

Département de Charente-Maritime

Commune de MIRAMBEAU

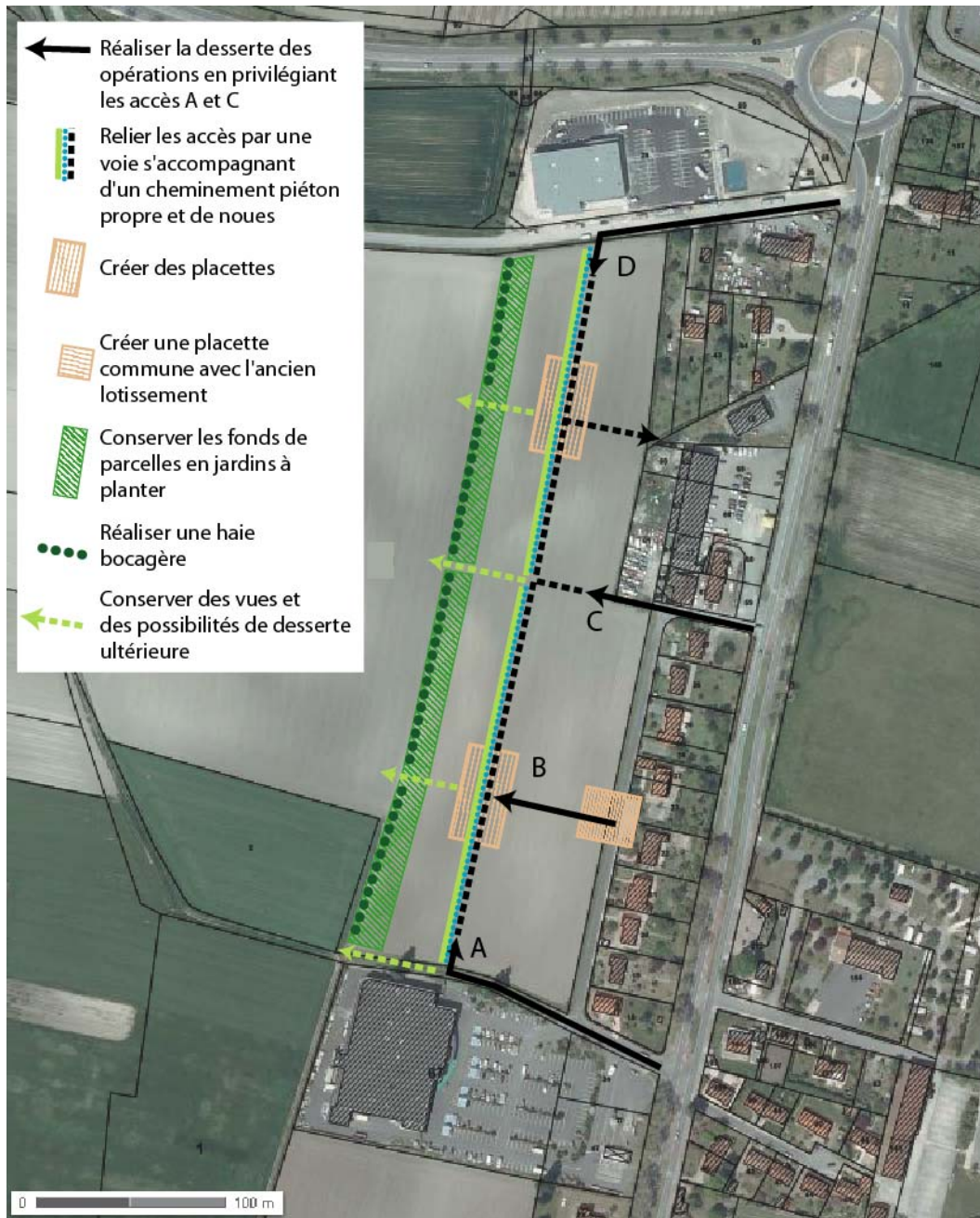
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

