Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement
29 janvier 2014	29 janvier 2014	F07414P0020

1. Intitulé du projet

Création d'un lotissement de 21 lots - Quartier La Diligence

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : Commune de Vareilles

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Mme SAINT LEGER Micheline

RCS / SIRET : 2 1 2 3 2 5 8 0 7 0 0 0 1 5 | Forme juridique : Mairie

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
34	terrain d'assiette supérieur à 3 ha et inférieur à 10 ha : = 3 ha 44 a 62 ca (34 462 m²) et création d'une SHON inférieure à 40 000 m² = 4 830 m²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Création d'un lotissement de 21 lots destinés à la construction d'habitations :
Tranche 1 : 9 lots
Tranche 2 : 12 lots

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

La commune de Vareilles reçoit de nombreuses demandes de terrains constructibles en raison de sa situation géographique stratégique à 6 km du Pôle d'attraction que constitue la ville de La Souterraine au Nord Ouest de La Creuse, au croisement entre la RN 145 (route "suisse - Océan") et l'autoroute A20. La Souterraine est la porte d'entrée incontournable de la Creuse et du Limousin, c'est un pôle économique et culturel important.
Pour faire face à cette demande résidentielle, la commune de Vareilles a donc décidé de créer un quartier neuf en liaison directe avec le bourg ancien.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet prévoit dans un premier temps la création d'une voie à double sens avec une placette de retournement provisoire permettant la desserte de la première tranche du lotissement, et également la desserte technique de l'extension éventuelle du cimetière.
Dans un second temps, cette voirie sera poursuivie, pour constituer un réseau viaire maillé dont la plus grande partie sera à sens unique.
Cette voie, en plus de sa vocation de desserte des lots, permettra la construction des réseaux d'évacuation gravitaire des eaux pluviales et des eaux usées.
Elle permettra également la réalisation en tranchée commune de l'ensemble des réseaux secs nécessaires à la viabilisation des divers lots privatifs.
La première tranche de travaux, proche du bourg ancien, permettra la viabilisation de 9 lots de petite taille (700 m² en moyenne).
La seconde tranche de travaux permettra la viabilisation de 12 lots supplémentaires et de taille légèrement plus grande.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

A l'issue des travaux, le nouveau quartier de la Diligence offrira des parcelles à construire dans un cadre à la fois historique et bucolique. Les liaisons créées par le réseau viaire maillé entre le bourg ancien et le nouveau quartier contribueront à la mixité sociale et aux échanges entre habitants du bourg, habitants du quartier nouveau et co-lotis entre eux. Le caractère rural du paysage sera conservé.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'Aménager
- Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (joint en annexe 8.2)
- Diagnostic archéologique suivant arrêté n°2013-144 (joint en annexe 8.2)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis d'Aménager

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette globale =	34 462 m²
Surface des lots =	18 958 m²
Surface parties communes =	5 342 m²
Bassin de rétention =	753 m²
Espaces verts =	9 409 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Quartier de La Diligence
23 300 VAREILLES

Coordonnées géographiques[1] Long. 01°28'08"E | Lat. 46°17'59"N

Pour *les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :*

Point de départ : Long. __°__'__"__ Lat. __°__'__"__

Point d'arrivée : Long. __°__'__"__ Lat. __°__'__"__

Communes *traversées :*

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui ☒ Non ☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Tranche 1 : viabilisation de 9 lots, avec voirie interne et placette de retournement, hors finition voirie, création d'un bassin de rétention Eaux Pluviales.
Tranche 2 : viabilisation de 12 lots, avec voirie interne, finition de voirie.
La commune de Vareilles étant une collectivité publique, celle-ci sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif, l'aménagement des trottoirs et la pose de leurs bordures.

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols
Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Prairie

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? **Oui** ☐ **Non** ☒

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** ☐ **Non** ☒

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :
Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☒	☐	Périmètre de protection de l'église St Pardoux : église Saint Pardoux : MH INSCRIT 12/09/1963 Abords champ de visibilité (VAREILLES) suivant avis ABF joint en annnexe 8.2
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☒	Le projet a été étudié pour se positionner au plus près du terrain naturel, aussi bien pour les voiries que pour les futures constructions : toutefois, si de légers excédents de terrassement étaient nécessaires, ils seraient répartis sur le site, en fonction des besoins.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Les parcelles C 640 et C 647 pour une superficie totale de 33 468 m².
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☐	☐ ☒	La voirie sera équipée d'un éclairage public. Toutefois, les candélabres seront choisis de manière à fournir l'éclairement au sol et ne seront pas orienté vers le ciel, afin de ne pas produire de pollution lumineuse.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le programme des travaux prévoit la création d'un réseau principal d'évacuation des eaux pluviales sur le domaine public. Des zones d'absorption des eaux pluviales seront aménagées (noues) dans les secteurs les plus techniquement favorables. Le projet prévoit la collecte des eaux pluviales dans un bassin d'orage de type noue (pente de 1/4). Le Bassin sera enherbé afin d'assurer une stabilité des terres qui permettra également de ralentir les eaux pluviales et d'engager une rétension des matières en suspension.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le programme de travaux prévoit la création d'un réseau principal d'évacuation qui deviendra public. Celui-ci évacuera gravitairement les eaux usées vers le réseau existant. Les eaux usées collectées par le réseau d'assainissement du bourg de Vareilles sont dirigées vers un système de traitement par lagunage naturel. Les eaux usées du projet seront dirigées vers ces lagunes dont le programme d'agrandissement est actuellement en cours.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet vise à organiser dans la durée le développement de la commune de Vareilles.
C'est pourquoi le Conseil Municipal de Vareilles a décidé, depuis le début, de préparer au mieux son projet :
Ainsi, le cahier des charges et la consultation de la Maîtrise d'oeuvre ont été réalisés en 2010 avec l'assistance de la DDT de la Creuse, dans le cadre de l'"aide à l'émergence de projet". La DDT de la Creuse a d'ailleurs continué à participer aux réunions pendant la phase conception du projet.
La maîtrise d'oeuvre, constituée d'une architecte, d'un géomètre et d'un architecte Paysagiste, a réalisé un diagnostic environnemental et architectural du site et de ses abords en amont de la présentation de l'esquisse et avant l'implantation du projet. (cette présentation du site est jointe en annexe - 8.2) Toutes les instances concernées par le projet ont été associées et conviées aux réunions de travail : le SDEC, la Police de l'eau, la DDT de la Creuse, les services de sécurité incendie...etc.
L'architecte des bâtiments de France a été consulté (voir son avis joint en 8.2).
Compte tenu des mesures prises par la commune de Vareilles pour préparer au mieux son projet en s'entourant des compétences variées nécessaires, l'ampleur et la situation géographique du projet étant le résultat de ces réflexions préalables, nous estimons que le projet doit être dispensé d'étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;	x
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	x
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	x
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	x
5	**Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* :** plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	x

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Dossier au titre de la loi sur l'eau - Arrêté 2013 - 144 de la DRAC concernant le Diagnostic archéologique INRAP qui aura lieu très prochainement - Avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 27/11/2013 - Analyse du site remise par la Maîtrise d'oeuvre (Juin 2011) - Avis favorable de la Police de l'eau - Étude lagunage

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus x

Fait à Vareilles le, 29/01/2014

Signature

Mairie de Vareilles (Creuse)

PA1-

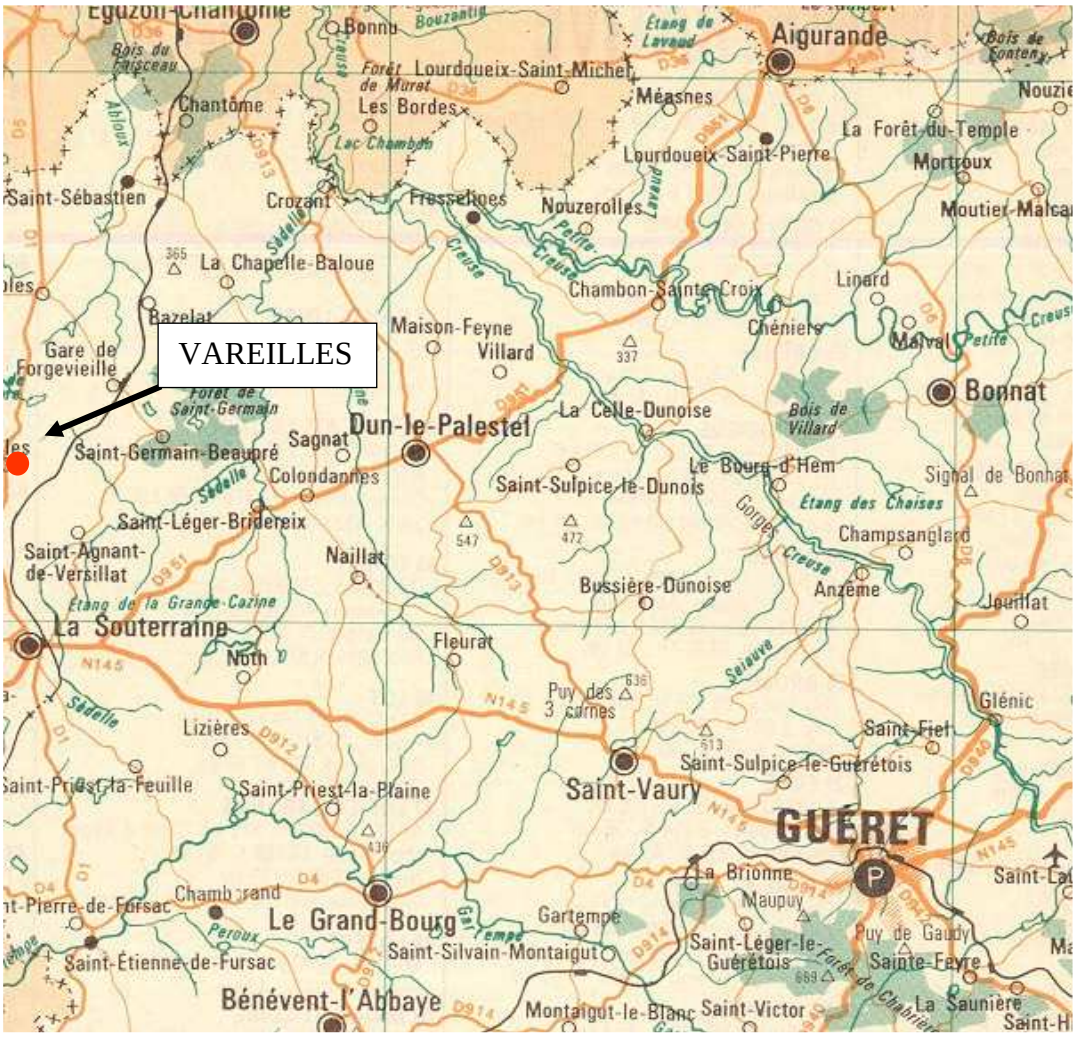
• Le Département de la Creuse

Nord

Le projet se situe au Nord Ouest du département de la Creuse à 4 km au Nord de la Souterraine en direction de PARIS

