

lotissement – le Bois Joli

Néolia

BESANCON EXPOBAT ZAC de Valentin - 25046 Besançon Cedex

Contact : Mme Nathalie SAINTOT

Tél. 03.81.40.08.84

nsaintot@neolia.fr

Département du DOUBS

Commune de GRANDFONTAINE

PA 2 : NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU



Arpentage & Perspectives

M. Anthony Durget
1 rue du Pontot - 25410 DANNEMARIE / CRETE
Tél. 06.14.61.18.14
arpentageetperspectives@gmail.com



EURL Ligne Point Plan

M. JP Marques
18A rue Denis Papin – 25000 BESANCON
Tél. 06 11 63 05 49
lignepointplan@orange.fr

CHAPTITRE I : ETAT INITIAL

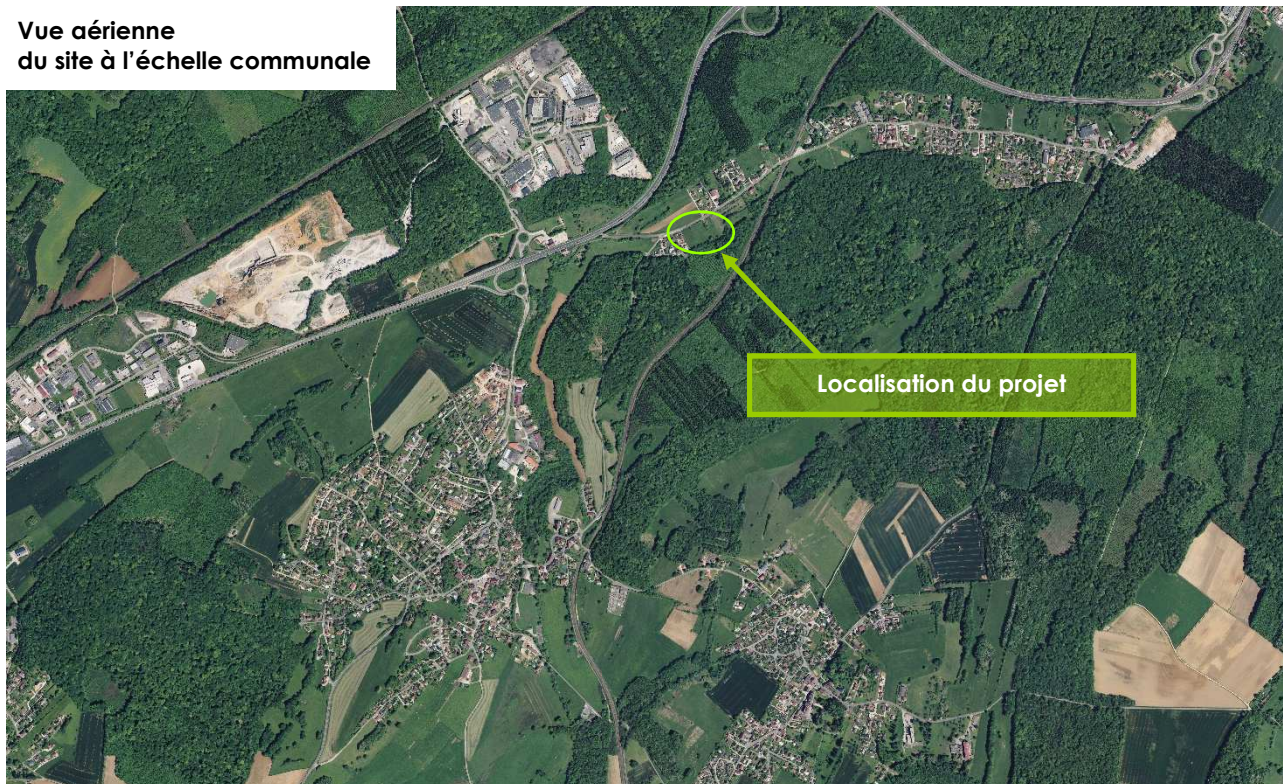
La société NEOLIA présente un dossier de demande de Permis d'Aménager pour réaliser un aménagement à usage d'habitation sur les parcelles cadastrées section AN, lieu-dit « Dessous chez Bathier » n° 31, 32, 33 et 34, parcelles actuellement desservies par la Rue de la Belle Etoile.

