

Département de Charente-Maritime

Commune de MIRAMBEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

PIECE n°2

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Elaboration	05.04.2004	05.04.2007	26.02.2008
Révision n°1	12.06.2012	17.11.2015	05.06.2018

## Préambule

Le PADD est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour le territoire de MIRAMBEAU. Celles-ci constituent le projet politique des élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques doivent être abordées.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

(Article L 151-5 du code de l'urbanisme)

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables »* (extrait de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme). Le contenu du PADD ne doit pas empiéter sur celui du rapport de présentation ni sur ceux des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui assurent la mise en œuvre, l'exécution des orientations du PADD.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (OAP, règlement, zonage) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan dont découle le choix ultérieur des procédures d'évolution du PLU.

## **Orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de paysage**

Pour **renforcer Mirambeau comme pôle de vie et d'animation de la Haute Saintonge** et de sa frange littorale, les orientations sont de :

1. développer la Zone d'Activités Economique de Mirambeau en continuité de l'existant, sur le secteur de « La Grange à Prévôt » et de la « Pièce des Bouyers » pour accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi local,
2. recentrer l'urbanisation future principalement au sein et aux abords du centre-ville,
3. renforcer les équipements et services du centre-ville :
  - a. créer une Maison de Santé pluriprofessionnelle au sein du centre-ville,
  - b. permettre la mutation des bâtiments de l'Institut Médico-Educatif, en Foyer Logement,
  - c. permettre le développement du supermarché au sein du centre-ville,
  - d. développer les commerces le long de l'avenue de la République, aux abords des places de l'Eglise et des Tilleuls et aux abords d'une nouvelle « place des carrelets » ;
4. conforter le pôle d'équipements publics en particulier sportifs, ludiques et associatifs sous le parc du Château et le rôle du site dans l'accueil des manifestations culturelles et festives,
5. conforter le pôle scolaire au sud de l'agglomération (groupe scolaire Pechèvre et Collège Didier Daurat).

Pour **renforcer la structure urbaine et l'identité de Mirambeau**, les orientations sont de :

6. aménager une nouvelle « place des carrelets » en bordure de la rue de la République, pour l'implantation de nouveaux locaux et services de proximité (exemple : opticien, etc.)
7. mettre en valeur le Château et sa « ceinture verte », dominant la ville,
8. créer un parc boisé public sur la crête de « Pièce des Bouyers » et assurer une continuité végétale avec le parc du Château,
9. planifier le développement de la ville vers le nord, vers les secteurs de « Pièce des Bouyers » (en mobilisant une partie du patrimoine foncier communal) et « La Pierrière », en veillant à limiter les impacts de l'artificialisation sur le bassin en aval par une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales,
10. préserver le premier plan (le paysage agricole ouvert) des vues sur la ville, l'église et le château depuis la voie de l'échangeur de l'autoroute A10,
11. veiller à la dépollution et la reconversion de la friche économique « Rovima », située entre l'avenue de la Gare et l'avenue de République, vers une vocation résidentielle,
12. accompagner à terme le déplacement des dépôts de la DID vers la Zone d'Activités Economiques de Mirambeau et valoriser le foncier libéré vers une vocation urbaine.

