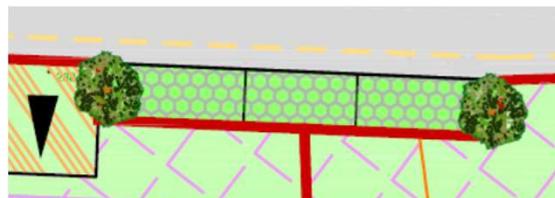
Commune de Beaurepaire – « Au merle siffleur »

Programme des travaux

3. Arbres et arbustes

Le nombre d'arbres à haute tige plantés par l'aménageur sera de 2 au minimum afin de neutraliser une partie du Co².

Ces essences seront d'une hauteur minimum 1,80 mètres.



B. Travaux particuliers

1. Le sac de chantier (chantier propre)

Un emplacement dédié durant le déroulement du chantier permettra de stoker et de trier les déchets liés à l'aménagement et aux différents chantiers de construction.

2. Le récupérateur d'eau de pluie

L'ensemble des parcelles sera équipé de récupérateurs des eaux de pluie provenant des toitures, ces cuves en extérieur auront une capacité de 250 à 350 litres et seront installées par le lotisseur sur chacune des constructions à venir.



Programme des travaux

vi. Aménagements divers

A. Collecte des déchets / boîtes aux lettres

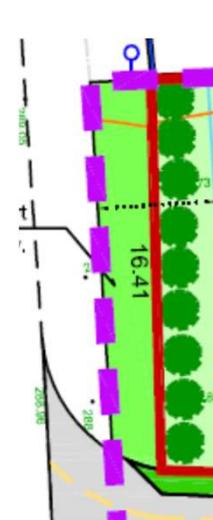
Un local d'ordures ménagères sera positionné à l'entrée du lotissement. Il est dimensionné pour recevoir 4 conteneurs de 770 litres (15 logements) (cf note technique dimensionnement local poubelles). Le tri sélectif sera géré par apport volontaire dans les containers à proximité. La réalisation sera maçonnée, enduite et recouverte d'une rangée de couventines ou de tuiles canal. Ce local intégrera également les boîtes aux lettres collectives du lotissement.



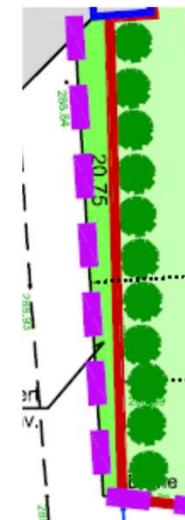
Exemple d'ouvrage maçonné d'un local d'ordures ménagères incorporant les boîtes aux lettres - Lotissement la petite Bièvre à Gillonnay, réalisation de LEX AEQUO

B. Traitement paysager

Des espaces verts arborés, pour un total de 67 m² seront disposés à l'entrée de la résidence mais également au niveau des places de parking au pied des arbres plantés par l'aménageur.



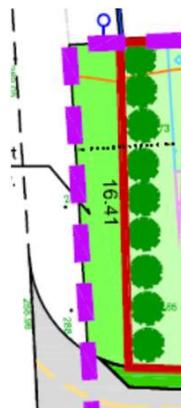
Espaces verts Nord Ouest



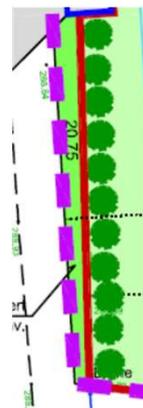
Espaces verts Sud Ouest

Programme des travaux

Les noues paysagères d'une surface totale de 52m² ainsi que les stationnements en Ecovégétal Roc végétalisé d'un total de 139 m² apporteront également de la verdure sur l'ensemble du lotissement.



Haie champêtre Nord Ouest



Haie champêtre Sud Ouest

Une haie champêtre sera réalisée par l'aménageur sur les lots 1 et 13 à l'Ouest afin de créer une barrière végétale avec la rue de Chantemerle.

Les acquéreurs devront planter une haie en limite Nord pour les lots 1 à 6 et en limite Sud pour les lots 7 à 13.