PA1-

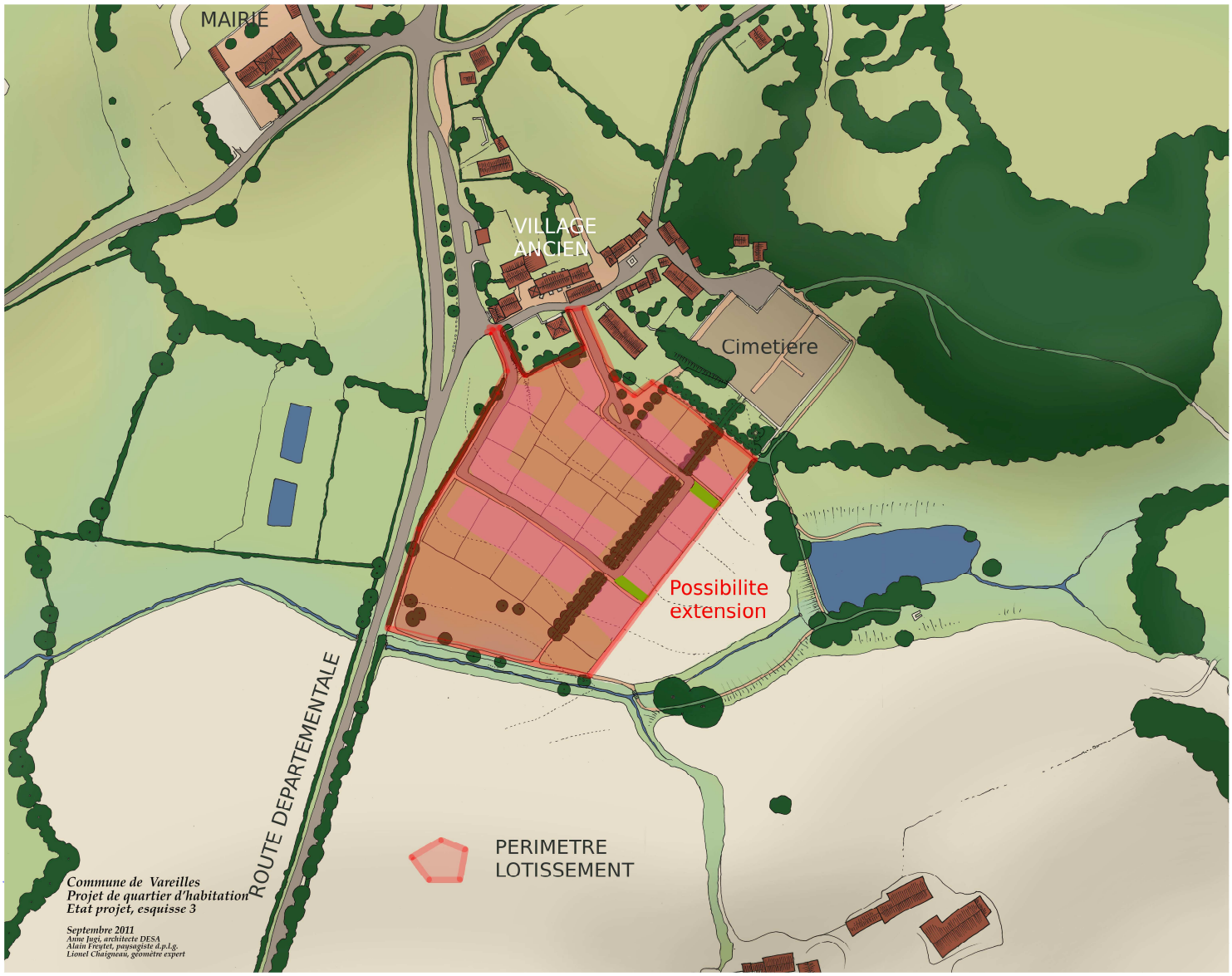
• La Commune de Vareilles



La Commune de VAREILLES bénéficie de la proximité de la ville de la souterraine, mais aussi d'une campagne bocagère préservée.

