



Commune de **MESCHERS sur GIRONDE**

PLAN LOCAL D'URBANISME **Dossier d'Approbation**



PIECE 5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRÉTÉ	APPROUVÉ
POS (dernière procédure)	—	—	Le 23/02/1994
ELABORATION PLU	Le 21/01/2004	Le 29/10/2012	Le ... 20 SEP. 2013 20 SEP. 2013

créham

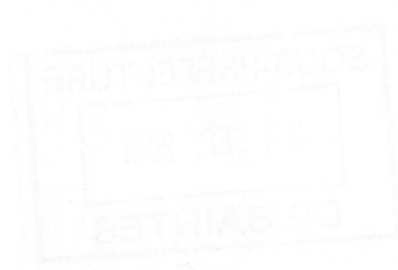
VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

20 SEP. 2013

LE MAIRE : Jean-François NEGRET



Commune de
MESCHERS sur
GIRONDE



PROJET	PRELIMINAIRE	PRELIMINAIRE	PRELIMINAIRE
PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
PROJET	PROJET	PROJET	PROJET



SOMMAIRE

A/ Principes d'aménagement et d'équipements applicables aux sites à urbaniser classés en zones AU et 1AU.....	1
B/ Sites soumis à orientations d'aménagement et de programmation particulières	3
C/ Orientation de programmation pour les zones 2AU.....	14

A/ Principes d'aménagement et d'équipements applicables aux sites à urbaniser classés en AU et 1AU

1. Dans chaque site de zone AU ouverte à l'urbanisation et de zone 1AU lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considéré en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (titre B du présent document).

2. Pour l'ensemble des sites de zone AU ouverte à l'urbanisation et de zone 1AU lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation, **hormis le site 1AU localisé le long de l'allée des Lierres, il est prescrit une urbanisation dans le cadre d'opération(s) d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble d'habitations)**, d'afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation, des équipements de desserte et des espaces verts.

Par conséquent, dans les secteurs concernés, les constructions nouvelles doivent faire partie d'opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation.

Cette obligation ne s'applique plus une fois que toutes les opérations d'ensemble possibles ont été réalisées, au vu de la configuration et de la superficie du solde de terrains non encore aménagés. Ce solde de terrains pourra alors faire l'objet d'opérations individuelles.

Par ailleurs, il est rappelé que les opérations d'habitat en zones AU sont soumises à Servitude de mixité sociale, dans les conditions prévues à l'article AU2 du Règlement du PLU.

3. Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces zones AU et 1AU lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation, doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'inscrivent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les structures parcellaires et végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- la préservation des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation,
- la qualité des façades de terrains ou bâties perçues depuis les voies extérieures, notamment celles qui portent des liaisons d'importance intercommunale ou départementale.

4. En outre, les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementations de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des nouvelles normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, permise par l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces verts collectifs et de l'intérieur des constructions.
- la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

Toutefois, les choix d'organisation générale de l'urbanisation doivent être compatibles avec les enjeux d'intégration de l'opération dans son contexte urbain et paysagers existant (cf. paragraphe 3 précédent), lesquels demeurent prioritaires.

B/ Sites soumis à orientations d'aménagement et de programmation particulières

L'aménagement des sites présentés dans les pages suivantes, est soumis au respect des dispositions indiquées aux schémas d'organisation et de composition, et dans leurs descriptifs.

Ces schémas indiquent notamment :

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles, de trames plantées à installer et d'ouvrages hydrauliques,
- les objectifs programmatiques applicables à chaque site ou partie de site.

Ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

1. Zone AU du Haut Cagouillat
2. Zones AU, 1AU et 2AU du Cagouillat, de Regris et des Combes
3. Zone AUa aux Vergnes – zone 1AU allée des Lierres
4. Zone UB – secteur des Roches
5. Zone AUx du projet de zone économique communale

1. Zone AU du Haut Cagouillat



Orientations d'accessibilité :

L'accessibilité d'ensemble principale de la zone s'effectuera au sud depuis la rue Albert Lupiet, à partir de l'emplacement réservé prévu au PLU, et au nord, depuis l'allée des Papillons

La zone sera également accessible, de manière secondaire, à partir de la rue des chrysalides qui dessert le lotissement des Papillons.

