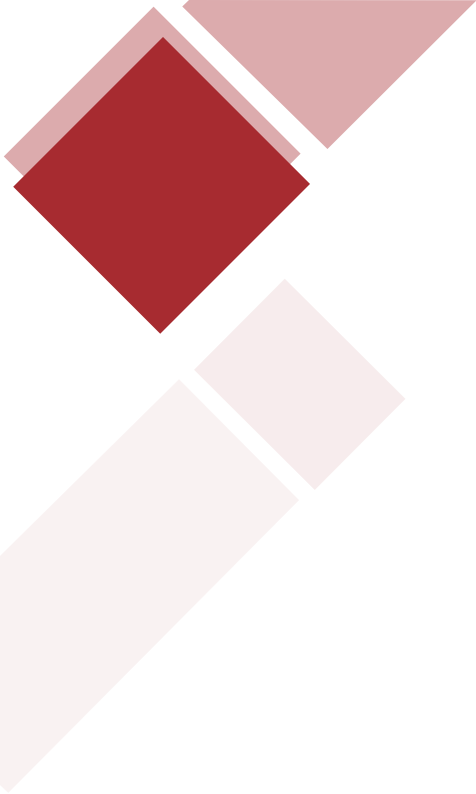


PLAN GUIDE DE LA COMMUNE DE MIRAMBEAU

PHASE 2 : STRATÉGIE DE REVITALISATION

Version 1
Juillet 2022





SOMMAIRE

Introduction 4

Partie 1: Rappel des enjeux issus du diagnostic 6

Partie 2 : Présentation de scénarios d'aménagement contrastés 8

- Objectifs de la démarche 9
- Scénario 1 10
- Scénario 2 11

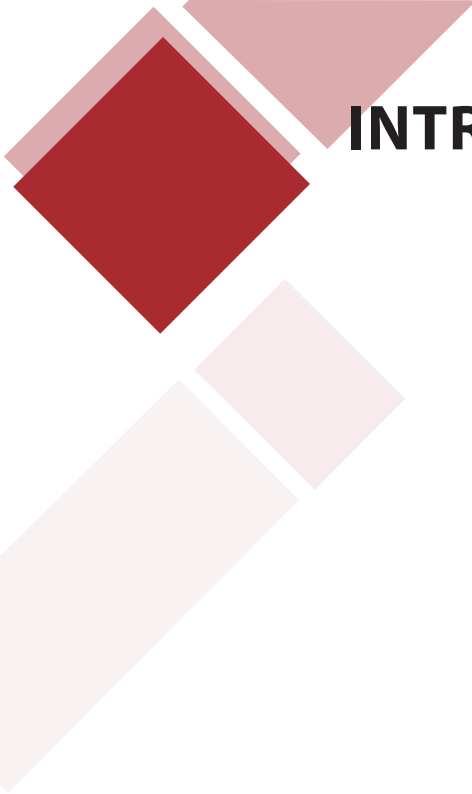
Partie 3 : Présentation du scénario retenu 12

- Le scénario retenu 13
- Axe 1 : habitat 15
- Axe 2 : commerce et développement économique 17
- Axe 3 : espaces publics et équipements 19
- Axe 4 : Mobilités 21

Conclusion 23

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. Pour 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.

La seconde phase, présentée à travers ce document, a pour objectif de définir, à travers un plan guide, une stratégie globale de revitalisation permettant de cibler de manière précise les lieux et thématiques sur lesquels la commune pourra agir dans les années à venir. L'élaboration du scénario d'aménagement retenu a été menée en concertation avec les élus de la commune, les cheffes de projet « Petites Villes de Demain », les habitants et les différents acteurs locaux interrogés.

The background of the slide is a photograph of a wall with significant peeling and cracking of the paint, revealing a rough, textured surface underneath. A large, solid red diamond is superimposed on the left side of the image, containing the title text.

PARTIE 1

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

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



The background of the slide is a photograph of a village scene. A prominent church tower with a spire is visible in the center-left, rising above the rooftops. The rooftops are mostly red-tiled. There are green trees in the foreground and background. A large red diamond shape is overlaid on the left side of the image, containing white text.

PARTIE 2

PRÉSENTATION DE SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT CONTRASTÉS

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

► Socle de la réflexion : deux scénarios opposés

Afin d'amorcer la phase 2 de l'étude de revitalisation du centre-bourg de Mirambeau, 2 scénarios contrastés ont été élaborés. L'objectif était de créer des stratégies d'aménagement opposées, en exagérant les partis pris, afin d'encourager les discussions et prises de décisions en vue de l'élaboration du plan guide de revitalisation.

