

DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LE-CHATEL

AMENAGEMENT DU QUARTIER

« LE PLANTAT »

PERMIS D'AMENAGER

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET
D'AMENAGEMENT PREVU

Pièce : PA 2

22B-0563

Version+03 / Juin 2023

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

Situation et consistance du lotissement :

L'assiette du lotissement « Le Plantat » se situe sur la commune de SAINT-MARTIN-LE-CHATEL (Département de l'Ain). Ce projet borde la route de Polliat – RD67, qui assure la desserte du futur quartier.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement constitué par la parcelle cadastrée section AP numéros 259p, 260p, 261p, 340, 341, 500, 502, 503, 504, 550, 553, 555, 557, 560, 616, 617, pour une surface lotie de 11 691 m² environ.

La présente demande de permis d'aménager prévoit la création de 12 lots avec droits à bâtir :

- 11 lots numérotés 2 à 12 : maisons individuelles à usage d'habitation, de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales, à raison d'un pavillon par lot, ne comportant qu'un seul logement.
- 1 lot numéroté 1 : logements individuels groupés, destinés à des logements aidés, à raison de 3 logements, et de bureau pouvant servir à l'exercice de professions libérales.

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

Urbanisme :

Le terrain est situé en zones 1AU et UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-MARTIN-LE-CHATEL.

Les dispositions d'urbanisme applicables au lotissement sont celles décrites au règlement du lotissement (pièce PA 10).

La Surface de Plancher susceptible d'être édiflée sur l'ensemble du lotissement est de 3500 m².

Topographie :

La RD67 ou route de Polliat constitue l'accès principal et longe partiellement à l'Ouest les parcelles concernées par le projet.

PA 2 : Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

Le terrain est aujourd'hui occupé par des parcelles de prairies, à proximité de l'entreprise MAB. La partie Nord comprend une haie arborée.

Le site présente une topographie en pente descendante vers l'Est. Le point haut du terrain se trouve au Nord-Ouest du terrain à 221,42m et le point bas est à l'extrémité Sud-Est à une altitude de 218,16m.

Equipements :

Electricité – éclairage –gaz – téléphone :

- *Électricité :*

Le lotissement sera alimenté en électricité depuis le réseau présent route de Polliat.

- *Eclairage :*

Les mâts d'éclairage seront autonomes, avec des mats solaires, sans réseau d'alimentation.

- *Téléphone / fibre*

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

Assainissement :

- *eaux pluviales :*

Le réseau présent vers le city-stade constituera l'exutoire pour l'évacuation des eaux pluviales.

Des mesures hydrauliques compensatoires seront réalisées conformément aux prescriptions du dossier de déclaration, au titre de l'article 10 de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales des lots seront gérées dans le bassin collectif de rétention réalisé sur les emprises communales au Nord-Est du projet. Les projets de constructions devront se raccorder à l'exutoire d'eaux pluviales créé par l'aménageur en limite de chaque lot.

- *eaux usées :*

Les eaux usées seront acheminées au collecteur présent dans le lotissement « Pré du Château », dans l'Allée du Château, situé au Nord-Est du site.

Eau potable – défense incendie :

Le lotissement sera alimenté en eau potable, depuis la conduite existante route de Polliat.

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant route de Polliat.

Environnement :

La commune de Saint-Martin-le-Châtel est située à 14 kilomètres environ au Nord-Ouest de Bourg-en-Bresse. Cette commune est implantée en Bresse, à proximité de l'axe RD975 reliant Bourg-en-Bresse à Tournus.

Le terrain se situe au cœur du centre-bourg, au Sud de l'usine MAB et de la Mairie, bordée par la Route de Polliat, un axe de transit du village.

La commune dispose d'une mairie, d'une école, d'un restaurant scolaire, d'une aire de loisirs avec un city-stade, des terrains de sport et des jeux, d'un centre équestre et de nombreux artisans.

Le lotissement s'insère dans le prolongement des quartiers existants et va épaissir l'urbanisation et renforcer le cœur de village.

PRESENTATION DU PROJET :

Préambule :

Le lotissement est réalisé par la société ARVE LOTISSEMENTS, 6205 Avenue Pierre Marcault – Parc Médicis 01400 Châtillon sur Chalaronne.

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.S. BERTHET-LIOGIER-CAULFUTY, Société d'urbanistes, ingénieurs VRD et géomètres-Experts, 41 Boulevard Voltaire, 01000 BOURG-EN-BRESSE, incluant Floriane Gormotte, paysagiste conceptrice agréée.