Orientations de desserte interne :

Le maillage de desserte interne s'organisera à partir d'une voie de liaison à créer entre la rue Albert Lupiet et l'allée des Papillons.

Un raccordement sera à prévoir vers le lotissement des Papillons à l'est.

Orientations d'espaces verts et paysagers :

- Des espaces collectifs plantés sont à créer:
 - en entrée de zone depuis l'allée des Papillons,
 - en cœur de zone.

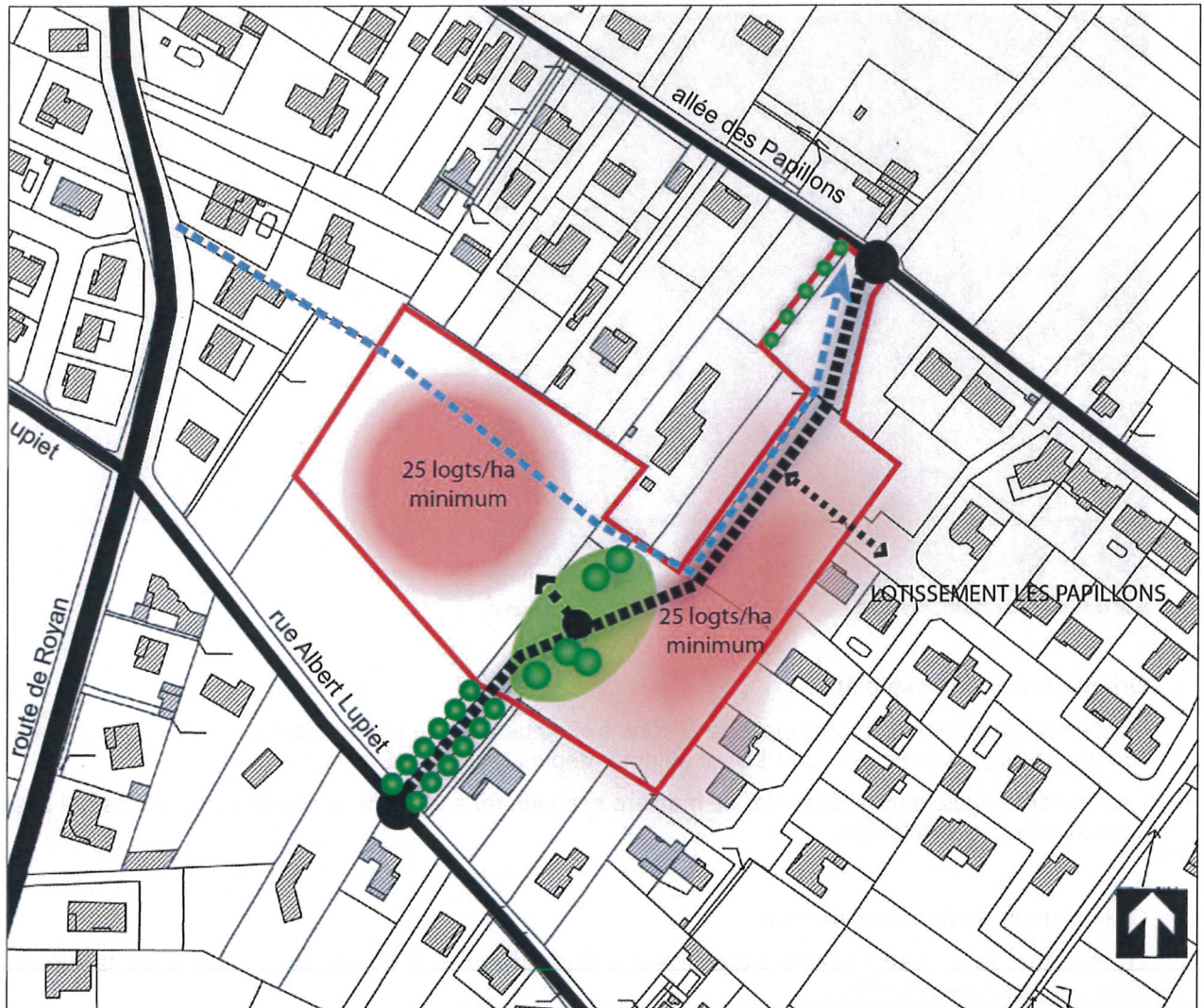
Ces espaces collectifs pourront recevoir des espaces de stationnements, banalisés ou affectés aux habitations de la zone, à condition que ces stationnements s'intègrent dans des aménagements paysagers de qualité.

