

Commune de SAINT MARTIAL DE MIRAMBEAU

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 20.01.1986	Le 18.08.1987	Le 21.04.1988	Le 09.12.1988
Modification				Le 23.12.1999
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 24.02.2005	Le 17.07.2008		Le 14.05.2009

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : 14 mai 2009

Le Maire : Pierre Bossis

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
 16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
 Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Martial de Mirambeau

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils (les P.L.U) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Ce dernier a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et a été présenté lors d'une réunion publique.

Le P.A.D.D n'est pas opposable aux tiers pour l'exécution de travaux ou opérations de constructions. Cependant les documents opposables du P.L.U (règlement et plan de zonage) sont élaborés en cohérence avec lui, afin de répondre aux objectifs qu'il énonce.

Les orientations générales énoncées sont justifiées dans le rapport de présentation.

L'articulation avec les différents documents du P.L.U y est également présentée.

Introduction

Saint Martial de Mirambeau, commune rurale de 237 habitants du sud de la Charente-Maritime, située dans le canton de Mirambeau, disposait jusqu'à présent d'un Plan d'Occupation des Sols ancien, élaboré en 1988. Implantée dans un secteur en pleine mutation démographique et économique liée à la proximité de la région bordelaise, la commune abrite sur son territoire l'échangeur de l'A10 qui constitue la porte d'entrée du « pays » de Mirambeau, de la Saintonge boisée et de l'estuaire de la Gironde, secteurs de forte potentialité touristique au cadre de vie exceptionnel.

La commune doit donc répondre à un double enjeu situé à un échelon communal et intercommunal :

- **Celui de maintenir une offre raisonnée de terrains à bâtir et de logements dimensionnée à l'échelle de la commune et de ses équipements, tout en préservant son cadre de vie exceptionnel.**
- **Celui de permettre le développement économique du canton de Mirambeau par l'aménagement d'une zone d'activité située à la sortie de l'échangeur de l'A10.**

C'est pourquoi la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme qui devient un Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil Municipal du 24 février 2005).

L'élaboration du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement à travers l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

Les orientations du PADD se traduisent à travers les grands objectifs suivants :

1 / LES ORIENTATIONS À L'ECHELLE DE LA COMMUNE

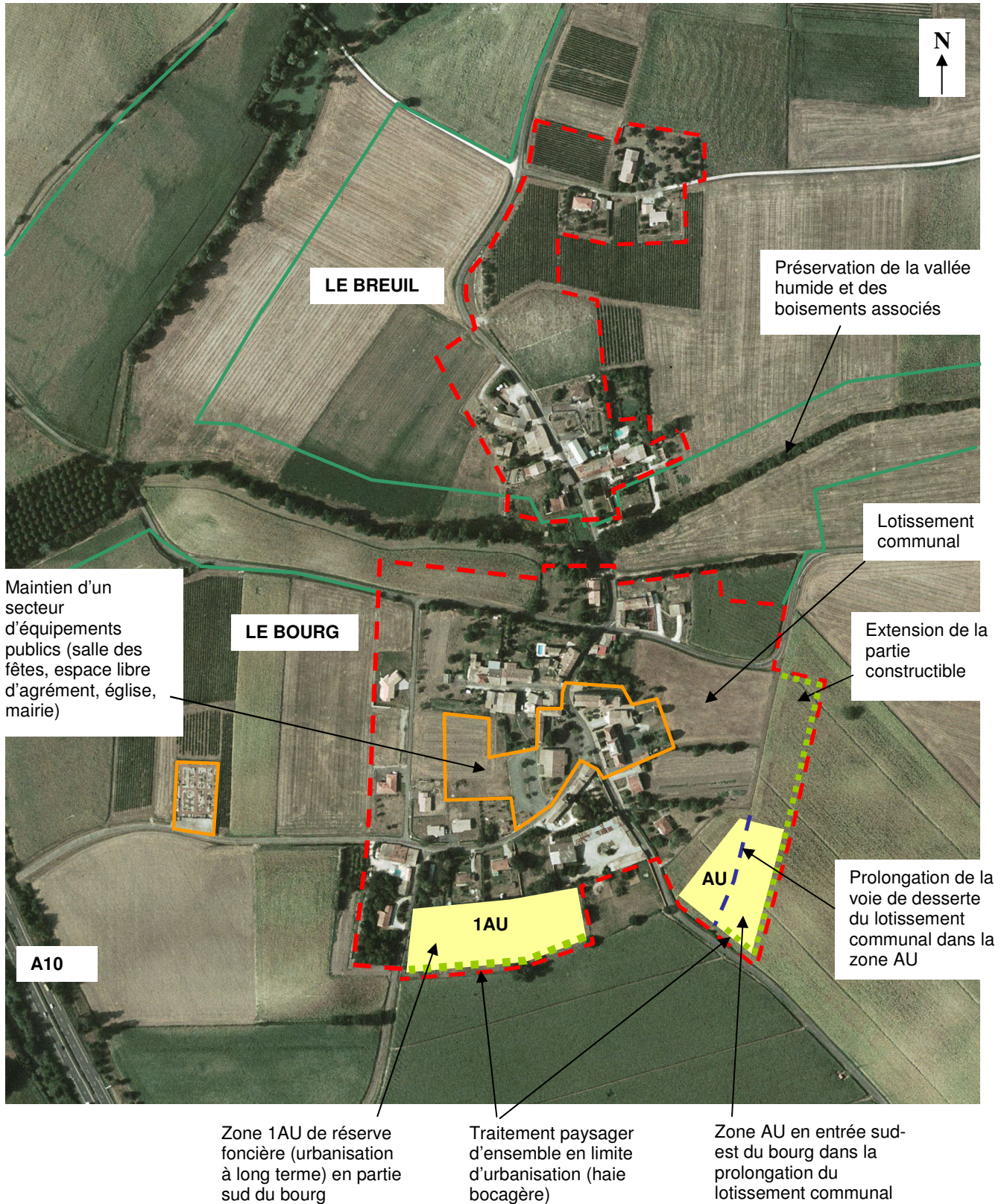
- 1.1. Maintenir une capacité d'accueil de terrains à bâtir et de logements dimensionnée à l'échelle de la commune et de ses équipements.**
- 1.2. Maintenir les équipements publics et les activités économiques de la commune**
- 1.3. Préserver le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune**

