

NOVILLARS

Résidence du Bois des Âges

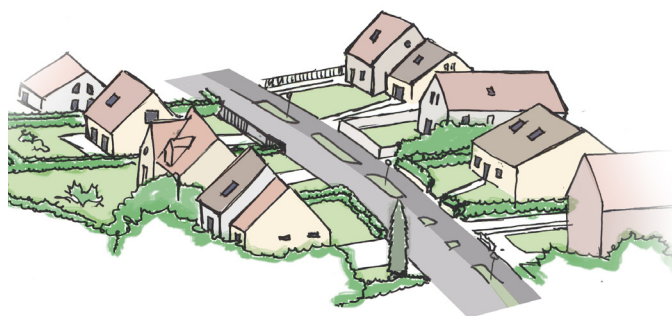
Localisation de l'opération dans Novillars
Source : AudaB



Localisation de Novillars dans l'agglomération

La résidence du Bois des Âges est un lotissement aménagé en trois phases depuis les années 1970. Il est essentiellement composé de maisons individuelles pavillonnaires.

Croquis d'ambiance
Source : AudaB



Carte d'identité de la commune

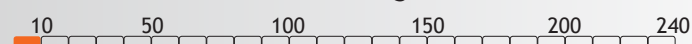
Superficie : 2,02 km²
Population : 1 541 hab. (2012)
Densité : 763 hab./km²

Carte d'identité de l'opération

Localisation	Chemin au dessus des Roches
Contexte urbain	Village périphérique
Type d'urbanisation	Lotissement pavillonnaire
Programme	Habitat individuel privé
Proportion d'habitat	100 %
Maîtrise d'ouvrage	Privée
Maître d'œuvre	Patrice Ruffinoni
Gestion	Privée
Période d'aménagement *	Trois phases depuis les années 1970



Terrain d'assiette	13 ha
Terrain hors voirie	9,5 ha
Unités foncières	120
Logements	134
Habitat social	0 %
Densité bâtie nette *	10 lgt/ha



Nombre de niveaux R à R+2+combles

* Cf. définitions - dernière page

Qualités urbaines

- + Insertion en raccord avec le village des deux côtés d'un axe structurant de la commune
- + Bouclage viaire sur l'existant
- + Possibilité d'extension avec deux points d'accroche
- + Unité de couleurs dans les constructions
- Absence de règlement de lotissement
- Intégration banale dans un cadre naturel de qualité
- Absence d'espaces publics hormis les voiries de desserte



Source : AudaB

Tissu urbain

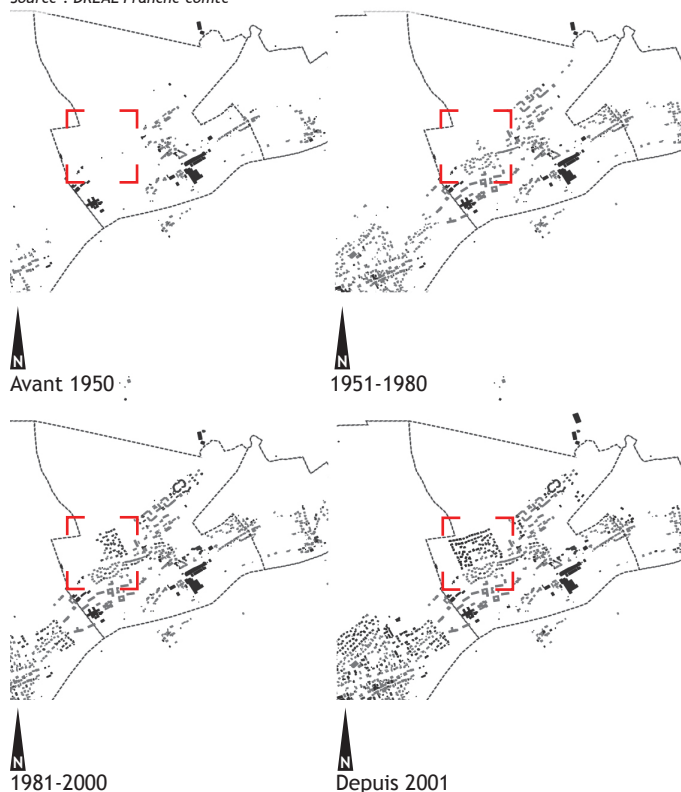
Contexte et programme

La commune de Novillars a connu un développement urbain assez important au cours du dernier siècle. Le lotissement du Bois des Âges en est un bon exemple.