► ... Mais des invariants communs

Toutefois, plusieurs objectifs « invariants » sont communs aux scénarios et représentent des éléments fondateurs de la stratégie ou des « coups partis » qui doivent être intégrés à la réflexion :

- **Réalisation de la phase 1 de la déviation** comprise dans le plan guide. Pas de prise en compte de la phase 2 (temporalité au-delà du plan guide)
- Intégration de l'**opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** dans la stratégie, débutant à l'automne 2022.
- **Réalisation de deux lotissements** prévus sur les zones à urbaniser (AU) au nord du bourg (projets en cours). Une soixantaine de lots prévus.
- **Développement de la zone commerciale** sur l'emprise résiduelle (zone AUX). Un projet d'une enseigne commerciale est actuellement à l'étude.
- **Pas de réaménagement de la place du Souvenir**, globalement appréciée par la population et qualitative. Toutefois, une meilleure signalétique du stationnement serait à travailler.
- Travail en cours sur le **réaménagement du bas de la place de la Mairie**, afin d'y créer une placette face au bar et de pacifier la circulation.
- **Requalification de l'avenue de la Gare et de la rue du Parc** à venir par le Département de Charente-Maritime.

► Les partis pris des scénarios opposés :

Scénario 1 : Il s'agit d'un scénario « au fil de l'eau », dans la continuité du développement actuel de la commune mais prenant en compte les différents invariants évoqués.

La stratégie de développement portée est avant tout « fonctionnelle », développant la centralité vers le nord, par le développement d'espaces à vocation résidentielle, commerciale et artisanale, en cohérence avec le plan local d'urbanisme approuvé en 2018.

Scénario 2 : Par opposition, le second scénario porte avant tout une stratégie de redynamisation du centre-bourg historique, passant par une limitation du développement du nord du bourg et de l'étalement urbain. Ainsi que d'une volonté forte de rendre à nouveau attractif la centralité historique par l'amélioration des conditions de vie, le développement d'une nouvelle offre en logements et le maintien d'une offre en commerces et services de proximité.



► Un développement « au fil de l'eau », développant la centralité vers le nord, dans la continuité de la dynamique actuelle

ESPACES PUBLICS

-  Développer la vocation habitat de l'avenue de la République
Réhabilitation des logements et du bâti en lien avec l'OPAH
-  Possibilité de détruire certains bâtiments dégradés afin de créer des « espaces de respiration »
-  Réaménagement limité de la place de la Mairie sur la partie basse, modification du plan de circulation
Maintien d'un nombre de stationnement équivalent
-  Requalification de l'avenue de la République depuis la zone d'activité au sud du bourg
-  Mise en valeur des espaces verts existants

HABITAT

-  Développement d'une nouvelle offre en logements sur le site de l'ancien IME
-  Développement d'une nouvelle offre en logements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine

COMMERCES, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS

-  Développement de la zone commerciale sur le secteur d'urbanisation résiduel, et création de nouveaux espaces à vocation commerciale à proximité de la déviation
-  Développement de la zone d'activité, notamment à vocation commerciale

MOBILITÉS

-  Réalisation de la déviation phase 1
-  Une phase 2 à intégrer dans un temps long au delà du plan guide

Réalisation d'un maillage complet de liaisons douces, permettant d'éviter l'avenue de la République, par des « voies de contournement », reliant les différentes polarités.

-  Aménagement de liaisons existantes selon les projets pressentis
-  Création de nouvelles liaisons en lien avec les opérations de logements

-  Amélioration de la signalétique de certaines aires de stationnement
-  Possibilité de créer de nouvelles aires de stationnement



► Un développement de la ville sur la ville, portant une stratégie de redynamisation du centre-bourg

ESPACES PUBLICS

 Requalification forte de l'avenue de la République
Possibilité de créer des espaces verts et espaces de stationnement pour les résidents, commerces et services
Réhabilitation des logements et du bâti en lien avec l'OPAH

 Possibilité de détruire certains bâtiments dégradés afin de créer des « espaces de respiration »

 Réaménagement de la place des Tilleuls et du Marché adapté à la baisse du trafic routier
Réaménagement de la place de la Mairie sur la partie basse et haute, modification du plan de circulation
Maintien d'un nombre de stationnement équivalent

 Création d'un réseau d'espaces verts et parcs

 Travailler à une ouverture partielle ou ponctuelle du parc du château de Mirambeau au public

