

GRANDANGOULÈME
COMMUNE DE MORNAC
PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION DU POS EN PLU
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du : 16 février 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : 15 mars 2018
Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : 28 juin 2018
Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : ...

ARCHITECTE et URBANISTE	PAYSAGISTE	BET ENVIRONNEMENT
<p>SARL d'Architecture J et LM</p> <p>14, Rue Paul Abadie 16000 ANGOULEME</p> <p>Tél. 05-45-38-96-76 Fax 05-45-37-55-93</p> <p>lemerdy.jourdanas@wanadoo.fr</p>	<p>Agence B Jardins & Paysages</p> <p>135, Rue de Paris 16000 ANGOULEME</p> <p>Tél. 05 45 64 41 32</p> <p>Agenceb.paysages@gmail.com</p>	<p>EAU-MEGA Conseil en Environnement</p> <p>25, Rue Ramuntcho – BP 40322 17313 ROCHEFORT SUR MER</p> <p>Tél. 05-46-99-09-27 Fax 25-46-99-25-53</p> <p>environnement@eau-mega.fr</p>

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme et constitue une traduction opérationnel des objectifs définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP concernent des « *dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » et peuvent définir « *des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » (article L 123-1-4 du code de l'urbanisme).

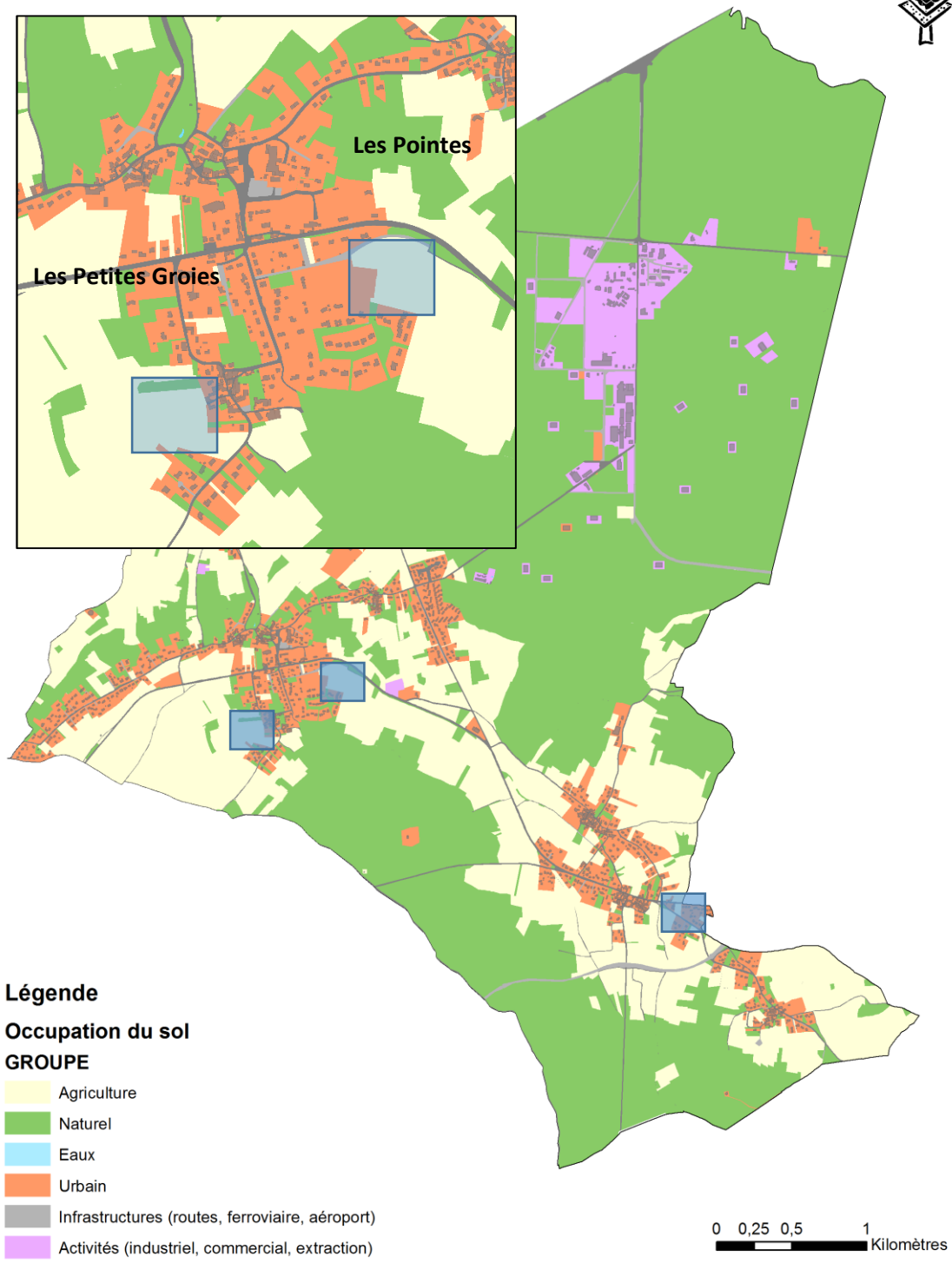
Les objectifs de développement en matière d'habitat, d'équipements, d'activités économiques et de transports ont été définis par le PADD du PLU. Les OAP concernent des secteurs de la commune qui feront l'objet d'évolutions significatives. Afin d'encadrer ces évolutions, en rapport avec les objectifs de la collectivité, ces secteurs font l'objet de principes d'aménagement qui seront opposables aux futurs aménageurs dans un principe de compatibilité.