2/ LES ORIENTATIONS À UNE ECHELLE INTERCOMMUNALE : permettre le développement économique du canton de Mirambeau

1/ LES ORIENTATIONS À L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Les orientations générales autour du bourg

 Limite de la zone urbanisable



1.1. Maintenir une capacité d'accueil de terrains à bâtir et de logements dimensionnée à l'échelle de la commune et de ses équipements

PLANIFICATION URBAINE

☛ Conforter en priorité le bourg de Saint Martial de Mirambeau

Le développement urbain de la commune passe prioritairement par la confortation du secteur aggloméré du bourg afin d'optimiser les équipements publics existants (mairie, réseaux).
Il s'agit également de créer un réel bourg autour de l'église.

La confortation de la partie Est du bourg :

- La commune entend rentabiliser les investissements qu'elle a réalisés dans le cadre de la viabilisation de son lotissement communal et souhaite permettre l'urbanisation d'un second front bâti à l'Est du chemin rural.
- Le PLU prévoit la prolongation du chemin rural dans la zone AU jusqu'à la RD 254, permettant de recréer une ceinture autour du bourg.
- Une zone AU est délimitée en entrée sud-est du bourg de part et d'autre de cette future voie. Cette zone AU permet de conforter un secteur qui ne présente pas de contrainte particulière à l'urbanisation. Le PLU impose la plantation de haies bocagères en limite d'urbanisation.

La confortation de la partie Sud du bourg :

Le PLU délimite une zone AU de réserve foncière (zone 1AU ouverte à l'urbanisation après modification du PLU) en partie sud du bourg, sur des terrains situés en continuité du bourg et ne présentant pas de problème particulier à l'urbanisation.

☛ Prendre en compte les nuisances sonores liées à l'autoroute A10

Le PLU limite les terrains urbanisables côté autoroute A10 afin de prendre en compte les nuisances sonores.

☛ Conforter les hameaux isolés

La commune souhaite permettre le confortement ponctuel des hameaux isolés.

Le POS identifiait déjà des secteurs constructibles (classés en zone NB).

Les principaux hameaux font l'objet de capacités réduites de construction (du nord au sud) :

- Hameaux de Bouit et Chez Brunet : Confortement de parties interstitielles entre les hameaux, et de terrains situés au sud et au nord de la voie communale n°19 par la création d'une zone constructible (patrimoine bâti de qualité).
- Les Tonnelles : Maintien et réduction d'une ancienne zone constructible (proximité de bâtiments d'élevage).
- Chez Viaud : Extension de la zone constructible en partie sud.
- Hameau de La Barillauderie : confortement de l'entrée Ouest (terrains en pente et problématique d'entrée de village) par extension d'une ancienne zone constructible.
- Moulin de Bergis : maintien de la zone constructible
- Loirat : Légère extension de la zone constructible en partie ouest.

POLITIQUE DE RESERVE FONCIERE

☛ Instituer le Droit de Préemption urbain afin de favoriser une politique de réserve foncière

La commune souhaite reconduire son Droit de Préemption Urbain afin de faciliter les projets d'équipements publics dans les zones U et AU.

1.2. Maintenir les équipements publics et les activités économiques de la commune

EQUIPEMENTS PUBLICS

☛ Réaliser un schéma communal d'assainissement

La commune doit réaliser son schéma d'assainissement communal afin d'identifier les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement autonome.

