19066_orientations_20130317.pdf

urbactis

Sébastien Le Pape
Primaël Nouailles
Jean-Louis Départ
Pierre Jeanjean
Géomètres-Experts

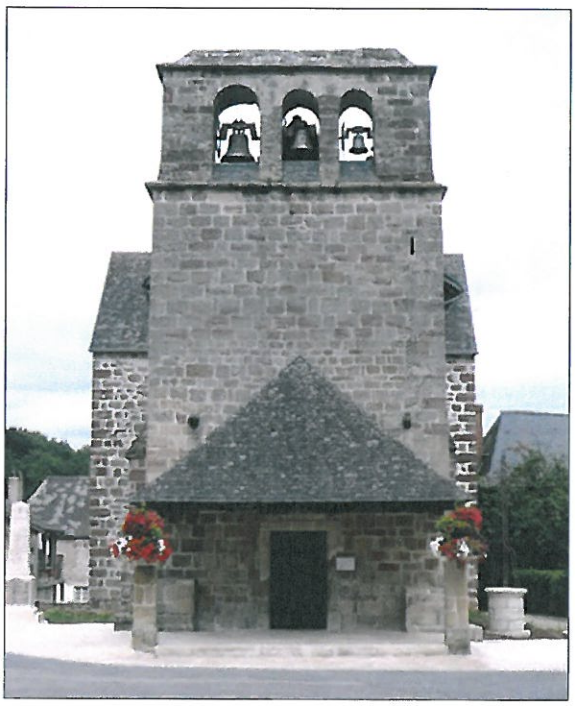
Gildas Carré
Urbaniste

Jacobus Vos
Ingénieur

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
19 MARS 2013
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

3 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Commune de CUBLAC



Département De Corrèze

Version PLU approuvé-Mars 2013
Dossier n°10116

AGENCE de MONTAUBAN
Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE
Bureau secondaire
11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PRESENTATION DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE 3

PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR 6

PRESENTATION DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

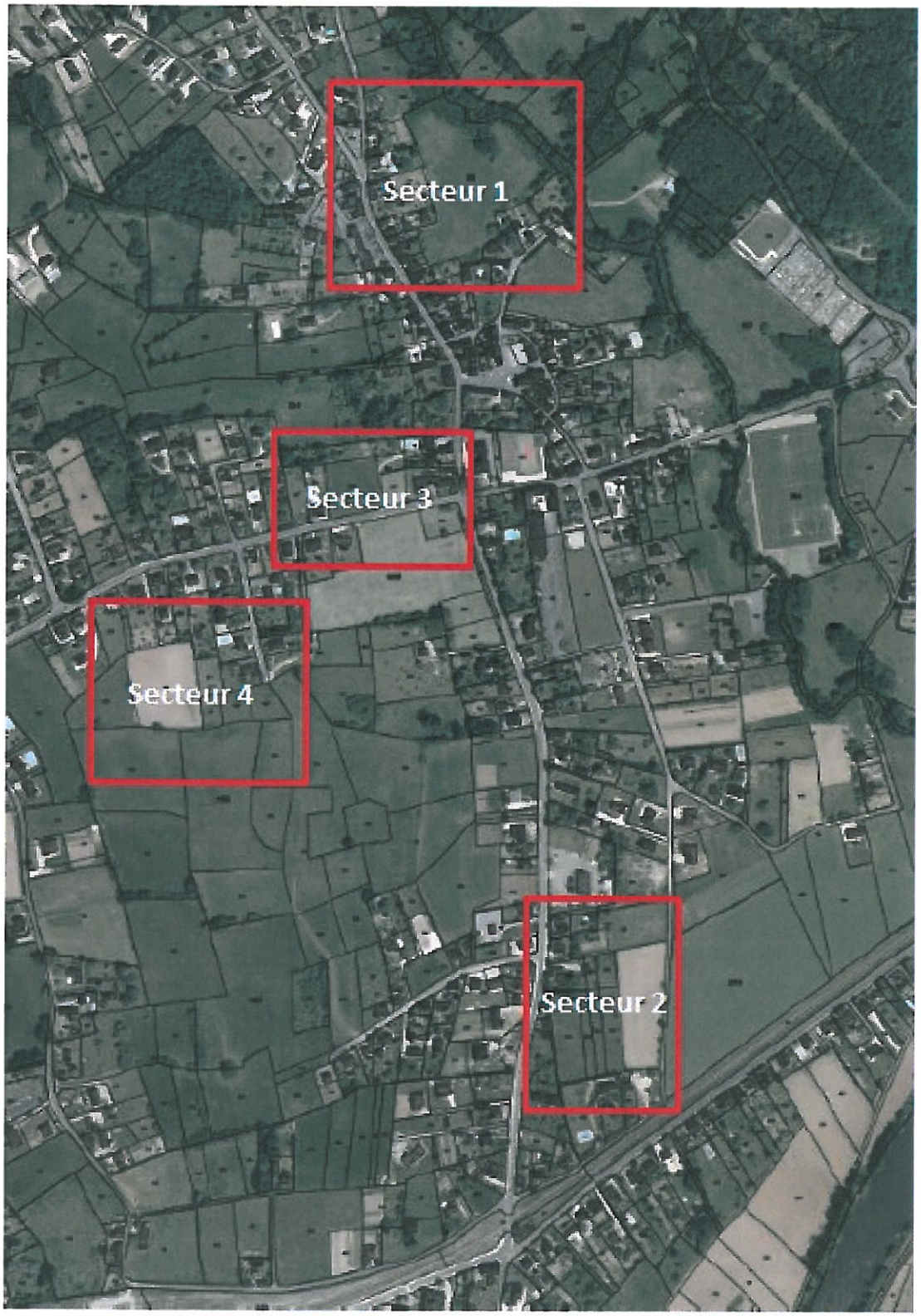
Les orientations d'aménagement de la commune de Cublac sont établis sur plusieurs secteurs : un secteur classé en **Ux**, deux secteurs classés en **1 AU** ouverts à l'urbanisation et un secteur classé en **2 AU** fermé à l'urbanisation sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cublac.

Concernant les zones AU, la commune souhaite les ouvrir à l'urbanisation afin de mieux satisfaire la demande en terrains constructibles, tout en définissant un cadre et des principes d'aménagements. **L'objectif est d'optimiser l'urbanisation des secteurs retenus et cela en cohérence avec les structures paysagères, urbaines existantes.**

En revanche, il n'est pas commun d'instaurer des OA sur des zones d'urbanisation futures, étant donné qu'une procédure de modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU initialement fermée. Néanmoins, au vu des enjeux présents sur la zone 2 AU concernée, la commune décide d'établir au préalable quelques orientations d'aménagement faisant figure de conduite à suivre à moyen terme.

Les secteurs retenus sont **situés à proximité du bourg.**
Ils représentent une superficie totale estimée à **9,2 ha** et sont liés à des **extensions urbaines sous forme d'habitat ou d'activité économique.** Les pages suivantes reprendront chaque secteur avec les orientations d'aménagement associées.

DESIGNATION	SUPERFICE ESTIMEE EN m²
Secteur 1, classé en zone 2 AU. **Habitat au Nord du centre bourg (rue de la liberté)**	11300m^2
Secteur 2, classé en zone 1AU. **Zone économique des Pourches**	27800 m^2
Secteur 3, classé en zone Ux. **Rue Soulacroup**	9700 m^2
Secteur 4, classé en zone 1AU. **Secteur Ouest**	43300 m^2


