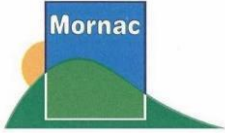




DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MORNAC

**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°3**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

1. Objet de la modification simplifiée	3
2. Justification du choix de la procédure	3
3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée	4
3.1 Modification du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation :	4
3.1.1. Mise en œuvre du schéma d'aménagement du lotissement communal « Le Petit Mairat »	4
4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000	11

1. Objet de la modification simplifiée

La commune de Mornac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 février 2017 par délibération du Conseil Communautaire. La présente modification a pour objectif de :

- Modifier le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - o Mise en œuvre du schéma d'aménagement du lotissement communal « Le Petit Mairat »

2. Justification du choix de la procédure

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme :

- La révision (articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme)
- La modification (articles L 153-36 à L 153-40 du code de l'urbanisme)

La présente procédure n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD. En effet, elle permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD :

- Privilégier le renouvellement de la commune sur les pôles existants ou en continuité ;
- Maîtriser la croissance de la commune ;
- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle.

La modification n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, la procédure de modification est la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU dans ce cas précis.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L 153-41 à L 153-44)
- La modification simplifiée (articles L 153-45 à L 153-48)

La modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'objet de cette procédure est de modifier le règlement écrit et les OAP pour permettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement du lotissement communal « Le Petit Mairat ». L'objectif est de modifier les règles en vigueur pour permettre la réalisation de projets de construction à vocation d'habitat avec le souci constant d'un urbanisme de qualité, et d'une bonne intégration des futures constructions au sein du tissu existant.

De plus, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités à construire dans la zone du PLU considérée, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Mornac dans ce cas précis.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public durant 1 mois minimum.

Le projet de modification simplifiée pourra être adopté après avoir tiré le bilan de la mise à disposition et avoir été éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

3.1 Modification du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation :

3.1.1. Mise en œuvre du schéma d'aménagement du lotissement communal « Le Petit Mairat »

Le nom du lotissement a récemment changé : il ne s'agit plus du lotissement « Les Pointes » mais du lotissement « Le Petit Mairat » : le présent rapport de présentation a donc été modifié en ce sens.

