

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Meillac, conformément aux articles L. 151-6 et R. 151-7 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

*«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*

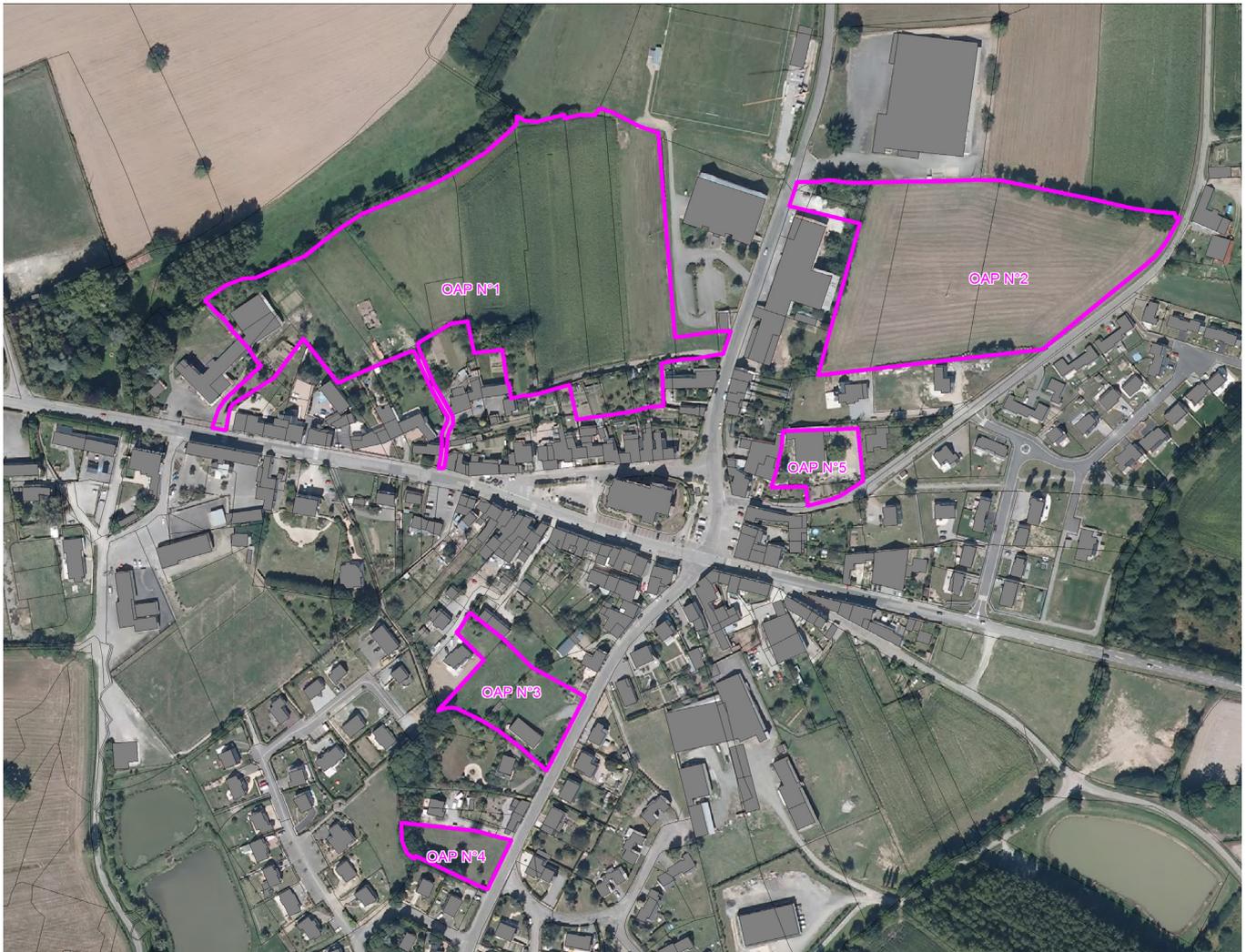
Elles permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

## SOMMAIRE

1.	1AU, Les rives du Fersac	4
2.	2AU, Les Mouliniers	6
3.	Benazé Nord	8
4.	Bénazé Sud	10
5.	Rue des Mouliniers	12