Cet aménagement sera dénommé « **le Bois Joli** ».

La superficie à aménager est de **84a44**. Cette superficie sera à confirmer par un bornage amiable contradictoire du périmètre de l'aménagement.

Les visualisations aériennes ci-dessous permettent d'apprécier la localisation du projet à l'échelle communal, projet situé dans la continuité du bâti existant, dans un hameau du village en périphérie.

**Vue aérienne
du site à l'échelle communale**



**Vue aérienne
du site à l'échelle du quartier**



Vue aérienne
du site à l'échelle projet



A – LE SITE

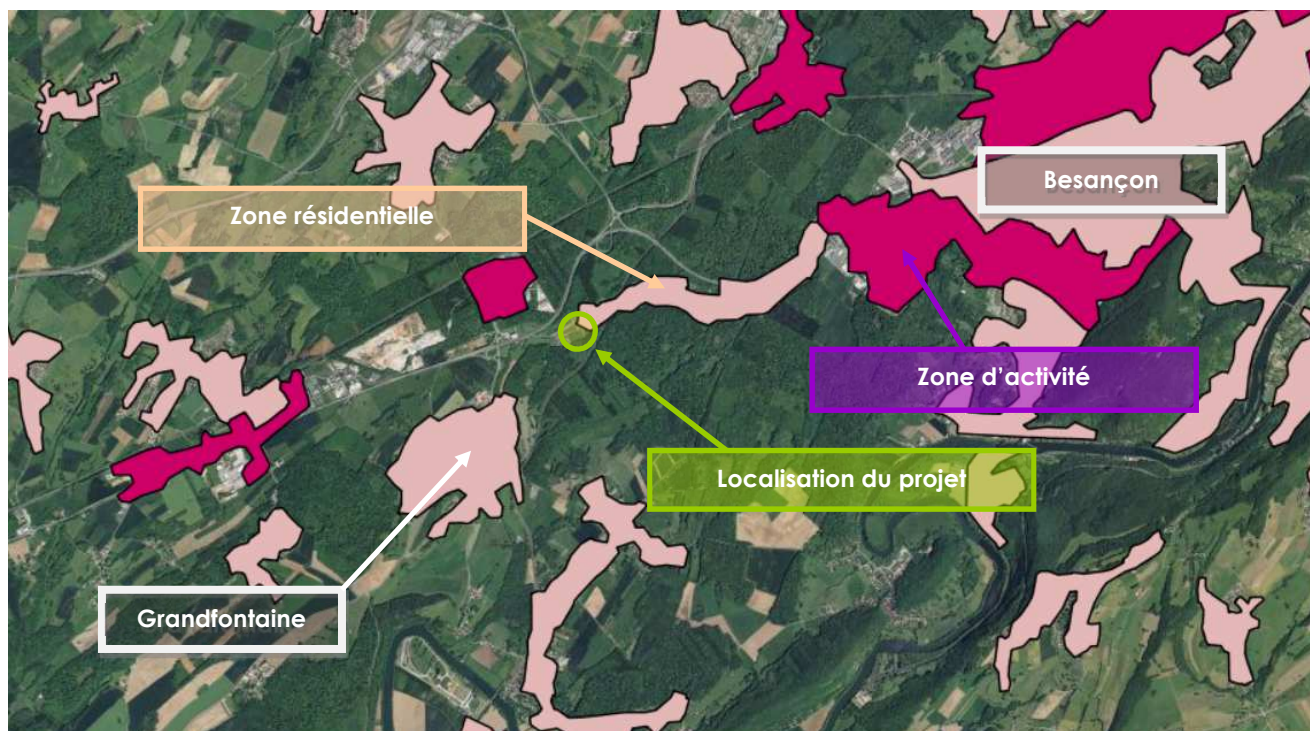
La commune de GRANDFONTAINE est située en périphérie proche de la ville de Besançon ce qui lui confère une attractivité très importante auprès des résidents de l'Agglomération bisontine.

Elle est située face à la commune de Franois, la route départementale n° 673 délimitant les deux communes.