- L'alignement d'arbres existants à l'entrée de la rue Albert Lupiet devra être conservé.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par le ou les aménageurs devront obligatoirement permettre d'assurer une continuité hydraulique entre les réseaux publics de la route de Royan et de l'allée des Papillons, afin d'éviter de créer ou d'aggraver les désordres actuellement parfois constatés (débordements d'eau).

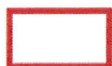
Orientations programmatiques :

Au moins 25 logements à l'hectare sur l'ensemble du site, préférentiellement en habitat individuel jumelé, groupés ou habitat intermédiaire.

Zone AU du Haut Cagouillat - Schéma d'orientations d'aménagement



Echelle : 1/2.500ème



Délimitation de la zone AU

Voirie existante



voies structurantes



voies de liaison interquartier

Principe d'accès et de desserte



voies principales de desserte internes
(tracé indicatif)



points d'accroches au réseau existant
(positionnement indicatif)



accroches possibles des dessertes
résidentielles (positionnement indicatif)



raccordement au maillage résidentiel existant

Principes paysagers et hydrauliques



espaces verts collectifs
(forme et positionnement indicatif)



alignement d'arbres existant à conserver



continuité hydraulique à maintenir ou à rétablir

2. Zones AU et 1AU du Cagouillat, de Regris et des Combes



Orientations d'accessibilité :

- Zone AU du Cagouillat
L'accessibilité d'ensemble principale de la zone s'effectuera par l'allée des Blés et l'allée du Cagouillat.
- Zone 1AU de Regris
L'accessibilité d'ensemble principale de la zone s'effectuera par l'allée des Blés.
- Zone 1AU des Combes
L'accessibilité d'ensemble principale de la zone par le chemin Jean Mermoz et l'allée des Blés

L'accessible secondaire de ces sites s'effectuera également à partir des liaisons internes créées, notamment entre les sites du Caougouillat et de Regris.

Orientations de desserte interne :

Le maillage de voies principales à créer prend en compte l'échelonnement dans le temps de l'ouverture des zones d'habitat. Il assurera à terme la perméabilité de l'ensemble du secteur, à l'image d'un seul et même quartier.

Le maillage de liaisons douces prévu au schéma s'inscrit dans cette même logique de continuité des cheminements, et de relation avec les secteurs résidentiels (lotissement des Papillons, secteur de Villeneuve ...) et agricoles environnants.

Sur la zone AU du Cagouillat, la voie de desserte nord-sud reprendra le tracé du chemin existant. Elle sera associée à une liaison cyclable sécurisée, vouée à s'intégrer dans une continuité interquartiers sud - ouest (littoral - centre-ville – boulevard du Marais – équipements sportifs).

Orientations d'espaces verts et paysagers :

▪ Sur l'ensemble du secteur :

- Préserver et mettre en valeur des axes de vues nord-sud en direction des coteaux agricoles, en s'appuyant sur :
 - . l'allée des Blés : reculs paysagers du bâti, traitements paysagers des abords des voies,
 - . des trames paysagères associées aux cheminements doux à créer.
- Les cheminements doux qui quadrillent la zone seront associés à des trames paysagères qui viendront structurer l'espace et créer des coupures végétales au sein de la zone d'urbanisation. Ils pourront être prévus sous forme de liaisons piétons-cycles dédiées, ou bien associées à des emprises de voies de dessertes.
- Des espaces collectifs de respirations ponctuels devront être prévus à l'échelle de chaque îlot bâti.

