

Commune de Varetz

Plan Local d'Urbanisme ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

octobre 2007

révision simplifiée septembre 2009

- Zones AU soumises aux orientations d'aménagement
- 1. ZONE AUA LA MAIRIE
- 2. ZONE AUa LA GARE
- 3. ZONE AUA LES PETITS FONDS
- 4. ZONE AU LA CREBAS
- 5. ZONE AU BISCAYE
- 6. ZONE AUA LA GANE
- 7. ZONE AU L'HOMME NOIR
- 8. ZONE Uer et Ua 133
- 9. ZONE AUA LES SIELVAS
- 10. ZONE AU LE LAURENCOU
- 11.ZONE AU LES GRANDS PRES
- 12. ZONE AU LE BOS PLAS
- 13.ZONE AU LE BURG BAS
- 14.ZONE AU AU PLASSOUX
- 15. ZONE AU CABANIS
- Il Zones AU soumises à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble
- 16. ZONE AU LE FOUR



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ont pour but de définir les principes d'aménagement qui seront à respecter lors de l'urbanisation du secteur.

Elles complètent et précisent le règlement et le zonage.

1. ZONE AUa LA MAIRIE

Localisation

La zone AUa LA MAIRIE est localisée sur le Bourg de Varetz au droit de la D901 et de la D133, face à la Mairie. Elle est limitrophe des zones Up, Ua, Ue et A. Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipements et de services du Bourg de Varetz.

Le <u>secteur AUabc</u> est soumis au règlement du PPRI sur la zone bleu clair.

Accès

L'accès se fera à partir de la D901 et de la D133 par l'intermédiaire de carrefours aménagés en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité. et de façon à réduire la vitesse de circulation sur la D901.

Une place publique sera aménagée en continuité de la place de la Mairie.

Voirie

Une voie nouvelle à créer desservira les parcelles.

Des aires de stationnement sont prévues accessibles à partir de la D901 et de la D133.

Un raccordement avec la zone Ue limitrophe sera laissé en l'attente de l'aménagement de l'aire de stationnement en projet.

Une allée piétonne est prévue en liaison avec l'allée existante sur l'autre côté de la D901.

Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif, une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé sur la D133 et BT aérienne sur la D901desservent la zone. **Implantation**

La zone AUa LA MAIRIE devra accueillir un équipement public.

2. ZONE AUa LA GARE

Localisation

La zone AU LA GARE est localisée sur le du Bourg de Varetz, en face de la Gare. le long d'une voie communale au sud et partiellement le long de la D133. Elle est limitrophe des zones Ua, Ubc et Up et Np. Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz. Le secteur est traversé et en partie bordé par des espaces boisés classés le long des ruisseaux de Saint Martin et de Lafarge

Accès

L'accès se fera à partir de la D133, de la voie communale François Froidefond par l'intermédiaire de carrefours aménagés en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité, ainsi que par la voie laissée en attente sur le lotissement limitrophe.

Voirie

Des voies à créer desserviront les parcelles.

Réseaux

La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Une canalisation d'eau potable, le réseau électrique BT torsadé desservent la zone en périphérie le long de la D133 et de la voie communale François Froidefond.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Le secteur est traversé et en partie bordé par des espaces boisés classés le long des ruisseaux de Saint Martin et de Lafarge.

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Le fossé existant entre les parcelles 558 et 1320 est protégé y compris la végétation qui le borde.

Implantation

La zone AUa LA GARE devra accueillir un pourcentage de logements sociaux..

A l'angle entre la rue Froidefond et la D133, un secteur, interdit de toute construction, devra faire l'objet d'un projet d'aménagement pour la réalisation d'un espace à usage public.

Les études géotechniques sont obligatoires dans les secteurs de remblais délimités en référence à la limite séparative entre les parcelles 1467 et 1468 situées de l'autre côté de l'avenue du 19 mars 1962.

3. ZONE AU LES PETITS FONDS

Localisation

La zone LES PETITS FONDS est localisée sur le Bourg de Varetz, le long de la d'une voie communale raccordée à la D133. Elle est limitrophe des zones Ua, Ue et N.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la voie communale, raccordée à la D133 par un carrefour aménagé en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

Une voie nouvelle à créer desservira les parcelles.

Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif, ainsi qu'une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D133 desservent les parcelles limitrophes classées zone Ua.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel

Plantations

Un recul planté sera aménagé aux limites de la zone le long des voies ferrées, de la zone Ue et de la voie communale.

4. ZONE AU LAS CREBAS

Localisation

La zone AU LAS CREBAS est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz vers les pieds des coteaux , partiellement le long des voies communales Chemin du Four, chemin des Sapins et Chemin de Biscaye. Elle est limitrophe des zones Ua, N1 et N.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir des voies communales Chemin du Four, chemin des Sapins et Chemin de Biscaye, à aménager en fonction des nécessités du trafic induit. Seront à aménager en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité :

- Les voies communales d'accès,
- les carrefours de raccordement à ces voies,
- le carrefour avec la D133 en amont,
- les voies nouvelles nécessaires à la desserte parcellaire.

Voirie

Des voies nouvelles à créer desserviront les parcelles.

Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif, une canalisation d'eau potable, le réseau électrique BT torsadé desservent le long des voies communales les parcelles limitrophes classées zone Ua et N1.

Les parcelles situées le long du Chemin de Biscaye font l'objet d'un réseau d'assainissement prévisionnel.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé aux limites de la zone N.

5. ZONE AU BISCAYE

Localisation

La zone AU BISCAYE est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz vers les pieds des coteaux , partiellement le long de la voie communale Chemin de Biscaye. Elle est limitrophe des zones Ua et U. Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la voie communale Chemin de Biscaye, à aménager en fonction des nécessités du trafic induit.

Seront à aménager en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité :

- La voie communales d'accès.
- les carrefours de raccordement à cette voie,
- les voies nouvelles nécessaires à la desserte parcellaire.

Voirie

Des voies nouvelles à créer desserviront les parcelles.

Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif, une canalisation d'eau potable, le réseau électrique BT torsadé desservent le long des voies communales les parcelles limitrophes classées zone Ua et U.

Les parcelles situées le long du Chemin de Biscaye font l'objet d'un réseau d'assainissement.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé aux limites de la zone N.

6. ZONE AU LA GANE

Localisation

La zone AU LA GANE est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz vers les pieds des coteaux, partiellement le long de la voie communales n°4 et de l'avenue Antoine Lavaux parallèle aux voies ferrées. Elle est limitrophe des zones Ua et Np.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la voie communale n°4 et de l'avenue Antoine Lavaux parallèle aux voies ferrées, à aménager en fonction des nécessités du trafic induit et par la voie en attente à partir du lotissement limitrophe.

Seront à aménager en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité :

- les voies communales d'accès
- les carrefours de raccordement à ces voies,
- les voies transversales de desserte
- les voies nouvelles nécessaires à la desserte parcellaire

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de voies existantes qui traversent le longent la zone ainsi que par des voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé et BT souterrain le long de la voie communale n°4 desservent les parcelles limitrophes classées zone Ua.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes le long de la voie communale n° 4 et du lotissement.

Les parcelles situées le long de l'avenue Antoine Lavaux font l'objet d'un réseau d'assainissement prévisionnel.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

La zone est en partie bordée par des espaces boisés classés.

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé aux limites de la zone A.

Implantation

La zone AUa LA GANE devra accueillir un pourcentage de logements sociaux..

7. ZONE AU L'HOMME NOIR

Localisation

La zone AU L'HOMME NOIR est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz vers les pieds des coteaux, de part et d'autre de la voie communale n°4. Elle est limitrophe des zones Ua, N1, Np et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la voie communale n°4 par l'intermédiaire de carrefour à aménager en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la voie communale n°4 desservent les parcelles limitrophes classées zones N1 et Ua. Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes le long de la voie communale n° 4classées zone Ua.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé aux limites des zones A et Np.