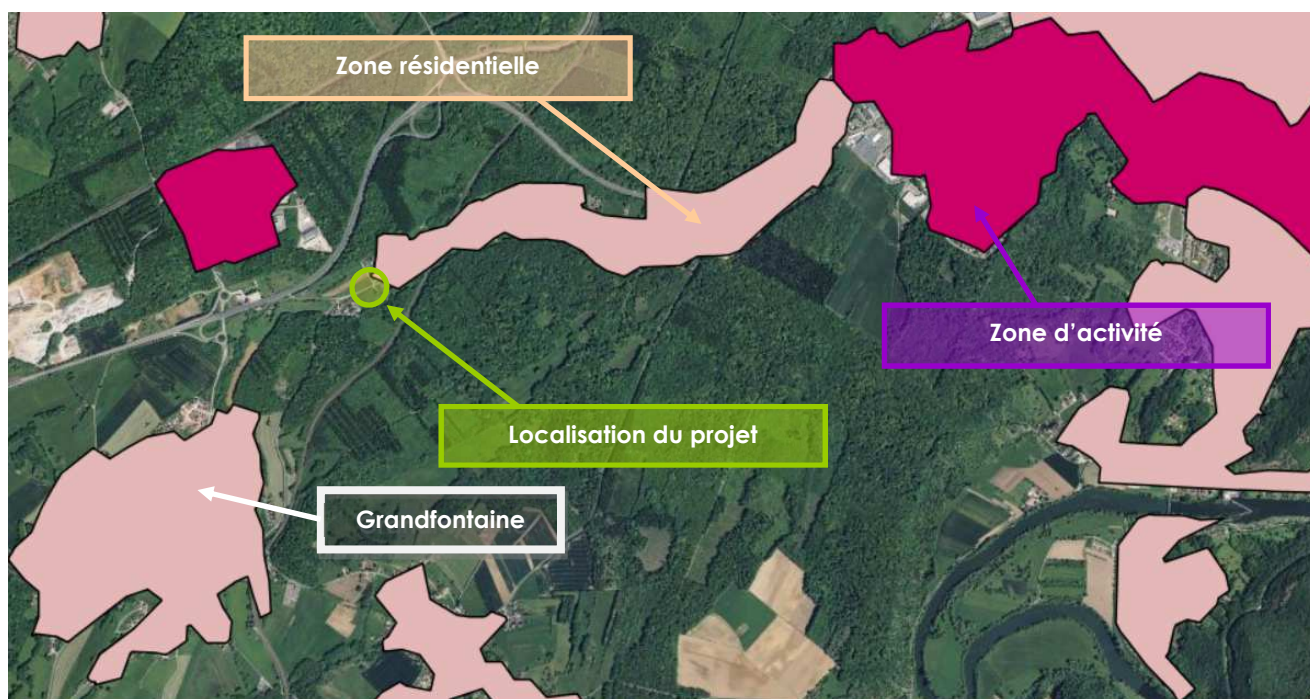
A noter que la commune fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Besançon.