PA 8

P. / 20

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "AU MERLE SIFFLEUR"

01 décembre 2022

commune de Beaufort



PLAN DES TRAVAUX PIÈCE PA8

Paul Dubois
RÉSIDENCES DE TERRAINS À BÂTIR®



Altimétrie rattachée au système IGN69

Echelle : 1/500



LEGENDE APS des VRD

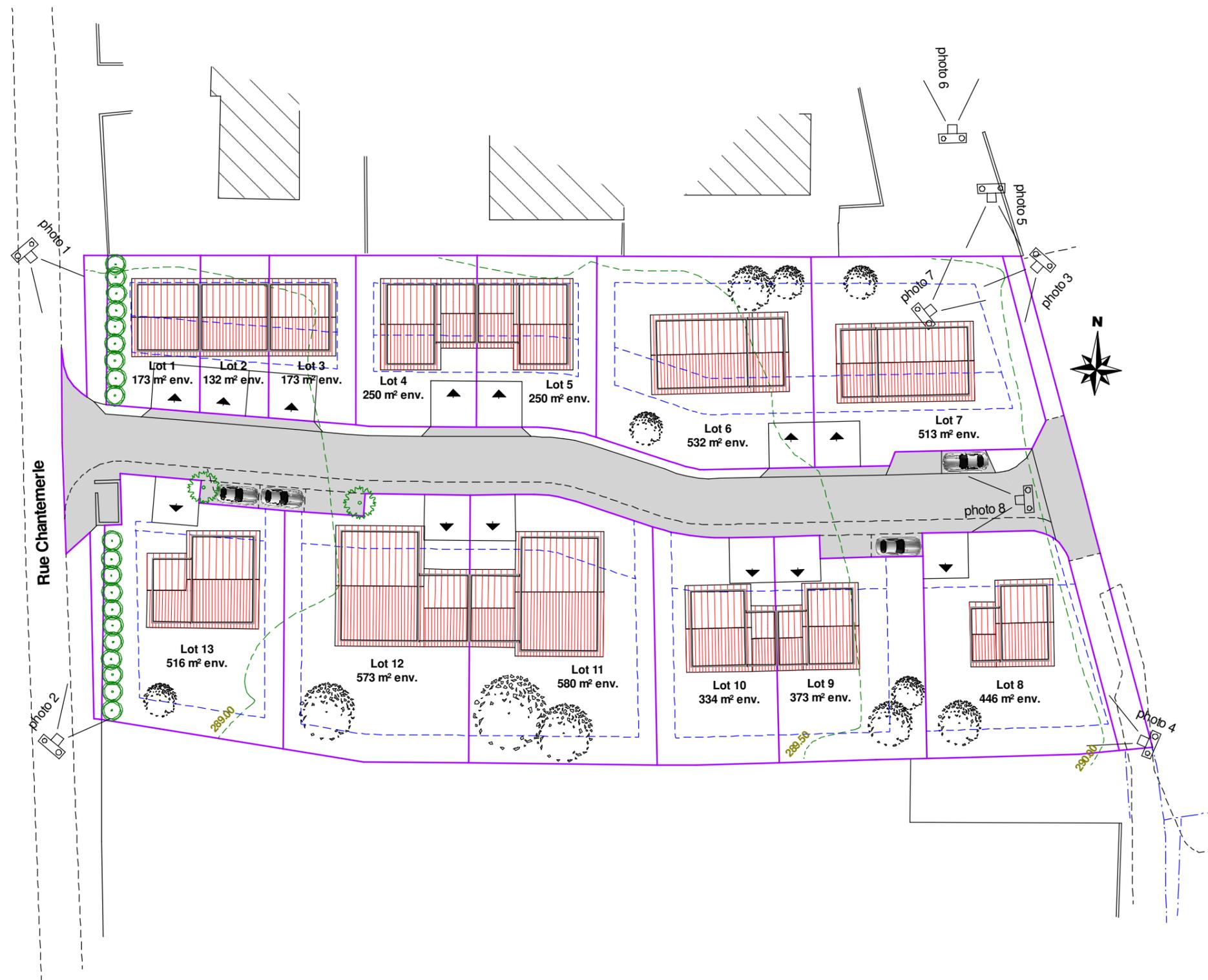
- VOIRIE:**
- Structure chaussée: Enrobé Recyclé sur une épaisseur de 7cm / Couche de réglages en GNT 0/31.5 de 7cm / Couche de forme en GNT 0/80 de 35 à 50 cm / Géotextile
 - Bande piétonne franchissable en revêtement photoluminescent
 - Structure chemin: Grave Concassé 0/35 - ép.: 0m18 / Tout Venant 0/100 - ép.: 0m20 / Géotextile
- RESEAU ELECTRIQUE**
- Coffret Elec.
 - Réseau principal
- RESEAU TELECOM**
- Chambre L2T
 - Réseau principal 4xØ40 TPC
 - Réseau secondaire 2xØ40 TPC
 - Tabouret de raccordement Type L0T
- EAUX USEES**
- Regard Ø1000
 - Collecteur principal Ø200
 - Boîte de branchement Ø125
- EAU POTABLE**
- Robinet Vanne sur conduite existante
 - Canalisation principale Ø24/32
 - Regard compteur général
 - Regard d'attente
- EAUX PLUVIALES**
- Grille 50x50 Ø200
 - Puits perdu Ø1000