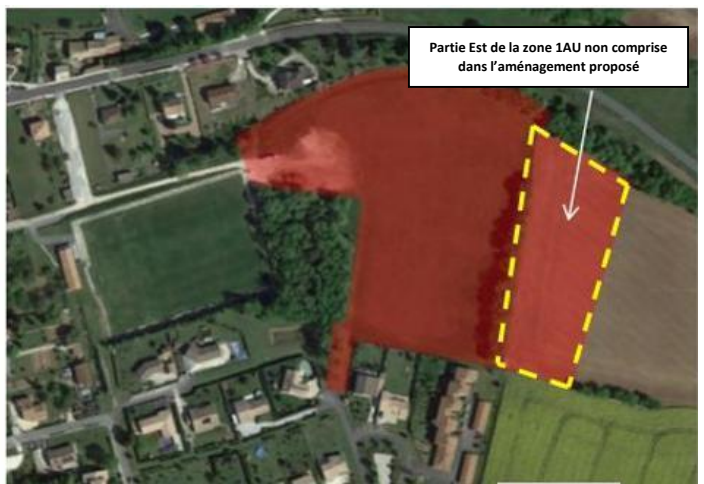
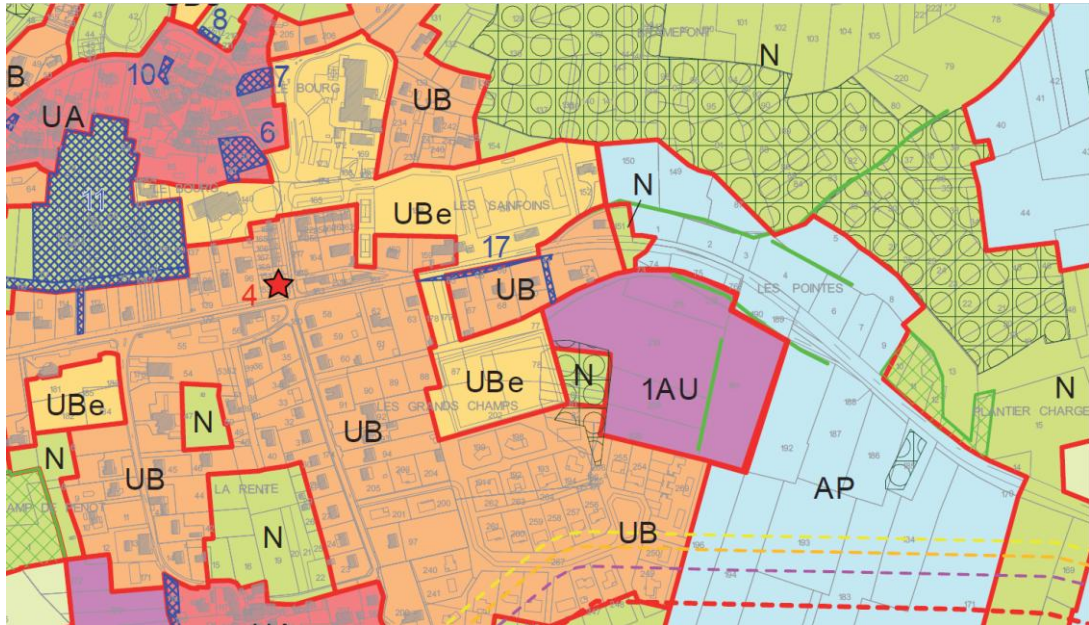
Dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en février 2017, le projet d'urbanisation élaboré à la demande de la commune pour la réalisation du lotissement communal correspond à l'emprise de la zone 1AU matérialisée au plan de zonage. Toutefois, après réflexion, ce projet s'avère peu satisfaisant s'il était réalisé en l'état (système viaire en impasse, absence d'espaces publics, orientation Est-Ouest de plusieurs parcelles, absence de lisières végétales, formes des parcelles, absence de cheminements piétons...).

La municipalité a donc souhaité retravailler l'aménagement futur de cette zone. Il en ressort un nouveau périmètre d'étude, délimité en sa partie Est par la haie déjà existante, et ne nécessitant donc pas la prise en compte de la partie située à l'Est de cette haie (voir vue aérienne ci-après). Seul le périmètre de l'OAP est réduit, la superficie de la zone 1AU restant la même au plan de zonage du PLU (le zonage sera actualisé dans le cadre du PLUi).

De ce fait, la surface de l'OAP modifiée est de 2,3ha, contre 3,1 ha dans le PLU en vigueur.

De plus, le règlement de la zone 1AU actuel ne permet pas la réalisation du lotissement, notamment du fait de l'application de l'article 1AU 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui s'avère trop restrictif.

Il convient donc de modifier le règlement écrit et les OAP pour inscrire ce nouveau schéma au PLU.



Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 46 :

Rédaction actuelle de la zone 1AU	Rédaction proposée de la zone 1AU
<p>TITRE III</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p>	
<p>Les zones à urbaniser sont dites “ zones AU ”. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation selon les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont en annexe du PLU.</p> <p style="text-align: center;">ZONE 1AU</p>	<p>Les zones à urbaniser sont dites “ zones AU ”. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation selon les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont en annexe du PLU.</p>

<p>La zone 1AU, à urbaniser, affectée principalement à l'habitat. La mise en place d'un projet d'aménagement de ces terrains permettra de maîtriser le projet dans son ensemble et d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisé sous les dispositions opérationnelles d'une ZAC ou d'un lotissement.</p> <p>Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.</p>	<p>L'OAP de la zone 1AU « Le Petit Mairat » sera appréciée comme un projet d'ensemble, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;"><u>ZONE 1AU</u></p> <p>La zone 1AU, à urbaniser, affectée principalement à l'habitat. La mise en place d'un projet d'aménagement de ces terrains permettra de maîtriser le projet dans son ensemble et d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisé sous les dispositions opérationnelles d'une ZAC ou d'un lotissement.</p> <p>Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.</p>
---	--