Secteur 1
Secteur 3
Secteur 4
Secteur 2

PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

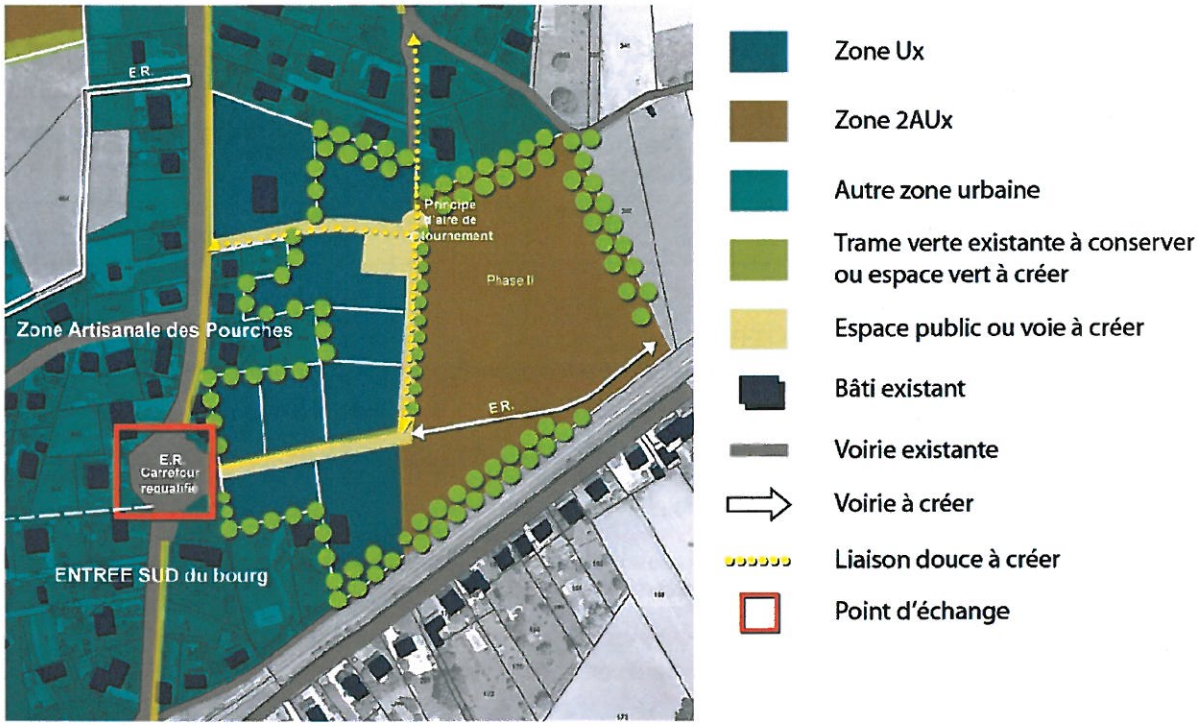
SECTEUR 1 : HABITAT AU NORD DU CENTRE BOURG (AUJOURD'HUI EN 2AU)

Principes d'aménagement (à retenir à moyen terme).

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,13 hectare
MODALITES OPERATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble avec un minimum de 3 lots. Mise en œuvre par l'instauration d'une taxe d'Aménagement
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 500 à 700m²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT **Principe de voirie** L'entrée/sortie de la zone se fera par l'ER n°9 qui donne sur la Rue de la Liberté. La voie de desserte à double sens et en impasse comprend des espaces publics destinés au stationnement et au retournement. Possibilité de mettre la voie à sens unique **Principe de liaison douce** Liaisons douces pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte afin d'assurer les déplacements piétonniers au sein du lotissement et en continuité avec les autres quartiers. Une liaison douce est également projetée en relation avec le ruisseau et un espace public prévu entre celui-ci et la zone AU. **Principe d'espaces collectifs** Aménagement d'au moins un espace collectif pour récupérer les eaux pluviales. Celui-ci fera l'objet d'un traitement paysager afin de constituer un espace vert. **Emplacements réservés** Un emplacement réservé est destiné à créer l'entrée et sortie pour la desserte du lotissement. Un second emplacement réservé est prévu pour créer un accès supplémentaire depuis sur la Rue de la Liberté. **Principe de densité** Sur le secteur, 0,91ha est constructible soustraction faite (-20% de la superficie totale constructible) des voiries, espaces collectifs, espaces de stockage... Ainsi, la superficie moyenne de 600 m² par lot serait envisageable soit environ 15 lots plus ou moins 2. **Principe d'implantation au sein de la parcelle** Se reporter au Règlement. L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée plutôt de manière parallèle à la voie tout en prenant en compte une bonne exposition. **Principe de protection des éléments identitaires** Pas d'élément existant à préserver

