

ÉTUDE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

Commune de Champagnier

Parcelles cadastrées section B n° 149, 575 et 1551

Le 10 janvier 2023

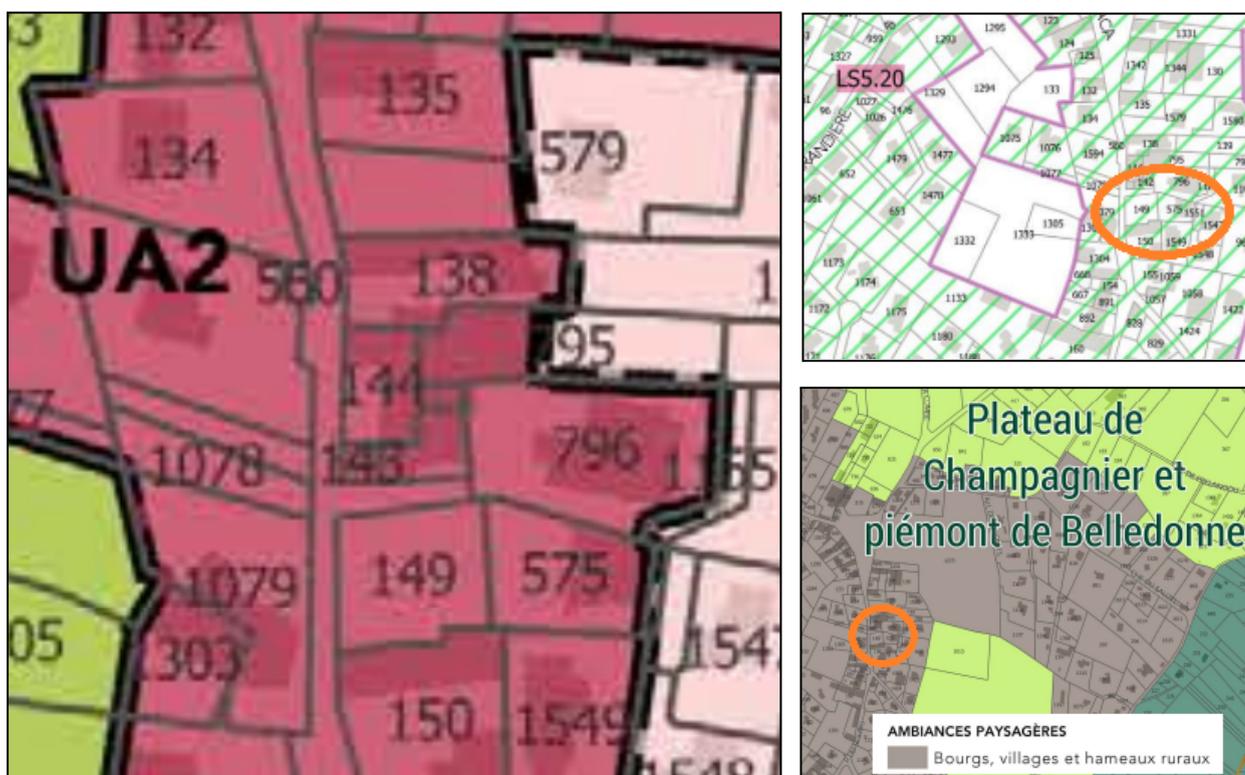


1) Contexte réglementaire

Les parcelles cadastrées section B n° 149 et 575, d'une surface totale de 875m², sont classées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en zone constructible UA2 (Centres bourgs et villages). La parcelle B1151 d'une surface de 27m² est quant à elle en zone UD3 (pavillonnaire en évolution modérée). Au regard de ces différentes surfaces, cette pré-étude est établie vis-à-vis des règles de la zone UA2.

Le projet se situe également en zone LS.5.20 au regard des règles en faveur de la mixité sociale. Cela signifie que lorsqu'une nouvelle opération crée au moins 5 logements ou 350m² de surface plancher, alors 20% des logements et 20% de la surface plancher totale doit être dédié à du logement locatif social.

