

Commune de **VILLEBOIS LAVALETTE** (Charente)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 1
(Dossier justificatif – Pièce I)



**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation
en date du 9 septembre 2008**

Le Maire

Septembre 2008

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Elaboration	15-11-2002	05-07-2004	04-10-2005
Révision simplifiée n°1	05-11-2007	-	09-09-2008
Modification n° 1	05-11-2007	-	09-09-2008

SOMMAIRE

OBJET DE LA REVISION.....Page 02

TRADUCTION GRAPHIQUE DE LA REVISION.....Pages 03 à 06

- Espaces boisés classés existants et à créer

MODIFICATIONS

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTPages 07 à 15

- Développement urbain du site de « Chez Colombier »
- Développement urbain du site de « La Maison Blanche »
- Développement du site « Sigalaud – La Charsie »

OBJET DE LA REVISION

La révision simplifiée du P.L.U. de Villebois Lavalette porte sur la correction d'une erreur matérielle (article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme) liée à la traduction graphique erronée dans la représentation des Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques du P.L.U.

La révision simplifiée a donc pour objet :

- de préciser sur les documents graphiques des ruptures dans la trame des E.B.C. afin de permettre les accès nécessaires à la desserte des terrains ou des zones à urbaniser notamment dans les secteurs suivants :

➤ Zone IAU « Terres de la Maison Blanche »

Prévoir élargissement de la rupture de l'E.B.C. face à l'emplacement réservé n° 29 afin d'en améliorer l'accès.

➤ Zone IAU « Chez Colombier »

L'E.B.C. localisé en 2AU doit être localisé en 1AU le long de l'emplacement réservé n° 20. Trois ruptures sont prévues sur l'ensemble des 200 ml.

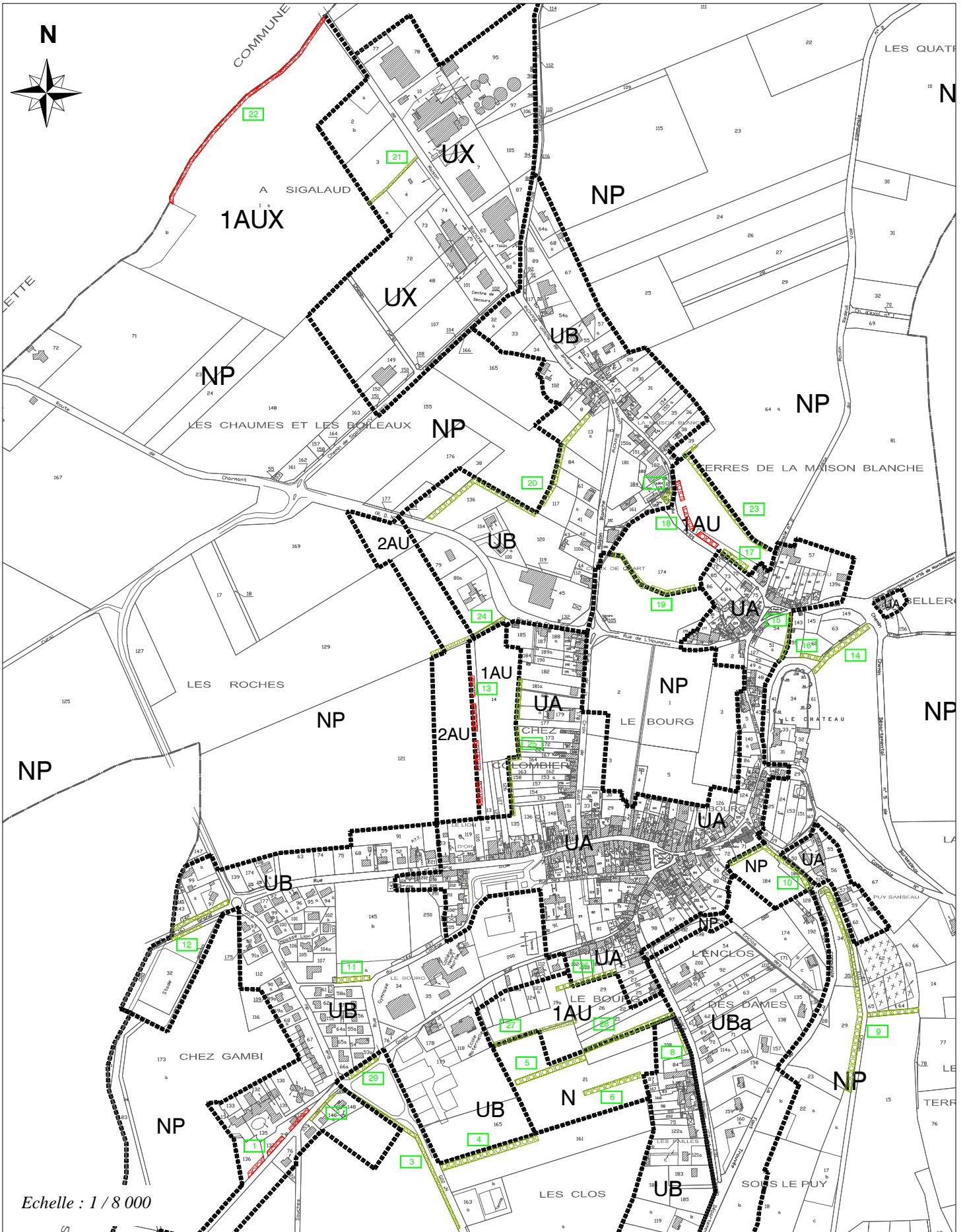
➤ Maison de retraite

Prévoir une rupture dans l'E.B.C. pour un accès éventuel.