Les OAP, de la ville de Mornac concernent des projets de développement urbain dédiés à l'habitat.

Il s'agit des zones 1AU « Des Petites Groies » et « Des Pointes », ainsi que de la zone classée en UA, route de Mirambeau. En effet, ce secteur de + 2000 m² de superficie est soumis à la réalisation d'une OAP par la prescription 10 du SCoT de l'Angoumois.

Localisation des OAP

Zoom sur les secteurs OAP



- Contexte naturel

Le secteur des Petites Groies est situé sur les Hauteurs de Mornac, en continuité du village historique du Bois Marceau. Sa situation sur les hauteurs lui confère des vues intéressantes et une situation privilégiée.

Le site est occupé actuellement par des espaces agricoles, cultivée pour une partie et en prairie pour une autre. Un petit bosquet au nord du site est également présent.

Des haies et alignements d'arbre existe également aux lisières du site, sur lesquels l'aménagement du site devra s'appuyer.

Le site est également marqué par une certaine topographie qu'il convient de prendre en compte, notamment dans la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.



- Contexte urbain

Comme indiqué plus haut, le site de projet est situé en continuité du village ancien de Bois Marceau et bénéficie donc d'un accès relativement aisé par la route de Bois Blanc. Le site est également bordé par l'impasse des Eglantiers et d'ouverture possible sur la Rue du Champ Penot, permettant de relier les services et équipements situés plus bas sur la route de Montbron. L'enjeu est de s'appuyer sur ces accès existants pour la desserte piétonne.

Enfin, le site est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris par le réseau d'assainissement collectif.