8. ZONE Uer et Ua 133

Localisation

La zone Uer et Ua 133 est localisée sur le Bourg de Varetz au droit de la D133. Elle est limitrophe des zones AUa, Ubc et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Le secteur Uer est soumis au règlement du PPRI sur la zone rouge.

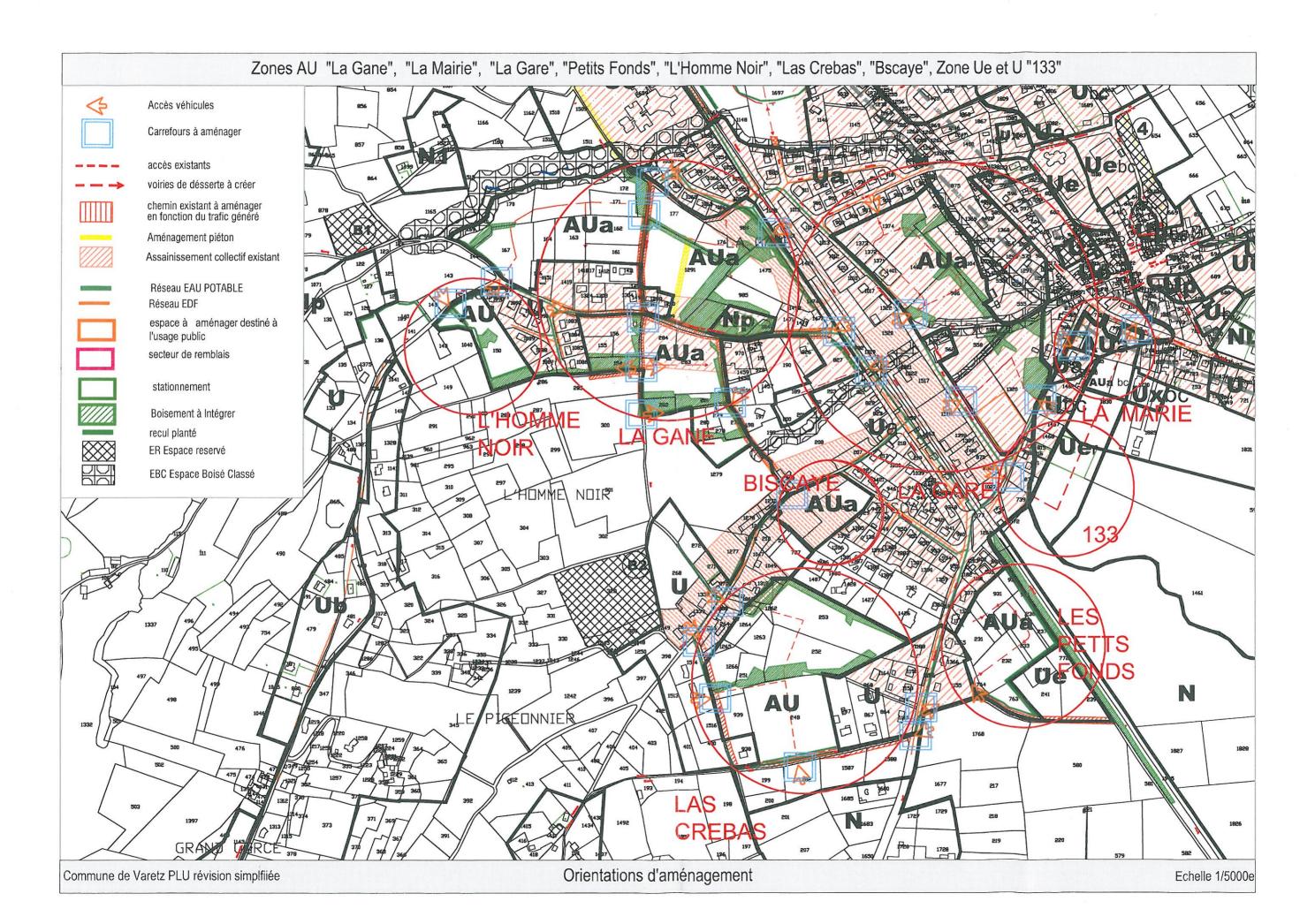
Accès

L'accès se fera à partir de la D133 par l'intermédiaire du carrefour giratoire de la rue Froidefond aménagé en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité et de façon à réduire la vitesse de circulation sur la D133.

Voirie

Une voie nouvelle à créer permettra de recevoir une partie du trafic de la D133 parallèle et desservira une aire de stationnement.

Un raccordement avec la zone AUa limitrophe sera laissé en l'attente.



9. ZONE AUa LES SIELVAS

Localisation

La zone AU LES SIELVAS est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz, le long des voies ferrées et partiellement le long de la D901. Elle est limitrophe des zones Ua, Ue et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la D901E2, par des carrefours à aménager en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité, ainsi que par la voie laissée en l'attente sur le lotissement limitrophe.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D901 desservent les parcelles limitrophes classées zone Ua.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes le long de la D901 et le secteur Est de la zone.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies ferrées, le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long des voies ferrées et autour du bâtiment d'exploitation existant.

Implantation

La zone AUa LES SIELVAS devra accueillir un pourcentage de logements sociaux..

10. ZONE AU LE LAURENCOU

Localisation

La zone AU LE LAURENCOU est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz, le long de la voie communale n°1 de Mansac à Varetz et de la voie communale d'Yssandon parallèle aux voies ferrées.

Elle est limitrophe des zones U et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Accès

L'accès se fera à partir de la voie communale n°1 de Mansac à Varetz et par la voie communale d'Yssandon par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé en fonction des nécessités du trafic et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la Route de Mansac à Varetz desservent la périphérie de la zone.

La zone est situé dans un secteur d'assainissement non collectif.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long des voies ferrées, et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long des voies ferrées et de la zone A.

11. ZONE AU LES GRANDS PRES

Localisation

La zone AU LES GRANDS PRES est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg de Varetz, le long de la D901.

Elle est limitrophe des zones U et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation, d'équipement et de services du Bourg de Varetz.

Le secteur est en partie concerné par un emplacement réservé à la réalisation de la **Accès**

L'accès se fera à partir de la D901, par un carrefour à aménager en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D901 desservent la périphérie de la zone.

La zone est situé dans un secteur d'assainissement non collectif.

Implantation

Les constructions respecteront un recul de 15 mètres de l'axe de la RD901 et de 35 mètres de l'axe de la voie de raccordement entre la RD901 et la déviation de la RD901.