➤ Zone IAUX « Sigalaud – La Charsie »

L'E.B.C. prévu dans le document graphique du P.L.U. approuvé avait pour objet de délimiter la zone et de marquer une transition avec l'espace agricole de la commune voisine Magnac Lavalette. Cependant, la représentation graphique de cet E.B.C. à l'intérieur de la zone relève d'une erreur de dessin qu'il conviendrait de corriger en reportant la trame de cet E.B.C. en limite communale.

- de préciser sur les documents graphiques la nature des E.B.C. existants et à créer selon qu'il s'agisse de haies ou d'alignements d'arbres. Chaque E.B.C. est repéré par un numéro. Un tableau inséré sur les plans de zonage rend compte de la nature des E.B.C.



EBC N° repéré sur plan zonage suite visite terrain	Nature végétation (haie, alignement arbres, bois etc...)	EBC à créer ou existant à protéger	Emprise EBC
1	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure
2	Allée de charmilles	EBC existant à protéger	1 m de part et d'autre axe des troncs
3	Alignement d'arbres	EBC existant à protéger	1 m de part et d'autre axe des troncs
4	Haie bocagère	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
5	Alignement d'arbres de haut jet	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
6	Alignement d'arbres de haut jet	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
7	Alignement de platanes	EBC existant à protéger	1,5 m de part et d'autre axe des troncs
8	Alignement de platanes	EBC existant à protéger	1,5 m de part et d'autre axe des troncs
9 (9a et 9b)	Alignement d'arbres	EBC existant à protéger	1,5 m de part et d'autre axe des troncs
10	Alignement de frênes	EBC existant à protéger	1 m de part et d'autre axe des troncs
11	Alignement de tilleuls	EBC existant à protéger	1 m de part et d'autre
12	Alignement de tilleuls	EBC existant à protéger	1,5 m de part et d'autre axe des troncs
13	Alignement d'arbres de haut jet	EBC à créer	1 m de part et d'autre
14	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure
15	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure

EBC N° repéré sur plan zonage suite visite terrain	Nature végétation (haie, alignement arbres, bois etc...)	EBC à créer ou existant à protéger	Emprise EBC
16	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure
17	Alignement d'arbres de haut jet	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
18	Alignement d'arbres de haut jet	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
19	Haie	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
20	Haie	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
21	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure
22	Haie	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
23	Haie	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
24	Haie	EBC existant à protéger	1 m depuis la limite extérieure
25	Alignement d'arbres	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
26	Haie	EBC à créer	1 m depuis la limite extérieure
27	Alignement d'arbres	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
28	Alignement d'arbres	EBC à créer	1 m de part et d'autre axe des troncs
29	Alignement d'arbres	EBC existant à protéger	1 m de part et d'autre axe des troncs

➤ MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Développement urbain du site de « Chez Colombier »

♦ *Au P.L.U. approuvé le 04 octobre 2005, l'Orientation d'Aménagement est définie de la façon suivante :*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Desserte de quartier. Il est nécessaire d'envisager un réseau de voies assez dense mais de petit gabarit pour distribuer ce futur quartier, le relier aux axes de desserte et optimiser l'usage du foncier.



Un réseau de chemins piétonniers assez dense doit être envisagé pour desservir de façon optimale le foncier mais aussi permettre les déplacements vers le centre bourg, tout proche. La rue de la Croix de Quart et la Grand Rue sont les « accroches » naturelles de ce nouveau quartier.



Il est nécessaire d'implanter des lignes végétales fortes le long des voies, le long des parcelles. Elles permettent d'inscrire ce nouveau quartier dans les lignes topographiques du paysage.



Des lieux publics doivent être prévus à l'échelle de ce quartier : espaces paysagers, lieux de rencontres, lieux ludiques, espace de stationnement.



L'ouverture à la construction doit être envisagée de façon progressive. Cette démarche favorise l'équilibre social du quartier et « l'accroche » urbaine et paysagère.