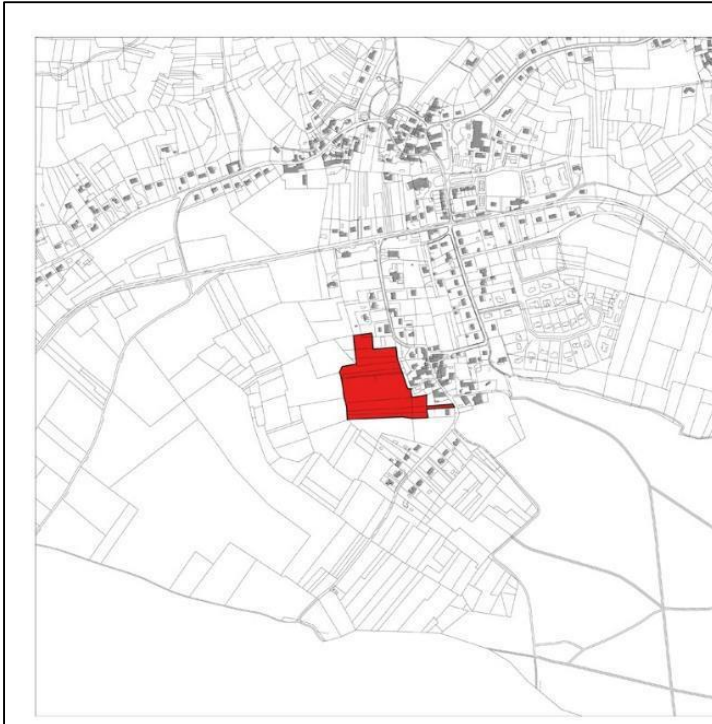
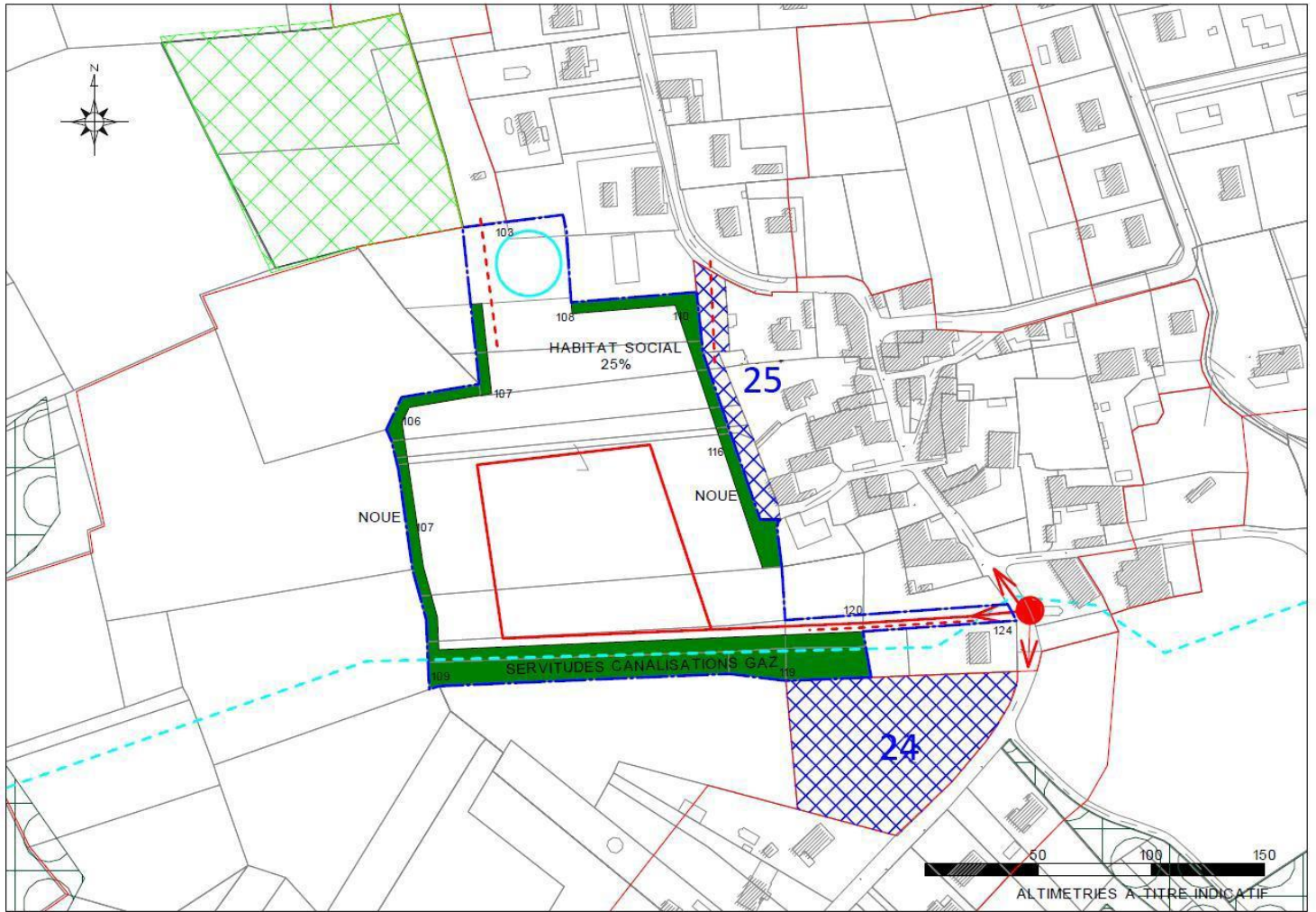
Etat des lieux

Surface : 2,8 ha

Desserte : accès par la Route de Bois Blanc. La commune possède la parcelle AW 162 qui servira d'accès à la zone.