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



**Échéancier des secteurs de projets :**

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

Numéro	Nom	Temporalité
1	1AU1, les rives du Fersac	1
	1AU2, les rives du Fersac	2
2	2AUH, Les Mouliniers	3
3	Benazé Nord	1
4	Bénazé Sud	2
5	Rue des Mouliniers	1

# 1. ZONE 1AU : LES RIVES DU FERSAC



Superficie du site de l'OAP : 3,4 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite de secteurs
-  Principe d'accès à créer (voie mixte)
-  Accès possible (liaison douce ou voie mixte)
-  Principe d'accès en liaison douce à créer
-  Boisement à préserver
-  Espace tampon en bordure de zone humide ainsi qu'une gestion des eaux pluviales alternative.
-  Perspective à préserver
-  Transition paysagère à créer

## Programmation

Une densité minimale de 18 logements par ha par opération sera respectée, soit au global 61 logements minimum proposant des typologies de logements diversifiées (logements individuels, individuels groupés, petits collectifs...) et de tailles de parcelles variées. Le programme devra comporter au moins 20% de logements aidés (logements locatifs social, accession aidée) par opération. L'aménagement de la zone pourra être réalisé en plusieurs phases. Des découpages en tranches pourront être envisagés à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter la programmation définie ci-dessus.

## Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la rue E. Rouxin. Un accès depuis la RD794 au sud-ouest du site pourra être envisagé avec l'accord du Conseil Départemental. Une liaison douce (piétons, cycles) sera aménagée au coeur du site dans le prolongement de la rue de la cours d'abbas.

## Paysage

La trame arborée existante en frange du site sera maintenue.

Une espace « tampon » paysager sera aménagé au nord du site, en frange de la zone humide. Il assurera également la temporisation des eaux pluviales.

Une perspective vers les espaces agricoles du Nord sera préservée.

Une transition paysagère (du type haie) sera aménagée à l'est du site le long des équipements sportifs.

## Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...)
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeur d'îlots végétalisés et limitant les vis à vis.
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction, bâtiments R+1+C...)

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

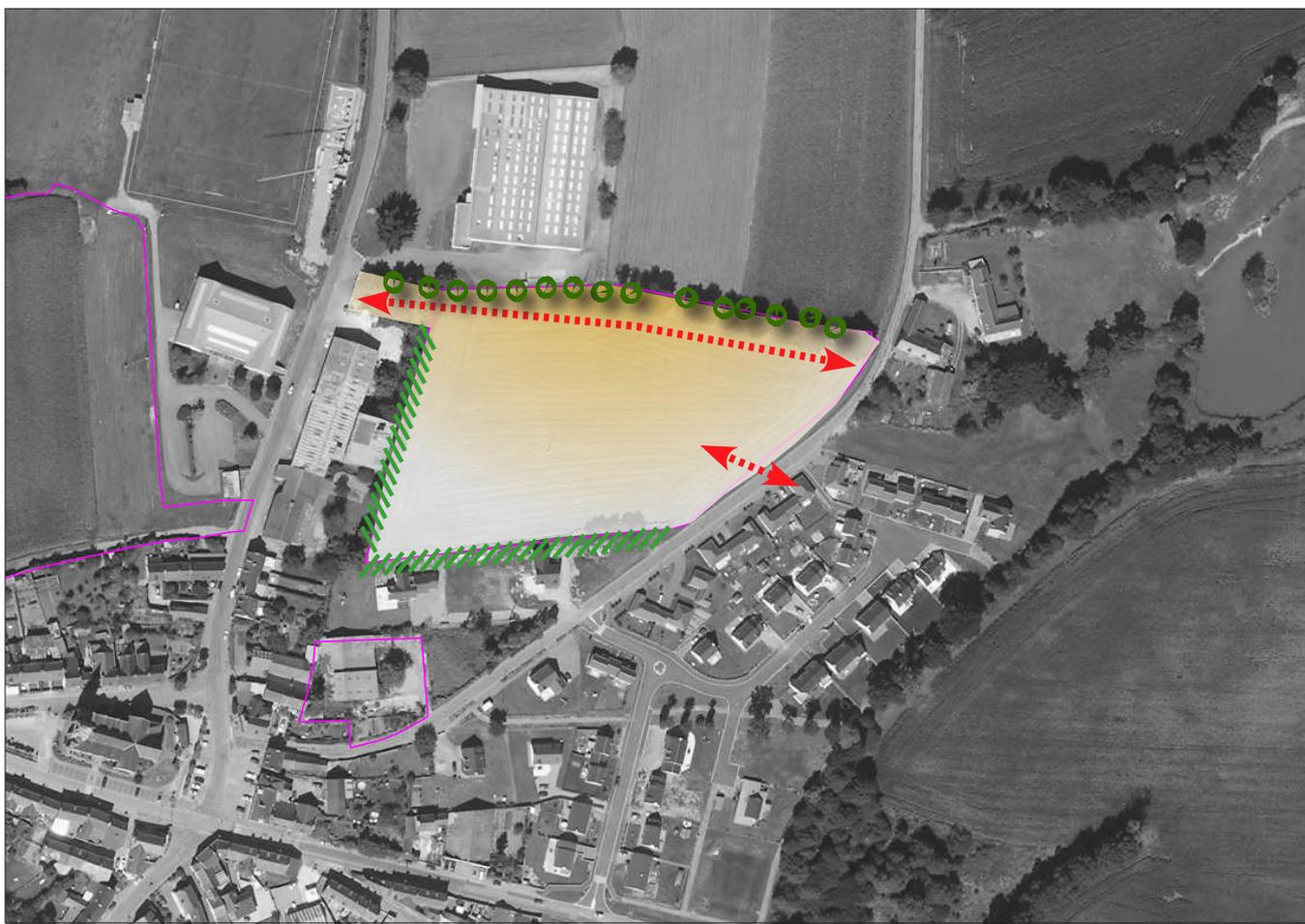
- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps

## Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules et en privilégiant la mise en oeuvre de techniques alternatives à la création de bassin tampon (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, noues, bassins d'infiltration...).
- Rechercher au travers des matériaux, de l'orientation des bâtis et de la compacité des formes urbaines et architecturales, une performance énergétique optimale des bâtiments.

## 2. 2AU : LES MOULINIERS



Superficie du site de l'OAP : 1,95 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie routière à créer
-  Trame bocagère à préserver et à poursuivre
-  Transition paysagère à créer

## Programmation

Une densité minimale de 18 logements par ha par opération sera respectée soit 33 logements minimum.

Le programme devra comporter au moins 20% de logements aidés (logements locatifs social, accession aidée) par opération.

Il est possible de réaliser l'aménagement du secteur en plusieurs phases.

## Fonctionnement

Une voie principale Est-Ouest reliera la rue E.Rouxin et la rue des Mouliniers. Elle sera calibrée pour que les engins agricoles puissent y circuler.

Un second accès pourra être aménagé sur la rue des Mouliniers.

Une étude de circulation du bourg précisera les sens de circulation à privilégier.

## Paysage

La trame végétale existante au Nord du site sera maintenue.

Des transitions paysagères avec les fonds de parcelles voisins seront prévues.

## Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...)
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeurs d'îlots végétalisés et limitant les vis à vis.
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction, bâtiments R+1+C ...)

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui:

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps

## Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules et en privilégiant la mise en oeuvre de techniques alternatives à la création de bassin tampon (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, noues, bassins d'infiltration...).
- Rechercher au travers des matériaux, de l'orientation des bâtis et de la compacité des formes urbaines et architecturales, une performance énergétique optimale des bâtiments.

### 3. BÉNAZÉ NORD



Superficie du site de l'OAP : 0,38 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Trame végétale à préserver
-  Principe de liaison douce à créer

## **Programmation**

7 logements minimum seront réalisés.

## **Fonctionnement**

Le site sera accessible à l'Est par la route vers la rue D81.

Une liaison douce sera aménagée afin de relier la rue de l'abbé Chapdelaine et le réseau de sentes piétonnes plus au Sud.

## **Paysage**

La trame végétale existante au Sud -Ouest du site sera maintenue.

Des transitions paysagères avec les fonds de parcelles voisins seront prévues.

