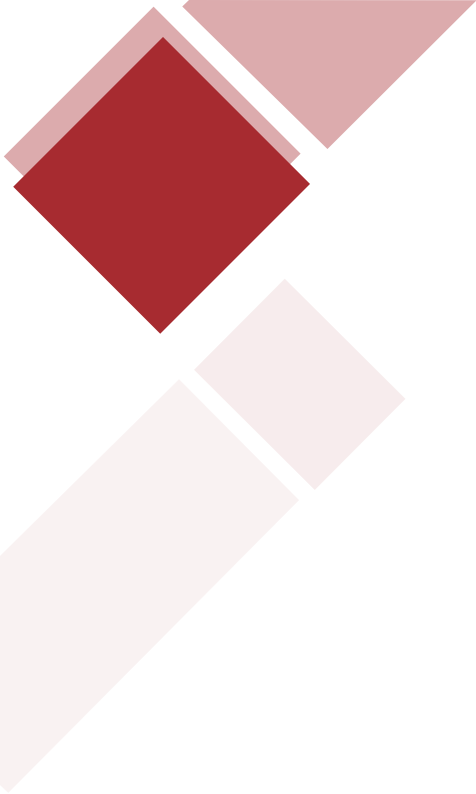


PLAN GUIDE DE LA COMMUNE DE MIRAMBEAU

PHASE 1 : DIAGNOSTIC

Version 1
Juin 2022



SOMMAIRE

Sommaire 3

Introduction 4

Partie 1 : Les évolutions socio-démographiques de la commune 6

- Une localisation stratégique près de grands axes et de l'estuaire de la Gironde 7
- Une stabilisation de la population mais une évolution de la structure des ménages 8
- Un centre-bourg marqué par une plus grande précarité 10

Partie 2 : Le développement urbain 11

- Un centre-bourg ancien marqué par un fort développement dans la seconde partie du 20^{ème} siècle 12
- Un tissu urbain hétérogène 13
- Une production de logements qui tend à diminuer 14
- Une majorité de maisons occupées par des propriétaires 15
- Dans le centre-bourg, un parc ancien et de petite taille, occupé par des locataires 16
- Une vacance structurelle importante au sein du parc de logements 17
- Un marché immobilier qui reste attractif 19
- Des potentialités localisées au nord du bourg 20

Partie 3 : Le cadre de vie 22

- Les grandes unités paysagères, Entre bocage et coteaux 23
- Un centre-bourg marqué par le relief 24
- Le patrimoine bâti local, marqueur de l'identité du territoire 26
- Une végétation principalement présente aux abords du bourg 29
- Des entrées de bourg diversifiées 31
- Une ville-rue à la morphologie urbaine contraignante 32
- Des espaces fonctionnels 34
- Des espaces publics dédiés à la voiture 36
- Des espaces publics passés, plus arborés 38

Partie 4 : Les mobilités 39

- Des flux importants, sources de nuisances 40
- Des mobilités dominées par l'automobile 41
- Des mobilités douces difficiles 42
- Mais un potentiel de développement des mobilités douces 44
- Des projets structurants pour les mobilités 45
- Un parc de stationnement concentré sur la zone commerciale et les places centrales 47

Partie 5 : Les fonctionnalités 49

- Des commerces et équipements regroupés en polarités 50
- Une vocation commerciale forte 51
- Une commune bien équipée 53
- Des locaux vacants à reconquérir 55
- Une commune touristique 58

Partie 6 : La perception des acteurs du territoire 60

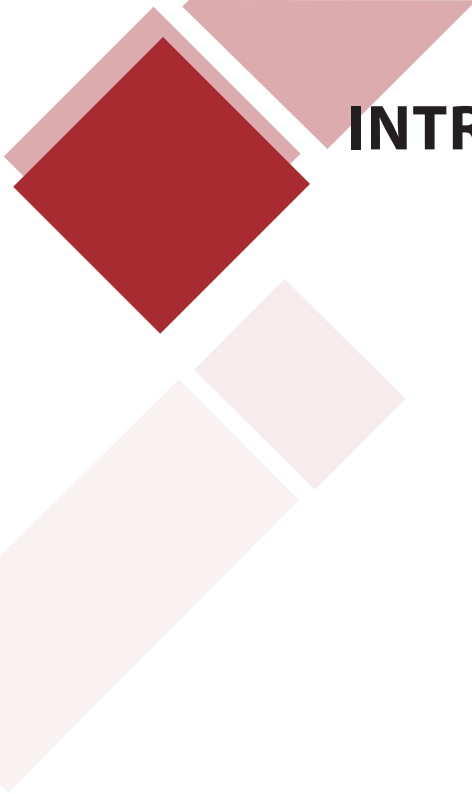
- Présentation des modalités de concertation 61
- La balade urbaine 62
- L'atelier de travail en comité de pilotage 73
- Les entretiens avec les acteurs locaux 74
- L'atelier habitants 76

Partie 7 : Synthèse des enjeux 84

Conclusion 88

A scenic view of a town with a prominent church spire, partially obscured by a red diamond graphic. The town features several buildings with red-tiled roofs and white walls, nestled among lush green trees. The church spire is tall and pointed, with a small bell tower section. The background shows a clear blue sky and distant green hills.

INTRODUCTION



INTRODUCTION

Mirambeau, comme 6 autres communes de la Haute Saintonge, est lauréate du dispositif « **Petites Ville de Demain** ». Destiné aux communes de moins de 20 000 habitants, ce dispositif permet de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre des projets de « revitalisation » des cœurs de ville, afin d'impulser une nouvelle dynamique au cœur de bourg et de renforcer son attractivité.  ~~et cette raison,~~ **Mirambeau a engagé la réalisation d'un plan guide de revitalisation.**

Cette étude a pour objectif de **définir une stratégie de développement** sur 10 ans en moyenne, prenant en considération un ensemble de thématiques (habitat, foncier, commerce, espaces publics, mobilités, architecture, patrimoine, équipements et services publics, tourisme...).

Elle se décompose en **3 phases** :

Phase 1 : Élaboration du diagnostic et de la définition des enjeux,

Phase 2 : Proposition de scénarios d'aménagement et définition d'une stratégie de revitalisation,

Phase 3 : Traduction de la stratégie de revitalisation.

Ce diagnostic a été mené en concertation avec les élus de la commune, ~~les chefs de projet « Petites Villes de Demain »~~, les habitants et les différents acteurs locaux interrogés. 



PARTIE 1

LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

- 01.1 - Une localisation stratégique près de grands axes et de l'estuaire de la Gironde
- 01.2 - Une stabilisation de la population mais une évolution de la structure des ménages
- 01.3 - Un centre-bourg marqué par une plus grande précarité

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE PRÈS DE GRANDS AXES ET DE L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE

D'une surface de **2694 ha**, la commune de Mirambeau se situe au **sud du département de la Charente-Maritime**, à mi-distance entre Jonzac, au nord-est, et l'estuaire de la Gironde, à l'ouest (environ 12km).

Mirambeau est distant de 125 km de la Préfecture de La Rochelle et de 75 km environ de Bordeaux auquel la commune se raccorde par **l'autoroute A10 et l'échangeur n°37** situé à proximité immédiate (sur Saint-Martial-de-Mirambeau). Cette situation place la commune dans **l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise**. Le territoire communal est traversé à la fois par l'A10, la RD n°137 (reliant La Rochelle à Bordeaux) et la RD n°730 – axe très fréquenté reliant Royan à Montendre.

Le territoire communal se trouve à la rencontre des entités paysagères :

- des « **coteaux de la Gironde** », plissures géologiques calcaires fortement marquées sur la rive droite de la Gironde ;
- des « **coteaux de Mirambeau** », vallons et coteaux au caractère viticole et boisé laissant place également à des plaines céréalnières. Mirambeau s'inscrit également dans les terres de « Fin Bois », 4ème appellation du Cognac ;
- de la « **Double Saintongeaise** », au caractère boisé affirmé, qui s'annonce aux franges sud et est du territoire communal.

La commune est traversée par **6 cours d'eau** modestes :

- au nord, les ruisseaux de **Font Bouillon et du Tarnac** (affluents de la Rochette, sous-affluents de la Seugne) qui matérialisent la limite communale avec Nieul Le Virouil et Allas Bocage ;
- au sud-est, le **ruisseau du Taillé** (affluent ruisseau de La Marguerite et sous affluent du Canal de Saint-Simon et de la Livenne) qui matérialise la limite communale avec Bois Redon ;
- au sud-ouest, les **ruisseaux du Ferrat, du Petit Rhône et du Moulineau** (affluents du précédent) qui prennent leurs sources sur Mirambeau avant de matérialiser les limites avec Saint-Martial-de-Mirambeau et Saint-Bonnet-sur-Gironde ; le Ferrat est un affluent de la Gironde.

La commune se situe ainsi à l'interfluve de deux bassins versants : le **bassin versant de la Seugne** (affluent de la Charente) et le **bassin versant aval de la Gironde**.

L'urbanisation de Mirambeau se concentre **essentiellement** sur l'agglomération et sur l'ancien bourg du Petit Niort, au sud, et comme traditionnellement dans la Saintonge, sur de nombreux villages, hameaux et fermes isolées.

Localisation de la commune de Mirambeau par rapport aux polarités locales



Réalisation : Altereo

01.2

UNE STABILISATION DE LA POPULATION MAIS UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES



► Une population qui se stabilise

Au dernier recensement, en 2019, la commune de Mirambeau comptait **1 500 habitants** (INSEE, population légale 2022). Il s'agit d'un nombre relativement **stable** depuis une dizaine d'années, Mirambeau comptait en effet 1 486 habitants en 2008.

► Une démographie portée par une solde migratoire excédentaire

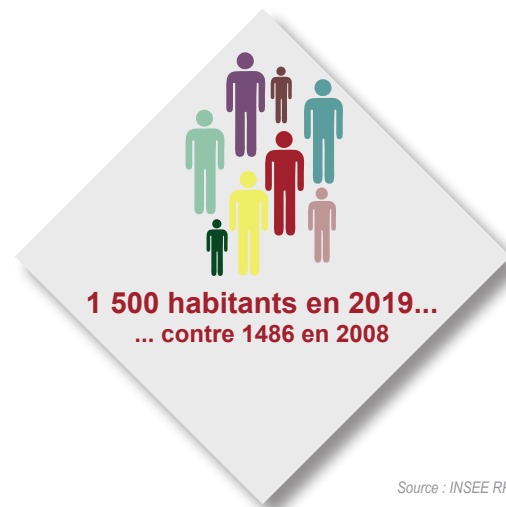
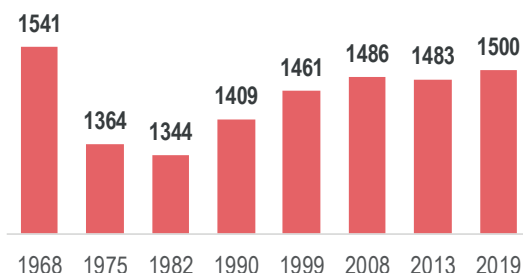
La variation annuelle moyenne de la population était de **+0,2% par an entre 2013 et 2019**. Dans le détail, cette hausse était due :

- à un solde naturel négatif, -0,8% par an (plus de décès que de naissances) ;
- à un solde migratoire positif, +1% par an (plus d'arrivées que de départs de la commune).

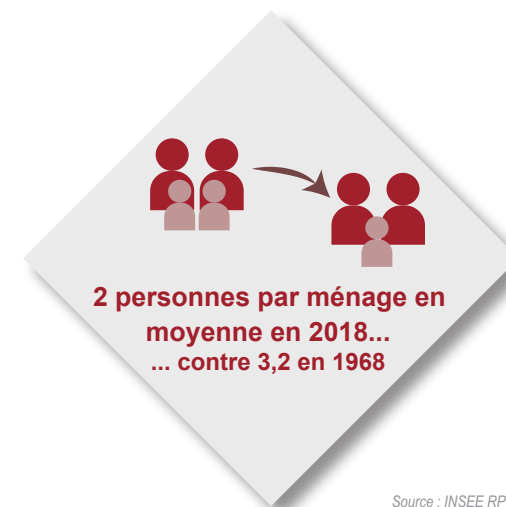
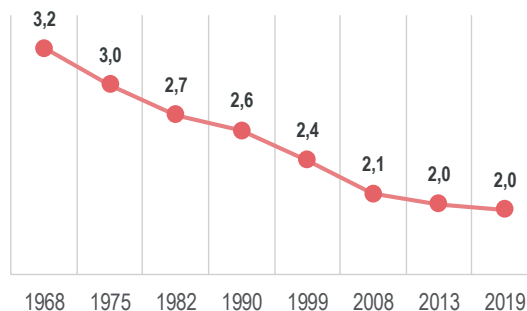
► Une diminution de la taille moyenne des ménages

Entre 1968 et 2018, le nombre moyen de personne par ménage est passé de **3,2 à 2,0** (2,1 à l'échelle intercommunale). Cette évolution, observable à l'échelle nationale, découle du **vieillessement de la population et des changements dans les modes de vie** (hausse des séparations, diminution des familles nombreuses...). Elle induit en conséquence un **besoin accru en nombre de logements** pour héberger une population équivalente.

Évolution de la population communale de 1968 à 2019



Évolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2018



01.2

UNE STABILISATION DE LA POPULATION MAIS UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES

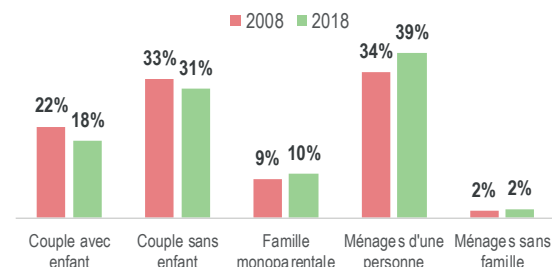


► Une augmentation des ménages d'une personne et une diminution de la part des couples

Les **ménages d'une personne** représentent la part la plus importante des ménages sur la commune (39%), suivis des **couples sans enfant** (31%) et des **couples avec enfant(s)** (18%).

Le ralentissement démographique observé sur la commune se traduit également par une **augmentation de la part des ménages d'une personne et des familles monoparentales**. A l'inverse, la part de couples (avec ou sans enfants) tend à diminuer.

Répartition des ménages en 2008 et 2018



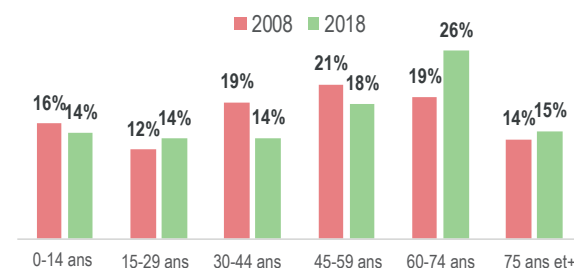
Source : INSEE RP

► Un vieillissement important de la population

A l'instar de nombreux territoires, la commune de Mirambeau connaît un **vieillissement important de sa population**. En effet, la part des personnes âgées de 60 ans et plus, est passée de 33% en 2008 à 41% en 2018 (soit 601 personnes).

Les personnes de **60 à 74 ans sont les plus représentées** sur la commune (26%), suivies des 45-59 ans (18%). Les autres tranches d'âges représentent 14% à 15% de la population.

Répartition de la population par tranches d'âge en 2008 et 2018



Source : INSEE RP

► Une forte proportion de retraités

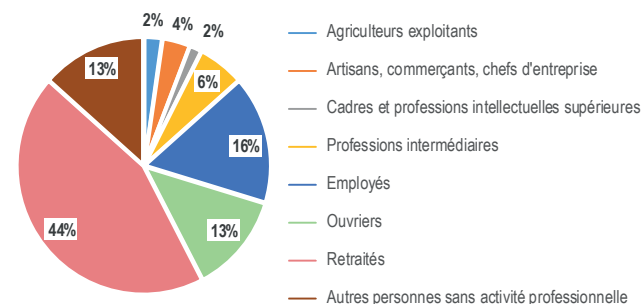
L'analyse des catégories socioprofessionnelles des personnes de plus de 15 ans montre également un vieillissement important de la population à travers la part de **retraités qui représentent 44% de la population**.

Parmi les actifs, les catégories les plus représentées sont celle des **employés** (16% de la population) et celle des **ouvriers** (13%). Il s'agit donc de catégories plutôt modestes. Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 2% de la population de plus de 15 ans.

► Des ménages peu aisés

Le revenu par unité de consommation (UC) est de **17 820 € à Mirambeau contre 21 540 € en Charente-Maritime**. Selon l'INSEE : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Répartition de la population de plus de 15 ans par catégories socioprofessionnelles en 2018



Source : INSEE RP



01.3

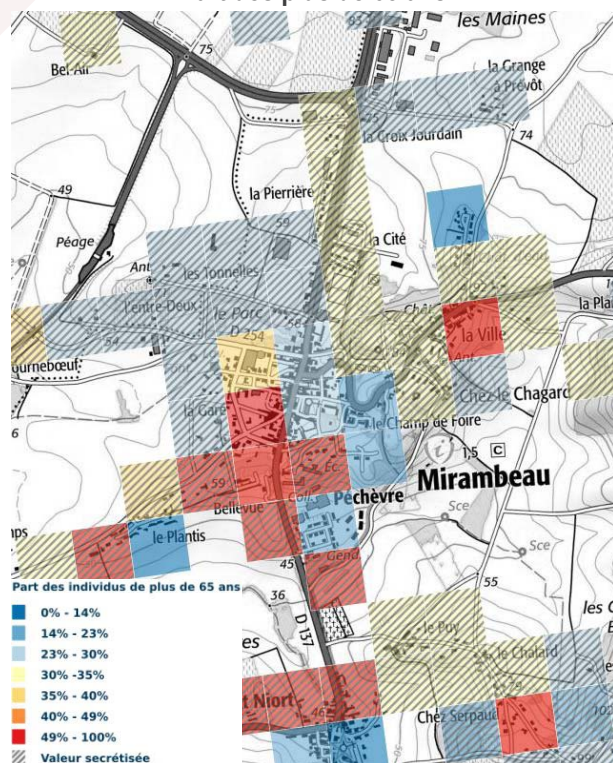
UN CENTRE-BOURG MARQUÉ PAR UNE PLUS GRANDE PRÉCARITÉ

L'Insee fournit des informations socio-économiques sur près de 30 millions de ménages. Il diffuse ces informations à différentes échelles dont la plus petite est celle d'un carreau de 200 mètres de côté.

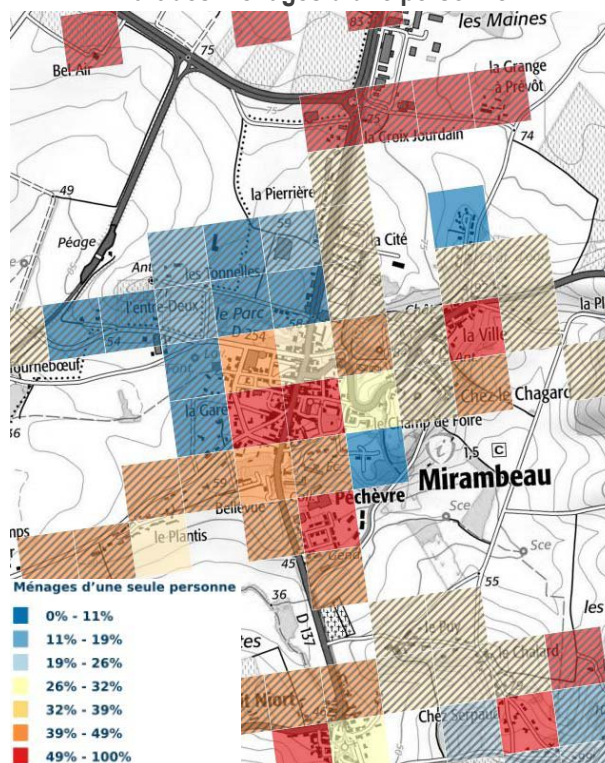
Ces statistiques locales permettent d'observer finement la **situation socio-économique de la population** de zones géographiques très ciblées. Elles représentent une source d'information précieuse pour aller au-devant des besoins des habitants et des acteurs économiques et accompagner la mise en œuvre de politiques publiques.

Sur la commune de Mirambeau, ces données permettent de mettre en avant les caractéristiques sur le centre-bourg ancien, par rapport aux quartiers pavillonnaires. Ainsi, le centre bourg, de même que la «**vieille ville**», Route de Montendre, apparaissent **plus touchés par le phénomène de vieillissement de la population**. La **part des ménages d'une seule personne y est également plus importante** de même que la part de ménages pauvres (sous le seuil de pauvreté). Ces observations restent cependant à considérer avec précaution du fait de l'agrégation des données.

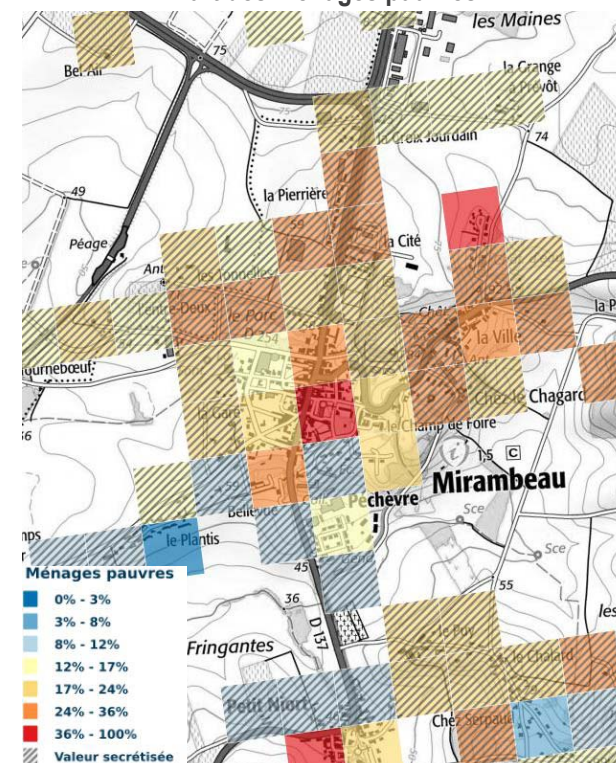
Part des plus de 65 ans



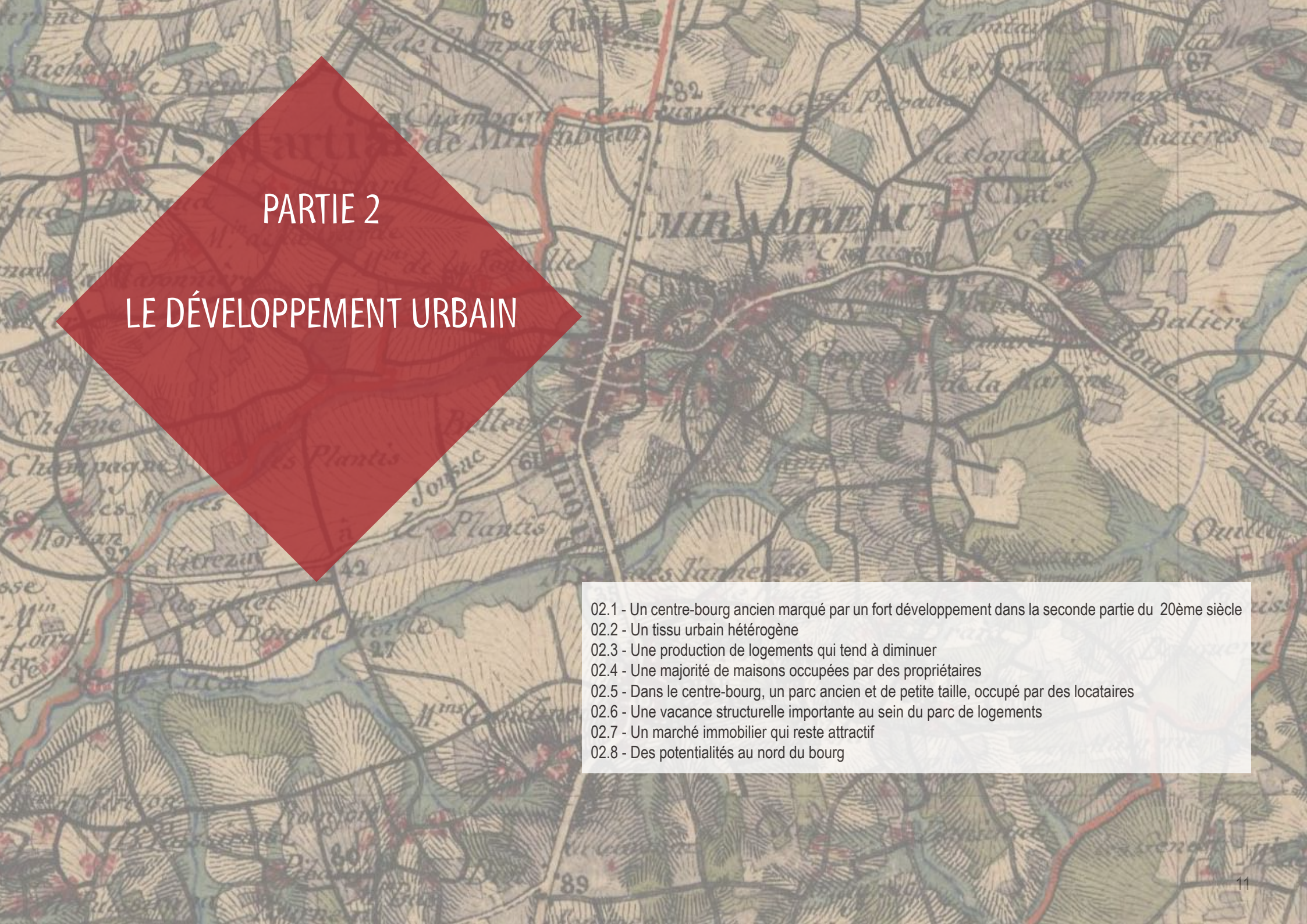
Part des ménages d'une personne



Part des ménages pauvres



Source : Données Insee FiLoSoFi 2017 / Cartographie : Géoportail.fr



PARTIE 2

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- 02.1 - Un centre-bourg ancien marqué par un fort développement dans la seconde partie du 20ème siècle
- 02.2 - Un tissu urbain hétérogène
- 02.3 - Une production de logements qui tend à diminuer
- 02.4 - Une majorité de maisons occupées par des propriétaires
- 02.5 - Dans le centre-bourg, un parc ancien et de petite taille, occupé par des locataires
- 02.6 - Une vacance structurelle importante au sein du parc de logements
- 02.7 - Un marché immobilier qui reste attractif
- 02.8 - Des potentialités au nord du bourg

02.1

UN CENTRE-BOURG ANCIEN MARQUÉ PAR UN FORT DÉVELOPPEMENT DANS LA SECONDE PARTIE DU 20^{ÈME} SIÈCLE

Au début du 19^{ème} siècle, le centre-bourg de Mirambeau apparaît constitué, autour de l'actuelle **Avenue de la République** mais également, **Route de Montendre**, au niveau de la « vieille ville » située près du château de Mirambeau. Le village de **Petit-Niort** est également constitué.