PIECE n°3

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

Secteur de La Perrière



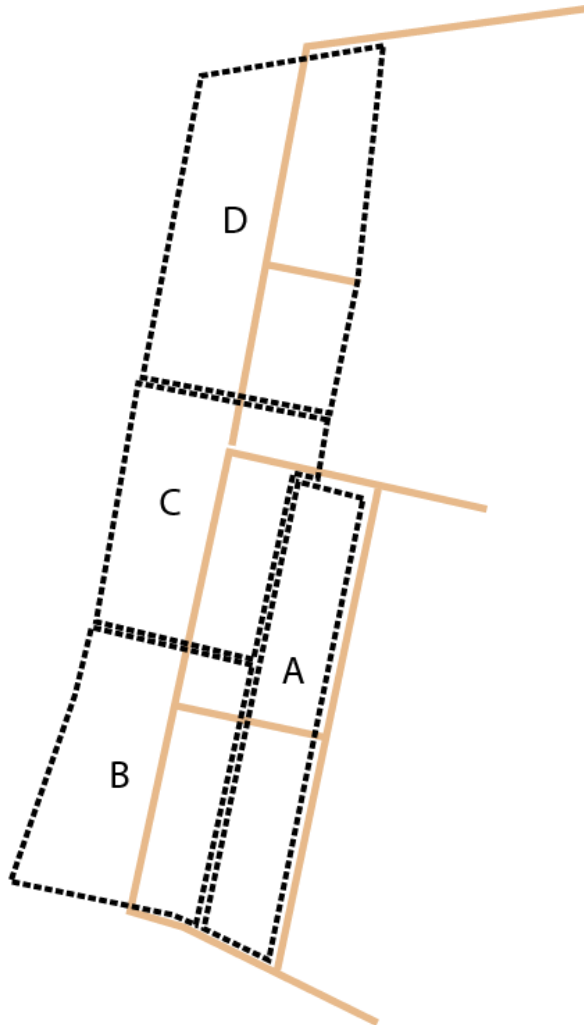
Orientations d'aménagement :

- Relier les voiries des opérations entre elles et desservir à terme l'ensemble de la zone par des accès groupés communs (indiqués A, B, C et D au schéma ci-dessus)
- Réaliser une gestion commune des eaux pluviales des espaces de circulation, en privilégiant les noues
- Réaliser un axe piéton traversant les opérations et permettant de rejoindre à pied le supermarché
- Aménager des places communes et conserver des vues sur la campagne
- Conserver une frange jardinée en limite de campagne et réalisation des plantations d'essences bocagères
- Maintien d'une possibilité de liaison automobile vers les entrepôts et garages

Orientations de programmation

- Programme de logements : >13 lots/ha
- Phasage : l'urbanisation débutera par les rues de la Perrière et la rue du supermarché (au sud)

Phasage de l'urbanisation



Exemple d'aménagement



Secteur des Champs du Parc

Situation et état initial du terrain

- Situation en partie nord du centre ville de Mirambeau au sud du super-marcher.
- Il s'agit de terres agricoles.
- Enclave située entre deux secteurs bâtis.
- Intégration paysagère grâce au parc du château.

Superficie et parcellaire

Zone AUX de 2,33ha

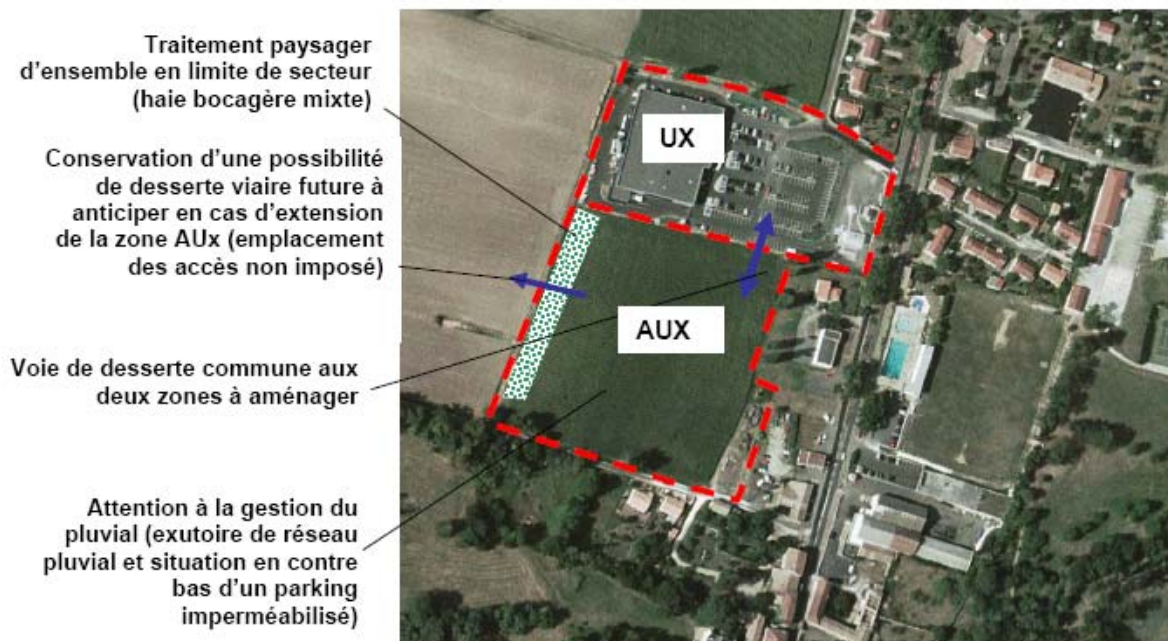
Justification

Confortement du secteur à vocation commerciale situé en continuité du centre ville de Mirambeau.