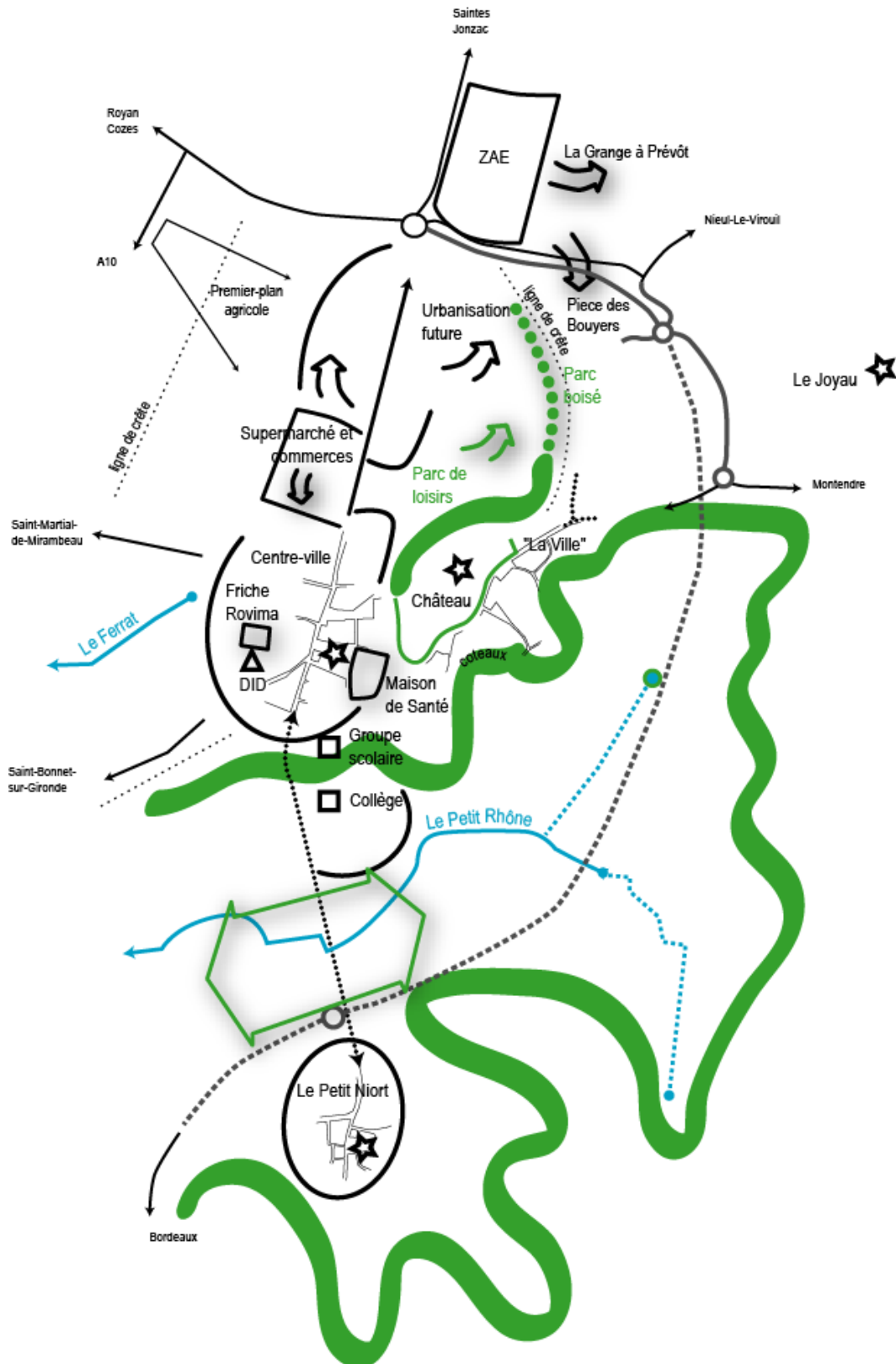
**Dans la perspective de la réalisation du contournement de l'agglomération**, les orientations sont de :

13. requalifier l'entrée de « La Ville » (route de Montendre) et réaménager le carrefour de la rue des Bouyers (route de Nieul-Le-Virouil)
14. mettre en valeur le bourg « Le Petit Niort », conserver la coupure d'urbanisation et la liaison douce sécurisée avec la ville de Mirambeau,
15. à la suite de l'aménagement du giratoire Sud du futur contournement, aménager l'entrée sud de Mirambeau pour améliorer la sécurité de l'ensemble des usagers et réduire la vitesse des véhicules
16. préserver et mettre en valeur les éléments naturels de la vallée du Petit Rhône, participant à la qualité paysagère de l'entrée de la ville,
17. préserver les paysages et limiter l'urbanisation sur les coteaux de la vallée du Petit Rhône et la colline viticole du Domaine du Joyau.