Dans les années 1950, l'enveloppe urbaine a peu évoluée. On constate cependant un **développement du bourg sur sa frange ouest**, autour de l'Avenue de la Gare, ainsi que le **développement d'équipements sur la frange nord**.

Au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, le centre-bourg de Mirambeau a connu des **évolutions notables**. Plusieurs secteurs se sont développés dans le prolongement du bourg existant :

- Avenue d'Aquitaine, sortie sud du bourg : équipements, lotissements ;
- Avenue de la République, sortie nord du bourg : équipements, lotissements, zone commerciale et zone d'activités.
- Au lieu dit La Champagne : lotissement.
- Pièces des Bouyers : lotissement.

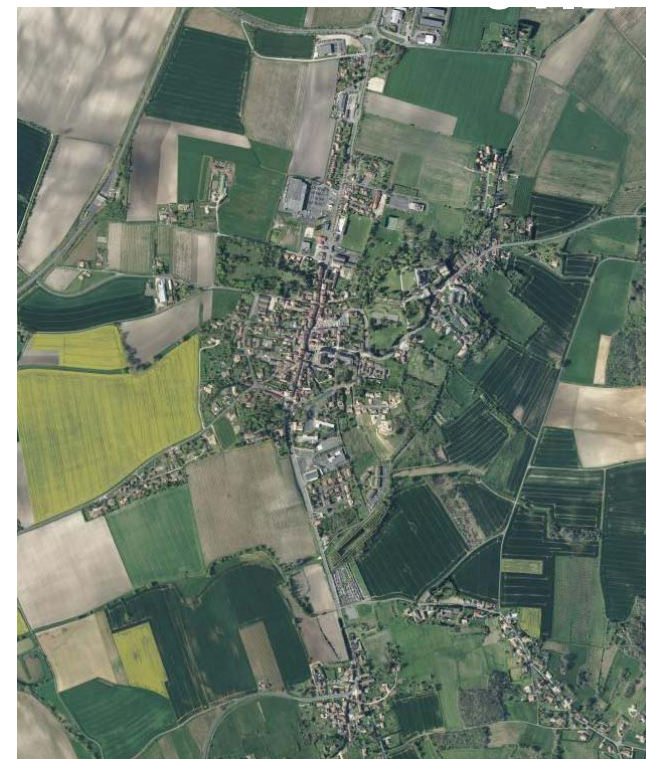
Carte de l'état major (début 19^{ème} siècle)



Années 1950



Années 2020

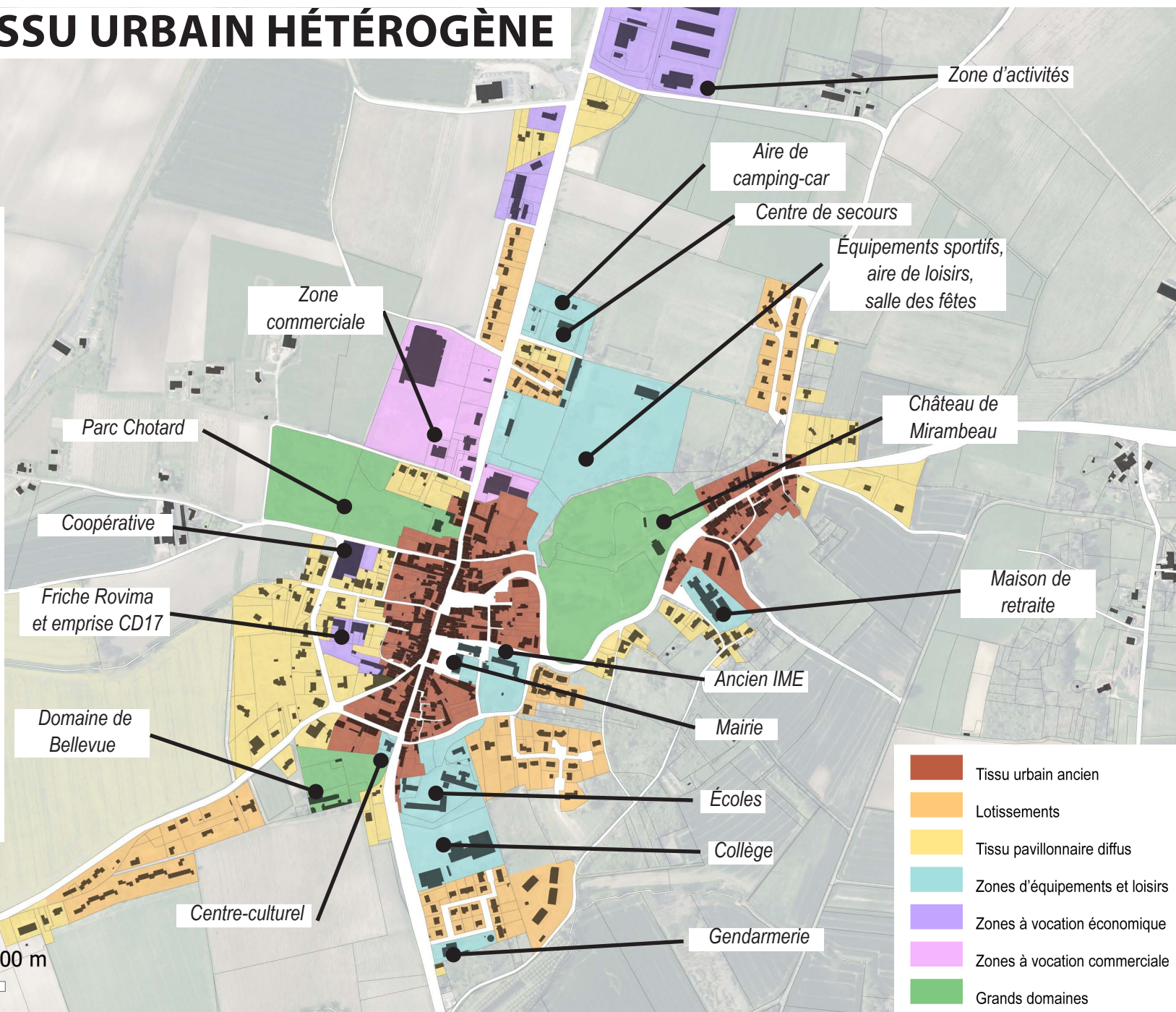


UN TISSU URBAIN HÉTÉROGÈNE

Le tissu urbain du bourg de Mirambeau se distingue aujourd'hui par une certaine **hétérogénéité**, ce qui lui permet d'assurer un **rôle de polarité à l'échelle locale** grâce à la présence d'équipements structurants, d'un pôle commercial d'importance, mais également d'une zone d'activité.

Le tissu résidentiel est constitué à la fois d'un **bâti ancien et dense** autour de l'Avenue de la république et de la vieille ville, mais également de **lotissements** et **secteurs pavillonnaires** plus diffus.

Le bourg de Mirambeau abrite également **trois grands domaines** (Château de Mirambeau, domaine de Bellevue, Parc Chotard), principaux espaces verts du bourg, mais s'agissant de domaines privés, ils sont fermés à la population.



02.3

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI TEND À DIMINUER

► Un parc en constante augmentation

En 2018, la commune de Mirambeau comptait **966 logements**. La commune a gagné près d'une **centaine de logements depuis 2008** (884 logements en 2008), malgré une population qui tend à stagner. Ceci est notamment dû à la modification de la structure des ménages et la diminution de leur taille moyenne (augmentation des personnes seules...).

L'augmentation du parc est liée à de **nouvelles constructions mais également la transformation de locaux commerciaux**. Entre 2013 et 2018, 5 nouveaux logements par an étaient recensés en moyenne sur la commune. Il s'agit d'un rythme en diminution importante par rapport à la période 2008-2013 (12 logements par an) et 1999-2008 (19 logements par an).

Plusieurs projets de lotissements sont actuellement à l'étude, ce qui viendrait à nouveau augmenter le rythme de production sur la commune.

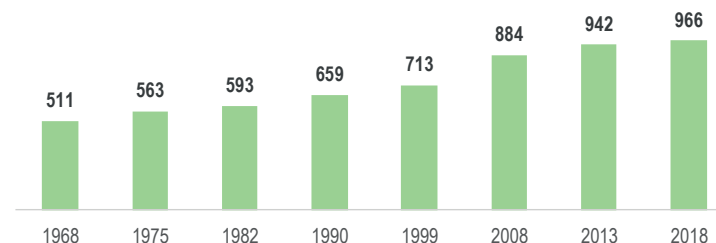
► Une part importante de logements vacants

Sur les 966 logements que comptait la commune en 2018, **720 étaient considérés comme résidences principales, soit 75% du parc**.

La commune comptait **175 logements vacants, soit 18% du parc**. Il s'agit d'un **taux très important, synonyme d'une vacance structurelle**. Un taux normal est généralement compris entre 4% et 8%. À l'échelle intercommunale ce taux était de 12%.

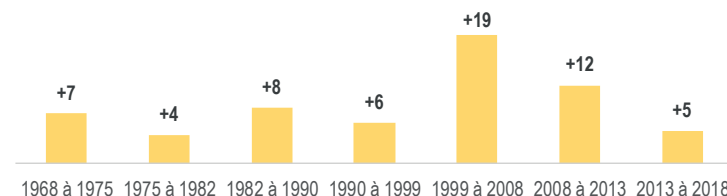
Enfin, la commune comptait en 2018, **70 résidences secondaires et occasionnelles, soit 7% du parc**. Il s'agit d'un **taux relativement élevé pour une commune aux caractéristiques principalement rurales** mais qui reste cependant inférieur à la moyenne intercommunale (10%).

Évolution du nombre de logements de 1968 à 2018



Source : INSEE RP

Nombre moyen de nouveaux logements par an



Source : INSEE RP

Réparation des logements par catégories en 2018



Source : INSEE RP



02.4

UNE MAJORITÉ DE MAISONS OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES

Le parc de la commune peut être qualifié de **caractéristique d'une commune rurale et de relativement homogène** dans sa composition, à plusieurs titres :

► Un parc majoritairement composé de maisons...

En 2018, la commune comptait en effet **79% de maisons contre 17% d'appartements**. Il s'agit cependant d'un taux d'appartement largement **supérieur à la moyenne de la Haute Saintonge** qui en comptait 9%.

► ...de grande taille...

Le parc de logements est également majoritairement constitué de **grands logements**, 44% d'entre eux disposant d'au moins 5 pièces. À l'inverse, les logements d'1 pièce sont presque inexistants (1% du parc). Toutefois les logements de 2 pièces représentent 11% du parc (78 unités), contre 6% à l'échelle intercommunale. Une offre en petits logements est donc présente sur la commune.

► ...occupées par des propriétaires

Enfin, le parc se caractérise par une **forte proportion de propriétaires** qui occupent 60% des résidences principales mais qui reste **inférieure à la moyenne intercommunale** (72%).

Les locataires du parc privé représentent 28% des ménages et ceux du parc public 8%, contre seulement 2% sur la Haute Saintonge.

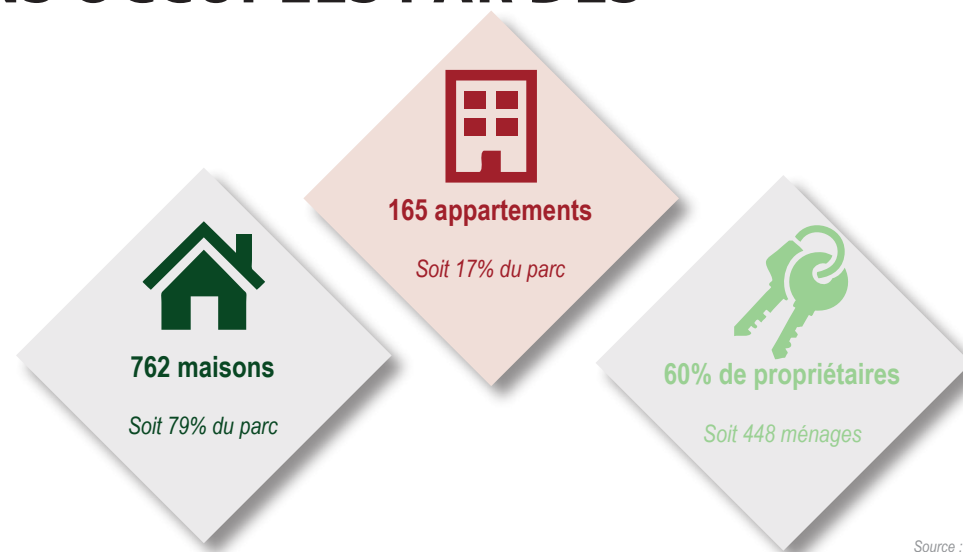
Les personnes logées gratuitement (par la famille...) représentent également 4% des ménages.

► Le parc locatif social

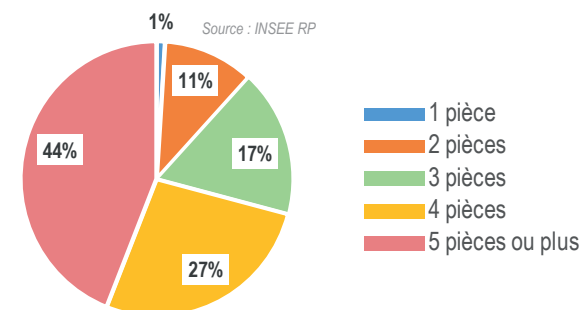
Les logements locatifs sociaux étaient au nombre de **26 en 2020** (Source : *demande-logement-social.gouv.fr*), répartis en deux organismes :

- S.E.M.I. DE SAINTONGE (19 logements)
- O.P.H. DE LA CHARENTE MARITIME (7 logements)

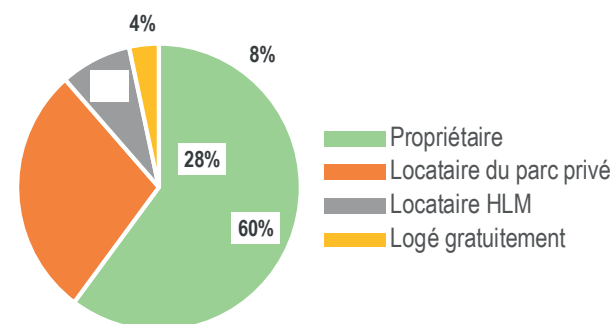
Fin 2020, 17 demandes étaient en attente et un seul logement avait été attribué au cours de l'année. **Un déséquilibre important entre l'offre et la demande est donc observé.**



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2018



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2018



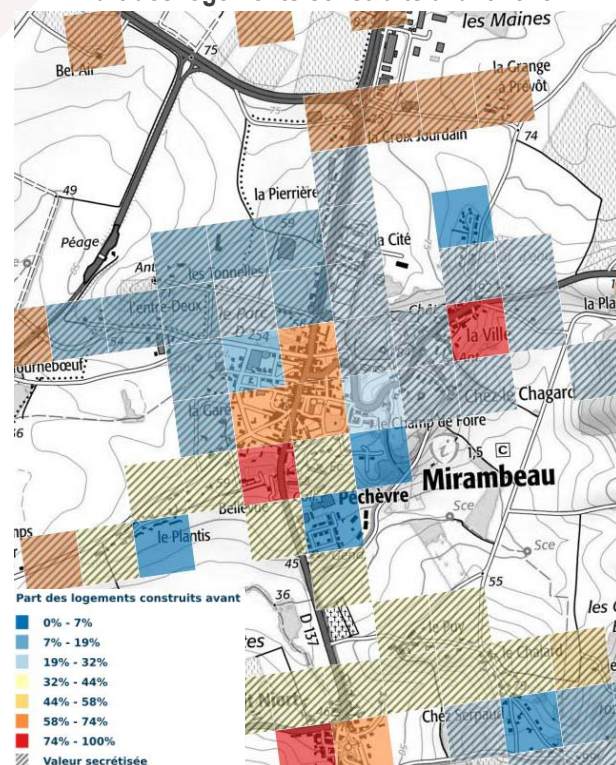
DANS LE CENTRE-BOURG, UN PARC ANCIEN ET DE PETITE TAILLE, OCCUPÉ PAR DES LOCATAIRES

L'Insee fournit des informations socio-économiques sur près de 30 millions de ménages. Il diffuse ces informations à différentes échelles dont la plus petite est celle d'un carreau de 200 mètres de côté.

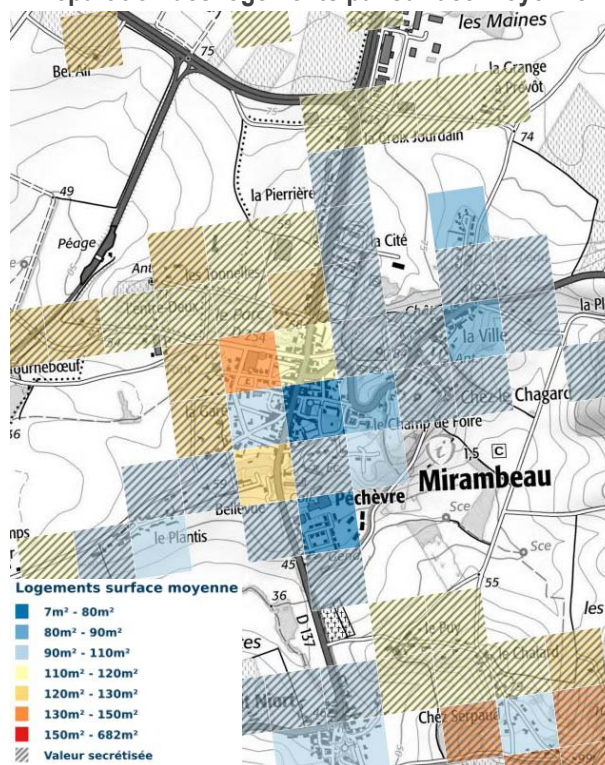
Ces statistiques locales permettent d'observer finement la situation socio-économique de la population de zones géographiques très ciblées. Elles représentent une source d'information précieuse pour aller au-devant des besoins des habitants et des acteurs économiques et accompagner la mise en œuvre de politiques publiques.

Sur la commune de Mirambeau, ces données permettent de mettre en avant les caractéristiques sur centre-bourg ancien, par rapport aux quartiers pavillonnaires. Le parc de logements sur le centre-bourg apparaît donc comme **particulièrement ancien, avec une forte proportion de logements construits avant 1945**. Cette ancienneté du parc s'accompagne par une superficie en moyenne plus faible des logements, liée à une densité plus forte. Enfin le **centre-bourg se distingue par une plus forte proportion de ménages locataires**.

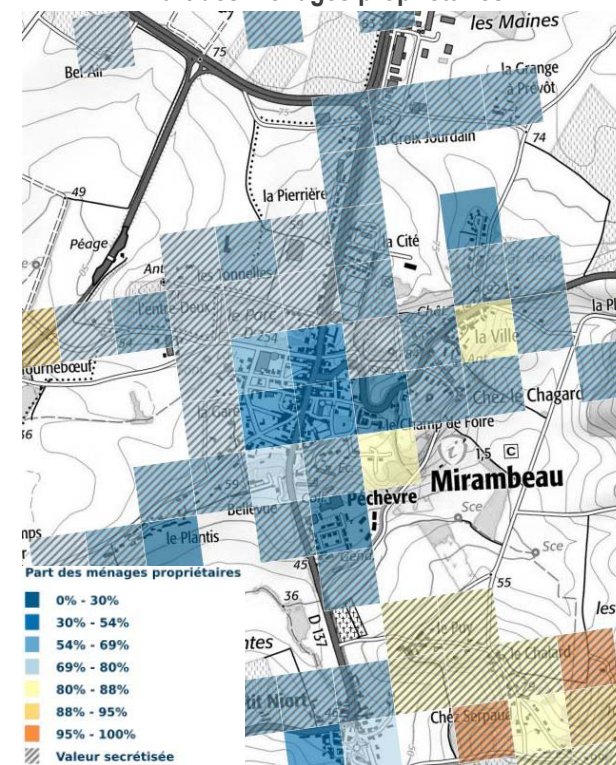
Part des logements construits avant 1945



Répartition des logements par surface moyenne



Part des ménages propriétaires



Source : Données Insee FiLoSoFi 2017 / Cartographie : Géoportail.fr

02.6

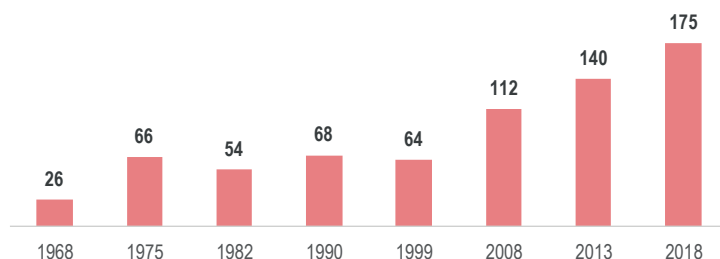
UNE VACANCE STRUCTURELLE IMPORTANTE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

► Une vacance structurelle

La commune comptait en 2018, 175 logements vacants, soit 18% du parc. Cette part est en augmentation constante depuis le début des années 2000. En 1999, seulement 64 logements vacants été recensés, soit 9% du parc.

Une vacance structurelle est donc aujourd'hui observée sur la commune, **liée à des bâtiments dégradés et une faible attractivité de l'Avenue de la République et des nuisances associées** (circulation, manque de stationnement...).

Évolution du nombre de logements vacants

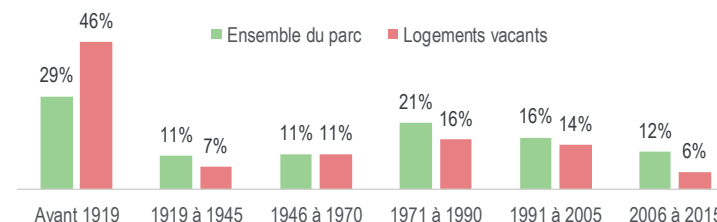


Source : INSEE RP

► Une vacance qui touche principalement les logements anciens

Si la vacance est importante, **elle ne touche pas l'ensemble du parc de logements** de la commune. En effet, ce sont principalement les **logements anciens qui sont concernés**, principalement ceux antérieurs à 1919, qui représentent **29%** du parc total mais **46%** des logements vacants (80 unités). Ils correspondent principalement aux logements bordant l'Avenue de la République. Les **appartements représentent également 24% des logements vacants** contre 17% des logements en moyenne dans le parc.

Répartition des logements selon la période d'achèvement



Source : INSEE RP

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) doit être lancée en automne 2022. Celle-ci a pour but de favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. Elle se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires. Des mesures de suivi vont ensuite être mises en place pour estimer l'efficacité du programme.

UNE VACANCE STRUCTURELLE IMPORTANTE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

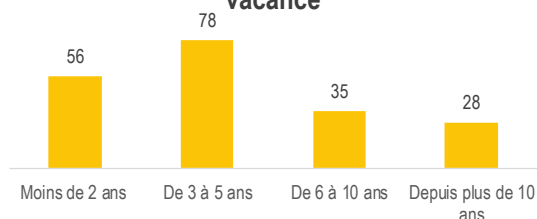
► Une vacance principalement localisée avenue de la république

Le traitement **LOVAC** a été créé dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

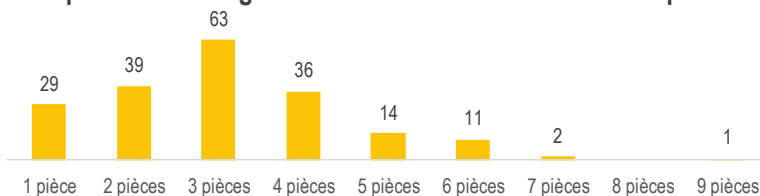
Selon les données 2020 du fichier LOVAC, Mirambeau comptait **197 logements vacants** dont près des 2/3 étaient localisés dans le bourg (traitement Altereo). La géolocalisation de ces logements permet en effet de constater un **important nombre de logements vacants, principalement le long de l'avenue de la République**.

Ces données permettent notamment de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle. Sur l'ensemble de la commune de Mirambeau, **28% des logements vacants (56 unités) le sont depuis moins de 2 ans**, qui correspond à la vacance frictionnelle. La **vacance structurelle**, supérieure à 2 ans, concerne donc **72% des logements vacants (141 unités)**. La **vacance de très longue durée**, supérieure à 10 ans concerne **14% des logements vacants (soit 28 unités)**.

Répartition des logements vacants selon l'ancienneté de la vacance

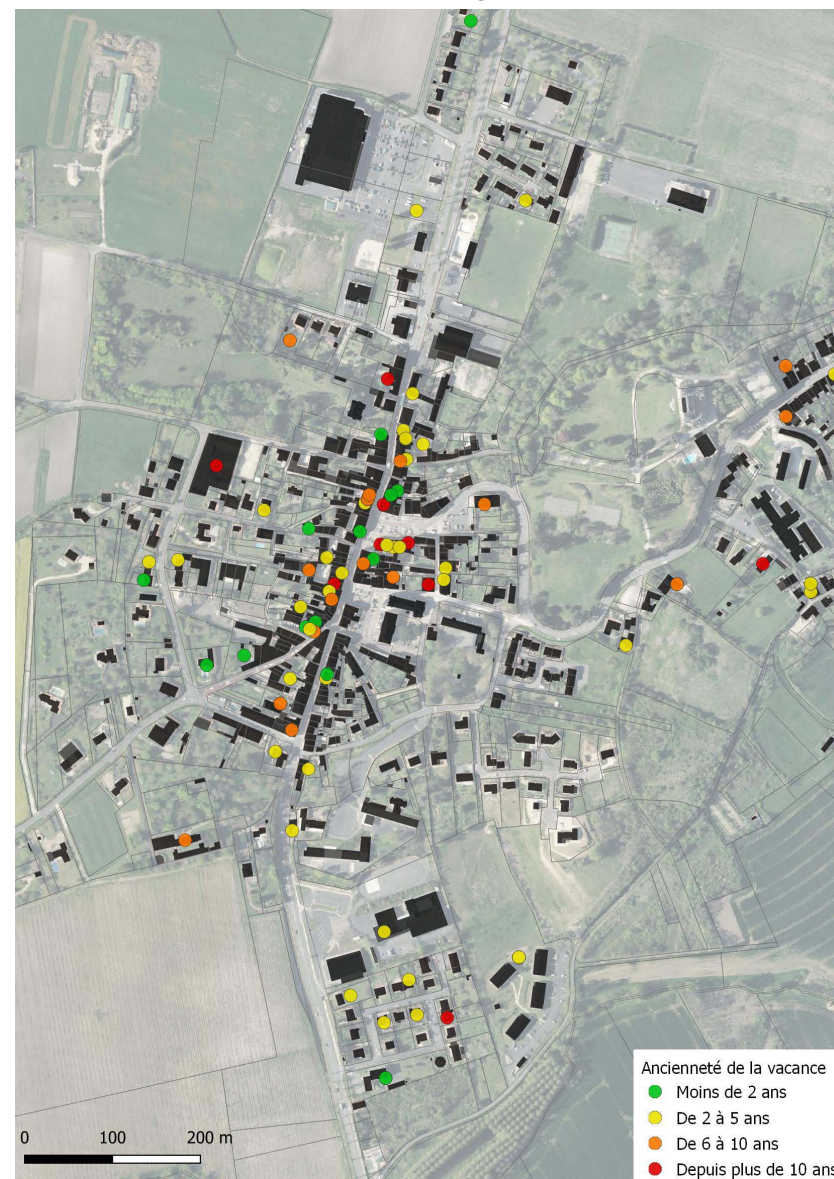


Répartition des logements vacants selon le nombre de pièces



Réalisation : Altereo - Source : Données LOVAC

Localisation et ancienneté des logements vacants en 2020



Réalisation : Altereo - Source : Données LOVAC

02.7

UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI RESTE ATTRACTIF

Les prix de l'immobilier de la commune sont attractifs (environ **1 399 € / m² pour une maison**) au regard de celui des plus grandes villes situées non loin (1 785 € / m² à Angoulême, 1 877 € / m² à Périgueux ou encore 5 782 € / m² à Bordeaux) ou même des communes limitrophes telles que Saint-Genis-de-Saintonge située plus au nord sur le même axe de la D137, où les prix au m² sont plus élevés (1 686 €). Les **prix au m² sont également plus faibles que dans le département de Charente Maritime** où ils atteignent 2 988 € / m² en moyenne.