- Règlement – Page 50-51 :

<u>Rédaction actuelle de la zone 1AU</u>	<u>Rédaction proposée de la zone 1AU</u>
<p>TITRE III</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p>	
<p>ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'emprise qui s'y substitue dans une bande constructible comprise entre 5 m et 25 m.</p> <p>6.2 – A l'intérieur d'une opération d'aménagement, les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite d'emprise qui s'y substitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit strictement à l'alignement, - soit en retrait de 5 m. <p>6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.4 - L'implantation des constructions est libre dans le cas de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m).</p>	<p>ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'emprise qui s'y substitue dans une bande constructible comprise entre 5 m et 25 m.</p> <p>6.2 – A l'intérieur d'une opération d'aménagement, les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite d'emprise qui s'y substitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit strictement à l'alignement, - soit en retrait de 5 m. <p>L'OAP de la zone 1AU « Le Petit Mairat » sera appréciée comme un projet d'ensemble, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, et dérogera donc à cette règle.</p> <p>6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.4 - L'implantation des constructions est libre dans le cas de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m).</p>

Modification de l'OAP :

OAP actuelle :

- Contexte naturel

Le secteur des Pointes est situé en entrée de bourg de Mornac, en continuité du Lotissement de l'Orée de Bois Blanc et du terrain de football. Le site borde la Départemental 699, mais séparé par un bosquet relativement épais.

Le site est occupé actuellement par des espaces agricoles notamment une large prairie et un champ cultivé.

Des haies, alignements d'arbre et bosquets existe au sein du site et sur les lisières, sur lesquels les principes d'aménagement paysager de la zone devront s'appuyer.

La topographie du site est assez peu marqué malgré un dénivelé de 10 mètres entre le point le plus haut situé au sud-est et le point le plus bas situé au nord..



- Contexte urbain

Comme indiqué plus haut, le site de projet est situé en continuité d'un lotissement existant, bénéficiant d'un accès à la zone, ainsi que du terrain de football bénéficiant également d'un accès direct. Le premier accès permet de rejoindre la rue du Lotissement l'Orée de Bois Blanc qui rejoint la rue de Bellevue. L'accès par le terrain de football devra faire l'objet d'un aménagement viaire dans le cadre de l'opération. L'accès par la D 699 n'est pas possible en raison de la sécurité. De plus, l'accès éventuel se situe dans un virage avec une visibilité nulle en cas d'entrée ou de sortie.

Le site est situé à proximité des équipements, services et commerces du centre bourg.