C'est une opération composée de plusieurs îlots fermés construits sur d'anciennes terres cultivables, en bordure de forêt (Bois de Roche).

Développement urbain de Novillars

Source : DREAL Franche comté



Insertion paysagère

Le relief particulier du terrain - qui présente un dénivelé de 20 m entre le nord et le sud - a nécessité l'adaptation des habitations à travers l'intégration des garages ou des accès par rapport à la pente. La végétation est largement présente au sein des jardins privés. Le rapport de proximité avec les vergers (d), la forêt (e), les trottoirs végétalisés (f), les parcelles non bâties (g) et les panoramas sur la vallée du Doubs donnent l'effet d'un écrin de verdure à la résidence du Bois des Âges. Cependant, peu d'arbres, et surtout peu d'espèces locales, sont présents à l'intérieur du lotissement.

Les voiries sont les seuls espaces publics du lotissement et le mobilier urbain est uniquement composé de candélabres (h).

Maillage urbain

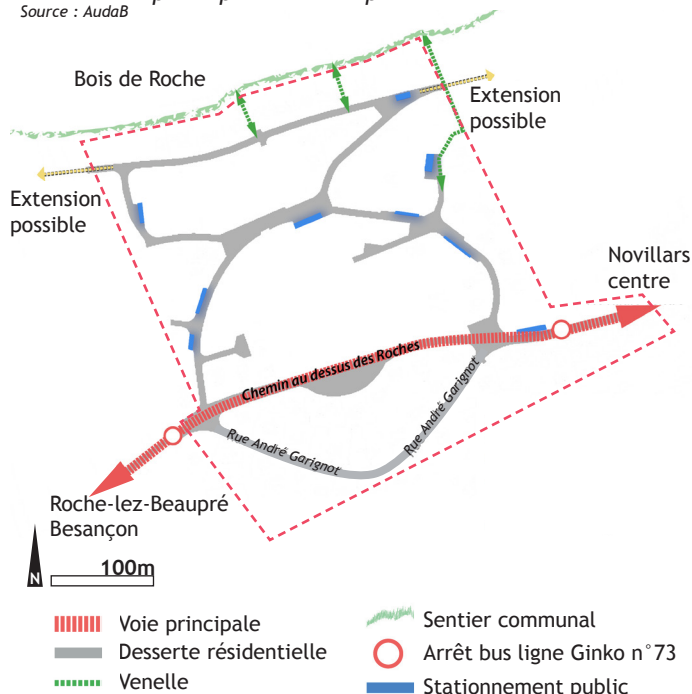
L'opération présente deux bouclages et l'organisation de la voirie laisse des possibilités d'extension en plusieurs endroits (cf. schéma ci-dessous).

La chaussée rappelle la typologie d'une voie de desserte locale. Un terre-plein marque la séparation entre le trottoir réservé aux piétons et la chaussée partagée entre véhicules et cycles. Des venelles aux franges de l'opération conduisent au sentier communal au nord.

Le stationnement prend plusieurs formes, à savoir un parking en entrée de lotissement (12 places) du stationnement linéaire sur la voirie (4 places) ainsi que des poches réparties sur l'ensemble de l'opération (39 places). De plus, chaque maison possède un ou deux garages fermés.