▪ Sur les zones 1AU des Combes et 1AU de Regris

Création d'une emprise d'espace vert collectif, comprenant le fossé existant sur Régris, qui devra être large (au moins 25 mètres), continue et plantée d'arbres et arbustes.

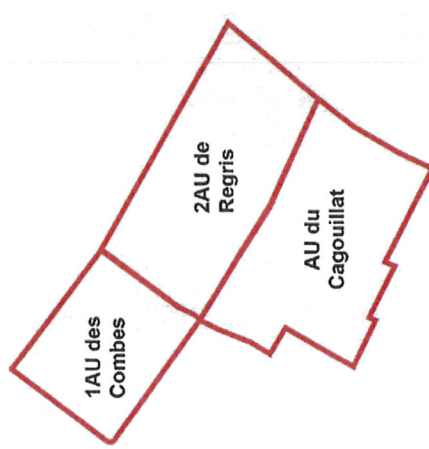
Cet espace servira de transition paysagère entre la zone d'habitat et les espaces agricoles ouverts, de manière à créer une limite claire au nord de la ville.











Il comprendra les ouvrages nécessaires à une gestion hydraulique collective (noues, bassins de faible profondeur, ...), à condition que ces aménagements s'intègrent dans le paysage et restent pour l'essentiel praticables par les habitants.

Orientations programmatiques :

- Zone AU du Cagouillat : au moins 25 logements à l'hectare sur l'ensemble du site, préférentiellement en habitat individuel jumelé, groupés ou habitat intermédiaire.
- Zone 1AU des Combes: au moins 20 logements à l'hectare sur l'ensemble du site, préférentiellement en habitat individuel jumelé, groupés ou habitat intermédiaire.
- Zone 2AU de Regris : densités minimales et typologies bâties à déterminer ultérieurement en fonction des besoins identifiées à l'échelle communale et intercommunale.

Zones AU, 1AU et 2AU du Cagouillat, de Regris et des Combes - Schéma d'orientations d'aménagement



-  Délimitation des zones AU et 1 AU
- Voirie existante**
-  voies de liaison interquartier à aménager
-  voies de liaison interquartier à aménager sur chemin existant
- Principe d'accès et de desserte**
-  liaisons principales de desserte interne (tracé indicatif)
-  accès communs depuis les voies publiques (positionnement indicatif)
-  cheminements doux associés à des trames paysagères (tracés indicatifs)
- Principes paysagers et hydrauliques**
-  espaces verts collectifs à créer (forme indicative)
-  reculs paysagers de dégagement visuel
-  points bas (indication)
-  fossé existant

3. Zone AUa des Vergnes – zone 1AU Allée des Lierres



Orientations d'aménagement et de paysagement :

L'aménagement du site visera en premier lieu à occulter les constructions à venir derrière le front végétal relativement dense qui longe la route du Compin, et qui permet d'atténuer le différentiel de niveau entre la route et les terrains de la zone AUa.

Par conséquent, ce front végétal sera conservé sur toute la façade de la route, et sur une épaisseur d'au moins 15 mètres à l'intérieur des terrains.

Seuls est admis la percée correspondant à la création d'accès depuis la route du Compin vers les parties constructibles situées à l'arrière.

Par ailleurs, la desserte du site pourra s'effectuer depuis la voie d'accès au futur parking du stade, côté Est du site.

En outre, côté nord du site, l'aménagement préservera sur toute sa longueur et sur au moins 12,5 mètres d'épaisseur, la continuité arborée (pins) et le sous-bois qui l'accompagne, ceci jusqu'en limite du complexe sportif (zone UE au PLU).