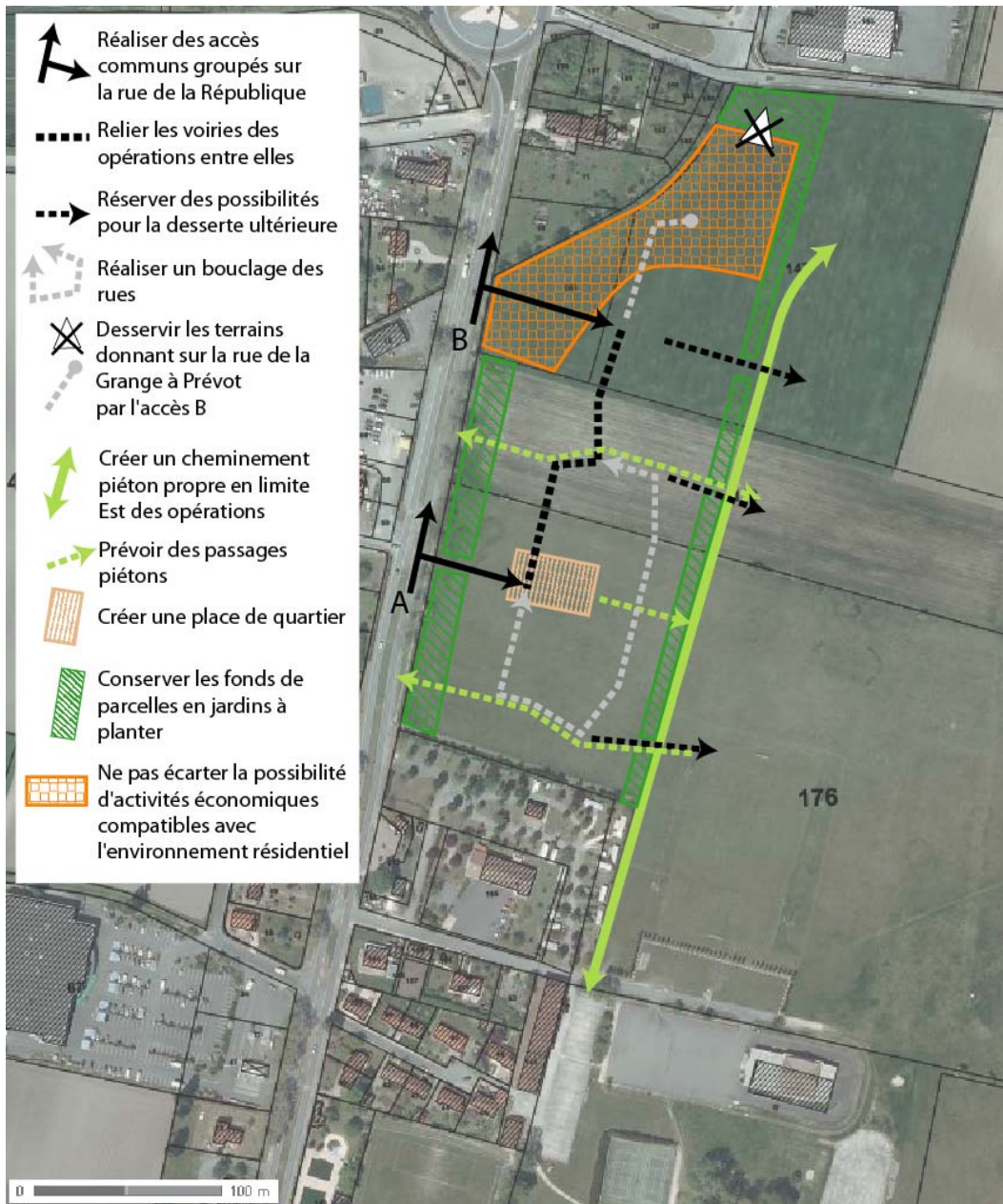
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- La zone AUX est située au niveau d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et en contre bas du parking du supermarché, ce qui le rend très sujet aux engorgements d'eau en temps de forte pluie.
- Plantation à réaliser (article 13)

Orientations d'aménagement



Secteur des Bouyers -Ouest



Orientations d'aménagement :