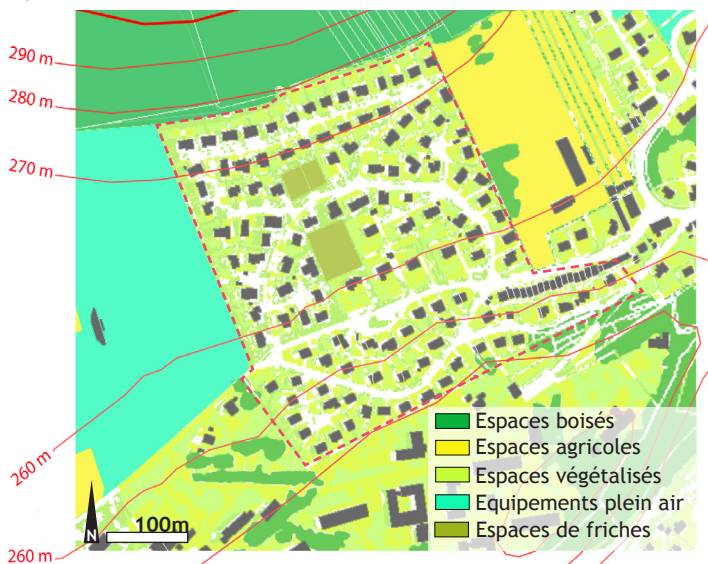
Voiries et espaces publics de l'opération

Source : AudaB



Espaces végétalisés et topographie

Source : AudaB



Parcelle et bâti

La forme du parcellaire de l'opération contraste avec le contexte urbain historique, agricole et boisé de la commune. Ce parcellaire typique du tissu pavillonnaire est découpé en 106 parcelles individuelles aux formes homogènes mais de tailles différentes allant de 600 à 1000 m². Plusieurs terrains situés au centre du secteur sont encore à bâtir.

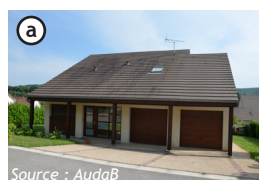
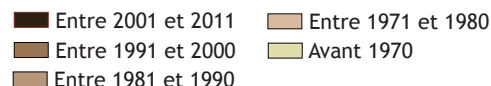
Cet ensemble est majoritairement constitué de pavillons individuels (a) mais également d'un carré d'habitat regroupant quatre logements au centre du lotissement (b) et cinq bâtiments regroupant chacun deux logements (c). Le volume des maisons est variable, allant de R à R+2+Combles.

Les matériaux traditionnels du lotissement sont utilisés ici, tels que des enduits crépis colorés en façades et les tuiles colorées rouges, marrons ou grises en toitures. Celles-ci présentent une unité de faîtage.

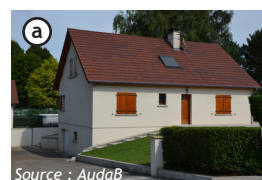
Les fronts de rues sont hétérogènes (sauf au nord) et sont ponctuellement marqués par des masques visuels dûs à des haies ou des murets. L'interface public/privé est très variable selon les maisons et le type de clôtures.

