

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U

Commune de
CUINZIER



(Département de La Loire)

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



Arrêté le *16 septembre 2015*

Approuvé le.....

Sommaire

1. Preamble	2
1.1 Portée réglementaire des OAP	2
1.2 Représentation des OAP	2
2. Les secteurs concernés	3
3. Principes d'aménagement par secteurs	4
3.1 Le secteur du « Sapin »	4
3.2 Le secteur de « la Grande maison »	7
4. Simulation d'aménagement	9

1. PREAMBULE

1.1 Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2 Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

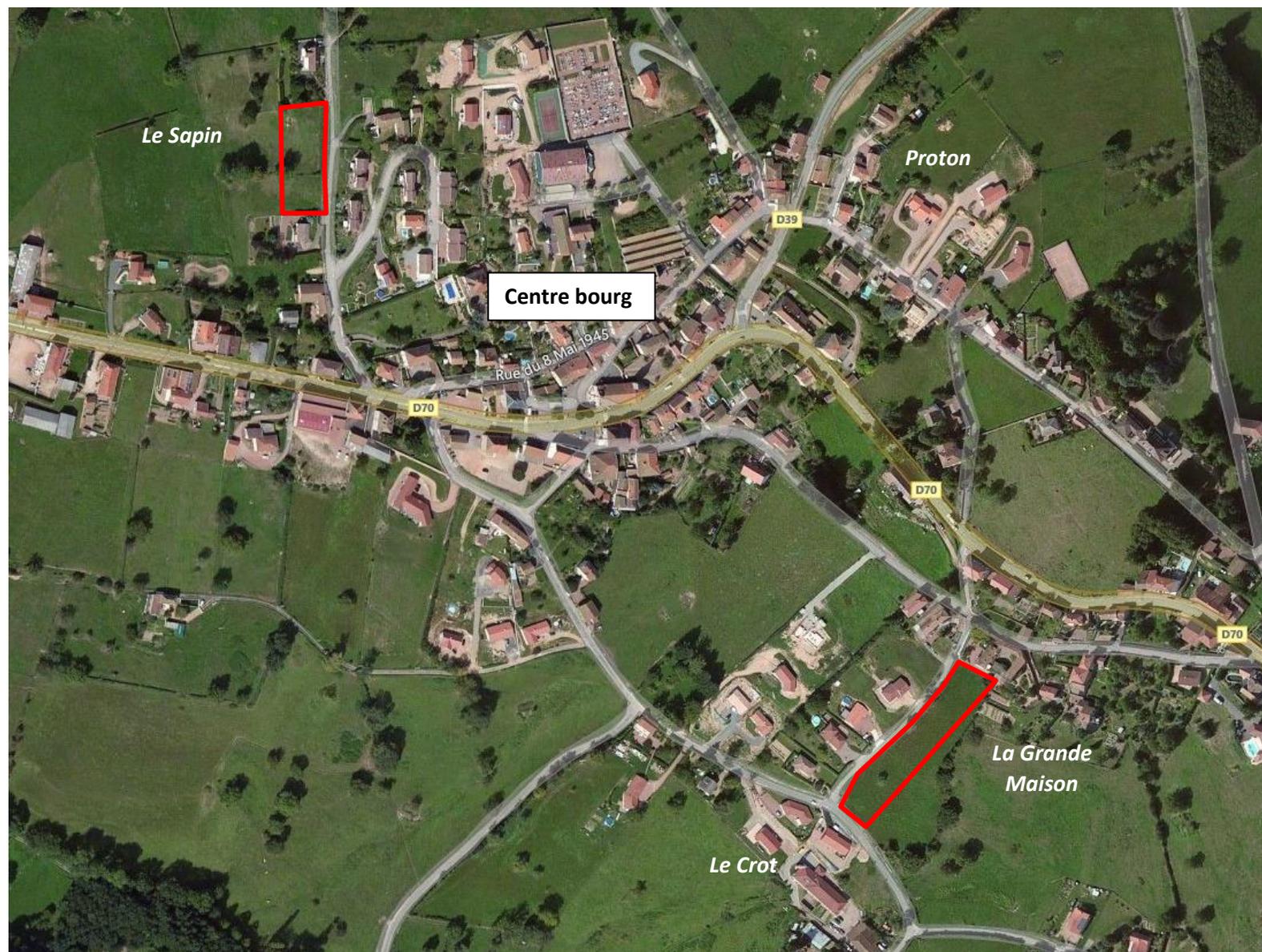
2. LES SECTEURS CONCERNES

Deux secteurs font l'objet d'une OAP permettant d'orienter l'utilisation du sol afin d'optimiser le foncier disponible. La carte ci-contre localise ces secteurs à enjeux.

Les secteurs concernés sont :

- Le secteur du « Sapin » au Nord Ouest du bourg
- Le secteur de « la Grande Maison » au Sud Est du bourg.

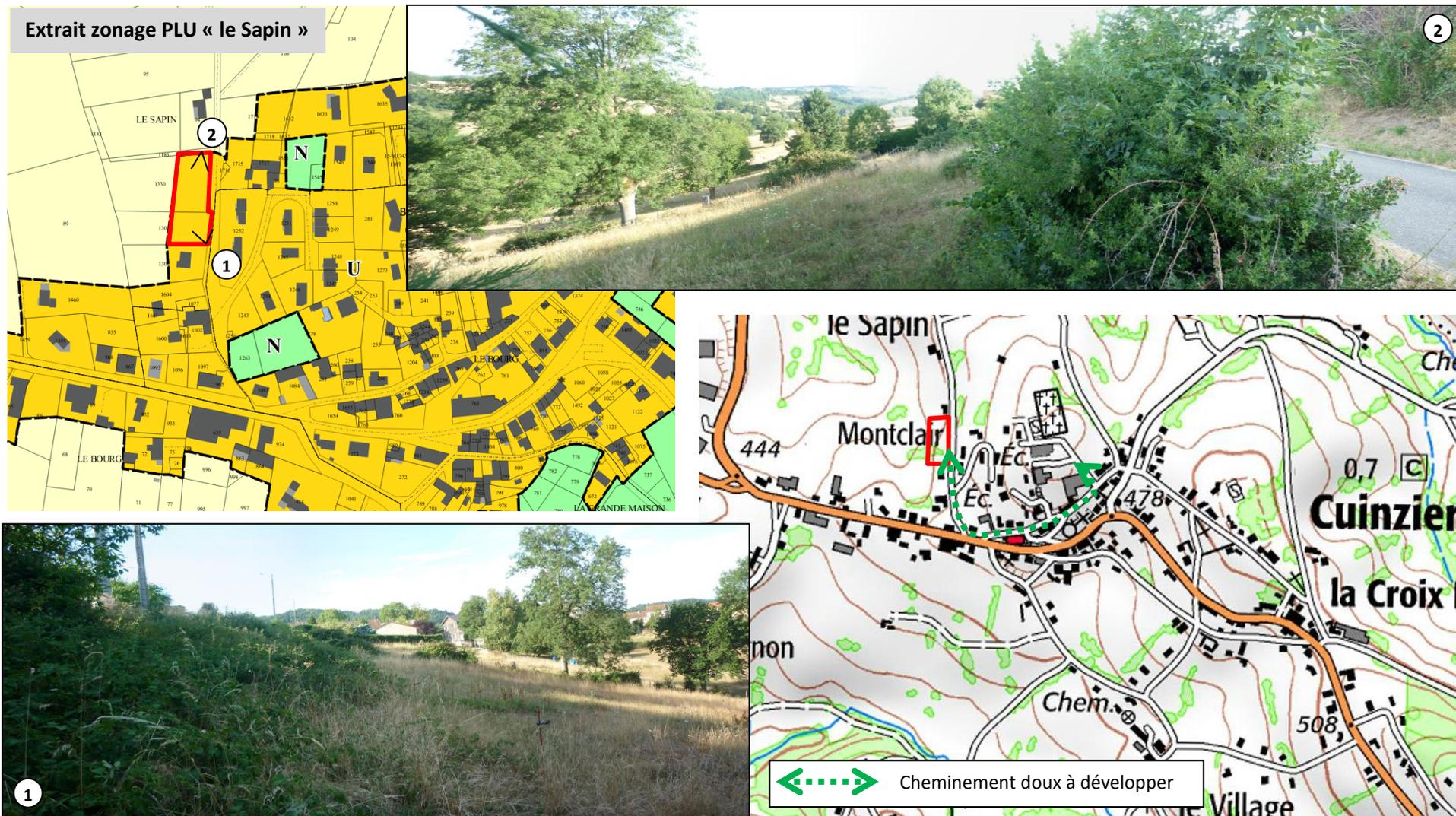
Entièrement viabilisés ils sont zonés en U au PLU.