Pour **préserver les atouts de Mirambeau sur lesquels se fondent la qualité de son cadre de vie**, les orientations sont :

18. protéger l'économie et le paysage de la plaine céréalière des « Terres de Champagne » au nord, en prévenant les atteintes potentielles sur les milieux naturels associés au ruisseau du Tarnac, affluent de la Seugne
19. protéger l'économie et le paysage agro-forestiers, au sud,

20. protéger l'économie et le paysage des coteaux et des vallées du Petit Rhône et du Ferrat, en prévenant les atteintes potentielles sur les milieux naturels associés aux cours d'eau, affluents de l'estuaire de la Gironde,
21. protéger le patrimoine architectural des hameaux, logis et anciens corps de ferme de la campagne mirambeulaise.



## **Orientations des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

Sur le secteur des vallées des ruisseaux « Le Fontbouillon » et « Le Tarnac », **pour trouver un juste équilibre entre protection de la ressource en eau, protection des habitats naturels et activité agricole**, les orientations sont de :

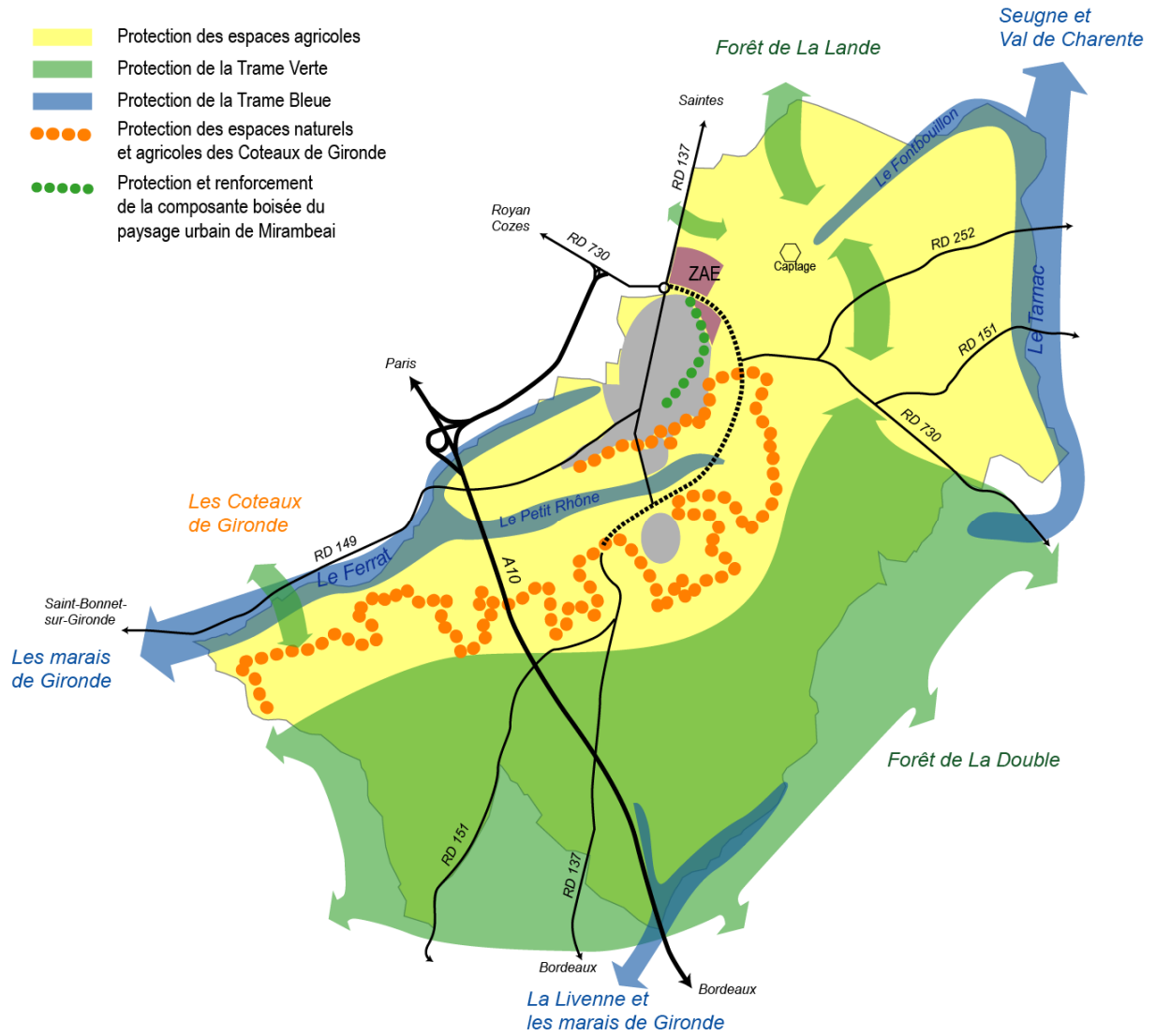
22. assurer la protection du périmètre rapproché du captage du Joyau,
23. protéger les cours, les rives, la ripisylve et les zones humides associées du ruisseau « Le Tarnac »,
24. protéger les sources, les bandes enherbées et la ripisylve des cours d'eau affluents du Tarnac,
25. limiter l'extension des unités bâties vers les zones humides,
26. favoriser la vocation agricole des corps de ferme et limiter les besoins d'extension des constructions sur l'espace agricole,
27. limiter la consommation des terres agricoles aux besoins liés à l'extension de la Zone d'Activités Economiques et de l'agglomération de Mirambeau, à la réalisation du contournement de la RD 730,
28. protéger les bois et bosquets assurant des relais entre les massifs de la Lande et le massif de la Double, et participant à la préservation de la biodiversité de cet espace agricole.