Développement urbain

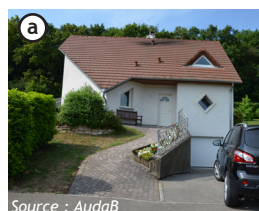
Source : DRÉAL Franche-Comté



Source : AudaB



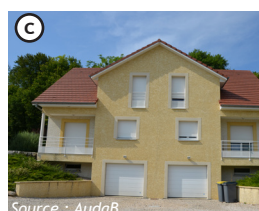
Source : AudaB



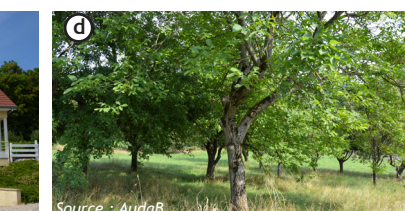
Source : AudaB



Source : AudaB



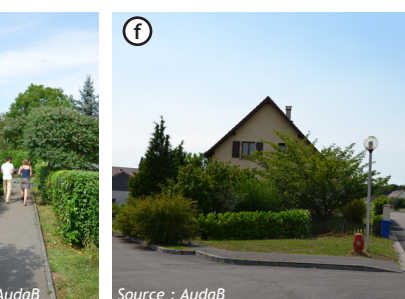
Source : AudaB



Source : AudaB



Source : AudaB



Source : AudaB



Source : AudaB



Source : AudaB

Coupe sur l'opération

Source : AudaB

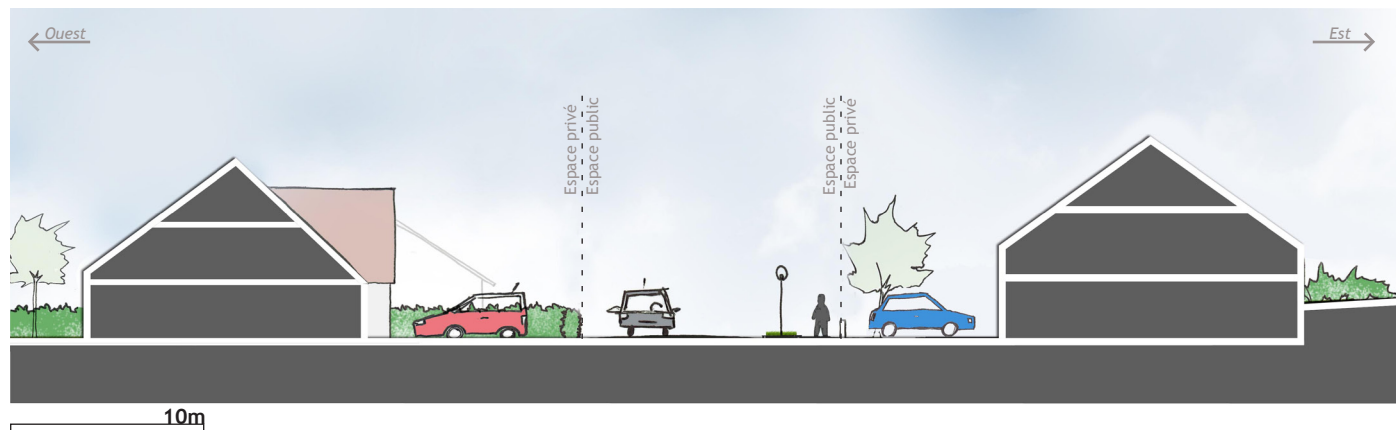


Photo aérienne de l'opération
Source : Google maps



Fonctionnement Urbain

Commerces, services et équipements

L'offre commerciale est relativement éloignée du lotissement. En effet, les premiers commerces et services se situent dans le village historique à partir de 500 m de distance. Cependant, deux terrains de sport et les Bois des Âges et de Roche sont à proximité immédiate.

Aucune installation collective, telle que des locaux pour la gestion des déchets, ne se trouve au sein de l'opération.

Mobilité

La desserte en transport en commun se réalise au sud du lotissement avec deux arrêts sur l'axe principal (Chemin au dessus des Roches).

Commerces, services et équipements

Source : Audab



DÉFINITIONS

Périodes d'aménagement :

Avant 1900 : forte densité et bâti continu.

Entre 1900 et 1950 : densité moyenne et bâti discontinu (pavillons).

Entre 1950 et 1980 : forte densité et bâti discontinu (grands ensembles, lotissements).

Entre 1980 et 2000 : densité moyenne et bâti discontinu (petits collectifs, lotissements).

Depuis 2000 : objectif de densification et nouvelles formes d'habitat (logements intermédiaires, maisons groupées).

Densité bâtie nette : nombre de logements à l'hectare calculé par rapport à l'emprise de l'unité foncière, hors voiries et surfaces dédiées aux équipements.