Assainissement : Réseau d'assainissement collectif permettant d'absorber le développement de l'habitat

Défense incendie : Réseau de défense incendie à proximité et opérationnel



Sigle	Légende	Préscrit	Recommandé	Indicatif
	Voie primaire et axes structurants			
	Voie interquartier			
	Accès à la zone (ER communes)	X		
	Liaisons existantes ou futures	X		
	Tracé voies interne, chaussée 5m+accotements		X	X
	Liaisons douces	X		
	Bache incendie (selon projet)			
	Hydraulique voir selon étude sur feu	X		X
	Haie existante ou à créer	X		
	Végétalisation et plantations	X		
	Alignements à créer			
	Aire de détournement VL +services ou placette aménagée			
	Dépôt déchets ménagers et tri selectif			

Les principes d'aménagement

- ⇒ La zone sera desservie par la route de Bois Blanc par un accès direct.
- ⇒ Un réseau de gestion et de régulation des eaux pluviales sera créé sur le site avec l'implantation d'un espace de régulation au nord de la zone, au point le plus bas, en lien avec la pente et le dénivelé de la zone. Ils se composeront de noues plantées d'essences locales. Une étude hydraulique devra déterminer les capacités et l'implantation précises des ouvrages lors des études liées à la mise en œuvre du projet.
- ⇒ L'insertion paysagère du site sera mise en œuvre par des plantations en lisière Est, Ouest et Sud.
- ⇒ Des liaisons douces devront être aménagées sur le secteur et relier la rue du Champ de Perrot, permettant d'accéder aux équipements, services et commerces du centre-bourg. L'aménagement de ces liaisons douces devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ La densité de l'opération sera au minimum de 20 logements/ha et comporter au moins 25% d'habitat à vocation sociale.
- ⇒ L'implantation du bâti devra prendre en compte les économies d'énergie et favoriser les apports solaires naturels.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Zone 1AU « Les Pointes »

PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare
Surface de l'OAP (hors boisement) : 2.3 ha
Nombre de logements : environ 40 logements
Part de locatif social : environ 10 logements
Bois à préserver et à intégrer à l'opération
Secteur soumis à une opération d'ensemble

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 23527 m²



ÉCHÉANCE : 0-3 ans

0-3	3-6	6-9	ans
■	■	■	

CONTEXTE DU SITE DE PROJET ET PROPOSITION D'ORIENTATION

La zone est située au sud de la RD 699 selon une orientation N/S.

Le terrain, qui descend vers le Nord est composé de champs, de haies et d'espaces boisés.

A l'Est du terrain se trouve une zone agricole à connotation paysagère. Au Sud et à l'Ouest, on trouve un habitat pavillonnaire récent.



Entrée ouest et zone boisée



Vue depuis le Sud du terrain vers le Nord-ouest, avant la bande boisée (à droite)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Les accès se feront à l'Ouest le long du stade via la rue de Bellevue et au Sud, via le lotissement de l'Orée du Bois. Des amorces seront prévues à l'Est en prévision d'une potentielle extension du secteur.

Une voie interne sera à sens unique en boucle avec une jonction vers le quartier existant. Les tronçons des entrées Ouest et Sud sont à double sens.

2/ Le cheminement piéton existant au Nord, le long de la haie bocagère, sera conservé. Deux cheminements piétons complémentaires Nord-Sud et Est seront créés.

Une lisière végétale sera créée en périphérie nord dans l'emprise de l'espace public et plantée en pré-végétalisation.

3/ Le bois situé au Sud-Ouest sera conservé.

4/ La haie bocagère située à l'Est sera conservée et permettra l'intégration paysagère du secteur.