HABITAT

 Développement d'une nouvelle offre en logements au sein du centre-bourg sur les emprises foncières identifiées

 Développement limité d'une nouvelle offre en logements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine

COMMERCES, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS

 Maintien d'une vocation commerciale, d'équipements et services publics dans le centre-bourg autour des places centrale d'un d'un secteur limité sur l'avenue de la République

 Développement de la zone commerciale sur le secteur d'urbanisation résiduel

 Développement économique de la zone d'activité mais limitation des possibilités de création de surfaces commerciales

MOBILITÉS

 Réalisation de la déviation phase 1

 Une phase 2 à intégrer dans un temps long au delà du plan guide

Réalisation d'un maillage complet de liaisons douces, permettant d'éviter l'avenue de la République, par des « voies de contournement », reliant les différentes polarités.

 Aménagement de liaisons existantes

 Création de nouvelles liaisons

 Amélioration de la signalétique de certaines aires de stationnement

 Possibilité de créer de nouvelles aires de stationnement



PARTIE 3

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO RETENU

LE SCÉNARIO RETENU

Le scénario final retenu s'appuie très majoritairement sur le scénario n°2, portant une stratégie de redynamisation du centre-bourg et venant limiter le développement de la commune au nord du bourg.

► Les orientations retenues sont déclinées en 4 grands axes thématiques, présentés dans les pages suivantes.

■ AXE 1 : HABITAT

-  Prévoir un secteur d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans le centre-bourg (périmètre indicatif)
-  Développer une offre en logement diversifiés, en renouvellement urbain, sur un foncier mutable
-  Reconvertir l'ancien IME en résidence à destination des seniors
-  Développer les lotissements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine
-  Développer, de façon limitée, une nouvelle offre en logements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine
-  Anticiper la rétrocession de la cité des Bouyers à la commune

■ AXE 2 : COMMERCE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

-  Maintenir une vocation commerciale, d'équipements et services publics dans le centre-bourg autour des places centrales d'un secteur limité sur l'avenue de la République
-  Réorganiser et valoriser le marché en prévoyant son déménagement sur la place des Tilleuls
-  Conforter la zone commerciale sur le secteur d'urbanisation résiduel
-  Développer la zone d'activité mais limiter les possibilités de création de surfaces commerciales
-  Anticiper l'avenir de la coopérative agricole

■ AXE 3 : ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

-  Créer des « espaces de respiration » sur l'avenue de la République, par des démolitions ciblées de certains bâtiments dégradés
-  Réaménager la place des Tilleuls et du Marché, afin de les adapter à la baisse du trafic routier
Réaménagement de la place de la Mairie sur la partie basse
-  Créer un réseau d'espaces verts et parcs
-  Valoriser les principales entrées dans le centre-bourg (fresques, végétalisation...)
-  Maintenir un secteur pour le développement ou la délocalisation d'équipements à proximité immédiate du centre-bourg

■ AXE 4 : MOBILITÉS

-  Anticiper la réalisation de la déviation phase 1 sur les mobilités
 -  Prévoir la phase 2 de la déviation dans un temps long, au-delà du plan guide
- Réaliser un maillage complet de liaisons douces, permettant d'éviter l'avenue de la République, par des « voies de contournement », reliant les différentes polarités :
-  Requalifier certaines liaisons structurantes existantes
 -  Créer de nouvelles liaisons structurantes
 -  Améliorer la signalétique de certaines aires de stationnement
 -  Créer ou organiser de nouvelles aires de stationnement
 -  Revoir le sens de circulation de la rue des Récollets et de la rue des Écoles en lien avec le réaménagement de la place de l'Église
 -  Sécuriser certains carrefours et axes de circulation