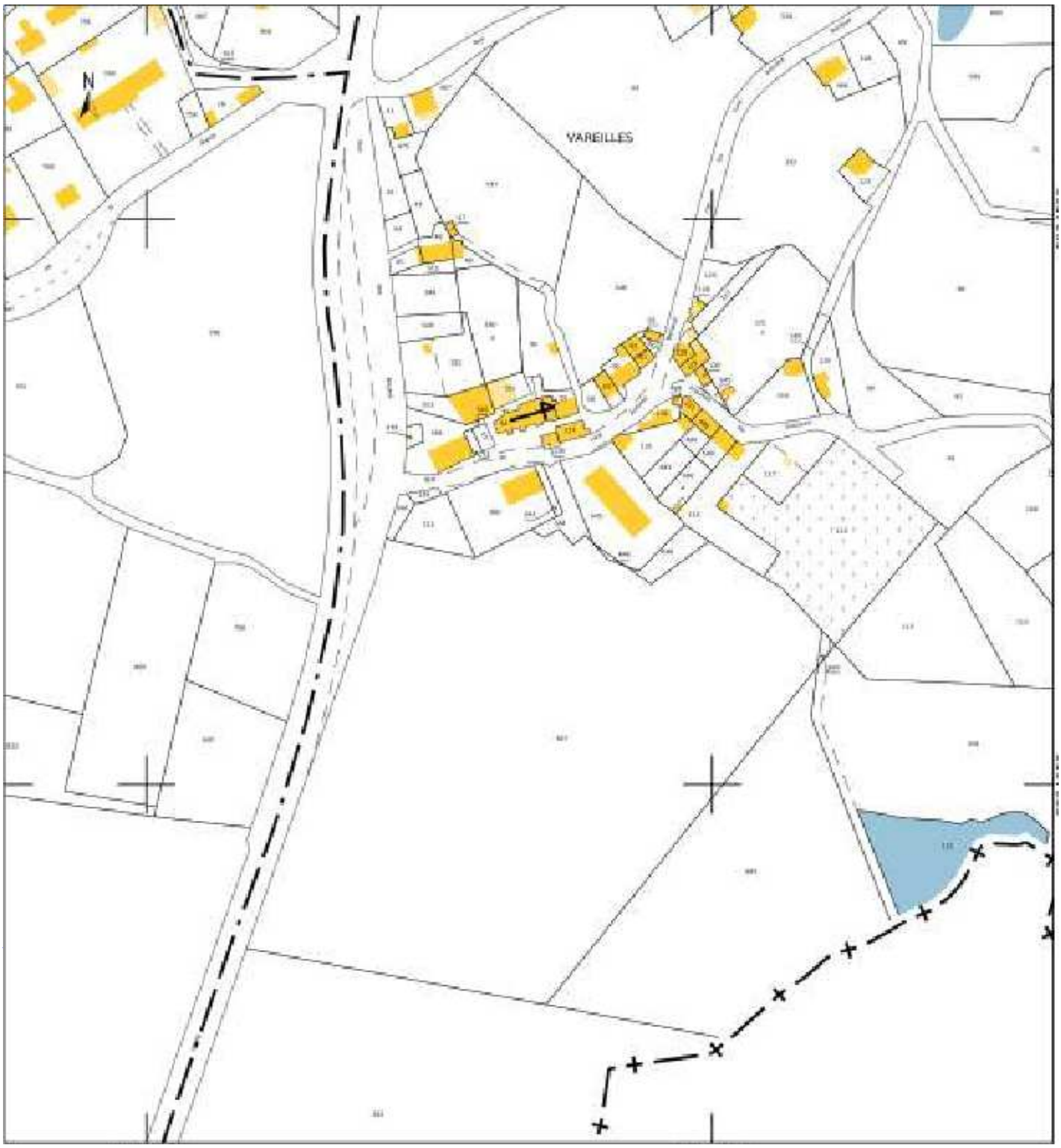
PA1-

• LE PROJET DANS LA COMMUNE



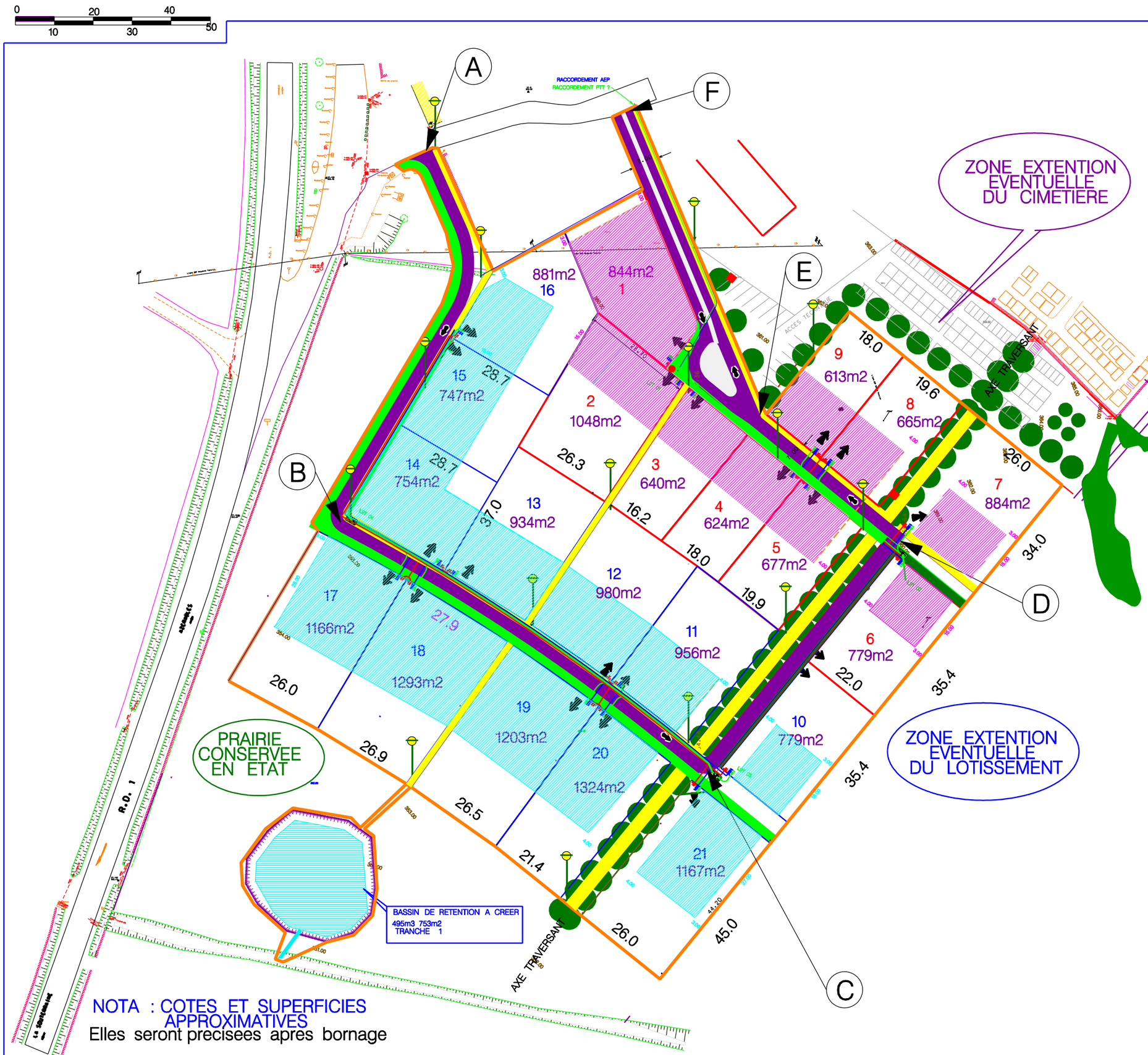
Le périmètre du lotissement est défini au Nord par la partie urbanisée du village ancien de Vareilles et par le terrain nécessaire à l'extension du cimetière ;
A l'Est et au Sud par une propriété agricole, à l'ouest par la route départementale (route de PARIS).
On note à proximité : les lagunes de la Commune, la mairie .

PA1-



Atelier **Anne JUGI** Architecte DESA - **SARL CADexperts** *Géomètres Experts Associés* - ***Alain FREYTET*** *Paysagiste DplG*

PA4



TRANCHES TRAVAUX

PERIMETRE LOTISSEMENT 24300m2

LOTS 1 a 9 — TRANCHE 1

LOTS 10 a 21 — TRANCHE 2

SURFACE DE PLANCHER 140M2 PAR LOT MAX

CONSTRUCTIBILITE

Exemple d'acces aux lots

Zone constructible TRANCHE 1

Zone constructible TRANCHE 2

26.3 COTE APPROXIMATIVE DES LOTS

15.00 COTE APPROXIMATIVE
18.00 DES ZONES CONSTRUCTIBLES

CIRCULATION

acces pieton

A B C D E voie a sens unique
E F Voie a double sens
D E acces double sens temporaire (tranche 1)

Les ESPACES PUBLICS Bassin– VOIRIE– seront propriete de la commune

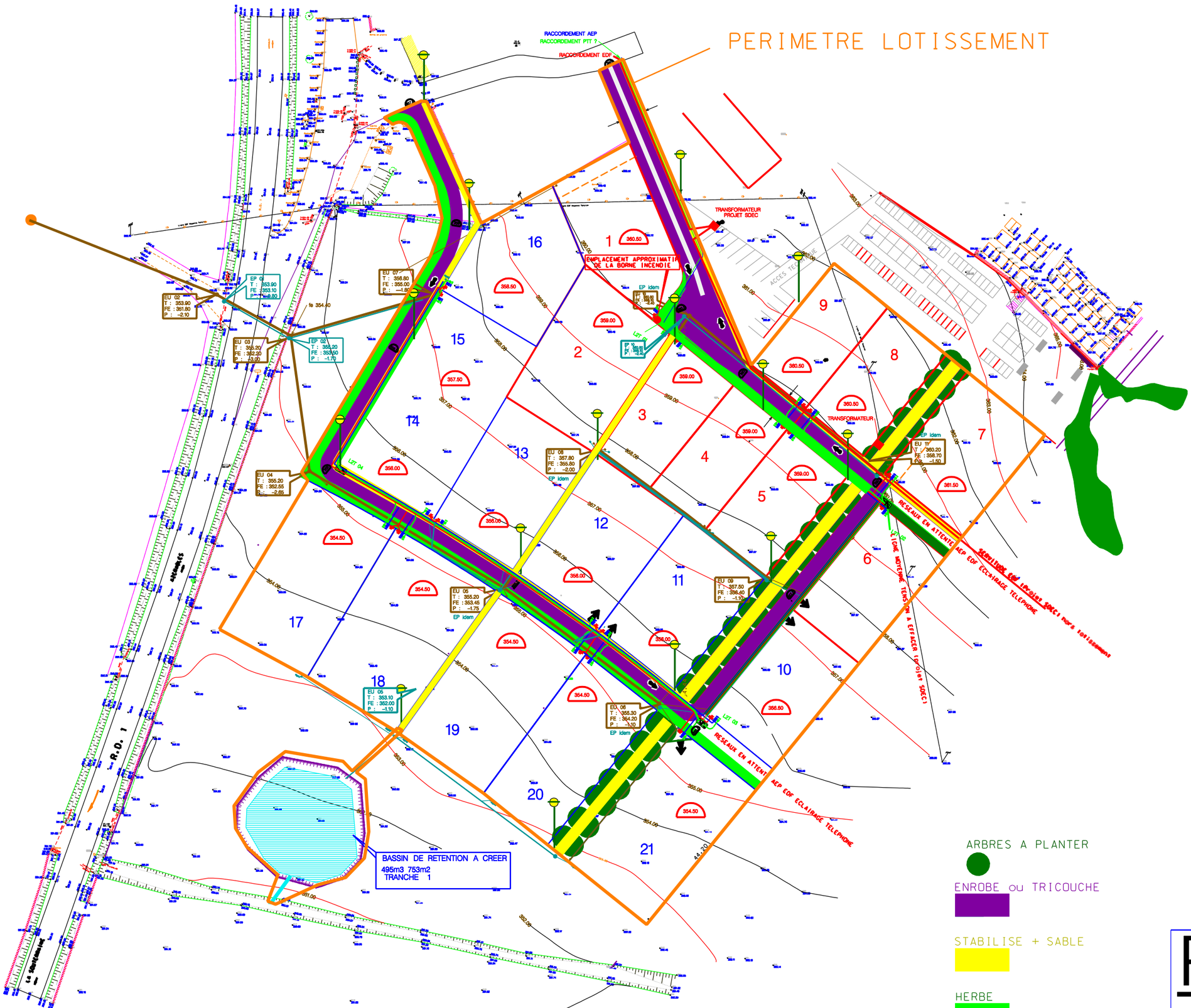
NOTA : COTES ET SUPERFICIES APPROXIMATIVES
Elles seront precisees apres bornage

Anne JUGI Architecte dplg – Lionel CHAIGNEAU geometre expert dplg
Alain FREYTET paysagiste dplg

DECEMBRE 2013

PLAN DE COMPOSITION

PA8



LOTS 1 a 9 — TRANCHE 1

LOTS 10 a 21 — TRANCHE 2

354.50 NGF indicatif du Rez de chaussee

TELEPHONE
- raccordement au reseau existant (point de raccordement a definir par France TELECOM)
- chambres de tirage reliees entre elles par 2 fourreaux aiguilletes 45 mm de diametre
- un coffret de branchement individuel par lot et dans le lot
- un fourreau aiguillete 45 mm de diametre de chaque branchement a chambre

ELECTRICITE BASSE TENSION

SUPPRESSION LIGNE AERIENNE – FOURNITURE ET POSE D'UN TRANSFORMATEUR
Fourreaux diam 100 mm , ou cable en pleine terre en tranchee commune
boite de jonction /derivations ,
aux intersections coffret de coupure en fin de reseaux
Un coffret par lot –

EAU POTABLE
- reseau INCENDIE en 100mm selon capacite reseau
- reseau principal en 42/50 mm depuis route existante (tranchee commune)
- reseau en antenne
- distribution en 19.4/25 mm jusqu a boite a compteur (pose des compteurs a la charge du constructeur)

ECLAIRAGE PUBLIC

Fourniture et pose de candelabre 4 m, sur base beton
Fourreau diam 75 mm en tranchee commune, ou cable pleine terre
Lampe shp 70 watt eco-contribution

ASSAINISSEMENT
- regard de visite
- Culotte de branchement
- canalisations PVC CR8

EAUX PLUVIALES
- regard de visite
- Culotte de branchement
- canalisations PVC CR8
- Grilles avaloir

VOIRIE : VOIR PLAN VOIRIE

ARBRES A PLANTER

ENROBE ou TRICOUCHE

STABILISE + SABLE

HERBE

PLAN DES TRAVAUX

Anne JUGI Architecte dplg – Lionel CHAIGNEAU geometre expert dplg
Alain FREYTET – paysagiste DplG

DECEMBRE 2013

Commune de Vareilles

Projet de quartier d'habitation dans le bourg

et

esquisses pour les abords de l'église
et du monument aux morts

Juin 2011

Anne JUGI, architecte DESA
5 allée du Cheix, 23 300 La Souterraine
annejugi@wanadoo.fr

Alain FREYTET, paysagiste d.p.l.g.
6 avenue Gambetta, 23 000 Guéret
alain@freytet.fr

Lionel CHAIGNEAU, géomètre d.p.l.g.
4 avenue de la Liberté, 23 300 La Souterraine
chaigneau.lionel@wanadoo.fr

Croquis et plan masse couleur : Alain Freytet, paysagiste d.p.l.g.
Relevé de géomètre et plan de parcelle : Lionel Chaigneau, géomètre d.p.l.g.

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET CHOIX D'ORIENTATION

1- CONFORTER LE BOURG ET SON ENVIRONNEMENT

- Créer un quartier neuf en liaison directe avec le bourg ancien par des rues se greffant au voies actuelles.
- Permettre un possible agrandissement du cimetière (columbarium, jardin du souvenir) et créer une liaison entre le cimetière actuel et son extension.
- Favoriser les circulations piétonnes dans le quartier et vers les abords : bois, étang, bourg.
- Créer à moyen terme un « parc paysager » public autour de l'étang.
- Eviter la construction en bordure de la route départementale pour garder une vue sur la silhouette du bourg.

2- COMPOSER UN NOUVEAU QUARTIER

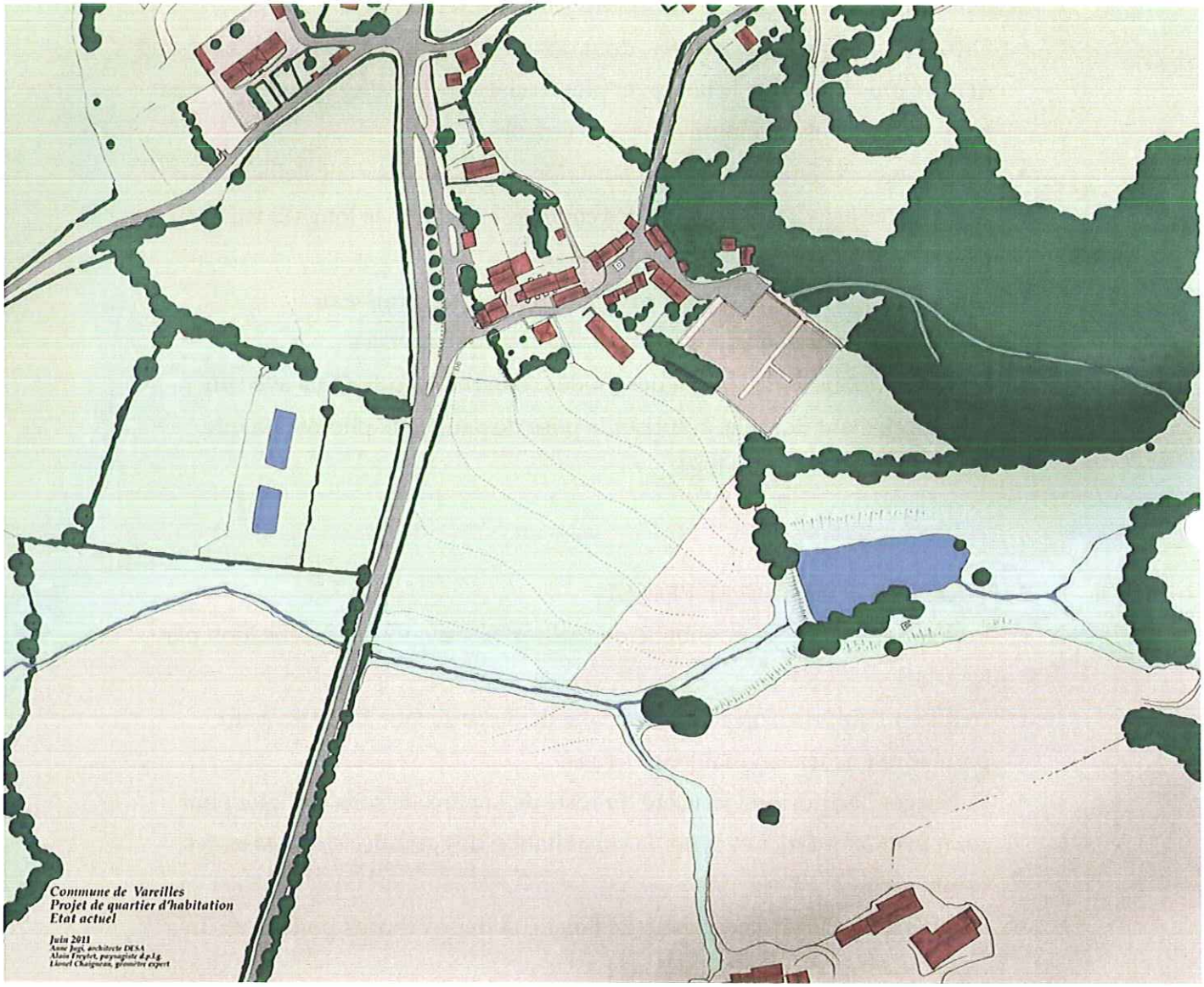
- Respect de la topographie naturelle lors de la création de voirie (suivre le parcours des courbes de niveaux)
- Axer les perspectives visuelles des rues sur le clocher.
- Poursuivre dans le quartier l'axe de l'allée principale du cimetière.
- Suggérer des constructions aux volumes simples et traditionnels dans les parcelles plus petites de partie haute du quartier et des volumes plus complexe utilisant des matériaux contemporains dans la partie basse aux parcelles plus vastes.
- Créer des espaces publics pour tous à l 'échelle du bourg : le cimetière, la digue, le fond du vallon le long du ruisseau.
- Créer un stationnement ombragé notamment pour les visiteurs du cimetière.

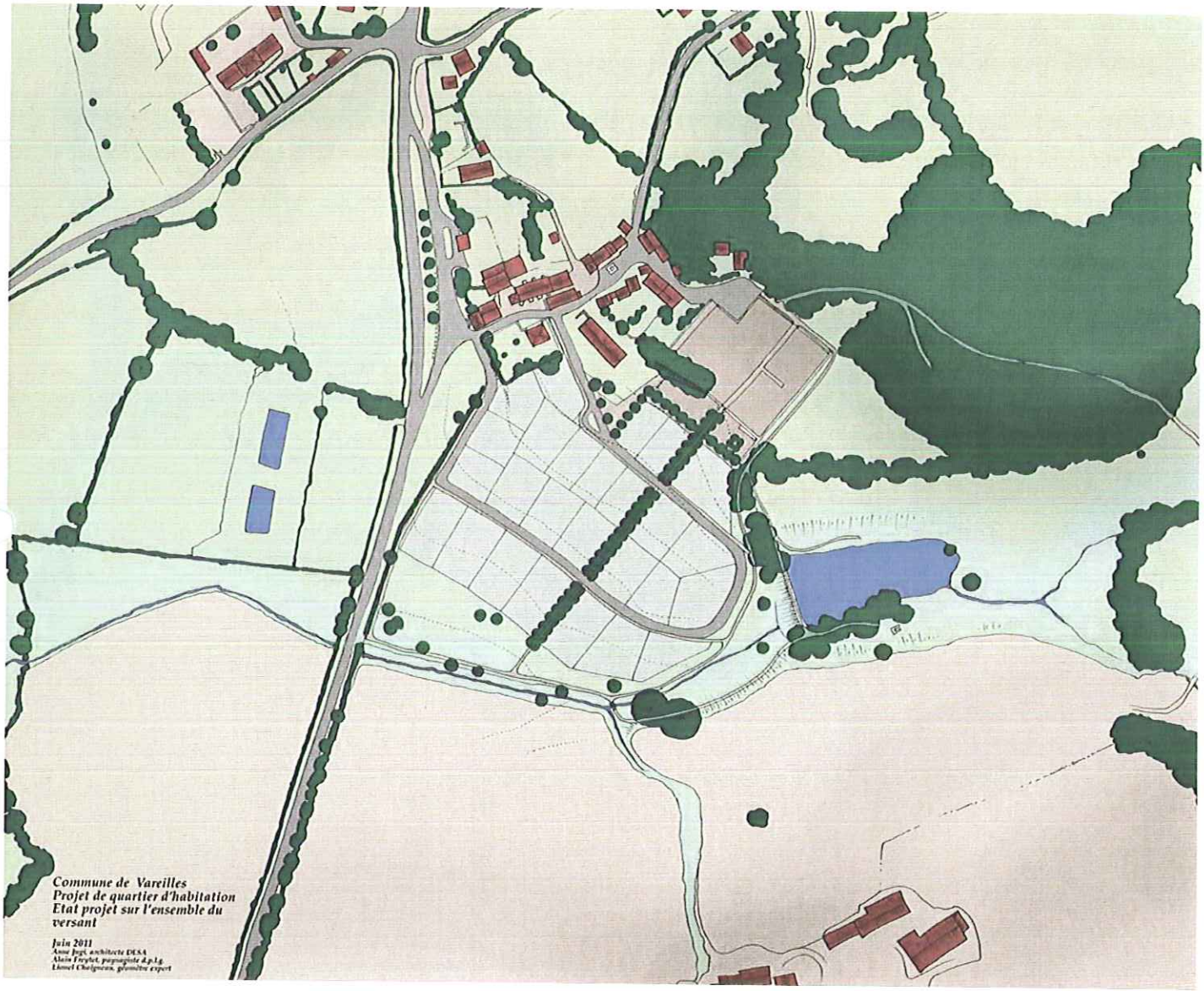
3- S'INSCRIRE DANS UN URBANISME DURABLE

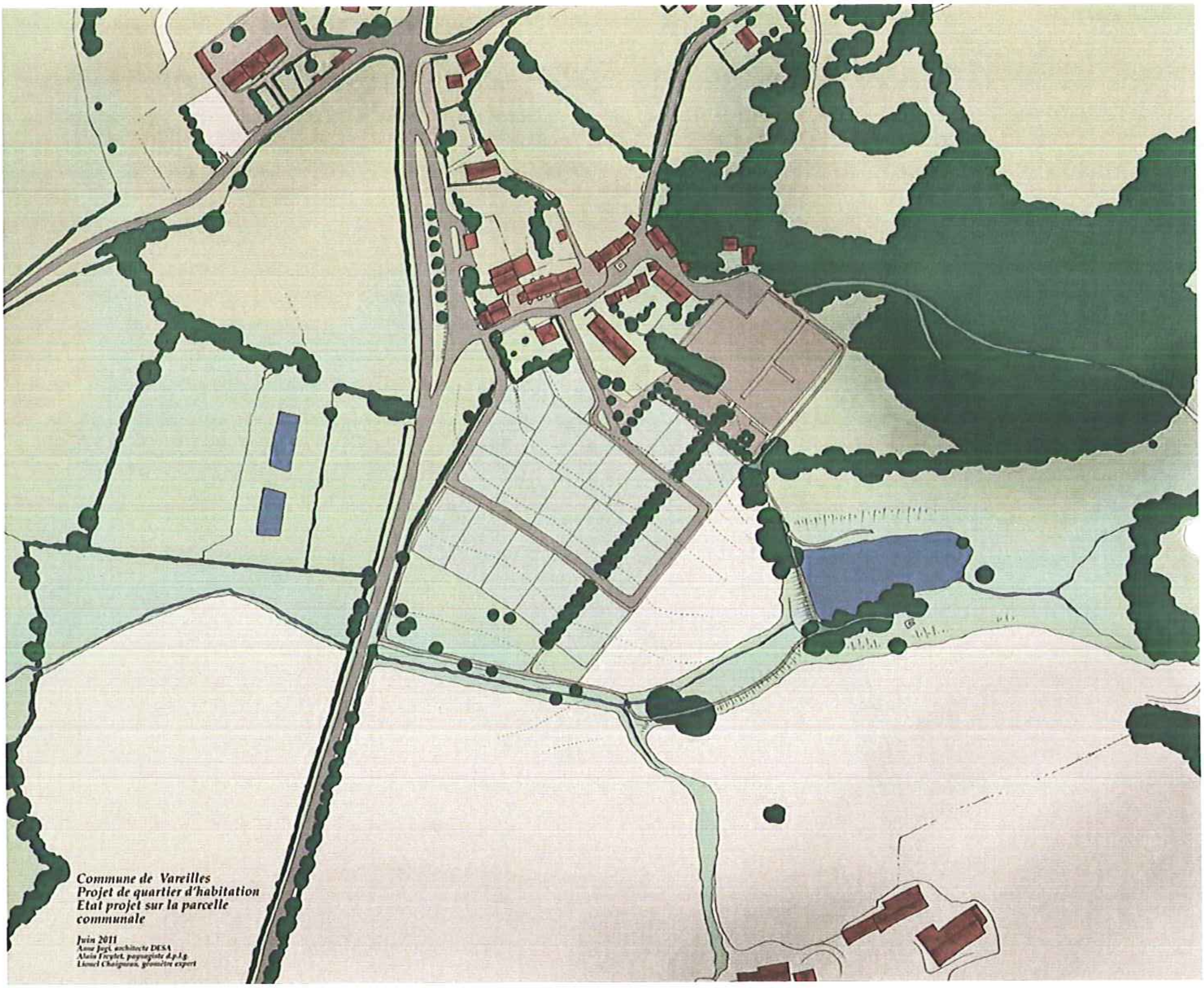
- Offrir des lots de tailles variées, dont des parcelles de petites tailles, avec une densité plus forte vers le bourg, et plus lâche vers la vallée pour éviter une trop grande consommation d'espace agricole.
- Encourager l'orientation des constructions vers les zones ensoleillées
- Récolter les eaux de pluie dans des cunettes enherbées le long du ruisseau et de la route.
- Conserver un corridor naturel et non bâti le long du ruisseau
- Encourager la rétention sur les terrains des eaux pluviales
- Préconiser dans le règlement des modes constructifs cohérents avec un développement durable, autoriser la pose de panneaux photovoltaïque,
- Ne pas utiliser de pesticides.

4- PHASER ET ÉTENDRE LE PROJET

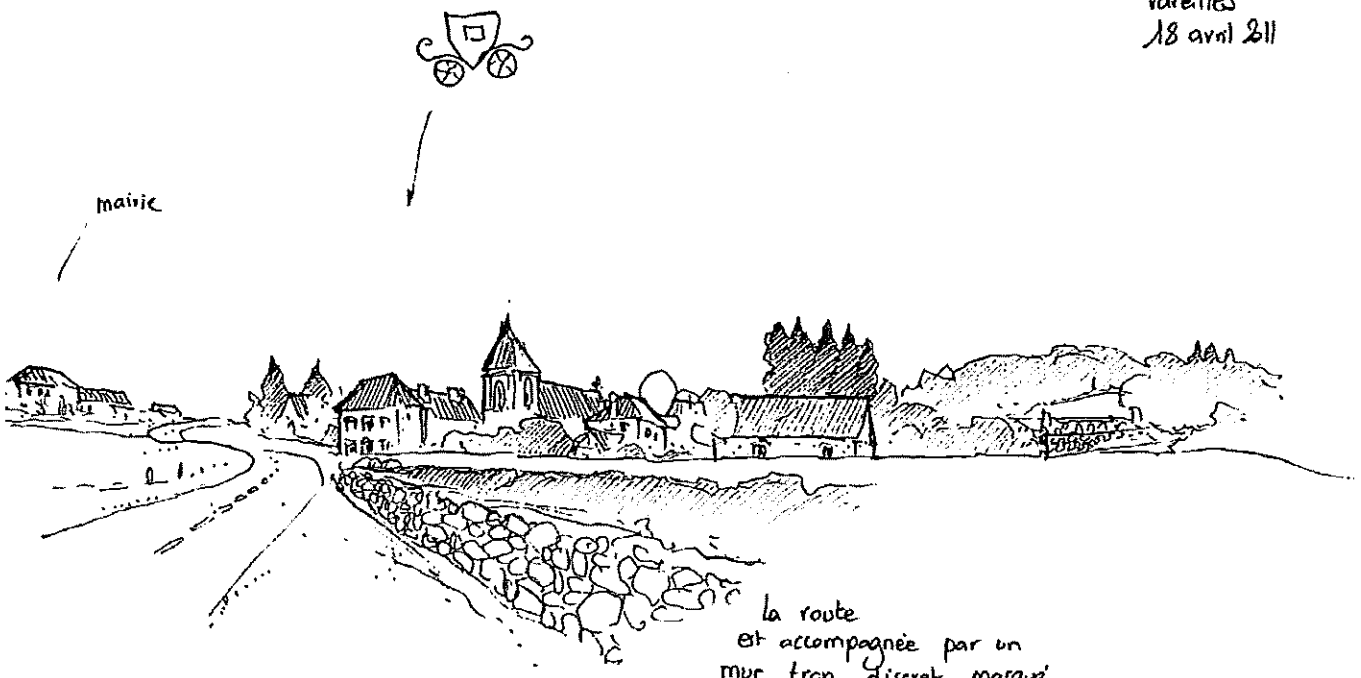
- Prendre en compte la possibilité de réaliser les travaux de viabilisation par tranches
- Acquérir l'emprise foncière d'une voie de desserte face à l'église pour permettre une liaison maillée des rues.
- Envisager l'acquisition foncière du reste de la parcelle sous la digue pour compléter le quartier et éviter la cohabitation des grandes cultures et des habitations.
- Envisager l'acquisition foncière de l'étang et de ses abords pour créer un « parc paysager » associé au bourg.