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3.1 Le secteur du « Sapin »

Le secteur du « Sapin » se situe en façade de la rue du Chandonnet au Nord Ouest du centre bourg. Il est constitué d'un tènement de 2133m² situé en zone U qui comporte les parcelles B 1303 (en partie) et B1330 (en partie). Le site présente une faible pente Nord Sud mais une forte pente Est/Ouest.



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

→ 2016-2022

Accès automobile :

→ depuis la rue du Chandonnet qui borde la limite Est du tènement ;

Desserte en réseaux :

→ depuis la rue du Chandonnet: canalisation AEP FT Ø60mm, canalisation eaux usées PVCØ160mm et réseau électrique ;

→ pour les eaux pluviales : elles seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration : noues enherbées, fossés, dispositifs d'infiltration...

Densité de construction :

→ 4 logements minimum

Typologie de construction :

→ Individuel groupé

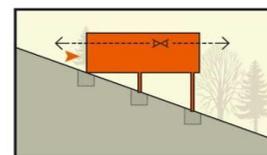
Implantation des constructions :

→ Adaptation au terrain qui présente une pente descendante importante depuis la rue du Chandonnet (cf. schéma ci-contre) ;

→ Implantation des constructions par rapport à la voie communale dans le prolongement les unes des autres et non de manière disparate ;

S'adapter aux contraintes topographiques

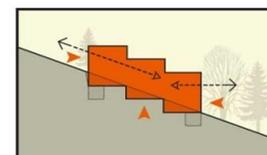
SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

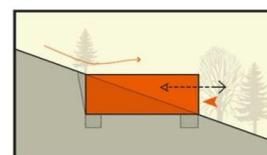
ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur

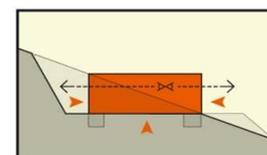
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES
accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

