

Aurélie MARANDET
Théo SANCHEZ
8 ROUTE SAINT-MARTIN
25480 PIREY

Madame la présidente du Grand
Besançon Métropole
+
Grand Besançon Métropole (conseil
communautaire)
+
Commune de PIREY
1 Pl. du Colonel Max de Pirey,
25480 Pirey

Objet : Contributions / avis sur la concertation préalable au Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal du Grand Besançon Métropole / Commune de PIREY 25480

Annexe : Rapport étude de sol ; permis de remblayer.

Copie à monsieur le Maire de PIREY

Pirey, le 22 décembre 2022

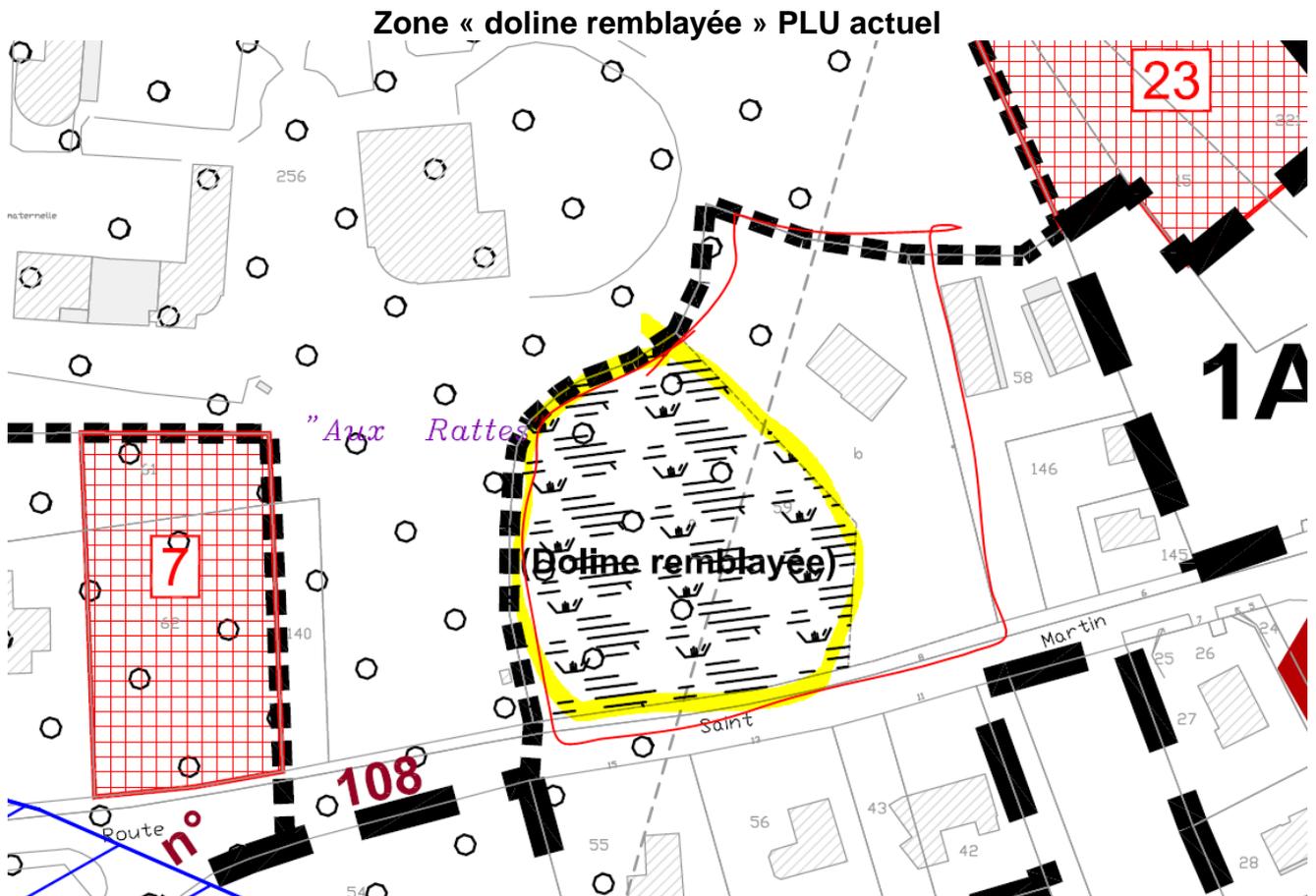
Madame, Monsieur,

Nous souhaiterions rendre constructible (zone UB) notre terrain cadastré 000 AI 59 sis 8 route
Saint-Martin 25480 Pirey

Nous avons acquis une maison d'habitation construite en 1978 sur un terrain de 6749 m².
Une partie de ce terrain (correspondant à une combe ou une doline) a été remblayée avec
permis en 1995. Environ 30 ares ont été remblayés mais une grande partie sur quelques
centimètres seulement.