La position et le dimensionnement des éléments définis sur la PA8 sont indicatifs. Ils devront être précisés par un plan d'exécution.
Le plan des travaux PA8 du Permis d'Aménager ne peut se substituer à un plan d'exécution.



Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

PA8 - PLAN DES TRAVAUX



SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beaurepaire
 Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE UO
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 Au Merle Siffleur
 Commune :
 BEAUREPAIRE
 Cadsatrée : ZM 21

PHASE PERMIS D'AMENAGER
HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement
AU MERLE SIFFLEUR
Commune
BEAUREPAIRE
 Echelle 1/500e
 Date : décembre 2022

PLAN N° PA9



SARL ICK ARCHITECTE
Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
24 rue de la république
38270 Beaurepaire
Téléphone : 04.74.64.64.28

LEX-AE UO
22 place de la Halle
38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
Au Merle Siffleur
Commune :
BEAUREPAIRE
Cadsatrée : ZM 21

PHASE PERMIS D'AMENAGER
HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement
AU MERLE SIFFLEUR
Commune
BEAUREPAIRE
Echelle 1/500e

Date : décembre 2022

PLAN N° PA9

Préambule

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération. Il complète le Plan Local d'Urbanisme afin de réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.

Ces règles restrictives s'imposeront donc à chaque acquéreur de lot en complément des règles du PLU qui s'appliquent lot par lot.

Le terrain support de l'opération est situé en zone UD du PLU de Beaurepaire.

Il est ici rappelé l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la cristallisation des règles d'urbanisme durant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux de viabilité du lotissement et l'article L.442-9 du même code qui indique que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (éventuellement modifiées à la majorité de l'article L442-10) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le présent document comprend l'ensemble des règles qui seront applicables au lotissement.

Le présent règlement comprend ainsi :

- les articles du Plan Local d'Urbanisme,
- les compléments au Plan Local d'Urbanisme (encadrés).

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les règles du PLU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

Zone UD

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires du plateau Nord, du secteur du Fayaret et de la Gare. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir des équipements, commerces et services et sous conditions des activités non nuisantes.

Elle est caractérisée par un tissu urbain diffus de faible densité.

Elle comprend :

- un secteur UDC avec un COS de 0.30

Trois logements locatifs sociaux seront réalisés sur les lots 1, 2 et 3.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2. Les terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes.
- 3. Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article UD 2
- 4. Les installations classées sauf celles visées à l'article UD 2
- 5. Les carrières
- 6. Les constructions industrielles
- 7. Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés, qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UD 1 .
Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions agricoles liées à des sièges d'exploitation existants, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

Article UD 3 – Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est obligatoire.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau

insuffisant, et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Chaque lot devra être équipé d'un récupérateur d'eaux pluviales de 250 litres minimum.

- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UD 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à la Loi ALUR, cet article est abrogé

Article UD 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, passées de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

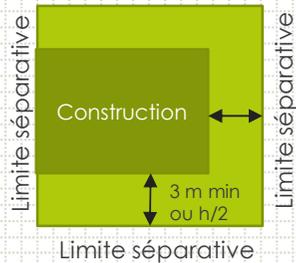
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, ...).