Sur le secteur à dominante forestière au sud de la commune de Mirambeau, **pour conserver la forte biodiversité**, les orientations sont de :

29. protéger les habitats forestiers et le linéaire des lisières forestières
30. protéger les zones de source du ruisseau du Fanioux, affluent du Tarnac
31. protéger les zones de source et les ruisseaux rejoignant en aval les marais de l'estuaire de la Gironde (La Livenne, Le Ferrat)
32. préserver la vocation agricole des clairières et limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles
33. prévenir les risques d'expansion des départs de feux en préservant les coupures agricoles entre zones d'habitat/activité et forêt et en confortant les moyens de lutte contre les incendies,
34. conserver les coupures d'urbanisation sur les RD151 et RD137, pour réduire l'effet d'obstacle aux échanges écologiques et préserver les paysages,
35. conserver ou remettre en bon état les continuités écologiques, pour réduire l'effet d'obstacle de l'A10, en partenariat avec le concessionnaire de l'infrastructure autoroutière.

Sur le secteur des vallées des ruisseaux « Le Petit Rhône » et « Le Ferrat » et de leurs coteaux, **pour trouver un juste équilibre entre protection des zones humides, activité agricole et protection des paysages**, les orientations sont de :

36. protéger les sources, les cours, les bandes enherbées, la ripisylve et les bosquets humides associés des ruisseaux « Le Petit Rhône » et « Le Ferrat », notamment dans le quartier de la Gare,
37. gérer les eaux usées et pluviales de l'agglomération afin d'éviter les risques de pollution des cours d'eau en aval
38. veiller à la préservation des continuités aquatiques lors des travaux d'infrastructure routière (A10 et contournement de Mirambeau) pour supprimer l'effet d'obstacle aux continuités écologiques,
39. veiller à la mise en œuvre des mesures compensatoires de l'aménagement du contournement
40. limiter l'extension des corps de bâtiments placés sur les rives des cours d'eau,
41. protéger les espaces agricoles de la plaine et des coteaux,
42. limiter l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers des coteaux.