- Court terme


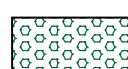



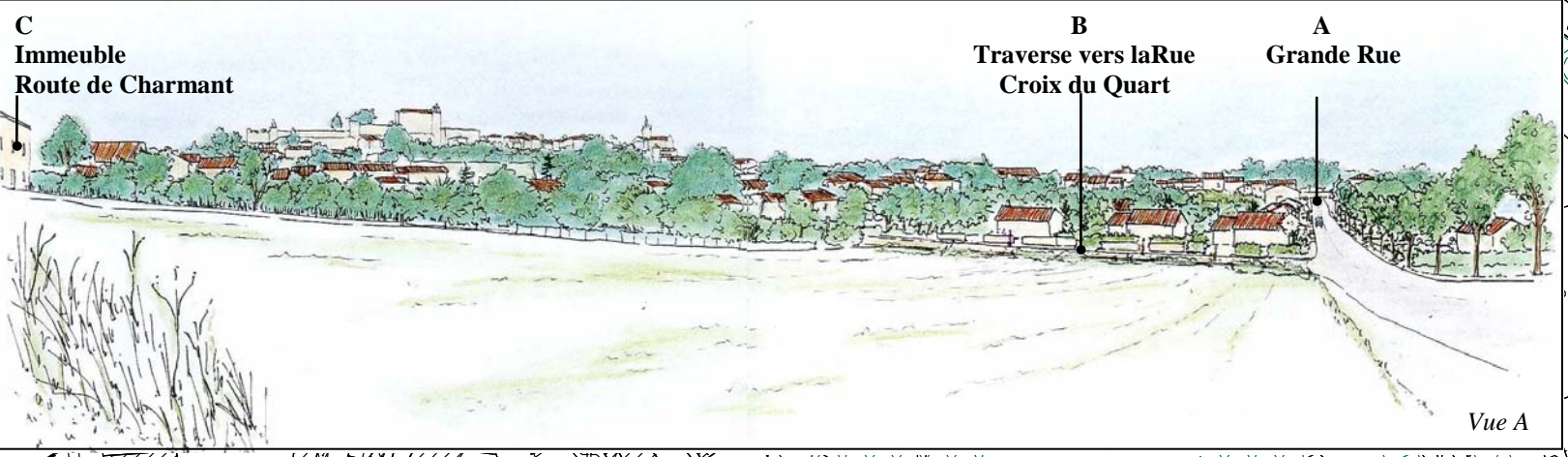
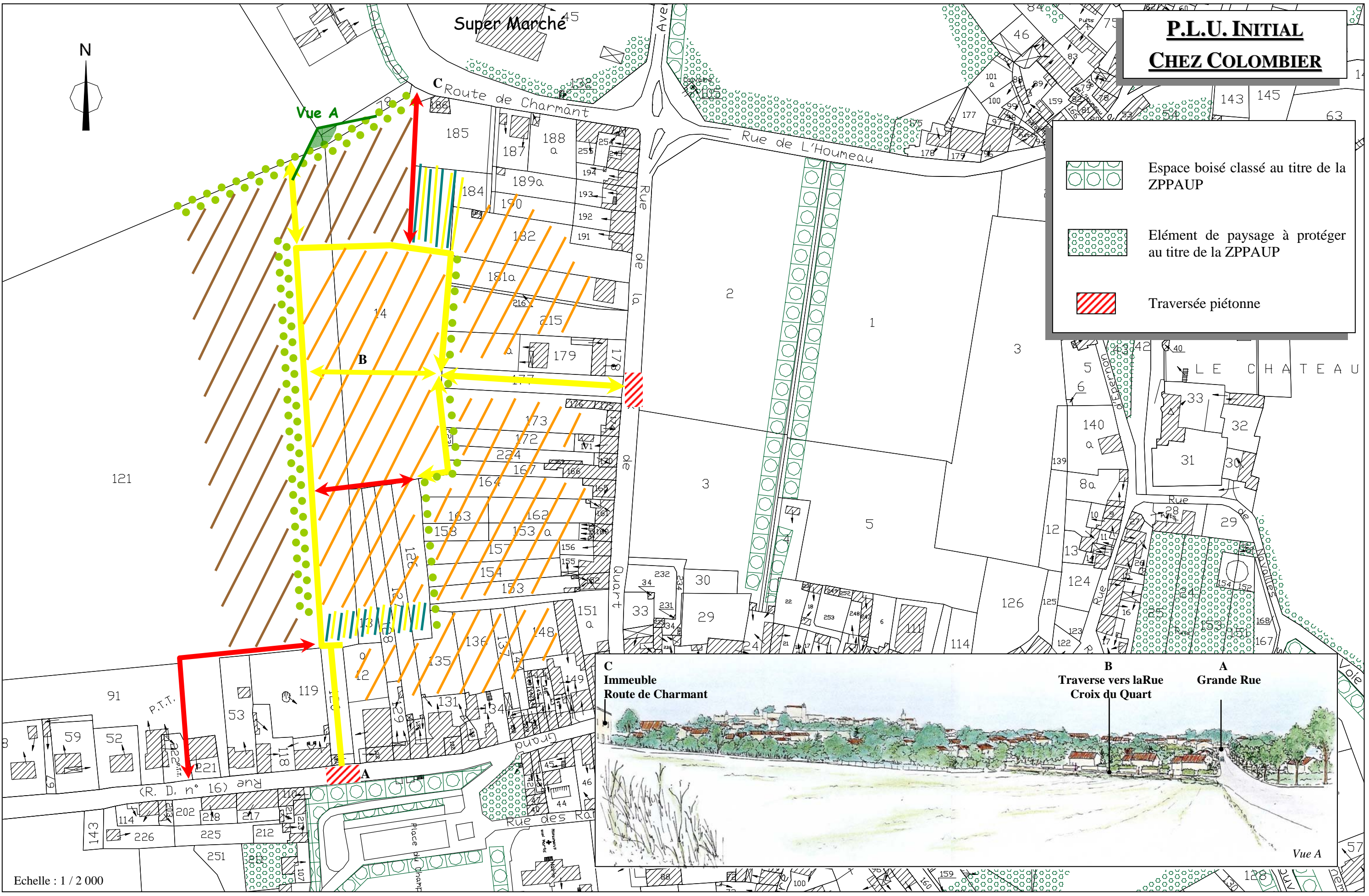
- Long terme



↳ **En page 8 figure l'Orientation d'Aménagement telle qu'esquissée au P.L.U. initial, en page 9 l'Orientation d'Aménagement modifiée. Le graphisme qui signale la voie Nord-Sud est décalé vers l'Est avec son accompagnement végétal pour assurer la cohérence avec les modifications réglementaires exposées ci-dessus.**