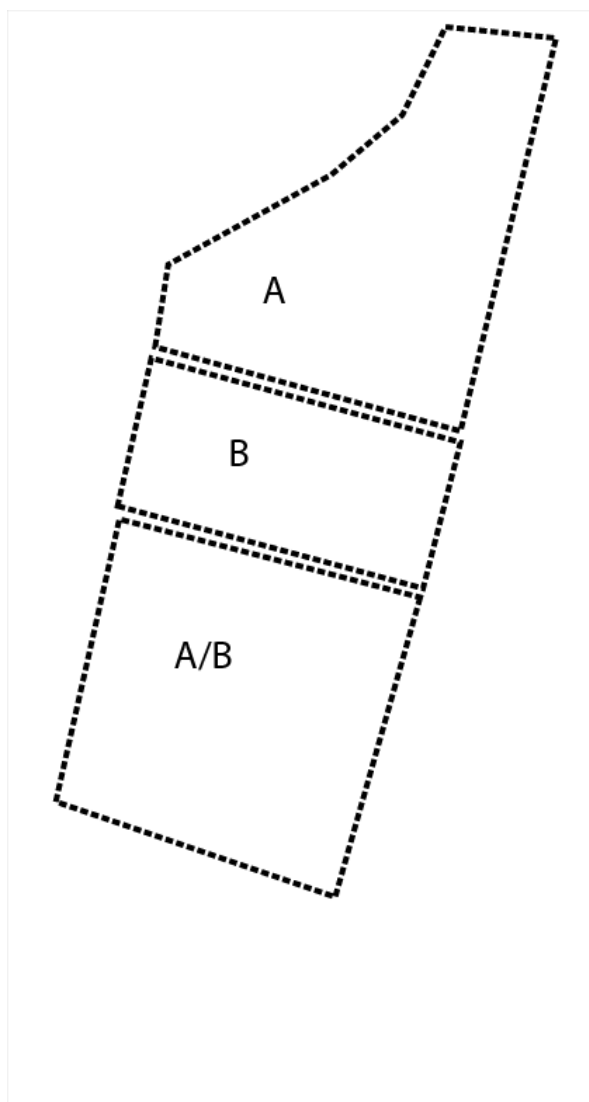
- Réaliser deux accès groupés communs sur la rue de la République (indiqués A et B au schéma ci-dessus) et relier les voiries des opérations entre elles
- Réserver des accès pour la desserte ultérieure des terrains à l'est
- Réaliser un bouclage des rues ; en aucun cas un accès ou un bouclage ne pourra être réalisé avec la rue de la Grange à Prévôt au nord
- Créer un axe piéton à l'est des opérations pour relier à pied les équipements de loisirs et de sports
- Aménager des passages piétons traversant les opérations et reliant la rue de la République à l'axe piéton parallèle
- Créer une place de quartier
- Conserver les fonds de jardins et réaliser des plantations d'essences bocagères en frange du secteur Les Bouyers-Ouest

- Permettre une mixité d'occupation dès lors que les activités économiques restent compatibles avec l'environnement résidentiel et ne compromettent pas la mise en valeur de l'entrée de la ville et du quartier

Orientations de programmation

- Programme de logements : >13 lots/ha
- Phasage : l'urbanisation débutera par les unités foncières A