## Orientations concernant l'habitat

Dans la perspective de la poursuite du phénomène de desserrement des ménages (2 habitants par résidence principale en 2025) et dans l'objectif d'une croissance de la population mirambelaise (+0.6%/an), soutenu par le projet de développement de la Zone d'Activités Economiques, l'orientation est de répondre :

43. au besoin de 42 logements supplémentaires pour le desserrement,
44. au besoin de 107 logements supplémentaires pour l'objectif de croissance,
45. au besoin de logements en réemployant 22 logements vacants en 2014.

Dans l'objectif d'une mixité sociale et dans la perspective d'un vieillissement de la population, les orientations sont de :

46. répartir le parc social sur les opérations d'aménagement significatives,
47. diversifier l'offre de lots à bâtir, en privilégiant l'offre de lots à bâtir de petites dimensions répondant aux attentes des petits ménages, jeunes et âgés,
48. conforter l'Etablissement pour l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes et permettre de renforcer l'offre d'hébergement adaptée pour les personnes âgées.

3. b. *permettre la mutation des bâtiments de l'Institut Médico-Educatif, en Foyer Logement,*

## Orientations concernant les transports et les déplacements

Dans la perspective de la réalisation du contournement de l'agglomération, les orientations sont de :

49. requalifier à terme l'aménagement de la rue de la République, pour donner plus de place pour les déplacements « doux » (piétons et cyclistes)
50. planifier l'aménagement des opérations d'extension urbaine pour regrouper les accès d'opérations sur l'avenue de la République et sur la route de Nieul-le-Virouil
51. développer un maillage de liaisons douces à travers les opérations d'extension urbaine afin de faciliter les déplacements « doux » vers le centre-ville, vers la zone de loisirs, vers la zone commerciale, vers la zone d'emploi, vers les zones de covoiturage et/ou les arrêts des lignes de transport en commun...
52. aménager la Zone d'Activités Economiques et la zone commerciale pour assurer la desserte par les lignes de transport en commun

## Orientations concernant le développement des communications numériques

Les orientations sont de :

53. Raccorder l'extension de la Zone d'Activités Economiques au réseau de fibre optique de 17-Numérique
54. Assurer le raccordement des opérations d'extension de l'agglomération au réseau de fibre optique
55. Accompagner progressivement la mise en place d'un réseau FttH (« Fiber to the Home », réseau à chaque domicile et à chaque entreprise), en cohérence avec l'objectif du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime
56. Veiller à la couverture en Très Haut Débit mobile (800Mhz) de la commune, identifiée dans la zone prioritaire de l'ARCEP<sup>1</sup> (objectif de couverture d'au moins 40% de la population en 2017 et d'au moins 90% d'ici début 2022) en privilégiant le regroupement des installations de points hauts.

---

<sup>1</sup> Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes

## Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

Pour renforcer Mirambeau comme pôle de vie et d'animation de la Haute Saintonge et de sa frange littorale, les orientations sont de :

1. *développer la Zone d'Activités Economique de Mirambeau en continuité de l'existant, sur le secteur de « La Grange à Prévôt » et de la « Pièce des Bouyers » pour accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi local,*
3. b. *Conserver et permettre le développement du supermarché au sein du centre-ville*
3. c. *Développer les commerces le long de l'avenue de la République, aux abords des places de l'Eglise et des Tilleuls et aux abords d'une nouvelle « place des carrelets »*
  
57. Favoriser le développement des sites de production énergétique en toiture des bâtiments de la Zone d'Activités Industrielles,
58. Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles, y compris la chèvrerie du lieu-dit « Les Tonnelles » en limite communale, sur Saint-Martial-de-Mirambeau,
59. Créer un lieu de vente et de promotion des productions agricoles locales,
60. Permettre le développement d'une filière économique « Bois » en veillant à préserver le patrimoine forestier en particulier du point de vue écologique,
61. Permettre la montée en gamme des entreprises d'hôtellerie et des activités de gîtes et chambres d'hôtes.

