



Département de la Savoie

Commune de BOZEL

Lotissement des Vignes 2

NOTICE DESCRIPTIVE

Décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

PA 2

Préambule :

Le lotissement "des Vignes 1" et le lotissement "des Vignes 2" forment ensemble et conjointement, un secteur aménagé destiné à l'habitation. L'ensemble est intégré en zone AU au PLU en vigueur.

Les études préalables ont été menées conjointement sur les 2 lotissements, indissociables dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone. Ce secteur est dans la continuité d'un secteur d'habitat individuel de type lotissement.

Les 2 dossiers de demande de Permis d'Aménager sont déposés conjointement en vue de la réalisation globale du projet et de l'aménagement d'ensemble du secteur.

Présentation de l'état initial :

Le secteur concerné se situe sur la partie Est de la Commune, sur le coteau Sud surplombant le Doron, dans la poursuite du lotissement existant "Les Vignes", secteur de Sainte Barbe.

Le terrain, d'une surface totale de 5425 m² environ, est en nature de pré pentu, en friches.

Il est délimité :

- à l'Est par une zone d'habitat individuel de type lotissement
- au Nord et à l'ouest par des terrains en nature de pré en friches
- au Sud par le chemin dit "de Montagny à Bozel " surplombant en partie une zone d'habitat individuel existante (lotissement des Vignes).

Une ligne électrique haute tension longe la partie Ouest du lotissement.

Présentation du projet :

Le présent dossier concerne l'aménagement du lotissement dit "des Vignes 2 " avec la réalisation de 9 lots destinés à l'habitat individuel ou mitoyen.

Le lotissement est desservi depuis la voie communale n° 50 dite "rue du Château" et la voie interne du lotissement "des Vignes 1 ", par le chemin dit "de Montagny à Bozel".

Ce chemin desservant tous les lots situés à l'amont de celui-ci, sera élargi : le mur existant en partie amont du chemin sera démoli pour permettre cet élargissement. L'hypothèse d'implantation (pièce PA9) suggère aux futurs propriétaires de lots la reconstruction du mur en limite de leur propriété, lequel formera soutènement.

A l'extrémité Est de la partie de cette voie desservant les lots, une plateforme en déblai sera créée pour permettre le retournement des véhicules. Les murs de soutènement de la plateforme seront réalisés de manière à permettre leur végétalisation.

La voie conservera ses accès de part et d'autre des aménagements, notamment pour un usage de circulation douce.

Le principe d'aménagement, traduit dans le règlement, propose le maintien du chemin (élargi) avec des constructions mitoyennes se greffant le long du chemin ; des effets de "bulles" ou élargissements ponctuels au droit des constructions devront permettre ainsi l'accès aux garages et entrée des maisons, et le stationnement extérieur.

Ce principe associé au mur de soutènement de chaque construction en limite avec la voirie, valorisera l'image du chemin existant et permettra une insertion aisée des constructions dans le terrain.

Accès :

La voie desservant les lots aura une largeur de roulement de 4,00 m, avec une cunette de 0,50 m et accotement de 0,50 m, et sera réalisé en bicouche ou en enrobé.

La plateforme de retournement sera également en bicouche ou en enrobé ; les murs de soutènement de la plateforme seront de type murs bois paysagés.

Les ordures ménagères : les conteneurs situés à l'entrée du lotissement existant ont une capacité suffisante pour l'ensemble des lots projetés.

Aucun autre aménagement ou clôture n'est prévu.

Les lots et l'habitat :

Les lots sont desservis directement depuis la voie du lotissement.

Les constructions seront adaptées au profil du terrain et reprendront les prescriptions définies par le règlement du lotissement.

Afin d'adapter au mieux les futures constructions au terrain, compte tenu de la pente naturelle de l'orientation et de l'accès, des périmètres constructibles ont été imposés (voir plan de composition PA4 et hypothèse d'implantation PA9).

Le long de la voie, un alignement est imposé : cette règle doit engendrer une typologie bâtie en linéaire et proche de la voie publique et créer ainsi un « effet » de rue de village. Ces limites voirie/lot doivent créer des espaces tampons public/privé : stationnement, entrée, ...

Nature de l'habitat

Le règlement du lotissement permet l'habitat individuel.

Les lots 10 à 17 sont destinés aux habitations mitoyennes, notamment avec les soubassements des constructions qui doivent être en partie sur la limite de propriété mitoyenne.

Ce type d'habitat permet d'instaurer une densification résidentielle tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel.

Chaque projet fera l'objet d'une étude et d'une demande de permis de construire particulière, tenant compte des règlements du PLU et du lotissement ainsi que des intentions de l'aménageur (voir pièce PA9 -hypothèse d'implantation).

Le COS n'existe plus, néanmoins, une surface de plancher maximale a été envisagée pour les 9 lots, soit 2 060 m2.

Cette surface est répartie comme suit :

LOTS	surface de plancher maximale autorisée
Lot n° 09	300 m2
Lot n° 10	220 m2
Lot n° 11	220 m2
Lot n° 12	220 m2
Lot n° 13	220 m2
Lot n° 14	220 m2
Lot n° 15	220 m2
Lot n° 16	220 m2
Lot n° 17	220 m2

La surface réelle de plancher sur chaque lot devra respecter les règles du lotissement (prospects, hauteur, ...) et ne pas être au delà de la surface de plancher maximale autorisée.

Les réseaux : (voir pièce PA8 - plan et programme des travaux).

Chaque lot sera desservi par les réseaux du lotissement.

Tous les réseaux seront raccordés aux réseaux publics existants en attente à l'extrémité du lotissement existant de Ste Barbe (lotissement Les Vignes).