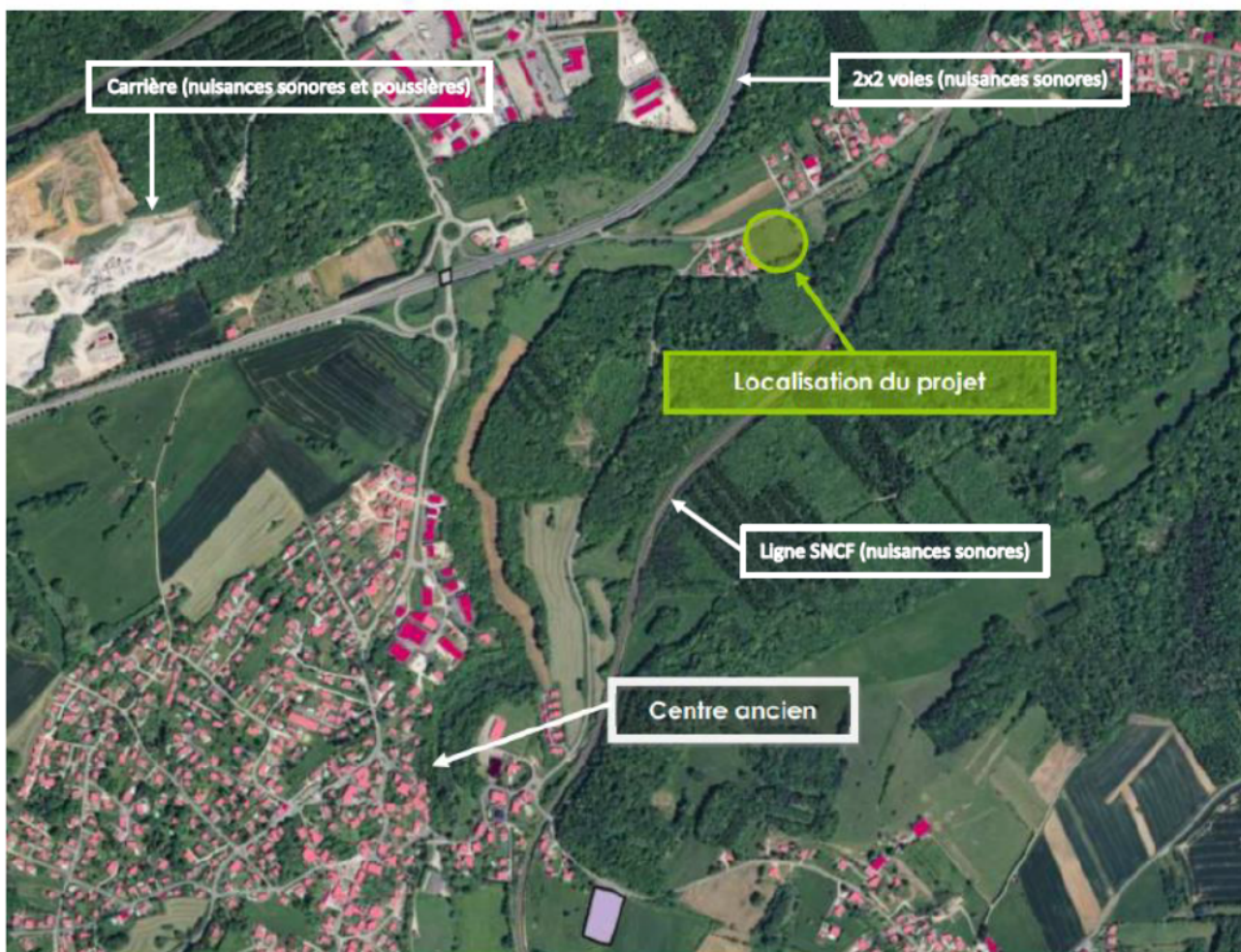
(Source : <http://www.google.com/maps>)



Cartographie du bâti à l'échelle du canton (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>)



Cartographie du bâti à l'échelle inter-communale (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>)



Pour ce qui est de la morphologie urbaine à proximité de l'aménagement, la majorité de l'habitat est de type pavillonnaire, avec une organisation relativement diffuse du parcellaire et des parcelles de taille moyenne. Seul le centre ancien du village déroge à cette organisation, avec une morphologie plus regroupée.

B – REGLES D'URBANISME REGLEMENTAIRE

1/ Documents d'urbanisme de la Commune

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Le terrain d'assiette de l'aménagement est bien localisé dans la zone constructible de ce document d'urbanisme, dans une zone classée 1AU 1.

2/ Documents d'urbanisme Supra-communaux

La commune est concernée par le SCOT de l'Agglomération bisontine.

3/ Monuments historiques

La commune ne dispose pas de site classé au titre des monuments historiques.

4/ Sites classés

La commune ne dispose d'aucun site classé.

5/ Risques

La consultation du site ministériel <http://www.georisques.gouv.fr> indique :

- pour le risque retrait gonflement argile : un aléa faible voir nul
- pour le risque sismique : zone de sismicité 2

C – LA DESCRIPTION DU TERRAIN

Le terrain d'assiette du projet à une forme géométrique rectangulaire de 95 mètres par 90 mètres. Il a la caractéristique d'avoir une pente naturelle faible homogène orientée Ouest. Il est entouré au Sud par une zone boisée, à l'Ouest par des propriétés bâties de type pavillonnaire, à l'Est par des prés, et au Nord par la rue de la Belle Etoile

1/ Intervisibilité

L'assiette du projet est située dans un couloir végétal constitué de terrains agricoles en son centre, terrains ceinturés par des bois de taille relativement importante. De ce fait, le projet ne sera que très peu visible depuis son environnement lointain, et ce, comme le montre le cliché photographique de la pièce PA7 du dossier de demande de permis d'aménager.