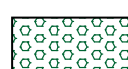

P.L.U. INITIAL CHEZ COLOMBIER

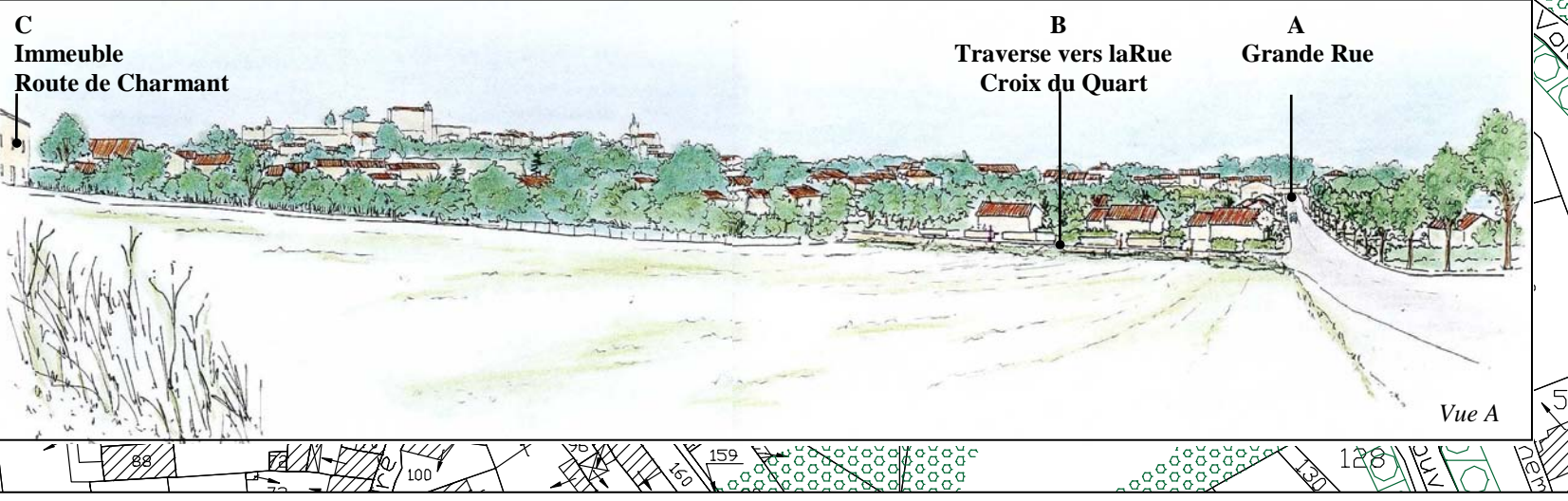
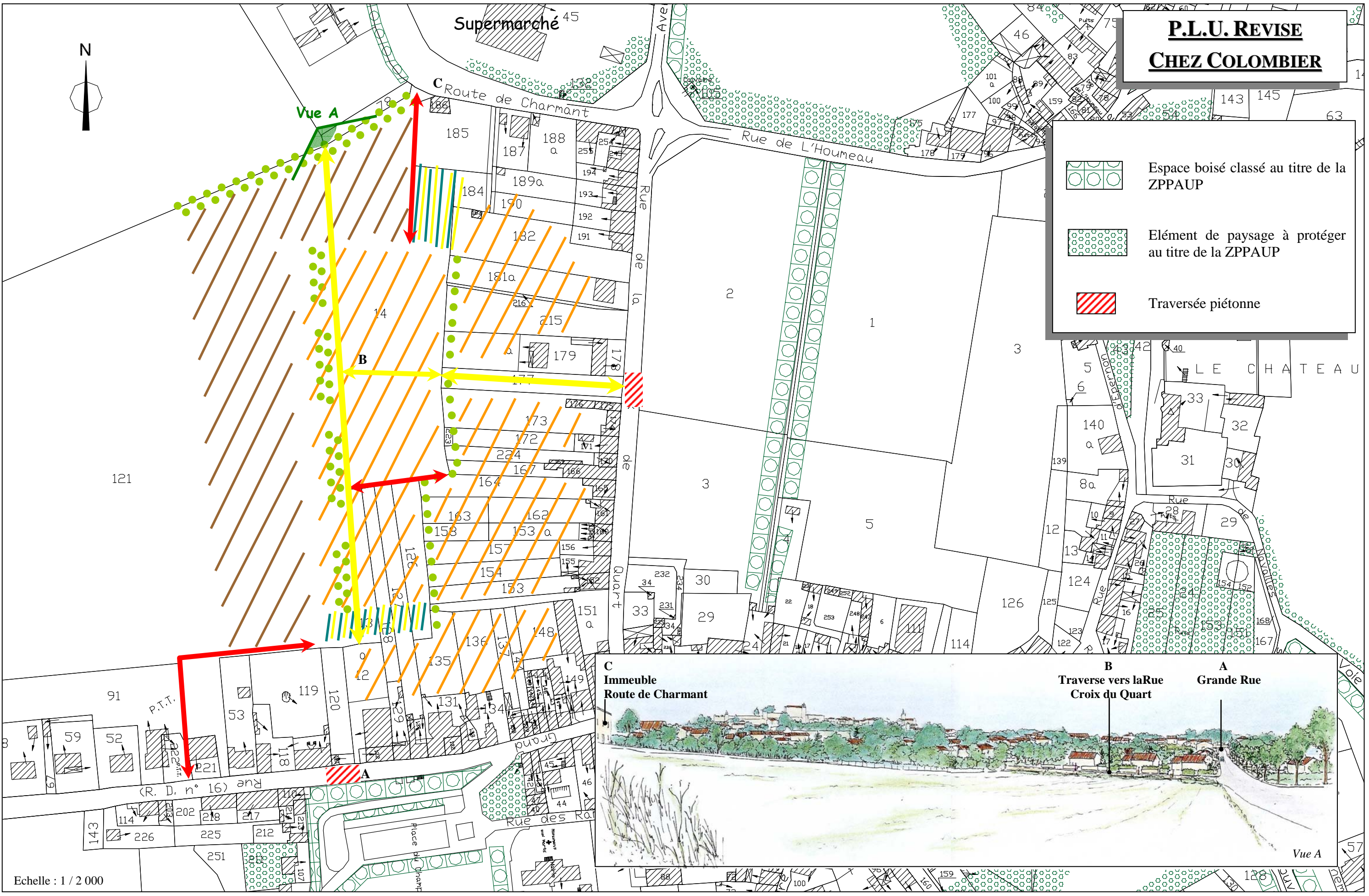
-  Espace boisé classé au titre de la ZPPAUP
-  Élément de paysage à protéger au titre de la ZPPAUP
-  Traversée piétonne