La commune n'échappe cependant pas à une **inflation des prix**, d'environ +27,7 % en 10 ans en Charente-Maritime et de plus en plus marquée depuis le covid (source : *meilleursagents.com*).



Maison

Prix m² moyen
1 399 €
de 769 € à 1 637 €



Maison

Prix m² moyen
1 686 €
de 843 € à 2 038 €



Maison

Loyer mensuel/m² moyen
8,5 €
de 6,4 € à 11,5 €

Mirambeau



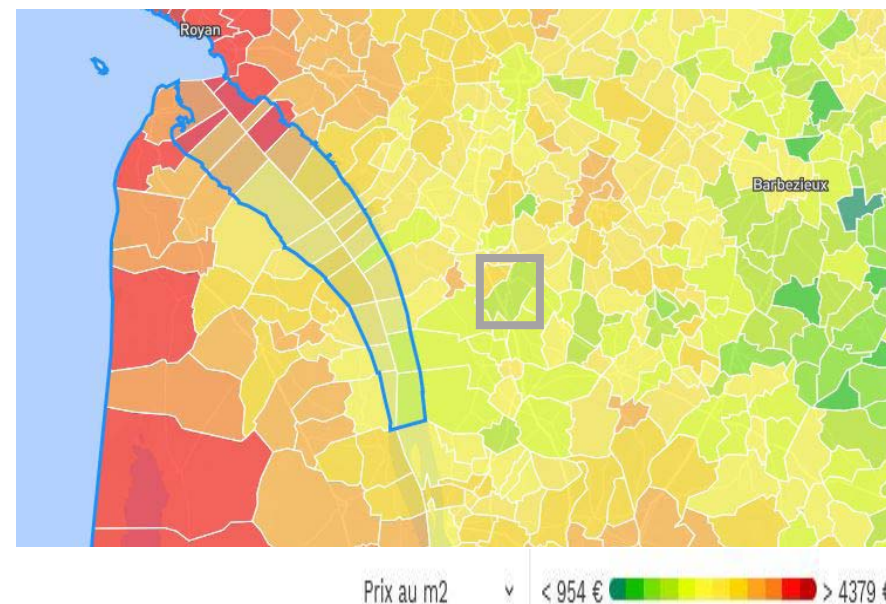
Maison

Loyer mensuel/m² moyen
9,0 €
de 6,7 € à 11,6 €

Saint-Genis-de-Saintonge



Estimation des prix moyens de l'immobilier au m² - Juin 2022



Evolution des prix moyens en Charente-Maritime



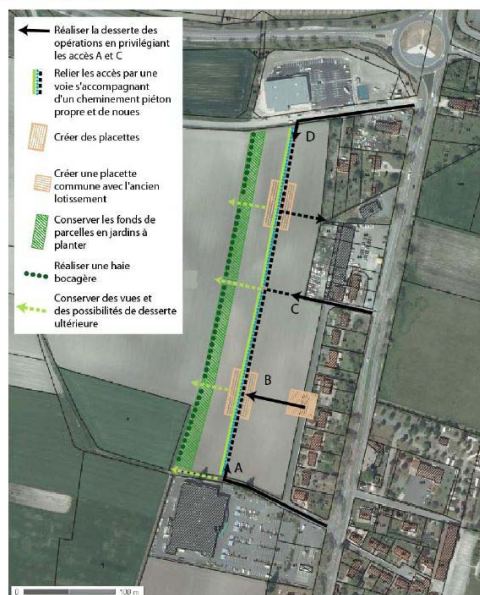
Source : Données et cartographie meilleursagents.com

DES POTENTIALITÉS LOCALISÉES AU NORD DU BOURG

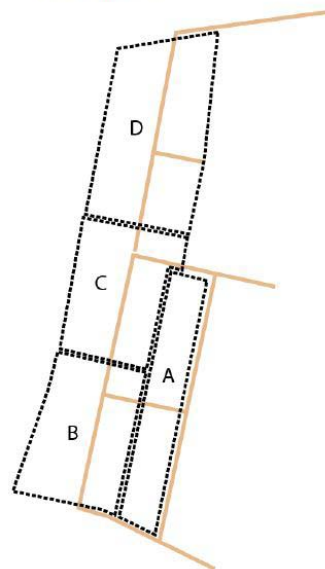
► Des secteurs d'extension couverts par des « OAP »

Ces zones d'extension sont couvertes par des orientations d'aménagement et de la programmation. Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives.

Secteur de La Perrière



Phasage de l'urbanisation



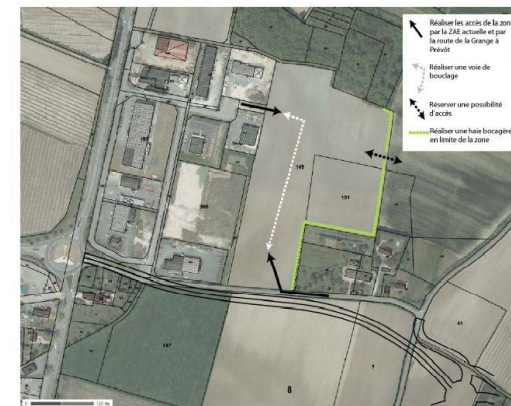
Exemple d'aménagement



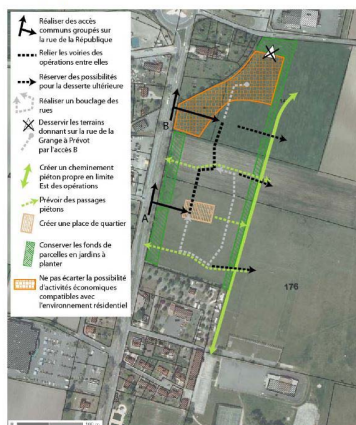
Secteur de La Grange à Prévaud



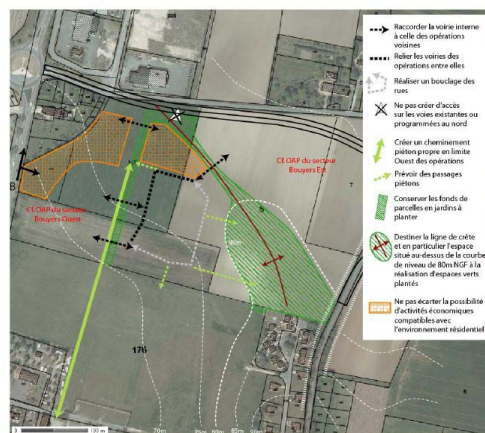
Vue vers le nord depuis la rue de la Grange à Prévaud que le tracé de la future voie de contournement double



Secteur des Bouyers -Ouest



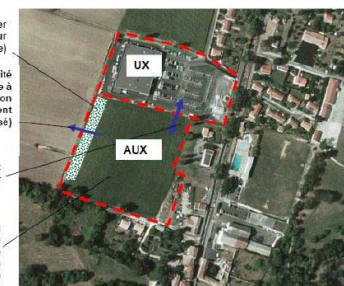
Secteur des Bouyers - Centre



Traitement paysager d'ensemble en limite de secteur (haie bocagère mixte)

Conservation d'une possibilité de desserte viaire future à anticiper en cas d'extension de la zone AUX (emplacement des accès non imposé)

Voie de desserte commune aux deux zones à aménager



PARTIE 3

LE CADRE DE VIE

- 03.1 - Les grandes unités paysagères, entre bocage et coteaux
- 03.2 - Un centre-bourg marqué par le relief
- 03.3 - Le patrimoine bâti local, marqueur de l'identité du territoire
- 03.4 - Une végétation principalement présente aux abords du bourg
- 03.5 - Des entrées de bourg diversifiées
- 03.6 - Une ville-rue à la morphologie urbaine contraignante
- 03.7 - Les espaces fonctionnels
- 03.8 - Des espaces publics dédiés à la voiture
- 03.9 - Des espaces publics passés, plus arborés

LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES, ENTRE BOCAGE ET COTEAUX

Afin de mettre en lumière la diversité des paysages régionaux, leurs évolutions et les enjeux qui les touchent, le Conservatoire d'espaces naturels (CREN) de Poitou-Charentes (aujourd'hui CEN Nouvelle-Aquitaine) a réalisé un **Atlas des paysages** de la Région. Cet Atlas a pour objectif d'assister les acteurs du territoire dans leurs différentes initiatives en faveur de la qualité des paysages (plans de paysage, chartes paysagères et autres actions territoriales...).

Mirambeau se place à l'interface de 2 entités :

► Le Bocage viticole de Mirambeau

« Ce secteur associe **cultures de céréales, de tournesol et de vigne** au sein d'un paysage aux amples vallonnements. La courbe tendue des collines dessine un **horizon ample**, tantôt dénudé, tantôt épaissi du couvert des arbres. Quelques lignes subsistent d'un **maillage bocager en grande partie démantelé**. La polyculture évoque plus une ambiance de campagne que de terroir proprement viticole. Des **massifs boisés, creusés de profonds essarts, resserrent l'espace** et créent des clairières rappelant les paysages du Petit Angoumois. **A l'ouest de la D730**, les ponctuations boisées se densifient, **le relief se complique** d'un réseau serré de vallons et thalwegs. Le paysage bascule : les coteaux tournent le dos aux plaines viticoles de la Saintonge et s'orientent vers la Gironde, son estuaire et ses marais. »

► Les Coteaux de Gironde

« Les coteaux de Gironde, se calent contre **la forêt de la Lande** qui constitue une limite tangible entre coteau et campagne de l'arrière-pays charentais. Nettement orienté par son relief vers la Gironde, le secteur semble tourner le dos à la région Poitou-Charentes.

(...) Les vallons qui creusent le coteau y créent des microcosmes où cet horizon de référence que constitue l'estuaire échappe au regard. Il s'agit bien alors «des» coteaux de Gironde, entaillant le coteau majeur de façon parfois assez franche, au point que les **champs s'y succèdent, entrecoupés de talus raides** qui en décomposent la pente. Ces vallons complexifient l'espace du coteau, font varier les orientations et les ambiances, délimitent le cadre des villages qui s'y sont installés. (...) La plupart des petites routes traversant les coteaux font profiter aussi de la diversité des ambiances, passant des **espaces dégagés en haut de vallonnements aux**

atmosphères plus intimes et resserrées des vallées et thalwegs. Le GR360 parcourt le secteur en offrant la même diversité de points de vue.

(...) Les coteaux de Gironde, tournés d'une part vers le fleuve (historique), d'autre part vers les coteaux du fait de l'activité viticole, présente des **implantations humaines spécifiques** : villages de coteaux au cœur des terres de cultures, ou villages de falaises en relation de proximité avec l'estuaire. (...) La **viticulture induit également la dispersion des formes d'habitat qui lui sont liées** : les demeures viticoles se répartissent dans la campagne, implantées au sein de leur domaine. L'orientation des coteaux offerts largement aux vents d'ouest a favorisé l'implantation de **nombreux moulins à vent**, dont il reste quelques vestiges ».

Extrait de l'Atlas des paysages de Poitou-Charentes



UN CENTRE-BOURG MARQUÉ PAR LE RELIEF

► Un centre-bourg marqué par le relief

Le centre-bourg de Mirambeau est marqué par un **relief important**, principalement le long de la RD 730 (route de Montendre) qui serpente de la place des Tilleuls, à une altitude d'environ 60 m, jusqu'à l'entrée de bourg en direction de Soubran, à une altitude de plus de 90 m.

Le long de la RD 137 / Avenue de la République, qui constitue l'axe principal du bourg, le relief est moins marqué, au-delà de la cuvette formée par la vallée du Petit Rhône. L'entrée de bourg sud étant située à une altitude d'environ **60 m contre 75 m à l'entrée nord**, située au niveau du giratoire et de la zone d'activités. L'Avenue de la République offre donc un profil plus « doux » que celui de la RD 730.

Le relief du bourg présente ainsi une **physionomie agitée offrant des belvédères et panoramas depuis les points hauts**. Le relief est également une **contrainte au développement du bourg**, les talus contraignant son extension et les mobilités n'étant pas facilitées par le dénivelé emprunté par la RD 730. Plusieurs équipements, dont l'EHPAD, sont par ailleurs localisés sur les hauteurs du bourg.

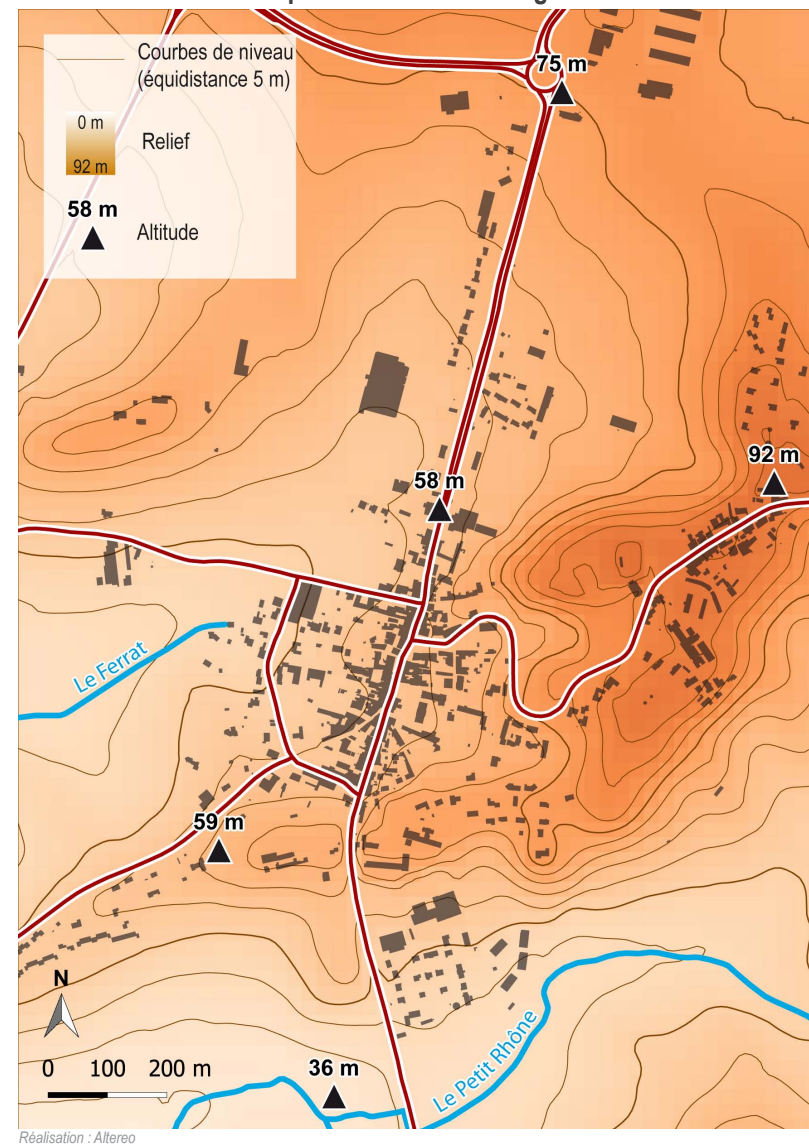
Le relief rend les mobilités douces plus compliquées sur la route de Montendre



Le relief permet d'offrir des panoramas sur le grand paysage (ici à l'extrémité de la rue Chagard)

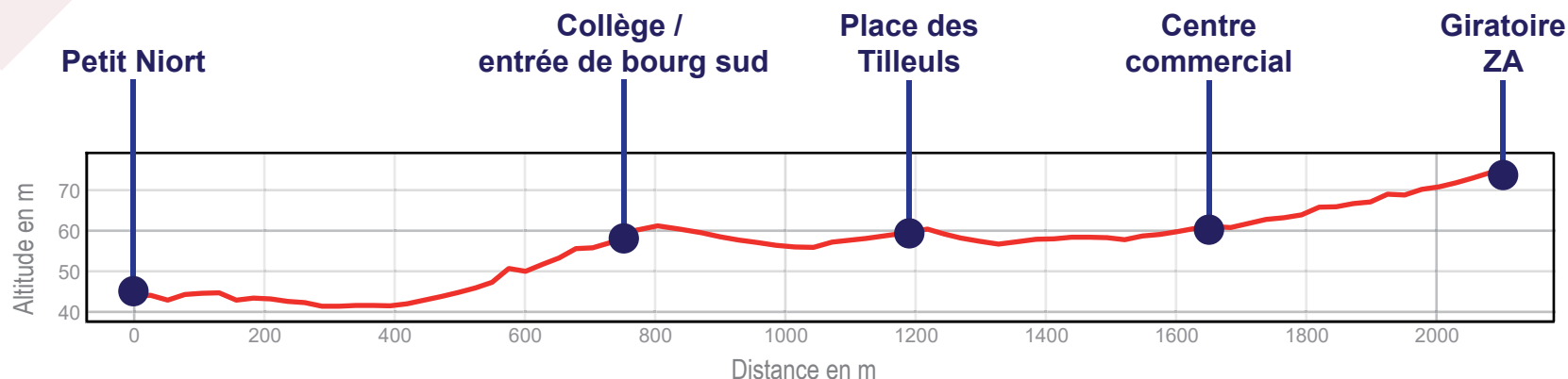


Un relief marqué sur le centre-bourg de Mirambeau

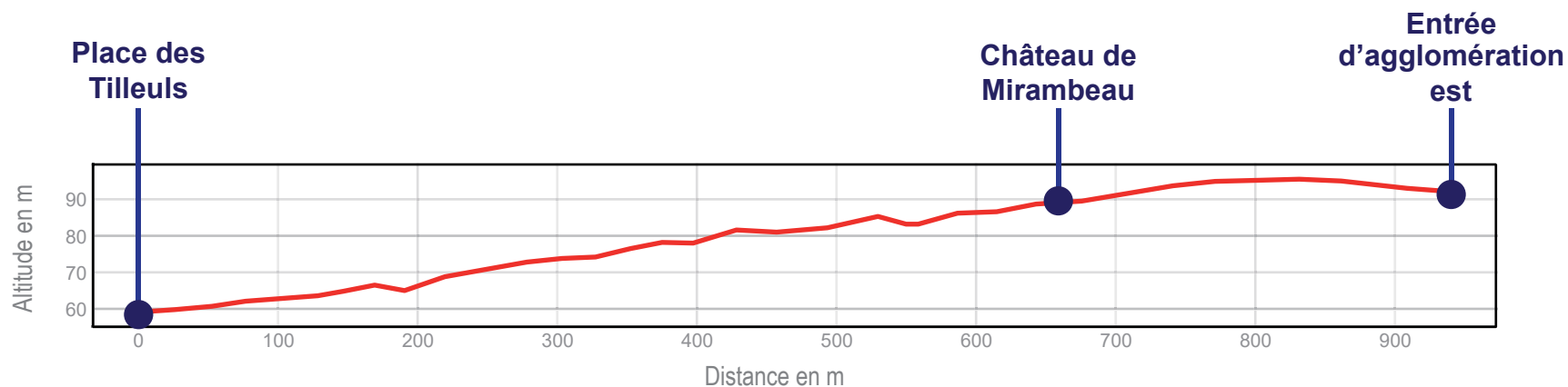


UN CENTRE-BOURG MARQUÉ PAR LE RELIEF

Profil altimétrique de la RD 137 / Avenue de la République, depuis le village du Petit Niort jusqu'à la zone d'activité



Profil altimétrique de la RD 730 depuis la place des Tilleuls jusqu'à l'entrée d'agglomération est



03.3

LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL, MARQUEUR DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

► Un bourg marqué par son clocher et son château d'eau

De part le relief marqué à Mirambeau, le clocher de l'église ainsi que le château d'eau situé sur les hauteurs, sont visibles de loin depuis la campagne environnante. De **nombreux cônes de vue** sont également disponibles sur ces éléments de patrimoine architectural au sein du centre-bourg.

► Des alignements de maisons le long de l'axe principal

Le centre historique s'articule autour de l'axe routier de la RD 137 (**ville-rue**), sur lequel les rues secondaires viennent se greffer. L'effet dense est donné par l'**alignement des constructions** qui compose une unité générale où les différentes époques et les différents styles se côtoient. Des **témoignages des usages passés se dissimulent ça et là**, sur les façades en **Pierre de taille** (corniches moulurées, linteaux, appuis de fenêtres, fenêtres cintrées, portes, etc.). La faible largeur des maisons issue du découpage historique des parcelles en profondeur, conduit généralement à des **volumes simples et imposants sur deux à trois niveaux** surmontés ou non de combles avec de petites ouvertures, plus hautes que larges. Les toitures sont en général à deux pans. Des **façades dégradées** noircies par le trafic routier, ponctuent certains secteurs et créent une rupture architecturale. Certaines ont pu être **restaurées** (exemple de la quincaillerie) mais les bâtiments vacants continuent par endroits, à se dégrader.

► Des bâtisses saintongeaises traditionnelles en extérieur du bourg

Dans les hameaux de la commune, des **maisons bourgeoises traditionnelles de l'architecture locale** sont également présentes et viennent enrichir la richesse du patrimoine bâti.

Alignements de façades le long de la D137



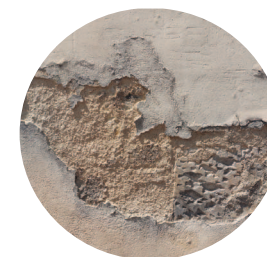
Paroles d'habitants

« Il y a un manque d'harmonie architecturale »

« Tout se dégrade, ça ne donne pas très envie de se balader dans le bourg »



Vues sur le clocher depuis le bourg



03.3

LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL, MARQUEUR DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

► L'église priorale Saint-Martin du Petit Niort

La commune de Mirambeau ne compte qu'un édifice classé au titre des **Monuments Historiques** : l'**église priorale Saint-Martin du Petit Niort** (en totalité), par arrêté ministériel du 4 juin 2002.

« La paroisse Saint-Martin du Petit Niort occupe une place préminente dans la région de Mirambeau dès la fin du 11^{ème} siècle. L'église Saint-Martin du Petit Niort, dépendance de l'abbaye de Savigny, est reconstruite au 12^e siècle. Au XV^{ème} et XVII^{ème} siècle, des travaux sont entrepris. A la Révolution, l'église est utilisée comme magasin de fourrage. Elle est remise en état vers 1815.

L'église romaine du Petit-Niort comprenait une nef unique dont subsistent la façade ouest et le mur nord, une travée intermédiaire, et un chœur à chevet plat. La façade possède un large portail plein cintre et une série d'arcades sous une corniche à mordillons ; le fronton est absent ». (Source : *Extrait du rapport de la modification du Périmètre de protection de l'église priorale Saint Martin du Petit Niort – SDAP de Charente-Maritime*)

► Le château de Mirambeau (XVII^e et XIX^e) et enceinte

Le **château fort de Mirambeau** est mentionné pour la première fois en 1083 avec Artaud de Mirambeau.

L'enceinte encerclait autrefois toute la colline, site de défense dominant de 40 mètres la plaine en contrebas avec un ovale de 100 m sur 200 et plusieurs tours. Le château fort est endommagé pendant les guerres de religion et restauré au XVII^e. Il n'en reste qu'un pan de courtine et la porte flanquée de tours.

L'actuel château comprend une terrasse encadrée par deux pavillons qui datent du XVII^e. Les travaux les plus importants sont réalisés vers 1826 : restauration de l'aile gothique et habillage des deux pavillons au sud dans le style Louis XIII. Ces derniers sont reliés par un bâtiment central de même style. A l'ouest, une aile néo-Renaissance est placée en biais. En 1865, une chapelle est construite à l'écart.

► L'église de l'Assomption (XIX^e)

Après la démolition de la chapelle des Récollets, une **nouvelle église est construite au début de la seconde moitié du XIX^e siècle**. En 1856, la nouvelle église est un édifice tout simple. Un plafond en anse de panier est ajouté en 1857. En 1864, la grosse cloche est achetée. Les boiseries sont réalisées l'année suivante. Entre 1875 et 1877 est élevée la grande flèche de pierre sur la façade de l'église, formant au rez-de-chaussée un porche d'entrée et à l'étage une tribune. L'édifice a un plan en croix, le bras sud du transept étant prolongé d'une chapelle.

Source : Plan local d'urbanisme de Mirambeau

L'église priorale Saint-Martin



Le château de Mirambeau



L'église de l'Assomption



03.3

LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL, MARQUEUR DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

► Les autres bâtiments patrimoniaux

D'autres éléments de patrimoine sont présents sur la commune (*source : PLU*) :

- Hôtel de ville** (fin XIXe) : ensemble néo-classique typique de la IIIe République naissante.
- Château et parc Chotard** (fin XIXe) / 95 av de la République : château bourgeois doté de deux pavillons reliés par un bâtiment central.
- Ancien couvent**, rue des Récollets : ancienne école des filles devenue l'IME
- Maisons bourgeoises** à corniche de la rue de la République.
- Presbytère**
- Croix des Graves** de 1860 de style gothique (hauteur : 5 m) à Petit Niort.
- Ancien presbytère de Petit Niort.**
- Ancienne école primaire**, à la sortie sud de Petit Niort
- Ancien relais de Petit Niort**, devenu forge
- Cimetière**
- Domaine du Joyau**
- Moulin du Champs de Foire** ou Chagard
- Moulins des Heards** (2)
- Moulin La Martine**
- Moulin La Plaine**
- Moulin Mainguenaud**
- Moulin Martin**
- Moulin Bernard** (Chez Nadeau)

Bâtiment de l'IME



► Le petit patrimoine

La commune détient également un important **petit patrimoine rural se composant de puits, de maisons, de chais, de granges et de pigeonniers**, etc. qui sont représentatifs de l'architecture traditionnelle saintongeaise et qui méritent la même attention que le patrimoine monumental.