2/ Les éléments identitaires

Le site ne présente aucun élément identitaire remarquable particulier.

3/ Le bâti proche

Le bâti situé au pourtour du projet est intégralement de type pavillonnaire des années 1980-90.



4/ Les voiries et espaces communs à proximité

Le lotissement sera desservi par la rue de la Belle Etoile. Cette rue n'est actuellement pas totalement aménagée puisqu'elle ne comporte qu'une bande de roulement accompagnée d'une surlargeur pour la circulation des piétons et cycles.

M. le Maire nous a fait savoir qu'une liaison mode doux serait réalisée sur cette rue dans le futur.

A noter que le terrain d'assiette du lotissement est ceinturé sur deux de ses quatre côtés par des chemins ruraux qui sont des voiries privées communales. De ce fait, aucun accès véhicule ne sera possible depuis ces voies.



CHAPTITRE II : LES PARTIS D'AMENAGER RETENUS

A – L'ORGANISATION DU PARCELLAIRE

Le parcellaire a été organisé de façon à permettre un accès aux parcelles depuis le Nord ou l'Est de celles-ci, de façon à laisser libre le Sud et l'Ouest des lots.

Ici, la pente du terrain naturel est orientée Ouest, ce qui est plutôt favorable pour bénéficier d'un bon ensoleillement. Les habitations seront implantées de façon judicieuse pour disposer d'un maximum d'ensoleillement tout au long de la journée.



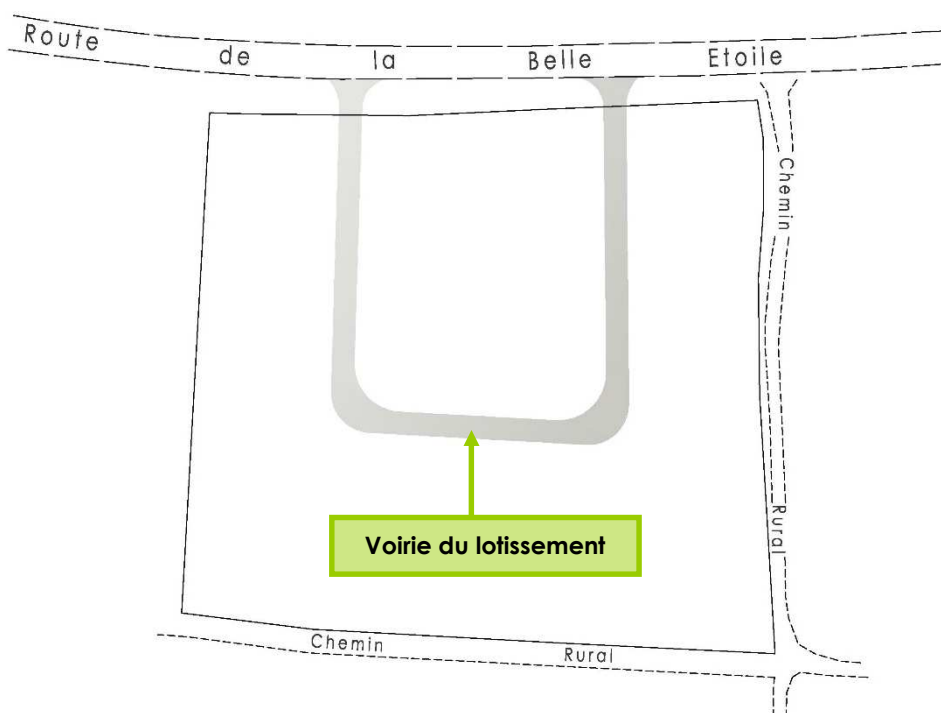
B – LE TRAITEMENT DE LA VOIRIE

La voirie a été traitée dans une optique de développement durable et d'optimisation des coûts liées à la création de sa structure.