LE SCÉNARIO RETENU



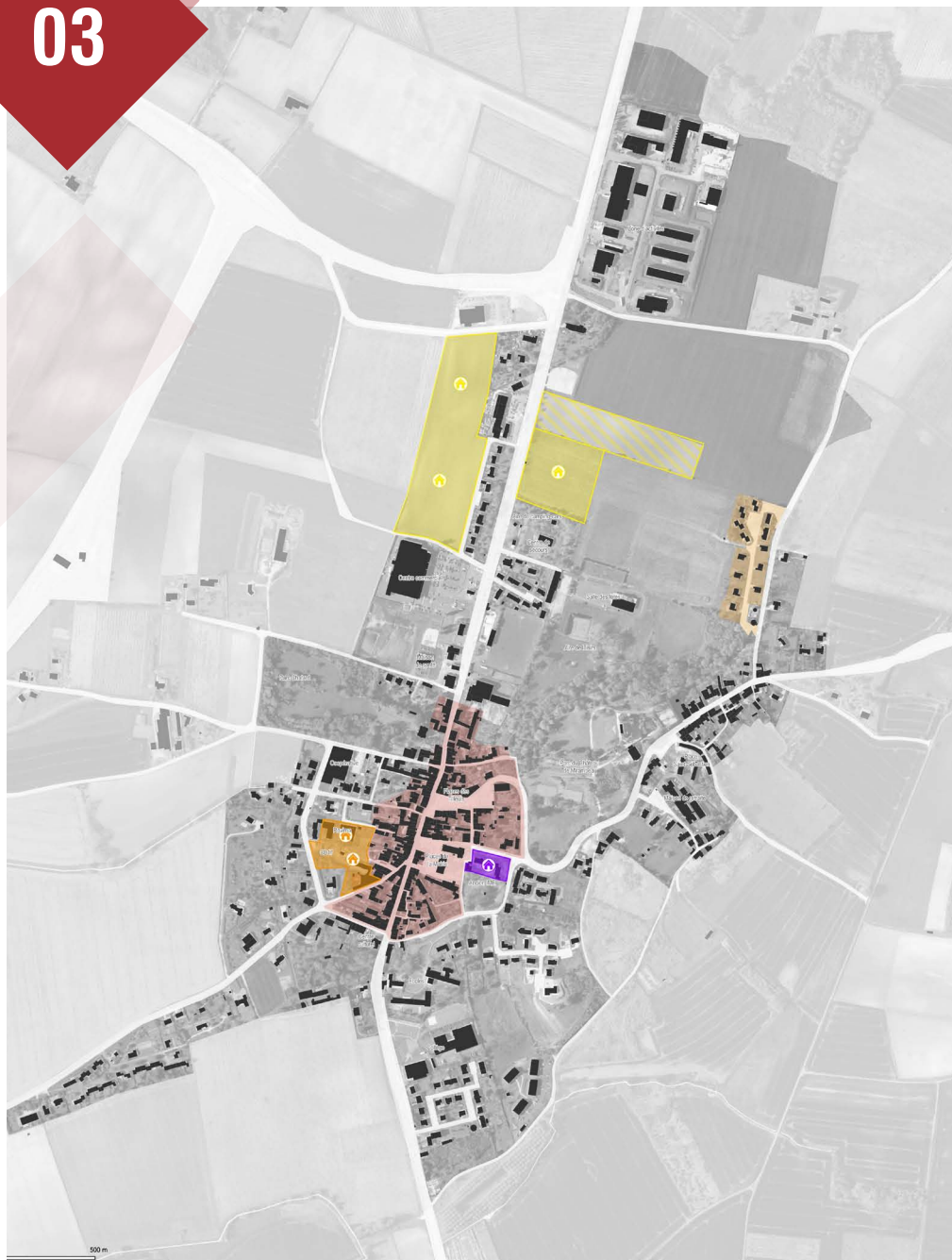


► Les objectifs poursuivis

- Impulser une dynamique de rénovation et réhabilitation du bâti dégradé dans le centre-bourg, notamment des logements vacants, participant ainsi à l'amélioration globale de la qualité urbaine de Mirambeau.
- Limiter l'étalement urbain, dans le cadre d'une diminution de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles, et le développement du bourg de Mirambeau vers le nord. Prioriser le renouvellement urbain, par l'utilisation du potentiel foncier identifié dans le centre-bourg, ainsi que la reconquête des logements vacants.
- Diversifier les formes d'habitat, en terme de taille et de typologie, afin de faciliter les parcours résidentiels sur la commune. Permettant d'offrir une offre complète de logements, adaptés aux différents profils de ménages (jeunes couples avec enfants, personnes âgées, personnes seules...).

► Les orientations

-  Prévoir un secteur d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans le centre-bourg (périmètre indicatif)
-  Développer une offre en logement diversifiés, en renouvellement urbain, sur un foncier mutable
-  Reconvertir l'ancien IME en résidence à destination des seniors
-  Développer les lotissements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine
-  Développer, de façon limitée, une nouvelle offre en logements au nord du bourg sur les secteurs d'extension urbaine
-  Anticiper la rétrocession de la cité des Bouyers à la commune