1/ Projet d'aménagement :

Le projet prévoit la création d'un nouveau quartier, desservi par une voie en boucle depuis la route de Polliat. Ce projet s'inscrit dans l'environnement bâti de cette commune, et vient épaissir la tâche urbaine tout en renforçant la centralité et le cœur de village.

Le projet a été largement concerté avec la mairie en amont de la présente demande d'autorisation d'urbanisme.

Le projet prévoit une connexion modes doux entre le nouveau quartier et la Mairie et l'école. Ce nouvel axe permet d'offrir de nouvelles liaisons sécurisées pour les déplacements

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).



2/ Organisation et composition de l'aménagement :

La composition des lots vise à créer un quartier mixte et adapté au contexte bâti du site pour s'insérer au mieux dans son environnement.

La superficie des lots constructibles varie de 451 à 923 m² environ.

Les lots 2 à 12 sont destinés aux constructions individuelles de superficie comprise entre 451 m² et 673 m² environ. Le lot 1 est destiné à la construction de 3 logements groupés aidés dans une emprise de 923 m².

Afin d'ordonner les constructions et le front de rue, d'implanter les bâtiments avec la meilleure orientation et de maximiser les apports solaires, le sens du faîtage principal est imposé dans le plan de composition.

Avec la construction de 10 logements sur la zone 1AU, le projet respecte la densité imposée par l'OAP du PLU, qui fixe un minimum de 10 logements par hectare, soit 7 logements.

3/ Voies et espaces publics :

La circulation principale s'organise par une voirie en boucle connectée à la route de Polliat, en sens unique. Cette ossature viaire permet une fluidité de desserte des différents lots ainsi qu'une réduction de vitesse des véhicules.

La voirie principale en boucle se compose de 3 tronçons.

La voie au Nord est aménagée en sens unique et comprend une chaussée de 3,50m de large, bordée par un trottoir de 2,00m de large le long des lots à bâtir et par des espaces végétalisés sur l'autre rive de la chaussée, alternant avec des places de stationnements.

Le tronçon central comprend une chaussée de 3,50m de large, bordée par un trottoir de 2,00m de large, complétée par une bande d'espaces verts de 1,00m de large en rive Est.

Le tronçon Sud comprend une chaussée en sens unique de 3,50m de large bordant un mail planté. Il est composé d'un trottoir de 1,50m de large, séparé de la chaussée par une bande d'espaces verts de 3,00m de large, intégrant 2 places de stationnements.

Un axe modes doux est créé entre la voirie et le city-stade au Nord et permet de relier le quartier avec le cœur du village (mairie/école), afin de créer un quartier traversant et connecté.

De la même manière, une coupure verte offre une ouverture visuelle vers l'Est, en partie Sud de la voirie.

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

- les cheminements procurent une largeur confortable de circulation (1m50 minimum) et seront dépourvus de tout obstacle. Ils seront en enrobés silico-calcaires ;
- les candélabres seront implantés dans les espaces verts, 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).

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

Les espaces verts sont couverts de gazon et de plantations. Ils assurent une fonction d'agrément pour le cadre de vie des espaces publics et du lotissement.

Une placette végétalisée est aménagée à l'interface entre la voirie nouvelle et le chemin modes doux vers le cœur du village. Des arbustes délimitent cet espace de la zone circulée.

En zone 1AU, les espaces verts couvrent 371 m², soit 6% de la superficie de la zone 1AU (5835 m²), conformément au règlement du PLU.

4/ Desserte des lots et stationnement :

A l'exception du lot 1, les accès aux lots sont imposés, conformément au plan de composition (PA4), avec la création d'aires d'accès.

L'acquéreur devra réaliser une aire d'accès, non close depuis l'espace public, permettant le stationnement de 2 véhicules (à minima 2 places de 2,50m x 5m), selon le schéma inscrit au plan de composition.

Les stationnements visiteurs sont donc au nombre de 8 dans l'ensemble du lotissement et sont répartis sur l'ensemble de l'opération.

5/ Equipements à usage collectif :

Un point de regroupement des bacs d'ordures ménagères est créé à l'entrée du lotissement. Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera depuis ce point de collecte.

Les espaces verts resteront accessibles à tout public.

En attente de la rétrocession des espaces communs à la commune, les espaces communs sont gérés par une association syndicale libre créée par le lotisseur.

6/ Servitudes :

Le lot 4 est grevé par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux pluviales.

L'emprise non constructible du lot 9 est grevée par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux pluviales.

Le lot 12 est grevée par une servitude de tréfonds pour le passage d'une conduite d'eaux usées.

Ces servitudes figurent aux plans de composition et plans des travaux d'équipement.