## **Aménagement et cadre bâti**

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales sera aménagé en point bas du site.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux, de l'orientation des bâtis et de la compacité des formes urbaines et architecturales, une performance énergétique optimale des bâtiments.

## 4. BÉNAZÉ SUD



Superficie du site de l'OAP : 0,17 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Trame végétale à préserver

## **Programmation**

3 logements minimum seront réalisés.

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte partagée (piétons, cycles, véhicules motorisés) raccordée à la D81.

## **Paysage**

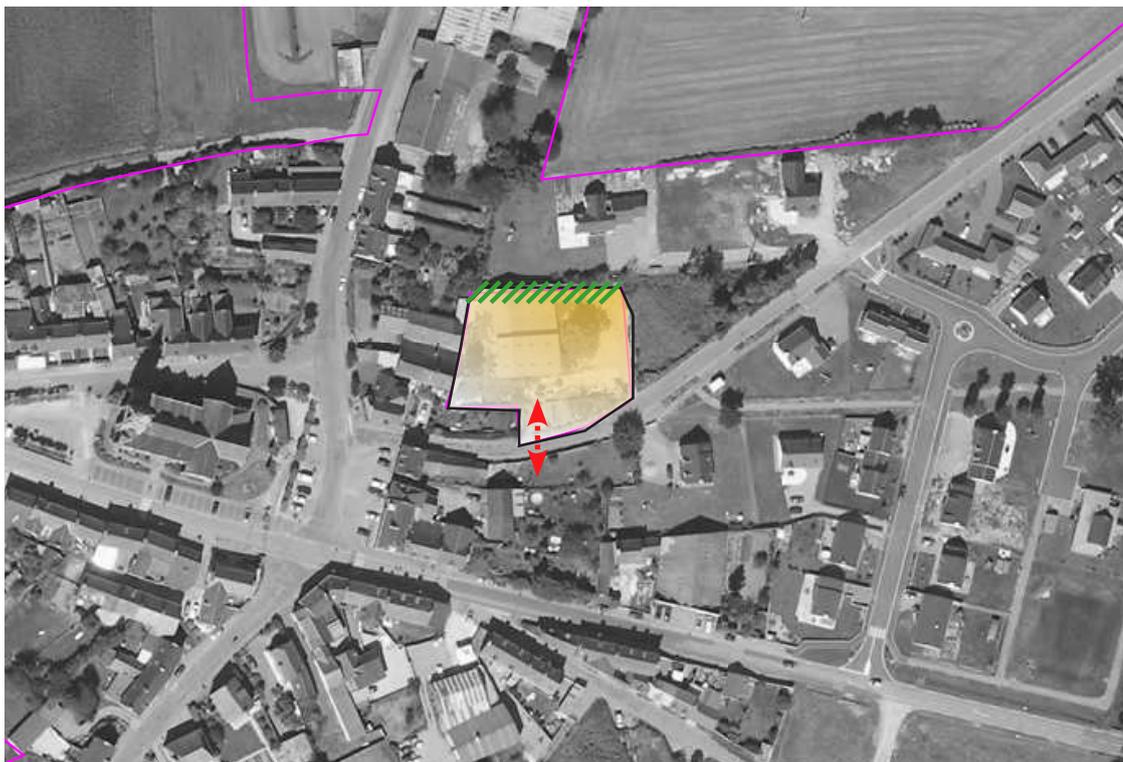
La trame végétale existante en frange est et sud du site sera préservée.

## **Prise en compte environnementale**

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux, de l'orientation des bâtis et de la compacité des formes urbaines et architecturales, une performance énergétique optimale des bâtiments.

## 5. RUE DES MOULINIERS



Superficie du site de l'OAP : 0,2 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Transition paysagère à créer

## **Programmation**

3 logements minimum seront réalisés.

## **Fonctionnement**

Les accès direct aux logements seront prévus sur la rue des Mouliniers.

## **Paysage**

La trame végétale existante en frange est et sud du site sera préservée.

## **Prise en compte environnementale**

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux, de l'orientation des bâtis et de la compacité des formes urbaines et architecturales, une performance énergétique optimale des bâtiments.