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

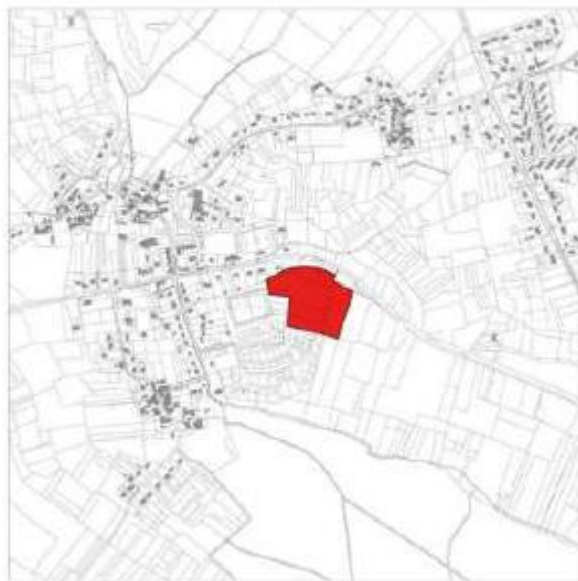
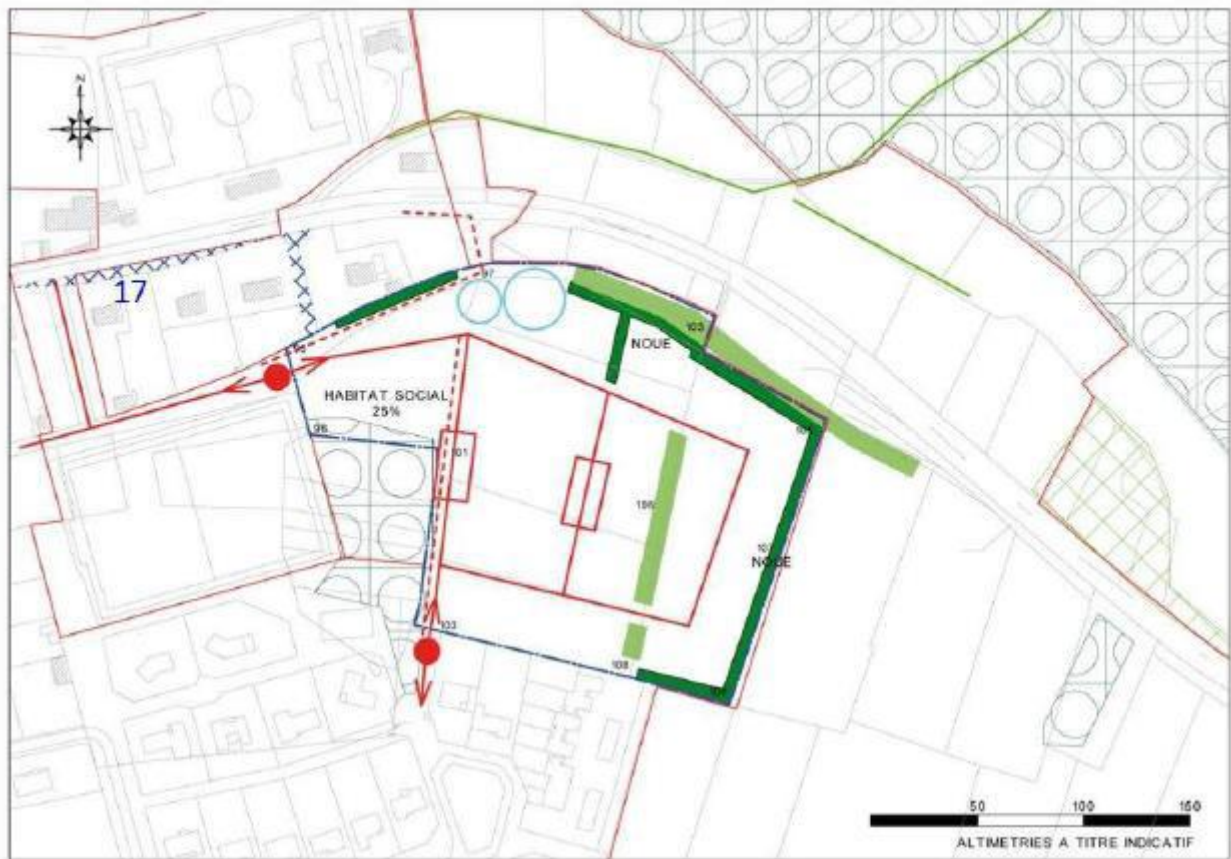
Etat des lieux

Surface : 3,1 ha

Desserte accès par la rue l'Orée de Bois Blanc et par le stade, débouchant toutes sur la rue de Bellevue.

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

Défense incendie : Réseau de défense incendie à proximité et opérationnel, rue de l'Orée de Bois Blanc.