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions devront s'implanter conformément au plan de composition PA4, soit :

- 5 m de la rue Chantemerle
- Suivant la zone d'implantation reportée au PA4 vis-à-vis de la voie interne :
 - Pour les lots 1 à 6 entre 6 et 10 mètres de la voie interne
 - Pour les lots 7 à 13 entre 0 et 6 mètres de voie interne

Article UD 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions sur limites ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres mesurés exclusivement en limite de propriété.
- lorsqu'il s'agit de constructions jointives à un bâtiment existant déjà en limite. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à deux mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, passées de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Implantation entre les lots :

- Accolement obligatoire sur limite (cf PA4) entre les lots 1-2, 2-3, 4-5 et 9-10.
- Recul de 2 mètres minimum sur chaque lot (cf PA4) entre les lots 3-4, 5-6, 10-11 et 12-13.
- Implantation entre les limites 6-7 et 11-12, soit :
 - en limite
 - à 4 mètres
- Les piscines et les constructions annexes non accolées au bâtiment principal pourront s'implanter à 2 mètre minimum de la limite interne.

Implantation avec les limites séparatives hors lotissement, les constructions devront s'implanter soit :

- $H/2$ avec un minimum de 3 m
- En limite si hauteur inférieur à 3,50m
- À 2 m minimum pour une construction annexe non accolée au bâtiment principal.
- Les piscines pourront s'implanter à 2 m des limites séparatives.

PA 10

PA 10

P. / 27

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, le PA4 prévoit un recul de 4 mètres minimum entre les constructions futures non accolées.

Article UD 9 : emprise au sol

Non règlementée.

L'emprise au sol totale au sein de la résidence n'est pas règlementée.

Article AUh 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

La hauteur maximale à l'égout sera de 7 mètres.

Article UD 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- Prescriptions générales

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront strictement limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront de préférence de couleur rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation, conformément au nuancier communal déposé en Mairie.

Les toitures végétalisées sont autorisées

La pente des toitures

Elle sera comprise entre 30 % et 60 %, sauf pour les vérandas ou les bâtiments à usage d'activités ou des pentes plus faibles peuvent être autorisées .

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 30 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, à moins d'être justifiées sur le plan architectural ou environnementale (toitures végétalisées).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m2.

Toiture traditionnelle (Cf palette minérale)

- teinte rouge nuancée conformément au nuancier communal
- Pente entre 30 et 60%
- Débords 50 cm ou 30cm si bâtiment inférieur à 20m².

Toiture terrasse végétalisée et toiture végétalisée sont autorisées

Article UD 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Les matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment ...) sont interdites.

Les couleurs

Dans le périmètre de l'opération façades, les couleurs des enduits de façades, des menuiseries extérieures, des passées de toiture et des serrureries devront être conformes au panel déposé en Mairie.

Hors du périmètre de l'opération façades : les couleurs devront être conformes aux préconisations de l'architecte conseil suivant le panel déposé en Mairie. Les autres éléments de l'avis de l'architecte conseil sont donnés à titre consultatif.

Les devantures commerciales

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, proportions, signalétique, éclairage, débords ...).

Les équipements techniques

Les équipements techniques (antennes collectives, antennes paraboliques, climatiseurs...) sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public et devront être placés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible, de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et, quoi qu'il en soit, de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain

La résidence n'étant pas concernée par l'opération façades, les teintes des enduits et des menuiseries devront être conformes au nuancier communal.

Article UD 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Les clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs à édifier en bordure des voies publiques ou des voies privées de lotissement.

Toutefois, des clôtures de hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier
- pour répondre à des besoins de protection phonique
- lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement (gardiennage, danger...)

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les portails d'accès automobiles

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Entre limite avec les voies publiques, la voirie interne, entre les lots et en limites périphériques, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80m et seront constituées de haies vives éventuellement doublées

- d'un grillage
- une barrière
- encore par une murette – hauteur maximale de 0,40 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Article UD 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

- Dispositions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine et aux équipements

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Les pastiches d'architecture classique et les modénatures étrangères à l'architecture peuvent être refusés.

- Dispositions complémentaires concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles -canal pouvant être posées sur des plaques "sous tuiles".

Les créations de baies devront s'harmoniser avec la façade existante en terme de symétrie, de proportions et de matériaux.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression architecturale contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions de type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- Les ferronneries telles que lambrequins, garde-corps en fonte, portails...

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article UD 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements : 2 places privées par logement + 1/2 place collective par logement
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente et à usage de bureaux : 1 place par 25 m² de SHON

Les lots bénéficieront d'une aire de stationnement non clos de 5,00 x 5,00 m permettant le stationnement de 2 véhicules.

7 places de stationnement visiteurs en écovégétal Roc seront aménagées par l'aménageur (cf PA8).

