

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

Commune de SALVIZINET

Lieu-dit «Vigneronnage»

SNC VILLENEUVE

LOTISSEMENT « Le Sanzigneu 2 »



NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN
ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



1°) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.

La commune de SALVIZINET est une commune d'environ 600 habitants, située à environ 4 kilomètres au Nord Est de FEURS.

La commune fait partie de la communauté de communes de FOREZ EST. De ce fait, de nombreux habitants de la commune travaillent sur Feurs.

2°) PRÉSENTATION DU PROJET

* Contraintes réglementaires

- il existe un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la communes.
- le tissu urbain est composé de pavillons individuels qui ont au plus un étage.
- au Nord et à l'Est, le terrain est bâti.
- au Sud, il existe un chemin rural.
- à l'Ouest, le terrain est non bâti : il s'agit d'une zone agricole.

* Volonté de la commune

La société VILLENEUVE désire réaliser un lotissement de onze lots sur la commune de SALVIZINET afin de compléter l'urbanisation existante et de dynamiser la vie du village.

Pour densifier le bourg, la commune souhaite, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3, que se réalise au moins dix parcelles à bâtir en vue de l'implantation de maisons individuelles.

* Situation géographique du terrain

Le terrain est situé au Nord Ouest du bourg à environ 200 mètres du centre bourg (Eglise, Mairie, etc.)

Le terrain à une pente orientée Est-Ouest, le point bas étant situé à l'ouest.

Les eaux pluviales s'écoulent naturellement au point bas situé à l' Ouest.

* Dispositions particulières concernant le réseau d'eaux pluviales

Dans le souci de préservation de la ressource naturelle et notamment en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les principes de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées pourront être installées ainsi que des puits perdus.

3°) INTEGRATION DANS LE SITE

Afin que la continuité avec l'urbanisation existante soit assurée, il a été retenu les éléments suivants :

- L'accès du lotissement se fera par le lotissement le Sanzigneu, au Nord du projet.
- La voie projetée du lotissement desservira les lots depuis l'accès en attente à l'extrémité Sud du lotissement Le Sanzigneu, et reliera le chemin rural existant situé au Sud de l'opération. Cette voie de 6 mètres d'emprise sera composée d'une chaussée de 4.50 mètres et d'un trottoir de 1.50 mètre, conformément au profil en travers joint au dossier (pièce PA8d). Perpendiculairement, une voie de taille moins importante desservira deux parcelles situées à l'Est de la voie principale.

Le choix de cet aménagement s'est fait de manière évidente, il permet un positionnement adéquat des accès des futures parcelles ainsi que de leurs orientations ; il tient compte également de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3 du PLU de la commune de SALVIZINET.

Cette OAP mentionne également la création d'au moins 10 parcelles de terrains à bâtir afin de respecter l'engagement de la commune à la fois de densifier et de prendre en compte l'urbanisme environnant.

- L'aménagement se fera de manière harmonieuse, le revêtement de la voie sera de type bitumeux de couleur noire, séparé côté ouest par une bordure marquant la limite avec le trottoir ; la voie sera délimitée de parts et d'autres par un muret en pierres de 60 cm, marquant l'esprit campagne de la situation du projet et dans le même style que le lotissement Le Sanzigneu.

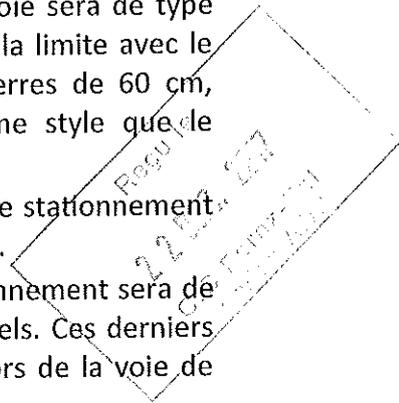
- Dans l'espace le plus central du lotissement seront aménagées 6 places de stationnement communes délimitées par un marquage au sol, agrémentées d'arbres à tiges.

Afin d'éviter tout ravinement, le matériaux choisi pour ces places de stationnement sera de type bitumeux de couleur noire, ainsi que les accès aux terrains individuels. Ces derniers seront de taille à permettre le stationnement de deux véhicules en dehors de la voie de circulation du lotissement.

- La diversité des surface des lots projetés, d'une superficie variant de 830 m² à 1215 m², sera dans la continuité des parcelles environnantes et notamment celles du lotissement Le Sanzigneu. Le choix d'une implantation en quinconce entre les parcelles situées à l'Ouest de la voie et celles situées à l'Est créera une implantation globale harmonieuse des constructions.

- Afin de préserver l'ensoleillement et de prendre en compte les cônes de vue, les constructions situées à l'est de la voie principale seront d'une hauteur maximale de 9 mètres au faitage et respecteront un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie ;

celles situées à l'ouest de la voie, respecteront un recul minimum de 3mètres et seront de type rez de chaussée uniquement et d'une hauteur maximale de 6 mètres au faitage.



- Les constructions seront de type traditionnel et devront répondre aux habitudes locales.

Le parpaing brut en finition est proscrit, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les murs seront en enduit.

Les toitures de couleur rouge brique ou rouge vieilli, s'intégreront parfaitement dans l'environnement.

- Les annexes seront traités avec les mêmes matériaux.

Les matériaux translucides seront acceptés pour les piscines et les vérandas.

- En bordure de voie, un mur bahut en pierre de 60 cm pourra éventuellement être doublé d'une haie vive ;

les clôtures mitoyennes devront être harmonieuse aussi bien dans leur conception que dans leur aspect. Soit en mur plein, le recours à la pierre de pays étant vivement encouragé, ou bien constituées d'une haie vive d'essences locales variées et panachées ou bien d'un grillage de couleur verte.

- Les dispositions architecturales décrites dans le règlement du présent dossier ainsi que dans le PLU contribueront à l'intégration des nouvelles constructions dans le site.

- La distribution du courrier ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères se fera au porte à portes,

