

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE DE CEYZERIAT

LOTISSEMENT « Le Clos des Carpates »

PERMIS D'AMENAGER

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET
D'AMENAGEMENT PREVU**

Pièce : PA 2

18B-245

Juillet 2018

Modifiée le 19 Avril 2019

I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Situation et consistance du lotissement :

L'assiette du lotissement « Le Clos des Carpates » se situe sur la commune de CEYZERIAT (Ain) au Nord du centre-bourg.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement constitué par les parcelles cadastrées section AH numéros 141, 169, 170, 171, 172, 173p, 178p, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187p, 226, 273 pour une surface lotie de 16 340 m² environ.

La présente demande de permis d'aménager prévoit la création de 19 lots avec droits à bâtir :

- 13 lots numérotés de 1 à 6 et de 13 à 19 destinés à des maisons libres de constructeur, à usage d'habitation, de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales,
- 3 lots numérotés de 7 à 9, destinés à recevoir de l'habitat individuel groupé en prêt social de location-accession (PSLA), à raison d'un seul logement par lot,
- 3 lots n°10 à 12 destinés à recevoir l'habitat individuel groupé, à raison d'un seul logement par lot,

le tout tel que figuré au plan de composition du lotissement joint au dossier.

Urbanisme :

Le terrain est situé en zone UBa du plan local d'urbanisme (PLU) de CEYZERIAT.

Les dispositions d'urbanisme applicables au lotissement sont celles prescrites au règlement de cette zone, auxquelles s'ajoutent les dispositions complémentaires décrites au règlement du lotissement (pièce PA 10).

La Surface de Plancher susceptible d'être édifiée sur l'ensemble du lotissement est de 5 000 m².

Topographie :

Le terrain est constitué actuellement par 1 pré entouré de zones boisées au Nord, à l'Est et au Sud.

Le site présente une topographie régulière descendante d'Est en Ouest.

Equipements :

Electricité – éclairage –gaz – téléphone :

- *électricité :*

Le lotissement sera alimenté en électricité depuis les réseaux présents Route de Jasseron.

- *Eclairage :*

Le réseau d'éclairage sera connecté au réseau d'éclairage public existant Route de Jasseron.

- *Gaz :*

Le lotissement sera alimenté en gaz depuis le réseau présent Allée le Cart.

- *Téléphone / fibre*

Un réseau de fourreaux avec chambres de tirage et gaines de raccordements pour l'ensemble des lots, sera exécuté en souterrain depuis le réseau existant Route de Jasseron.

Assainissement :

- *eaux pluviales :*

Les eaux pluviales seront envoyées, après rétention par le biais de dispositifs enterrés sous chaussée, aux collecteurs présents Route de Jasseron et Allée le Cart (cf. annexe au programme des travaux).

- *eaux usées :*

Les eaux usées seront acheminées aux collecteurs présents Route de Jasseron et Allée le Cart.

Eau potable – défense incendie :

Le lotissement sera alimenté en eau potable, depuis les conduites existantes Route de Jasseron et Allée le Cart.

La défense incendie sera assurée par le poteau existant Route de Jasseron et par un nouveau poteau installé au centre du lotissement, entre le lot 9 et le lot 10.

Environnement :

La commune de Ceyzériat est située à 8 kilomètres à l'Est de Bourg-en-Bresse, au pied des premiers contreforts du Revermont.

Le terrain se situe à proximité immédiate du centre bourg où l'on trouve plusieurs petits commerces de proximité.

La commune dispose d'une crèche, d'une école maternelle, d'une école primaire et d'un collège. Sa population connaît une croissance démographique régulière depuis les années 60.

Le lotissement s'insère dans un tissu pavillonnaire existant relativement récent.

La limite Est du terrain est longée par la Rue de la Gare, qui suit la ligne de chemin de fer reliant Bourg-en-Bresse à Bellegarde. La gare de Ceyzériat est à proximité immédiate du lotissement.

