

Dominique MOREL

Géomètre Expert D.P.L.G.

Cabinet fondé en 1800

~ ~ ~

11, rue Victor Hugo
69220 BELLEVILLE



Tél : 04.74.66.01.55
Fax : 04.74.66.38.84
morel-geometre@orange.fr

PA 02

NOTE DE PRÉSENTATION

Département du RHÔNE

Commune de Saint Jean d'Ardières

Lotissement

« Les Jardins de Beauval »



LOTISSEMENT

« LES JARDINS DE BEAUVAL »

1. SITUATION DU TERRAIN

La Société B.C.I. Aménageur Lotisseur domiciliée 6, place Louis Chazette 69001 LYON, représentée par Mr Eric BAZIN, envisage l'aménagement de 21 lots sur un terrain situé au lieudit « Beauval ».

L'opération se situe au Nord du département du RHONE, sur le territoire de la commune de SAINT JEAN D'ARDIERES.

L'accès à l'autoroute A6 depuis Belleville ainsi que la proximité de la gare de Belleville (5 min à pieds) et de la ville de VILLEFRANCHE, sont entre autres, des éléments qui font que cette commune jouit d'une situation géographique, économique et sociale intéressante.

La commune de SAINT JEAN D'ARDIERES est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord : CORCELLES EN BEAUJOLAIS
- au Sud : BELLEVILLE
- à l'Est : TAPONAS
- à l'Ouest : VILLIE-MORGON et CERCIE





2. DESCRIPTIF DU PROJET

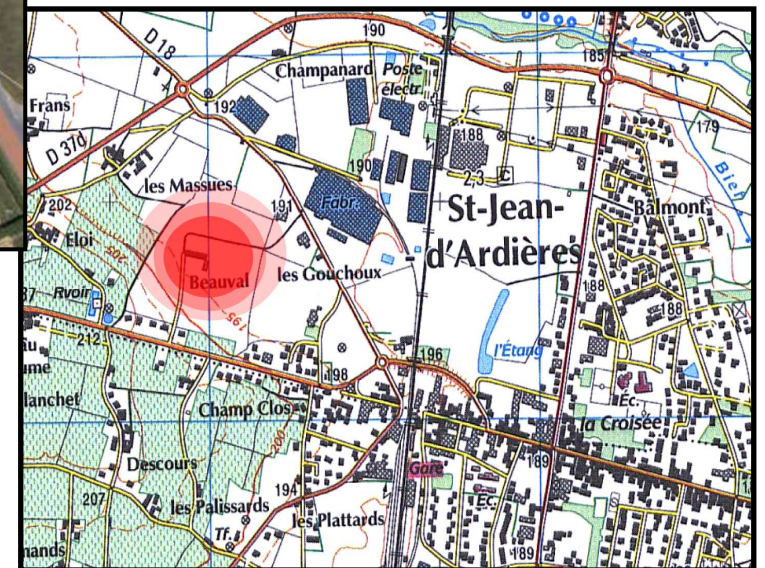
2.1. Caractéristiques

Le terrain est cadastré section AL n° 91p pour une superficie apparente de **11 188 m²**.