Sur le plan local d'urbanisme actuel, une zone d'environ 50 ares a été délimitée comme
« Doline remblayée ». L'actuel règlement de PLU prévoit que « les dolines remblayées sont
inconstructibles ». Aucune mesure n'a été prise pour la délimitation de cette zone. Elle a donc
été délimitée arbitrairement.

De plus, cette interdiction est incompréhensible. Les terrains comportant des dolines
potentielles sont indiqués avec un triangle rouge (ex zone 1AU6 sur le même PLU) et charge
au lotisseur de délimiter la zone exacte via des études de sol ADHOC.



L'urbanisation de cette zone permettrait la densification du tissu bâti en supprimant une dent creuse. Cela permettrait de « prioriser la densification du tissu bâti et la réduction de l'étalement urbain ». Cette phrase étant citée page 7 du document « fixation des objectifs et modalités de la concertation » « II. 3- Les objectifs du PLUi ».

Le PLUi doit répondre à ces objectifs et enjeux « - Objectif zéro artificialisation donc remplir les dents creuses, densifier, protéger les espaces agricoles et naturelles, éviter le mitage »

De surcroît ce terrain est idéalement situé. Toutes les commodités sont accessibles à pied (mode de transport le plus doux qu'il soit) : supermarché, médecins, pharmacie, boucherie, école, collège, boulangerie...

Avec l'essor du télétravail, les Piroulets implantés sur ce terrain pourraient presque ce passer de véhicules motorisés ou en tout cas en diminuer l'usage.

L'ensoleillement est idéal (Réglementation RE2020 et économie d'énergie). Tous les réseaux passent devant la parcelle.

Les résultats des études de sol réalisées sont très positifs. En PJ le rapport du bureau d'étude B3G2 respectant les exigences de la DDT. Le substratum

Calcaire (appelée « roche dure ») est présente sous l'intégralité du terrain même si parfois assez profondément.

Les conclusions sont prometteuses :

- « Les résultats des sondages et essais précédents ont mis en évidence la présence du **substratum calcaire fracturé à compact présentant de bonnes à très bonnes caractéristiques mécaniques.** »
- « L'ensemble de nos sondages nous a permis d'identifier le substratum calcaire et ce même au droit de la doline. »
- « Bien que nous ayons rencontré des surépaisseurs argileuses importantes, aucun vide, aucune cavité et aucune épaisse passée lâche (au sein du terrain naturel) n'a été mis à jour au droit de nos sondages. »
- « Compte tenu de l'absence de vide, cavité et épaisse passée lâche au sein du terrain naturel, cette anomalie n'aura pas d'incidence sur d'éventuelles constructions projetées au droit de la parcelle. »

Ces dents creuses devraient être urbanisées avant de développer des zone AU en périphérique et donc poursuivre l'étalement urbain (plusieurs cas sur la commune de PIREY).

Situation de la parcelle 59 dans son environnement urbanisé



Vous trouverez ci-dessous une idée de projet d'implantation. Nous sommes ouverts à l'échange pour un projet qui pourrait être différent.

Projet de lotissement

Doline - PARCELLE AI 59a
25 - PIREY



Le lotissement comporterait des parcelles destinées à des maisons individuelles d'autres pour des maisons mitoyennes. Des petits collectifs pourraient être envisagés. La circulation se ferait en sens unique avec l'entrée par la route Saint-Martin au NORD et la sortie sur la même route au SUD (ou inversement. A discuter). Cette portion de la route Saint-Martin est une zone limitée à 30 Km/h.

La parcelle située le plus au SUD serait idéal pour l'implantation d'une micro crèche. Les parents Piroulets déposant leurs « grands » enfants à l'école pourront sans déplacement véhiculé supplémentaire déposer les plus petits à la crèche. Les deux micros crèches de la commune étant déjà au maximum de leurs capacités alors que la commune a accueilli plusieurs nouvelles familles et naissances et que la construction de logements se poursuit. Tout indique un futur besoin de crèche localement.

Nous souhaiterions donc que l'intégralité de la parcelle soit placée en zone UB avec l'indication d'une doline. Nous effectuerons des études complémentaires afin de repérer précisément les fonds et donc maximiser la surface constructible. Dans tous les cas, des études de sol G2 AVP devront être effectuées avant chaque construction sur chacune des parcelles loties. L'adaptation des ouvrages pourra donc être effectué au cas par cas pour

chaque dépôt de permis de construire même au plus près de la «Doline » (micros pieux, construction légère type ossature bois, sous sol...).

« Par conséquent, quel que soit le projet envisagé ce dernier devra donc faire l'objet d'à minima une étude géotechnique de type G2 AVP afin d'adapter les conclusions géotechniques à chaque projet et au contexte karstique. »

Dans l'attente d'un retour, nous vous remercions d'avance pour la prise en considération de ce courrier et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Aurélie MARANDET


Théo SANCHEZ