L'orientation d'aménagement fixe également l'obligation de conservation en espaces verts plantés des terrains situés au carrefour route de Compin - allée des Lierres, et classés en zone 1AU.

Situés en vis-à-vis de la zone AUa des Vergnes, ces espaces actuellement boisés ou enherbés participeront au marquage de l'entrée sur les parties urbaines de la commune et l'articulation avec le plateau agricole nord.

Orientations programmatiques :

Pas de minimum de programmes fixés compte tenu :

- du cadrage des parties constructibles (environ 5.000 m²) et du règlement (hauteurs bâties limitées) sur la zone AUa des Vergnes,
- du découpage parcellaire déjà réalisé sur la zone 1AU de l'allée des Lierres.

Zone AUa des Vergnes – zone 1AU Allée des Lierres - Schéma d'orientations d'aménagement







Echelle : 1/2.000ème

-  Délimitation des terrains en zone AUa et 1AU soumis à orientation d'aménagement
 -  Terrains végétalisés et boisés à conserver
 -  Parties constructibles et aménageables
 -  Principes d'accès aux parties constructibles
-
-  Secteur du pôle sportif communal et de son extension
 -  Espaces urbanisés et aménagés dans l'environnement immédiat
 -  Façades vertes existantes (bandes enherbées de la résidence, jardins privés) le long de la route du Compain.

4. Zone UB secteur des Roches

Sur ce secteur, seul est prescrit l'aménagement d'une liaison piétonne associée à un aménagement paysager, permettant un parcours Nord-Sud et des prolongements ultérieurs sur les secteurs limitrophes tels qu'envisagés sur le schéma suivant.



-  Terrains en zone UB soumis à orientation d'aménagement
-  Voies publique existantes
-  Liaison piétonne associée à un aménagement paysager
(tracé indicatif)
-  Prolongements futurs de liaison piétonne envisagés

5. Zone AUX du projet de zone économique communale



- **L'enjeu d'aménagement principal pour ce site à vocation d'activités économiques, notamment commerciales, est la qualité de son intégration dans les paysages ruraux et périurbains de Meschers.**

Pour répondre à cet enjeu, il sera prévu dans l'aménagement :

- Le traitement des limites Ouest et Sud, interfaces principales entre le site et les espaces agricoles environnants (zones AP), par la constitution d'un recul paysager et planté continu, qui servira de délimitation franche de l'espace aménagé et d'écran végétal masquant les vues trop directes sur des futures constructions et installations économiques.
Ce recul paysager aura une épaisseur minimale de 12 mètres et sera prévu en espace collectif (non cessible).
Il accueillera une alternance de haies arbustives et d'arbres de haut jet d'essences locales, plantés selon un rythme régulier d'environ 10 mètres, de manière à traiter à la fois les vues hautes et les vues basses.
- Le traitement de la façade Est du site sur la route de Royan (RD145), par la constitution d'un recul paysager et plantés continu, seulement interrompu par les aménagements d'accès et éventuelles installations d'intérêt collectif (signalétique générale ...) nécessaires au fonctionnement de la zone.
Ce recul paysager aura une épaisseur minimale de 8 mètres et sera prévu en espace collectif (non cessible).
Il intégrera une continuité de plantations arbustives et arborées d'essences locales, organisés en bosquets et/ou en alignement, d'une densité suffisante pour atténuer les vues sur les aires de stationnements. Ce recul paysager ne pourra accueillir de dispositifs publicitaires.
Par ailleurs, l'organisation du site et des futures implantations veilleront à maintenir les aires de dépôts (livraisons, matériaux à la vente ou en attente d'enlèvement, ...) hors des champs de visions depuis la route de Royan.
- L'obligation de traitement végétalisé des limites Nord et Sud, entre le site économique et les terrains d'habitat ou du pôle sportif limitrophes.
Ce traitement végétal, intégré au recul minimal des constructions (10 mètres) imposé à l'article AUX7 du Règlement du PLU, aura une épaisseur de 5 mètres minimum.
Le type de plantations et d'essences utilisées, notamment leur hauteur et densité projetées à terme, seront adaptés aux caractéristiques des constructions et installations proches des limites, et à aux éventuelles nuisances générées (visuelles, de bruit, ...).