Enfin, ces parcelles sont situées dans le périmètre de l'OAP paysage du Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne avec l'ambiance paysagère dite "bourgs, villages et hameaux ruraux". Une attention particulière sera portée à la nature de la construction et aux matériaux afin de répondre aux mieux aux enjeux d'intégration à l'environnement bâti proche.

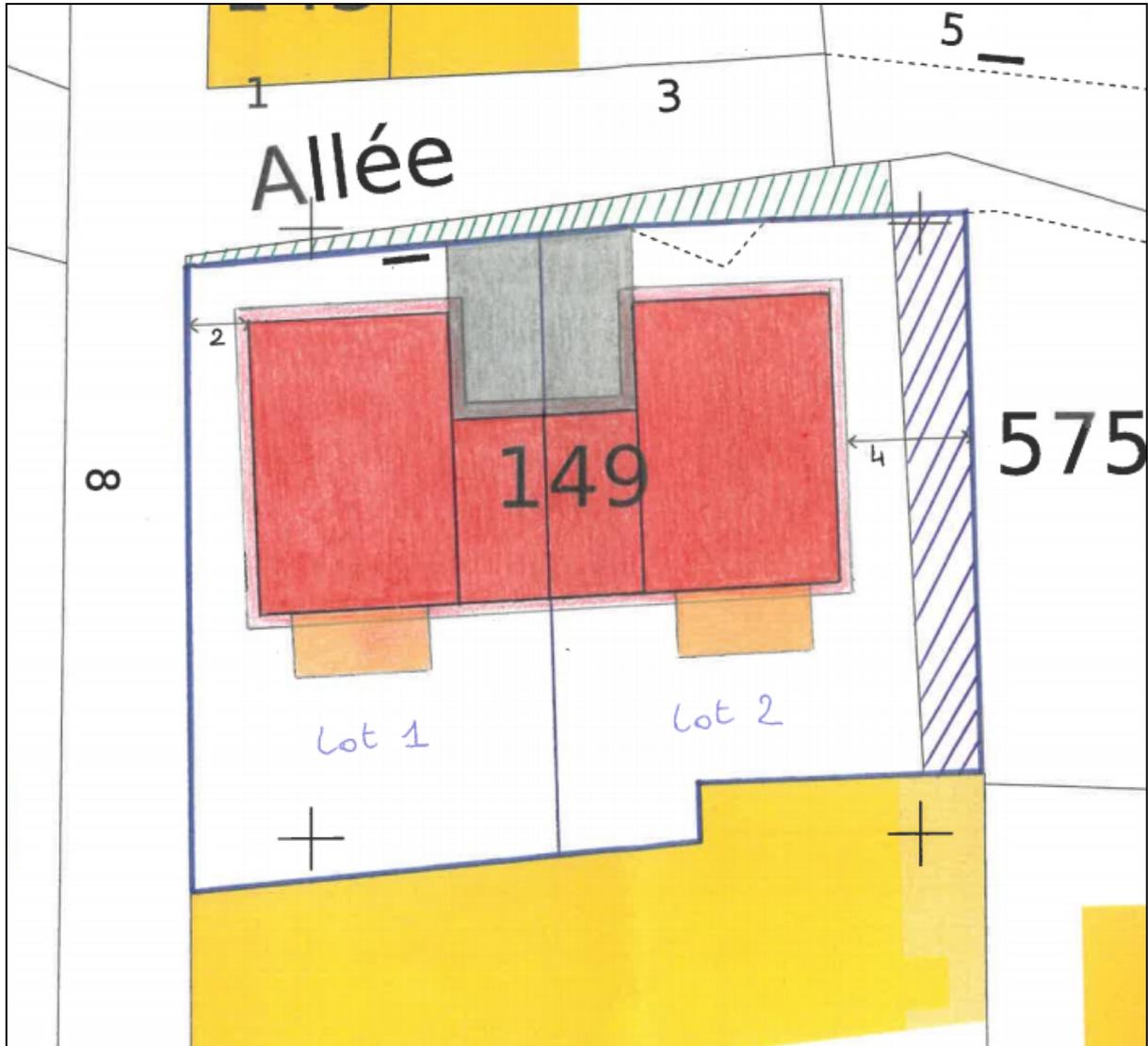


- Plus précisément concernant les principales dispositions réglementaires de la zone UA2 :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en priorité à l'alignement. Toutefois, l'implantation en recul peut être imposée dans une dent creuse pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines
- Par rapport aux limites avec les parcelles voisines, c'est-à-dire par rapport à la périmétrie totale de l'opération, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant. Cette implantation peut se faire sur limite sous certaines conditions ou à une distance d'au moins 4 mètres.
- Les constructions neuves et principales sont limitées à une hauteur maximum de 12 mètres (R+2 ou R+1+combles). La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.
- 10% de la surface totale doit être dédiée à de la pleine terre (terrasses et voies d'accès sont donc exclues). Et 20% de la surface totale doit être dédiée à de l'espace végétalisé/perméable.

2) Projet envisagé

La prise en compte de contraintes réglementaires nous amène à pouvoir proposer le principe d'aménagement suivant :



Le projet ci-dessus est une déclaration préalable en vue de bâtir deux lots, il n'y a pas de partie commune. Dans cette hypothèse, les constructions présenteront des toitures à 2 pans afin de s'insérer dans l'environnement bâti proche. Bien que la zone UA2 suggère de privilégier une implantation à l'alignement, une autre implantation est possible du fait que ce foncier constitue une dent creuse. Il est ici proposé une implantation hors alignement afin de respecter le cadre existant et notamment la clôture végétalisée qui structure la rue du Bourg.

De plus, et afin de mettre le projet en cohérence avec les voiries et trottoirs existants, la zone hachurée verte ci-dessus est rétrocédée à la collectivité. En contrepartie, la zone hachurée bleue, située sur la parcelle B575, est récupérée par Le Marval. Cela permet aussi de respecter la distance légale de 4m entre la construction du lot 2 et la future limite séparative entre le lot 2 et le terrain de la maison existante. Les surfaces exactes des bandes hachurées vertes et bleues, des lots 1 et 2, et donc de ce que conserve la parcelle B575, pourront être établis précisément et rapidement par notre géomètre, à nos frais.