Signe	Légende	Projeté	Recommandé	Indicatif
	Voe primaire et axes structurants			
	Voe interquartier			
	Accès à la zone (EP communal)	X		
	Lignes existantes ou futures	X		
	Tracté voies internes, chaussées en spottement		X	X
	Lignes trucks	X		
	Buche inexistante (selon projet)			
	Hydraulique voirie selon étude sur feux	X		X
	Non existante ou à créer	X		
	Wéyftisation et partafans			
	Alignement à créer			
	Axe de développement VL services au parcellaire aménagée			
	Déclat déchets ménagers et si affecté			

OAP modifiée :

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.

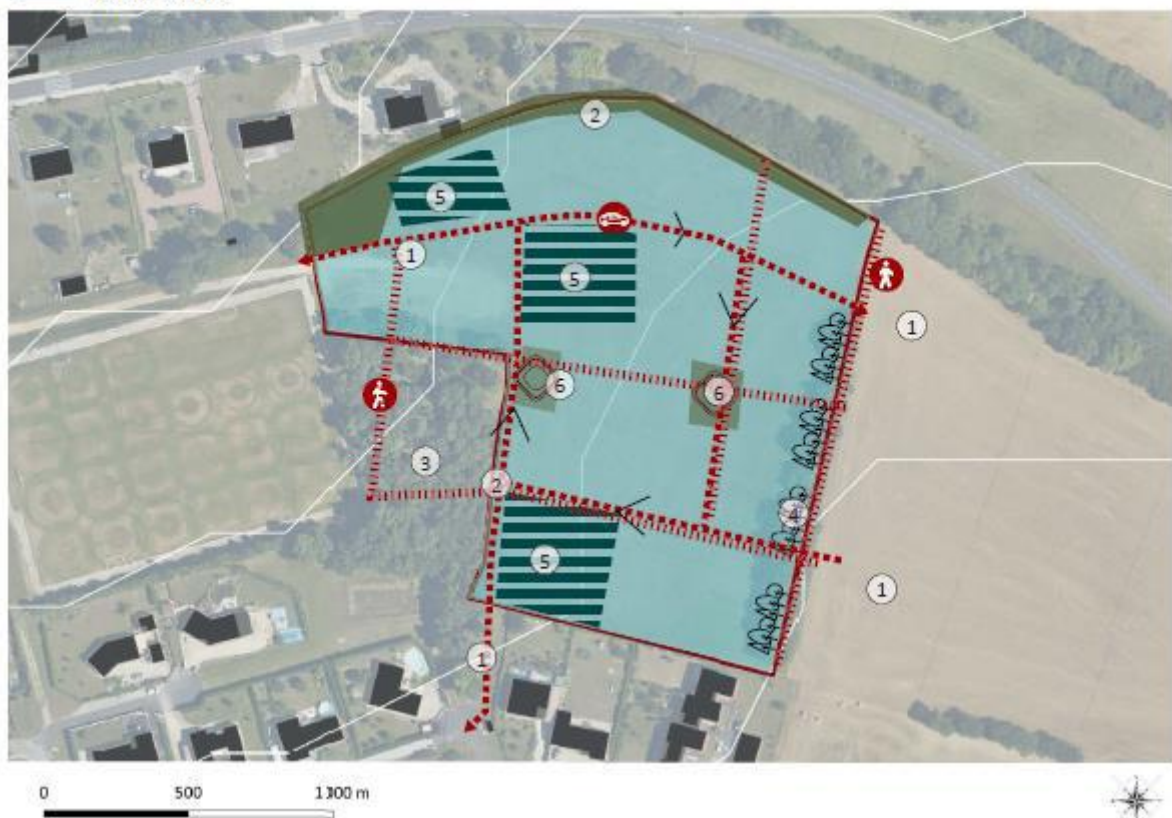
5/ Positionnement préférentiel pour l'habitat dense et social.

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



4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000

La procédure en cours vise uniquement à modifier le schéma d'aménagement déjà existant dans le PLU pour la zone 1AU du futur lotissement communal « Le Petit Mairat ».

Au regard de la portée très limitée des modifications envisagées du règlement du PLU, la présente modification simplifiée ne présente aucune incidence notable sur l'environnement au sens de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme.