COMMUNE DE BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
17 décembre 2003	12 décembre 2012	3 avril 2013	3 décembre 2014





Service Urbanisme de Barbezieux Saint-Hilaire

	LES 2	ZON	ES '	1AU	1
SCHEMAS D	'AMEI	NAG	EMI	ENT	•

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS (PLACETTES PLANTEES, AIRES DE JEUX, ESPACES BOISES TAMPONS)
POURRA AINSI ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE D'ESPACE, LA COMMUNE DE BARBEZIEUX SOUHAITE PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT ET UNE OCCUPATION ÉCONOME DES ZONES A URBANISER.

LES SCHEMAS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES 1AU OU AUTRES SECTEURS PERMETTENT DE RATIONALISER ET D'OPTIMISER L'IMPLANTATION DU BATI.

ON RECHERCHE ÉGALEMENT UNE COHÉRENCE DE LA DESSERTE DE CES ZONES ET DE L'ORGANISATION VIAIRE, EN EVITANT NOTAMMENT LES VOIES EN IMPASSE.

MODALITES D'APPRECIATION DE LA CONFORMITE DES PROJETS AUX ORIENTATIONS

Les schémas d'aménagement sont des esquisses qui fixent les orientations générales de l'aménagement du secteur mais peuvent faire l'objet d'adaptations lors de la réalisation du projet.

- Les accès portés aux plans sont imposés, mais leur localisation peut être adaptée.
- Principe de desserte principale : Il vise à garantir une desserte rationnelle de la zone en évitant au maximum les culs-de-sac. Il peut faire l'objet d'adaptations dans son tracé.
- Principe de desserte secondaire: Le maillage à l'intérieur des quartiers pour desservir les zones d'habitat se fait à partir de voies secondaires qui offrent des usages partagés (véhicules / piétons / cycles). Leur mise en œuvre dépend du programme; elles ne sont pas obligatoires mais sont vivement recommandées pour créer un système de relation entre quartiers conviviaux.
- On privilégiera un accompagnement des voies de desserte par des arbres.
- Les voies à sens unique: Les voies qui seront définies à sens unique, lors de la réalisation du programme d'aménagement, pourront présenter une largeur d'emprise moindre que celle imposée pour la voirie intermédiaire.
- Les liaisons douces : L'indication d'une « liaison douce à conserver ou à créer » aux schémas d'aménagement implique l'obligation :
 - de maintien de la liaison douce lorsqu'elle est existante,
 - de création d'une liaison douce, dans le cas contraire.

Dans le cas de projection de liaison douce, son tracé pourra faire l'objet d'adaptations pour tenir compte du projet retenu, dans l'esprit de la cohérence et de la continuité avec les liaisons douces existantes.

- Emplacement réservé : Les emplacements réservés sont portés à titre indicatif aux schémas d'aménagement et figurent au plan de zonage avec mention de l'objet et du bénéficiaire.
- Espace végétalisé (enherbé et/ou planté) à créer : Obligation de maintien d'un espace végétalisé, qui sera, au choix de l'aménageur, enherbé et / ou planté, sur l'emprise de la légende portée aux schémas d'aménagement. On évitera au maximum la minéralisation de ces espaces, sauf pour la création d'accès, lorsqu'ils sont autorisés.
- Eléments végétaux à conserver ou à créer : Obligation de conserver les haies, mails et végétation ligneuse existants à l'emplacement de la légende « Eléments végétaux à conserver ou à créer » portés aux schémas d'aménagement. Ils constituent un espace tampon, une barrière visuelle ou une transition avec les secteurs contigus, qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains. Ils ont un rôle en terme de qualité paysagère et / ou de circulation de la faune (corridors biologiques). En l'absence d'espace planté. l'aménageur a l'obligation d'aménager des plantations, sous la forme de haie, de bosquet...

1.Zones 1AU: Zones d'extension à vocation d'habitat

Situation des zones 1AU

Les zones 1AU:

- Zone 1AU n°1 : Le Parc

- Zone 1AU n°2 : Chez Bataille

- Zone 1AU n°3 : Les Alouettes - Pré Mandé

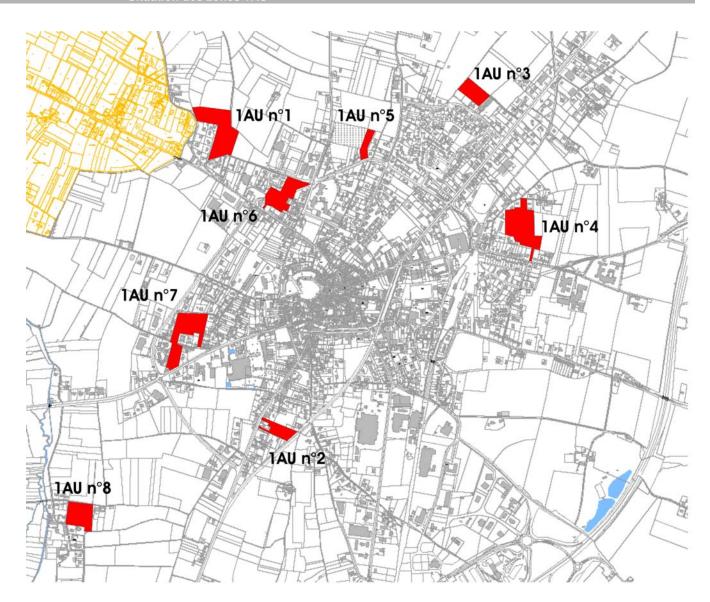
- Zone 1AU n°4 : Terres de la Prophète

- Zone 1AU n°5 : Les Renardières

- Zone 1AU n°6 : Les Granges

- Zone 1AU n°7 : Barbezieux ouest

- Zone 1AU n°8 : Saint-Hilaire



ZONE 1AU n°1: 3,05 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte :

L'organisation viaire proposée dans le schéma d'aménagement pourra faire l'objet d'adaptations. Toutefois, les principes suivants devront être respectés :

- Accès à la zone par le Chemin du Parc (et le CD n°44 qui traverse la zone) et la route de la Pallue à l'ouest
- Création d'une voie de desserte principale traversant la zone

Liaisons douces:

La création de liaisons douces est imposée entre la route de la Pallue et le chemin du Parc.