SECTEUR 2 : ZONE ECONOMIQUE DES POURCHES

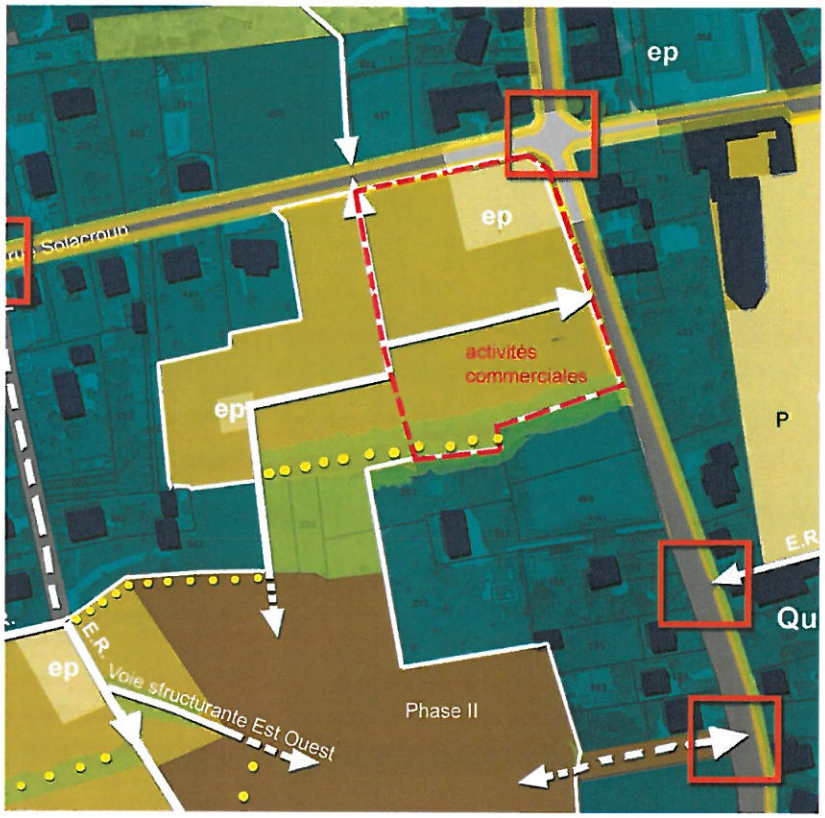
Principes d'aménagement



SUPERFICIE DE LA ZONE : 2,78 hectares
MODALITES OPERATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble avec un minimum de 2 lots. Mise en œuvre par l'instauration d'une taxe d'Aménagement
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 1400 à 1600m²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT **Principe de voirie** Deux entrée(s) et/ou sortie(s) sont prévues depuis la du professeur Guyez pour desservir la zone. La voie de desserte comprend des espaces publics destinés au stationnement ainsi qu'une aire de retournement. **Principe de liaison douce** Liaisons douces pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte afin d'assurer les déplacements piétonniers au sein de la zone et en continuité avec les autres entités urbaines. **Principe d'espaces collectifs** Aménagement d'au moins un espace collectif pour récupérer les eaux pluviales. Celui-ci fera l'objet d'un traitement paysager afin de constituer un espace vert. **Emplacements réservés** Emplacement réservé pour une voie de contournement. **Principe de densité** Sur le secteur, 2,22 ha sont constructibles soustraction faite (-20% de la superficie totale constructible) des voiries, espaces collectifs, espaces de stockage… Ainsi, la superficie moyenne de 1500 m² environ par lot serait envisageable soit environ 15 lots plus ou moins 2. **Principe d'implantation au sein de la parcelle** Se reporter au Règlement. **Principe de protection des éléments identitaires** Pas d'élément existant à préserver Implantation de bandeaux ou haies arboré(e)s en limite ou bordure de zone afin de limiter l'impact visuel des activités vis-à-vis des quartiers et des espaces agricoles limitrophes.