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

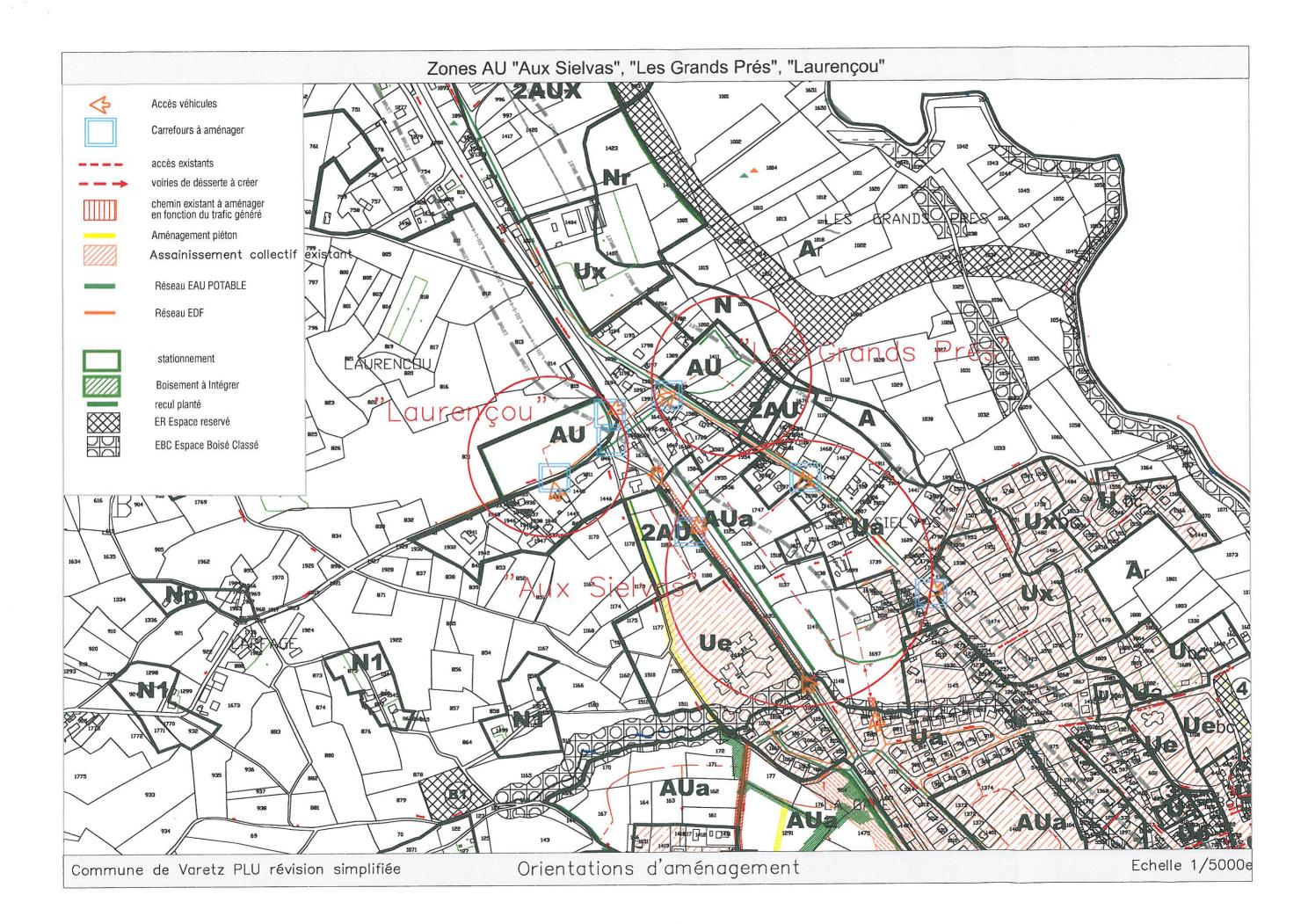
Boisement existant

Hilda MAITINO, architecte, urbaniste

Les boisements existants devront être en partie conservés le long de la zone A, le long des voies nouvelles et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long de la zone A.



12 **ZONE AU LES BOS PLAS**

Localisation

La zone AU LES BOS PLAS est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Burg, le long de la D901.

Elle est limitrophe des zones U et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation du Burg.

Accès

L'accès à la zone se fera par le chemin existant à aménager raccordé à la D901 par un carrefour aménagé en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité

Voirie

La desserte parcellaire se fera par le chemin existant à aménager.

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D901 desservent la périphérie de la zone.

La zone est situé dans un secteur d'assainissement non collectif.

Implantation

Les constructions respecteront un recul de 15 mètres de l'axe de la RD901. Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long de la D901 et de la zone A.

13. ZONE AU LE BURG BAS

Localisation

La zone AU LE BOURG BAS est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Burg, le long de la D901 et de la D5.

Elle est limitrophe des zones U et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation du Burg.

Accès

L'accès se fera à partir de la D5, par un carrefour à aménager en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité.

Le carrefour en amont sur la D901 sera également aménagé en fonction des nécessités du trafic et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par le chemin existant à aménager.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D901 desservent la périphérie de la zone.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes classées zone U.

Implantation

Les constructions respecteront un recul de 15 mètres de l'axe de la RD901 et

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Plantations

Hilda MAITINO, architecte, urbaniste

Un recul planté sera aménagé le long de la zone A.

14. ZONE AU AU PLASSOUX

Localisation

La zone AU AU PLASSOUX est localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Burg, le long du chemin de Varetz à Saint Robert. Et de la D5. Elle est limitrophe des zones U et A.

Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation du Burg.

Accès

L'accès se fera à partir de la D5 et du Chemin de Varetz à Saint Robert. Seront à aménager en fonction du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité :

- les carrefours d'accès sur la D5 et sur le chemin de Varetz à St Robert,
- le chemin de Varetz à Saint Robert.
- les carrefour de raccordement du chemin de Varetz à St Robert, en amont sur la D5.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par l'intermédiaire de la voie transversale existante à aménager et des voies nouvelles à créer.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D5 desservent les parcelles limitrophes classées zone U.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes classées zone U.

Implantation

Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

Les boisements existants devront être en partie conservés le long du chemin de St. Robert et sur les parcelles.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long de la zone A.

15. ZONE AU CABANIS

Localisation

La zone AU CABANISest localisée en continuité de l'urbanisation existante sur le Burg, le long de la D5. Elle est limitrophe des zones U et Ux Sa localisation répond à l'objectif de conforter le pôle d'urbanisation du Burg. **Accès**

L'accès se fera à partir de la D5, par un carrefour à aménager en fonction des nécessités du trafic induit et dans des conditions de bonne visibilité.

Le carrefour en amont sur la D901 sera également aménagé en fonction des nécessités du trafic et dans des conditions de bonne visibilité.

Voirie

La desserte parcellaire se fera par le chemin existant à aménager.

Réseaux

Une canalisation d'eau potable et le réseau électrique BT torsadé le long de la D5 desservent la périphérie de la zone.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les parcelles limitrophes classées zone U.

Implantation

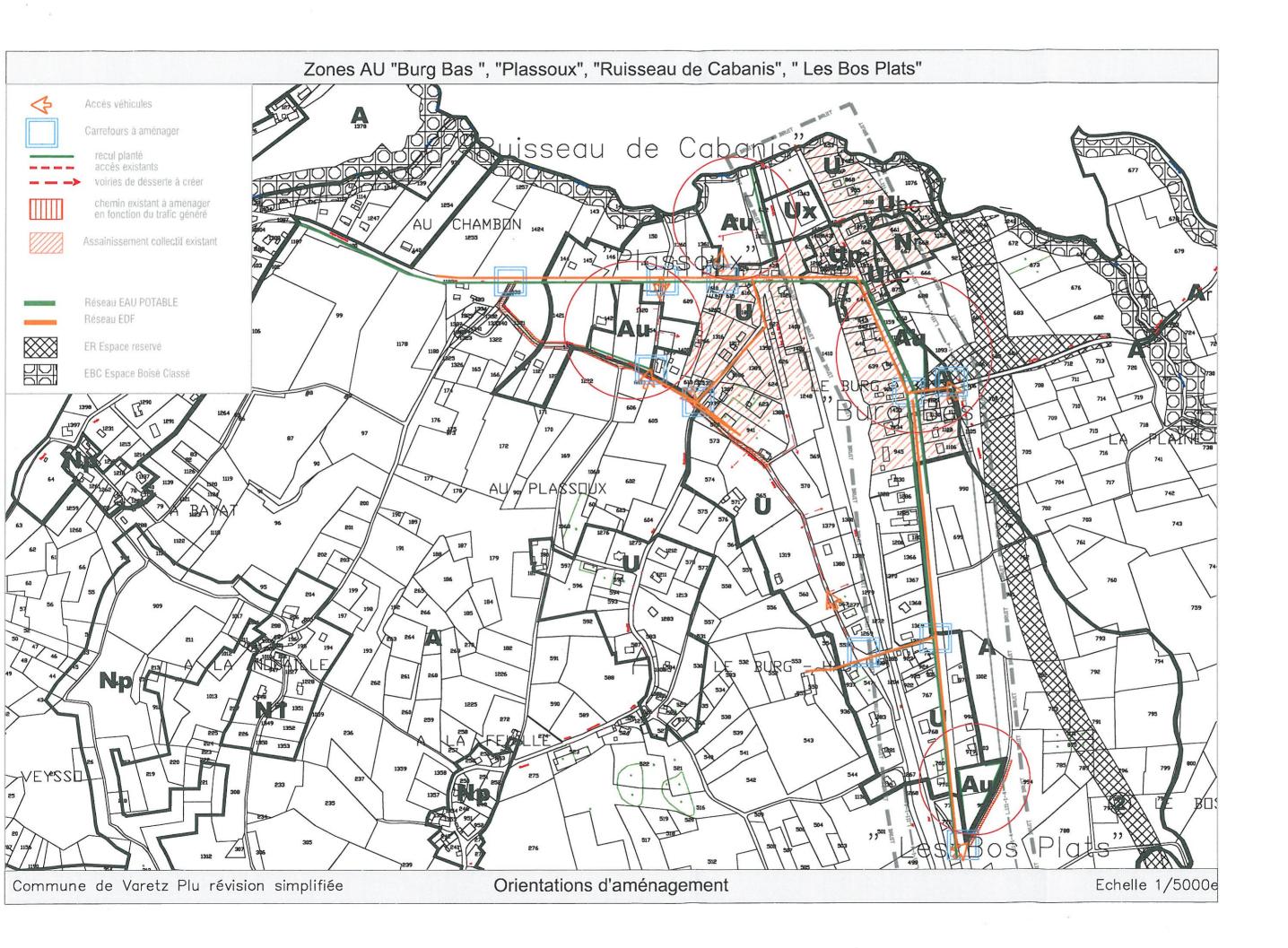
Les terrassements seront étudiés de façon à respecter au maximum les dispositions du terrain naturel.