La commune compte également **5 lavoirs** : Sept Fonts, Amiaud, Chez Mouillé, Fond Vilaine et Chez Mars.

Le patrimoine de la commune n'est pas seulement bâti ; la commune compte également un **patrimoine végétal de valeur**, composé de **nombreux arbres d'ornement** associés aux ensembles bâtis, des parcs de demeures bourgeoises ainsi que des motifs paysagers locaux qui participent à la qualité du paysage urbain ou rural de Mirambeau. (*source : PLU*)

Lavoir des 7 fonts



Parc avec arbres d'ornement



03.4

UNE VÉGÉTATION PRINCIPALEMENT PRÉSENTE AUX ABORDS DU BOURG

► Un patrimoine végétal au sein de grands parcs

Les parcs des demeures bourgeoises de la commune se composent généralement de très beaux sujets où se mêlent **essences locales** (chênes, marronniers, tilleuls, hêtres...) et **essences exotiques** (séquoia, cèdre, cyprès...).

Parmi les principaux parcs de la commune on note :

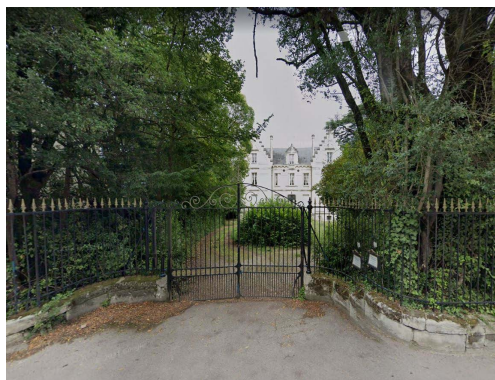
- le **parc du Château de Mirambeau** d'une importante superficie et qui occupe tout l'éperon rocheux qui domine la ville.
- le **parc du Château de Chotard** qui marque l'entrée nord du centre historique et qui fait face au parc du château de Mirambeau.
- le **parc du domaine de Bellevue** qui marque l'entrée sud de l'agglomération.



Parc de l'ancien IME



Château du parc Chotard



Château de Mirambeau



Une végétation abondante aux abords du centre-bourg



Réalisation : Altereo

03.4

UNE VÉGÉTATION PRINCIPALEMENT PRÉSENTE AUX ABORDS DU BOURG

La photographie aérienne infrarouge permet de mettre en avant la couverture végétale des sols.

La végétation des abords du bourg de Mirambeau est bien mise en avant par cette photo interprétation, notamment sur les **grands domaines** (Château de Mirambeau, parc Chotard, domaine de Bellevue) et l'**aire de loisirs**.

Cependant, elle souligne aussi la **minéralité de l'axe principal**, l'Avenue de la République et des **places centrales** de la commune, ainsi que de la zone commerciale. Ces secteurs étant principalement dédiés à la circulation et au stationnement automobile.

La couverture végétale des sols par photographie infrarouge



Focus sur les places centrales



Focus sur la zone commerciale



Source : IGN photographie infrarouge



Les entrées de bourg sont principalement aménagées pour les véhicules motorisés laissant peu de place aux déplacements doux (pistes cyclables, trottoirs, etc.).

► La commune présente 5 entrées de ville dont 3 principales:

-**Entrée de bourg nord via la D137** affichant un usage principalement dédié à la zone commerciale. Elle est en partie bordée d'un alignement d'arbres. Un effort de végétalisation supplémentaire y a été entrepris avec l'ajout de plantes en pot. L'extrémité nord est marquée par un giratoire, dont l'aspect est globalement apprécié par la population.

-**Entrée de bourg sud via la D137** avec une lisière végétale de qualité (alignements d'arbres) et un front bâti perceptible au loin qui marque l'arrivée dans le bourg. Cette entrée de bourg est jugée particulièrement qualitative par la population.

-**Entrée de bourg via la D730** (Avenue des Comtes Duchatel), offrant une vue sur des jardins privés.

-**Entrée de bourg via la D254** où des parcelles de vignes ponctuent les lieux.

-**Entrée de bourg via la D149** bordée de cultures et offrant une vue sur le clocher de l'église et le relief marqué du bourg.

Paroles d'habitants

« L'entrée nord est toute belle, toute neuve et il y a du monde »

« C'est du bitume, du bitume et encore du bitume »

Entrée de bourg au nord de la D137



Entrée de bourg au sud de la D137



Entrée de bourg via la D730



Entrée de bourg via la D149



Entrée de bourg via la D254



03.6

UNE VILLE-RUE À LA MORPHOLOGIE URBAINE CONTRAIGNANTE

Le centre-bourg de Mirambeau est **organisé en ville-rue**. Elle s'est développée au gré des périodes de paix et de circulation des produits et en relation avec l'église prieurale Notre Dame et son hospice pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle. (source : PLU)

Au XIXème siècle, période faste pour la zone de production du Cognac, la **ville basse devient véritablement le cœur de la cité** avec la construction d'une église moderne (1856), la construction d'un monumental hôtel de ville (1875) et le raccordement à la ligne de chemin de fer (Pons / Saint-Ciers-sur-Gironde – 1895) dont il reste la rue de « la Gare ».

Au XXème siècle, le **transport routier va supplanter le transport ferroviaire** amenant la transformation du réseau de l'agglomération en particulier la réalisation de la rampe de la D730 (Avenue des Comtes Duchatel).

La **réalisation des équipements communaux** (dont la nouvelle gendarmerie, le collège, le stade, la piscine, etc.) **à partir des années 70**, puis des **lotissements** (publics et privés) et des **zones commerciales et artisanales** finissent de dessiner la ville actuelle.

Cet héritage historique conduit à la **présence de voiries et de trottoirs étroits** (7,6 m de voie au minimum). L'importante fréquentation due à une absence de voie de contournement actuellement, confère à l'Avenue de la République, un aspect relativement austère et peu attractif : bruit, dégradation des façades, sentiment d'insécurité au passage d'un poids lourd, vacance commerciale, etc.

Cette étroitesse rend **difficile l'aménagement de liaisons douces** et ne permet pas un accès aisé aux arrières-cours ou aux espaces de végétation, renforçant le caractère minéral du bourg.

Des trottoirs étroits



Peu d'accès aux arrières cours



Paroles d'habitants

«Le problème c'est l'Avenue de la République. Entre les rétroviseurs à hauteur de tête et les trottoirs trop étroits, c'est dangereux».

Une avenue de la République étroite (largeur en m)



Réalisation : Altereo

03.6

UNE VILLE-RUE À LA MORPHOLOGIE URBAINE CONTRAIGNANTE

► Traversée photographique de l'avenue de la République (RD 137) du nord au sud

Avenue de la République, côté nord, depuis la zone commerciale (1)



Avenue de la République, au niveau de la zone commerciale (2)



Avenue de la République, depuis la zone commerciale, à l'entrée du centre-bourg (3)



Avenue de la République en contrebas de la place de la Mairie (4)



Avenue de la République à l'intersection avec l'avenue de la Gare (5)



Avenue de la République en arrivant de Petit-Niort (entrée de bourg sud) (6)



03.7

DES ESPACES FONCTIONNELS

► L'aire de loisirs et le pôle d'équipements

Située au nord, à proximité de la zone commerciale et en contrebas du parc du château de Mirambeau, ce vaste espace offre un **ensemble d'équipements** constitué notamment de :

- La salle des fêtes
- La salle des associations
- Une aire camping-car
- Un centre de secours
- La mission locale
- Le nouveau skate park et citystade et une aire de jeux boisée avec des tables de pique-nique
- Les terrains de pétanque
- Le terrain de football
- La piscine

C'est un **lieu de vie convivial** où se retrouve les mirambolais. Le **cadre verdoyant** qui le borde participe à son attractivité.

Paroles d'habitants

« Il faudrait ajouter un coin pour pouvoir boire un verre au niveau de l'aire de loisirs. Ce serait sympa ».

Aire de jeux



Terrain de pétanque



► La zone commerciale du Super U

Située au nord, marquant l'entrée de bourg par la D137, cette **zone commerciale est en plein développement**. Elle s'articule historiquement autour de l'enseigne Super U et de son centre commercial qui dispose d'un important parc de stationnements. D'autres commerces sont directement implantés le long de l'avenue de la République, dont le Gamme vert. Le caractère fonctionnel de cette polarité, principalement dédiée à la voiture, lui confère un aspect minéral important.

La zone connaît un développement progressif, avec notamment l'implantation de nouveaux commerces mais aussi services comme la maison de santé, lui conférant un caractère multifonctionnel. L'espace résiduel en extension, localisé près de **de** trait accueillir une nouvelle enseigne commerciale. (Voir partie 5 : les fonctionnalités)

Ce secteur est donc dynamique et devient **progressivement une polarité importante à l'échelle de la commune mais également au-delà**.

Paroles d'habitants

« Tout se fait en périphérie maintenant, c'est comme ça partout ».

Le centre commercial



Un espace résiduel d'extension



DES ESPACES FONCTIONNELS

► Le secteur de l'avenue de la Gare

A l'ouest, l'ancienne zone de la gare s'étant intercalée entre la ville et la zone humide du Ferrat, a tout à la fois étoffé la ville et bloqué son extension par de **grandes emprises économiques**. Ce secteur ouest s'est densifié progressivement en fonction des divisions parcellaires, sans toutefois de cohésion d'ensemble. La **friche de l'entreprise de peinture** (entreprise Rovima) comme les autres sites économiques (**Coopérative, centre d'exploitation DID**, garage, etc.), constituent des **espaces potentiels et stratégiques** pour le renouvellement urbain futur de Mirambeau, de par leur localisation à proximité du centre-bourg et leur emprise.

Coopérative



Friche ROVIMA



Site de la Direction des infrastructures du Département



► La route de Montendre / avenue des Comtes Duchatel et la «vieille ville»

Située en partie haute, à l'est de la forteresse surplombant l'ancienne voie de communication entre Saintes et Blaye, «la Vieille ville» attire le regard, à la fois par la perception du **château, de ses remparts et de son parc** mais également par la **vue plongeante sur le bourg et les paysages alentours** (source : PLU).

La route est sinueuse et dangereuse, compte tenu du trafic routier important. La réalisation de la phase 1 de la déviation de Mirambeau devrait permettre d'apaiser le trafic.

Deux secteurs à vocation d'équipements sont identifiés ;

- La **Place Saint Sébastien**. Elle abrite notamment des espaces associatifs (salle des aînés, salle de musique, secours catholique).
- La **maison de retraite La Mirambelle**, située rue du Champ de Foire.

La maison de retraite



Virages route de Montendre / RD 730



La place Saint-Sébastien



► Des places publiques formant deux polarités

Dans le centre-bourg, des places viennent aérer le bâti et permettent une réappropriation de l'espace public. D'un côté, la place de la Mairie et du Souvenir et de l'autre la place des Tilleuls et du Marché, formant deux polarités.

Commerces et équipements publics structurent ces espaces dont l'aménagement permet de concilier traitement qualitatif (pavage, murets, plantations) et stationnement. Cependant, le peu de mobilier urbain et le trafic routier invite davantage à passer qu'à s'arrêter.

- L'aspect minéral prédominant au niveau de la **place de la Mairie** laisse place à des poches végétales (quelques plantations et jardinières). Utilisée principalement pour l'accès aux commerces et services, elle est composée d'une partie basse et d'une partie haute, un bar tabac-PMU offre une petite terrasse. Des festivités ponctuelles y sont organisées (fête de la musique, commémorations, etc.).
- La **place du Souvenir**, en arrière de la Mairie, présente des jeux pour enfants et quelques tables de pique nique offrant un coin d'ombrage et de calme en retrait de l'univers bruyant de la D137.
- Sur la **place des Tilleuls**, les maisons de bourg à l'architecture raffinée (pierre de taille, corniches, ferronneries) et les quelques tilleuls de la place, donnent à la commune son ambiance méridionale. La vocation de cette place reste cependant le stationnement à destination des commerces, desservis par une voie centrale (RD 730).
- La **place du Marché** accueille quant à elle le marché le samedi matin (une dizaine d'exposants) et met à disposition des toilettes publiques et un point d'apport de déchets. En dehors du jour du marché, elle est utilisée comme espace de stationnement.

Place des Tilleuls



Place du Marché



Partie basse de la place de la Mairie



Partie haute de la place de la Mairie



Place du Souvenir



Paroles d'habitants

«Il faudrait créer un espace de verdure au niveau du bar-tabac pour agrandir la terrasse et en faire un lieu plus convivial»
 «Il faut repenser la circulation et la connexion entre les places»
 «Il serait intéressant d'installer un feu rouge clignotant dans le virage les jours de marché pour avertir»

► Des places publiques marquées par la circulation

La circulation automobile rythme les usages de ces places, dominées par le stationnement. Les carrefours entre la D137 et la Place de la Mairie ou encore la Place des Tilleuls sont jugés dangereux, offrant **peu de visibilité**. Un phénomène de «**voitures-ventouses**» s'observe également, en lien avec un manque de stationnement à vocation résidentielle dans le centre-bourg. La vitesse de circulation au niveau de la Place du Marché est aussi vue comme un problème et génère un **sentiment d'insécurité**. Un travail sur la **connexion de ces espaces publics** semble donc pertinent pour leur donner davantage de cohérence.

► Une signalétique à retravailler

Un **manque de signalétique** a été mis en avant. Les espaces de verdure disponibles ne sont pas mis en avant. Ce travail d'information permettrait aux dires des habitants, de donner davantage envie aux personnes de passage de s'arrêter et de consommer dans les commerces présents.

03.9

DES ESPACES PUBLICS PASSÉS, PLUS ARBORÉS

Les espaces publics étaient globalement **plus arborés dans le passé**, l'automobile étant moins présente. L'aspect minéral du bourg est d'ailleurs mentionné par les habitants comme un des éléments négatifs en terme d'attractivité.



Place de la Mairie



Place de la Mairie, le monument aux morts était auparavant localisé devant l'église



Rue de la République, au niveau de la place de la Mairie



Place des Tilleuls, anciennement place Nationale, avant son réaménagement



Place du marché, anciennement place des Halles



PARTIE 4

LES MOBILITÉS

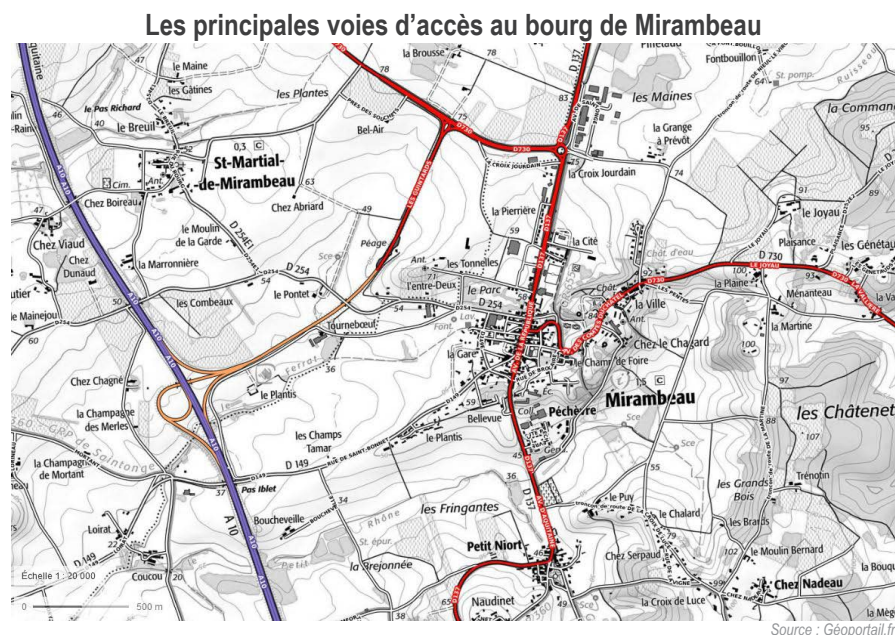
- 04.1 - Des flux importants, sources de nuisances
- 04.2 - Des mobilités dominées par l'automobile
- 04.3 - Des mobilités douces difficiles
- 04.4 - Mais un potentiel de développement des mobilités douces
- 04.5 - Des projets structurants pour les mobilités
- 04.6 - Un parc de stationnement concentré sur la zone commerciale et les places centrales

DES FLUX IMPORTANTS, SOURCES DE NUISANCES

► Les principaux accès au bourg de Mirambeau

Les accès au bourg de Mirambeau s'effectuent principalement :

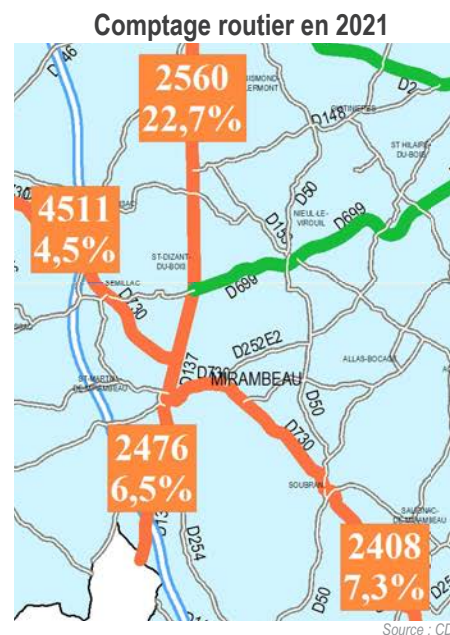
- **Au nord par la RD 137** (avenue de la République), depuis la zone d'activité. Elle permet de relier la commune à Saint-Genis-de-Saintonge et Pons plus au nord. C'est également par cet axe que l'**autoroute A10 est accessible**. La gare de péage de Mirambeau (sortie n°37) étant localisée à 2 km du bourg.
- **Au sud par la RD 137** (avenue de la République), depuis le village de Petit Niort. Elle permet notamment de relier Blaye au sud.
- **A l'est par la RD 730** (avenue des Comtes Duchatel), qui permet de relier Soubran et également Montendre.
- Plusieurs **routes départementales et communales** secondaires permettent également de relier Mirambeaux aux zones rurales et communes voisines.



► Des flux importants dans le centre-bourg

Le trafic routier lié à la traversée de Mirambeau est un des principaux points faibles du centre-bourg entraînant des **nuisances sonores**, une **source de dangerosité pour les piétons et cycliste**, une **pollution importante et un noircissement des façades**. Ces différentes nuisances impactent lourdement sur l'attractivité du centre-bourg de Mirambeau. Elles sont, en partie, à l'origine de la **forte vacance** observée dans le parc de logements sur l'avenue de la République, ainsi que de la fermeture de cellules commerciales.

Le flux le plus important se situe entre le **giratoire de l'entrée nord et l'intersection RD 730 / RD 137** avec un taux important de poids-lourds. Ce taux cependant **en diminution entre 2018 et 2021**, suite à l'interdiction de traversée de l'agglomération pour les poids-lourds.



04.2

DES MOBILITÉS DOMINÉES PAR L'AUTOMOBILE

► Un nombre élevé de travailleurs se rendant quotidiennement à Mirambeau

Selon l'INSEE, chaque jour, environ **573 personnes quittent leur domicile pour venir travailler sur la commune de Mirambeau**. Ce nombre important peut, en partie, s'expliquer par la **présence de la zone d'activités** au nord du bourg. Parmi la totalité des communes dont une partie des actifs se déplace quotidiennement sur Mirambeau, 24 d'entre-elles sont concernées par un départ de plus de 10 travailleurs par jour. Plus précisément, la majorité des travailleurs vient de Boisredon (25), Jonzac (20), Pons (20), Saint-Bonnet-sur-Gironde (20), Semoussac (30) et Soubran (24).

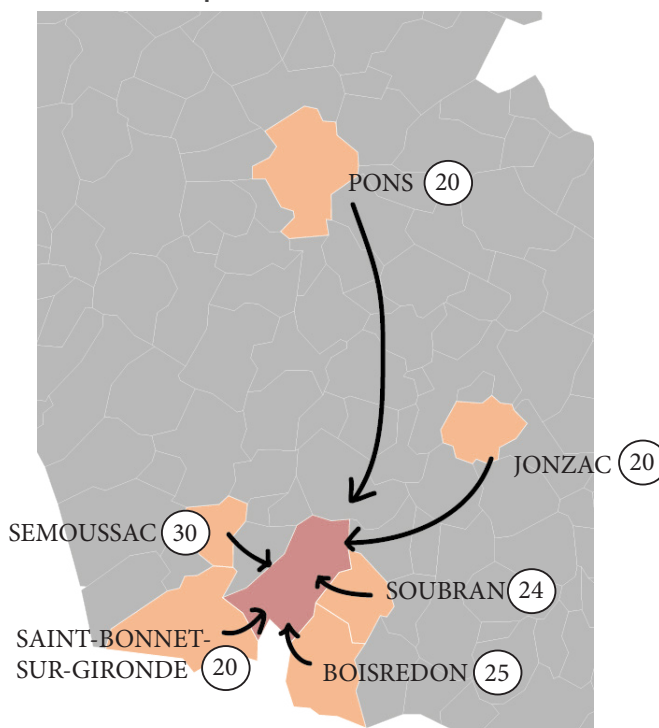
Le **nombre de sorties de la commune pour se rendre à son lieu de travail est plus faible, environ 324 personnes quittent Mirambeau quotidiennement**. Les communes qui accueillent chaque jour plus de 10 travailleurs domiciliés à Mirambeau sont au nombre de 8. Il s'agit principalement de Jonzac (55), Saint-Bonnet-sur-Gironde (25) et Saint-Genis-de-Saintonge (25).

Enfin, environ **150 travailleurs domiciliés à Mirambeau y travaillent également**. 

► La voiture, un moyen de transport largement plebiscité

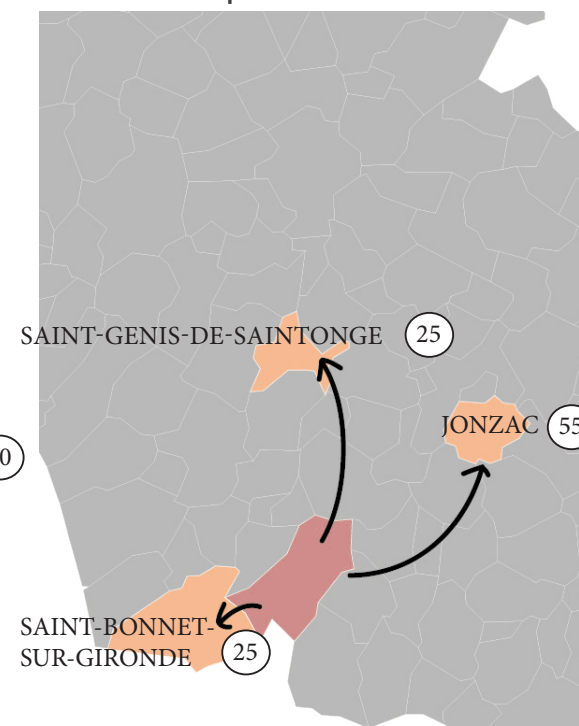
Selon l'INSEE, **88,9 % des mirambolais possède au moins une voiture et 35,2 %, deux ou plus**. La **voiture est le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre au travail (84,8 %)** suivi de la marche à pied ou encore les deux-roues avec respectivement un taux de 5,5 % et 2,5 %. Les **transports en commun, peu développés sur la commune** (ligne 17 reliant Saint-Aigulin-Mirambeau-Pons et Saintes) **ne permettent pas une desserte suffisante pour les travailleurs**. Le faible emploi du vélo (0,4 %) peut également s'expliquer par le manque d'aménagement cyclable et le sentiment d'insécurité qui y est associé.

Flux quotidien d'actifs entrants



Source des données : INSEE RP

Flux quotidien d'actifs sortants



Source des données : INSEE RP

Paroles d'habitants

«Il faudrait mettre en place des contresens cyclistes autorisés au niveau de la rue des Sept Fonds et de l'impasse de la  des miracles pour faciliter les déplacements et éviter un grand détour».

04.3

DES MOBILITÉS DOUCES DIFFICILES

- Une configuration peu favorable aux mobilités douces

Les mobilités douces (piétonnes et cyclistes) sont rendues difficiles dans le centre de Mirambeau du fait de sa morphologie urbaine.

- Les voiries sont en effet particulièrement étroites, notamment avenue de la République, ne laissant que peu de place aux piétons et rendant les déplacements dangereux du fait de l'important trafic routier.
- Le mobilier urbain empiète parfois sur les espaces dédiés aux piétons.
- Le relief, particulièrement marqué route de Montendre, rend également les mobilités difficiles.

Les espaces présentant à la fois une largeur suffisante (notamment pour les PMR) et un revêtement non meuble sont donc rares sur la commune.

L'étroitesse des trottoirs Avenue de la République



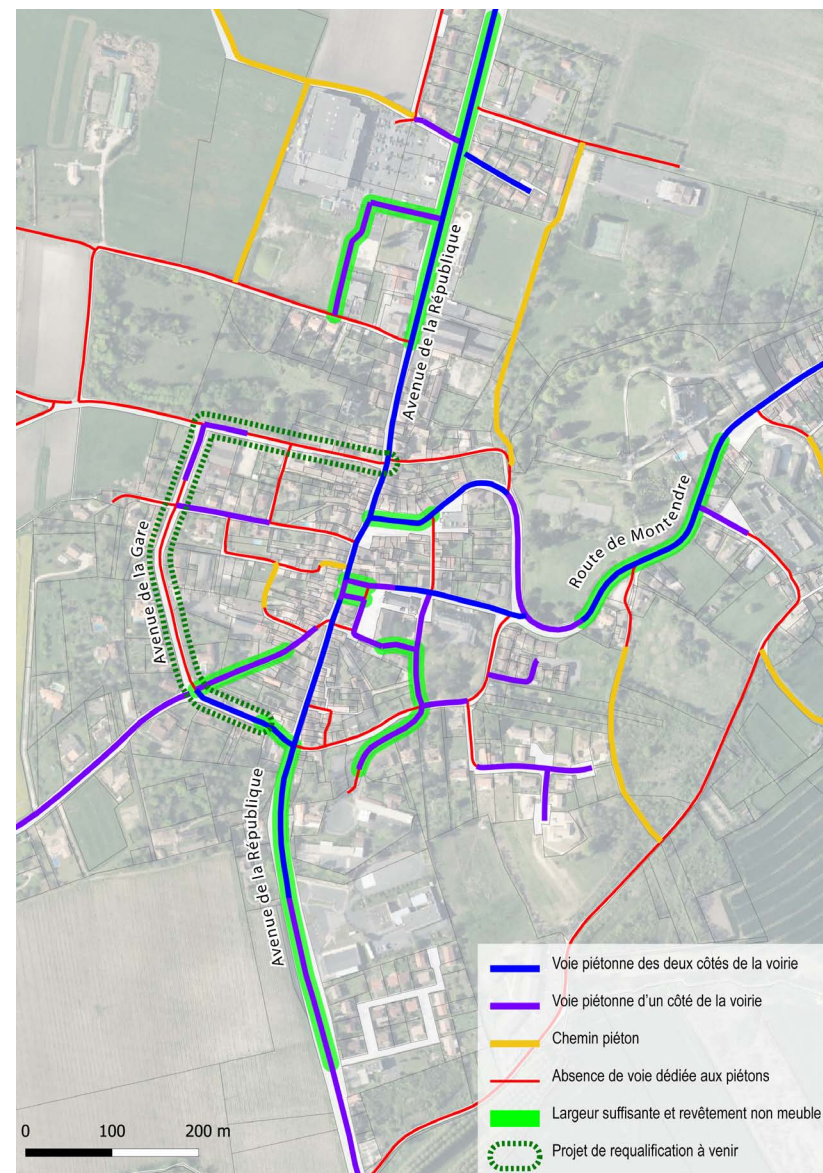
Avenue de la Gare



Rue de Brocaire



Les liaisons douces du centre-bourg



04.3

DES MOBILITÉS DOUCES DIFFICILES

► La présence d'un important «réseau secondaire»

Le réseau routier secondaire peut cependant être utilisé. Les **dimensions de la rue principale rendent peu visible le réseau annexe très étroit**, qui irrigue les îlots voisins. Les véhicules n'y circulent qu'à grand peine voire pas du tout, ce qui leur confère une **ambiance très calme, d'autant que les bruits de la rue principale sont bloqués par la continuité du bâti**. C'est sur ces espaces à l'arrière de la rue principale que se développe la vie des habitants.