SECTEUR 3 : RUE SOULACROUP

Principes d'aménagement



- Zone AU
- Zone 2AU
- Zone urbaine
- Trame verte existante à conserver ou espace vert à créer
- Espace public ou voie à créer
- Bâti existant
- Voirie existante
- Voirie à créer
- Liaison douce à créer
- Point d'échange

SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,97 hectare

MODALITES OPERATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble avec un minimum de 3 lots.
Mise en œuvre par l'instauration d'une taxe d'Aménagement

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 600 à 700m²

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de voirie

L'entrée et sortie principale de la zone se fera depuis la Rue Soulacroup. Un second accès sera possible depuis la zone d'activités commerciale. La voie de desserte comprend un espace public destiné au stationnement et au retournement. Cette voie pourra être prolongée au Sud afin de raccorder entre elles les zones à urbaniser à plus ou moins long terme.

Principe de liaison douce

Liaisons douces pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte afin d'assurer les déplacements piétonniers au sein du lotissement et en continuité avec les autres quartiers.

Principe d'espaces collectifs

Aménagement d'au moins un espace collectif au sein de la zone pour créer une aire de retournement, une aire de stationnement et récupérer les eaux pluviales.

Principe de densité

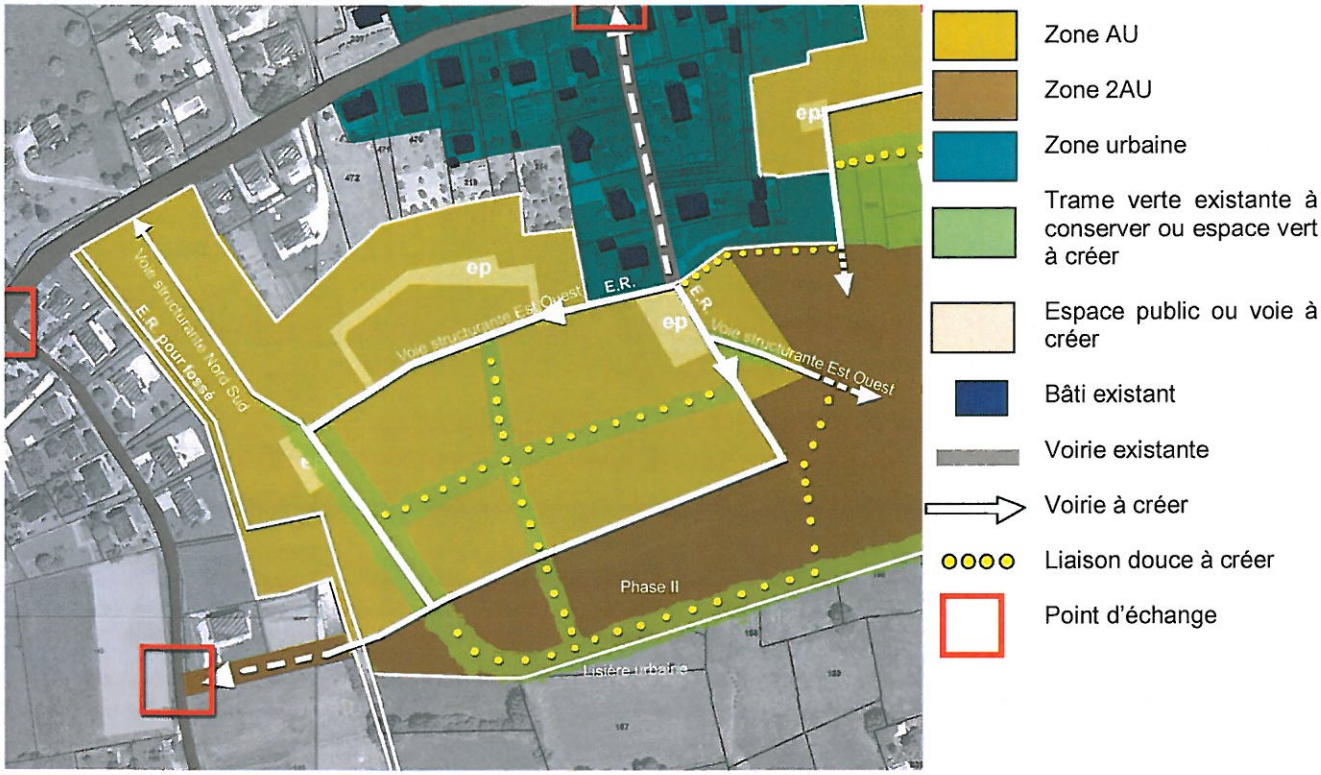
Sur le secteur, 0,78ha est constructible soustraction faite (-20% de la superficie totale constructible) des voiries, espaces collectifs, espaces de stockage… Ainsi, la superficie moyenne de 650 m² par lot serait envisageable soit environ 12 lots plus ou moins 2.

