

**sintegra**

GÉOMÈTRE - EXPERT

3 Boulevard Campaloud – 38500 VOIRON - FRANCE  
+33 (0)4 76 05 82 31  
[voiron@sintegra.fr](mailto:voiron@sintegra.fr) • [www.sintegra.fr](http://www.sintegra.fr)

**IMMOBILIÈRE  
VALRIM****Département de l'ISÈRE****COMMUNE DE ST ETIENNE DE ST GEOIRS****Section C****Lieu-dit : " les Apprêts"****PERMIS D'AMÉNAGER****« Le Renouveau »***Pièce 2***NOTICE EXPLICATIVE**

(Article R 441-3 du Code de l'urbanisme)

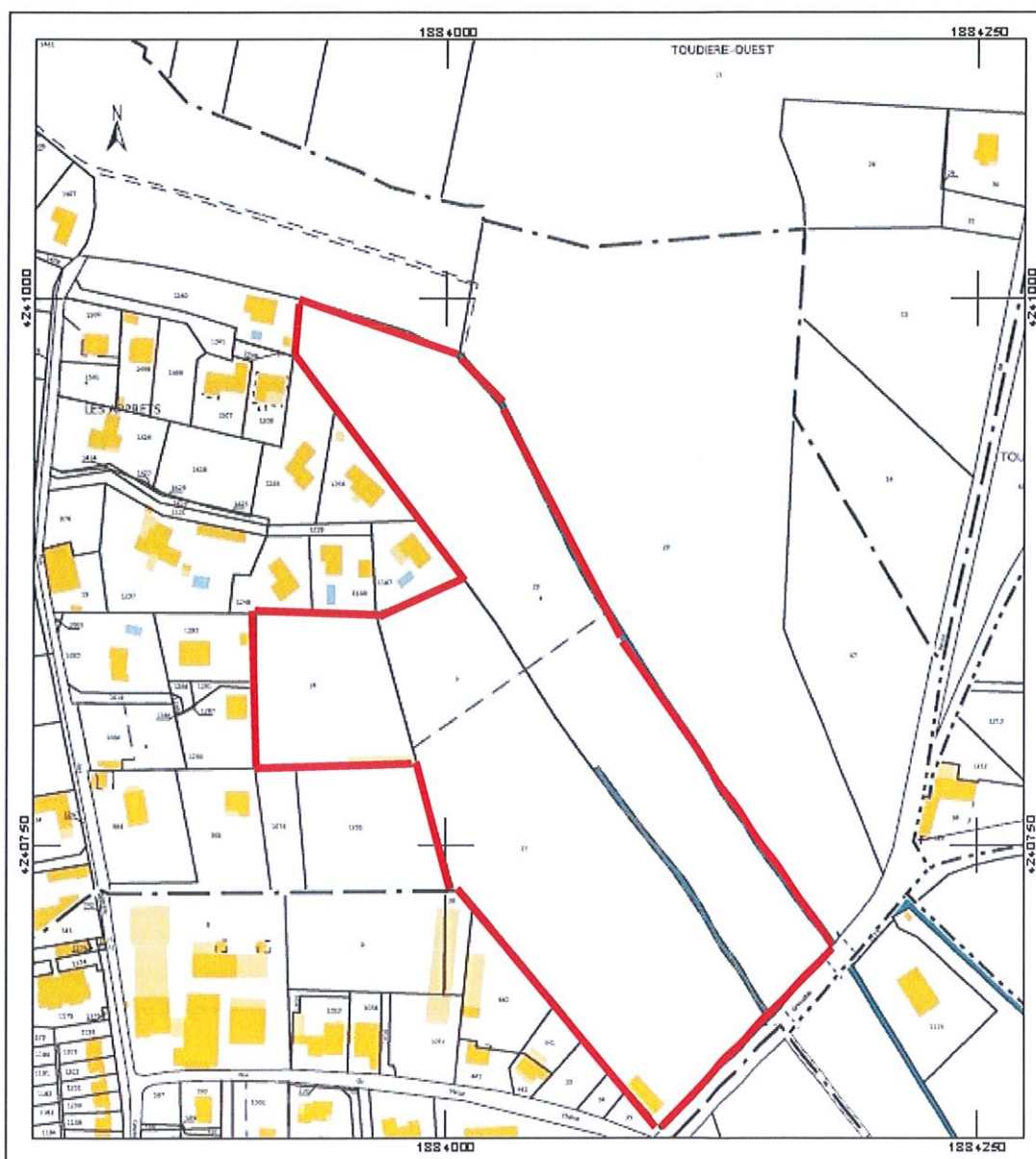
## PRÉSENTATION DU SITE ET ÉTAT INITIAL

### I. DÉSIGNATION DU LOTISSEUR

Les sociétés VALRIM AMÉNAGEMENT  
Et L'IMMOBILIÈRE VALRIM  
Représentées par M. MAISONNAS Laurent  
24 Rue Honoré Balzac  
26000 VALENCE

### II. SITUATION CADASTRALE DU PROJET ET PRÉSENTATION DU SITE

#### A. Situation cadastrale





### **C. Propriétaires**

Les parcelles C n° 24, 27 et 28 appartenant à M. VINOY sont en cours d'acquisition par les sociétés VALRIM AMÉNAGEMENT et l'IMMOBILIÈRE VALRIM.