Echelle : 1 / 2 000

P.L.U. REVISE CHEZ COLOMBIER

-  Espace boisé classé au titre de la ZPPAUP
-  Elément de paysage à protéger au titre de la ZPPAUP
-  Traversée piétonne



Echelle : 1 / 2 000

Développement urbain du site de « La Maison Blanche »

♦ *Au P.L.U. approuvé le 04 octobre 2005, l’Orientation d’Aménagement est définie de la façon suivante :*

PRINCIPES D’AMENAGEMENT RETENUS

Accès au cœur des Ilots. Ils sont nécessaires pour desservir de façon optimale le foncier et éviter l’urbanisation linéaire, le long de la rue du Petit Mérat.



Chemins piétonniers. Ils sont nécessaires pour que les habitants de ce quartier accèdent au centre bourg et aux espaces commerciaux proches.



Haies vive d’essences champêtres variées. Elles permettent l’intégration du bâti à l’échelle du site de Villebois Lavalette.



Arbre de haute venue; marronniers, tilleuls, platanes.

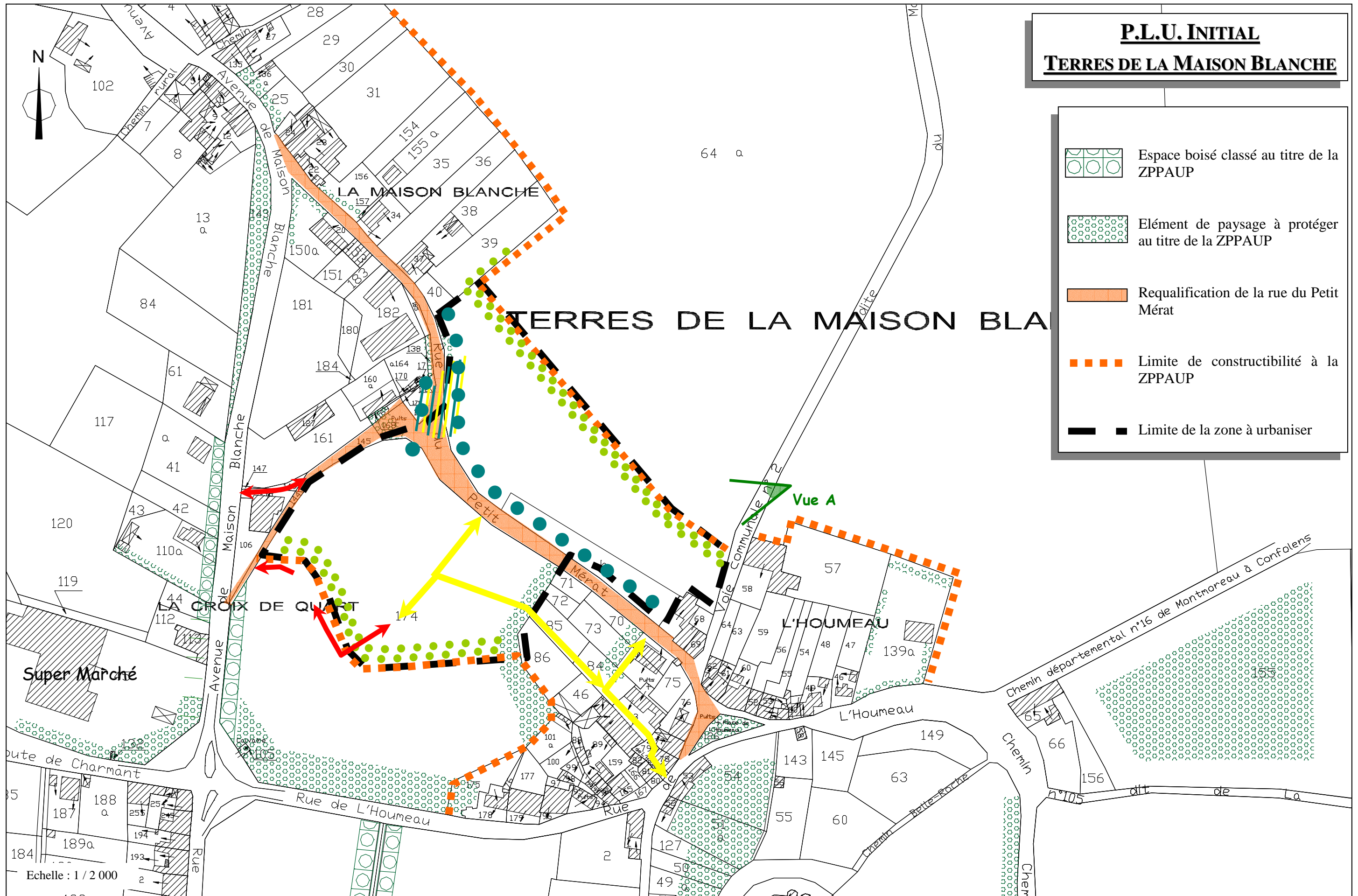


Espace public. La création de cet espace a un objectif triple :

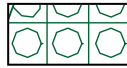
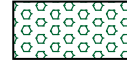



- C’est un lieu de rencontre pour les habitants du quartier ; quelques aménagements ludiques sont nécessaires.