A noter ici que la gestion des espaces et équipements communs sera assurée par une association syndicale des acquéreurs de lots (A.S.L.).

Elle se compose d'une voie de circulation en sens unique d'une largeur de 4,00 mètres réalisant un bouclage sur la rue de la Belle Etoile. Cette voirie sera accompagnée d'un trottoir d'une largeur de 1,70 m, délimité d'un caniveau de type CC1. La chaussée et le trottoir seront réalisés en enrobés dosés respectivement à 150 kg/m² et 100 kg/m².

A noter que la voirie desservira l'ensemble des lots du lotissement, et que les accès directs depuis la rue de la Belle Etoile ou depuis les chemins ruraux seront strictement interdits.

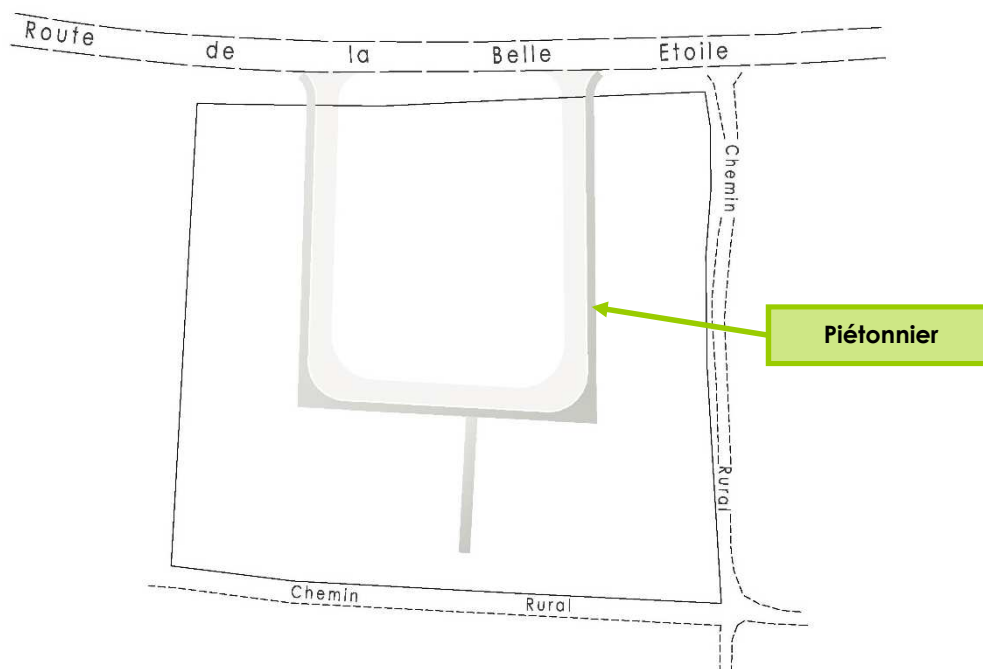


L'extrait ci-dessus montre l'organisation du système viaire au sein du projet.