Il est précisé que le découpage est de principe et que le plan général peut être affiné pour mieux coller aux attentes de la commune.

3) Proposition d'achat

Offre d'achat pour la parcelle cadastrée B149, et une partie de la B575, conformément au projet proposé ci-dessus :

210.000,00€ net vendeur

Cette proposition est faite compte tenu des coûts qui seront supportés par la société Le Marval pour l'aménagement du site et de ses abords, ainsi que pour la réalisation des équipements (bornage, étude géotechnique, travaux de desserte, etc..), et de ceux qui seront supportés par les futurs propriétaires (raccordement aux réseaux, taxes d'urbanisme etc..).

Conditions suspensives générales :

- Possibilité de bénéficier du régime de la TVA sur marge sur la revente des lots.
- Obtention d'une déclaration préalable de division parcellaire en vue de bâtir deux lots, suivant le projet de principe ci-dessus, devenu définitif après la purge des droits de recours des tiers et de retrait administratif.
- Obtention d'un rapport géotechnique, à la charge du Marval, garantissant la bonne infiltration des eaux et la réalisation de fondations ordinaires pour les constructions, à l'exclusion de toutes fondations spéciales.
- Conditions ordinaires et de droit en la matière (droit de préemption, servitude particulière, cahier des charges etc..)

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, l'obtention d'un financement et la pré-commercialisation réussie ne sont pas des conditions suspensives à notre proposition d'achat.

- Délais maximum : 8 mois dès la signature d'une promesse de vente, se décomposant ainsi :

- 2 mois pour les études préliminaires et la levée des conditions relatives aux coûts de travaux.
- 1 mois pour la réalisation du dossier de déclaration préalable.
- 1 mois pour le délai réglementaire d'instruction de la déclaration préalable.
- 3 mois pour les délais légaux cumulés de purge des droits de recours et de retrait.
- 1 mois pour la mise en place de la vente authentique.

[Durée de validité de l'offre : jusqu'au 01/03/2023](#)

Société Le Marval
48 avenue du Grésivaudan
38700 CORENC

Chargé d'Affaires : Nicolas FILECCIA
fileccia@lemarval.com
07 63 43 86 58