Boisement existant

La zone est en partie bordée par des espaces boisés classés.

Plantations

Un recul planté sera aménagé le long de la zone Ux et des voies ferrées.



REPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DE LA CORREZE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VARETZ

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conscil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
18	18	14

Séance du 06 Janvier 2011

L'an deux mil onze et le six Janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre CHARLIAGUET, Maire.

Date de convocation

29.12.2010

Présents: 11 membres

Excusés: M.EYMARD Xavier, Mmes FLAGEOL

Marie-Claude, LABROUSSE Yasmine qui ont donné respectivement procuration à M.ROULAND Francis, Monsieur DARCISSAC Laurent, Mme LAFON Chantal

Mme FAURE, Mme CHAUTARD, M.VIOZELANGE

Absents: M. SALANIE

Secrétaire de séance: M.BUFFON

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE BISCAYE ZONE AUA DU P.L.U PARCELLES SECTION C N° 927 ET 929 MADAME FRAYSSE

Monsieur ROULAND, Adjoint au Maire, responsable de l'urbanisme présente à l'assemblée le dossier concernant les orientations d'aménagement sur le secteur de Biscaye (parcelles C n° 927 et 929 d'une superficie de 5778 m² appartenant à Madame Marie-Louise FRAYSSE) établi par le Cabinet JACE de Naves.

Après examen des deux scénarios, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents,

- approuve les orientations d'aménagement sur le secteur de Biscaye présentées par le cabinet JACE
- retient le scénario 1

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus Pour copie conforme, affichée et transmise en Sous-Préfecture Sjanvier 2011

CHARLIAGUET

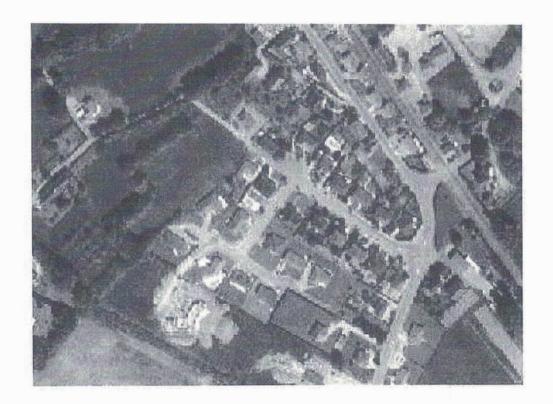
Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze) REÇU LE

2 4 JAN. 2011

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

COMMUNE DE VARETZ

Département de la Corrèze



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT sur le secteur de BISCAYE

Zone AUa du P.L.U. de Varetz



Novembre 2010



Christophe JERRETIE Géographe Urbaniste Opqu

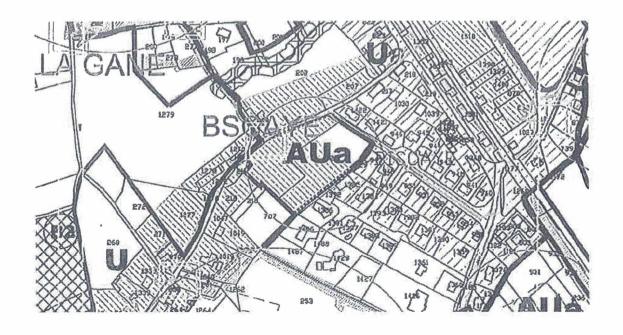
1. Le contexte du terrain

Le secteur de Biscaye se situe au centre du territoire de Varetz. Il se localise à l'ouest du centre ancien à proximité du secteur de la Gare. Il forme une zone d'habitat importante de la commune en développement.

La Zone AUa de Biscaye est une zone à urbaniser de la commune de Varetz. Elle se situe en continuité des zones U composées de lotissements et d'une urbanisation plus linéaire le long de la voie de chemin de fer et de la Gare. Biscaye est donc un lieu-dit déjà urbanisé.

Le secteur concerné par la zone AUa est un espace vide entouré d'espaces urbanisés. Il forme la continuité de deux lotissements de périodes différentes dont un des années 1990-2000. Cet ensemble foncier est longé par le chemin de Biscaye qui peut être qualifié dans la réalité de route. De plus, il existe déjà une sortie aménagée sur le lotissement existant et sur ce chemin.

Dans le PLU actuel, ce zonage concerne des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés à court et moyen terme. Des principes d'orientation avaient été énoncés dans le PLU actuel (cf. plan suivant).



2. L'ensemble foncier de la zone AUa de Biscaye

La zone AUa de Biscaye contient trois parcelles de deux propriétaires différents formant un ensemble foncier plan avec un très léger devers d'Ouest en Est. Les parcelles concernées sont les suivantes :

- C 927 et C 929 d'une superficie totale de 5 778 m² appartenant à Madame Marie Louise Fraysse, domiciliée à St Pantaléon de Larche (19).
- C 210 d'une superficie de 5 350 m² dont la totalité n'est pas concernée par la zone AUa appartenant à Monsieur Coursière Bernard, domicilié à Gagny (93).