Ces espaces **appartiennent pour certains au domaine privé** (copropriétés, communs, droits de passage, etc.) comme la « Cour des Miracles » qui relie la rue principale et la rue arrière par deux passages, et pour d'autres au domaine public : Petite Rue qui relie la rue principale à la rue Brocaire (qui a repris l'ancien tracé viaire reliant « La Ville »), Chemin de la Font du Bourg ou encore le Square de la rue de l'Ecole.

Entrée de la rue du Parc depuis l'avenue de la République



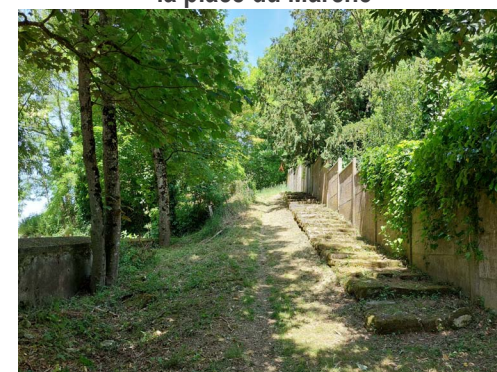
Un porche permet de relier Cour des Miracles à l'avenue de la République



La rue de la Minauderie



Une liaisons douce relie l'aire de loisirs à la place du Marché



04.4

MAIS UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Le calcul d'isochrones permet de **calculer et de visualiser sur une carte toutes les zones géographiques que l'on peut atteindre, à pied sur la carte ci-contre, depuis un point précis dans un laps de temps déterminé.**

► L'accessibilité depuis la place de la Mairie

Depuis la place de la Mairie, la **majorité du centre-bourg historique est accessible en moins de 5 minutes de marche, ainsi que les écoles maternelles et élémentaires.**

Le centre-commercial, l'aire de loisirs, l'EHPAD et la collège sont accessibles en moins de 10 minutes.

Enfin, la zone d'activités et le village du Petit Niort sont accessibles en moins de 15 minutes.

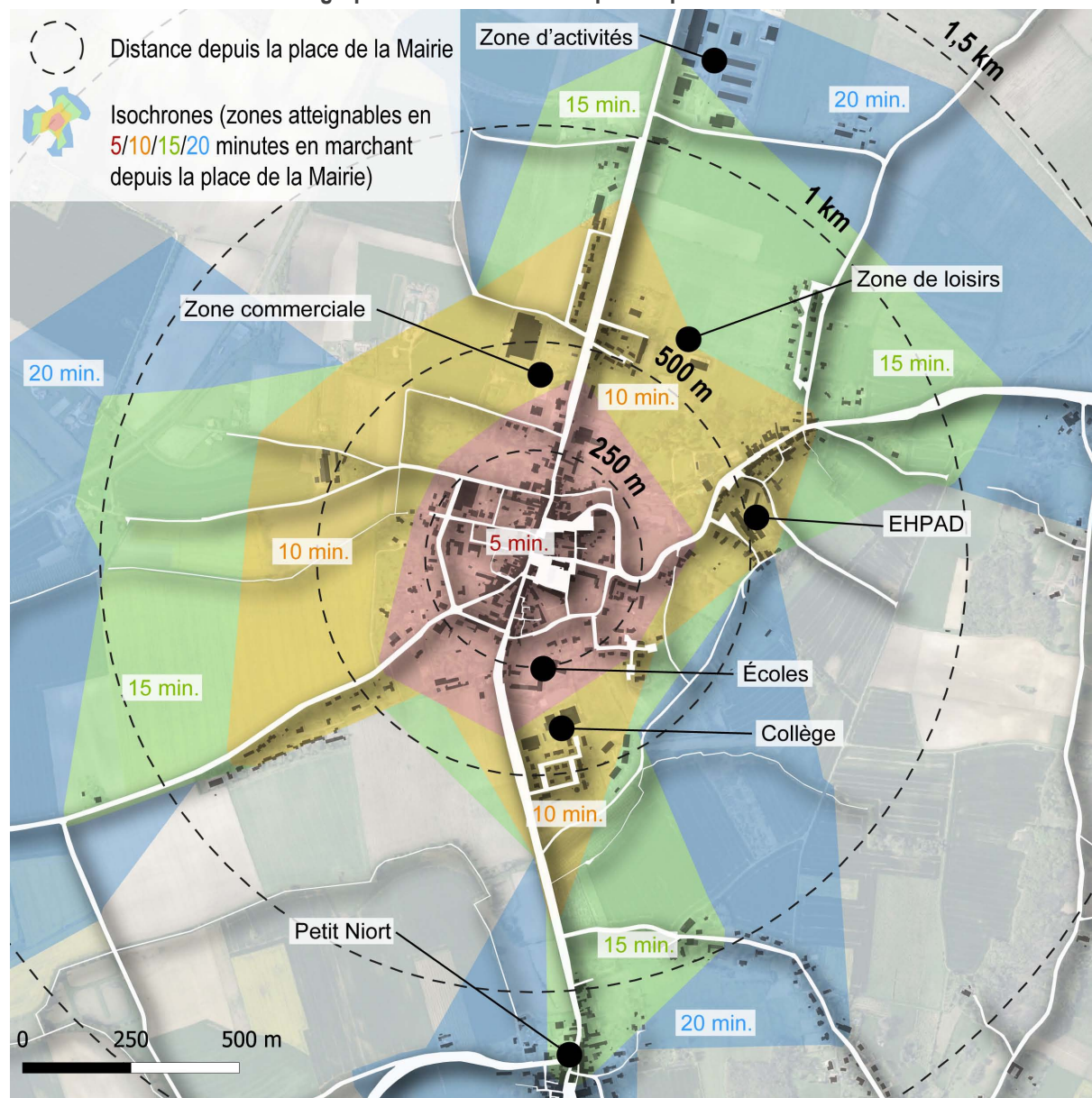
► Moins 10 minutes pour traverser le centre-bourg

La carte isochrone permet également de mettre en évidence les temps de traversé des différentes zones :

- Zone rouge : 10 minutes
- Zone orange : 20 minutes
- Zone verte : 30 minutes
- Zone bleue : 40 minutes

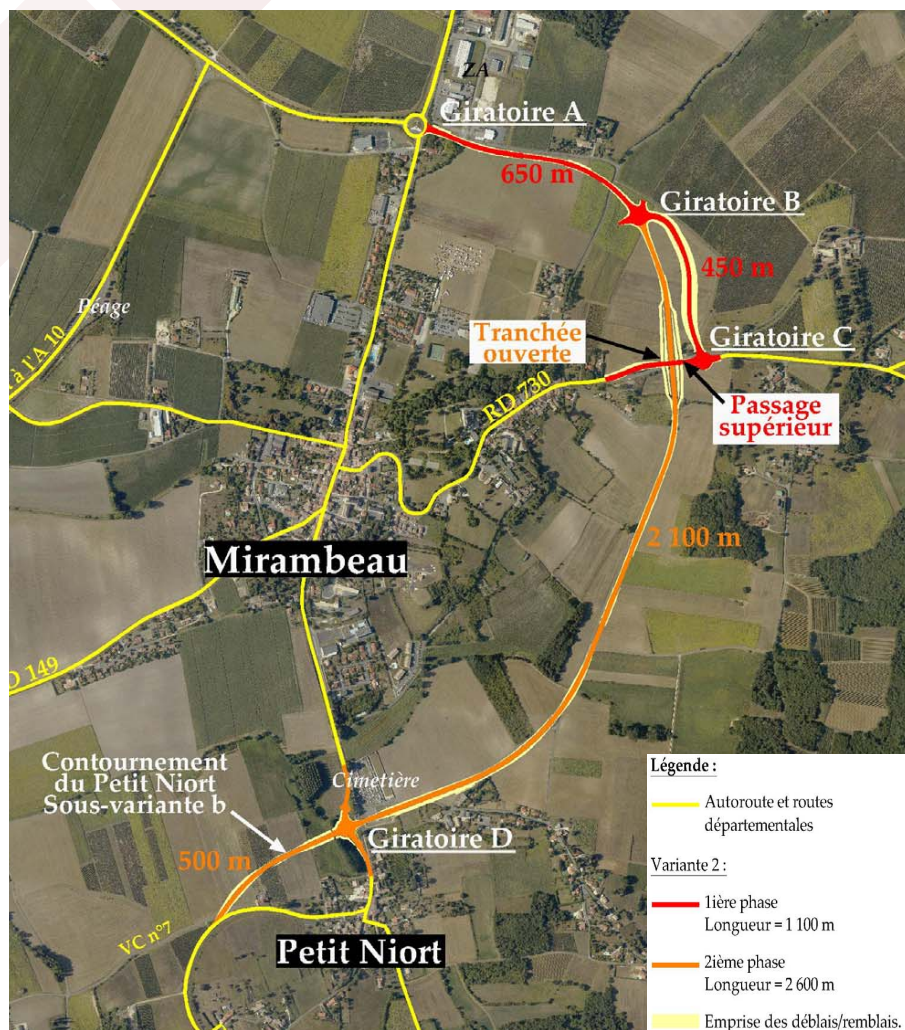
Il faut ainsi moins d'une **dizaine de minutes pour traverser le centre-bourg historique**, un peu moins de 20 minutes pour relier l'aire de loisirs au collège, et une trentaine de minutes pour relier la zone d'activités au village du Petit Niort.

Cartographie des isochrones depuis la place de la Mairie



Réalisation : Altereo - Sources des données : openrouteservice.org

Projet de contournement de Mirambeau



► Un projet de contournement en bonne voie

Attendu depuis de nombreuses années, le projet de contournement a pour objectif de dévier, par l'Est, la RD 137 depuis le giratoire existant RD 137 x RD 730 («giratoire A») jusqu'au sud de Petit Niort. Deux phases de réalisation sont prévues :

- Dans un premier temps, soit en phase 1, les travaux consisteront à réaliser une **liaison entre le «giratoire A» et la RD 730 en direction de Montendre**. Le raccordement sur la RD 730 se fera par un giratoire, le giratoire C, qui comprendra trois branches.
- **En phase 2, un giratoire intermédiaire, «giratoire B», sera créé** pour assurer la continuité de la voie communale qui relie Mirambeau à Nieul-le-Virouil. Ce giratoire comprendra 5 branches et constituera le point de départ de la liaison jusqu'au sud du Petit Niort.

Le projet de contournement de Mirambeau doit permettre de résoudre en partie les problèmes de flux dans le centre-bourg. **La première phase, censée débuter fin 2023**, permettra de rejoindre l'entrée nord du bourg (au niveau du giratoire de la RD 137) à l'entrée est sur la RD 730. Cette première phase permettra selon les études préalables de dévier une grande partie des flux du centre-bourg et d'y apaiser la circulation. 

Des **conséquences importantes** sont à **anticiper** sur l'attractivité résidentielle liée à une baisse des flux, mais également sur la fréquentation des commerces qui pourraient se retrouver fragilisés.

La seconde phase n'est cependant pas évoquée dans un futur proche.

Paroles d'habitants

«Il faudrait ne dévier que les poids-lourds pour désengorger le bourg»

«On ne pense que voiture, il faut se servir de l'existant !»

DES PROJETS STRUCTURANTS POUR LES MOBILITÉS

► Des requalifications de voirie récentes ou à venir

Des projets récents, en cours, ou à venir ont pour objectif d'améliorer les conditions de déplacement des automobilistes ainsi que des piétons.

La route de Saint-Bonnet à en partie été requalifiée il y a quelques années, permettant la création de places de stationnement sur la voirie ainsi qu'un cheminement piéton qualitatif.

Des travaux sont en cours en 2022, afin de requalifier une partie des trottoirs route de Montendre.

Un projet majeur doit avoir débuter fin 2022 avec la restructuration de l'avenue de la Gare et de la rue du Parc, permettant la création de trottoirs aujourd'hui inexistants, d'une piste cyclable, ainsi que des stationnements sur la voirie.

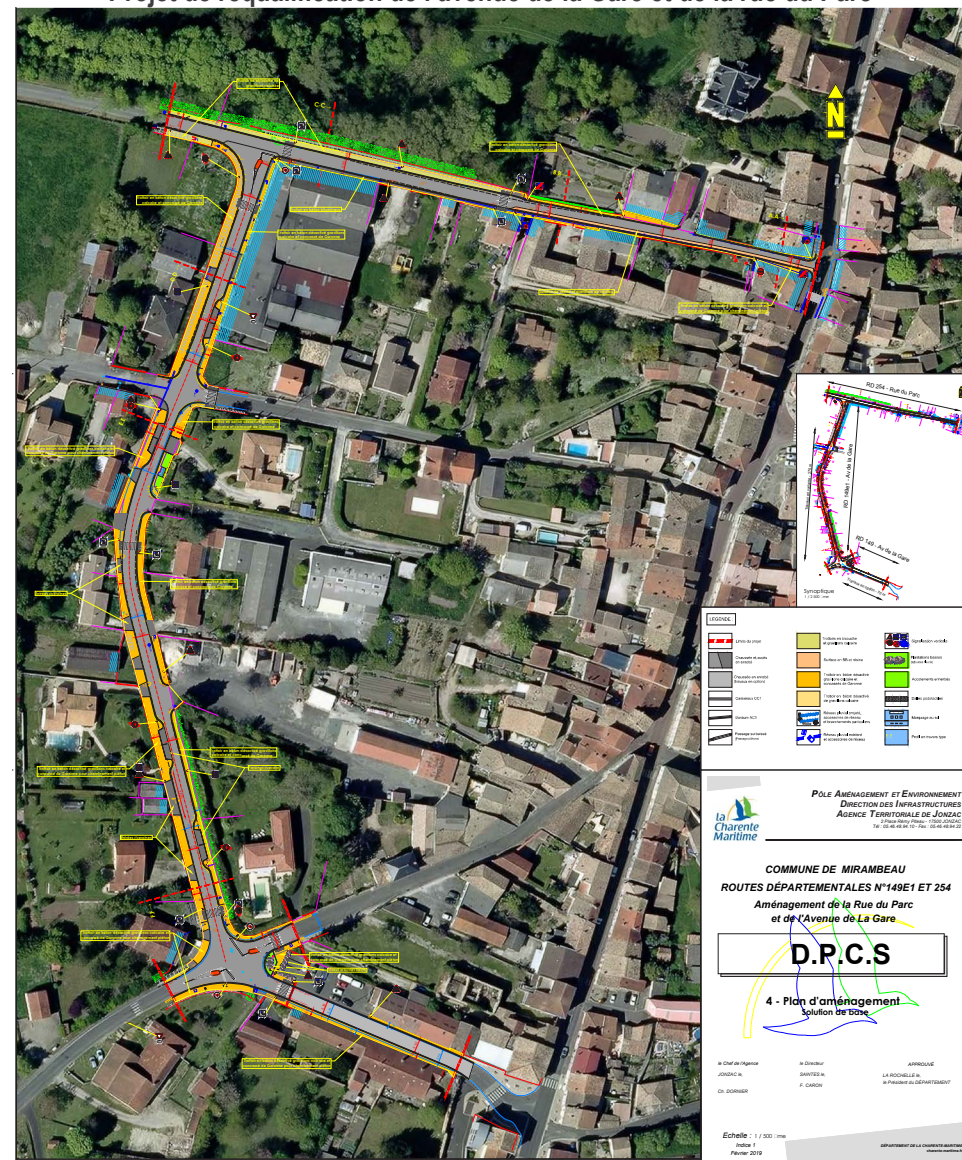
La rue de Saint-Bonnet, récemment requalifiée



Bas-côté route de Montendre , en cours de réfection

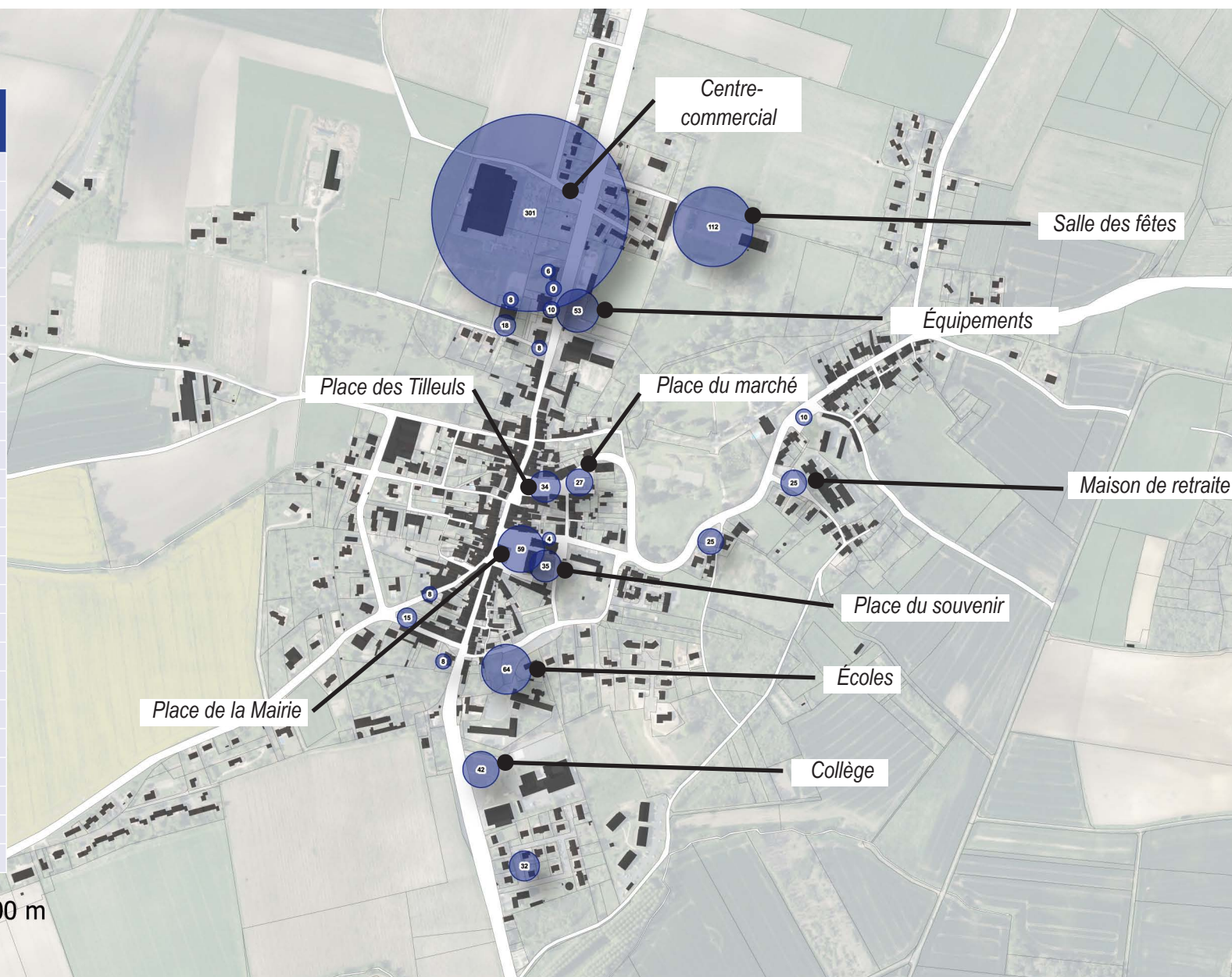


Projet de regualification de l'avenue de la Gare et de la rue du Parc



UN PARC DE STATIONNEMENT CONCENTRÉ SUR LA ZONE COMMERCIALE ET LES PLACES CENTRALES

Lieu	Places de stationnement
Avenue de la Gare (Garage)	15
Centre culturel	8
Centre-commercial	345
Cimetière	55
Cité Pechevre	32
Collège	42
Crédit Agricole (bas)	6
Crédit Agricole (haut)	9
Crédit Mutuel - Vétérinaire	10
Écoles	64
Église	4
Église Saint-Martin (Petit Niort)	16
Équipements sportifs	27
Maison de retraite	25
Maison de santé (avant)	8
Maison de santé (arrière)	18
Place de la Mairie (haut)	59
Place des Tilleuls	34
Place du marché	27
Place du Souvenir	35
Place Saint-Sébastien	10
Rue de Joncart	25
Rue de la Tonnellé	8
Rue de Saint-Bonnet	8
Salle des fêtes	112



UN PARC DE STATIONNEMENT CONCENTRÉ SUR LA ZONE COMMERCIALE ET LES PLACES CENTRALES

► Des stationnements majoritairement concentrés sur la zone commerciale

À l'échelle de la commune, la **majorité des places de stationnement sont localisées sur la zone commerciale**, principalement au niveau du Super U et des commerces adjacents. On y dénombre près de **400 places de stationnement sur l'ensemble de la zone**.

Ce nombre est en **augmentation du fait du développement des activités commerciales** et de services (maison médicale, crèche...) sur la zone.

► Une offre en stationnement satisfaisante sur les places centrales mais un phénomène de « voiture ventouse »

Les places centrales sont essentiellement dévouées au stationnement, elles comptent donc elles aussi, un nombre importants de places mais à une échelle moindre :

- **Place de la Mairie : 59 places**
- **Place du Souvenir : 35 places**
- **Place des Tilleuls : 34 places**
- **Place du Marché : 27 places**

Globalement, l'offre en stationnement est **jugée satisfaisante** dans le centre de Mirambeau. Cependant, le **manque de places de stationnement dédiées au logements**, notamment Avenue de la République, amène des habitants à se garer en permanence sur l'espace public (phénomène de « voiture ventouse »). Cette **tendance est constatée notamment Place de la Mairie et Place des Tilleuls**, limitant le stationnement à destination de la clientèle.

Un manque de signalement de la Place du souvenir est également constaté, ce qui pourrait notamment permettre de libérer des places sur la place de la Mairie.

► Les stationnement des zones d'équipements

Les équipements de la commune disposent eux aussi d'un nombre important de places de stationnement :

- **Écoles : 64 places**
- **Collège : 42 places**

• Salle des fêtes : Environ 112 places

Un **manque de stationnement est à signaler au niveau du centre culturel, celui-ci ne disposant que de 8 places**. Les stationnements des écoles pourraient être mieux signalés pour palier à ce problème.

► Le stationnement sur la voie publique

Ceux-ci sont très peu nombreux et sont principalement **limités aux lotissements récents**. Dans le centre historique, les stationnement le long de la voie sont inexistant hormis rue de Saint-Bonnet (8 places), requalifiée récemment. Le **stationnement « sauvage » est cependant courant dans le centre de Mirambeau**, rendant les mobilités douces, déjà contraintes, encore plus difficiles par la présence de voitures sur les trottoirs.

Paroles d'habitants

«Il n'y a pas de gros problèmes de stationnement à part Place des Tilleuls où des voitures restent stationnées longtemps»

«Le secteur de la médiathèque manque de stationnement»

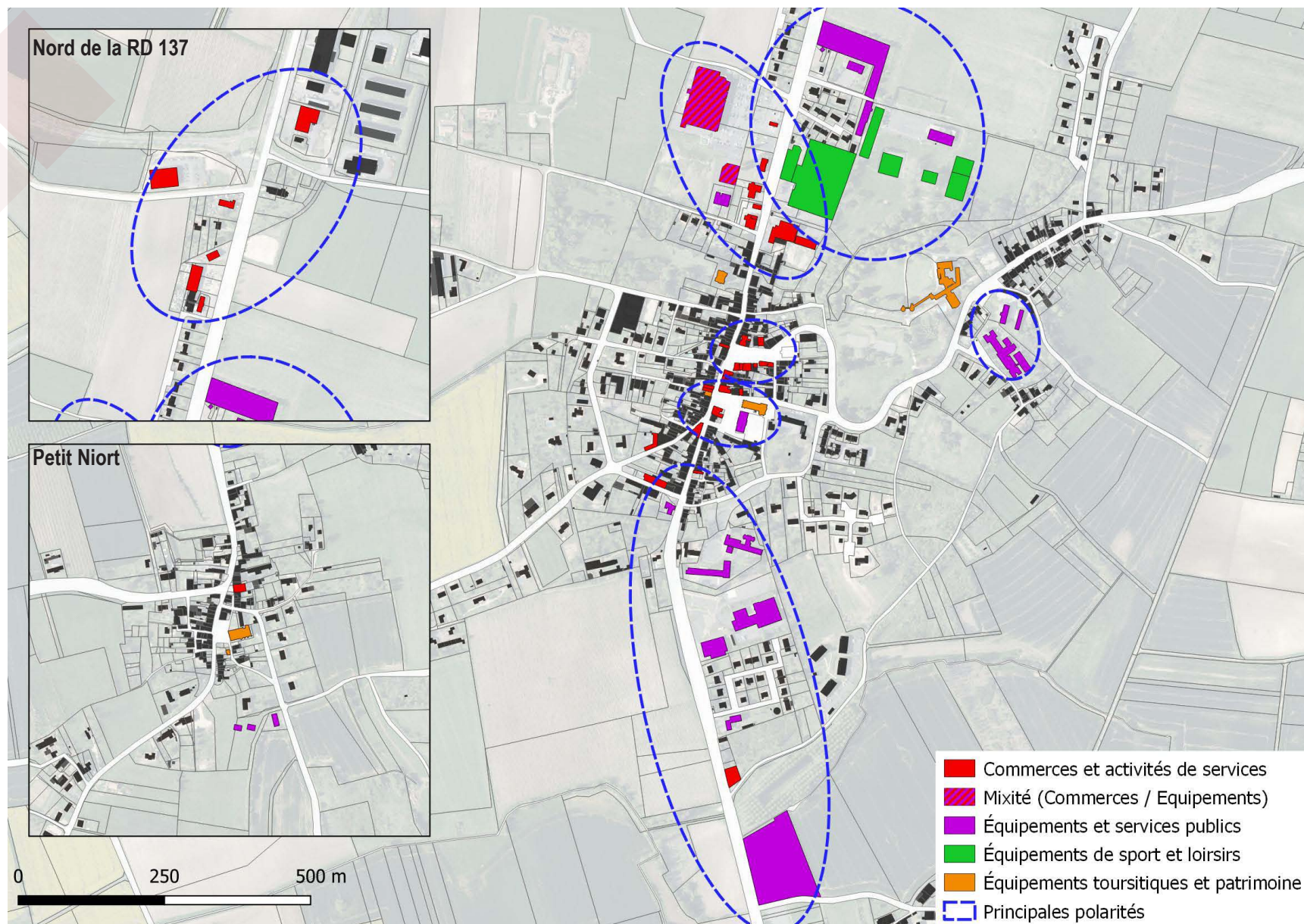


PARTIE 5

LES FONCTIONNALITÉS

- 05.1 - Des commerces et équipements regroupés en polarités
- 05.2 - Une vocation commerciale forte
- 05.3 - Une commune bien équipée
- 05.4 - Des locaux vacants à reconquérir
- 05.5 - Une commune touristique

DES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS REGROUPÉS EN POLARITÉS



► **Une perte de la vocation commerciale du centre-bourg au profit de la zone commerciale :**

Les commerces et activités de services se répartissent en **plusieurs polarités** sur la commune. Dans le **centre-bourg, polarité commerciale historique, les commerces se concentrent majoritairement sur la place des Tilleuls et dans une moindre mesure sur la Place de la Mairie**. On y trouve notamment les principaux commerces de bouche. La tendance est depuis de nombreuses années à la **diminution de la vocation commerciale du centre**, dont témoignent les vitrines vacantes et les transformations de commerces en logements, notamment sur l'avenue de la République.