Préservation du paysage :

Le positionnement dans un contexte de transition entre espace bâti et espace agricole renforce la sensibilité de l'aménagement de la zone au niveau paysager. Les OAP imposent la création d'une bande végétale tampon le long de la frontière nord de la zone. De même, la densité minimale imposée sur la zone n'a pas été fixée à un seuil trop élevé afin de limiter l'impact paysager négatif qu'imposerait un front urbain trop dense. Des espaces végétalisés sont aménagés au sein de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval. Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en

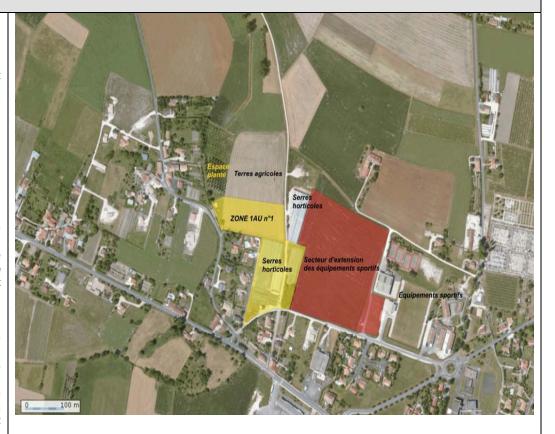
En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

Le bassin, qu'il soit de rétention ou d'infiltration, sera positionné comme présenté sur le schéma ci-dessous.

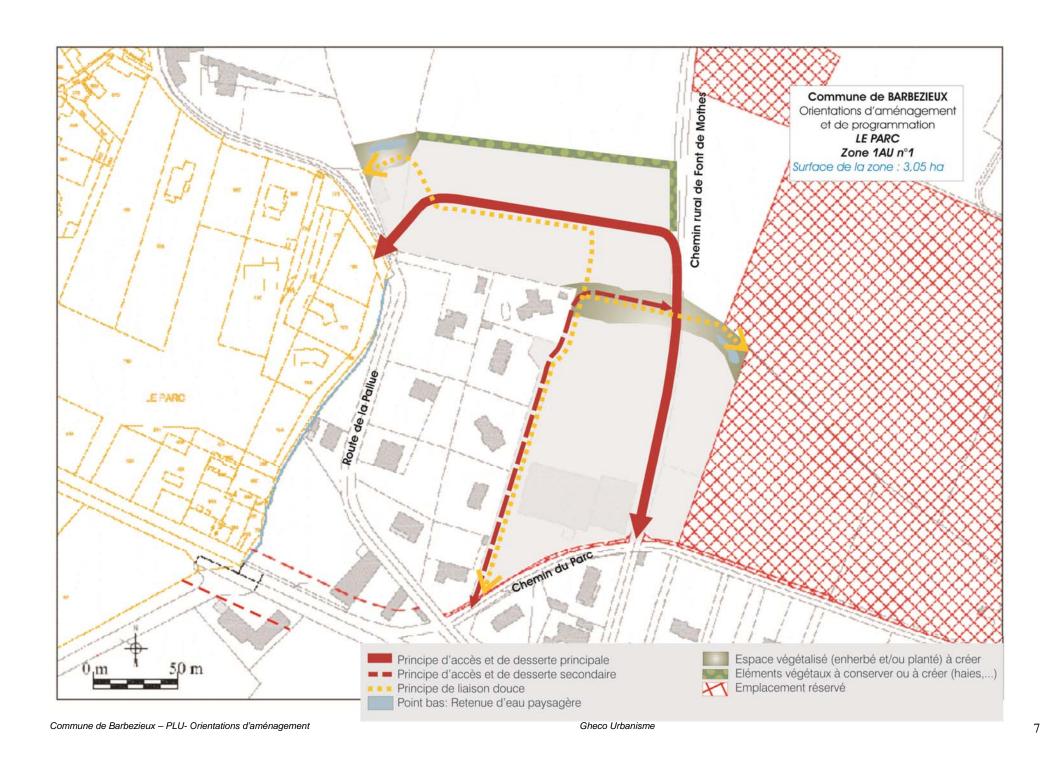
Typologie de l'habitat dans la zone 1AU n°1:

Densités moyennes minimales imposées : 12 logements/ha

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.



zone quartier	zonage	surface en hectare	Surface en hectare restante après prise en compte des 20% de surface en espace public	densité de logements minimale / ha	nombre de logements potentiels
Le Parc	1AU n°1	3,05	2,5	12	30



1AU n°2 - Chez Bataille: 0,84 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte :

Sont imposés :

- les entrées et sorties de la zone par la rue de la République ainsi que le cheminement en sens unique (entrée sud, sortie nord).
- l'organisation de la voirie structurante selon le schéma retenu.
- l'interdiction de créer un accès par l'Ouest et l'ancienne RN 10.

Liaisons douces:

Est imposée la création d'une liaison permettant de desservir l'intégralité de la zone. Le choix de la localisation est libre.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée entre la zone 1AU n°2 et l'ancienne RN10.