□ L'organisation des accès et dessertes générales du site, et des dessertes internes, seront définis en fonction des attentes d'implantations économiques, et des liaisons routières ou douces à établir avec l'environnement de la zone.

- L'accroche ou les accroches viaries depuis les voies extérieures se feront exclusivement depuis la RD145 – route de Royan, dans le cadre des prescriptions définies par le gestionnaire routier départemental.
- La desserte principale du site privilégiera un axe Est-Ouest, dans la logique des trames viaries environnantes, et de manière à valoriser le panorama sur le front végétal constitué en limite Ouest de la zone (limite avec les espaces agricoles).
- L'aménagement du site économique intégrera une continuité de liaison piétons - cycles, associée aux espaces de traitements paysagers des limites de la zone et/ou au sein du site d'aménagement. Le prolongement Sud de cette liaison sur le pôle sportif communal limitrophe devra être envisagé dans le cadre de la conception du projet économique d'ensemble, en tenant compte le cas échéant de la nécessité de limiter les accès sur les installations sportives publiques.

C/ Orientation de programmation pour les zones 2AU

Les zones 2AU englobent les terrains identifiés par la Commune en réponse aux besoins de développements évalués dans le temps de mise en œuvre du premier PLU, c'est à dire une période d'environ 8 à 10 ans.

Ils s'inscrivent dans une perspective principale d'accueil d'habitants et de résidences principales, dans un cadre organisé et maîtrisé, le cas échéant à accompagner d'un renforcement d'équipements et/ou d'activités répondant aux besoins des populations.

L'engagement des développements sur ces sites est envisagé pour le moyen - long terme, les priorités d'aménagement et d'équipements étant données au foncier disponible dans les espaces déjà urbanisés (zones UA et UB), ainsi qu'aux secteurs à urbaniser proches ou inscrits dans l'enveloppe de la ville (zones AU et 1AU).

Pour assurer la mise en œuvre de ce principe de progressivité de l'urbanisation pendant cette période de 8 à 10 ans, tout en laissant une possibilité d'adaptation des orientations générales du PLU, **les changements ultérieurs de classement de tout ou partie d'un site 2AU, en zone AU, 1AU ou équivalent, devront respecter les orientations suivantes.**

▪ **Ce changement de classement pourra s'opérer dans les cas suivants :**

- en cas de consommation à plus de 70 % des disponibilités urbanisables cumulées en zones AU et 1AU,
- en cas d'évolution des priorités d'aménagement et d'urbanisation, conduisant à privilégier un site classé 2AU, au vu notamment d'opportunités foncières et/ou de conditions de voirie et réseaux rendues plus favorables.
Dans ce cas, les évolutions d'espaces classés en zone 2AU seront compensés par un reclassement, sur une superficie similaire, d'espaces initialement classés en zone U, AU ou 1AU.
- en cas de besoin de réalisation d'un équipement à caractère public ou d'intérêt collectif, non prévu ou non précisément localisé dans le PLU initial.

▪ **Ce changement de classement pourra s'opérer dans les conditions suivantes :**

- il sera mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, de déclaration de projet ou de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,
- il sera accompagné d'une définition des besoins à satisfaire :
 - . soit des besoins d'accueil résidentiels, appréciés au regard de l'évaluation des résultats du PLU prévue par le Code de l'urbanisme (articles L123-12-1 et L123-13-1), et des objectifs du PLH de l'agglomération royannaise,
 - . soit des besoins d'accueils spécifiques, correspondant à un ou plusieurs projets d'intérêt collectif d'échelle communale ou intercommunale.

Par ailleurs, le reclassement de toute ou partie d'une zone 2AU en zone agricole ou naturelle protégée du PLU n'est soumis à aucune condition.