Principe d'implantation au sein de la parcelle

Se reporter au Règlement. L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée plutôt de manière parallèle à la voie tout en prenant en compte une bonne exposition.

SECTEUR 4 : SECTEUR OUEST

Principes d'aménagement



SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,3 hectares
MODALITES OPERATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble avec un minimum de 3 lots. Mise en œuvre par l'instauration d'une taxe d'Aménagement
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : dans la partie Nord, parcelles d'environ 700 à 800 m² pour être en cohérence avec les parcelles proche du centre bourg ; Dans la partie Sud, parcelles de 1000 à 1200 m²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT **Principe de voirie** Les entrées et/ou sorties de la zone se feront au Nord-ouest par la Rue Soulacroup, au Nord-est par la rue de Maréchal Juin et au Sud-est par la Rue Maurice Ravel. Les voies de desserte comprendront des espaces publics destinés au stationnement. **Principe de liaison douce** Liaisons douces pour piétons à prévoir le long des voies de desserte afin d'assurer les déplacements piétonniers au sein du lotissement et en continuité avec les autres quartiers. D'autres liaisons douces arborées seront également à créer au cœur de la zone pour renforcer le dispositif des cheminements piétonniers et compléter le maillage de la trame verte. **Principe d'espaces collectifs** Aménagement d'au moins un espace collectif pour récupérer les eaux pluviales. Celui-ci fera l'objet d'un traitement paysager afin de constituer un espace vert. **Emplacements réservés** Un emplacement réservé est destiné à créer l'amorce des voies de desserte de la zone dans le secteur Nord-est, deux autres emplacements réservés sont destinés à créer des fossés. **Principe de densité** Sur le secteur Nord de la zone, 1,25 ha est constructible soustraction faite (-20% de la superficie totale constructible) des voiries, espaces collectifs, espaces de stockage... Ainsi, la superficie moyenne de 750 m² par lot serait envisageable soit environ 16 lots plus ou moins 2. Sur le secteur Sud de la zone, 2,21 ha sont constructibles soustraction faite (-20% de la superficie totale constructible) des voiries, espaces collectifs, espaces de stockage... Ainsi, la superficie moyenne de 1100 m² par lot serait envisageable soit environ 20 lots plus ou moins 2. **Principe d'implantation au sein de la parcelle** Pour les parcelles situées dans le secteur Nord de la zone, se reporter au Règlement. Pour les parcelles situées dans le secteur Sud l'implantation du bâti sera perpendiculaire aux liaisons douces afin de ne pas créer un front bâti le long de celles-ci.