C – LE TRAITEMENT DES CHEMINEMENTS PIETONNIERS

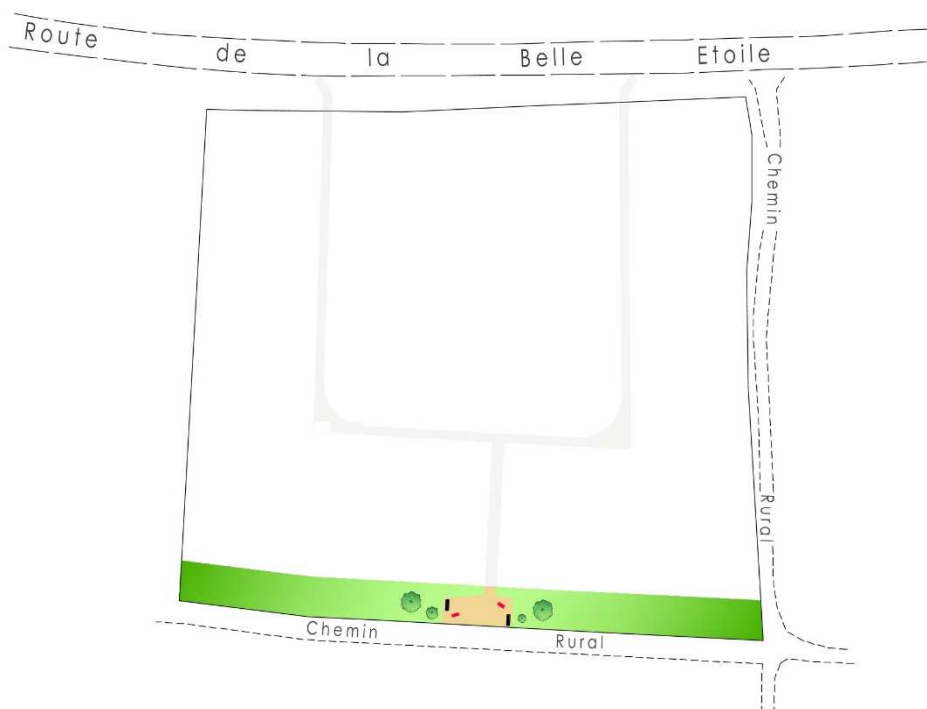
Un cheminement piétonnier a été implanté le long de la voirie principale.

Un second cheminement a été positionné entre les lots n° 10 et 11 de façon à assurer la liaison entre le trottoir appartenant à la voirie et l'espace vert du lotissement.



Ainsi, sur l'extrait ci-dessus, on peut distinguer l'organisation des circulations piétonnières, qui permet une circulation optimisée.

D – LE TRAITEMENT DES ESPACES VERTS



Sera réalisé un espace vert d'un seul tenant d'une superficie de 678 mètres carré environ, soit 8% de la surface totale aménagée, comme le règlemente le P.L.U. Cet espace vert sera aménagé en réalisant une aire de partage traitée en revêtement stabilisé. Sur cet espace de partage seront implantés deux jeux et deux bancs.

E – LE STATIONNEMENT

La voirie sera traitée en voirie partagée avec un objectif de bonne cohabitation entre la circulation des véhicules, des piétons et le stationnement ponctuel.

Il sera exigé deux places de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

F – L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES

L'accès aux lots sera assuré depuis la voirie de l'aménagement pour l'intégralité des lots. Les accès spécifiés sur le plan de composition seront à privilégier. Tout accès direct depuis la rue de la Belle Etoile ou depuis les chemins ruraux est strictement interdite.

G – TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET

Les parties de terrain situées en limite du projet seront traitées par les futurs acquéreurs dans un esprit compatible avec les propriétés voisines.

H – LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS / COLLECTE DES DECHETS

L'ensemble des lots sera équipé des réseaux électricité, gaz, télécommunication, eau potable et eaux usées.

La gestion des eaux pluviales privative sera réalisée à la parcelle par les colotis.

Pour ce qui est de la gestion des eaux pluviales de la voirie, les eaux pluviales seront dirigées vers des tranchées d'infiltration avant rejet dans le fossé longeant la rue de la Belle Etoile avec débit régulé, conformément à la note de calcul hydraulique réalisée par le cabinet RUEZ.

La collecte de ces eaux pluviales de la voirie sera réalisée à l'aide de bordures caniveau CC1 et grilles rectangulaires 400 x 400.

Le raccordement des collecteurs de voiries au collecteur principal se fera systématiquement par un tuyau PVC de Ø 200 mm.

Un réseau d'éclairage public sera réalisé sur le linéaire de voirie nouvelle. Les caractéristiques de ce réseau (espacement entre candélabres, type de luminaire, puissance d'éclairage, hauteur des mâts, RAL des mats et des luminaires) seront définies au regard une étude d'éclairage qui sera réalisée ultérieurement.

Pour ce qui est de la collecte des déchets, la voirie a été dimensionnée de façon à satisfaire aux exigences techniques en matière de circulation des véhicules de collecte ainsi que d'accessibilité des bacs en vue de leur ramassage. Une aire de présentation des bacs sera réalisée sur chaque lot, ces aires étant situées sur les lots et directement accessibles depuis de la voirie du lotissement.

AMENAGEUR

Société NEOLIA
Représentée par Mme Martine COURSIMAULT

(Lu et approuvé, date et signature)