PA 10

Article UD 13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la

réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les lots 1 à 6 devront être implantés une haie champêtre sur la limite Nord de leurs parcelles tandis que les lots 7 à 13 devront l'implanter sur leurs limites Sud.

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sera de 2 035 m² et est répartie lot par lot comme suit :

Lot 1 : 90 m ²	Lot 8 : 150 m ²
Lot 2 : 95 m ²	Lot 9 : 150 m ²
Lot 3 : 100 m ²	Lot 10 : 150 m ²
Lot 4 : 150 m ²	Lot 11 : 200 m ²
Lot 5 : 150 m ²	Lot 12 : 200 m ²
Lot 6 : 200 m ²	Lot 13 : 200 m ²
Lot 7 : 200 m ²	

PA 10

Palette minérale lot individuel



TEINTES ENDUITS



TOITURE TUILES CANALES OU ROMANES ASPECT
VIEUX TOIT

PA 10

P. / 34



TOITURE VÉGÉTALISÉE

Commune de Beaurepaire – « Au merle siffleur »

TRAME VÉGÉTALE – EXEMPLES D'ESSENCES D'ARBRES À HAUTE TIGE



Photo : Photopoesie

FRÊNE



Photo : Térésa Grau Ros

HÊTRE



Photo : WJ Postma

MERISIER



Photo : Frank Berbers

CHÊNE SESSILE

TRAME VÉGÉTALE - EXEMPLES D'ESSENCES POUR UNE HAIE CHAMPÊTRE



Photo : Daniel Jolivet

AUBÉPINE



Photo : Colin

SAULE MARSULT



Photo : Olive Titus

NOISETIER POURPRE



Photo : Berzou

PRUNELIER

**lx-ing.**Conseil en
aménagement et
en communicationwww.lx-ing.fr

Note technique

Dimensionnement local poubelles

Le projet consiste à l'aménagement d'un lotissement de 13 lots dénommé « Au Merle Siffleur » à Beurepaire, avec création d'une voirie et d'espaces communs.

Les emballages à recycler seront déposés dans les Points d'Apports Volontaires situés sur la commune.

Un local poubelles situé à l'entrée du lotissement permettra la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des 13 lots.

Il sera dimensionné suivant le nombre de conteneurs poubelles qu'il contiendra.

Le volume maximal d'ordures ménagères collectées avant chaque ramassage est évalué selon la méthode ci-dessous :

$$Vu = Vp \times J \times Hab \times C$$

(source : Adelphe recyclage)

Vu : Volume utile des conteneurs (en Litres)

Vp : volume produit (production par habitant en L/jour) : 5.5 à 6 L/J pour les ordures ménagères

(Source EE-2009)

J : Nombre de jours de stockage - 14 jours en zone pavillonnaire à Beurepaire

Hab : Nombre moyen d'habitants desservis - 3 habitants/lot X 13 lots = 39 habitants

(La taille des ménages est de 2.19 habitants en résidence principale en France – source INSEE)

C : Coefficient de foisonnement (valeur généralement retenue = 75 %)

Sur ce projet, le volume utile des conteneurs à prendre en compte est de :

$$Vu = 6 \text{ L/J} \times 14 \text{ jours} \times 39 \text{ habitants} \times 0.75 = 2457 \text{ L}$$

Le local poubelles accueillera des conteneurs de 770 L, soit :

$$2457 \text{ L} / 770 \text{ L} = 3.2, \text{ donc } 4 \text{ conteneurs poubelles de } 770 \text{ L}$$

CONTENEUR 770 LITRES



Conteneur poubelle 4 roues

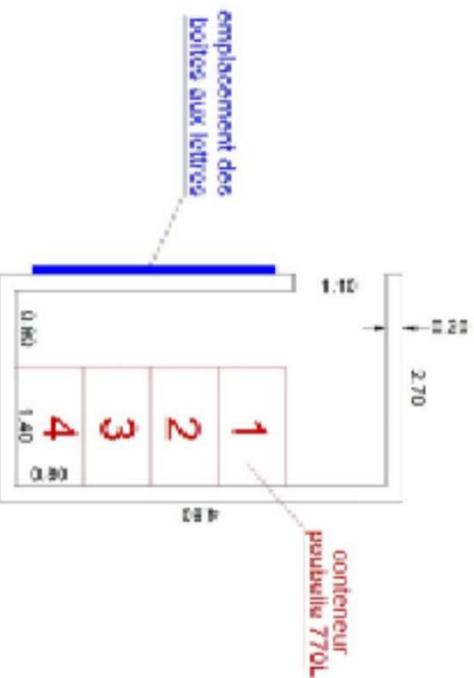
Roulette extérieur 4 roues - poubelle de verre - poubelle de verre