☛ Maintenir un secteur permettant de conforter les équipements publics au cœur du bourg

Le PLU identifie un secteur à vocation d'équipements publics et collectifs au cœur du bourg qui englobe les principaux équipements (mairie, église, salle de réunion, salle des fêtes) ainsi qu'un terrain libre qui pourra permettre l'aménagement d'une zone d'agrément ou l'implantation d'un équipement futur.

COMMERCE ET ARTISANAT

☛ Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial et artisanal communal

Le PLU permet le maintien et la reconversion des quelques activités artisanales et de service présentes sur la commune.

La réglementation des zones à vocation résidentielle permettra d'autoriser les implantations nouvelles d'activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat des sites.

ACTIVITE AGRICOLE

☛ Maintenir l'activité agricole

Le PLU entend préserver les exploitations agricoles de la commune et favoriser le cas échéant des installations nouvelles.

Les terres agricoles de la commune sont préservées et classées en zone A ou en zone naturelle.

Les exploitations agricoles pérennes sont classées en zone agricole par le PLU (zone A), à l'exception de celles incérées dans le bourg (leur confortation est possible sous réserve du respect des règles de réciprocité en vigueur).

Les changements de destination sont autorisés pour les exploitations agricoles qui comprennent un bâti de qualité (maisons charentaises), afin d'assurer le maintien de ce patrimoine bâti et de faciliter les reconversions en cas de cessation d'activité. Ces changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

1.3. Préserver et gérer le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

☛ Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune

La commune souhaite préserver la grande qualité de son patrimoine bâti (bâti ancien en général). Le PLU y contribue à travers l'élaboration de règles spécifiques permettant la gestion de ce patrimoine.

☛ Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une meilleure intégration paysagère

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU tentera de gérer les opérations de construction neuve en agissant de manière prioritaire sur les éléments ayant un impact visible comme par exemple ; les couleurs d'enduit, le traitement des abords des constructions et la clôture...

La plantation de haies bocagères mixtes est imposée en limite d'urbanisation des zones AU. Ces haies permettent une meilleure intégration des constructions neuves et la création d'une zone tampon avec les terres agricoles.

☛ Instituer un régime déclaratif pour les clôtures sur l'ensemble du territoire communal

La commune institue un régime déclaratif obligatoire pour la construction des clôtures non agricoles (délibération du Conseil Municipal), compte de l'impact que peuvent avoir les clôtures sur les espaces publics et la préservation des bourgs anciens.

☛ Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

Certains ensemble bâtis se distinguent par une valeur patrimoniale remarquable (demeures, moulins...) qui font l'objet d'une identification et d'une protection particulière au titre de la loi Paysage (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

On dénombre les éléments suivants :

- Relais de chasse de la Bertonnière,
- Ensemble bâti de Beau-séjour
- Moulin de Bergis
- Moulin des Terriers
- Moulin de La Garde
- Moulin de Chanterenne.

Les autres éléments remarquables sont communaux ou situés dans la servitude de protection de l'église.

☛ **Instituer le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal**

Afin de garantir une meilleure préservation du patrimoine historique, la commune souhaite instituer **le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (délibération du Conseil Municipal)**.

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER/ BOISEMENTS

☛ **Préserver les boisements de la commune**

La commune souhaite assurer la protection des massifs boisés et éléments boisés isolés (haies, arbres isolés) par des mesures réglementaires appropriées (Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, identification par le PLU en application de la loi Paysage / article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

Les Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) interdisent les défrichements et soumettent les grandes coupes à autorisation préalable. L'ensemble des boisements de la commune a été étudié et comparé par rapport au POS.

☛ **Préserver les rivières et vallées humides**

Le PLU identifie les vallées humides et les ruisseaux du Ferrat et de la Molle par une classification en zone naturelle de protection stricte (Np).

☛ **Préserver les paysages sensibles**

Le promontoire de Moulin de Bergis est préservé en zone agricole inconstructible (Ap) afin de préserver la vue sur ce site d'un grand intérêt paysager.

2/ LES ORIENTATIONS À UNE ECHELLE INTERCOMMUNALE : permettre le développement économique du canton de Mirambeau

La commune souhaite maintenir et développer une zone d'activités future à vocation intercommunale, située entre la sortie de l'échangeur de l'autoroute A10 et la zone d'activités de Mirambeau.

Cette zone, classée AUx et 1AUx, a comme objet de permettre l'accueil d'entreprises économiques afin d'endiguer le déclin économique du secteur de Mirambeau et de profiter de la situation stratégique à proximité de l'échangeur de l'A10.

Cette zone pourrait permettre à la CdC de la Haute Saintonge de réaliser des réserves foncières, puis d'aménager une zone d'activité communautaire dans la continuité de la zone d'activités de Mirambeau.

La zone est située en bordure de la RD 730, axe classé à grande circulation soumis à l'application de l'article L.111-1 4° (retrait de construction de 75 mètres imposé de part et d'autre de l'axe de la voie, ou dérogation après étude d'incidence).

Les terrains correspondent à un talus qui surplombe la RD 730 (terrains en pente situés en partie haute de la commune). La vulnérabilité paysagère y est donc forte.