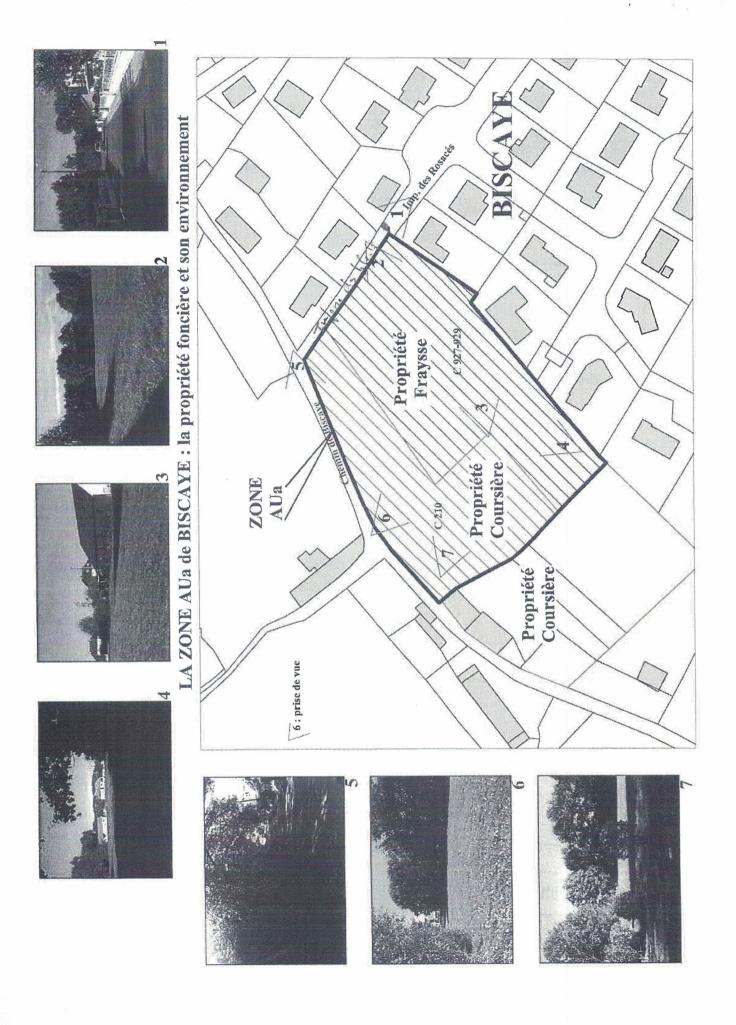
Madame Marie Louise Fraysse dispose de deux des trois parcelles de l'ensemble foncier. Elle sollicite la mise en constructibilité de son terrain au regard de la situation de celui-ci et des constructions existantes autour de cet ensemble. De fait, un projet d'orientation d'aménagement d'ensemble est proposé.

La parcelle voisine (C 210) est concernée par la zone AUa dont le propriétaire (Monsieur Coursière) ne souhaite pas mettre en vente et ouvrir celui-ci à la construction pour le moment. En effet, une rencontre sur site par hasard nous a permis d'évoquer le sujet.

La position divergente entre les deux propriétaires est très logique car la première dispose de ce terrain nu et le second lui dispose d'un ensemble immobilier comprenant bâtisses anciennes et terrains attenants. De fait, l'un souhaite trouver une destination à son terrain et l'autre souhaite conserver son environnement de vie.

Le plan d'ensemble et les illustrations photographiques suivants permettent d'apprécier l'ensemble foncier de la zone AUa. Néanmoins, le programme de travail doit aboutir à un projet de vente ou d'implantation d'habitat sur les parcelles de Madame Fraysse car le second propriétaire ne souhaite pas développer de projet. De fait, la logique sera d'aboutir à un schéma permettant la mise en œuvre d'une opération sur les parcelles C 927 – C 929.





 Les propositions d'orientations d'aménagements d'ensemble sur la zone AUa de Biscaye

Il a été étudié deux projets d'orientations d'aménagement différents :

- Un scénario individualisé pour les deux propriétés (réaliste).
- Un scénario commun aux deux propriétaires (non réaliste et imaginatif en guise de comparaison).

1. Proposition 1 : Scénario Individualisé

Les deux propriétaires peuvent vendre ou imaginer un projet séparément.

Le propriétaire de la C 927 -929 souhaite développer une opération et celui de la C 210 souhaite conserver son ensemble foncier avec sa propriété immobilière voisine. C'est pourquoi, nous avons imaginé un schéma d'orientation précis sur la parcelle C 927- 928 et une logique sur la C210 qui n'a qu'une valeur imaginative.

Concernant les parcelles C927-929, il est prévu :

Circulation et Accès:

- L'accès se fera par la voirie comprise entre l'impasse des Rosacés et le chemin de Biscaye. Il subira un élargissement de l'accotement d'environ 1,5m pour suivre l'alignement du lotissement voisin.
- De cette voie, il sera créé une voirie de desserte centrale d'emprise totale de 6,80 m avec une chaussée de 5 m, trottoir d'un seul côté de 1,80 m comprenant 1,40 m pour PMR, 0,10 de bordure et 0,30 m pour la pose de candélabre. Elle sera en double sens se terminant en impasse. Celle-ci sera le point de raccordement de la potentiel voie d'accès de la parcelle voisine sachant que le propriétaire de la C 210 n'est actuellement pas intéressé par un aménagement.

Cheminement piétonnier:

- Le cheminement piétonnier se fera le long de la voie de desserte sur le trottoir créé à cet effet et rejoindra le chemin de Biscaye et l'impasse des Rosacés par l'existant.

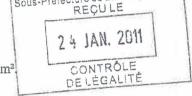
Espace vert:

- Il sera conservé des alignements d'arbres existants marquant notamment une limite entre les types de bâti.

| Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze) |

Découpage potentiel (sans valeur juridique):

- Il pourrait être réalisé 5 lots de 900 à 1 100 m²



Concernant la parcelle C 210 pour partie, il est imaginé (sans valeur juridique) :

Circulation et Accès:

L'accès se ferait par le chemin de Biscaye et rejoindrait la voirie créé sur la parcelle C 927.

Cheminement piétonnier :

- Il pourrit être la continuité du trottoir aménagé sur la parcelle C 927 pour rejoindre le chemin de Biscaye.

Espace vert:

 Il sera conservé des alignements d'arbres existants marquant actuellement la limite de propriété et rajouté un alignement d'arbres entre les nouvelles constructions et les bâtisses plus anciennes au Nord Ouest (sur la parcelle C 210) marquant une limite entre le type de bâti.

Découpage potentiel:

- Il pourrait être réalisé 2 lots comme suit : 1 lot de 1 000 m² en complément de ceux de la parcelle précédent et 1 lot de 1500 m le long du chemin de Biscaye pour l'accueil d'une bâtisse de caractère
- Et la conservation du reste de la parcelle pour maintenir un enclos cohérent avec la propriété bâtie ancienne existante hors de la zone AUa.

D'autres tentatives de scenarii dit individualisés ont été imaginées mais sans cohérence d'aménagement ni même de potentiel suffisant pour prévoir un projet. Nous apportons pour information un scénario commun mais non réaliste car le propriétaire de la C 210 ne souhaite pas de projet. Néanmoins, il permet d'avoir un comparatif d'aménagement sur ce même ensemble.

2. Proposition 2 : Scénario Commun imaginatif

Les deux propriétaires doivent travailler ensemble pour imaginer un projet, ce qui n'est pas possible pour des raisons déjà citées précédemment. Néanmoins, il amène un objet de comparaison.

Circulation et Accès:

- L'accès se ferait par la voirie comprise entre l'impasse des Rosacés et le chemin de Biscaye. Il subirait un élargissement de l'accotement d'environ 1,5m pour suivre l'alignement du lotissement voisin.
- De cette voie, il serait créé une voirie de desserte centrale d'emprise totale de 6,80 m avec une chaussée de 5 m, trottoir d'un seul côté de 1,80 m comprenant 1,40 m pour PMR, 0,10 de bordure et 0,30 m pour la pose de candélabre. Elle serait en double sens se terminant en

impasse. Elle serait le point de raccordement d'un cheminement piétonnier vers le chemin de Biscaye.

Cheminement piétonnier:

 Le cheminement piétonnier le long de la voie centrale sur le trottoir crée à cet effet qui rejoindrait un cheminement sur la parcelle C 210 créé uniquement à destination du piéton vers le Chemin de Biscaye.

Espace vert:

- Il serait conservé des alignements d'arbres existants marquant notamment une limite entre les types de bâti.
- Il serait rajouté un alignement fourni le long du lot de la parcelle C210.
- De la même manière, le cheminement piétonnier s'accompagnerait d'un alignement d'arbres le long des lots et un alignement d'arbustes le long de la propriété ancienne existante.

Découpage potentiel (sans valeur juridique):

- Il pourrait être réalisé 7 lots de 970 à 1 300 m².
- et la conservation du reste de la parcelle pour maintenir un enclos cohérent avec la propriété bâtie ancienne existante hors de la zone AUa.



