

LOTISSEMENT « LES TULIPES »

NOTE DE PRESENTATION

Article 1 LE PROPRIETAIRE – LE TERRAIN

Le Maître d'ouvrage du projet est la **société S2D CONSTRUCTIONS** représentée par **Monsieur Jean Dominique DESPAGNET**, dont le siège social est situé Route de PAU à ARROS-NAY (64800).

Comme mentionné sur l'attestation du Syndicat d'ASSAINISSEMENT (annexe 1), le terrain appartenait à l'Indivision HORGUE.

L'emprise du programme correspond à une partie de la parcelle cadastrée sous le **numéro 1** de la **section C** dans la **Commune de BOEIL-BEZING**. Elle représente une surface de **9 596 m²**.

Le terrain est situé dans l'entrée **NORD-OUEST** de la Commune, en rive raine de territoire de **BORDES**.

Il est bordé :

- ☞ Au Sud par le Chemin Départemental 937.
- ☞ A l'Ouest par des propriétés bâties en nature d'habitat pavillonnaire sur la Commune de **BORDES**.
- ☞ Au Nord par des parcelles en nature de culture ou de jachère.
- ☞ A l'Est par un Chemin rural étroit non praticable bordé de murs en galets.

En l'état actuel, l'emprise du projet est en nature de jachère herbacée dépourvue de végétation arbustive notable. Le terrain est sensiblement plat, avec une très légère pente inférieure à 1%, orientée **SUD-EST / NORD-OUEST**

Les photographies jointes en annexe 2, illustrent la description du terrain et de son environnement immédiat.

La Commune de BOEIL-BEZING est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme. Elle est en cours de réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme qui vient d'être arrêté en Conseil Municipal.

Préalablement au présent dépôt de Permis d'Aménager, il a été obtenu un Certificat d'Urbanisme délivré sous le numéro 064 133 11 P0016 en date du 27 juillet 2011 (annexe 3).

Il a également été délivré un arrêté de non-opposition à une déclaration préalable délivré sous le numéro 064 133 12 P0003 en date du 20 mars 2012 (annexe 4)

Le projet présenté consiste en la création d'un lotissement destiné à l'habitat de type pavillonnaire, dénommé « **LES TULIPES** ».

LE PARTI D'AMENAGER

Les études en vue de cet aménagement ont débuté en 2010, et font suite à plusieurs réunions de concertation avec la Mairie.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, cette zone a été déclarée destinée à l'urbanisation du bourg (future zone UB). En effet situé en rive rive du Chemin Départemental 937 qui est l'artère principale du village de BOEIL-BEZING, ce lieu-dit LANNE DE BEZING constitue une extension logique de l'urbanisation de la Commune entre les premières maisons du bourg et la zone pavillonnaire de BORDES qui s'est considérablement urbanisée durant ces quinze dernières années. Comme il apparaît sur l'extrait cadastral joint (annexe 5), les parcelles en limite SUD du Chemin Départemental 937 sont pratiquement déjà toutes bâties.

Ce programme est donc la première partie de l'urbanisation du secteur, en prolongeant le caractère pavillonnaire des parcelles riveraines de BORDES, vers le centre bourg. Il s'agit d'un changement d'affectation du terrain par la réalisation de 11 lots de surfaces comprises environ entre 700 m² et 790 m², desservis par une voirie nouvelle.

Comme déjà énoncé précédemment, cette nouvelle voie a été étudiée dans son tracé et sa fonction en concertation avec la Mairie, car outre le fait d'assurer la desserte des lots du projet, elle doit permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur vers la parcelle riveraine au NORD-EST du lotissement. Son traitement est détaillé dans le programme des travaux, mais on peut déjà préciser ici que l'aménageur a souhaité prendre en compte les règles de sécurité actuelles.