Commune de Vareilles
Projet de quartier d'habitation
Etat actuel
Juin 2011
Anne Jugi, architecte DESA
Alain Freylet, paysagiste dplg
Lionel Chaigneau, géomètre expert

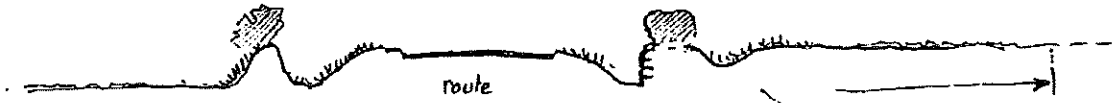

Commune de Vareilles
Projet de quartier d'habitation
Etat projet sur l'ensemble du versant
Juin 2011
Anne Jegu architecte DESA
Alain Freylet, paysagiste d.p.l.g
Lionel Chalgoueu, géomètre expert


Commune de Vareilles
Projet de quartier d'habitation
Etat projet sur la parcelle communale
Juin 2011
Anne Jugi, architecte DESA
Alain Freytet, paysagiste d.p.l.g
Lionel Chaigneau, géomètre expert

Vareilles
18 avril 2011



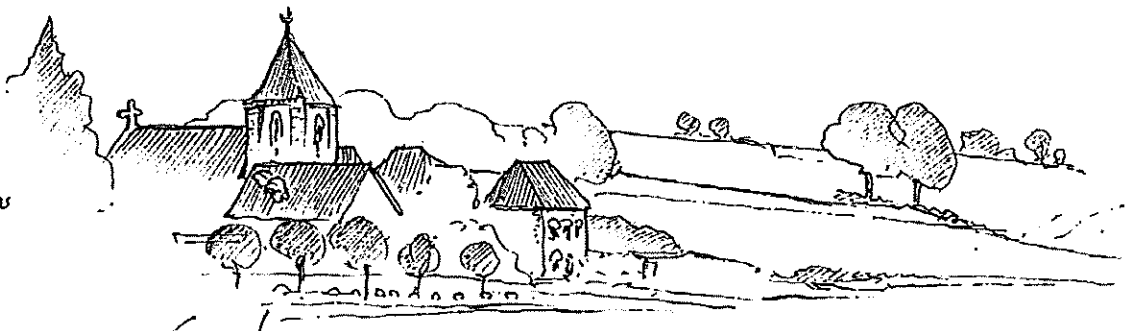
La route est accompagnée par un mur trop discret marqué par la végétation. La succession logique du vallon au bourg, du bourg au bois est ici bien lisible.



fossé à conserver dans l'espace public pour s'en servir de bassin linéaire d'écrêtage

distance à la limite de parcelle à composer pour conserver la vue sur le bourg et son clocher depuis la rue.

Vareilles
18 Avril 2011
Depuis la mairie
On percoit bien
toute l'importance
d'agglomérer le
futur quartier
au Cœur de
bourg et
eviter l'effet
mitage de
quelques
pavillons dans
le vallon



bel alignement de noyers

enrochement maladroit et grossier

l'auberge, belle entrée en matière pour le bourg

un couple d'arbre, des chênes sculpturaux, isolés dans les labours marquent le talus de fond de vallon

18 Avril 2011
Vareilles
Château du Marchat

sur le versant opposé,
le château du Marchat
élève sa silhouette étrange
et mystérieuse digne des contes
les plus profonds. L'accompagnant,
des constructions multiples de la ferme
épousent la ligne de crête.
L'ensemble du coteau est labouré, sans haie, peu d'arbre
révélant une exploitation des terres plus industrielle que paysanne
Il semble dommage que ce labour systématique franchisse le
ruisseau, imposant sa présence à proximité du futur quartier.
Le talus raide qui marque le fond du vallon calme de la Breuil
et annonce la digue et l'étang est laissé en herbe, orné de
deux magnifiques chênes qui donne au paysage une double
ponctuation du meilleur ton.

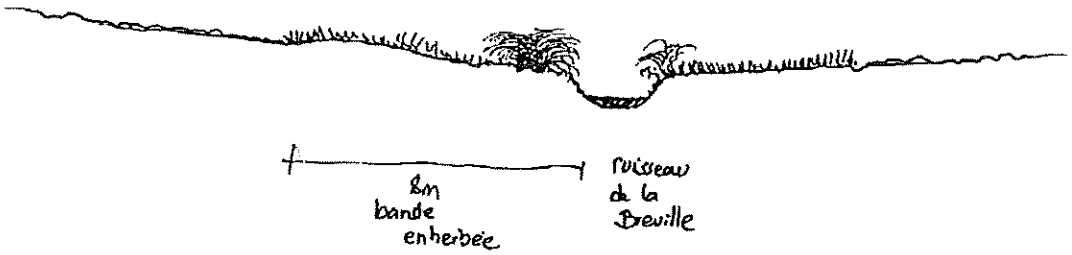
18 Avril 2011
Vareilles

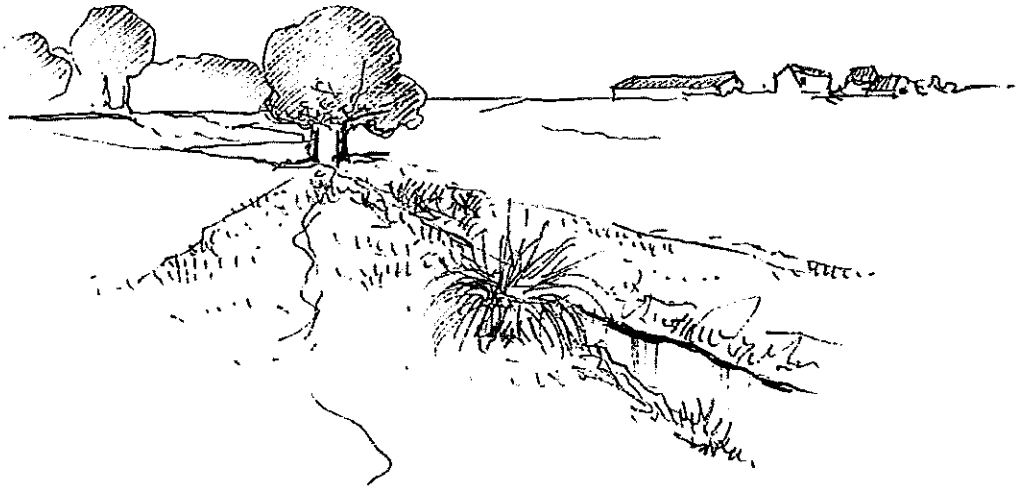
belle vue depuis le haut du cimetière sur les amples ondulations du plateau sostranien. Le bourg domine doucement l'horizon. Le vallon de la Breuil s'infléchit insensiblement. Le futur quartier devra subtilement souligner ce trait de relief.

Au delà, une digue enherbée franchit le vallon et arrête les eaux en un petit étang ourlé de grands arbres. La grande culture qui s'annonce épargne ce petit site qui naturellement pourrait devenir un lieu de promenade, de détente et de contemplation pour les habitants de Vareille.

Chênes
frênes,
châtaignier...
(à boules)

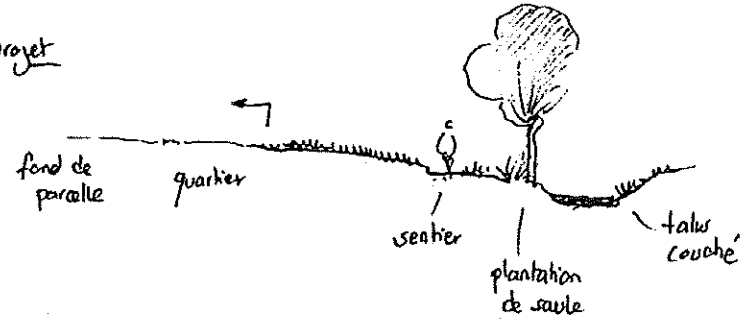
18 Avril 2011
Vareilles





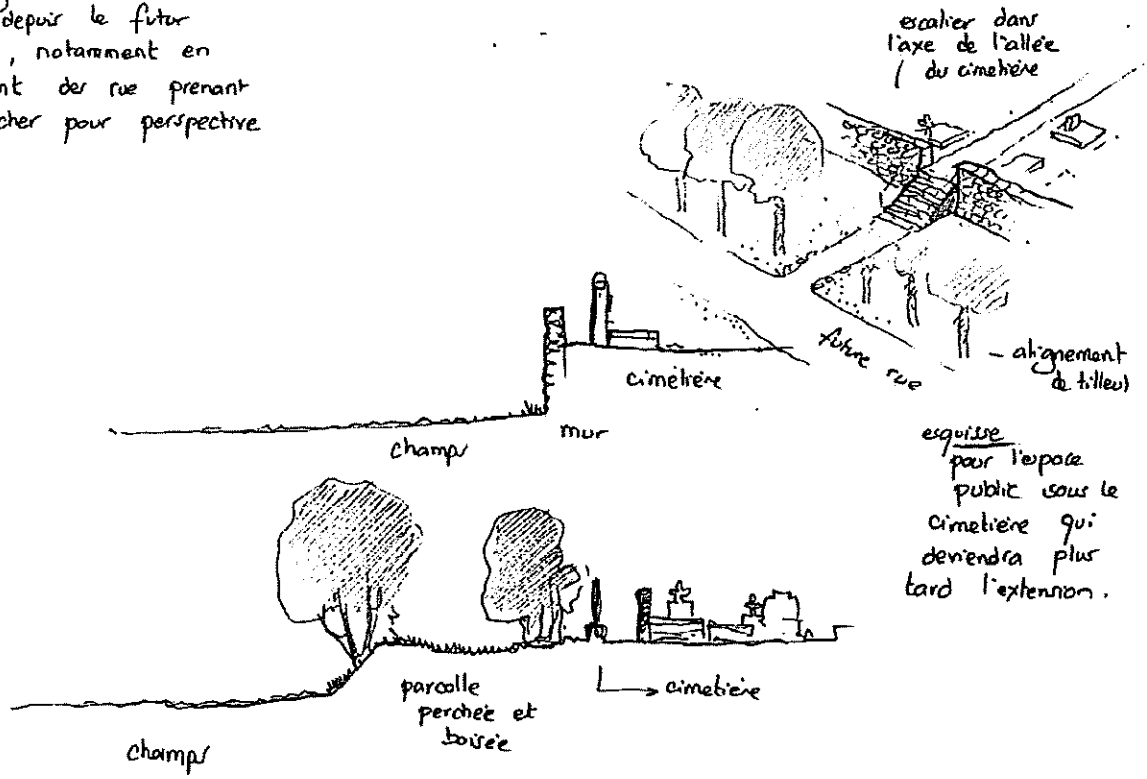
Dans le fond de ce
doux vallon, le ruisseau de
la Breville se gaine de bandes
enherbées salvatrices pour la qualité
des eaux. Les abords du cour d'eau
méritent attention et traitement pour
en faire demain une belle promenade