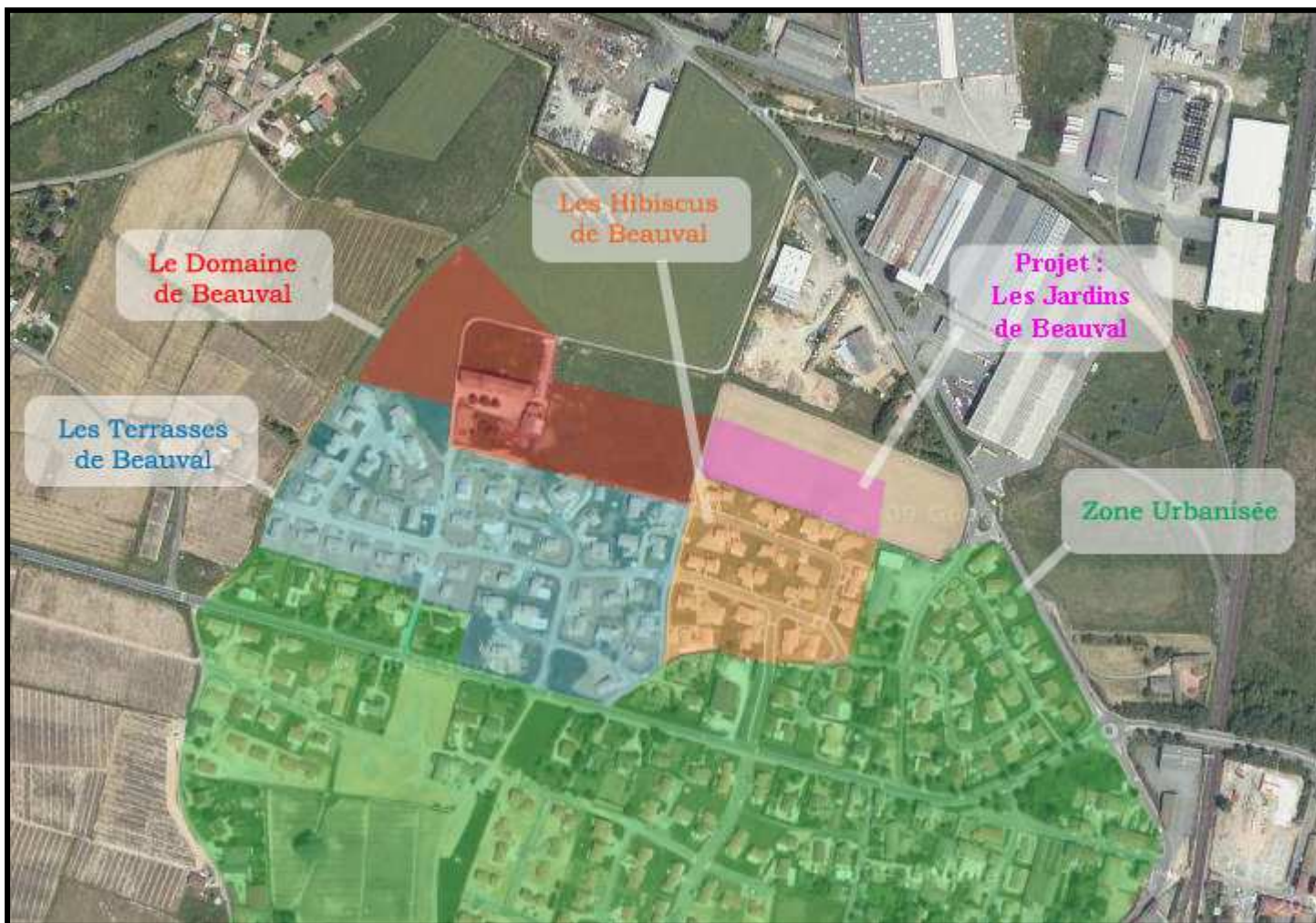
Le futur lotissement sera desservi par une voie nouvelle se raccordant sur la voie d'accès desservant le lotissement voisin « Le Domaine de Beauval ».

La voie nouvelle desservira l'ensemble du lotissement en formant une impasse terminée par une placette de retournement.

Les accès aux lots par ces voies seront fixés par le plan de composition.



« Les Jardins de Beauval »



Photographie aérienne du secteur de « Beauval » à Saint Jean d'Ardières – document sans échelle.

En rouge, « Le Domaine de Beauval », en bleu « Les Terrasses de Beauval » et en orange « Les Hibiscus de Beauval », les précédents lotissements contiguës au projet « Les Jardins de Beauval ».

En vert, les autres zones urbanisées à proximité du projet.

2.2 Insertion du projet

Le terrain est classé en zone UB au plan local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune en vigueur.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la continuité logique de l'urbanisation existante aux alentours, et plus particulièrement de la zone UB concernée.

En effet, il s'agit d'un secteur essentiellement résidentiel composé par les précédents lotissements qui bordent le projet (« Le Domaine de Beauval », « Les Terrasses de Beauval » et « Les Hibiscus de Beauval »).