Projet d'orientation d'aménagement Secteur Biscaye Scénario 1

Echelle: 1/1000



LEGENDE

VOIRIE DE DESSERTE A CREER

SENS DE CIRCULATION

ACCES VEHICULES

ELARGISSEMENT DE VOIRIE

TROTTOIR cheminement piétonnier



DECOUPAGE POTENTIEL **EN LOTISSEMENT**



ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER OU A CREER



Parcellaire actuel

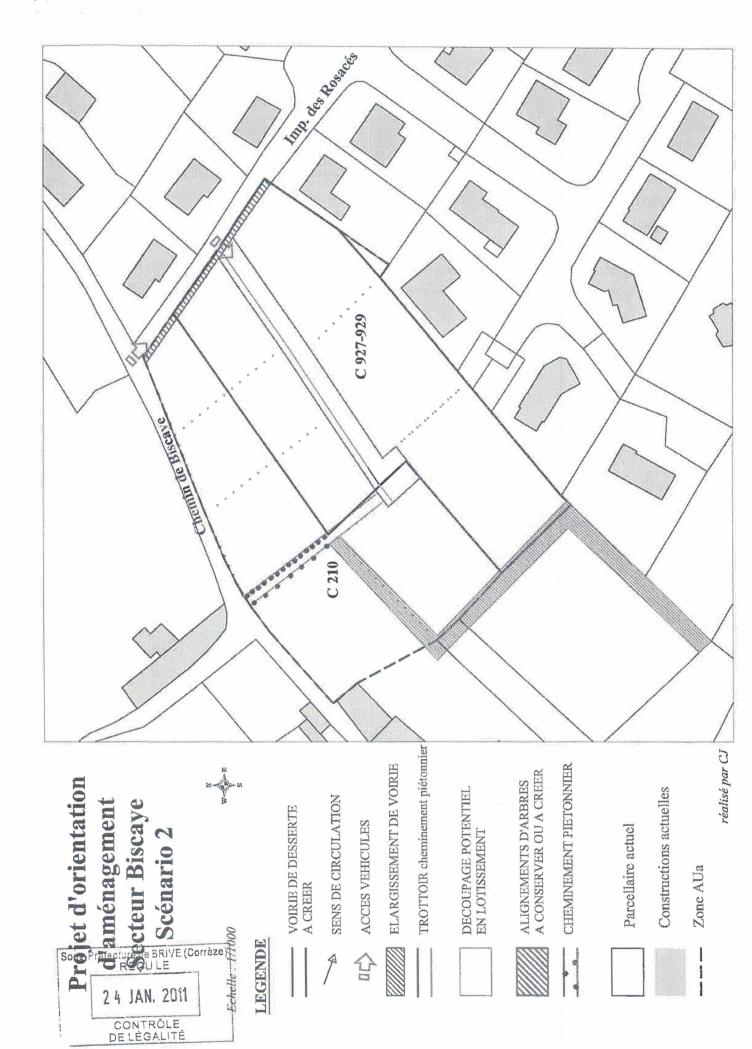


Zone AUa



réalisé par CJ





Conclusion

Il est donc choisi le scénario 1 qui respecte la volonté des deux parties, l'un de proposer un projet pour son terrain et l'autre de le conserver avec son ensemble bâti tout en lui laissant la possibilité d'évoluer vers un projet cohérent et en connexion avec le projet des parcelles C927-929.

Le secteur AUa de Biscaye devra se tenir à ces orientations d'aménagement et être raccordé aux réseaux publics existants (réseaux secs et humides). Les constructions seront autorisées sous le respect de ces principes ainsi que des dispositions règlementaires du PLU. Les articles d'urbanisme et de construction applicables à cette zone restent ceux du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

COMMUNE DE VARETZ

Département de la Corrèze

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT sur le secteur de BISCAYE

Zone AUa du P.L.U. de Varetz



Christophe JERRETIE – Géographe Urbaniste Opqu

JACE Aménagement du territoire

4 rue des genêts – 19460 NAVES

06 81 58 84 28 / jerretie.christophe@orange.fr



Projet d'orientation d'aménagement Secteur Biscaye Scénario 1

Echelle : 1/1000

LEGENDE



VOIRIE DE DESSERTE
A CREER

SENS DE CIRCULATION

ACCES VEHICULES

ELARGISSEMENT DE VOIRIE

TROTTOIR cheminement piétonnier

€ 927-929

DECOUPAGE POTENTIEL
EN LOTISSEMENT

ALIGNEMENTS D'ARBRES
A CONSERVER OU A CREER

Parcellaire actuel

Constructions actuelles

Zone AUa

réalisé nar CI

Projet d'orientation Secteur Biscaye d'aménagement Scénario 2

Echelle: 1/1000

LEGENDE



VOIRIE DE DESSERTE A CREER SENS DE CIRCULATION

ACCES VEHICULES

ELARGISSEMENT DE VOIRIE

TROTTOIR cheminement pictonnier

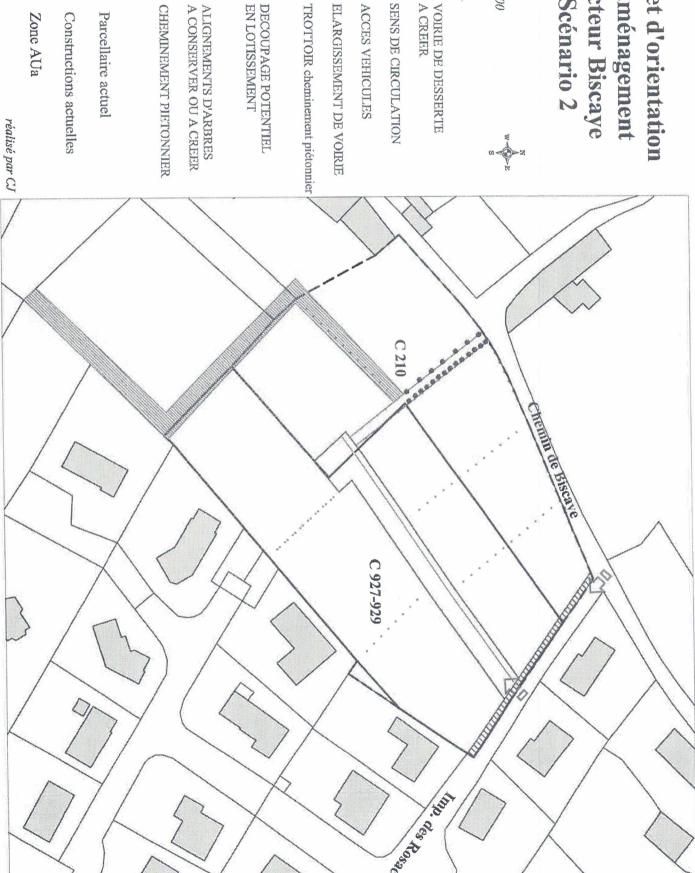
DECOUPAGE POTENTIEL EN LOTISSEMENT

ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER OU A CREER

Constructions actuelles

Parcellaire actuel

Zone AUa



REPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DE LA CORREZE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VARETZ

NOMBRE DE MEMBRES

Artematic desired and a contract of the contra	Albania di Arabina managatan di Arabina	
Afférents	En	Qui ont pris
au Conseil	exercice	part à la
Municipal		delibération
22.4.4.1.2.1.2.1.2.1.2.1.2.1.2.1.2.1.2.1		34.440.94
18	18	12

Séance du 28 Février 2011

L'an deux mil onze et le Vingt huit février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre CHARLIAGUET, Maire.

Date de convocation

22.02.2011

<u>Présents</u>: 11 membres

Excusée: Mme Labrousse qui a donné procuration à Mme

Lafon

Absents: Mmes Chautard, Faure, Marcou, M.M Eymard,

Salanié et Viozelange

Secrétaire de séance: M.Faucher

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement

Secteur du Chambon et des Plassoux - Zone AU du PLU.