Coupe projet



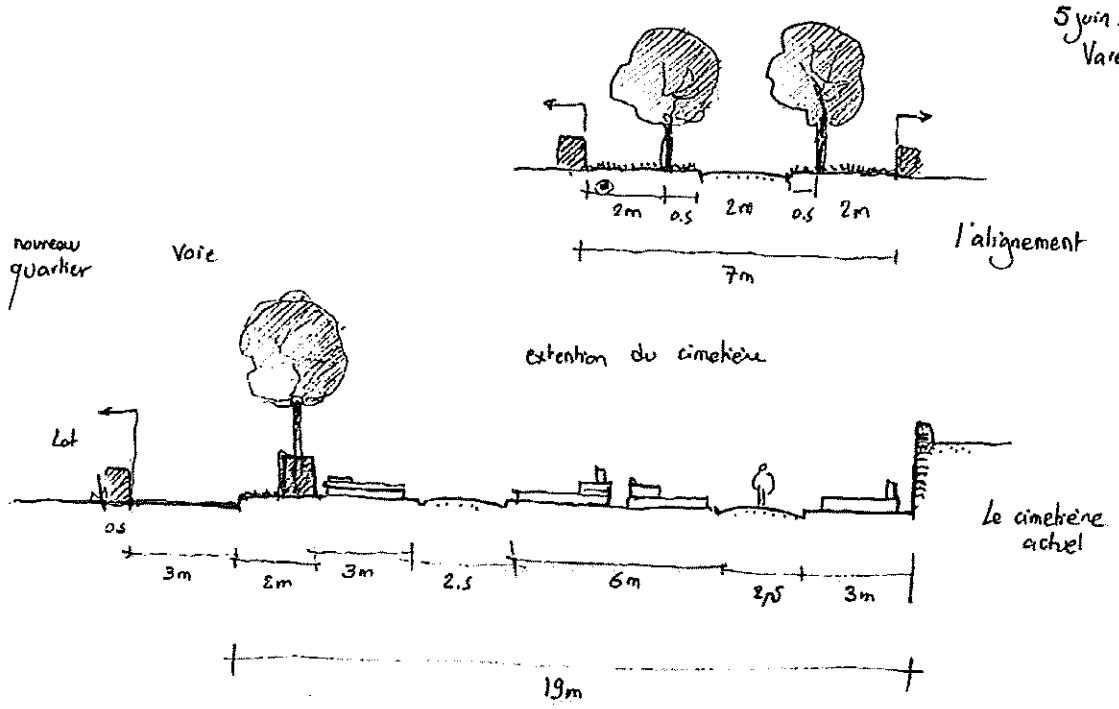
18 Avril 2011
Vareilles

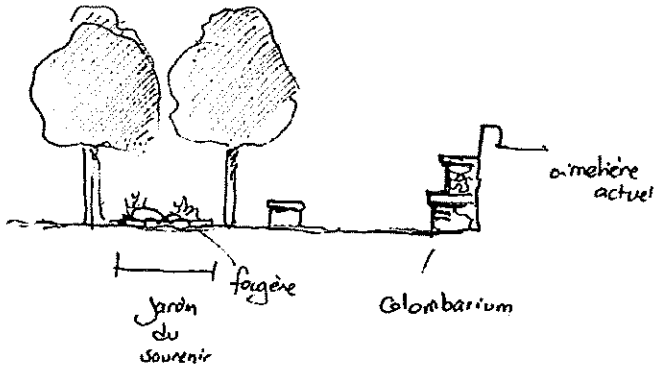
celle belle silhouette du bourg est à mettre en scène depuis le futur quartier, notamment en composant des rue prenant le clocher pour perspective

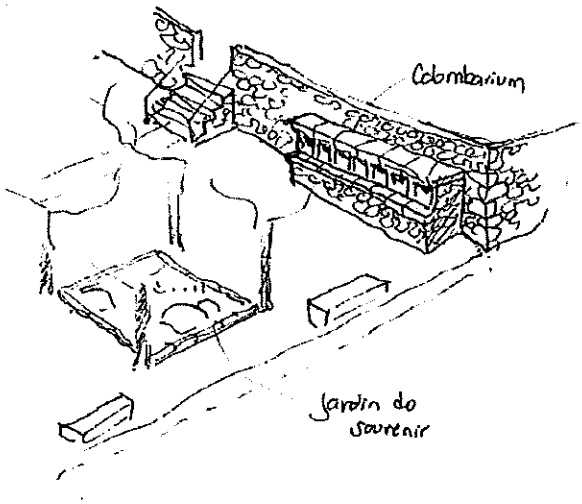


esquisse pour l'espace public sous le cimetière qui deviendra plus tard l'extension.

