

Département de l'ISERE
COMMUNE DE TULLINS

Section AI

LI 03851705 3 003

Lieu-dit: " Peilladoux "

MAIRIE

31 MARS 2006

38210 TULLINS

LOTISSEMENT
« Le Clos du Verger »

DDE VINAY-TULLINS

10 AVR. 2006

N°

PIECE N° 01

RAPPORT DE PRESENTATION

(Article R 315.5a du Code de l'urbanisme)

AS
SC

A - DESIGNATION DU LOTISSEUR

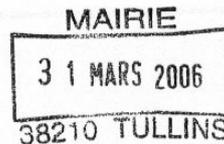
SOCIETE TERBOIS
64, avenue Camille ROUSSET
69500 BRON

Représentée par M.GRAUSEM.

B - SITUATION CADASTRALE DU PROJET**1) cadastre :**

Commune de TULLINS
Lieu-dit: Peilladoux

Section AI N°10 et 11
Superficie cadastrale totale du tènement : 1ha27a20

**C - PROPRIETAIRES DU PROJET**

Section AI N°10 et 11 : SOCIETE TERBOIS
Voir pièce N°9 annexe : promesse de vente

D - OBJECTIF DE LA DIVISION.

Le lotisseur envisage de créer un lotissement comprenant au total 14 lots sur les parcelles cadastrées sous le N°10 et 11 pour une contenance totale de 1ha27a20 de la section AI, destiné à la construction de maisons d'habitation individuelles ou jumelées

L'ensemble des 14 lots sera desservi par une voie qui débouchera sur la voie publique : Chemin rural du plan de Galerne.

Cette voie aura une largeur de 5.00m de bande de roulement, et 1.50m de trottoir.

E - SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Le Plan local d'urbanisme classe le terrain en zone UBb, ce lotissement aura son propre règlement. La surface hors œuvre nette maximale autorisée pour ce lotissement, est la suivante.

Le COS fixé dans cette zone est de 0.25 pour l'habitat individuel.

La surface du projet est de 12361 m² sur laquelle s'applique le calcul de la SHON, soit :

$$12361\text{m}^2 \times 0.25 = 3090\text{m}^2$$

La SHON sera répartie de la manière suivante :

LOT	SHON (m ²)
N°1	220
N°2	221
N°3	221
N°4	220
N°5	220
N°6	220
N°7	222
N°8	222
N°9	222
N°10	222
N°11	220
N°12	220
N°13	220
N°14	220
TOTAL	3090

MAIRIE
31 MARS 2006
38210 TULLINS

F - SITUATION ET DESCRIPTION SOMMAIRE DES LIEUX

Ce Projet est situé dans un quartier résidentiel au sud ouest de Tullins.

Il est bordé :

Au nord, par les parcelles cadastrées section AI N°9 et 12, et par la RD N°45.

A l'est, par le ruisseau « le Salamot »

Au sud, par la parcelle cadastrée section AI N°257

A l'ouest, par le chemin rural du Plan de Galerne.

G - ENVIRONNEMENT ET INSERTION DANS LE SITE.

Les parcelles formant l'emprise du projet sont situées entre la RD N°45 et le chemin rural du Plan de Galerne. Une partie des terrains qui les entourent sont déjà urbanisés.

Ces parcelles sont à ce jour en nature de pré.

Du point de vue topographique, le terrain assiette du projet a une pente sud-ouest/nord-est d'environ 6.5% de moyenne sur 55m. La partie sud-est le long du ruisseau « le Salamot » est quasiment plate et boisée. Le surplus de la parcelle AI N°11 le long de la R.D. N°45 a une très faible pente nord-ouest/sud-est d'environ 2% sur 65m.

(Voir le plan d'état des lieux - Pièce N°3a).

AS

SC

H - DESSERTE DU LOTISSEMENT

Les 14 lots seront desservis par une voie interne, qui débouchera sur le chemin rural du Plan de Galerne.

La voirie de desserte ainsi que ses équipements communs seront la propriété de l'Association Syndicale. Cette voirie sera aménagée par le lotisseur.

I - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET PORTAILS

Il sera aménagé un espace non clos, en bordure de la voie de desserte, sur chaque lot, de 7.5m x 5m environ, permettant trois stationnements à côté de l'accès. S'il est placé un portail, il le sera en fond de cet espace.

(Voir plan de composition - Pièce N°3b)

Nota : Des adaptations aux accès mentionnés sur le plan de composition pourraient être faites pour favoriser l'implantation de garages et d'accès sur les lots.

J - VOLET PAYSAGER ET PARTI ADOPTE

Les futures constructions devront respecter les contraintes mentionnées dans le règlement propre au lotissement, définissant le volume ainsi que les matériaux préconisés. Elles devront faire l'objet d'une étude soignée en tenant compte, pour leur implantation et du style en fonction des bâtiments existants à proximité.

K - ALIGNEMENT ET LIMITE DE ZONE NON-AEDIFICANDI

Voir plan de composition – Pièce N°3b



LI 03851716K3003

L - SERVITUDE

Les lots N°3,4,5,6,7 et 8 supporteront une servitude de passage de véhicules pour l'entretien des berges du ruisseau.

Les lots N°2,3,8 et 9 supporteront une servitude de passage de canalisation d'assainissement eaux pluviales.

Les lots N°2,3 et 9 supporteront une servitude de passage de canalisation d'assainissement eaux usées.

M - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les plans portant les n° 3a, 3b, 3c,3d précisent les conditions de la réalisation de ce projet.

Ils concernent :

- Le plan topographique de l'état des lieux.
- Le plan de composition avec la division.
- Le plan des travaux V.RD.

N - CONSTITUTION DU DOSSIER

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Plans
 - 2a - Plan de situation,
 - 2b - Extrait du plan cadastral
- 3 - Plans :
 - 3a - Plan d'Etat des lieux
 - 3b - Plan de composition et de division
 - 3c - Plan des travaux VRD
- 4 - Programme des travaux VRD
- 5 - Cahier des charges
- 5bis - Liste des servitudes
- 6 - Règlement du lotissement
- 7 - Statuts de l'association syndicale libre
- 8 - Engagement du lotisseur
- 9 - Annexe

Voiron le 29.03.2006

LE LOTISSEUR
SOCIETE TERBOIS
 Représentée par Mr GRAUSEM

LE GEOMETRE, Auteur du projet
Cabinet SINTEGRA
J. CROCE

<p>TERBOIS S.A.R.L 10/12 place Vendôme 75001 PARIS Tél. : 01 44 50 13 13 - Fax : 01 44 50 13 00 RCS PARIS B 306 327 875</p>
--



L 1 0 3 8 5 1 7 0 6 K 3 0 0 3

MAIRIE
31 MARS 2006
38210 TULLINS

le 24/07/2007