AXE 2 : COMMERCE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



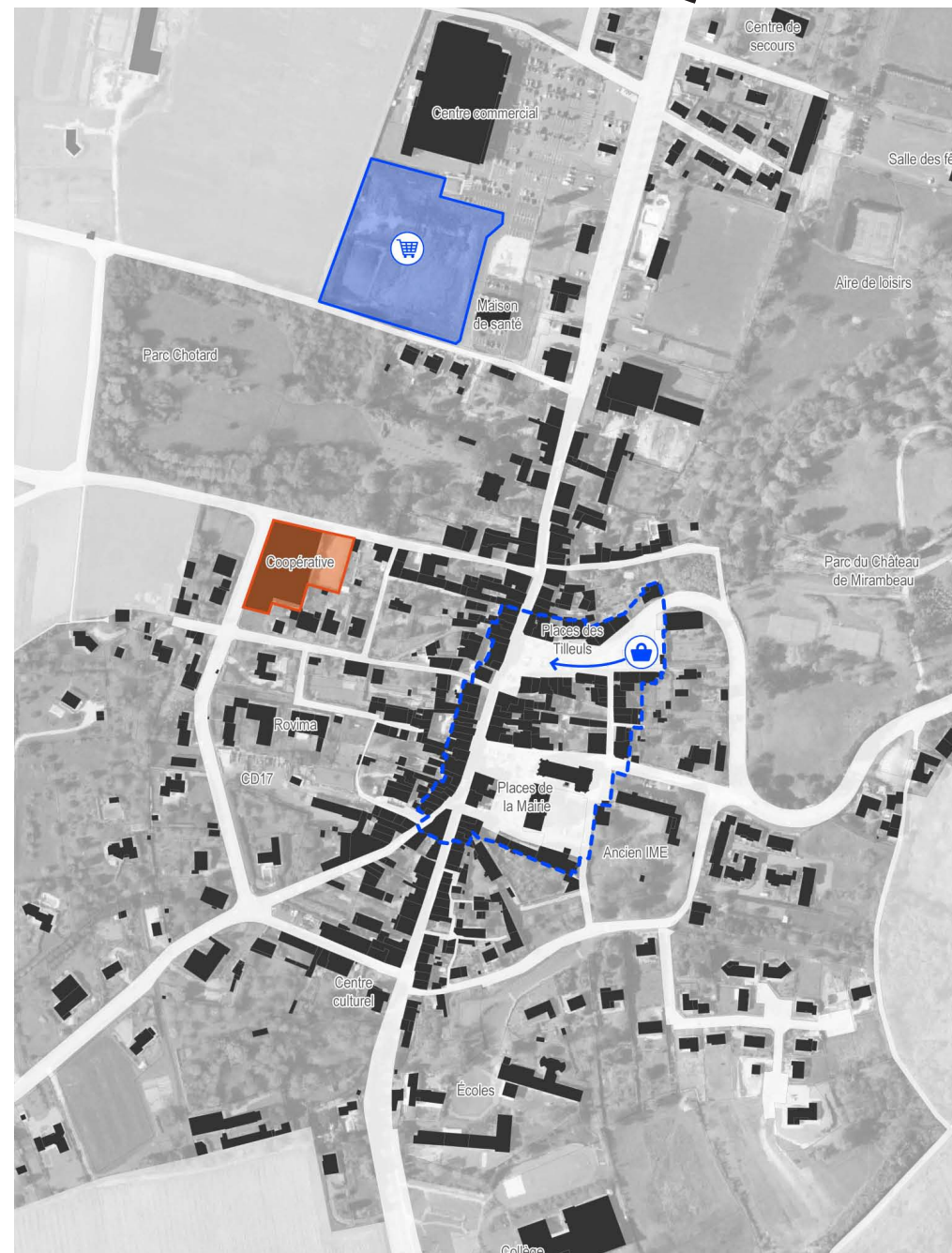
► Les objectifs poursuivis

- Maintenir une offre commerciale de proximité en centre-bourg en adéquation avec l'offre sur la zone commerciale. Le centre-bourg de Mirambeau ayant connu une perte progressive de sa vocation commerciale au profit de la zone commerciale située en entrée de bourg, plus fonctionnelle, l'objectif est de maintenir et de développer les commerces et services de proximité dans un secteur adapté du centre-bourg, autour des principales places qui bénéficient d'une offre suffisante en stationnement. La vitalité commerciale étant l'un des piliers majeur d'un centre-bourg dynamique. Cette dynamique doit cependant se faire en adéquation avec l'offre existante sur la zone commerciale.
- Identifier le foncier ou les locaux pouvant muter et/ou accueillir de nouveaux commerces ou équipements. Les activités économiques d'aujourd'hui n'étant pas obligatoirement pérennes, la commune doit anticiper d'éventuelles fermetures de cellules commerciales, et d'opportunités foncières, qui pourraient s'avérer être autant d'occasions de relocalisation et de redynamisation de l'activités commerciale en centre-bourg.
- Poursuivre le développement de la zone d'activités artisanale. Bien que ne participant pas directement à la revitalisation du centre-bourg, la zone d'activités artisanale engendre d'importants flux de travailleurs pouvant particulièrement bénéficier aux commerces de la commune.