- C’est un espace qui rompt le linéaire de voirie de la rue Petit Mérat et donc sécurise les accès à chacune des RD.
- Par son traitement végétal (arbres de haute venue : tilleuls, platanes, marronniers), il participe à l’intégration paysagère de ce nouveau quartier à l’échelle du site de Villebois Lavalette.

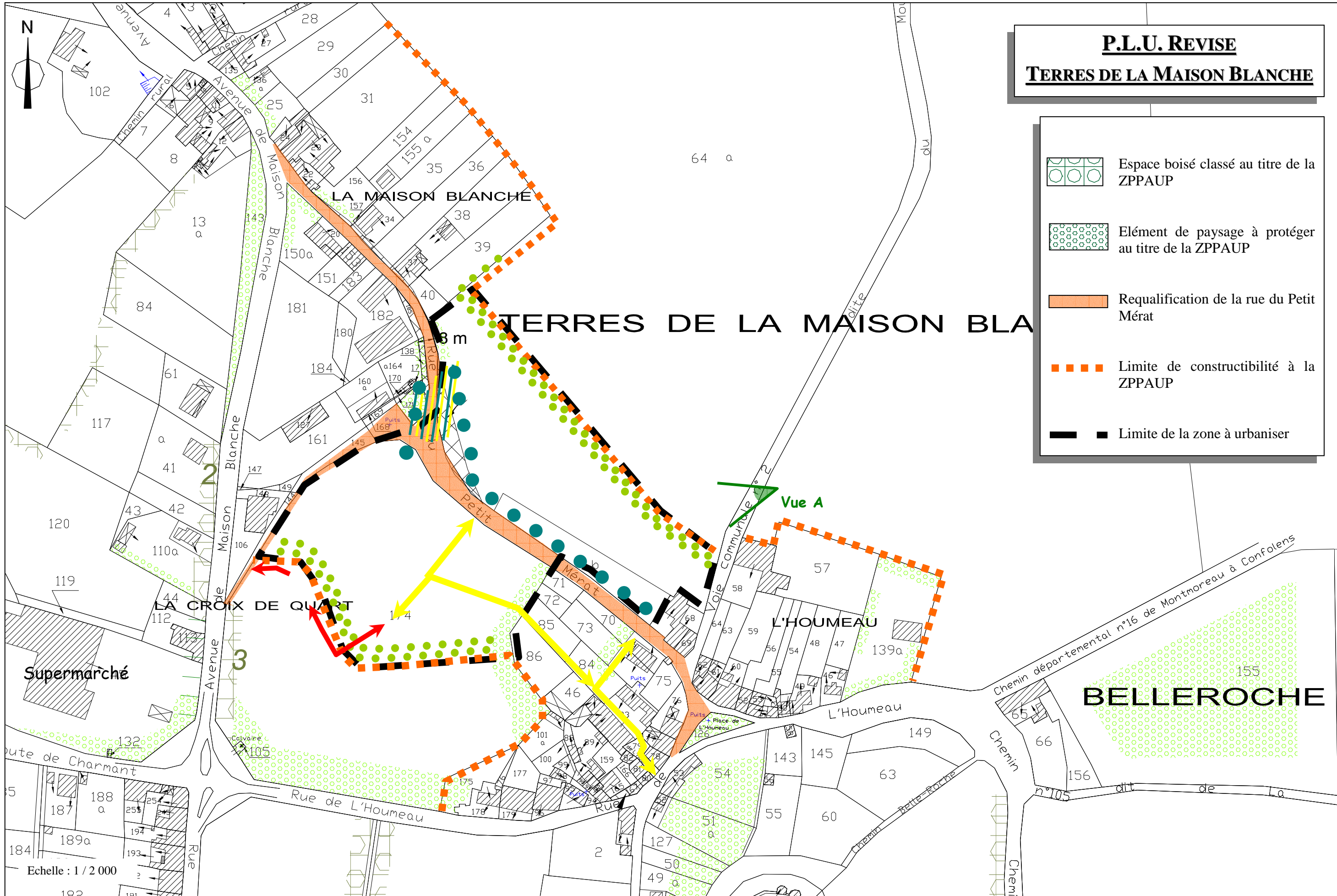


↳ **En page 11 figure l’Orientation d’Aménagement telle qu’esquissée au P.L.U. initial, en page 12 l’Orientation d’Aménagement modifiée. Le graphisme qui signale un cheminement piéton (parcelle 147) est supprimé pour assurer la cohérence avec la modification réglementaire exposée ci-dessus.**



P.L.U. INITIAL
TERRES DE LA MAISON BLANCHE

-  Espace boisé classé au titre de la ZPPAUP
-  Élément de paysage à protéger au titre de la ZPPAUP
-  Requalification de la rue du Petit Mérat
-  Limite de constructibilité à la ZPPAUP
-  Limite de la zone à urbaniser



Développement du site « Sigalaud – La Charsie »





↳ Au P.L.U. approuvé le 04 octobre 2005, l’Orientation d’Aménagement est définie telle qu’exposée en page 14.