### **D. Économie et industrie**

Ce projet est situé sur la commune de St Etienne de St Geoires, commune économiquement dynamique de par la proximité des zones industrielles et d'activités situées sur la commune, la proximité de l'aéroport de Grenoble sur son territoire, l'axe de Bièvre permettant une circulation fluide et reliant les pôles d'activités de Grenoble et de Lyon.

Ce développement économique attire par conséquence de nouveaux habitants d'autant plus que les structures de transport existent.

En accord avec les élus ce projet permet la relocalisation du LIDL sur un des macro-lots prévus.

### **E. Situation du projet par rapport aux prescriptions d'urbanisme**

Ce permis d'aménager est situé en zone UR et en zone 1AUb, il s'appuie sur le PLUI de Bièvre Isère Communauté.

Nous sommes sur l'assiette de l'OAP n°3.

Ce permis d'aménager s'appuiera sur les règles du PLUI, il n'a pas de règlement propre.

Pour les périmètres d'implantation des constructions, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique au présent permis d'aménager (ancien article R123-10-1).

Le projet est à cheval sur une zone d'aléas de risques Bc1.

Le projet déposé porte sur 39594 m<sup>2</sup> en zone constructible.

En application de la loi ALUR, le lotisseur envisage d'utiliser la surface de plancher de 15200 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher pour les 20 lots soit 15200m<sup>2</sup> sera répartie au fur et à mesure par le lotisseur.

## **II - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

### **A) AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ET GENÈSE DU PROJET**

#### **1) Objectif de la division et composition du projet**

Le lotisseur a choisi un projet mettant en valeur le terrain et permettant de restructurer et de densifier une zone vouée à la construction. Le projet propose une densification de la parcelle compatible avec le tissu urbain environnant.

Une équipe pluridisciplinaire, architecte, géomètre, bureau d'études, a été mise en place par le lotisseur afin de répondre aux attentes de la commune. Le lotisseur et le cabinet d'architecte Mikado ont étudié différentes actions d'aménagement.

Dans le cadre du projet le lotisseur a complété son permis d'aménager par les études suivantes :

- Étude loi sur l'eau DLE par le cabinet AEE, rapport de gestion des eaux pluviales
- Etude environnementale, après déclaration d'un cas par cas) réalisée par le cabinet SETIS



## B. Présentation du site

Ce projet est situé dans un secteur à la fois résidentiel et d'activités, le terrain est une ancienne friche industrielle auparavant occupée sur la totalité par une usine et des aires de parking et stockage en enrobé.

100% du terrain était imperméabilisé (EX entreprise ELYDAN, fabrication de tubes en polymères).



Les parcelles formant l'emprise du projet sont situées à environ 500m à l'Ouest du plein centre-ville de St Etienne de St Geoires et à 2km au Sud-Est de la zone d'activités de l'aéroport de Grenoble.

L'urbanisation environnante est principalement mixte constituée de maisons à usage d'habitation, de pavillons groupés et d'entreprises et commerces.

Le site est actuellement en friche industrielle.

La parcelle assiette du projet est l'une des principales « poches » d'urbanisation dont le développement est encadré par le PLUi de Bièvre Isère Communauté.

Pour cette raison, le projet d'aménagement a été réalisé en collaboration étroite avec la commune, cette dernière ayant déjà amorcé sa réflexion en amont, et définit un cadrage général d'aménagement par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP n°3 ».

Celle-ci vise à renouveler et remettre en valeur des terrains issus de friche. La zone concernée par le projet oriente vers de la construction à vocation de logements afin de mixer avec des pôles économiques et d'activités créateurs d'emplois et plus particulièrement l'insertion d'un nouveau LIDL sur un des macro-lots pour créer du commerce de proximité avec des logements.

Le terrain assiette du projet est plat.

Le site est bordé :

- Au Nord et à l'Est par des terrains agricoles.
- Au Nord et à l'Ouest par des parcelles bâties privatives
- Au Sud-Ouest par une entreprise de Tonnellerie
- Au Sud-Est par la route de Grenoble.



Suite aux différentes rencontres avec la commune, il est ressorti des échanges un souhait de réaliser un projet avec une intégration réussie d'un pôle commercial (le futur LIDL), et d'apporter un soin particulier aux liaisons douces entre les logements (collectifs), les maisons individuelles et la zone commerciale.

Les points essentiels à mettre en valeur :

- Créer une place centrale végétale faisant du lien entre les lots collectifs et l'accès au futur centre commercial
- Créer une plateforme centrale de voirie permettant la réduction de la vitesse des véhicules au sein du lotissement et d'apporter une touche paysagère.
- Un réseau de circulation piétonne et cyclable permettant de relier les différents quartiers entre eux.
- Favoriser un axe de desserte Nord-Ouest / Sud-Est central et une orientation des constructions par rapport à cette desserte

Le lotisseur envisage de créer au total 20 lots dont 9 macro-lots (dont un pour un futur centre commercial) et 11 lots à bâtir.