Phasage de l'urbanisation

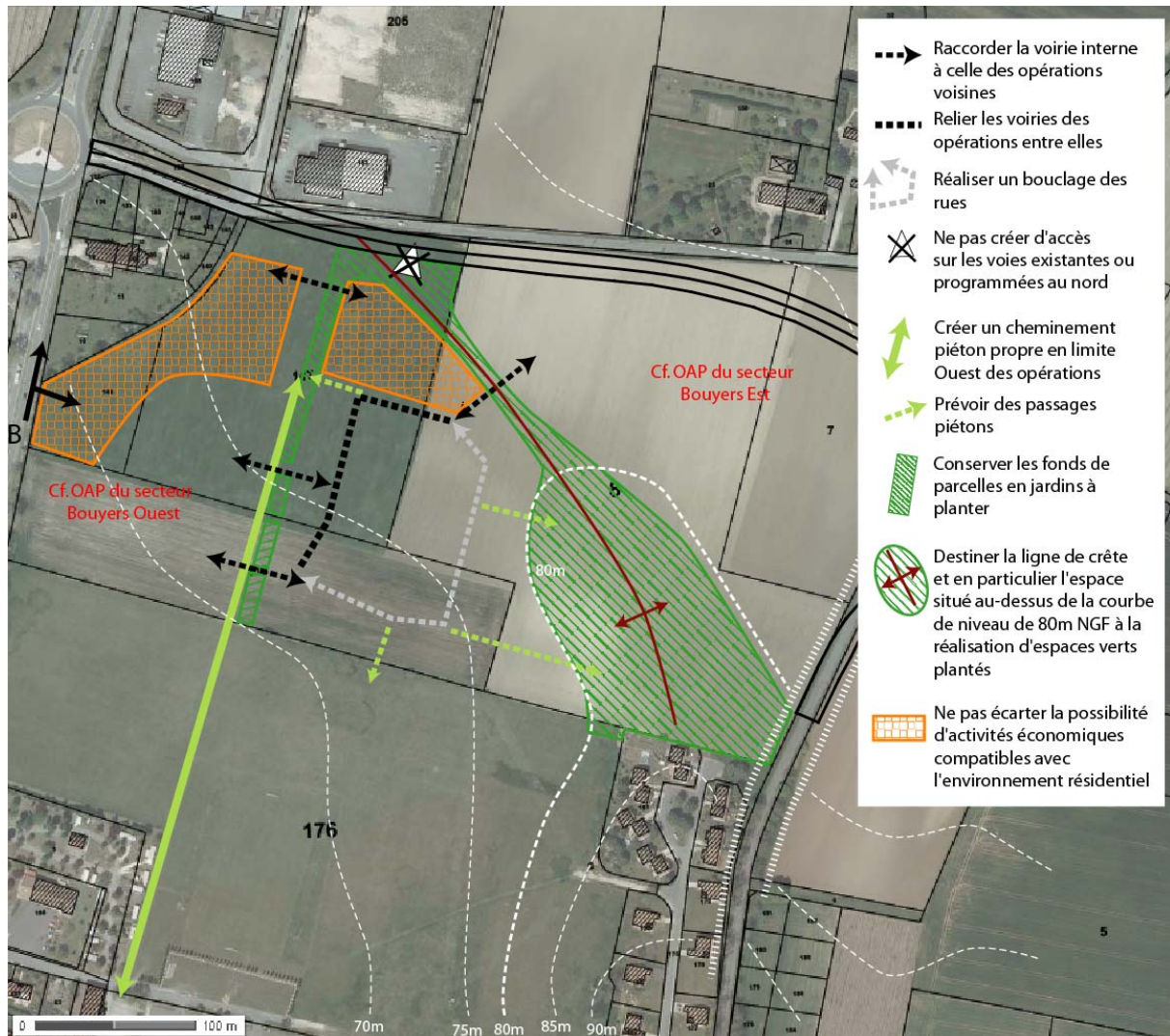


Exemple d'aménagement¹



¹ L'exemple ne peut être opposé aux demandes de permis d'aménager.

Secteur des Bouyers - Centre



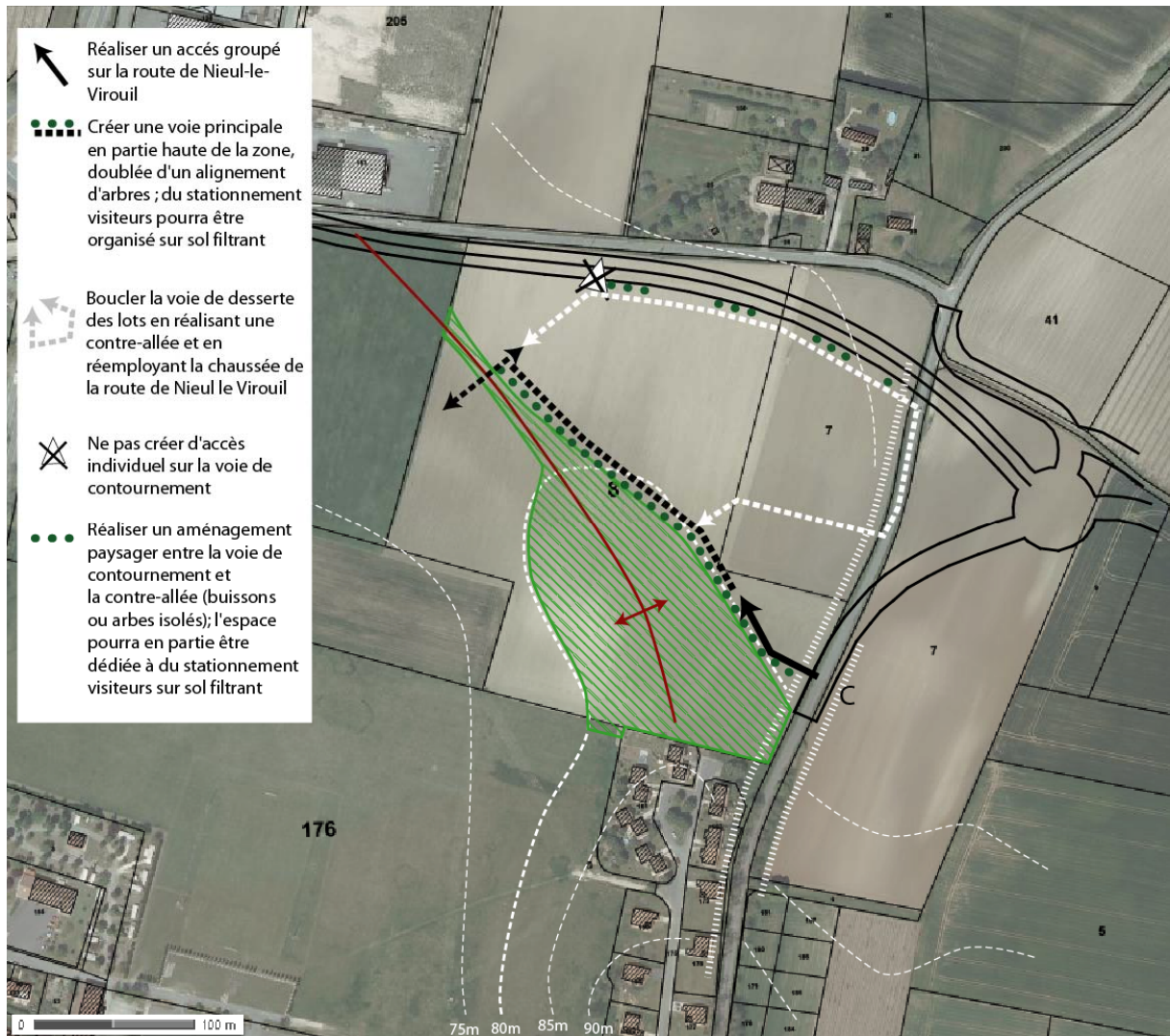
Orientations d'aménagement :