De fait la circulation piétonne est dissociée de la chaussée réservée aux véhicules à moteur. Elle se fera sur un trottoir d'emprise minimale 1.80 m. Les pentes de l'ordre de 1%, les passages surbaissés et la signalisation des traversées piétonnes prennent en compte la circulation des personnes handicapées.

Afin de limiter l'aspect trop minéral, des espaces engazonnés et des plantations arbustives sont prévues tout au long de la voie.

Cette voie dessert tous les lots du programme, y compris le terrain exclu et détenteur d'un arrêté de non-opposition à une déclaration préalable. Elle permet l'accès au Chemin Départemental 937.

Tous ces éléments sont repris dans les autres pièces du projet, notamment sur les plans où figurent les places de stationnement visiteurs réparties tout au long de la chaussée.

Lors des réunions en Mairie, il est apparu que la Commune n'a pas encore défini d'une manière précise un schéma de voirie à l'échelle du futur quartier de ce secteur à urbaniser. C'est pourquoi en parallèle de la voie nouvelle permettant une prolongation de l'urbanisation sur la parcelle riveraine, il est exclue de l'emprise du projet une bande d'emprise de 3.50 m en moyenne le long du Chemin rural très étroit à l'EST du lotissement. Comme débattu en Mairie, cela permettra à la Commune de réaliser si elle le souhaite, un réseau de liaisons « douces » telles pistes cyclables, cheminements piétonniers ...

Le projet consiste en la création de lots à bâtir pour habitat pavillonnaire, dont la construction est libre. Toutefois outre les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme relatives notamment à l'insertion dans le paysage environnant, dans le règlement ci-après il est fait mention de prescriptions particulières qui devront être respectées lors des dépôts des permis de construire.

Elles concernent :

- ☞ Les toitures des constructions en prenant en compte l'évolution des techniques par rapport aux énergies nouvelles (toits terrasses, panneaux solaires...),
- ☞ Les façades des constructions qui devront être enduites dans les tons qui se retrouvent le plus couramment dans le secteur,
- ☞ Le traitement des clôtures et plus particulièrement en limite de la voie nouvelle. En effet le fait d'imposer la construction d'un mur maçonné en façade de voie permet d'harmoniser le paysage du lotissement en « dessinant » la limite des espaces communs,
- ☞ Le stationnement des véhicules des résidents à l'intérieur de chaque lot.

LES EQUIPEMENTS REALISES

Les lots seront desservis par :

- ☞ Une voirie adaptée permettant de poursuivre si besoin l'aménagement du secteur. Cette voie a été établie dans son tracé et dans son profil en travers, en concertation avec la Mairie. Elle se termine par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des bennes à ordures, le choix actuel dans ce secteur de la plaine de NAY étant le ramassage en porte à porte.
- ☞ Les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone.
- ☞ Le réseau d'assainissement d'eaux usées.
- ☞ La défense incendie sera assurée par la fourniture et mise en œuvre d'un poteau normalisé comme figuré sur le plan des travaux.

CONCLUSION

Fruit d'une concertation étroite avec la Mairie, ce projet s'inscrit dans l'extension de l'urbanisation en riveraineté du Chemin Départemental 937.

Il permet de combler une partie non aménagée entre le bourg de BOEIL-BEZING et les lotissements existants riverains sur BORDES.

Le Lotissement « **LES TULIPES** » permet d'entrevoir ce que pourra être l'aménagement de ce secteur. Le tracé de la voie nouvelle qui se prolonge en limite de la propriété riveraine d'une part, l'emprise exclue du programme pour le traitement du Chemin rural étroit existant d'autre part, montrent que ce projet s'inscrit dans une logique de l'urbanisation cohérente de toute cette zone.

Il prend en compte notamment dans le domaine de l'aspect extérieur des constructions, des dispositions propres à l'opération, mais en accord avec une partie de celles notifiées dans le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté. Cela permettra ainsi lors d'opérations ultérieures d'avoir une cohérence et une homogénéité des programmes d'aménagement.

Fait à NAY, 12 Juillet 2012

Le Maître d'œuvre