Poids : 66 kg
 Matière : polyéthylène vierge haute densité
 Vidage par prise frontale ou latérale DIN (horizontal)
 Couvre-citronnettes de bruc grâce aux tampons en caoutchouc
 4 roues en caoutchouc massif avec jantes polypropylène
 Support de roues en acier galvanisé renforcé
 Charge maximale acceptée : 347,50 kg

Dimensions : (L x l x h) : 137 x 787 x 300 mm

Exemple de conteneur de 770 L – Source Actilev

Les dimensions de ce local poubelles seront les suivantes :



Exemple de local poubelles incorporant les boîtes aux lettres

Lotissement la petite Bièvre à Gillonmay – réalisation de LEX AEQUO

Jérôme CALY

Responsable de projet Foncier

06 73 74 55 19 - jcaly@lx-ing.fr



A SAINT-MARCEL-LES-VALENCE

Le 01 décembre 2022

Réf. : PA « Au Merle Siffleur » à Beaurepaire

Objet : attestation de gestion des eaux pluviales

Je soussigné, Jérôme CALY, atteste que les dimensionnements des ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'opération « Au Merle Siffleur » sur la combe de Beaurepaire sont en cohérence avec la nature des sols et les épisodes pluviométriques du secteur.

L'aménagement prévoit la réalisation de 13 lots destinés à la construction de maisons individuelles ou jumelées. La gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle par des dispositifs autonomes (noues ou puits perdus) qui seront précisés au dépôt du permis de construire.

Les parties communes du lotissement sont constituées de deux cheminements piétons, une aire de retournement en concassé, des espaces verts, quatre noues paysagères, une voirie en biophalt, 7 places de stationnement et entrées de lots (pour les lots 1 à 6) en Ecovégétal Roc végétalisé.

Les surfaces imperméabilisées concernent uniquement la voirie et représente environ 751m².

La voirie présentera une légère pente de 0.4% à 2.6% en direction de la rue Chantemerle, avec un dévers de 2% vers le Nord, afin de permettre le ruissellement dans les quatre noues paysagères implantées le long de la voirie interne et dont la surface représente 60m². Leurs dimensions sont les suivantes :

- Largeur de 1m (2.50m pour celle positionnée à l'Est)
- Profondeur moyenne de 40cm

Elles seront constituées d'un fond de forme en concassé pour une infiltration naturelle mais permettront également de créer une zone tampon de 24m³ en cas de fortes pluies.

Dans le lit de ces noues, trois grilles de récupération équipées de bac à décantation seront positionnées et permettront une infiltration dans trois puits perdus de 5m³ chacun soit 15 m³ de capacité supplémentaire.

Le volume de stockage/infiltration cumulé des ouvrages proposés représente 39m³ et est suffisamment dimensionné afin de répondre aux attentes réglementaires et techniques.

Jérôme CALY

Responsable de projet Foncier

06 73 74 55 19 - j.caly@lx-ing.fr

CABINET D'INGENIERIE ET DE CONSEIL

Aménagement et développement durable du territoire,
Communication 360°

Expertise, Prospective, Accompagnement, Aide à la
décision, Stratégie de communication..

41 rue du vivarais
26320 Saint-Marcel-lès-Valence
www.lx-ing.fr
Siret : 91226316700013

Association syndicale

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUÉREURS DE LOTS

(Conformément à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme)

DÉSIGNATION DU LOTISSEUR :

Lex Aequo

SITUATION DU LOTISSEMENT :

Nom : « Au merle siffleur » - Commune : Beaurepaire

Parcelle cadastrale : ZM 21

Nous soussignés, Gaël DABBENE et Hugo REYNIER, représentants de la Société Lex Aequo, lotisseurs du Lotissement « Au merle siffleur » sur la commune de Beaurepaire, nous engageons à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de ce futur lotissement « à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. »

Fait à Saint Marcel-lès-Valence, le 05 janvier 2023



PA 12