Le Conseil Municipal, après avoir consulté les orientations d'aménagement sur le secteur du Chambon et des Plassoux au Burg qui est constitué de 5 parcelles situées en zone AU du PLU appartenant à quatre propriétaires différents :

- ·la parcelle A 1420 (quasi-totalité) et une partie de la parcelle A 1422 appartenant à M. Francis ROULAND, domicilié à VARETZ
- •partie de la parcelle A 0154 appartenant à Monsieur Daniel MONTEIL à LANTEUIL
- •partie de la parcelle A 1400 appartenant à Monsieur Michel MAGISSON domicilié à VARETZ
- •partie de la parcelle A 1399 appartenant à Mme Sandrine MAGISSON domiciliée à VARETZ.
- Monsieur ROULAND, directement concerné par ce projet se retire de la salle pendant les délibérations et le vote
- retient par 10 voix pour et une abstention (Monsieur FAUCHER) le scénario 1 du projet établi par le Cabinet JACE de Naves.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus Pour copie conforme, affichée et transmise en Sous-Préfecture le 03 Mars 2011 Le Maire,

I.L.

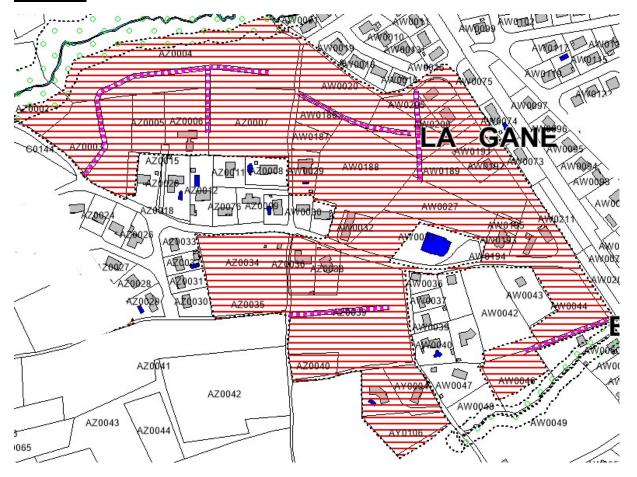
Dr JP CHARLIAGUET.