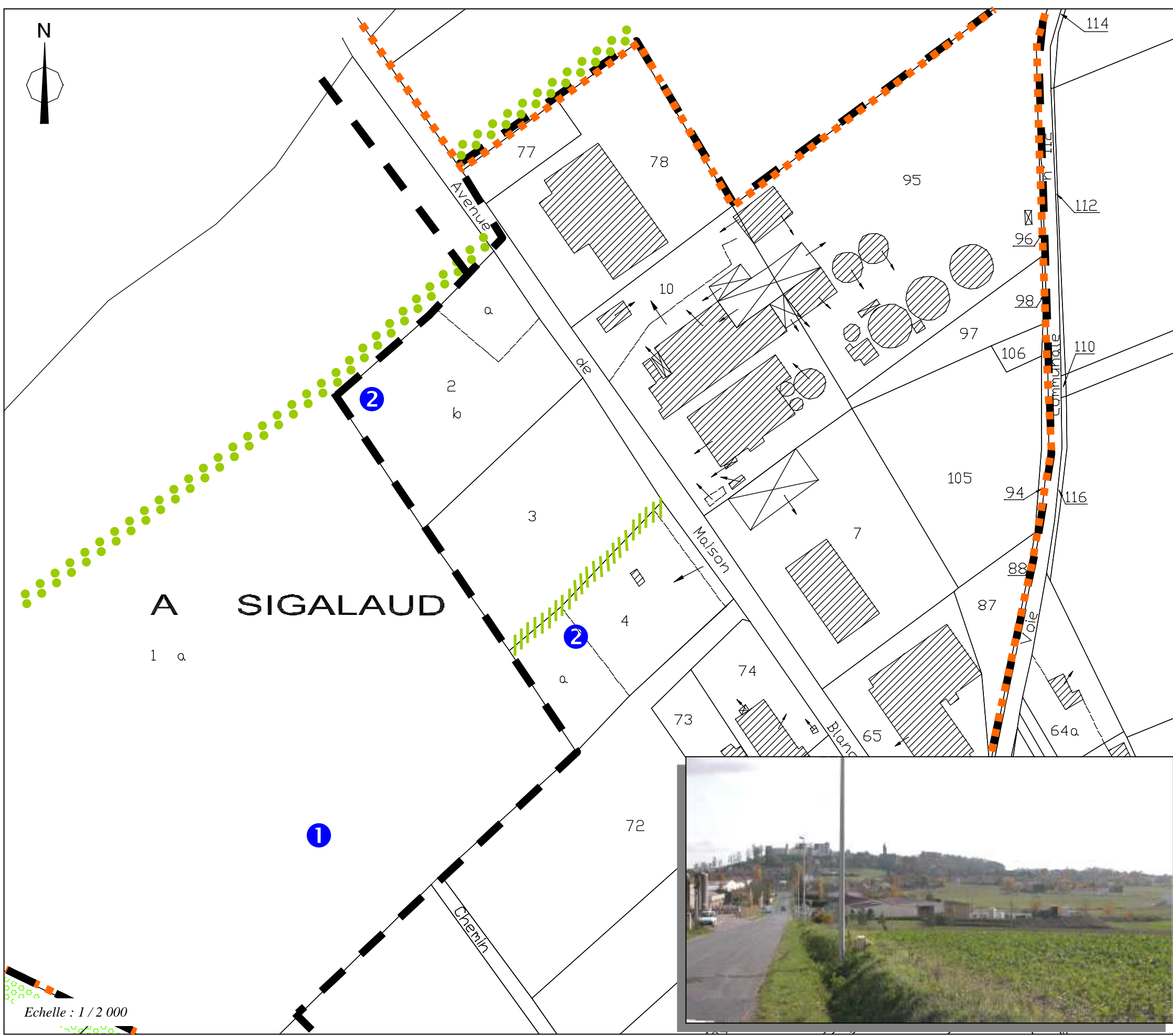
L’Orientation d’Aménagement modifiée figure en page 15. La haie basse préconisée au Nord-Ouest en limite de la parcelle 2b est décalée en limite de parcelle 1a, en limite de territoire communal pour assurer la cohérence avec les modifications réglementaires exposées ci-dessus.

P.L.U. INITIAL
SIGALAUD - LA CHARSIE

Le site économique de Sigalaud.
La Charsie peut accueillir de nouvelles entreprises. Mais en arrivant à Villebois depuis Angoulême, il impacte fortement le paysage, la perspective sur le château. Diverses dispositions sont à mettre en œuvre pour limiter cet impact et maintenir son potentiel d'évolution.