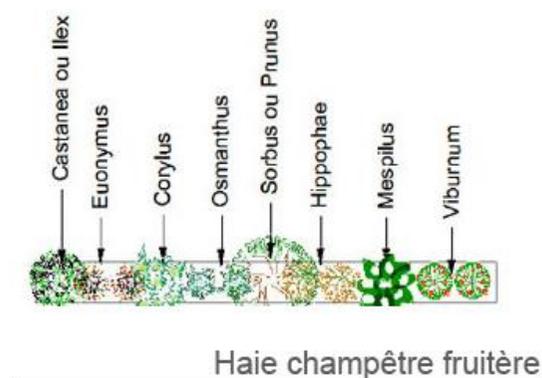
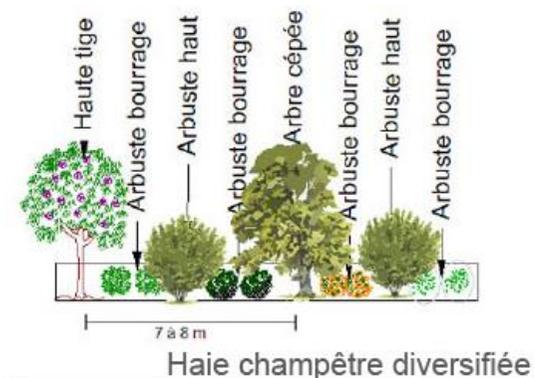
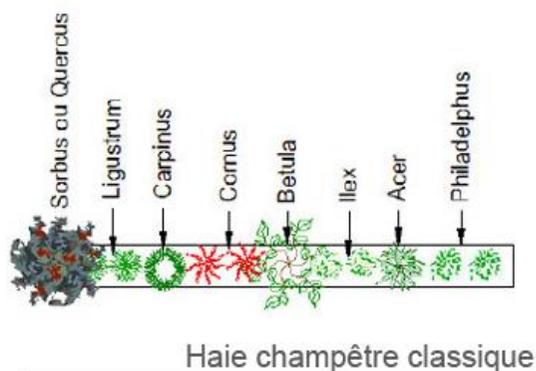
CONTRAINTES
non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'encrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- Recherche d'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids ;

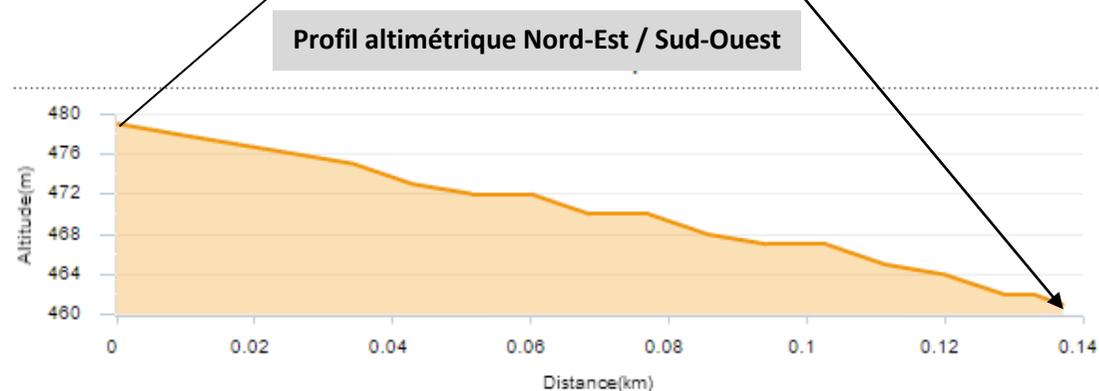
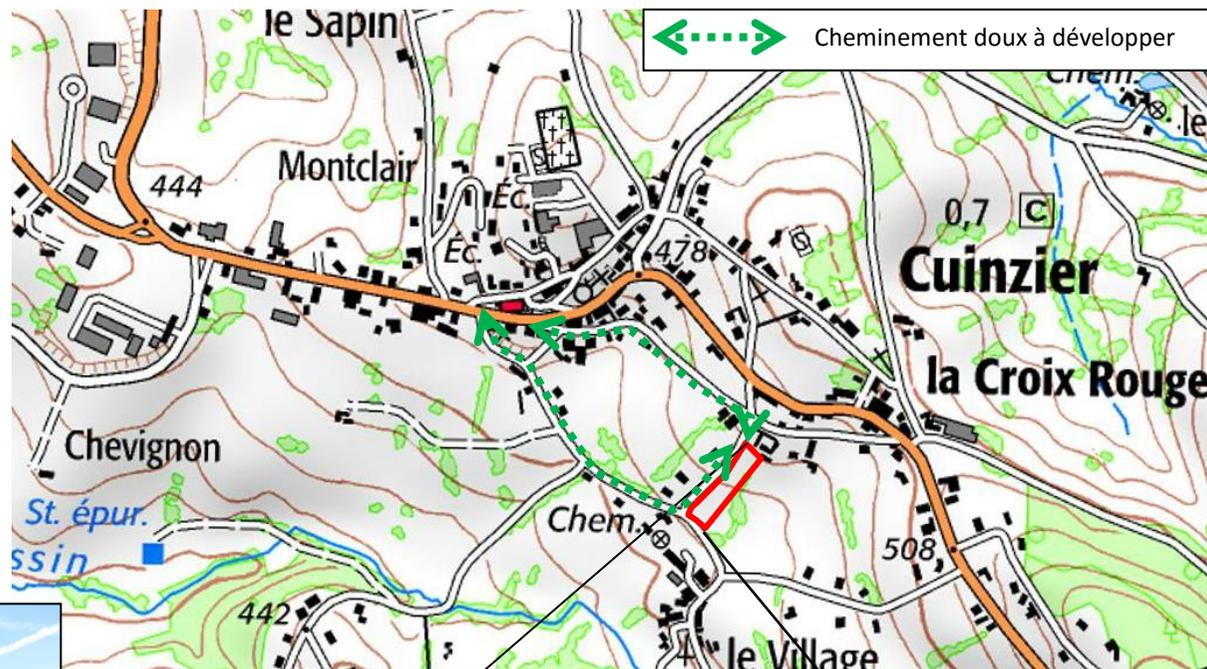
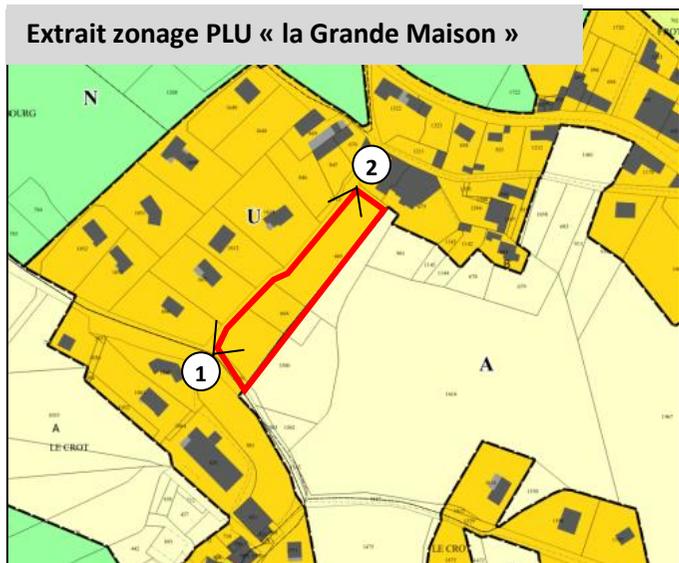
Principe d'insertion et de traitements paysagers :

- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts qui banalisent les paysages résidentiels) ;
- Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre ;



3.2 Le secteur de « la Grande Maison »

Le secteur de « la Grande Maison » est constitué d'un tènement de 3528m² situé en zone U. Il est composé des parcelles B 1500 (en partie), B664 (en partie) et B665 (en partie). Le site présente une pente douce Nord Sud et s'échelonne entre 479m et 462m d'alt. en bordure du chemin de la Rouan.



L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

→ 2016-2022

Accès automobile :

→ depuis le chemin de la Rouan ;

Desserte en réseaux :

→ depuis le chemin de la Rouan : canalisation AEP PVC Ø90mm, canalisation eaux usées ACØ250mm et réseau électrique ;

→ pour les eaux pluviales : elles seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration : noues enherbées, fossés, dispositifs d'infiltration...

Densité de construction :

→ 5 logements minimum

Typologie de construction :

→ Individuel / Individuel groupé

Implantation des constructions :

→ Implantation des constructions par rapport à la voie communale dans le prolongement les unes des autres et non de manière disparate ;



→ Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;

→ Recherche d'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids ;

Principe d'insertion et de traitements paysagers :

→ Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts qui banalisent les paysages résidentiels) ;

→ Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre ;

→ Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privés ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture.

4. SIMULATIONS D'AMENAGEMENT