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE

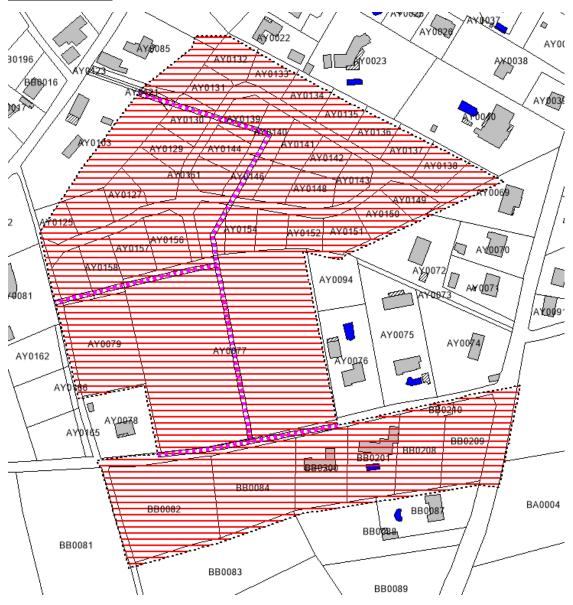
- 7 MARS 2011

CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

LA GANE



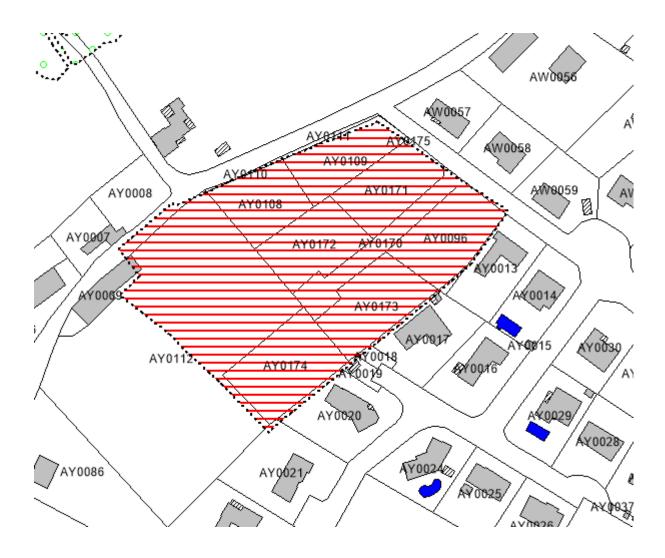
LAS CREBAS



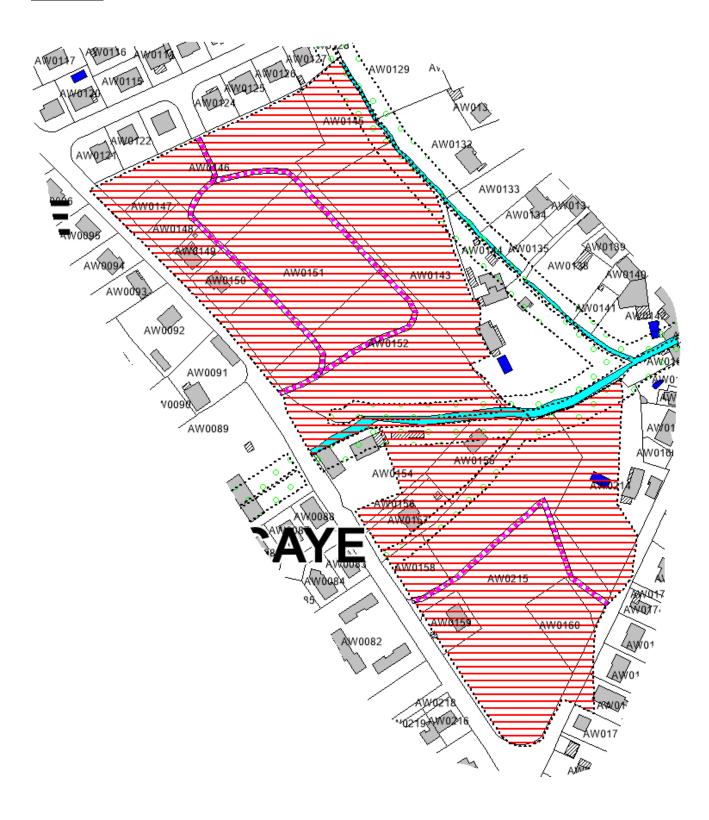
PETITS FONDS



BISCAYE



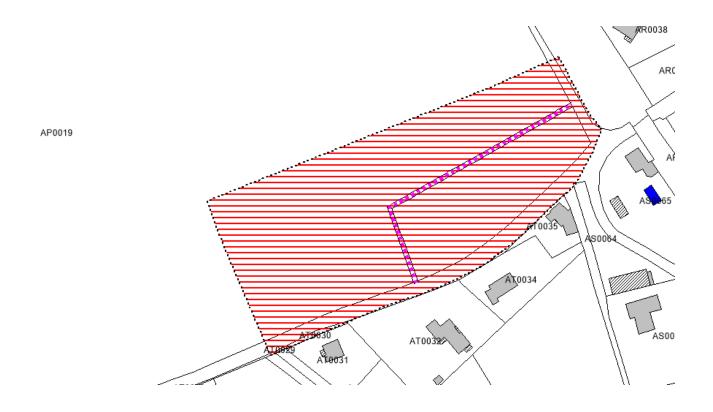
LA GARE



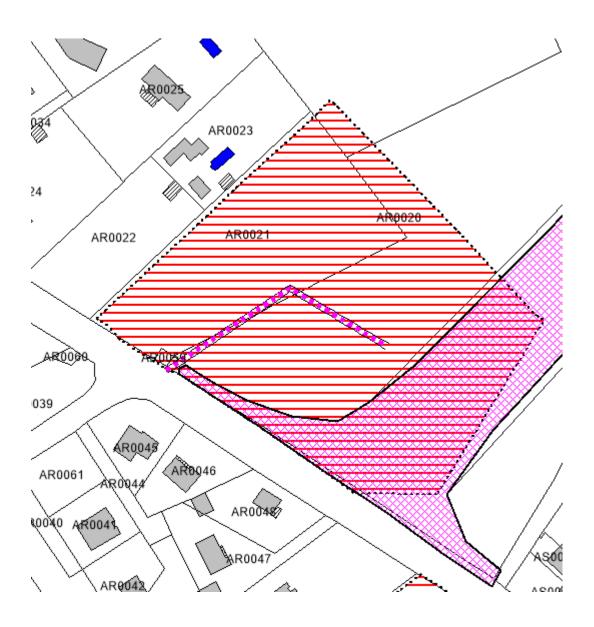
LA MAIRIE



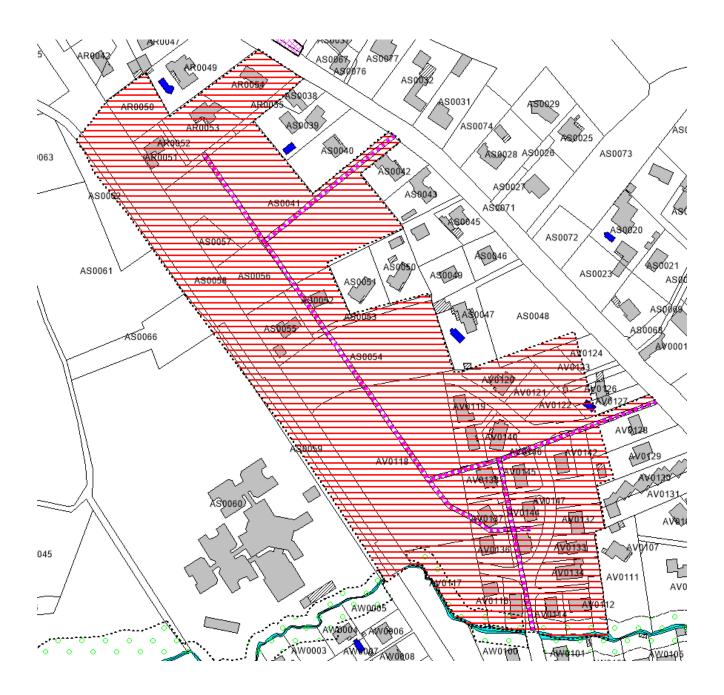
LAURENCOU



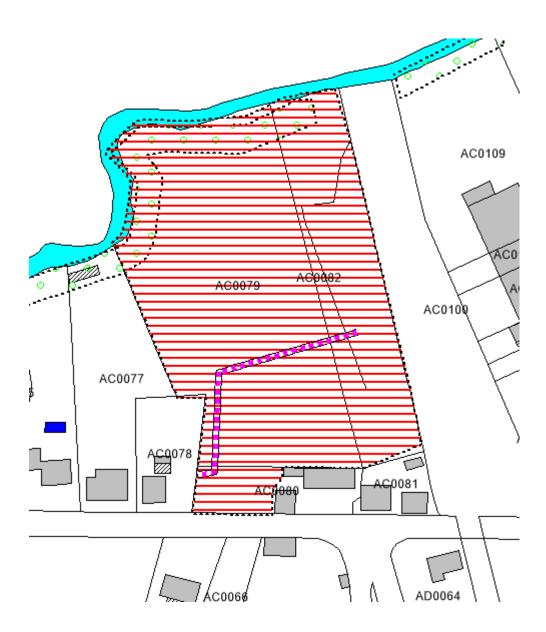
LES GRANDS PRES



AUX SIELVAS



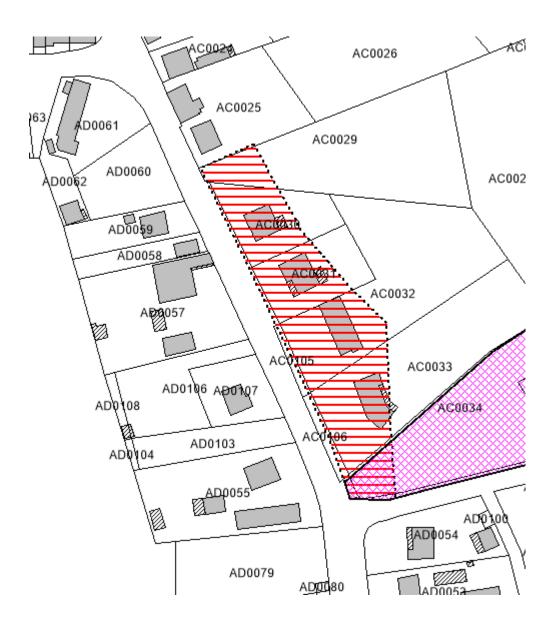
CABANIS



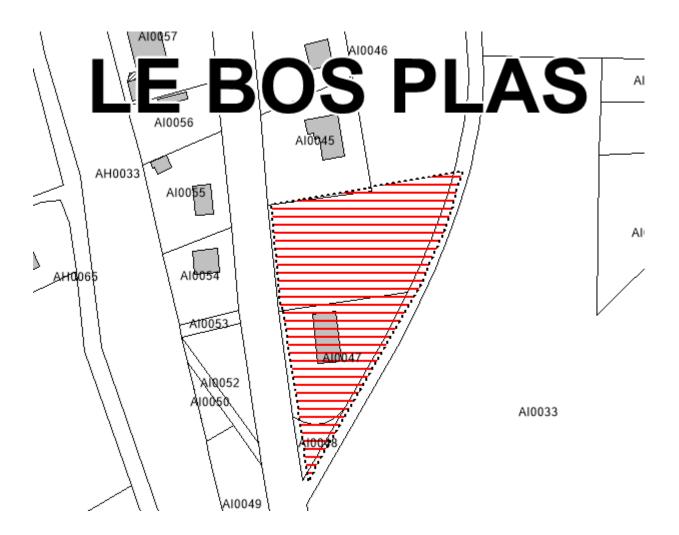
AU PLASSOUX



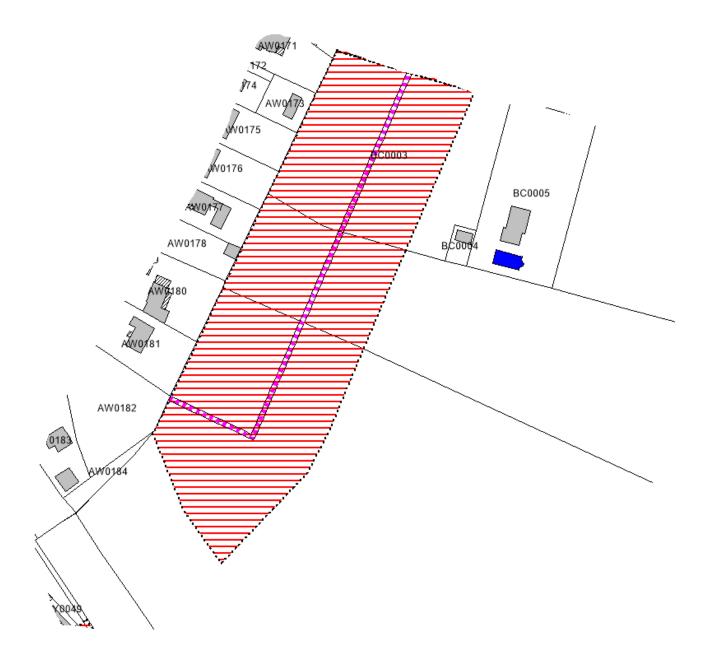
LE BURG - BAS



LE BOS PLAS



<u>133</u>



L'HOMME NOIR