► Les orientations

-  Maintenir une vocation commerciale, d'équipements et services publics dans le centre-bourg autour des places centrales d'un secteur limité sur l'avenue de la République
-  Réorganiser et valoriser le marché en prévoyant son déménagement sur la place des Tilleuls
-  Conforter la zone commerciale sur le secteur d'urbanisation résiduel
-  Développer la zone d'activité mais limiter les possibilités de création de surfaces commerciales
-  Anticiper l'avenir de la coopérative agricole

AXE 2 : COMMERCE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



AXE 3 : ESPACES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS



► Les objectifs poursuivis

- Rendre le centre-bourg attractif pour maintenir la population existante et attirer de nouveaux habitants. La requalification des espaces publics, doit participer à l'amélioration globale de la qualité de vie dans le centre-bourg de Mirambeau, et l'envie d'y habiter.
- Proposer des espaces publics agréables et arborés. Afin de rendre les espaces publics moins minéral, plus agréables, le centre-bourg de Mirambeau doit offrir des espaces et aménagements plus végétalisés, peu nombreux aujourd'hui.
- Améliorer l'image du centre-bourg et donner l'envie de s'y arrêter. La mise en valeur des espaces publics doit également participer à dynamiser l'activité commerciale du centre-bourg, offrant un cadre plus accueillant pour la clientèle, et donnant l'envie aux passants de s'y arrêter.

► Les orientations



Créer des « espaces de respiration » sur l'avenue de la République, par des démolitions ciblées de certains bâtiments dégradés



Réaménager la place des Tilleuls et du Marché, afin de les adapter à la baisse du trafic routier
Réaménagement de la place de la Mairie sur la partie basse



Créer un réseau d'espaces verts et parcs



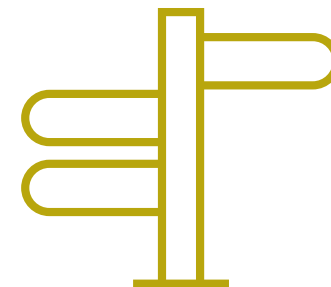
Valoriser les principales entrées dans le centre-bourg (fresques, végétalisation...)



Maintenir un secteur pour le développement ou la délocalisation d'équipements à proximité immédiate du centre-bourg

AXE 3 : ESPACES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS





► Les objectifs poursuivis

- Anticiper les conséquences de la déviation sur les flux en centre-bourg. La réalisation de la tranche 1 de la déviation de Mirambeau étant actée, les conséquences à venir de la diminution des flux dans le centre-bourg sont à prévoir, permettant d'une part une amélioration de la qualité de vie des habitants mais pouvant d'autre part diminuer le potentiel de clientèle des commerces.
- Relier les différentes polarités du bourg par des cheminements doux afin d'éviter l'avenue de la République. L'avenue de la République constitue le principal point noir du centre-bourg, limitant fortement les possibilités de se déplacer à pied ou en vélo sur cet axe du fait de son étroitesse et de sa dangerosité. Des solutions de contournement de cet axe sont donc à imaginer afin de relier les différentes polarités et quartier du bourg de Mirambeau.
- Améliorer l'offre en stationnement. Le manque de stationnements à destination des habitations mais également des commerces du centre-bourg est enjeu pour la revitalisation du centre-bourg, la voiture restant de loin le moyen de déplacement le plus utilisé. Des solutions doivent donc être trouvées pour améliorer l'offre existante, notamment en matière de signalétique, mais également pour compléter cette offre.
- Améliorer les conditions de circulation et de sécurité dans le centre-bourg. En lien avec, la diminution prévue du trafic, un développement des mobilités douces et une réorganisation sur le stationnement, une réflexion doit être proposée sur la circulation au sein du bourg ainsi que sur l'amélioration de la sécurité de certains secteurs de la voirie.