Les lots 1 à 11 sont destinés à la vente en vue de la construction de maisons à usage d'habitation.

Les lots A à H sont destinés chacun d'eux à la construction de collectifs.

Le lot 20 est destiné à la construction d'un bâtiment commercial (LIDL).

Cela permet de générer une mixité du type d'habitation. Le tout construit selon un descriptif architectural permettant d'homogénéiser les aspects visuels.

Ils seront desservis par une voie depuis la route de Grenoble avec une circulation apaisée afin de sécuriser le lotissement et de limiter la vitesse des véhicules.

Cette voirie est optimisée car centrale. Elle dessert les lots de part et d'autre et permet l'insertion d'un espace paysager central.

## 2) État des réseaux existants

### Réseaux existants :

(Voir plan des travaux d'équipements – pièce PA 8)

#### Eau potable :

Une canalisation existe sous la route de Grenoble.

Les travaux seront effectués en concertation avec le service concessionnaire.

#### Eaux usées :

Une canalisation existe sur la route de Grenoble.

Les travaux seront effectués en concertation avec le service concessionnaire.

#### Eaux pluviales :

Une étude de gestion des eaux pluviales a été réalisée par la société AEE, afin de garantir les travaux prévus.

#### E.D.F., Téléphone :

Les réseaux aériens existent à proximité du futur accès prévu pour le lotissement. Les réseaux secs seront effectués en souterrain, en concertation avec les différents services concernés.

## **B) TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS**

### **1) Schéma d'aménagement**

Le plan de composition PA a été élaboré selon les principes énoncés précédemment.

Les lots 1 à 11 supporteront des constructions individuelles. Les lots A à H sont destinés chacun d'eux à la construction de collectifs.

Le lot 20 est destiné à la construction d'un bâtiment commercial (LIDL).

### **2) Desserte du lotissement**

Les futurs lots seront desservis par la voirie commune à créer.

Elle sera traitée en enrobé et sera aménagée par le lotisseur.

La voirie et le réseau de desserte seront cédés à L'Association Syndicale que le lotisseur s'engage à créer.

### **3) Stationnement des véhicules et portails**

Pour les lots 1 à 11, il sera aménagé un espace non clos d'au moins 5m X 5m permettant 2 stationnements côte à côte.

S'il est placé un portail, il le sera en fond de cet espace.

Pour les autres lots, les places de stationnement seront définies lors du dépôt des permis de construire.

33 places de stationnement « visiteurs » sont en plus créées le long de la nouvelle voirie.

## **C) TRAITEMENT PAYSAGER ET TRAITEMENT DES ZONES LIMITES DU PROJET**

### **1) Constructions**

Les futures constructions devront respecter les contraintes mentionnées dans le document d'urbanisme en vigueur, définissant le volume, ainsi que les matériaux préconisés. Elles devront faire l'objet d'une étude soignée en tenant compte, pour leur insertion dans le site, de l'implantation et du style des bâtiments existants à proximité.

L'esprit architectural sera étudié pour chaque lot. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles.

Le projet de construction se pliera aux contraintes sur les eaux pluviales prévues dans le rapport AEE.

### **2) Traitement végétal**

Des arbres de haute tige seront plantés en accompagnement des parkings sur la plateforme centrale de voirie ainsi que sur l'espace vert à proximité. D'autres seront plantés sur la place centrale végétalisée. Des espaces verts viendront habiller les zones de stationnements visiteurs ainsi que le long de la voirie des bandes vertes viendront casser la linéarité visuelle.

Les clôtures séparatives entre les lots seront obligatoirement construites en respectant les limites. Les clôtures doivent respecter les caractéristiques définies dans le PLUi.

## D) ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

L'ensemble des équipements collectifs sera géré par L'Association Syndicale.

A la première réquisition de la commune, si cette dernière le souhaite, la totalité ou une partie de ces équipements pourront lui être cédés.

Certains réseaux pourront être en servitude sur la propriété voisine.

La liste définitive des servitudes sera établie après achèvement des plans d'exécution ou des travaux de viabilités.

### Présentation des ordures ménagères – boîtes aux lettres

Après rencontre des services, les futurs propriétaires des lots déposeront leurs ordures ménagères dans les cinq colonnes enterrées à poser sur l'ilot central de la plateforme de voirie.

Un bloc de boîtes aux lettres sera posé à l'entrée du lotissement.

Voiron, le 23/10/2025

Société VALRIM AMÉNAGEMENT  
Société l'IMMOBILIÈRE VALRIM  
M. MAISONNAS Laurent

 **l'IMMOBILIÈRE  
VALRIM**  
24 Rue Balzac - 26000 VALENCE  
Tél: 04.75.44.04.77

 **VALRIM  
AMÉNAGEMENT**  
3 Bd de Campaloud  
- 38500 VOIRON  
Tél: 04 76 65 18 20