- Relier les voiries des opérations entre elles
- Réaliser un bouclage des rues ; en aucun cas un accès ou un bouclage ne pourra être réalisé avec la rue de la Grange à Prévôt ou avec la voie de contournement au nord
- Participer à la création d'un axe piéton à l'ouest des opérations pour relier à pied les équipements de loisirs et de sports
- Aménager des passages piétons vers l'axe piéton parallèle à la rue de la République
- Conserver les fonds de jardins et réaliser des plantations d'essences bocagères en frange du secteur des Bouyers-Centre
- Destiner la ligne de crête et en particulier l'espace situé au-dessus de la courbe de niveau de 80m NGF à la réalisation d'espaces verts plantés ; l'espace devra permettre la circulation des piétons.
- Permettre une mixité d'occupation dès lors que les activités économiques restent compatibles avec l'environnement résidentiel et ne compromettent pas la mise en valeur de l'entrée de la ville et du quartier

Orientations de programmation

- Programme de logements : >13 lots/ha

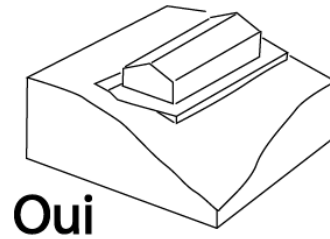
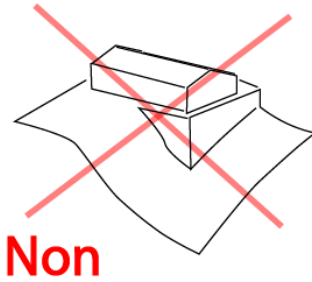
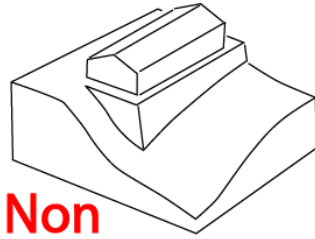
Secteur des Bouyers – Est



Orientations d'aménagement :

- Réaliser un accès groupé sur la route de Nieul-le-Virouil
- Créer une voie principale en partie haute de la zone, doublée d'un alignement d'arbres ; du stationnement employés/ visiteurs partagé pourra être organisé sur sol filtrant
- Boucler la voie de desserte des lots sur la voie principale, en réalisant une contre-allée à la voie de contournement et en réemployant la chaussée de Nieul le Virouil ; en aucun cas, un accès ou un bouclage ne pourra être réalisé avec la rue de la Grange à Prévot ou avec la voie de contournement au nord
- Réaliser un aménagement paysager entre la voie de contournement et la contre-allée ; il n'est pas attendu la réalisation d'un écran mais un accompagnement de qualité (buissons ou arbres isolés) mettant en valeur la « vitrine » de la zone économique et de la ville ; la gestion des eaux pluviales de la chaussée pourra y être réalisée ; l'espace pourra être en partie dédiée à du stationnement employés/ visiteurs partagé sur sol filtrant.

- Limiter autant que possible les terrassements en effectuant un régalage des terres ; végétaliser les talus
- Implanter les longs bâtiments parallèlement aux courbes de niveau et décomposer lorsque cela est possible les volumes pour accompagner la pente naturelle.



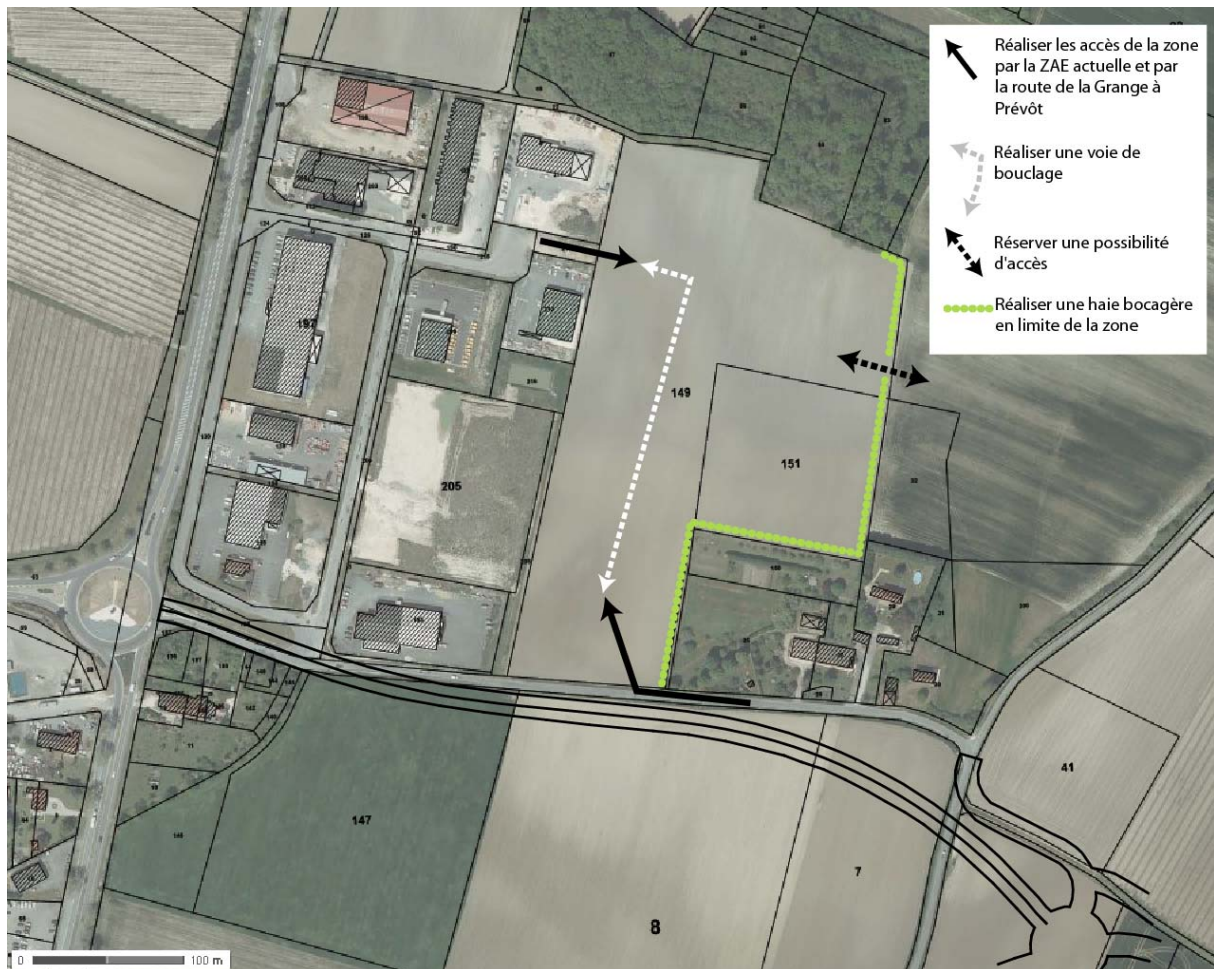
Orientations de programmation

Aucune.

Secteur de La Grange à Prévaut



Vue vers le nord depuis la rue de la Grange à Prévaut que le tracé de la future voie de contournement double



Orientations d'aménagement :

- Réaliser la plantation d'une haie bocagère (minimum 5m de large) en limite de zone
- Maintenir un accès viare par l'avenue de Saintonge (à l'ouest, voie de la ZAE actuelle)
- Aménager un accès commun par la route de La Grange à Prévôt (au sud)
- Réaliser une voie de bouclage
- Réserver une possibilité d'accès ultérieure vers l'est

Orientations de programmation

Aucune.

Secteur UY0 en bordure de la RD137

Situation et état initial du terrain

- Extension de la zone Yi au nord en bordure de la RD 137
- Il s'agit de terres agricoles.
- Environnement boisé assurant une bonne intégration du site (alignement de platanes en bordure de la RD 137, proximité d'un massif boisé).

Superficie et parcellaire

Extension de 1,59 ha

Justification

- Extension permettant de permettre la délocalisation d'une entreprise de la commune à court terme
- Bonne situation en continuité d'une zone d'activité existante qui permet de conforter les équipements réalisés et ceux à venir (réaménagement de l'accès à la zone d'activité par le Conseil Général).
- Bonne situation par rapports à l'A10, la RD 137 et la RD 730.



Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- Plantations à réaliser en limite de zone (voir article UY 13).
- Massif boisé protégé (EBC).
- Accès existant et proximité immédiate des réseaux d'eau et d'électricité.
- Secteur soumis au risque lié aux argiles gonflantes.
- Secteur sujet à l'application de la loi Barnier sur les entrées de ville. Règles d'implantations différentes fixées par le PLU et justifiées dans le présent chapitre.
- Règles architecturale particulières (article UY 11).
- Règles d'implantation particulières (article UY 6).



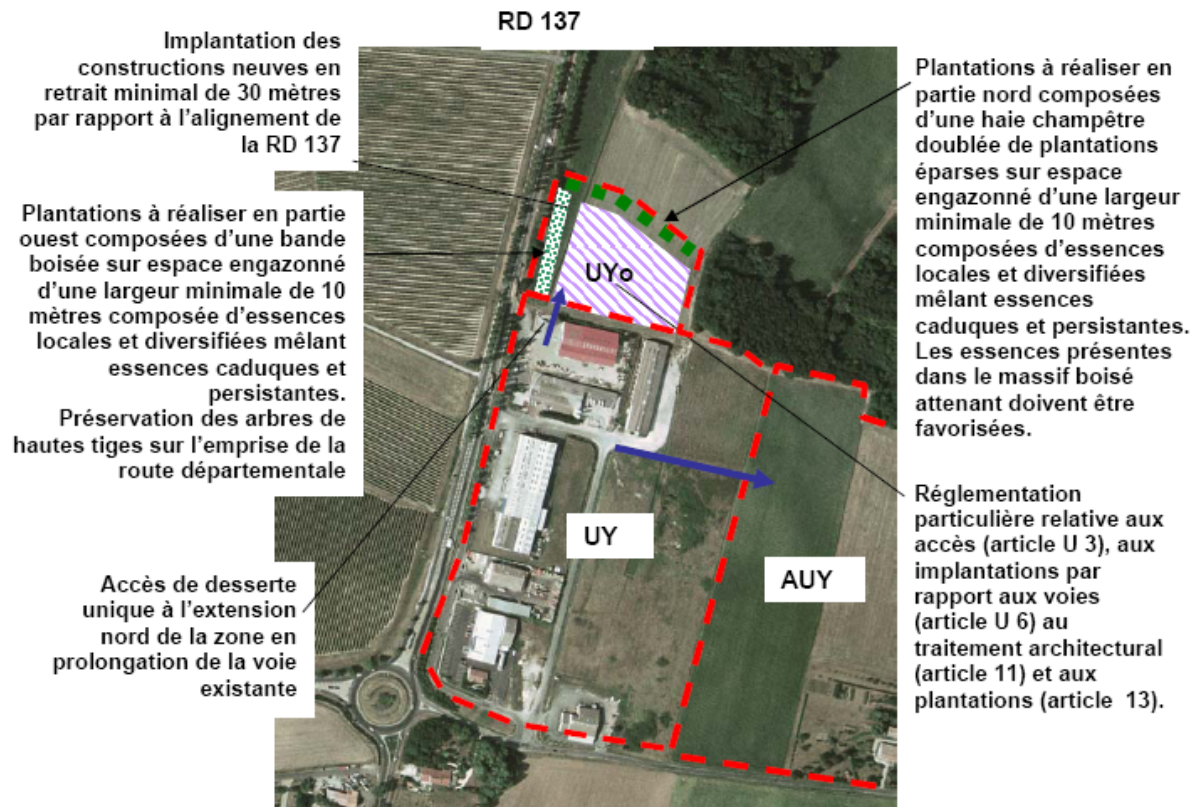
Vue 1 (vue vers le nord depuis la voie interne de la zone UX)



Vue 2 (vue vers le sud-est depuis la RD137)

Orientations d'aménagement

Schéma de principe des orientations opposables



Extrait de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme :

« () Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Justification des règles d'implantation différentes prises par le PLU

- * Prise en compte des nuisances : le passage du retrait de 75 à 30 m n'engendre aucune nuisance particulière. Le secteur ne compte pas d'habitation proche.
- * Prise en compte de la sécurité : le passage du retrait de 75 à 30 m n'engendre aucun problème de sécurité puisqu'aucun accès n'est autorisé sur la RD 137.
- * Prise en compte de la qualité architecturale : le passage du retrait de 75 à 30 m n'engendre aucune incidence sur la « qualité » architecturale puisque le secteur n'est pas situé en continuité d'une entrée de bourg historique. La zone d'activité n'a pas de qualité architecturale.
- * Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages : l'extension de la zone d'activité se situe en continuité de la zone d'activité existante selon une configuration relativement groupée, qui n'engendre pas un étirement trop linéaire en bordure de voie. Le secteur se situe en continuité des voies et réseaux existants n'entraînant pas de difficultés techniques ou de surcoûts de viabilisation particuliers. D'un point de vue paysager, l'extension de la zone est relativement bien intégrée au paysage grâce à la présence d'un massif boisé situé en partie ouest (protégé en Espace Boisé Classé) et d'un alignement de platanes en bordure de la RD 137 sur l'emprise foncière départementale. L'extension compte des mesures paysagères et architecturales compensatoires propres à assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment par la plantation de haies et de bandes boisées ainsi que par des règles architecturales encadrées qui favorisent la discrétion des bâtiments d'activité (articles 11 et 13).