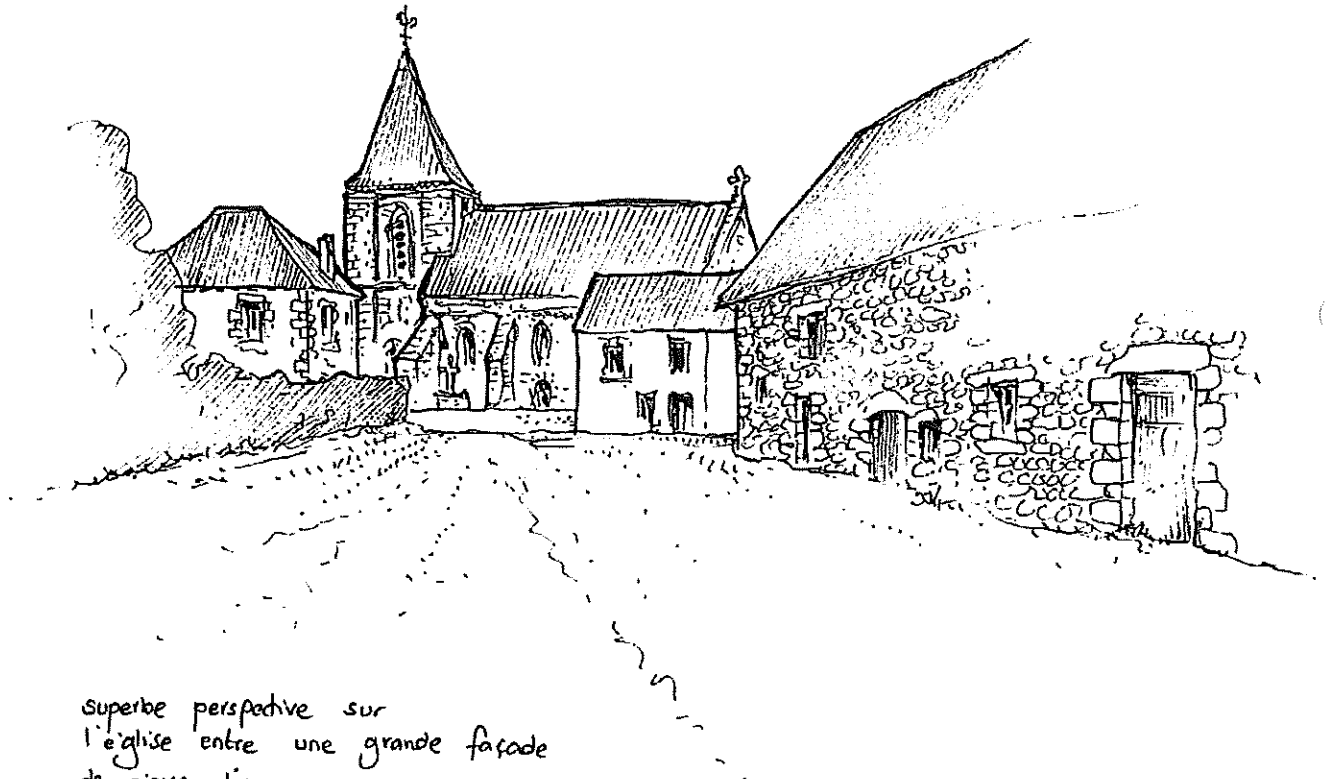
5 juin 2011
Vareilles



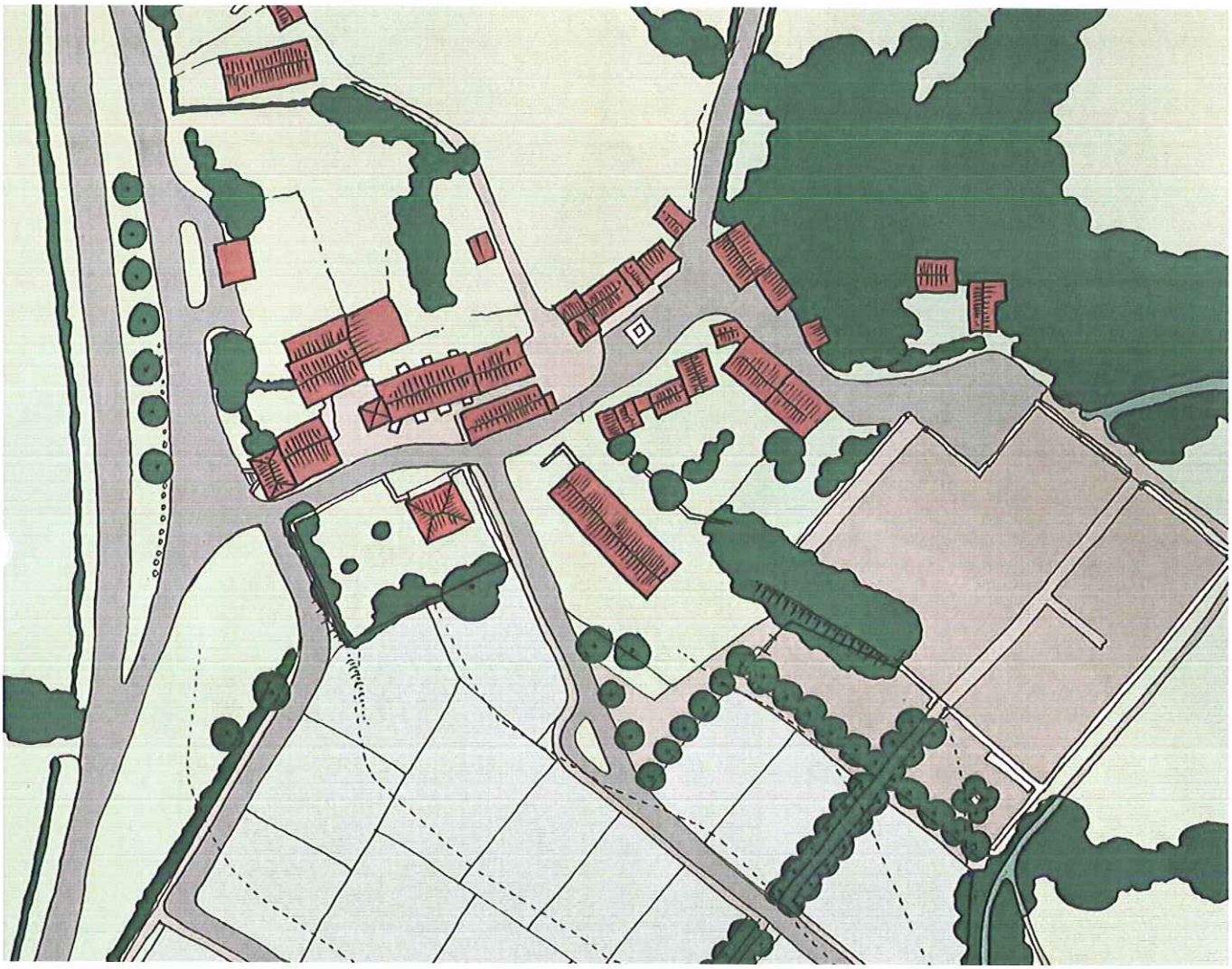


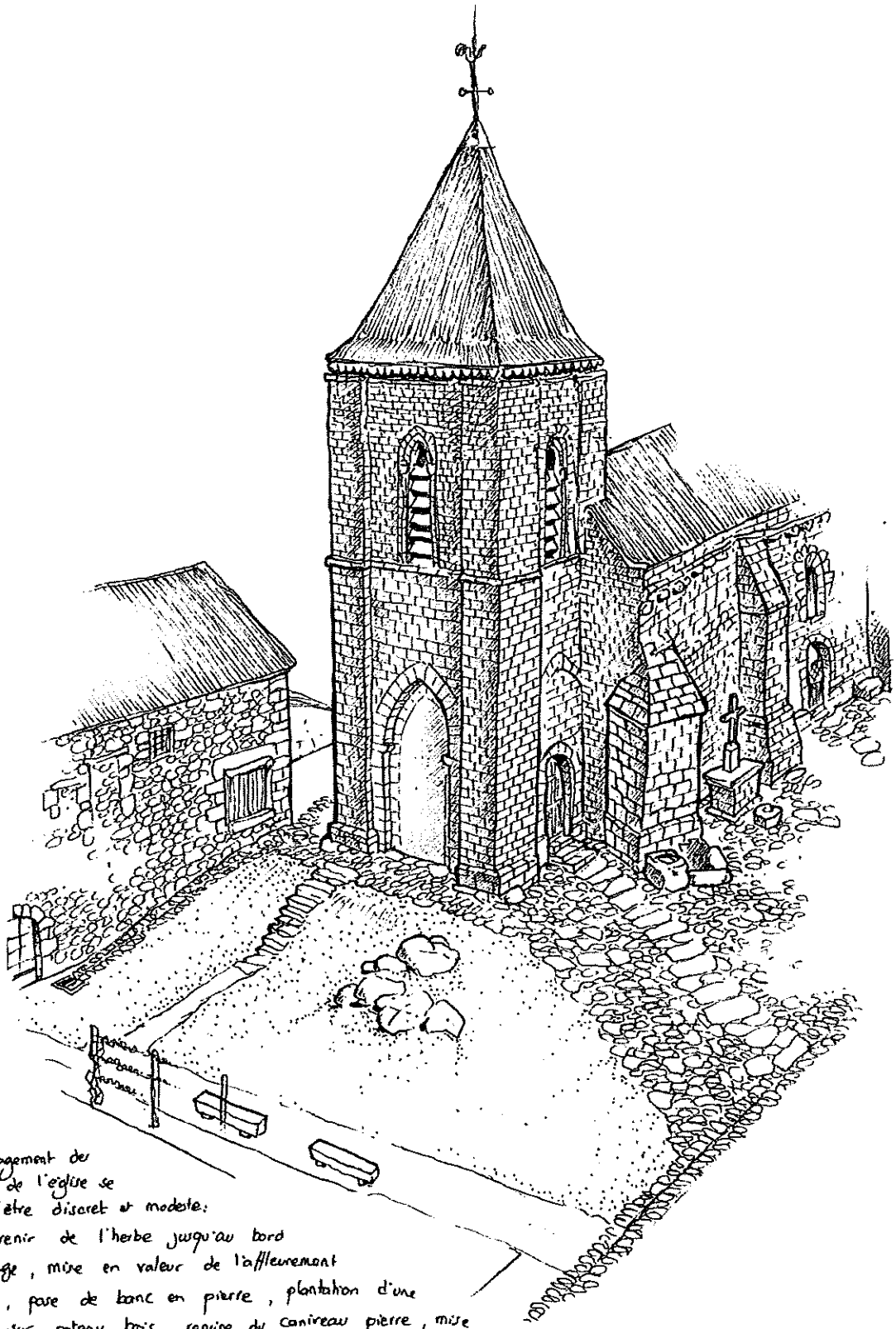


18 Avril 2011
Vareilles



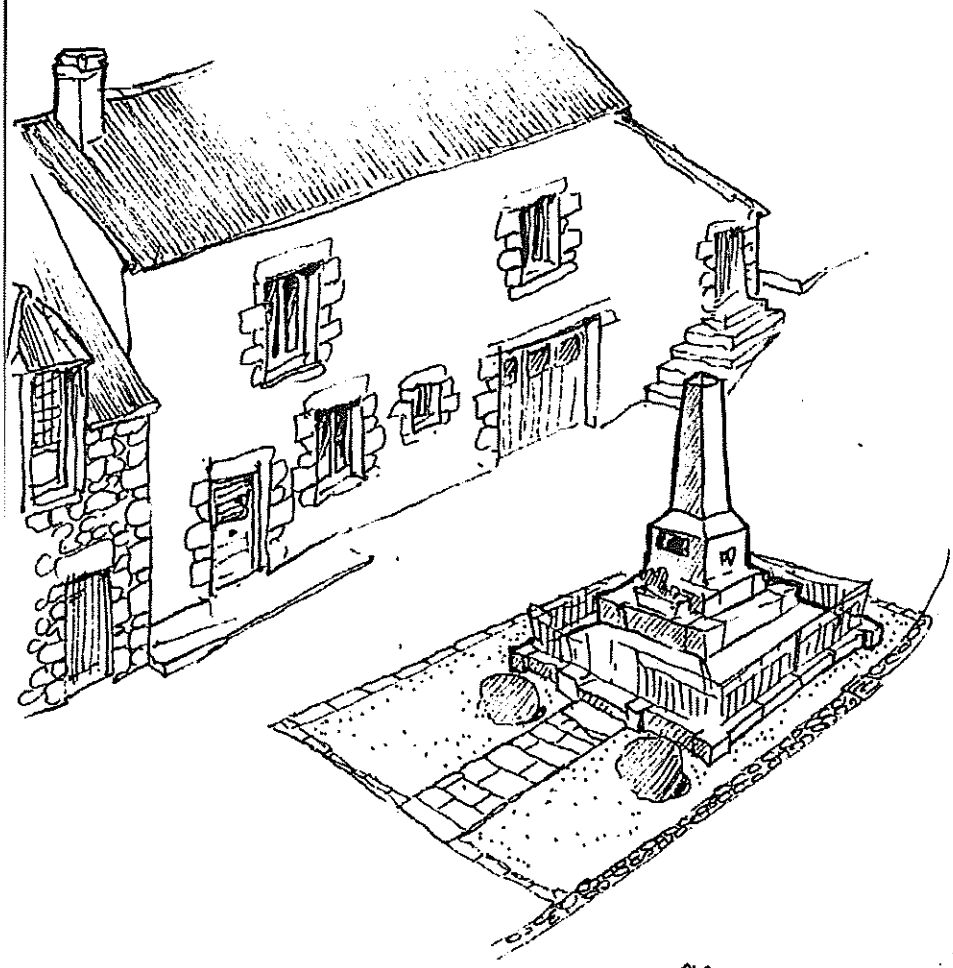
superbe perspective sur
l'église entre une grande façade
de pierre d'une grange et un jardin
d'une maison bourgeoise. Cet axe s'impose
naturellement pour devenir l'une des rues
permettant d'accéder au quartier. Cette
relation directe, à la fois physique et visuelle
est l'une des conditions pour faire participer
la future extension urbaine à la Composition
du bourg et ne pas en faire une poche
isolée et cloisonnée.





Vbreiller
L'aménagement des abords de l'église se doit d'être discret et modeste: faire venir de l'herbe jusqu'au bord du dallage, mise en valeur de l'affleurement rocheux, pose de banc en pierre, plantation d'une treille sur poteau bois, reprise du caniveau pierre, mise en place d'un cheminement confortable en grosser dalles de récupération.

18 Avril 2011
Vareilles



rue

Esquisse pour
accompagner le monument
aux morts et donner plus
de chaleur et de qualité
à la place : un tapis vert de
pelouse cadrée par une ligne
de dalles de granite, une allée
dallée mène au portillon.
Le caniveau béton est remplacé
par un caniveau de pavé pierre
au droit du rectangle d'herbe