► Les orientations



Anticiper la réalisation de la déviation phase 1 sur les mobilités

Prévoir la phase 2 de la déviation dans un temps long, au-delà du plan guide

Réaliser un maillage complet de liaisons douces, permettant d'éviter l'avenue de la République, par des « voies de contournement », reliant les différentes polarités :



Requalifier certaines liaisons structurantes existantes



Créer de nouvelles liaisons structurantes



Améliorer la signalétique de certaines aires de stationnement



Créer ou organiser de nouvelles aires de stationnement

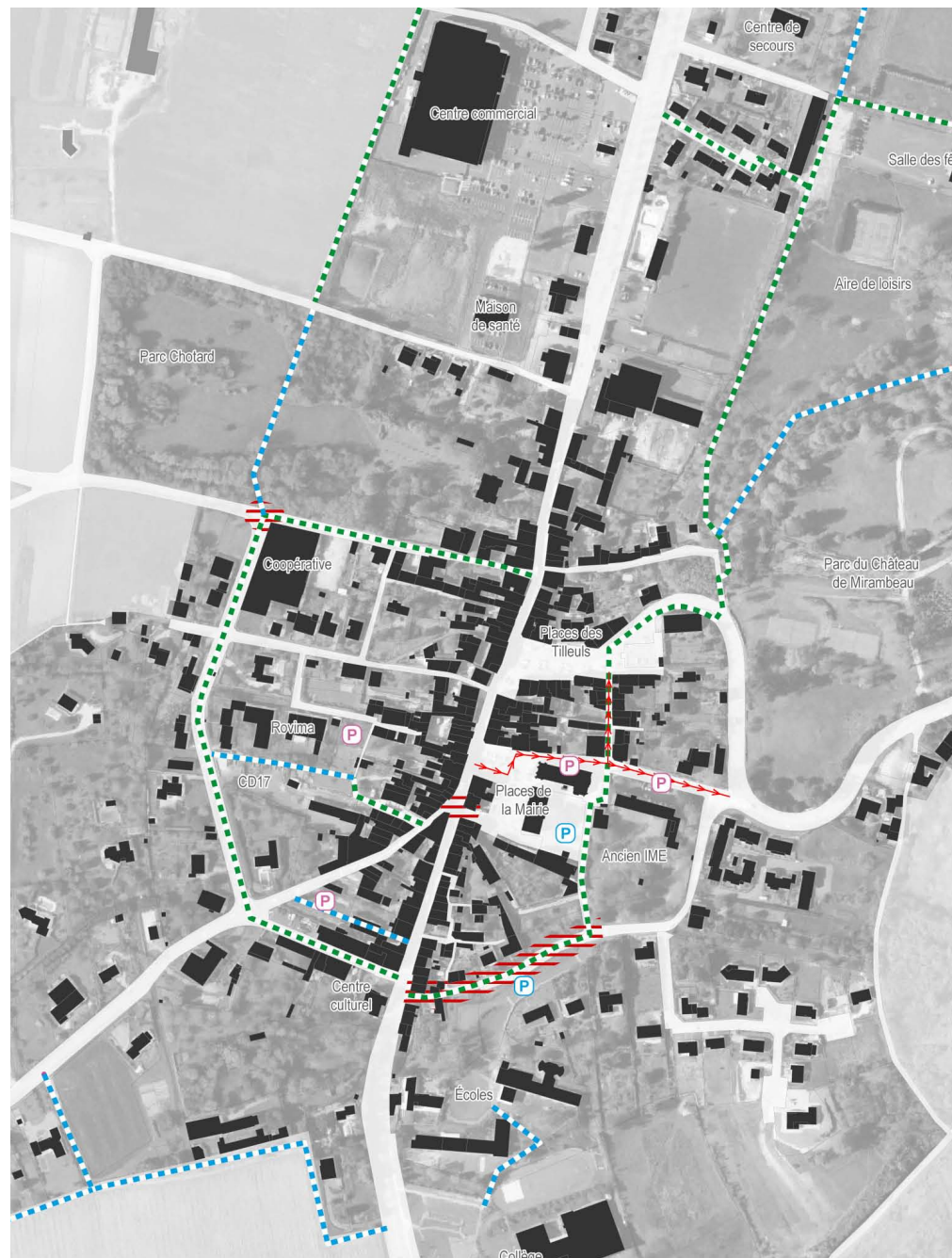


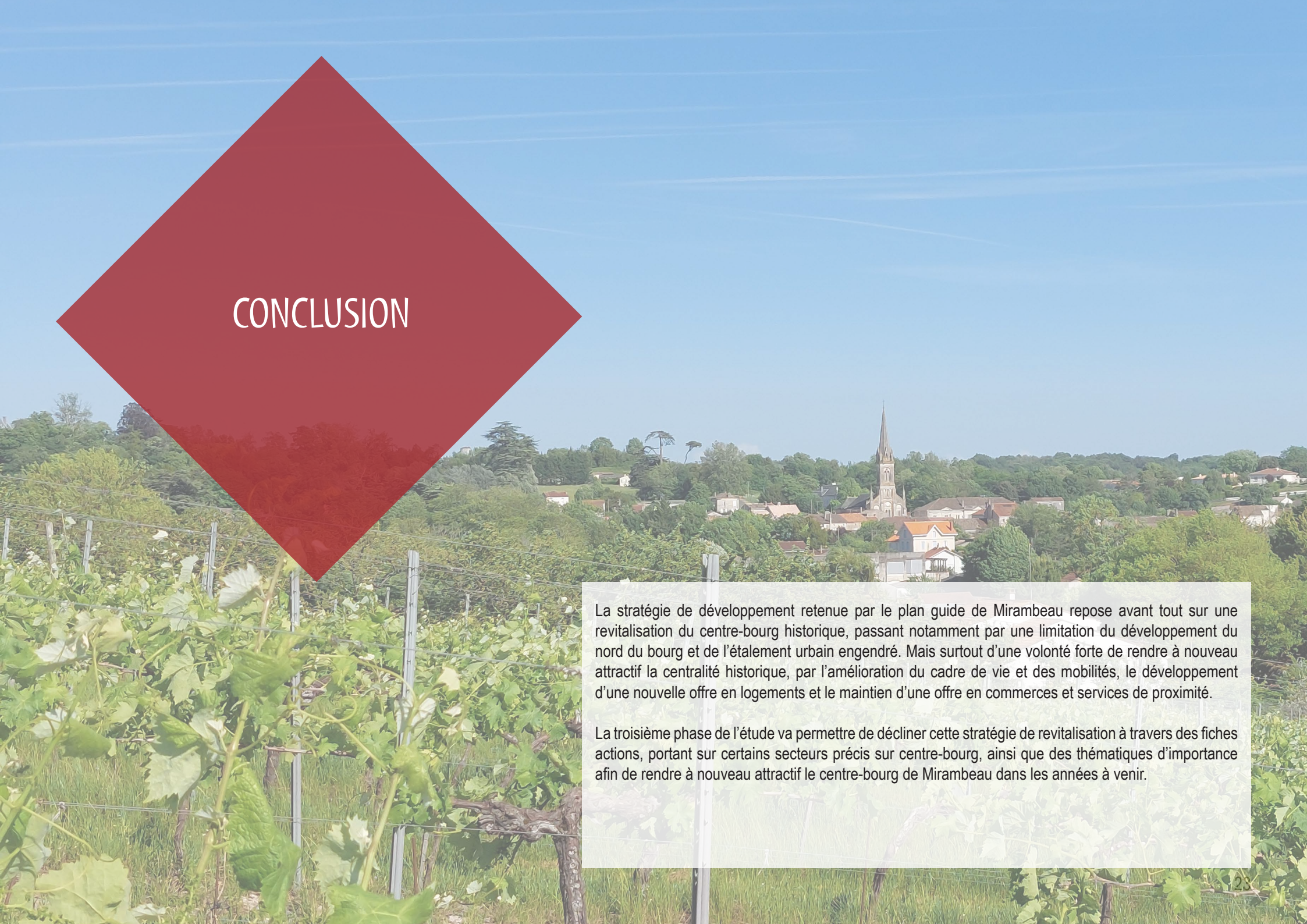
Revoir le sens de circulation de la rue des Récollets et de la rue des Écoles en lien avec le réaménagement de la place de l'Église



Sécuriser certains carrefours et axes de circulation

AXE 4 : MOBILITÉS





CONCLUSION

La stratégie de développement retenue par le plan guide de Mirambeau repose avant tout sur une revitalisation du centre-bourg historique, passant notamment par une limitation du développement du nord du bourg et de l'étalement urbain engendré. Mais surtout d'une volonté forte de rendre à nouveau attractif la centralité historique, par l'amélioration du cadre de vie et des mobilités, le développement d'une nouvelle offre en logements et le maintien d'une offre en commerces et services de proximité.

La troisième phase de l'étude va permettre de décliner cette stratégie de revitalisation à travers des fiches actions, portant sur certains secteurs précis sur centre-bourg, ainsi que des thématiques d'importance afin de rendre à nouveau attractif le centre-bourg de Mirambeau dans les années à venir.