

Projet d'aménagement de dix lots  
Lieu dit La Vieille Cure  
38140 Charnècles

avril 2025

## **Demande de Modification d'un permis d'aménager comprenant démolition en cours de validité**

# **NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU – PA2**

---

- <u>Déclarant</u> :	FONCIERE BACHELET & REYNAUD représentée par M. Simon BACHELET 12 rue Général Rambaud 38000 GRENOBLE
- <u>Adresse du terrain</u> :	Chemin de l'Eglise Lieu dit La Vieille Cure 38140 CHARNECLES
- <u>Références cadastrales</u> :	Section AH Parcelle n°836, 835
- <u>Surface du terrain</u> :	3 928 m <sup>2</sup>
- <u>PA</u> :	PA n° 038 084 24 20001 déposée le 29/03/2024 et accordé le 25/06/2025

---

### **Préambule :**

La présente demande de permis d'aménager comprenant des démolitions porte sur la division des parcelles cadastrées section AH n°836 et 835 en 10 lots qui sont répartis, conformément à l'OAP en vigueur sur ce tènement de la manière suivante :

- Aménagement de 10 lots destinés à accueillir de l'habitat individuel et groupé (jumelé), dont 1 lot destiné à accueillir les espaces communs (la voirie d'accès et l'abri pour la présentation des déchets)

Préalablement à son dépôt, ce projet d'aménager a fait l'objet des différentes phases de concertation, à savoir :

- Dépôt du CUB 0380842320026 ayant reçu un avis défavorable le 10 aout 2023 ;
- Suivi de deux réunions de présentation et de concertation auprès de la commune de Charnècles en présence de Mme Le Maire et de son équipe dont le compte-rendu du 12/01/2024 est joint en annexe.

Ces réunions se sont tenues, 11 septembre 2023 et 12 janvier 2024, afin de prendre en compte l'ensemble des préconisations de la commune de CHARNECLES et des différents concessionnaires, préalablement au montage du dossier de Permis d'Aménager.

Une étude de Gestion des eaux pluviales pour la voirie d'un lotissement à construire est jointe à la présente demande.

PA n° 038 084 24 20001 déposée le 29/03/2024 et accordé le 25/06/2025

## **1. Objet des travaux :**

Le projet porte sur l'aménagement de 10 lots destinés à accueillir de l'habitat individuel et groupé (jumelé), d'une voirie d'accès et d'un abri pour la présentation des déchets.

Le projet comprend la démolition de murets et d'un cabanon existant.

## **2. Description du projet :**

Le tènement concerné par le projet d'aménagement est soumis aux règlements suivants :

- Zone Auo du P.L.U. de la commune ;
- L'OAP n°2 « des Ecoles » ;
- Zone à risque naturel de ruissellement- ravinement aléa faible (ensemble de la commune).
- Zone SUP1 liée à la canalisation de transport d'Ethylène propriété de TRANSUGIL ETHYLENE.

### **2.1 L'état initial du terrain :**

Le tènement est situé en partie nord du centre-village, dans le secteur de la Vieille Cure.

Le terrain est globalement plat (pente 3%), occupé par de la prairie et un petit cabanon.

Il est entouré de maisons de village au nord, d'équipements publics (écoles, mairie, bibliothèque) au sud-ouest et de maisons individuelles au sud-est.

Le terrain a fait l'objet d'un bornage contradictoire réalisé par SINTEGRA le 6 avril 2022, joint à la présente demande (pièce graphique PA3).

### **2.2 Le parti retenu :**

#### **a) L'aménagement du terrain :**

Le nivellement du terrain sera globalement conservé avec des adaptations permettant la circulation et l'accès au terrain de manière conformes et réglementaires.

L'accès sera réalisé via les parcelles AH 65 et AH837 et en limite de propriété de la parcelle AH 732. Il convient de noter que les parcelles AH 65 et AH837 sont en pleine propriété des consorts POMMIER, qui sont également propriétaires des parcelles AH 835 et AH 836 qui font l'objet de la présente demande de permis d'aménager. Une servitude de passage, tout usage et tous réseaux est prévue à cet effet sur les parcelles AH 65 et AH837.

Conformément aux préconisations de la communauté de Communes du Pays Voironnais (voir compte-rendu de la réunion du 12 janvier 2024), le mur d'enceinte de la parcelle AH 65 sera démoli sur une largeur de 5 m pour réaliser l'accès + 1 m supplémentaire de part et d'autre, pour améliorer la visibilité d'accès sur le chemin de l'Eglise.

Une bande de circulation et d'accès intérieure d'une largeur de 5,00 mètres (voirie et circulation piétonne) sera aménagée en partie centrale du lot pour desservir les 9 lots à bâtir en profondeur, avec une pente inférieure à 3%.

Un espace de retournement, conforme aux prescriptions de la communauté de Communes du Pays Voironnais, sera aménagé au droit de l'abri de présentation des déchets construit en partie centrale de la voie de manière à permettre aux véhicules de collecte des déchets et de secours de faire demi-tour.