La **zone commerciale, portée par le Super U, qui y joue le rôle de « locomotive », tend à se développer**, avec l'ouverture récente d'un restaurant et d'un institut de beauté mais également la relocalisation de services publics dans la zone : bureau de poste, création d'une maison de santé, d'une micro crèche. Un projet de construction d'une enseigne de bricolage est actuellement à l'étude. Le développement de la zone est facilité par une **plus grande fonctionnalité, liée principalement aux facilités de stationnement et à la proximité de la sortie d'autoroute**.

Néanmoins, une **complémentarité est signalée entre la zone commerciale et le centre-bourg, qui conserve des activités commerciales uniques** (bar, boucherie...). Bien que la tendance soit à la perte de la vocation commerciale du centre-bourg, des **ouvertures récentes sont à signaler** (bar-tabac-presse, boucherie, boutique d'artiste...). C'est également dans le centre-bourg, qu'à lieu le marché, sur la Place du même nom, tous les samedis matin.

D'autres commerces et activités de services sont répartis de façon plus disparate sur la commune. On peut noter la présence d'une **polarité secondaire au nord de la RD 137** qui regroupe notamment des activités de mécanique (garage, matériel agricole), en partie localisée sur la commune de Saint-Martial de Mirambeau.

Globalement, si une perte de la vocation commerciale du centre-bourg est observée, Mirambeau reste une **polarité commerciale importante**, permettant à sa population de **subvenir à l'essentiel de ses besoins** et rayonnant bien au-delà de la commune grâce à sa zone commerciale.

► **Inventaire des commerces et activités de services :**

► **Place des Tilleuls (et à proximité immédiate) :**

- Agence immobilière (Agence Centrale Immobilière)
- Agence immobilière (Human Immobilier)
- Artiste
- Boucherie
- Boulangerie (Les Delices d'Antan)
- Caisse d'épargne
- Mutuelle de Poitiers assurances
- Notaire
- Patrick Coiffure Beaute
- Plombier-Chauffagiste (Thermique Franck Roy)
- Salon de coiffure

► **Place de la Mairie (et à proximité immédiate) :**

- Auto-école
- Le Central (Bar-Tabac-Presse)
- O ' vis fleuries (Quincaillerie -Fleuriste)
- Hôtel-Restaurant de l'union
- Salon de coiffure
- Taxi-Pompes funèbres

► **Zone commerciale**

- Agence Immobilière (Lg Immo)
- Boulangerie Du Taillon

- Centre-commercial (Super U, pharmacie, opticien, salon de coiffure)
- Crédit Agricole
- Crédit Mutuel
- Clinique vétérinaire
- Gamme vert
- Pizzeria
- Restaurant La Boucherie
- Institut de beauté
- Station service

► **RD 137 (nord)**

- Equipagri 17 (sur la commune de Saint-Martial de Mirambeau)
- Garage Centre Auto Tess
- Garage Gauvin et Fils
- Marché aux affaires
- Motoculture Mirambeaulaise
- Pompes funèbres

► **RD 137 (sud) et Petit Niort**

- Espace vente végétaux
- La Coiffure Bio d'Elodie

► **Avenue de la République**

- Autocars Chaintrier

► **Avenue de la Gare**

- Garage Mecado

05.2

UNE VOCATION COMMERCIALE FORTE

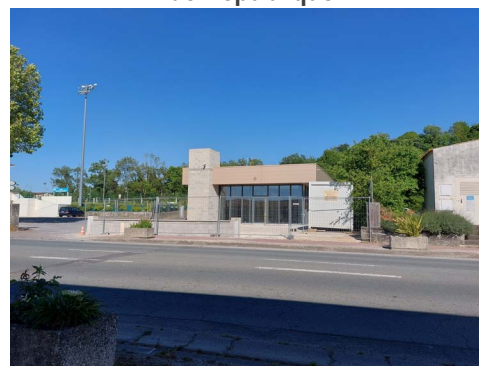
La place des Tilleuls est la centralité commerciale historique



La place du marché accueille le marché une fois par semaine, le samedi matin



Les nouveaux locaux, en construction, de la mutuelle de Poitiers Assurance, avenue de République



Anciens locaux de la mutuelle de Poitiers Assurance, place des Tilleuls



Paroles d'habitants

«La Place des Tilleuls pourrait être valorisée car elle présente du potentiel»

«Il faudrait réaliser un traitement paysager sur la Place du marché»

La centre-commercial Super U comprend également un bureau de poste, un opticien, un salon de coiffure et une pharmacie



La zone commerciale s'est récemment étendue avec la construction d'un restaurant, d'un institut de beauté et d'une micro-crèche



► Des équipements dispersés mais nombreux :

Les équipements de la commune sont relativement dispersés sur le centre bourg, le long de l'avenue de la République. On peut cependant observer deux principales polarités. La première s'articule autour de l'aire de loisirs et des équipements sportifs. On y retrouve en effet les différents équipements sportifs (terrain de football, piscine, pétanque, tennis, aire de jeux...), la salle des fêtes et la salle des associations mais également le centre de secours ainsi que l'aire de camping-cars, lui conférant également une vocation touristique. Cette polarité tend à se développer avec la création récente d'un city stade et d'un skatepark. Le développement des équipements et services sur la zone commerciale à proximité (maison de santé, bureau de poste, crèche) tend également à renforcer cette polarité sur l'entrée nord du bourg.

La seconde polarité se situe à la sortie sud du bourg, sur la RD 137. On y retrouve le collège et la gendarmerie mais également le cimetière un peu plus bas. Les écoles maternelle et élémentaire sont localisées à proximité mais il n'existe pas de cheminement direct permettant de les relier au collège, situé en contrebas.

Le centre-bourg abrite peu d'équipements et services, en dehors de la mairie, du centre culturel et de l'office de tourisme dont le déménagement est envisagé.

Quelques équipements sont également situés route de Montendre, dont l'EHPAD La Mirambelle, ainsi que divers locaux associatifs localisés Place Saint-Sébastien (Secours catholique, salle des aînés, salle de musique).

Globalement, le niveau d'équipement de la commune peut être qualifié de très satisfaisant au regard de son poids démographique.

Place Saint-Sébastien



► Inventaire des équipements et services publics :

► Aire de loisirs / Avenue de la République :

- Aire de camping-cars
- Aire de jeux
- BIJ
- Centre de secours
- City stade
- Pétanque
- Piscine
- Salle des associations
- Salle des fêtes
- Skatepark
- Tennis
- Terrain de Football

► Place de la Mairie :

- Mairie
- Office de tourisme
- Église

► Zone commerciale

- Bureau de Poste
- Maison de santé
- Micro crèche
- Pharmacie

► Rue des écoles

- École maternelle
- École élémentaire

► RD 137 (sud)

- Collège
- Gendarmerie
- Cimetière

► Route de Montendre / Place Saint-Sébastien

- EHPAD La Mirambelle
- Secours Catholique
- Salle des aînés
- Salle de musique

► Petit Niort

- Église Saint Martin
- Maison des Pèlerins
- Résidence seniors (Au cœur des vignobles)

Espaces verts de l'aire de loisirs



05.3

UNE COMMUNE BIEN ÉQUIPÉE

La Maison des Pèlerins pour l'accueil des randonneurs du Chemin de Saint-Jacques



Différents équipements et services sont localisés sur la zone commerciale (maison de santé, micro-crèche, bureau de poste, pharmacie)



Terrain de football



EPHAD La Mirambelle



Terrain de pétanque et salle des associations



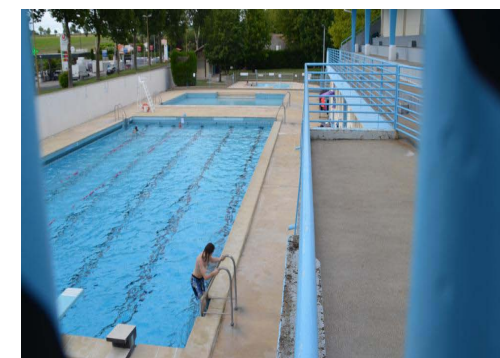
Mission locale localisée sur une ancienne station service



Centre de secours



Piscine



Source: Sud-Ouest

Paroles d'habitants

- «La piscine mériterait d'être en réfection»
- «Une terrasse pourrait être ajoutée au niveau de la salle des associations»
- «Il est agréable de se promener vers les équipements sportifs»

05.4

DES LOCAUX VACANTS À RECONQUÉRIR



05.4

DES LOCAUX VACANTS À RECONQUÉRIR

► Une perte importante de cellules commerciales

La diminution de la vocation commerciale du centre-bourg de Mirambeau s'est accompagnée de la **fermeture de nombreuses cellules en rez-de-chaussée**, principalement le long de l'avenue de la République. **Un certain nombre sont aujourd'hui transformées en logements.**

Les cellules vacantes présentent souvent des **signes de vétusté voir d'abandon du bâtiment**, rendant la traversée du centre-bourg de Mirambeau particulièrement « grise » et « triste » selon les propos des habitants. Ces rez-de-chaussée commerciaux peuvent être surplombés à l'étage par des logements, parfois eux aussi vacants, car étant liés aux commerces par un accès unique.

La **reprise de ces cellules commerciales est rendue difficile par le manque de stationnement, l'étéroitesse de la voirie et des trottoirs** (manque d'accès PMR) et les **nuisances** provoquées par la circulation (bruit, pollution, dangerosité). De plus, comme un cercle vicieux, la situation de vacance prolongée tend à augmenter la vétusté des bâtiments, rendant leur reprise d'autant plus difficile.

Paroles d'habitants

«C'est dommage ces bâtiments qui se dégradent. Cela dessert la création d'une identité communale»

Transformation de commerces en logements du 33 au 41 avenue de la République (intersection de la rue Saint Bonnet)



Ancienne pharmacie, 40 avenue de la République et locaux vacants 42 avenue de la République



Locaux vacants, 57 59, 61 et 63 Avenue de la République (photographies en 2011 et 2022)



La portion de l'Avenue de la République située entre la Place de la Mairie et la Place des Tilleuls comptait plusieurs commerces aujourd'hui vacants. Ils présentent la particularité de disposer d'un terrasse, qui fait cependant face à l'Avenue et son trafic important.

DES LOCAUX VACANTS À RECONQUÉRIR

► Des emprises vacantes importantes

► La friche Rovima

La **friche ROVIMA** est située à l'ouest du bourg dans un quartier à vocation résidentiel et représente une surface de 3 018 m². L'entreprise dont l'activité principale était la fabrication de peinture n'est **plus en activité depuis 2011**, suite à une procédure de liquidation judiciaire.

Les **sols seront dépollués** ainsi que les bâtiments qui seront ensuite intégralement démolis et évacués.

Un projet est d'ores et déjà envisagé par la collectivité. Celui-ci prévoit un **aménagement de 8 lots à bâtir, ainsi qu'une aire de jeux arborée et un espace de stationnement central**.

Le PLU de la commune approuvé le 05/06/2018 a déjà pris en considération la faisabilité de ce projet dans son PADD (Projet d'aménagement et développement durable) et a établi un zonage en conséquence (Ub).

► L'ancien Institut Médico-Éducatif (IME)

Situé derrière la mairie et la Place du Souvenir, l'ancien IME, dont l'activité a été regroupé sur le site de Sainte-Genis-de-Saintonge, occupe une superficie d'environ 8 300 m². Le site comprend le **bâtiment principal, la maison du directeur, ainsi qu'un parc arboré s'étendant sur près de 4 700 m²**.

La commune a pour projet de **racheter ce site** au Département de Charente-Maritime afin d'y créer une **résidence seniors avec un potentiel envisagé de 20 à 25 studios et T2**. Une étude de faisabilité est actuellement en cours. **Le parc pourrait quant à lui être ouvert, au moins en partie, à la population** et intégré aux espaces publics de la commune.

Friche Rovima, ancienne entreprise de peinture



L'ancien Institut Médico-Éducatif et son parc (IME)



UNE COMMUNE TOURISTIQUE

L'office de tourisme de Mirambeau est situé dans le centre-bourg, à proximité immédiate de la Mairie. Toutefois, une relocalisation est aujourd'hui envisagée la Communauté de communes de la Haute-Saintonge qui dispose de la compétence tourisme.

► Une localisation stratégique favorable

Mirambeau se situe à **proximité de la côte atlantique** (estuaire de la Gironde) et de ses secteurs touristiques (Meschers, Talmont-sur-Gironde, etc.). Elle est donc comprise dans cette **aire d'attractivité**, faisant venir des touristes de passage sur son territoire qui y trouvent un **cadre de vie plaisant, empreint de ruralité**. L'**accessibilité** à la commune est, par ailleurs, favorisée par les **routes départementales** qui desservent Mirambeau et surtout la présence d'un accès autoroutier.

Les principaux sites touristiques



La clientèle touristique est diverse et principalement présente durant la période estivale.



Résidents secondaires
(en weekend ou
quelques mois sur
place)



Camping-caristes
(de passage)



Curistes de Jonzac
(sur place pendant 3
semaines à Jonzac et
visitent les environs)



Pèlerins de
Saint-Jacques
de Compostelle
(passages quotidiens)



Familles ou couples
(environ 1 semaine)

Source : office de tourisme Haute-Saintonge

La récente maison des pèlerins



L'hôtel-restaurant de l'union



► **Le patrimoine historique comme atout touristique**

La commune de Mirambeau bénéficie de **plusieurs éléments de patrimoine** (dont une partie est située dans le centre-bourg ou à proximité immédiate) qui représentent des atouts touristiques notables. Une **valorisation accrue de ces éléments** peut sembler pertinente afin de développer l'axe touristique sur le territoire.

Selon les habitants, l'emblème de la commune est incarné par le **château de Mirambeau et son parc de 8 hectares**. Néanmoins, une majorité des participants aux temps de concertation, regrette que son usage le rende **inaccessible pour une part très importante de la population**. Aujourd'hui, le propriétaire du château est un **groupe hôtelier privé** qui propose un service 5 étoiles (appartenance au réseau Relais&Châteaux). Cela participe à attirer une certaine clientèle touristique sur la commune, mais engendre également une **rupture avec la population locale**. Une **meilleure complémentarité entre les attentes des habitants et l'usage de cet emblème communal** est une piste de réflexion soulevée lors de la concertation en phase de diagnostic.

Enfin, de nombreux **sentiers de randonnée pédestre et de VTT** sont praticables dans la commune de Mirambeau, permettant de profiter de son cadre naturel remarquable. Le territoire est également traversé par le **chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle** et fréquenté par les pèlerins qui disposent depuis peu d'un lieu dédié au Petit Niort (maison des pèlerins).

► **Une offre d'hébergements plus élevée que dans les communes alentours**

13 structures d'accueil touristique sont présentes comprenant campings, gîtes, hôtels restaurants, représentant **200 lits marchands**. A titre de comparaison, les communes de Montguyon et Saint-Genis de Saintonge ne possèdent respectivement que 7 et 9 structures d'accueil. Il est également intéressant de souligner que la commune peut prétendre à la nomination de « **village étape** ».

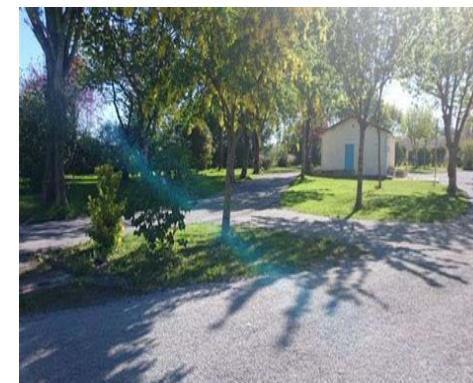
Une aire de camping car de 28 emplacements est proposée.

Source : office de tourisme Haute-Saintonge

Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle



Aire camping car



PARTIE 6

LA PERCEPTION DES ACTEURS DU TERRITOIRE

- 06.1 - Présentation des modalités de concertation
- 06.2 - La balade urbaine
- 06.3 - L'atelier de travail en comité de pilotage
- 06.4 - Les entretiens avec les acteurs locaux
- 05.5 - L'atelier habitants

06.1

PRÉSENTATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Dans le cadre de la phase 1 de cette étude de revitalisation, soit l'élaboration du diagnostic de la commune, plusieurs temps de concertation ont été organisés. Ces **rencontres ont concerné les élus de la commune, les commerçants et les associations, ainsi que les habitants**. Elles se sont déroulées au cours des mois d'**avril et mai 2022**.

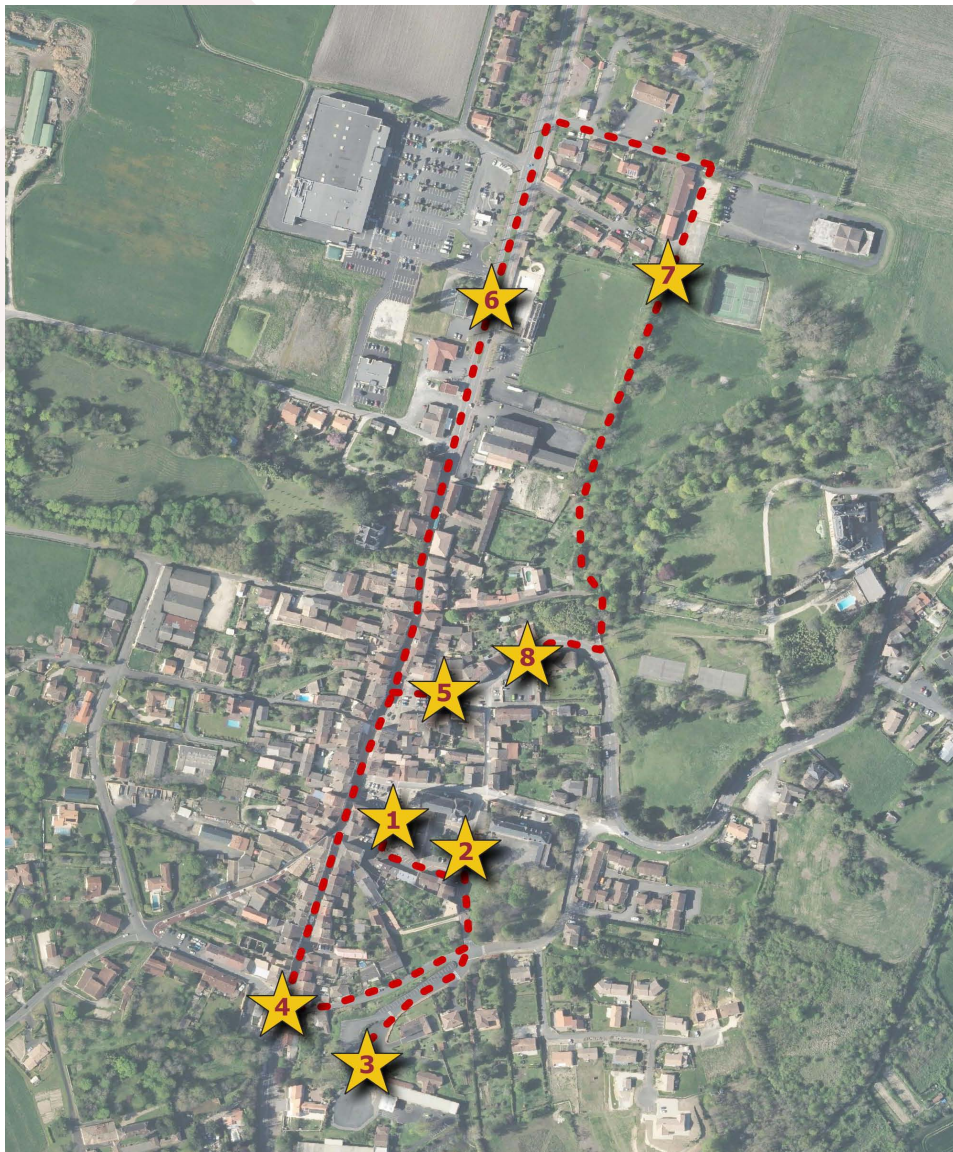
Rencontrer les acteurs qui vivent le territoire au quotidien est temps nécessaire et précieux, afin de **saisir au mieux la réalité des problématiques et enjeux existants**. Ces temps d'échanges ont eu pour objectif de recueillir leurs opinions, remarques et questionnements, afin d'approfondir la connaissance du territoire.

Depuis le lancement de l'étude, se sont ainsi déroulés :

- Une **balade urbaine**, qui a regroupé une trentaine de participants, habitants et élus (28 avril 2022)
- Un **atelier de travail en comité de pilotage de l'étude** (2 mai 2022)
- 19 **entretiens semi-directifs** avec des acteurs commerciaux, associatifs, politiques et des habitants (courant avril et mai 2022),
- Un **atelier thématique et cartographique avec les habitants** (17 mai 2022).



Circuit de la balade urbaine



► L'objectif de la balade urbaine

La balade urbaine s'est tenue le jeudi 28 avril 2022 à 18h30, et a rassemblé une trentaine de participants qui ont arpenté le centre-bourg pendant environ deux heures. L'objectif était de recueillir les opinions, expériences et ressentis des habitants, en prenant le temps d'échanger sur des endroits stratégiques du périmètre d'étude.

► Le parcours de la balade urbaine

- ★ **1 POINT DE DÉPART - PLACE DE LA MAIRIE**
- ★ **2 PLACE DU SOUVENIR ET ANCIEN ADEI**
Espaces publics, stationnements, ADEI (IME)
- ★ **3 ÉCOLE**
Espaces publics, stationnements, jeunesse.
- ★ **4 MÉDIATHÈQUE**
Animation, loisirs, offre culturelle
- ★ **5 PLACE DES TILLEULS**
Espaces publics, mobilités, stationnements
- ★ **6 ROUTE DÉPARTEMENTALE**
Circulation, mobilités
- ★ **7 LE SUPER U ET L'AIRE DE CAMPING-CARS**
Tourisme, activité commerciale
- ★ **8 ÉQUIPEMENTS ET PARC DES LOISIRS**
Équipements, vie associative, loisirs, jeunesse
- ★ **CHÂTEAU**
Patrimoine



PLACE DU SOUVENIR ET ANCIEN ADEI (IME)

► Réorganiser le stationnement et travailler la signalétique

Les participants à la balade font savoir qu'ils utilisent majoritairement cette place pour **se garer et accéder aux commerces, services et équipements du centre-bourg**. L'offre en stationnement est jugée **suffisante** par l'ensemble des participants. Néanmoins, certains soulignent l'existence de **stationnements journaliers** sur les places devant les commerces qui nuisent donc à la visibilité de ces derniers.

Pour les manifestations exceptionnelles telles que les mariages ou les enterrements, les participants disent utiliser le parking de l'école.

Il est fait mention de **l'absence d'indication pour le parking derrière la Mairie**. Un travail sur la signalétique pourrait être utile pour conforter l'usage des stationnements existants.

► Équipements, espaces publics et usages

Les **jeux** pour les enfants derrière la Mairie sont **très appréciés** même si certains usages sont regrettés (**manque de civisme, mobilisation par les collégiens, nombreux déchets notamment des mégots**). L'installation de **cendriers et distributeurs de poches** destinés à récupérer les déjections canines sont des solutions proposées. Il est également souhaité que les WC publics restent ouverts lors des mariages et enterrements.

« On dit pas centre-ville, ce n'est pas vraiment une ville »

« Il y a du monde qui flâne, surtout les enfants, c'est leur jardin »



« Oui, il y a suffisamment de places de stationnement »

« On vient pour se garer ici, il y a toujours de la place »



PLACE DU SOUVENIR ET ANCIEN ADEI

► Des idées de réhabilitation de l'ancien ADEI

Plusieurs pistes de réflexions sont évoquées pour la réhabilitation du bâtiment de l'ancien ADEI : un **centre de loisirs**, une **salle de cinéma**, une **résidence seniors**, une **résidence pour artistes** pour faire connaître la commune, un **parcours accrobranche**, etc...

► Préserver et valoriser les espaces verts, créer des animations

De manière générale, les participants soulignent la **qualité du cadre verdoyant**, la **nécessité de préserver le parc** et de le valoriser en l'ouvrant sur le bourg pour le rendre accessible à tous.

Cet espace est également perçu comme une **opportunité de créer un lieu de vie collectif animé** participant à la dynamisation du centre-bourg. Plusieurs idées sont proposées :

- créer une petite arène verte avec des lectures de comptes pour les enfants »
- créer des événements festifs pour ramener de la vie dans le centre-bourg : kermesses, brocantes, etc...
- renforcer l'identité culturelle de Mirambeau.



« C'est un bel endroit »

« On pourrait faire des kermesses, des brocantes..., tout le monde pourrait en profiter ! »

« Le parc, ça peut faire une ouverture sur le bourg » « Il ne faut pas couper les arbres, il faut garder la verdure ! »



L'ÉCOLE

► Un stationnement compliqué aux heures de pointes

Les participants à la balade soulignent le **manque de stationnement et les difficultés de circulation aux heures de pointes** (entrée/sortie des écoles).