## Orientations concernant les loisirs

Les orientations sont de :

4. *conforter le pôle d'équipements publics en particulier sportifs, ludiques et associatifs sous le parc du Château et le rôle du site dans l'accueil des manifestations culturelles et festives,*
  
62. Proposer de nouveaux équipements de jeux pour les plus jeunes, rue des Ecoles, derrière l'église, et pour les adolescents, dans le parc public sous le Château,
63. Mettre en valeur Mirambeau et Petit Niort comme ville-étape et village-étape du Chemin de Saint-Jacques « Via turonensis » et du parcours d'Eurovélo 3,
64. Ouvrir un gîte d'étape pour les pèlerins, rue du chemin de Compostelle, au cœur de Petit Niort,
65. Sécuriser et faciliter les échanges entre la voie « Eurovélo 3 » et la « Voie verte » de l'estuaire de la Gironde (entre le pôle Nature de Vitrezay sur Saint-Sorlin-de-Conac et Port-Maubert sur Saint-Fort-sur-Gironde, devant se poursuivre jusqu'au Parc de l'Estuaire sur Saint-Georges-de-Didonne).

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Modérer la consommation foncière en répondant pour une part au besoin de logements par la reprise de logements vacants. L'objectif est de recycler 22 des logements recensés comme vacants en 2014, ce qui ne consommera pas de foncier nouveau.

Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en redéfinissant les zones urbaines, notamment en diminuant les zones UC des villages pour contenir l'extension des secteurs bâtis et limiter l'urbanisation dans les zones agricoles et naturelles. L'objectif est de limiter le nombre de zones urbaines à 3 : le bourg, Petit Niort, Le Brizard/Les Brards, contre 14 dans le PLU avant révision.



Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en délimitant au plus court les zones UB linéaires du centre. L'objectif est de ramener la capacité potentielle des zones U de 260 constructions neuves (page 73 du rapport de présentation du PLU avant révision) à environ 60 dans le PLU révisé soit un objectif de division par 4.

Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en diminuant ~~Diminuer~~ les superficies d'extension urbaine : L'objectif est de diviser par 2 les zones d'extension à vocation d'habitat et de contenir les zones à vocation économique. L'ensemble des zones d'extension devront diminuer de 16 hectares dont 2 hectares dédiés aux activités et 14 pour l'habitat.

Modérer la consommation foncière en réduisant la superficie moyenne consommée par logement neuf (il a été consommé en moyenne 1330m<sup>2</sup> par logement entre 2003 et 2014 voire 2900 m<sup>2</sup> si l'on fait abstraction de l'opération groupée de 2004 qui a exceptionnellement produit de nombreux logements sur une surface limitée) Pour cela il sera fixé des objectifs de densité nette\* de 13 logements par hectare (correspondant à une consommation de 770 m<sup>2</sup> par logement) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser à vocation de logement (AU). L'objectif de réduction est

*\* La densité brute qui inclut les espaces verts sera plus faible car les extensions d'urbanisation (zone AU) intègrent de façon forte la composition d'un paysage à l'échelle de la zone agglomérée de Mirambeau : lisière entre la zone bâtie et la zone agricole à l'ouest (La Perrière), maintien d'une entrée de ville verte entre le rond point et la piscine le long de l'avenue de la République, intégration et protection vis à vis de la déviation par une bande non bâtie, espaces de transition entre zones d'habitat et zones d'activité, restitution d'une ligne de crête boisée entre Les Bouyers et La Ville.*