Gestion des eaux pluviales :

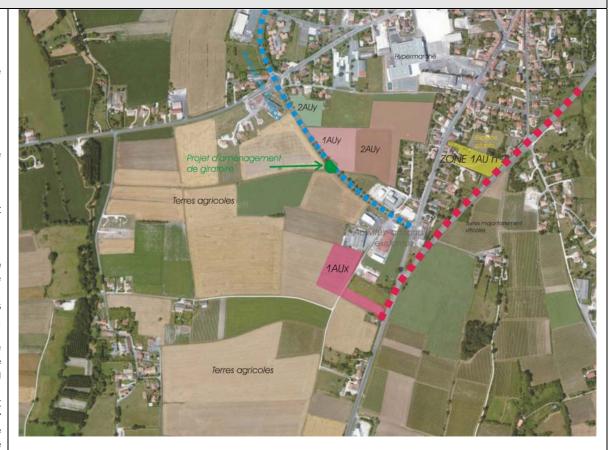
Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

La topographie nécessite toutefois de prendre en compte le ruissellement des eaux. La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet imposée par le règlement de la zone limitera les risques d'inondation par les eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des surfaces. Dans une même optique, les OAP imposent un bassin de gestion au point bas du site.

Le bassin, qu'il soit de rétention ou d'infiltration, sera positionné comme présenté sur le schéma ci-dessous.

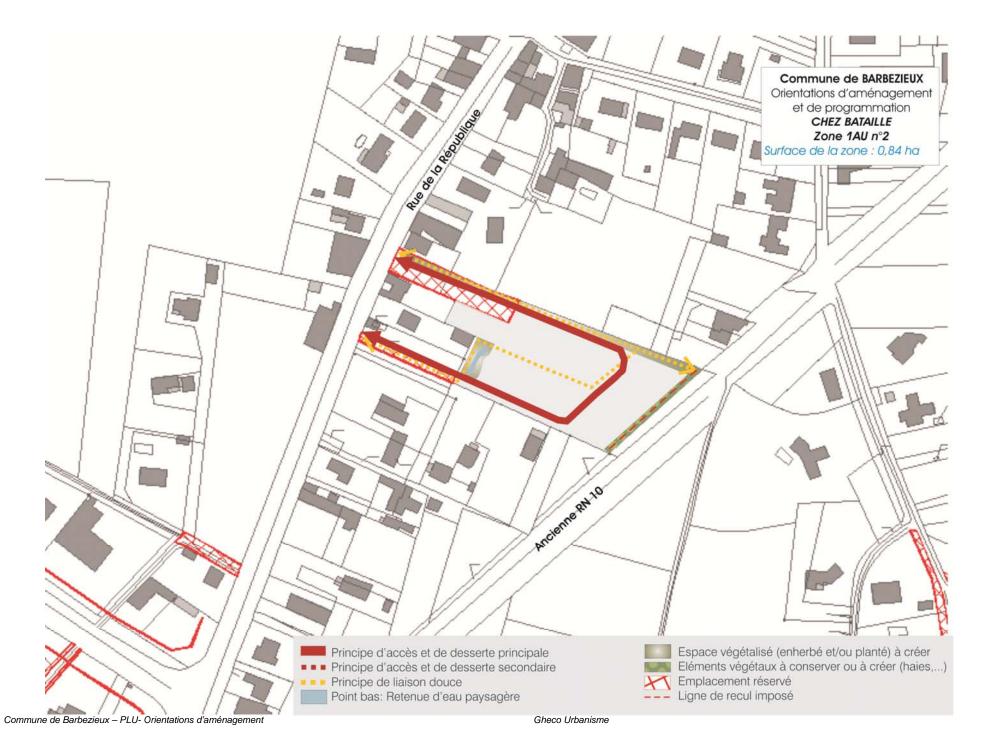


Typologie de l'habitat :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

Densités moyennes minimales imposées : 14 logements/hectare

			Surface en hectare restante		
			après prise en compte des 20%	densité de logements minimale /	nombre de logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	de surface en espace public)	ha	potentiels
Chez Bataille	1AU n°2	0,84	0,7	14	10



ZONE 1AU n°3: 1,17 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte:

Sont imposés :

- les accès et les principes de desserte portés au schéma page suivante
- Est imposée la création d'une liaison douce interne. Le choix de la localisation est libre.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée sur la frange nord et est de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet imposée par le règlement de la zone limitera les risques d'inondation par les eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des surfaces.

Typologie de l'habitat dans la zone 1AU n°3:

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

 Densités moyennes minimales imposées : 15 logements/hectare.



			Surface en hectare restante après		
			prise en compte des 20% de surface	densité de logements	nombre de logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	en espace public)	minimale / ha	potentiels
Les Alouettes – Pré Mandé	1AU n°3	1,2	0,9	15	14



ZONE 1AU n°4: 3 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès - desserte :

L'organisation viaire proposée dans le schéma d'aménagement pourra faire l'objet d'adaptations. Toutefois, les principes suivants devront être respectés :

- les entrées et sorties par la rue Maurice Guérive au sud et le chemin de Chez Raffenaud à l'est et au nord de la zone.

Liaisons douces:

Est imposée la création d'une liaison douce interne. Le choix de sa localisation est libre.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée sur la frange est de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

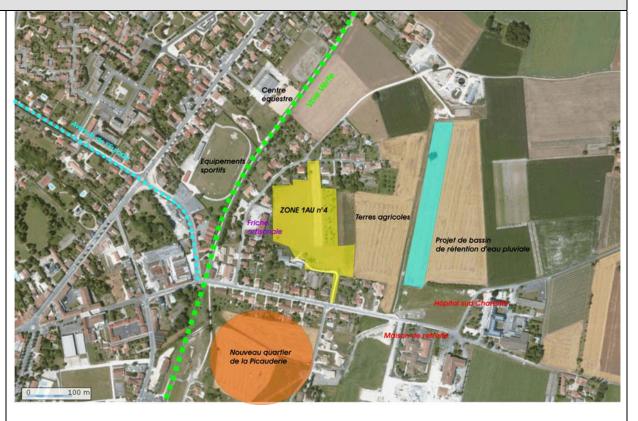
En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

Le bassin, qu'il soit de rétention ou d'infiltration, sera positionné comme présenté sur le schéma ci-dessus. Les OAP imposent à ce titre un espace de gestion des eaux pluviales sur le point bas, situé au cœur du site.

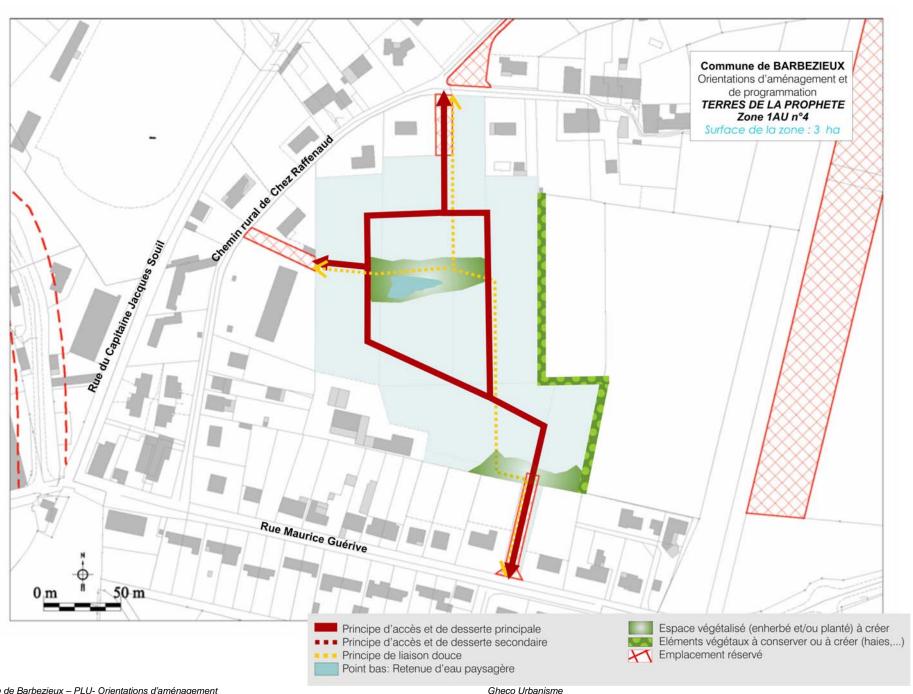
Typologie de l'habitat :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

 Densités moyennes minimales imposées : 20 logements/hectare



			Surface en hectare restante après		nombre de
			prise en compte des 20% de		logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	surface en espace public)	densité de logements minimale / ha	potentiels
Terres de la Prophète	1AU n°4	3	2,4	20	48



ZONE 1AU n°5 0,6 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte :

Sont imposés :

- les entrées par le chemin du Pas de Vignault et sorties par le boulevard de l'Europe.
- l'organisation de la voirie structurante selon le schéma retenu.
- les principes de liaisons douces internes.

Liaisons douces:

Création d'une liaison douce orientée nord-sud, interne à la zone. Le choix de la localisation est libre.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée sur la frange nord de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

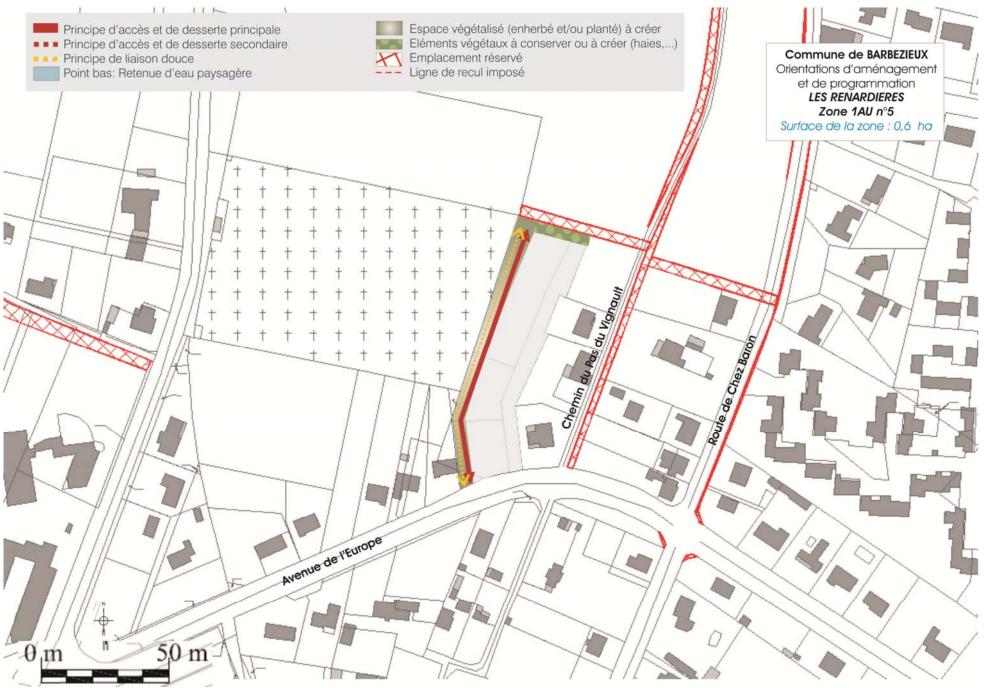
Typologie de l'habitat dans la zone 1AU n°5 :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

• Densités moyennes minimales imposées : 15 logements/hectare



			Surface en hectare restante après		nombre de
			prise en compte des 20% de		logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	surface en espace public)	densité de logements minimale / ha	potentiels
Les Renardières	1AU n°5	0,6	0,5	15	8



ZONE 1AU n° 6: 1,9 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte :

Sont imposés :

- pour la partie située au nord de l'avenue de l'Europe : les accès individuels groupés depuis l'avenue de l'Europe et depuis le chemin du Parc.
- pour la partie située au sud de l'avenue de l'Europe: le principe de desserte principal est imposé, à savoir l'accès à la zone depuis l'avenue Vergne et la sortie de la zone sur l'avenue de l'Europe.

Liaisons douces:

Le principe de liaison douce porté au schéma page suivante est imposé.

Préservation du paysage :

Alignement d'arbres le long de l'avenue de l'Europe. L'emplacement des espaces végétalisés est imposé.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

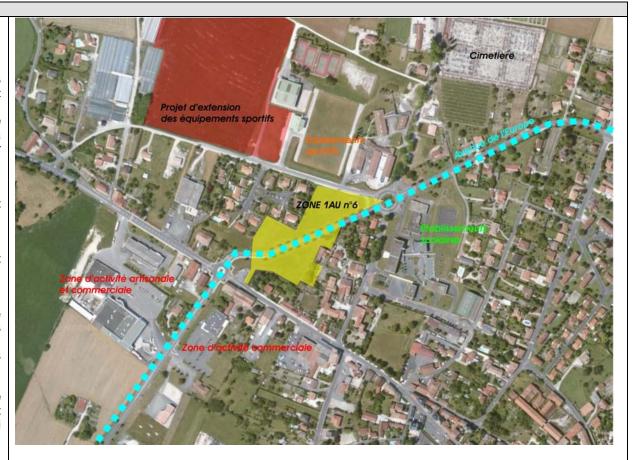
Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

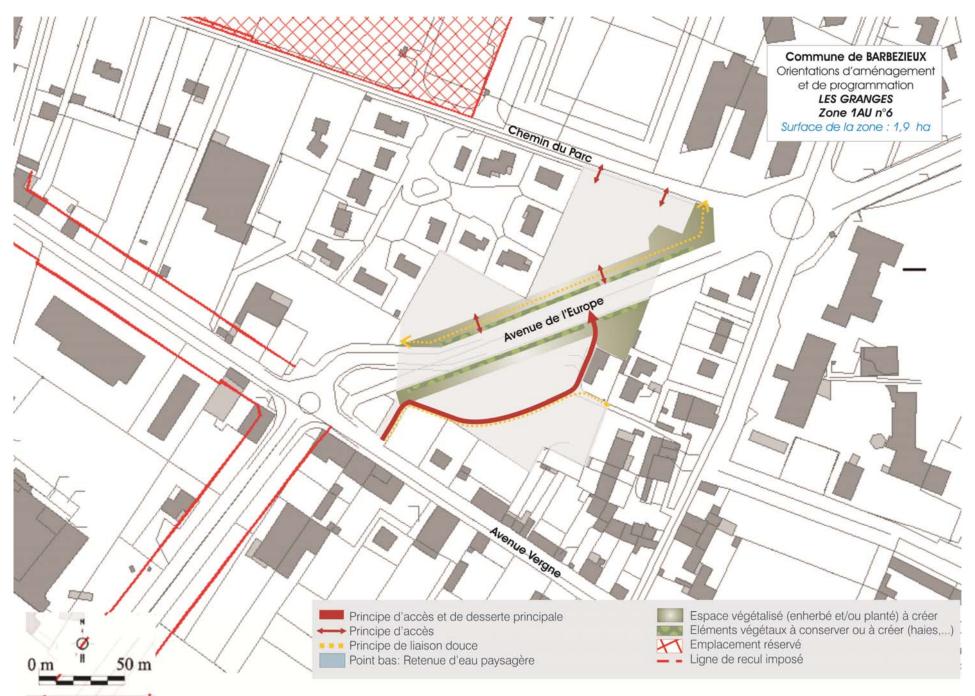
Typologie de l'habitat :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

• Densités moyennes minimales imposées : 13 logements/hectare



			Surface en hectare restante après		nombre de
			prise en compte des 20% de		logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	surface en espace public)	densité de logements minimale / ha	potentiels
Les Granges	1AU n°6	1,9	30% espace public : 1,3	13	17



ZONE 1AU n°7: 2,65 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès - desserte :

L'organisation viaire proposée dans le schéma d'aménagement pourra faire l'objet d'adaptations. Toutefois, les principes suivants devront être respectés :

- la voirie structurante devra permettre de relier le chemin de Pierre Brune et la rue du Commandant Foucaud dans la partie sud de la zone :
- l'accès à la partie nord de la zone se fait depuis le chemin de Pierre Brune.

Liaisons douces:

Est imposée la création de liaisons douces internes.

Préservation du paysage :

Préservation de la haie existante sur la frange est de la partie sud de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

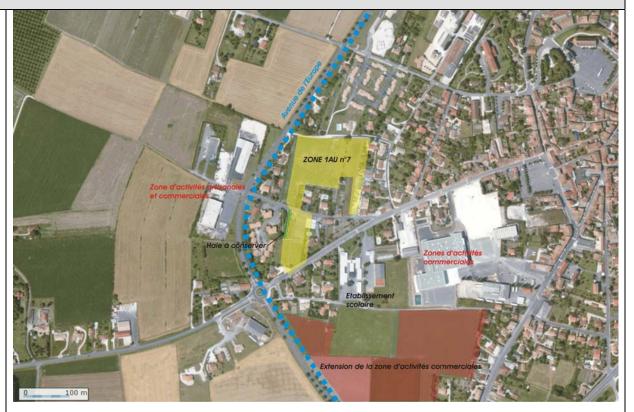
En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

Les bassins, qu'ils soient de rétention ou d'infiltration, seront positionnés comme présentés sur le schéma ci-dessous.

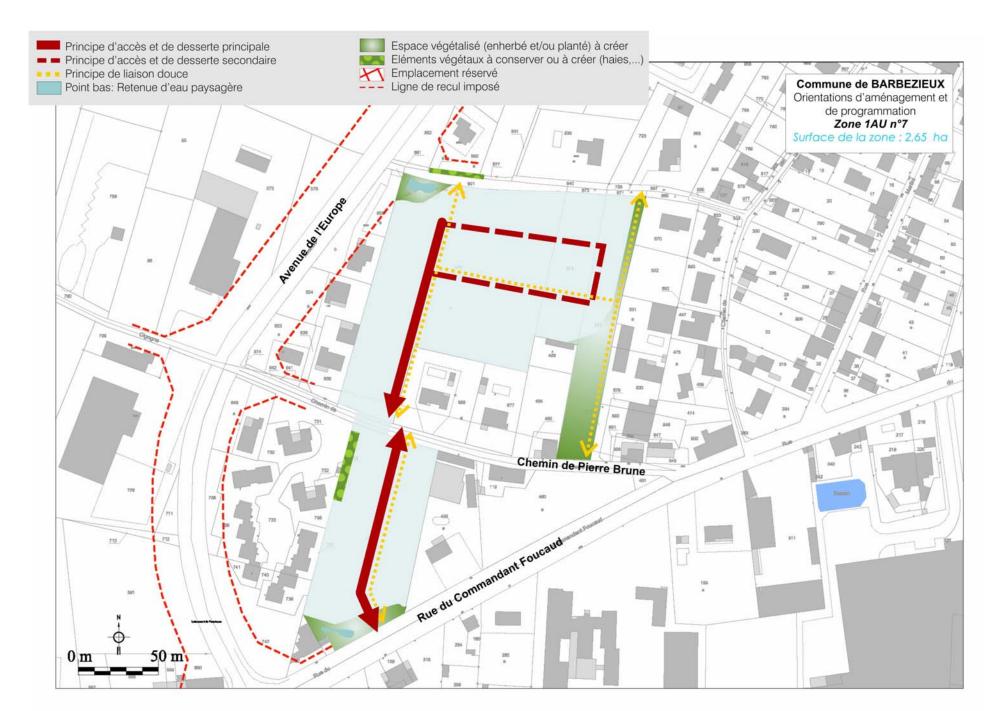
Typologie de l'habitat :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

Densités moyennes minimales imposées : 16 logements/ha



			Surface en hectare restante après		nombre de
			prise en compte des 20% de		logements
zone quartier	zonage	surface en hectare	surface en espace public)	densité de logements minimale / ha	potentiels
Barbezieux - Ouest	1AU n°7	2,6	2,1	16	34



ZONE 1AU n°8: 1,64 ha

EXPLICITATION DES ORIENTATIONS GRAPHIQUES:

Accès – desserte :

Sont imposés :

- l'organisation de la voirie structurante selon le schéma retenu.
- les principes de liaisons douces internes.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée sur les franges nord et est de la zone.

La zone est située à l'extrémité nord-est du bourg de Saint-Hilaire. Son exposition depuis le nord est particulièrement forte. L'aménagement de la zone, en dehors d'une densité relativement basse, doit être accompagné d'un traitement paysager de qualité. Cela passe notamment par la plantation d'une trame arborée sur la frange nord de la zone.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).

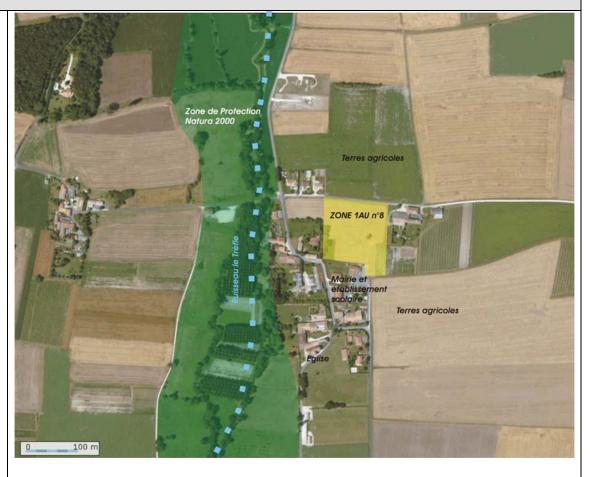
La gestion des eaux pluviales sera quant à elle pensée et réalisée à l'échelle de la zone, ce qui favorisera une gestion qualitative et quantitative efficace et raisonnée.

Aucune pollution des eaux ou détérioration de la qualité des milieux N2000 n'est donc à craindre.

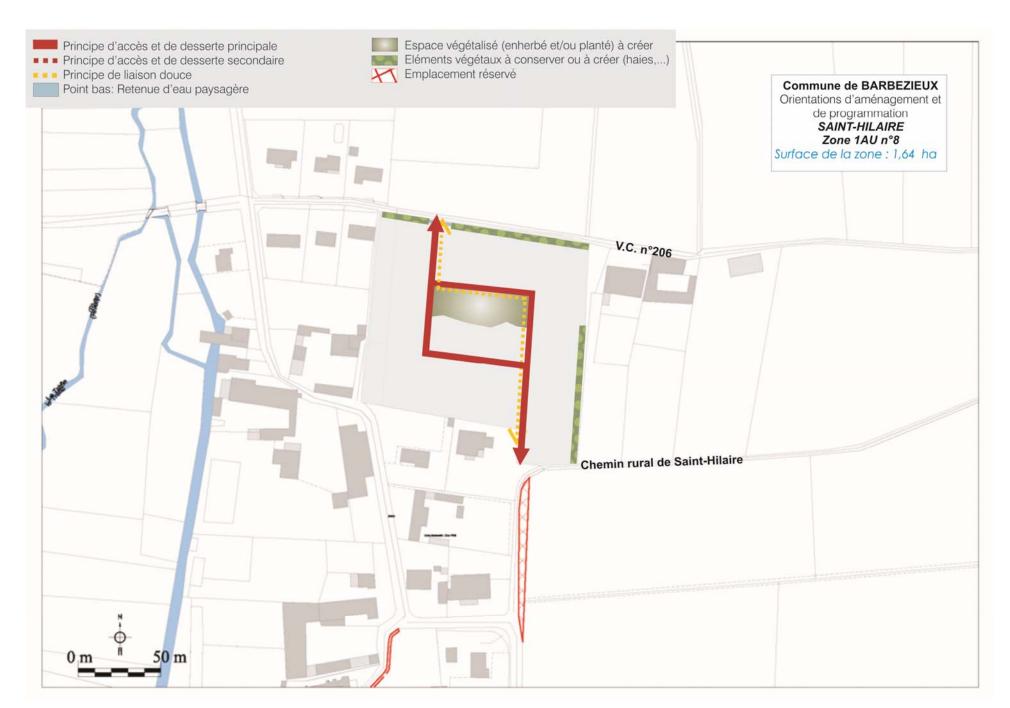
Typologie de l'habitat :

L'habitat sera essentiellement de type habitat individuel ou individuel groupé.

• Densités moyennes minimales imposées : 10 logements/hectare



zone quartier	zonage	surface en hectare	Surface en hectare restante après prise en compte des 20% de surface en espace public)	densité de logements minimale / ha	nombre de logements potentiels
Saint-Hilaire	1AU n°8	1,6	1,3	10	13

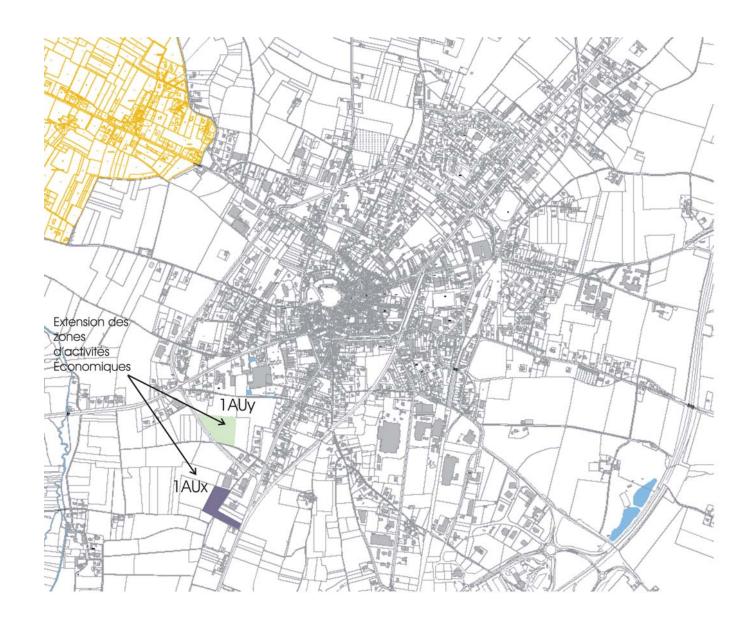


2. Zone 1AUx-1AUy : Zone d'extension à vocation économique

Situation des zones 1AU

Les zones 1AU:

- Zone 1AUX : Les Combes
- Zone 1AUy



ZONE 1AUX: 1,59 ha

La vocation de la zone est définie dans le Règlement : accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.

Accès et desserte :

L'organisation viaire proposée dans le schéma d'aménagement pourra faire l'objet d'adaptations. Toutefois, les principes suivants devront être respectés :

- Accès principal par le chemin de la Beurgade.
- Création d'une voie de desserte principale traversant la zone.

Implantation du bâti:

L'implantation du bâti et l'orientation sont imposés afin de garantir une homogénéité du front bâti.

Les constructions devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies sur au moins les 2/3 de la façade.

Préservation du paysage :

Une bande végétale tampon devra être plantée sur les franges sud et est de la zone. Voie de desserte principale accompagnée d'une bande végétalisée

Gestion des eaux pluviales :

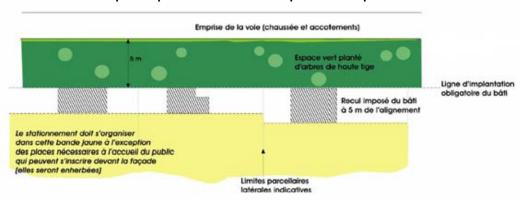
Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

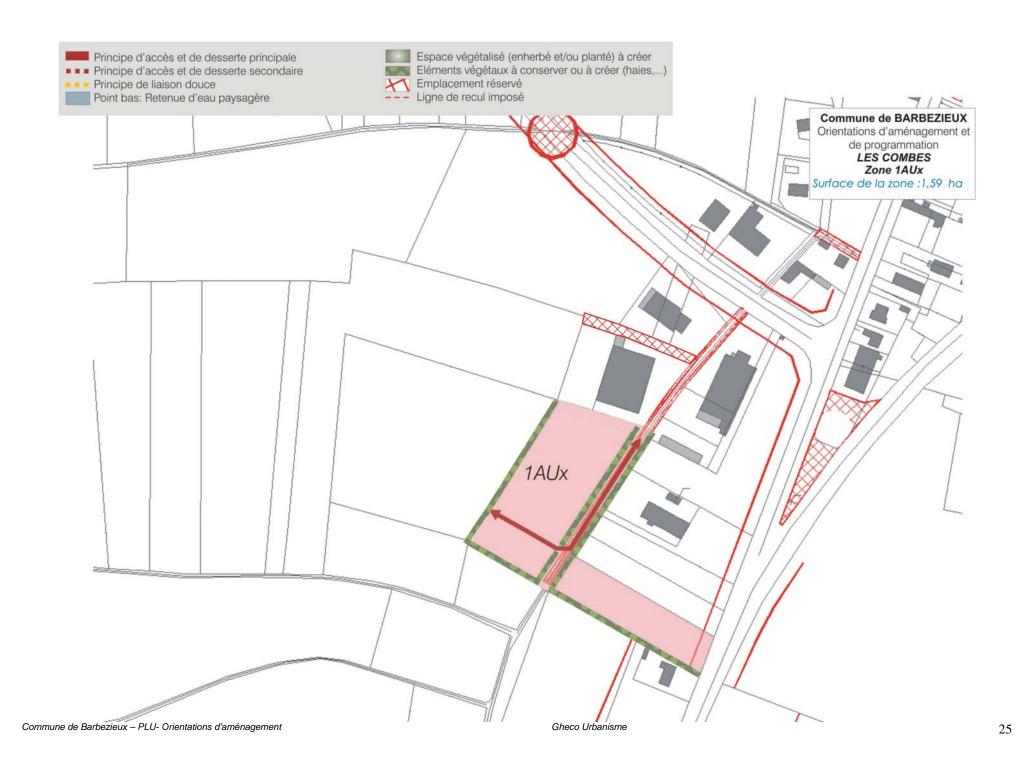
Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).



Principe d'implantation du bâti : coupe schématique indicative





ZONE 1AUy : 2,1 ha

La vocation de la zone est définie dans le Règlement : accueil d'activités artisanales et commerciales compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat

Accès et desserte :

L'accès à la zone se fera depuis le giratoire aménagé au niveau de l'avenue de l'Europe (emplacement réservé n°23).

Préservation du paysage :

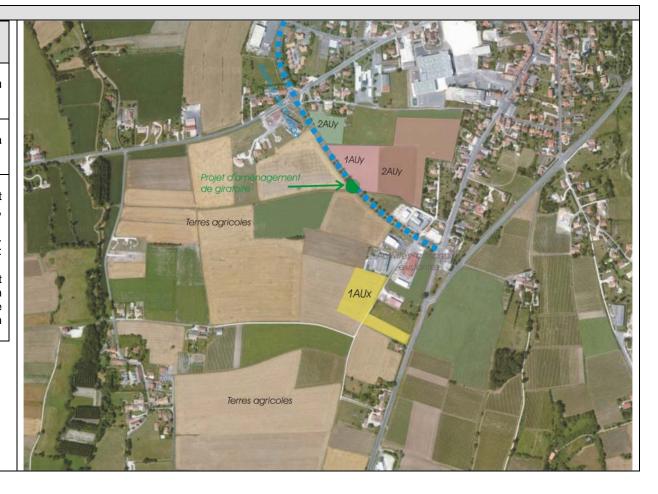
L'alignement d'arbres le long de l'avenue de l'Europe sur la façade sud de la zone doit être préservé.

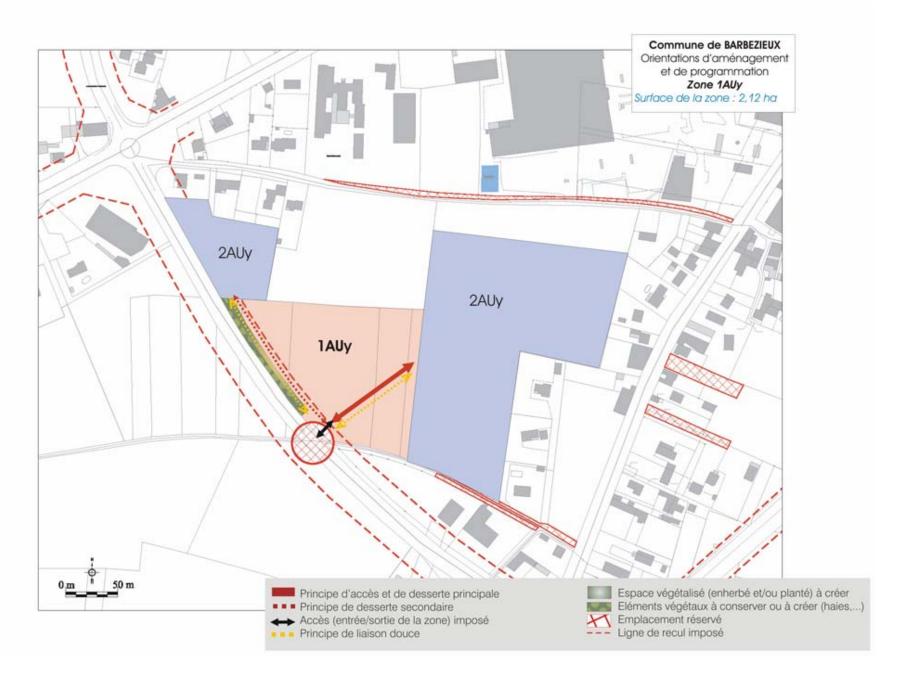
Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette du projet de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

Si cela est techniquement possible, l'infiltration sera privilégiée. Des ouvrages superficiels et paysagers seront ainsi mis en place : noues, bassin d'infiltration.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).





ELEMENTS DE PROGRAMMATON RELATIFS À LA DEFENSE INCENDIE

Pour les zones à urbaniser, la défense incendie sera à la charge du lotisseur : installation de borne incendie ou de réserve incendie.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES 1AU ET 2AU

Zone d'extension à vocation d'accueil d'habitat :

ZONE	S 1AU	ZONES 2AU		
Dénomination	Superficie (ha)	Dénomination	Superficie (ha)	
1 : Le Parc	3			
2 : Chez Bataille	0,9			
3 : Les Alouettes – Pré Mande	1,2			
4 : Terres de la Prophète	3			
5 : Les Renardières	0,6			
6 : Les Granges	1,9			
7 : Barbezieux ouest	2,6			
8 : Saint-Hilaire	1,6			
TOTAL	14,8			

Zone d'extension à vocation d'activités :

ZONE	S 1AU	ZONE	S 2AU
Dénomination	Superficie (ha)	Dénomination	Superficie (ha)
1AUx : Les Combes	1,6		
1AUy:	2,1	2AUy	3,7
TOTAL	3,7		3,7