#### **b) L'implantation, l'organisation et les volumes :**

L'implantation des constructions vis-à-vis des limites, leurs hauteurs seront conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la zone Auo du PLU.

Chaque construction des lots à bâtir devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire spécifique.

#### **c) Le traitement en limite :**

Dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur.

Les murs périphériques existant en limite sont conservés.

Dans le cas où le propriétaire souhaiterait clore son terrain celui-ci devra réaliser une haie végétalisée composée d'espèces locales et diversifiées éventuellement doublée à l'intérieur de son terrain d'une clôture en serrurerie ajourée, de hauteur  $\pm 1,60\text{m}$  de type grillage rigide de couleur gris anthracite, tout en respectant le PLU en vigueur. Elle sera implantée sur les limites des terrains privatifs afin de conserver l'aspect végétal.

d) Voirie et stationnement :

La voie interne créée en double sens, d'une largeur de 5,00 mètres afin qu'elle soit apaisée dont une bande de circulation piétonne de 1m marquée au sol avec une pente inférieure à 3% permet l'accès conforme à l'ensemble des lots à bâtir. Elle sera traitée en enrobé, et directement accessible depuis le chemin de l'Eglise par les parcelles AH 65 et AH837 par une ouverture du mur d'enceinte existant (5m + sur largeur de 1m de part et d'autre).

Un espace de retournement, conforme aux prescriptions de la communauté de Communes du Pays Voironnais, sera aménagé au droit de l'abri de présentation des déchets construit en partie centrale de la voie de manière à permettre aux véhicules de collecte des déchets et de secours de faire demi-tour.

Chaque acquéreur de lot du permis d'aménager aura dans l'obligation d'assurer le stationnement de ses véhicules ainsi que des deux roues à l'intérieur de son lot (2pl. / logement).

Concernant le stationnement et après concertation avec les élus de la commune, il n'est pas souhaité de places de stationnement visiteurs sur l'emprise de l'opération, au regard du grand nombre de places disponibles sur le domaine public et en proximité immédiate de l'opération (parkings de la Vieille Cure et de la Mairie)

e) Ordures ménagères et boîtes aux lettres :

Conformément aux prescriptions de la communauté de communes du Pays Voironnais, un abri de présentation des déchets sera aménagé au cœur du lotissement avec une aire de retournement des véhicules de collecte des déchets (figure n°3 du schéma n°2 du règlement d'implantation des points d'apport volontaire).

L'abri construit permettra d'accueillir la zone de présentation individuelle des bacs de 7m<sup>2</sup> pour les 9 logements, pour 9 bacs OM ou Emballages (1 semaine sur 2) + 9 bacs alimentaire. Celui-ci sera revêtu d'un enduit clair, une toiture deux pans avec tuiles faibles galbe de teinte rouge vieilli.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans la maçonnerie de l'abri déchets.

f) Espaces libres et plantations :

Chaque acquéreur de lot du permis d'aménager aura dans l'obligation de présenter les plantations, haies et clôtures de son projet lors d'une demande de Permis de Construire spécifique, conformément à l'Art. 13 du PLU en vigueur.

Les logettes électriques implantées en limite de propriété de chacun des lots, seront habillées conformément aux préconisations de l'OAP.

**3. Raccordements aux réseaux de viabilité :**

a) Eau potable, assainissement :

Les raccordements des réseaux en eau potable, et assainissement des lots seront raccordés sur les réseaux existant au droit du chemin de l'Eglise.

b) Alimentation électrique et téléphone :

Les raccordements des réseaux électriques (ENEDIS) et Telecom (Orange) des lots seront raccordés sur les réseaux existant au droit du chemin de l'Eglise.

c) Eaux pluviales :

En fonction de l'étude spécifique de gestion des eaux pluviales qui a été menée par le bureau d'études DAEC (ci-jointe), les eaux de ruissellement de voirie ( $\pm 400\text{m}^2$ ) seront acheminées vers un système d'infiltration composé de 3 puits perdus uniformément répartis sur le tènement.

Les eaux pluviales des toitures devront être infiltrées dans le sol sur chaque parcelle. Le traitement des eaux pluviales sera étudié pour chaque Lot au stade du Permis de Construire.

**4. Règlement :**

Le lotissement sera dénommé Le Clos de La Vieille Cure.

Un règlement est réalisé dans le cadre de ce présent dossier de permis d'aménager, pièce PA10. Les différentes prescriptions d'implantation et d'accès sont exprimées sur le plan de composition.

Grenoble, 16 avril 2025.

Le Maître d'Ouvrage :  
**FONCIERE BACHELET & REYNAUD**  
Représentée par M. Simon BACHELET

L'Architecte de conception :  
**Atelier d'Architecture NORMANDON & JARDIN**  
Représenté par M. Jérémy NORMANDON