Il est également rappelé que le **sens unique n'est pas respecté** ce qui pose également un problème de sécurité des déplacements.

► Une liaison entre l'école et le collège à travailler

L'**escalier reliant l'école et le collège a été condamné par le département pour des raisons de sécurité**. Les participants soulignent la nécessité de **penser une nouvelle liaison** entre ces deux équipements pour faciliter les déplacements.

► Une offre en équipements à développer

Les participants font part d'un besoin de créer et faire évoluer certains équipements :

- une **évolution du nombre de places en crèche** (ou création d'un autre mode de garde),
- un **centre aéré** pour accueillir les enfants hors périodes scolaires.

Les activités proposées par la bibliothèque sont appréciées (ex: les bébés lecteurs).

« Il y a pas assez de places pour se garer aux heures de pointe »

« Avant il y avait la foire, ça n'existe plus maintenant... »



« Il manque un centre aéré, l'association était super avant »

La bibliothèque propose des activités à chaque vacance, c'est très bien »

06.2

LA BALADE URBAINE



LA MÉDIATHÈQUE

► Équipements et loisirs

Certains participants disent avoir l'habitude de se rendre à la médiathèque et **apprécient les quelques expositions qui y ont lieu**. Des idées sont soumises par les habitants pour renforcer l'animation culturelle de la commune : un **escape game ou d'autres activités dans la médiathèque et un cinéma**.

► Une stationnement à mieux signaler

Le stationnement pour accéder à la médiathèque se fait plutôt au niveau du collège. Il conviendrait de **renforcer la signalétique** pour une meilleure information des automobilistes.

L'idée de créer un parcours **Terra Aventura** pour faire connaître la commune et générer du tourisme de proximité est revenue de nombreuses fois au cours de la balade.





PLACE DES TILLEULS

► Réorganiser le stationnement

L'offre en stationnement est jugée indispensable au fonctionnement des commerces aux abords. Plusieurs problématiques sont soulevées :

- des manœuvres compliquées sur le parking nécessitant un redimensionnement des stationnements sans pour autant réduire le nombre de places,
- une offre de stationnement à augmenter si le nombre de commerces augmentent lui aussi,
- Des zones bleues ou arrêts minutes à créer et surtout à faire respecter,
- L'absence de respect du stationnement dédié aux Personnes à Mobilité Réduite,
- Certains commerçants se garent juste devant leurs commerces, prenant ainsi la place de clients éventuels.

► Une circulation jugée dangereuse

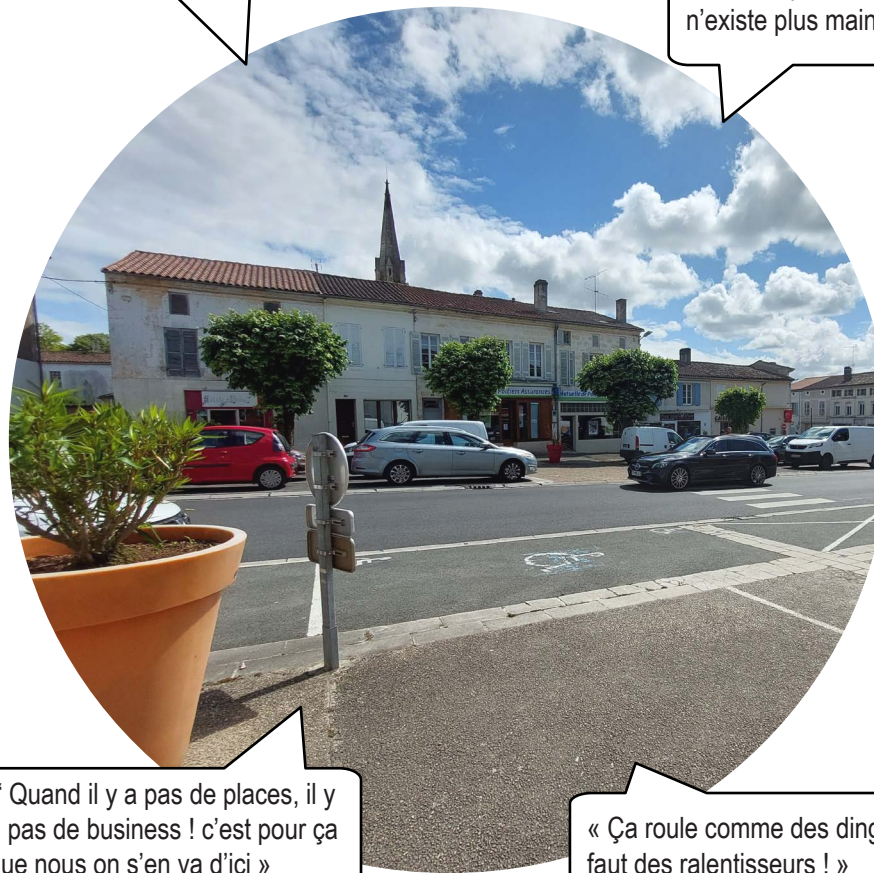
La vitesse de circulation et le passage de convois exceptionnels sont soulevés par les habitants comme des points noirs. Des problèmes de visibilité au niveau des carrefours sont également relevés. L'absence de contre-sens cyclables est également soulignée.

► Un lieu de vie à faire renaître

Les participants rappellent que cette place accueillait auparavant la foire qui n'existe plus aujourd'hui. C'était donc un lieu de vie collectif particulièrement animé.

« Le problème, c'est le parking... si on fait plus de commerces, il n'y aura pas assez de stationnement »

« Avant il y avait la foire, ça n'existe plus maintenant... »



“ Quand il y a pas de places, il y a pas de business ! c'est pour ça que nous on s'en va d'ici »

« Ça roule comme des dingues, il faut des ralentisseurs ! »

06.2

LA BALADE URBAINE



LA ROUTE DÉPARTEMENTALE

► Un axe de circulation à la très passant générant nuisances et insécurité

Les participants à la balade soulignent la vitesse de circulation des véhicules ainsi que la fréquence du passage de poids lourds. L'**étroitesse des trottoirs** est également rappelée. Ils sont **impraticables pour les poussettes ou les Personnes à Mobilités Réduites**. La circulation des piétons et des cyclistes y est donc patriculièrement dangereuse. Les habitants disent même qu'il faut s'armer de courage pour pratiquer cette rue en mode de déplacement doux.

Les **nuisances induites pour les habitations** bordant la rue sont également soulevées (nécessité d'un double vitrage pour se protéger des nuisances sonores).

► Un enjeu relatif à l'embellissement des façades

La **vacance commerciale et l'abandon des devantures commerciales** sont identifiées comme des **facteurs de dégradation de l'ambiance urbaine** donnant l'impression d'une ville à l'arrêt. Certains habitants suggèrent de reprendre les locaux vacants pour créer des logements.

L'**embellissement des façades par des ravalements** est une solution proposée également pour redonner vie au centre-bourg. Plusieurs participants proposent de **repeindre les façades de couleurs vives ou de créer du street art** sur les panneaux à l'abandon.

« En tant que piéton ou cycliste, il faut être courageux »

« Dans ce secteur, on vit avec du double vitrage ! »



« ça paraît mort »
« ça fait triste quand on arrive »

« ça manque de couleurs ! Il faut de la couleur à Mirambeau ! »



LE SUPER U ET L'AIRE DE CAMPING-CARS

► Les atouts touristiques de Mirambeau

Les mots les plus cités par les participants lorsqu'on leur demande de caractériser le tourisme à Mirambeau sont les suivants :

- « Situation intéressante de Mirambeau »,
- « Camping »,
- « Des pèlerins »,
- « Terra Aventura »,
- « Beaucoup de campings-cars ».

Historiquement, Mirambeau est un point d'étape et la commune continue de l'être. C'est un des avantages de la route départementale traversante.

► Une zone commerciale

La difficulté d'accès à la zone commerciale par les mobilités douces (piétons/vélos) est soulignée par les participants. Néanmoins, la grande majorité des habitants disent s'y rendre en voiture pour des raisons pratiques.

Ce qui perturbe davantage les participants, c'est le « vide » créé dans le centre-bourg et le manque de commerces de proximité.

Les participants disent **se rendre au marché régulièrement mais la fréquentation n'est pas jugée importante**. Le jour du marché (samedi matin) est pertinent pour permettre aux habitants qui travaillent de s'y rendre. Plusieurs leviers d'amélioration sont néanmoins cités :

- l'**ajout de marchands** : poissonnerie ou réparateur de vélos,
- la **création d'une halle** pour couvrir le marché qui existait historiquement.

« La forte affluence des campings-cars est un des avantages de la route traversante. Il n'y a pas que des inconvénients ».

« c'est le vide qui nous choque »
« Les commerces de proximité ça manque »



« C'est dommage que le marché ne soit pas couvert, avant il y avait une halle, il fallait la conserver ! »

06.2

LA BALADE URBAINE



ÉQUIPEMENTS ET PARC DE LOISIRS

► Équipements et associations

Le dynamisme de la vie associative associée à la qualité des équipements sportifs est un atout pour la commune.

► Une accessibilité à la zone d'équipements à conforter

Les participants à la balade disent accéder à la zone **majoritairement en voiture**.

L'accessibilité aux équipements par le **chemin vert** (entre le virage et la zone d'équipements) **est appréciée et devrait être davantage mis en valeur** (réaménagement avec une rampe par exemple) selon les participants.

Le **petit chemin passant derrière le Super U est également cité**. Enfin, un **ancien accès existant au sud du terrain de foot est regretté** par certains participants. Il était beaucoup utilisé par les enfants venant de l'école. L'absence de liaison douce depuis le château d'eau est également regrettée.

► Animation et vie locale

Les participants rappellent que la fête locale avait lieu ici avant le COVID. Ils exposent plusieurs idées pour ranimer la vie locale à partir de cet espace collectif : un **lieu à l'esprit guinguette, des événements avec une buvette, une fête des sports** (qui existant d'ailleurs auparavant), une **ferme pédagogique, un parcours Terra Aventura**.

« La pétanque il y a du monde »

« Avant, il y avait un accès au sud du terrain de foot, les gamins de l'école passaient par là »



« Il faudrait quelque chose d'un esprit guinguette » « des événements avec une buvette »

« Dommage qu'il n'y ait pas un chemin depuis le château d'eau »

06.2

LA BALADE URBAINE



LE CHÂTEAU

► Un virage dangereux

Le **virage entre la place du Marché et le château est jugé dangereux** par les habitants notamment les jours de marché au cours desquels les habitants se garent le long de la route dans la virage, diminuant la visibilité.

► Un patrimoine de qualité à valoriser

Les habitants soulignent la **présence d'un patrimoine bâti lié à la l'histoire de la commune mais déplore l'impossibilité d'y accéder :**

- le château est privé (Hôtel et restaurant 5 étoiles),
- la crypte de Mirambeau est également fermée au public .



« ça fait 40 ans que je suis là et je n'ai jamais pu la voir (la crypte) »

« C'est privé, pas ouvert au public »

Une pluralité de thématiques et enjeux ont été abordés au cours de ce temps de concertation, tels que :

- L'offre de stationnement satisfaisante (à l'exception des abords de l'école) mais peu signalée,
- Des idées de réhabilitation de l'ancien ADEI et une volonté d'ouvrir l'espace vert sur le centre-bourg,
- La vitesse et la densité de la circulation dans le centre-bourg perçue comme une nuisance mais aussi un atout pour le tourisme notamment,
- Des façades embellir pour redonner vie au centre-bourg,
- La volonté de renforcer l'animation et le dynamisme du centre-bourg par la création de lieux de vie dédiés aux événements festifs,
- L'idée de créer un parcours Terra Aventura pour faire connaître la commune et générer du tourisme de proximité,
- Le manque de liaisons douces et de sécurité pour les piétons, cyclistes et Personnes à Mobilité Réduite,
- Un patrimoine historique existant mais peu valorisé car non accessible au public,
- Une attractivité touristique à conforter en lien avec le tourisme d'étape.
- Une déprise commerciale dans le centre-bourg en lien avec le développement de la zone commerciale autour du Super U déplorée.

Cette balade urbaine apporte une meilleure compréhension des enjeux du centre-bourg, grâce aux remarques soulevées par les habitants. L'apport de l'expérience sensible des participants permet d'approfondir davantage le diagnostic.



Article du journal
Haute Saintonge
du 6 mai 2022

Une balade pour se projeter dans le futur de la ville

6 mai 2022



Départ pour la découverte de la "Petite Ville". © G.M.

La municipalité de Mirambeau travaille à l'élaboration d'un plan guide pour la revitalisation du centre-bourg. Une balade découverte a eu lieu le 28 avril.

Une concertation avec les habitants est menée dans le cadre de "Mirambeau Petite Ville de Demain". L'invitation pour la balade découverte du bourg de Mirambeau prévue le jeudi 28 avril en début de soirée a connu un franc succès : une quarantaine de personnes a répondu présent à cette invitation avec les élus. Chacun a pu donner son avis, partager sa vision pour le futur de Mirambeau.

Le bureau d'études Altereo et la maire ont pu expliquer à chaque étape les besoins et présenter les projets. Les administrés présents se sont exprimés longuement et tout a été inscrit pour un compte rendu. La balade découverte s'est terminée autour d'un pot de l'amitié où tous les participants ont pu encore échanger et faire des suggestions. La prochaine rencontre de concertation avec les habitants et les élus aura lieu le 17 mai à 18 h 30, salle des associations à l'aire de loisirs. Cette rencontre se fera autour de différents ateliers. n.G.M.

06.3

L'ATELIER DE TRAVAIL EN COMITÉ DE PILOTAGE

Plans complétés lors de l'atelier en COPIL

L'atelier de travail en COPIL s'est déroulé le **2 mai 2022**. Il a réuni **8 personnes** (5 élus dont Mme le Maire, et 3 acteurs locaux) et la chargée de mission Petite Ville de Demain.

► L'OBJECTIF DE L'ATELIER

L'objectif était de **définir ce qu'est le centre-bourg et de le délimiter**. Enfin, il s'agissait de voir les atouts, les points de difficultés et les pistes d'amélioration pour le bourg.

► DÉROULÉ DE L'ATELIER

Après avoir noté sur un papier, le mot que leur évoque le centre-bourg, les participants étaient amenés à définir le centre-bourg et à le délimiter. Il s'agissait ensuite de discuter autour de ces questions:

- 1 - Qu'est ce qui fonctionne bien dans ma commune ?
- 2 - Qu'est-ce qu'il faudrait améliorer dans ma commune ?
- 3 - Et demain... quelles sont mes envies pour la commune ?

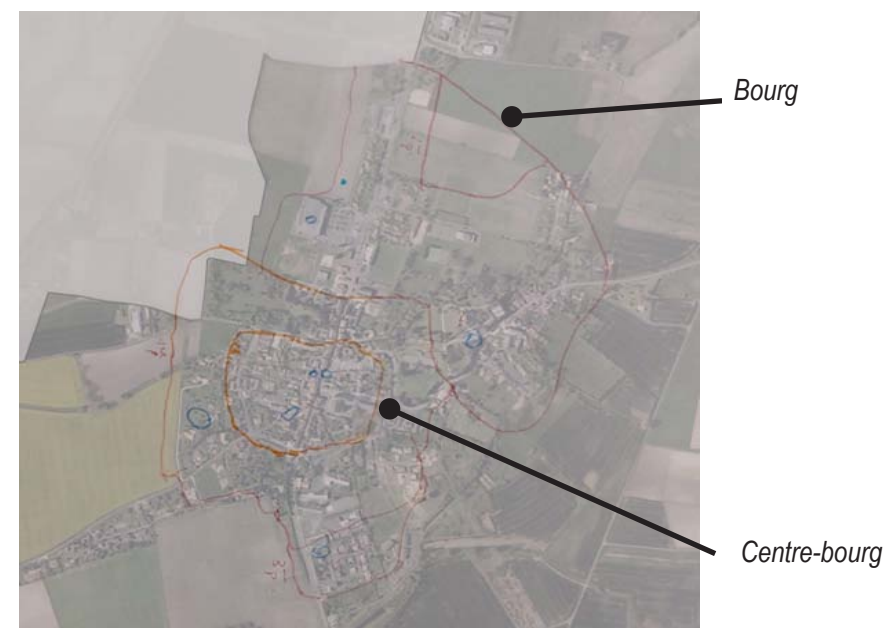
...en explorant de **multiples thématiques**: services, commerces, équipements, zone d'activités, zone de loisirs, habitat, espaces publics, parcs/jardins, cadre de vie, patrimoine, voirie, etc.

► CE QU'IL FAUT RETENIR

-Le centre-bourg est délimité par l'avenue de la Gare à l'ouest et au sud jusqu'à son intersection avec le centre culturel. Au nord, il est délimité par le Parc Chotard et à l'est par le relief et la route de Montendre.

-Concernant la délimitation du bourg, **deux variantes étaient proposées**.

-D'autres remarques: trop de voitures à la journée place de la Mairie, du stationnement à optimiser et notamment les jours de marché, beaucoup de circulation (poids-lourds, difficultés pour les personnes à mobilité réduite, des liaisons douces potentielles), délinquance qui augmente, un patrimoine à valoriser.



LES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Les entretiens ont permis d'interviewer **19 personnes** (habitants, commerçants), arrivés récemment ou habitant dans la commune depuis longtemps. Les entretiens duraient environ **10-15 min**. Les propos recueillis sont synthétisés par thématiques générales. Une première partie d'entretien consistait à discuter de leur ressenti vis-à-vis du bourg. Une deuxième partie plus spécifique au profil de la personne, était ensuite réalisée.

LA VISION DU BOURG

► Les atouts du bourg

- Son **marché**, même si les interviewés reconnaissent qu'il est de plus en plus petit.
- La **place de Tilleuls, de la Mairie et de l'église**, qui forment un bel ensemble.
- La **zone commerciale** qui offre une diversité de commerces et d'équipements permettant *"de trouver tout ce dont on a besoin"*.
- La **proximité avec l'autoroute** est aussi un atout non négligeable qui a pu être mentionné.



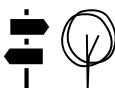
► Les faiblesses du bourg

- Le **manque d'harmonie architecturale**, *«le bourg fait un peu peur»* entraînant une absence d'identité communale, aux dires de certains interviewés.
- La **circulation**, génératrice de nuisances sonores.
- Le **manque de médecins** malgré la présence d'une maison de santé.
- Le **manque d'emplois** et de dynamisme au niveau du domaine du travail.



► Les points à améliorer

- La **sécurité** au sein du bourg par exemple par l'élargissement des trottoirs.
- Stopper la dégradation architecturale** par un embellissement des espaces publics grâce à la végétalisation, la restauration des façades, etc. pour renforcer l'identité communale.
- L'**amélioration de la signalétique** (pour indiquer les aires d'arrêt, les jeux pour enfants, etc.)
- Le **développement de liaisons douces** par la création de parcours aménagés pour faciliter les déplacements et faire découvrir la commune autrement.
- La **dynamisation des animations**.



► Les lieux à requalifier

- La **terrasse du bar-tabac presse** pour en faire un lieu plus convivial.
- L'**ancien IME** pour en faire un lieu de promenade et y installer des jeux.
- Le **lavoir** pour le mettre davantage en valeur.
- La **place du Souvenir** pour mieux la signaler.
- Certaines maisons qui se dégradent. Certains proposent que la commune les rachètent pour les réhabiliter.
- La **place des Tilleuls et de la Mairie** pour les végétaliser.
- L'**aire du parc de Loisirs** à nommer pour la mettre davantage en valeur.

Un des interviewés imaginait la création d'un **jardin partagé**, idée d'ailleurs réévoquée lors de l'atelier habitants. Une autre, proposée la création d'un **Terra Aventura**, populaire dans la Région.



► L'attractivité commerciale du bourg

- Le **développement des commerces** ces dernières années est vue comme une tendance positive, *«on trouve tout ce qu'il faut»*.
- Certains regrettent la **délocalisation de quasiment toutes les activités commerciales vers le Super U**, ce qui *«montre que le bourg est en perte de vitesse»*. Les avis divergeaient cependant autour de cette question.

► Les évolutions du bourg

Pour les habitants arrivaient depuis suffisamment longtemps pour constater des évolutions, les principales tendances soulevées sont:

- Une délocalisation des activités hors du centre-bourg, vers le nord, *«avant c'était un village très commerçants»*.
- La création de la maison de santé qui a été vue comme une évolution positive même si le manque de médecins se fait tout de même ressentir.

« Le centre bourg a beaucoup évolué »



LES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Comme Mirambeau connaît un vieillissement de sa population, il était intéressant de questionner plus précisément les retraités sur la place qui leur est accordée dans le bourg.

LA PLACE ACCORDÉE AUX SÉNIORS À MIRAMBEAU

► Les structures d'accueil

Les interviewés ont mentionné l'**EPHAD, le club du troisième âge et les associations qui organisent des activités, la maison de santé** pour tous mais qui est un plus pour les seniors (le manque de médecins étant un des motifs de départ pour cette catégorie d'âge). Enfin, il a été mentionné les **maisons individuelles à Petit-Niort** permettant l'accueil des personnes âgées.

L'offre est jugée satisfaisante. L'un des interviewés expliquait que les structures gagneraient à être davantage connues par une meilleure communication. La mise à disposition de T1 et T2 pourrait également être facilitée.

► La mobilité dans le bourg

La mobilité est globalement **difficile dans le bourg** et encore plus pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Les trottoirs sont trop étroits ce qui fait que les véhicules frôlent les passants et la vitesse excessive de certains automobilistes est également un problème. Il faudrait créer des cheminements plus sécurisés, rappellent les interviewés.

► L'intégration des seniors à Mirambeau

Il a été indiqué qu'il est globalement **facile de s'intégrer à Mirambeau en tant que seniors, les personnes sont accueillantes**. « *S'il n'y avait pas certains problèmes d'ordre pratique, c'est une commune où il fait bon vivre* ».

Des activités sont organisées mais peu d'habitants y participent selon l'une des interrogés. Les commerces de proximité disparaissent, ce qui pour l'un d'eux est dommageable, même si cela dépend des habitudes de consommation de chacun.

La vision d'autres acteurs tels que les commerçants ou les associations était également à recueillir même si tous n'ont pas pu être interviewés (4 commerçants et 2 associations interviewées).

LES COMMERCES

Globalement il ressort que:

-La **clientèle est relativement fidèle** pour les commerces interviewés (mutuelle, salon de coiffure, super U) et certains viennent des communes alentours voire d'assez loin (une quinzaine de km pour le Super U, une quarantaine pour la Mutuelle).

-Le **dialogue entre eux semble être présent** malgré l'absence d'une association de commerçants.

-Chacun s'adapte aux évolutions de consommation (délocalisations vers la zone commerciale plus fonctionnelle au nord).



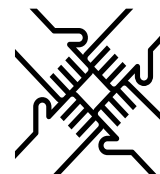
LES ASSOCIATIONS

Globalement il ressort que:

-Mirambeau connaît un **dynamisme associatif avec une quarantaine d'associations** et pour certaines, des refus de demandes.

-Les **membres appartiennent à la commune pour la pétanque mais aux communes alentours pour d'autres**.

-Les **jeunes sont relativement absents du réseau associatif**, à l'image de la composition de la population.



L'ATELIER HABITANTS

L'atelier thématique et cartographique avec les habitants s'est déroulé le **17 mai 2022** en soirée à la salle des associations. Il a réuni **16 habitants, 3 élus et la Maire et la chargée de mission Petite Ville de Demain**.

► L'objectif de l'atelier habitants

L'objectif était de **recueillir les opinions, idées et ressentis des habitants** qui vivent quotidiennement sur le territoire et ont donc une expérience du terrain d'étude en prenant le temps d'échanger sur des thématiques et endroits stratégiques de la commune. Les informations récoltées offrent une vision plus globale des enjeux communaux et permettent d'agrémenter la phase diagnostic.

► Déroulé de l'atelier habitants

Deux ateliers thématiques ont été organisés. Pour cela **2 groupes d'habitants** de taille à peu près équivalente ont été constitués. Après une brève introduction des enjeux de la phase 1, les participants ont reçu une **fiche guide** chacun, servant de cadre aux discussions. Ils ont également été amenés à noter un mot qualifiant leur centre-bourg.

Les 40 premières minutes étaient consacrées à l'échange autour des **places publiques** centrales. Les discussions étaient agrémentées d'une spatialisation des éléments évoqués sur plans. Les 40 min suivantes ont permis de travailler sur les **mobilités à l'échelle de la commune**, un des enjeux prégnants sur le territoire. Une **restitution finale** permettait enfin aux deux groupes, de connaître les idées de l'autre. Les **réflexions étaient d'ailleurs assez proches entre ces deux groupes**.



Article du journal Sud Ouest du 23 mai 2022

Mirambeau : les habitants concertés pour leur « petite ville de demain »

Lecture 1 min

Accueil • Charente-Maritime • Mirambeau



Les propositions ont été très nombreuses et parfois contradictoires. © Crédit photo : Michel Yvonnet

Par Michel Yvonnet
Publié le 23/05/2022 à 10h56

S'ABONNER



Annonces Google

Une trentaine de personnes, dont la maire Mylène Robert et ses adjoints, ont assisté à la réunion de concertation organisée dans le cadre de l'opération : « Mirambeau petite ville de demain ». Cette réunion qui faisait suite à la balade découverte du début du mois était dirigée par Olivier Riou et Delphine Laurent du bureau d'études Altereo.

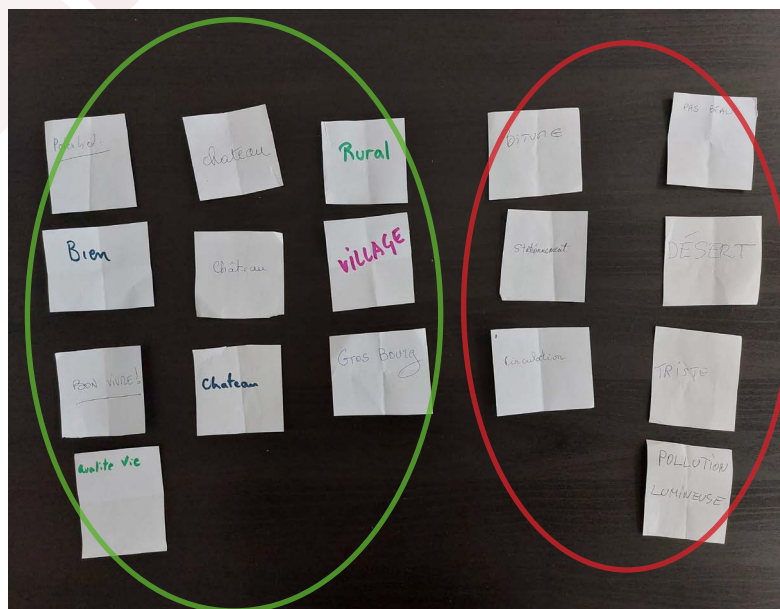
Les participants ont été répartis en deux groupes chargés, chacun de leur côté, d'apporter leurs suggestions dans le but d'élaborer un plan guide pour la revitalisation du centre bourg : habitat, liaisons douces, cadre de vie, commerce... Certaines propositions destinées à améliorer les liaisons douces telles l'élargissement des trottoirs le long de la route départementale qui traverse le bourg, ne pourront éventuellement être réalisées qu'après la déviation de Mirambeau.