- 1** - Les espaces ouverts à la construction doivent être adaptés aux besoins réels des entreprises et localisés à proximité des constructions existantes.
- 2** - Des plantations - haies vives - constituées d'essences adaptées permettront d'accompagner les constructions actuelles et futures. Implantées à l'équerre de la route départementale, elles limiteront l'impact visuel des constructions. La pente du terrain fait qu'elles ne masqueront pas la perspective sur le Château.

-  Limite de constructibilité définie à la ZPPAUP
-  Limite de constructibilité définie au PLU
-  Haie existante à protéger
-  Haie basse à planter et à protéger



Echelle : 1 / 2 000

P.L.U. REVISE
SIGALAUD - LA CHARSIE

Le site économique de Sigalaud.
La Charsie peut accueillir de nouvelles entreprises. Mais en arrivant à Villebois depuis Angoulême, il impacte fortement le paysage, la perspective sur le château. Diverses dispositions sont à mettre en œuvre pour limiter cet impact et maintenir son potentiel d'évolution.

1 - Les espaces ouverts à la construction doivent être adaptés aux besoins réels des entreprises et localisés à proximité des constructions existantes.

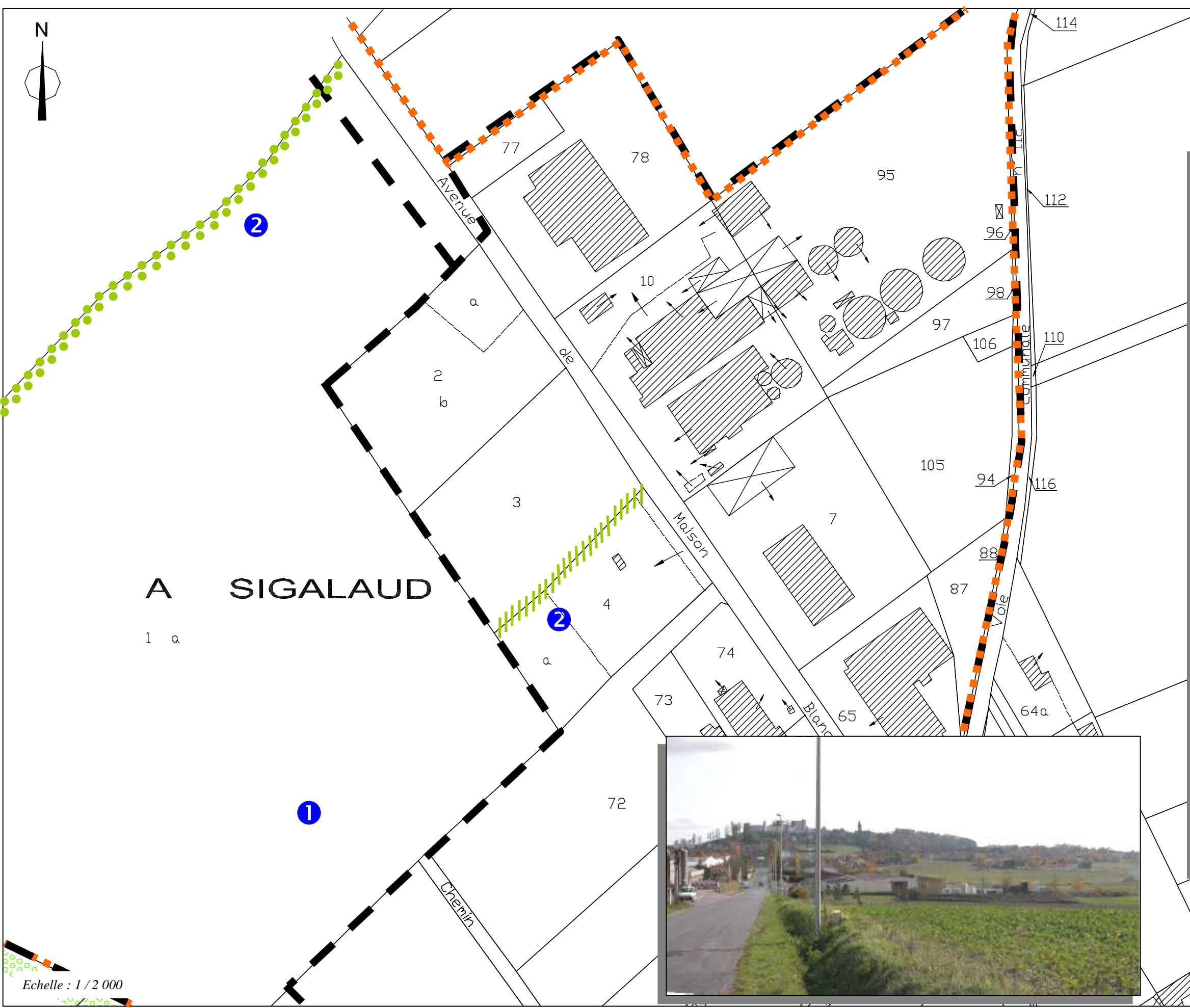
2 - Des plantations - haies vives - constituées d'essences adaptées permettront d'accompagner les constructions actuelles et futures. Implantées à l'équerre de la route départementale, elles limiteront l'impact visuel des constructions. La pente du terrain fait qu'elles ne masqueront pas la perspective sur le Château.

■ ■ ■ Limite de constructibilité définie à la ZPPAUP

■ ■ ■ Limite de constructibilité définie au PLU

/// Haie existante à protéger

● ● ● Haie basse à planter et à protéger



Echelle : 1 / 2 000