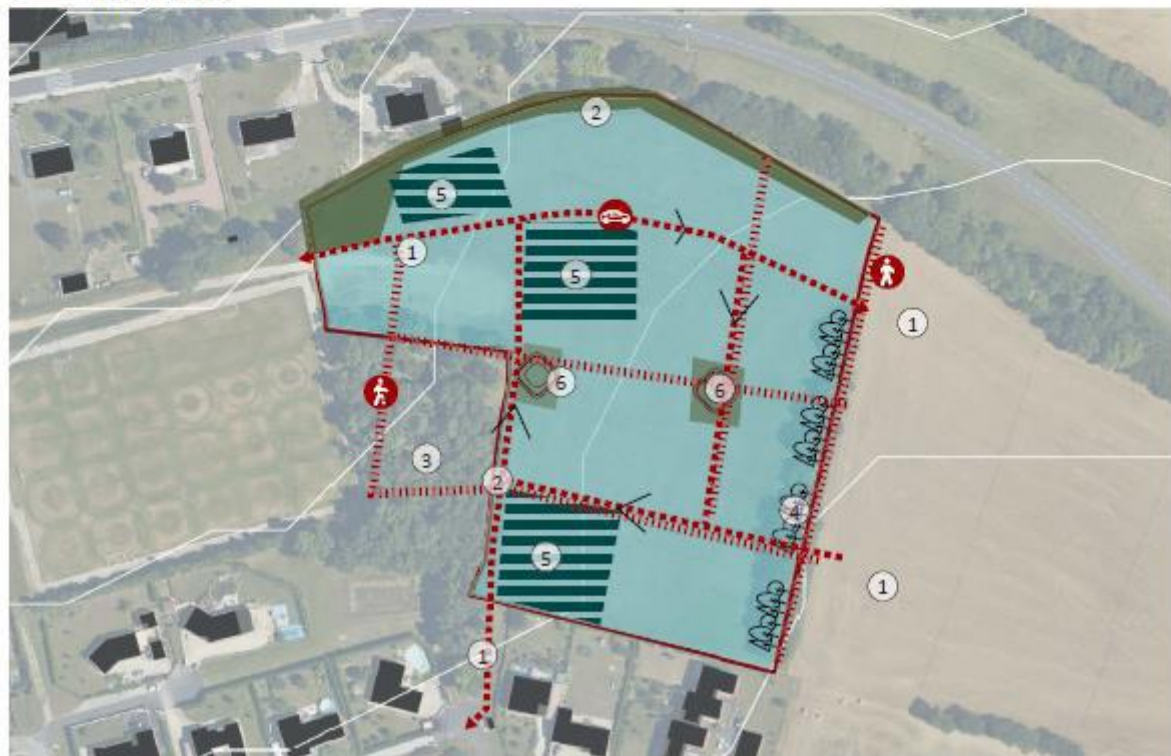
5/ Positionnement préférentiel pour l'habitat dense et social.

6/ 2 espaces publics arborés seront aménagés.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...) et seront orientées Nord/Sud.

Un réseau de gestion des eaux pluviales sera créé sur le site avec l'implantation d'un espace de régulation au Nord-Ouest de la zone, au point le plus bas, en lien avec le plan et le dénivelé de la zone.

Exemple d'implantation possible des constructions



Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Mirambeau » en zone UA

- Contexte naturel

Le secteur de Mirambeau est situé à proximité du hameau du Queroy, sur la route de Mirambeau.

Le site est une dent creuse de 3200 m² occupée par une prairie. Elle se situe au sein d'une zone pavillonnaire peu dense.

La topographie du site est quasi-nul, le point bas se situant malgré tout au sud-est de la parcelle.

- Contexte urbain

Comme indiqué plus haut, le site de projet est situé au sein d'une zone urbanisée et bénéficie d'un accès facile par la route de Mirambeau et la route des Noyers. L'enjeu est de densifier ce secteur par une opération d'aménagement permettant de recoudre le tissu urbain.



Le site est situé à proximité d'un arrêt de bus de la STGA.

Enfin, le site n'est desservi par le réseau d'assainissement collectif, justifiant une densité inférieure aux zones 1AU.