Les futures constructions s'adapteront à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Afin de créer un cadre de vie harmonieux pour les futurs habitants du lotissement, il est conseillé de développer une logique de respect de l'environnement et de développement durable.

Ils devront mettre en œuvre de préférence des matériaux certifiés NF ou bénéficiant d'un avis technique et respecter le code de la construction et de l'habitation et la réglementation technique en vigueur.

L'implantation de professions libérales sera autorisée, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitation envisagées sur le site et de ne pas nuire au caractère essentiellement résidentiel de la zone (stationnement à prendre en compte, ...).

2.3. Urbanisme

L'urbanisme de la Commune est régi par le Plan Local d'Urbanisme dont le règlement s'applique.
Le terrain concerné est situé en zone UB du P.L.U.

Les futures constructions devront respecter les prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire. Seuls quelques articles sont complétés par le règlement du lotissement joint au dossier.

Le plan de composition est établi en application de la législation sur les lotissements décret du 26 juillet 1977 applicable depuis le 1^{er} janvier 1978 suivant le principe de figer le morcellement des lots définissant ainsi les parties privatives et, de ce fait, le parcellaire ne devrait pas être modifié.

2.4. Equipements de superstructure

La commune de SAINT JEAN D'ARDIERES possède les équipements publics nécessaires à ce projet de logements, tant sur le plan scolaire que sur celui des loisirs (associations sportives et culturelles).

Les commerces de proximité situés notamment près de la gare et de la RD n°306 offrent de nombreux services aux acquéreurs sur le plan local.

2.5. Equipements d'infrastructure

Voirie : la desserte du lotissement se fera depuis la voie aménagée pour l'opération voisine « Le Domaine de Beauval » grâce à une voie nouvelle de 8.00m d'emprise. Elle desservira la totalité des lots et se terminera par une plate-forme de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Les réseaux EDF, GDF, téléphone, adduction d'eau potable, eaux pluviales et eaux usées seront raccordés sur ceux mis en place lors de l'opération voisine « Le Domaine de Beauval ».

2.6. Taxes

Les acquéreurs seront tenus de régler les taxes applicables en la matière (TA) et définies lors de l'approbation de leur permis de construire.

2.7. Surface de Plancher Maximale

La surface de plancher maximale est fixée à 5 250 m².

Elle sera répartie conformément à l'article 5.1 du règlement du lotissement.

2.8. Espaces verts - Stationnement

Des arbres d'alignement seront implantés en bordure de la future voie de desserte en alternance avec des places de stationnements et des espaces communs (leur nature et leur position pourront être modifiés en fonction des travaux de V.R.D.).

Le lotisseur réalisera les haies le long des voies, le tout conformément au plan de composition.

Les clôtures éventuelles le long des voies ouvertes à la circulation seront réalisées par les acquéreurs à l'arrière des haies afin d'obtenir un aspect visuel champêtre et conserver le caractère naturel du site.

Le projet respectera l'article UB 13 : « Les surfaces non bâties devront faire l'objet de plantations à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle. »

Chaque acquéreur du lot doit prévoir la possibilité de stationnement de deux véhicules sur son lot (le garage pouvant compter pour une place).

Le projet prévoit la création de 13 places visiteurs et chaque lot disposera également de 2 places de stationnement sur l'entrée en retrait de 5.00 m dont une place sera réservée aux visiteurs. Le projet disposera donc d'un total de 34 places visiteurs.

2.9. Ordures ménagères

Une aire de regroupement des ordures ménagères sera créée à l'entrée du lotissement : aménagement d'une dalle béton entourée d'un muret enduit (hauteur=1.30m) avec couvantine. Elle sera équipée d'un siphon de cour relié au réseau E.U.

2.10. Préconisation liée à la canalisation de transport de gaz

Suite à différents entretiens et rencontres avec GRTgaz, un accord de principe a été trouvé. En effet, le projet a été adapté pour répondre aux changements des normes dans le but de ne pas aggraver les règles de densité et pour respecter la sécurité des biens et des personnes (recul de certaines constructions, mise en place d'une dalle polyéthylène et signalisation).

Fait à Belleville, Le 03 octobre 2013.

Le lotisseur :

Le Géomètre-Expert :