Les propositions qui seront retenues seront soumises à l'octroi des subventions recueillies par la commune dans le cadre de cette opération.

<https://www.sudouest.fr/charente-maritime/mirambeau/mirambeau-les-habitants-concertes-pour-leur-petite-ville-de-demain-10967161.php>

L'ATELIER HABITANTS

Nuage de mots qualifiant le centre-bourg



Connotation
positive

Connotation
négative

Les mots choisis par les participants pour évoquer le bourg sont à **connotation majoritairement positive**. Le château revient à plusieurs reprises. Des mots évoquant une vision plus négative reviennent quand même autour de la **circulation**, du **manque d'animation** avec un qualificatif de «*bourg triste*».

Fiches guides de l'atelier habitant

Commune de Mirambeau
Elaboration du plan guide

altéreo
Atelier habitants
Mardi 17 mai 2022
FICHE GUIDE
Thématique 1 « Places centrales »

Avant de commencer, choisissez un porte-parole qui présentera vos réflexions aux autres groupes à la fin de l'atelier ainsi qu'une personne qui gèrera le temps.

ATELIER 1 : PLACES CENTRALES

Le centre de Mirambeau compte plusieurs places dont les usages actuels et futurs sont interrogés par le plan guide : Place de la Mairie, Place du Souvenir, Place des Tilleuls, Place du Marché, Par ailleurs, l'ancien IME, aujourd'hui vacant, dispose d'un parc qui pourrait être intégré aux espaces publics de la commune.

Quelques questions (20 minutes)

1. Quels sont les usages de ces différentes places ? (Place de la Mairie, Place du Souvenir, Place des Tilleuls, Place du Marché)
2. Quels sont les « points noirs » de ces places ? (Sécurité, stationnement...)
3. Quels sont les qualités de ces places ?
4. Le mobilier urbain installé (bancs, jeux...) est-il satisfaisant ?
5. La place de la végétation est-elle satisfaisante ?
6. Quelle est la place du patrimoine sur ces places ? Quels sont les éléments à valoriser ?
7. L'offre en stationnement est-elle suffisante et adaptée ? (Nombre, facilité d'utilisation, place des PMR, arrêts minute, borne de recharge électrique...)
8. Ces places sont-elles adaptées aux activités commerciales ?
9. Quels sont les liens entre les différentes places ?
10. Quelles sont les autres places de la commune ? Quels en sont les usages ?
11. Quels événements sont organisés sur ces places ? Les places sont-elles adaptées à ces événements ?
12. Plus généralement, que pensez-vous de l'animation sur la commune de Mirambeau ? La communication est-elle suffisante ?

Atelier sur plan (20 minutes)

Travaillez sur les modifications que vous apporteriez à ces places (circulation, stationnement, commerce, animation, mobilier, végétation, patrimoine...) et imaginez comment reconvertir l'ancien IME et son parc et l'intégrer à la vie de la commune.

Commune de Mirambeau
Elaboration du plan guide

altéreo
Atelier habitants
Mardi 17 mai 2022
FICHE GUIDE
Thématique 2 « Mobilités »

Avant de commencer, choisissez un porte-parole qui présentera vos réflexions aux autres groupes à la fin de l'atelier ainsi qu'une personne qui gèrera le temps.

ATELIER 2 : MOBILITES (40 minutes)

Mirambeau connaît des difficultés importantes de circulation, dues notamment au trafic important sur la RD 137 (Avenue de la République) et la dispersion sur cet axe des différents pôles de commerces et d'équipements. Relier ces différents lieux et faciliter les mobilités apparaît donc comme un enjeu majeur du plan de développement.

1. Quels sont les lieux (équipements, commerces...) qui génèrent le plus de déplacements sur la commune ? (Identifiez les sur le plan)
2. Quels moyens de transports utilisez-vous pour vous déplacer dans le bourg ? Pour quels usages ?
3. Dans quels secteurs rencontrez-vous des difficultés en voiture ? à pied ou en vélo ? (Localisez sur le plan les carrefours, les portions d'axes dangereux, les secteurs peu propices aux mobilités douces.)
4. Les espaces dédiés au stationnement sont-ils suffisants ?
5. Que pensez-vous de la signalétique actuelle (accès aux stationnement, accès aux commerces, accès aux équipements, ...)?
6. Quels types de signalétique pourraient être améliorés ? (Informations à indiquer, temps de parcours, ...) ? (Localisez sur le plan des emplacements stratégiques où de la signalétique est à ajouter.)
7. Quels cheminements doux (liaisons piétonnes et cyclables) identifiez-vous au sein du bourg ? (Localisez sur le plan les liaisons douces utilisées, à aménager ou à créer.)
8. Comment pourriez-vous décrire/caractériser chaque entrée de bourg ?
9. Selon-vous, lorsque l'on emprunte cette entrée, comprend-on que l'on entre dans le bourg ?
10. Si vous la jugez peu satisfaisante : quelles sont ses problématiques principales (vitesse des voitures, état de la voirie, manque de liaisons douces, aménagement paysager, cadre bâti...) ?
11. Ainsi, quelles modifications pourraient être judicieuses à apporter à cette entrée de bourg ?

06.5

L'ATELIER HABITANTS

1

ATELIER 1 : LES PLACES CENTRALES

Les discussions portaient sur les 5 grandes places identifiées: place du Souvenir, du Marché, de la Mairie, des Tilleuls et l'ancien IME. Les usages, atouts et faiblesses de ces places, ont pu être identifiés.

« C'est un espace très qualitatif, qui a du potentiel »
« Pour l'instant c'est privé, il n'y a rien »

► Ancien IME

Un **projet de résidence sénior est envisagé et plaît aux habitants** étant idéalement situé dans le centre-bourg. D'après les habitants, ce site présente un bel espace vert qu'il faut maintenir. Les avis étaient partagés entre garder le jardin entièrement privé ou en ouvrir une partie au public pour en faire un **espace intergénérationnel**, les écoles se trouvant à proximité. Des **ateliers, notamment liés à la sensibilité à la nature** pourraient y être organisés.

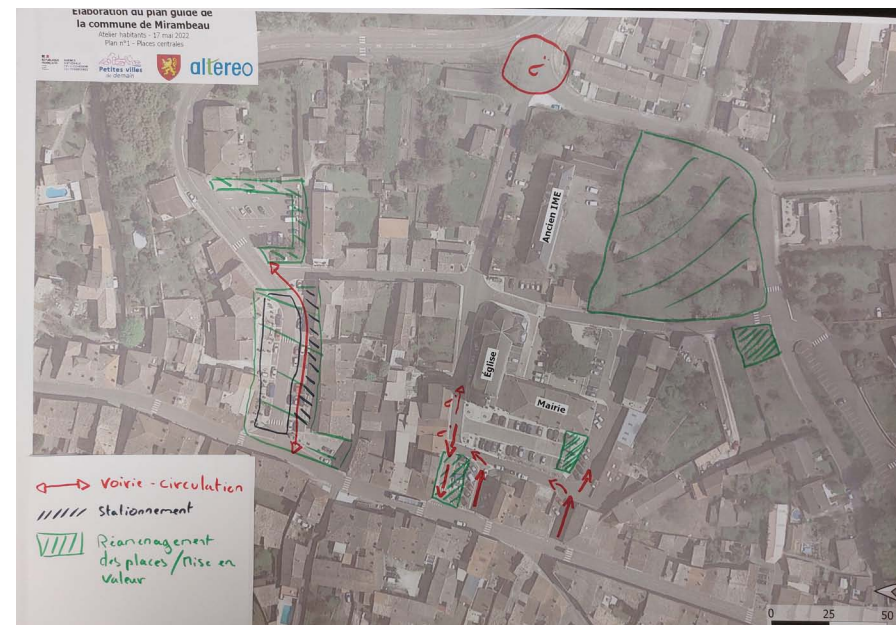
► Place du Souvenir

Le stationnement sur cette place est considéré comme étant plus aisé que sur la place de la Mairie mais celle-ci n'est pas suffisamment signalisée. Globalement, c'est une **place très appréciée, notamment en raison du calme et de l'ombre générée par les arbres**. De nombreux touristes s'y arrêtent pour pique-niquer et profiter des toilettes à disposition. Elle était également très fréquentée par les adolescents de la commune dans le passé mais ces derniers préfèrent maintenant se rendre sur l'aire de loisirs qui abrite désormais un skate-park et un city stade.

Les **jeux qui y sont présents sont jugés trop restreints**, coincés entre des rangées de stationnement. Certains imaginaient basculer les jeux existants plutôt au niveau de l'IME pour avoir un vrai espace de jeux qualitatif. Tout le monde n'était cependant pas de cet avis.

Le lien entre le secteur de l'IME et de la place du Souvenir serait à travailler.

Plans complétés lors de l'atelier 1



► Place de la Mairie

Cette Place est principalement utilisée pour le stationnement pour l'accès aux commerces (principalement le bar-tabac-presse). Des festivités ponctuelles y sont organisées (fête de la musique, cérémonies officielles). Le principal problème soulevé sont les **arrêts très fréquents au niveau du bar-tabac, avec l'ordonnancement du stationnement en bataille qui crée des problèmes de sécurité**. Ces allées et venues sont également sources de pollution et de nuisances sonores ne favorisant pas la fréquentation de la terrasse. Les habitants proposaient d'ailleurs la **création d'un espace de verdure permettant d'agrandir la terrasse** afin de rendre l'endroit plus convivial. La Place est vue de manière générale comme trop minérale.

Le **réaménagement de la circulation et la végétalisation sont donc plébiscités**. Certaines places de stationnement pourraient être supprimées et délocalisées ailleurs.

« Il serait intéressant de créer un bel espace au niveau de la terrasse du bar »

► Place des Tilleuls

La vocation principale de la place des Tilleuls est le stationnement, à destination des commerces présents sur la place mais également du marché du samedi matin. Elle est considérée comme **dangereuse en raison de la vitesse de circulation** sur la route de Montendre. Elle est également utilisée par les logements à proximité, avec un phénomène de « voitures-ventouses » qui ne bougent que très peu et posent des problèmes de stationnement à la clientèle.

Un **réaménagement du secteur serait pertinent selon les habitants pour en faire un espace public plus agréable**, «qui donne envie de s'arrêter». Néanmoins, afin de garantir la vitalité commerciale de la Place, un nombre de places de stationnement suffisant devra être conservé.

« Il y a un potentiel pour créer une belle terrasse »

Terrasse du bar-tabac



Place des Tilleuls



06.5

L'ATELIER HABITANTS

« Il faudrait mieux sécuriser la Place et mieux signaler le marché ».
«Le marché est de plus en plus petit»

► Place du Marché

Cette Place est utilisée pour le marché du samedi matin (dizaine d'exposants) mais elle abrite également des **toilettes publiques** et un **point d'apport de déchets** (notamment des bacs à verre).

Il a été émis l'idée de mieux signaler le marché par un fléchage adapté au niveau des parkings place de la Mairie ou du Souvenir et également au niveau de l'espace de stationnement le long de l'ancien IME (rue des Récollets) pour que les personnes l'utilise davantage. L'idée d'installer un **feu rouge clignotant** au niveau du virage de la rue des Comtes Duchatel a été également émise car des véhicules s'y garent les jours de marché et que les automobilistes y roulent vite.

Les habitants proposaient également un meilleur **traitement paysager** notamment au pourtour de la place pour laisser l'espace central pour l'accueil du marché.

Aménités de la Place du Marché



«Il y a des réseaux à Mirambeau mais quand on y est pas, on ne les cherche pas».
«Il y a des ressources locales qui ne sont pas exploitées»

► Autres suggestions...

Concernant l'animation de ces Places, «*un manque de bénévoles*» a été mentionné pour porter l'organisation d'évènements.

Concernant la signalétique, les **panneaux de la commune ne faisaient pas l'unanimité**, «*c'est bien d'y faire passer les infos, quand ils sont à jour*». Leur emplacement n'était pas jugé particulièrement judicieux, certains se plaignant ne pas avoir assez de temps pour les lire.

Enfin, une des participantes a formulé le souhait de **développer davantage la collaboration avec les artistes pour mettre en valeur les talents locaux**.



► Des déplacements rendus doux difficiles

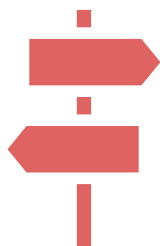
Globalement les **déplacements doux sont compliqués dans le centre de Mirambeau** aux dires des habitants, notamment avenue de la République. De plus en plus de personnes circulent à pied même si la voiture garde une place importante dans le bourg.

Les déplacements en vélo sont difficiles car peu sécurisés et parce qu'il y a du dénivelé. L'idée de **créer un contre sens cycliste** pour autoriser leur passage dans les rues à sens interdit (rue des Sept Fonds et Impasse de la cour des Miracles) a été émise pour faciliter les déplacements cyclistes.

Au niveau des liaisons douces existantes, différents secteurs ont été identifiés sur la D149E en allant vers l'avenue de la Gare ou encore au niveau de la D137 (entrée Sud). Un projet d'acquisition d'une bande de passage dans le parc Chotard (au niveau du portail existant) pour créer une liaison directe vers la zone commerciale est en discussion. Les habitants ont aussi parlé de restaurer un chemin près du projet de lotissement au nord de la commune pour conforter le maillage existant.

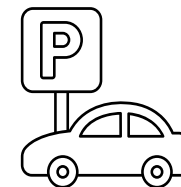
L'**amélioration de la signalétique** des chemins en la plaçant à des endroits stratégiques est préconisée par les habitants.

« Ce n'est pas sécurisé pour se déplacer à pied ou à vélo »
« Il faut exploiter le potentiel en arrière de la D137 »



► Une offre de stationnement globalement satisfaisante

Le manque de stationnement ne semble pas être un problème pour les habitants hormis au niveau du centre culturel. Les **espaces de stationnement des écoles et de la Place du Souvenir** mériteraient cependant d'être mieux indiqués selon les participants.



► Des entrées de ville plutôt appréciées

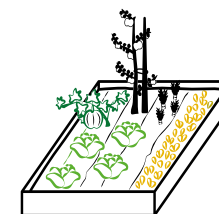
Concernant les **entrées de bourg, celles-ci sont relativement appréciées**. Il a cependant été regretté d'avoir asphalté le terre-plein côté Nord « *du bitume, du bitume et encore du bitume* ». Un peu plus de végétalisation était globalement souhaitée. Concernant l'entrée Sud, vers Petit-Niort, il a été indiqué que les cyclistes doivent rouler sur les trottoirs, ce qui est peu sécurisé et adapté. Après le cimetière, rue de la Croix de Luce, il semble manquer un passage piéton et l'éclairage public est à retravailler.

Entrée nord « Tout beau, tout neuf et il y a du monde »
Entrée par Petit-Niort « Magnifique »

► Autres suggestions...

La question de l'**éclairage public** est revenue à plusieurs reprises. Celui-ci est jugé inadapté par endroits, induisant une pollution lumineuse évitable.

En discutant des mobilités, une idée de création d'un **jardin partagé** a été mentionné soit **près du projet de lotissement** soit **au niveau de la friche près du Collège et de l'EPHAD**, permettant d'imaginer un **usage intergénérationnel**.



Atelier 1 : Places centrales**Principaux constats :**

- Place de la mairie : circulation dangereuse, très minéral, pollution au niveau du bar (arrêts minute)
- Place du Souvenir : place appréciée (ombre notamment)
- Place des Tilleuls : stationnement utile aux commerces
- Place du Marché : place principalement utilisée pour le marché

Principaux enjeux et projets évoqués :

(Place de la mairie : réaménagement du bas de la place, devant le bar, sens de circulation à définir, mise en valeur du monument aux morts, végétalisation)

(Place du Souvenir : pas d'enjeu hormis une meilleure signalétique)

- Place des Tilleuls : réaménagement possible à réfléchir si rétrocession RD à la commune (création d'une « vraie » place publique)
- Place du marché : meilleur traitement paysager du pourtour de la place et amélioration de la signalétique pour mieux sécuriser
- Ancien IME : projet de résidence senior apprécié, volonté d'ouvrir le jardin à tous.

Atelier 2 : Mobilités**Principaux constats :**

- Des axes routiers dangereux (Avenue de la république, Route de Montendre...) vitesse, visibilité difficiles
- Des mobilités douces compliquées (plusieurs points noirs) entre circulation et dénivelé
- Un contournement que ne fait pas l'unanimité
- Pas de réel problème de stationnement
- Un manque de signalétique global
- Des entrées de bourg appréciées

Principaux enjeux :

- Développement des circulations piétonnes, les avis concernant les projets de la municipalité sont partagés (traversée parc Chotard, liaison place du marché-aire de loisirs). Sont aussi évoqués la rue de Saint-Bonnet et la liaison entre le château d'eau et l'aire de loisirs)
- Meilleure signalétique est souhaitée Place du Souvenir et au niveau des parkings des écoles.
- Un apaisement de la circulation sur l'Avenue de la République est plébiscité avec une mise en sens unique évoqué (après réalisation du contournement)

The background image shows a town with a prominent church spire on the right side. The town is surrounded by lush green trees and foliage. A large red diamond shape is overlaid on the left side of the image, containing the text 'PARTIE 7' and 'SYNTHÈSE DES ENJEUX'.

PARTIE 7

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le diagnostic du plan guide de la commune de Mirambeau, à travers une analyse multithématique a permis de mettre en exergue un certain nombre d'enjeux. Ceux-ci sont notamment issus des différents temps d'échanges avec les habitants et acteurs locaux : balade urbaine, atelier de travail avec les habitants, séance de travail du comité de pilotage du plan guide, une quinzaine d'entretiens téléphoniques, des échanges avec les élus de la commune et la chargée de mission Petite Ville de Demain.

► Un bourg multifonctionnel, organisé en polarité.

Le bourg de Mirambeau est considéré en tant que polarité à l'échelle locale, rayonnant bien au-delà de son territoire communal. Ce statut lui est conféré par les différentes fonctions qui y prennent place et sont majoritairement organisées en polarités, constituant autant de micro-centralités. Plusieurs peuvent être identifiées :

- La polarité de la place de la Mairie, à vocation mixte, mêlant équipements publics (mairie, office de tourisme) et quelques commerces.
- Un certain nombre de polarités d'équipements publics, principalement dispersées sur l'axe nord-sud constitué par l'Avenue de la République. Les plus importantes, engendrant le plus de flux sont les écoles et le collège. L'aire de loisirs regroupe quant à elles les principaux équipements sportifs et de loisirs, ainsi que des locaux associatifs.
- Une centralité commerciale historique, la place des Tilleuls (et place du Marché), qui concentre quelques commerces de proximité. Une centralité commerciale en développement, en sortie nord du bourg, qui s'articule autour du supermarché et apparaît comme plus attractive pour les commerces car plus fonctionnelle.
- La zone d'activités, bien que localisée à une certaine distance du bourg de Mirambeau, est une source importante de flux.

L'articulation et le développement de ces différentes polarités, est un enjeu majeur du plan de développement.

► Un cadre de vie à valoriser

Localisée dans territoire rural et vallonné, le bourg de Mirambeau bénéficie d'un cadre de vie attractif. Pourtant le centre-bourg connaît aujourd'hui une perte d'attractivité.

L'avenue de la République peut être considéré comme la problématique majeure du centre-bourg de Mirambeau. L'étroitesse de la voirie, associée à un important trafic routier en font un axe dangereux et une source de nuisances sonore et de pollution. Alliés à une absence de stationnements, ces facteurs expliquent en grande partie l'importante vacance constatée dans le parc de logements sur cet axe. Ainsi que les nombreuses cellules commerciales ayant fermées au cours des années. La forte vacance présente avenue de la République entraîne la dégradation et la vétusté du patrimoine bâti, réduisant d'autant plus l'attractivité du centre-bourg de Mirambeau.

Les espaces verts accessibles à la population sont peu nombreux au sein du bourg, le principal étant celui de l'aire de loisirs. Pourtant la végétation est bien présente, mais localisée principalement sur des domaines privés peu ou pas accessibles aux Mirambeaulais. Le Château de Mirambeau, et son parc, emblème de la commune sont ainsi très peu connus de la population.

Les places centrales, que sont les places de la Mairie, du Souvenir, des Tilleuls et du Marché, sont aujourd'hui principalement fonctionnelles et dédiées au stationnement, à la fois à destination des commerces et équipements, mais également des logements avoisinants, ne disposant pas de stationnement dédié. Cela confère à ces différentes places un aspect minéral, qui pourrait être repensé, tout en conservant les capacités de stationnement nécessaires à la vie du centre-bourg.

Le relief qui dessine les paysages de la commune peut être vu à la fois comme une contrainte, limitant le développement du bourg et les déplacements doux sur les pentes, mais également commune un atout. C'est en effet ce qui lui confère son caractère vallonné et son charme, offrant des perspectives sur le bourg ainsi que sur les paysages environnants qui sont à valoriser.

► Des projets et opportunités de développement à interroger

Plusieurs projets, à des stades plus ou moins avancés, ainsi que des opportunités, sont aujourd'hui identifiés dans l'enveloppe urbaine du bourg, en "densification" du tissu urbain, mais également en "extension", à travers le plan local d'urbanisme (PLU).

La densité du centre-bourg de Mirambeau offre peu d'opportunités de développement. Pourtant plusieurs emprises foncières sont identifiées : la friche Rovima, l'ancien IME qui fait notamment l'objet d'un projet de résidence seniors, ainsi qu'un immeuble du bailleur Habitat 17 en voie de démolition. Des emprises à vocation économiques peuvent également faire l'objet, à plus long terme, d'un questionnement sur la pertinence de leur localisation en centre-bourg : la coopérative et le site de la direction des infrastructures du département. À l'heure d'une nécessaire diminution de l'artificialisation des sols, ces opportunités au sein de doivent être considérées comme des leviers majeurs du développement de la redynamisation du centre-bourg de Mirambeau.

Par ailleurs, le PLU en vigueur, approuvé en 2018, identifie plusieurs zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, toutes situées au nord du bourg. Deux secteurs à vocation principale d'habitat, comportant des projets connus et avancés, un secteur d'extension de la zone commerciale, comportant lui aussi un projet connu, ainsi qu'un secteur d'extension de la zone d'activités, pouvant également accueillir des activités commerciales. La réalisation de l'ensemble de ces projets d'aménagement entraînera logiquement une migration de la centralité de Mirambeau vers le nord.

Le plan guide est l'occasion d'interroger la pertinence ainsi que la faisabilité des projets et potentiels identifiés, afin de dessiner le futur du centre-bourg.

► Des mobilités à repenser

La principale source de la perte d'attractivité du bourg de Mirambeau est aujourd'hui causée par les flux importants de circulation qui le traverse, notamment avenue de la République. Ces flux doivent également être perçus comme un levier du développement, notamment commercial, mais des solutions doivent être trouvées pour pacifier les mobilités du quotidien.

Mirambeau bénéficie de la proximité d'une sortie d'autoroute, source de développement pour l'activité économique et commerciale. Cet accès à l'A10 peut également bénéficier à l'attractivité résidentielle, mettant la commune à une distance raisonnable de grands pôles d'emplois.

Le projet de déviation, bien connu des Mirambeaulais, s'est longtemps fait attendre. Pourtant, la phase n°1, reliant la RD 137 au nord à la RD 730 à l'est, devrait bien être lancée fin 2023. Si les conséquences attendues de l'apaisement de la circulation au sein du centre-bourg ne peuvent être que bénéfiques, les conséquences sur l'activité commerciale sont également à considérer. La phase n°2 de la déviation étant plus incertaine et à un horizon plus lointain, elle n'est pas envisagée dans le temps du plan guide.

Enfin, le plan guide est l'occasion pour la commune de mettre en place un véritable maillage de liaisons douces, pédestres et cyclables, permettant à la population de relier plus aisément et de façon plus sécurisée les différentes polarités identifiées.

Un bourg multifonctionnel, organisé en polarités

-  Un périmètre englobant de nombreuses fonctions urbaines et une dynamique localisée au nord
-  Une polarité mixte autour de la place de l'Église, mêlant commerces et équipements
-  Des polarités d'équipements diversifiées et dispersées
-  Une aire de loisirs regroupant les principaux équipements sportifs et de loisirs
-  Une centralité commerciale historique (place des Tilleuls) et une zone commerciale en développement
-  Des activités économiques en périphérie du bourg, source d'emplois mais aussi de flux sur la commune

Un cadre de vie à valoriser

-  L'avenue de la République, principale faiblesse du centre-bourg
-  Des logements et locaux commerciaux vacants à reconquérir
-  Des espaces verts peu nombreux
-  Une végétation présente mais peu accessible au public
-  Des places centrales minérales à repenser mais des capacités de stationnement à conserver
-  Un relief qui offre des perspectives paysagères de qualité à préserver

Des projets et opportunités de développement à interroger

-  Des opportunités foncières dans le centre-bourg
 -  Des emprises économiques pouvant potentiellement muter
- Des zones à urbaniser portant le développement du bourg vers le nord :
-  AU : vocation mixte (habitat, commerces, services)
 -  AUX : vocation commerciale ou économique
 -  UY / AUY : vocation économique ou commerciale
 -  Des projets connus de développement d'une offre nouvelle en logements à intégrer à la vie du bourg
 -  Le développement de la zone commerciale sur l'emprise constructible résiduelle

Des mobilités à repenser

-  La proximité de l'autoroute A10, un atout pour la commune
-  La déviation (phase 1), un projet structurant pour la commune dont les conséquences sont à anticiper
-  La phase 2 de la déviation, une perspective plus lointaine
-  Un besoin en maillage et sécurisation des liaisons douces pour relier les différentes polarités





CONCLUSION

Le bourg de Mirambeau connaît aujourd'hui un développement principalement porté vers le nord du territoire, au détriment de sa centralité, qui apparaît aujourd'hui en déclin.

La réalisation à venir de la première partie de la déviation sera l'occasion pour la commune d'apaiser la circulation en centre-bourg, permettant de rendre celui-ci à nouveau attractif pour la population et les commerces. Par ailleurs, les nombreuses opportunités évoquées dans ce diagnostic, pour le développement de l'offre d'habitat, des mobilités douces ou la valorisation des espaces publics, doivent également participer à une revitalisation du centre-bourg de Mirambeau.

La définition d'une stratégie de revitalisation à travers un plan guide permettra de cibler de manière précise les lieux et thématiques sur lesquels la commune pourra agir dans les années à venir.