Etat des lieux

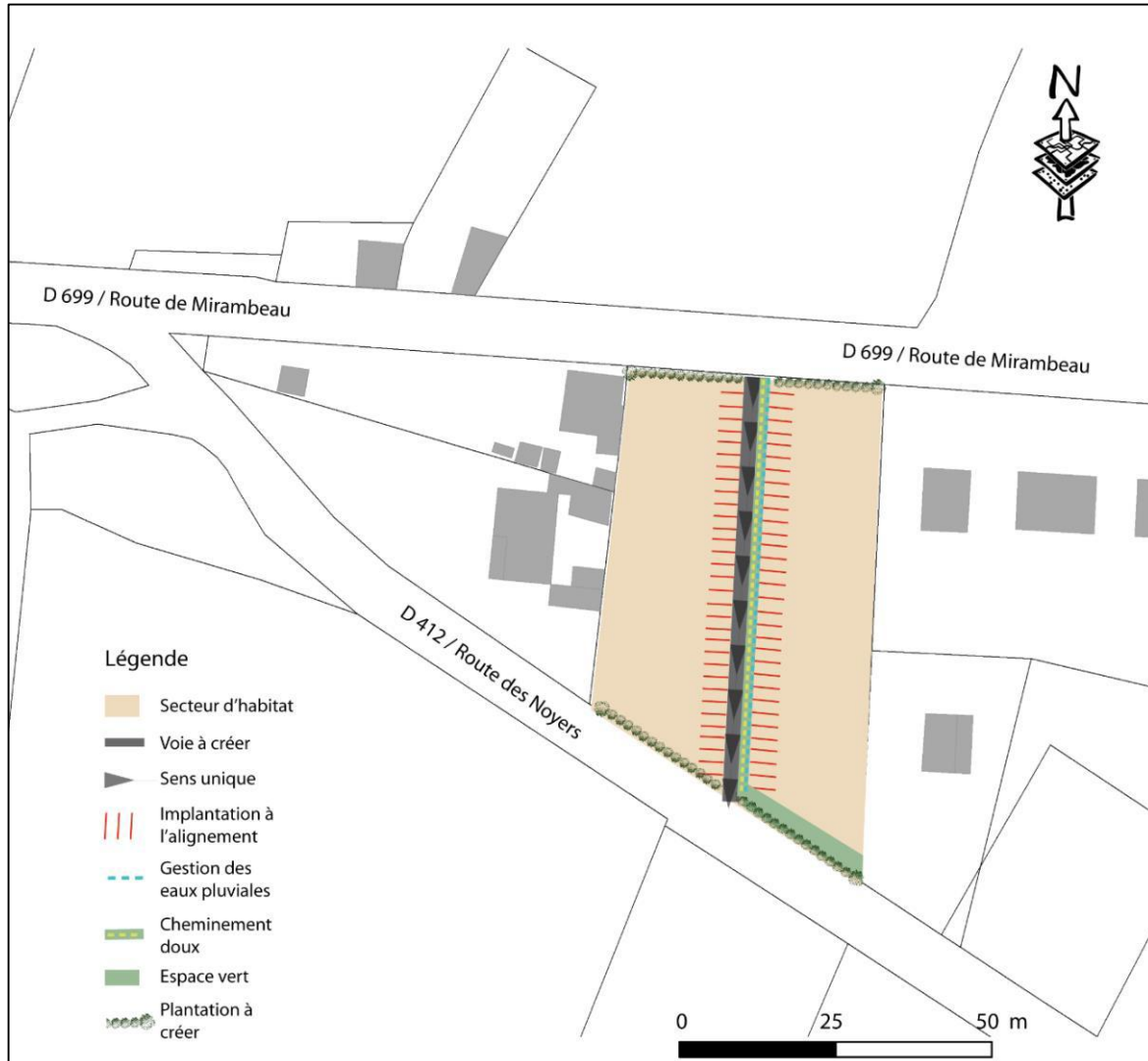
Surface : 3200 m²

Desserte : accès par la Route de Mirambeau et des Noyers.

Assainissement : Réseau d'assainissement individuel.

Défense incendie : Réseau de défense incendie à moins de 150 mètres, rue de Mirambeau.

OAP de « Mirambeau »



Les principes d'aménagement

- ⇒ La zone sera desservie par la route de Mirambeau et la Route des Noyers, sous forme d'une voie à sens unique, l'accès se faisant par la route de Mirambeau et la sortie par la Route des Noyers. Le gabarit de la voie devra être en adéquation avec les usages des habitants. Ainsi, le cheminement piéton sera assuré par une voie piétonne ou sous la forme d'une voie partagée au sein de l'opération.
- ⇒ L'opération devra prévoir au minimum 5 maisons, en rapport avec l'absence d'assainissement collectif. L'implantation des constructions se fera à l'alignement ou en léger retrait afin de favoriser les apports solaires et également créer un effet de rue.
- ⇒ L'insertion paysagère du site sera assurée par l'implantation de haies aux limites de la zone.
- ⇒ La gestion des eaux pluviales sera assurée par une noue paysagère. Un espace vert sera implanté en entrée de zone au point le plus bas pour la gestion des eaux pluviales et pourra aussi servir de secteur de gestion mutualisé des ordures ménagères, en accord avec le service chargé de la collecte.