PRESENTATION DU PROJET :

Préambule :

Le lotissement est réalisé par AIN HABITAT, 7 rue de la Grenouillère, 01 009 BOURG EN BRESSE.

L'étude du plan de composition et l'élaboration de la demande de permis d'aménager, ainsi que la maîtrise d'œuvre des travaux, ont été confiés à la S.A.R.L. BERTHET-LIOGIER-CAULFUTY, Société de Géomètres-Experts, Urbanistes et Ingénieurs VRD, 41 boulevard Voltaire, 01 000 BOURG EN BRESSE.

La réalisation du projet a fait l'objet d'une étude concertée entre le demandeur et la commune de Ceyzériat.

1/ Projet d'aménagement :

L'aménagement concerne un programme de logements, alliant de l'habitat individuel et de l'habitat groupé.

Ce projet s'inscrit dans un contexte et un environnement bâti de commune rurale, et constitue l'une des dernières dents creuses du quartier.

La végétation arbustive présente au Nord, à l'Est et au Sud-Ouest du site ne sera pas conservée. Il s'agit d'une friche avec quelques arbres de hautes tiges qui présentent un risque pour les riverains et les futurs habitants (vieux conifères notamment).

Les travaux d'aménagement seront réalisés par le lotisseur, conformément au programme des travaux (pièce PA 8-1) joint à la demande de permis d'aménager et aux plans annexés (pièces PA 8-2 et PA 8-3).

La voirie et les équipements communs pourront être rétrocédés, après la réalisation des travaux, d'AIN HABITAT à la commune, à l'exception de l'espace vert Nord, dont la gestion restera à la charge des co-lotis.

L'ancienne maison et son annexe situées à l'emplacement du futur accès Route de Jasseron, ainsi qu'une construction existant au Nord-Est de l'Impasse Le Cart seront démolies dans cadre du permis d'aménager, préalablement au démarrage des travaux de viabilisation.

2/ Organisation et composition de l'aménagement :

Le découpage des lots s'organise à partir de la voie principale qui les dessert.

La superficie des lots est variée, allant de 276 à 1098 m² environ.

Au Nord, le taillis existant, actuellement inaccessible, sera nettoyé puis engazonné pour devenir un espace vert.

L'implantation des constructions permet de maximiser l'orientation au regard des économies d'énergie. Les logements individuels peuvent ainsi privilégier une orientation Nord-Sud ou Est-Ouest, tel qu'illustré à la pièce PA9.

3/ Voies et espaces publics :

La voie principale sera connectée à l'Allée le Cart, actuellement en impasse, et à la Route de Jasseron, à l'Ouest du tènement. Elle desservira l'ensemble des lots par une chaussée à double sens sur l'intégralité de sa longueur.

Elle comportera un trottoir et sa pente en travers sera unique.

Afin de respecter la réglementation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'opération a pris en compte les points suivants :

- les trottoirs procurent une largeur confortable de circulation (2m00) et seront dépourvus de tout obstacle. Ils seront en enrobés silico-calcaires ;
- les candélabres seront implantés en fond de trottoir, donc ils ne constitueront donc pas d'obstacles ;
- la voirie présente de faibles pentes et ne recourt pas à l'emploi de matériaux meubles.

Les caractéristiques techniques de la voirie figurent au plan des travaux d'équipement et profils en travers types (pièces PA8-2 et PA8-3).

4/ Desserte des lots et stationnement :

Les lots sont desservis uniquement par la voie intérieure à créer à l'intérieur de l'opération.

Tout accès direct sur la Rue de la Gare est interdit.

8 places de stationnements visiteurs (100 m²) sont réparties sur 2 emplacements au Nord et au Sud, à l'intérieur du lotissement.

5/ Equipements à usage collectif :

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera au porte à porte. Il n'y aura pas de point de collecte.

Les 2 espaces verts représentent une surface de 2451 m². Ils resteront accessibles à tous publics.