

Communauté de communes du HAUT-POITOU



Commune de MIREBEAU



Département de la VIENNE

REVISION ALLEGEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MIREBEAU

1.1. NOTICE DE PRESENTATION



Plan Local d'Urbanisme approuvé le
27 octobre 2006
Modification n°1 approuvée le 2 juin
2010
Modification n°2, révisions allégées
n°1, 2 et 3 approuvées le 9 mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
d'approbation de la **révision allégée**
n°4 du Plan Local d'Urbanisme du

Le Président
Benoît PRINÇAY

Communauté de communes du Haut-Poitou
10 avenue de l'Europe
86170 Neuville-de-Poitou

Commune de Mirebeau
1 place de la République
86110 MIREBEAU

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LE PROJET	5
1.1. La procédure de révision allégée : justifications de la procédure	6
1.2. Le programme et le site	7
1.3. Le transfert du collège	13
1.4. Le contexte règlementaire de la révision allégée n°4 : le SCOT du Seuil du Poitou	18
1.5. Les disponibilités foncières en périphérie du centre	21
1.6. Le projet de révision allégée n°4	23
- le règlement graphique	
- le règlement écrit	
- les orientations d'aménagement et de programmation	
1.7. Le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) approuvé en 2008	25
2. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	26
2.1. Un projet d'intérêt départemental et communautaire	27
2.2. Une zone spécifique Ue est créée pour le projet	28
2.3. Des Orientations d'aménagement et de programmation réalisées pour prendre en compte la sécurité et l'environnement	30

INTRODUCTION

La commune de Mirebeau est située dans la région Nouvelle-Aquitaine, le département de la Vienne, l'arrondissement de Poitiers et dans la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Elle s'étend sur 1 384 ha. Elle appartient à l'unité paysagère des plaines de Neuville à Thouars. C'est un paysage de grands horizons et de vastes parcelles. Mirebeau appartient à la région du tuffeau.

Le bourg est situé sur le front de la cuesta du turonien du Mirebalais qui court de Mirebeau à Vendeuivre. Il est visible de loin depuis la plaine ouverte à l'ouest, assez rapidement après avoir passé le bourg d'Airvault situé à un peu plus de vingt kilomètres (D725). Par l'est, du côté du revers de la cuesta, le bourg apparaît ponctuellement juste avant l'arrivée dans le bourg, dans les ouvertures permises par la végétation et le relief du plateau.

La population est de 2 218 habitants en 2017. Elle est relativement stable. Depuis le recensement de 1968, elle a évolué entre 2 142 et 2 379 habitants. Le parc des résidences principales est stable depuis le recensement de 2007, entre 950 et 960 logements. Les logements vacants ont en revanche augmenté. Ils sont 189 en 2017.

Dans le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020, Mirebeau est un pôle d'équilibre de deuxième niveau. La commune est aussi identifiée comme une des centralités historiques du territoire qui est touchée par une perte de vitalité.

La commune de Mirebeau a engagé en 2020 les démarches pour revoir son Plan Local d'Urbanisme avec une révision allégée pour permettre la réalisation d'un pôle d'équipements publics d'intérêt communautaire et départemental. A travers cette réalisation, elle souhaite renforcer son attractivité et son rôle de pôle d'équilibre dans le territoire du Seuil du Poitou.

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées, avant la tenue de l'enquête publique.

1. LE PROJET

1.1. La procédure de révision allégée : justifications de la procédure

Article L.153-34 du code de l'urbanisme : « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 27 octobre 2006. Il a été modifié en 2010 et en 2012, par deux modifications et trois révisions simplifiées. La présente révision allégée a pour objet de permettre un projet d'équipements publics sur une nouvelle zone urbaine.

Article L.153-34°. Le projet de classement en zone urbaine par la présente procédure ne porte pas atteinte aux orientations définies par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU**. Il participe à la mise en œuvre du PADD qui prévoit parmi ses grandes orientations de :

- Maintenir la population par la qualité des équipements et du cadre de vie ;
- Préparer et favoriser l'accueil de nouveaux habitants, notamment de favoriser les structures d'accueil de la petite enfance.

La zone urbaine créée comprendra un collège, un gymnase, et un complexe regroupant des équipements communautaires.

Le projet ne s'oppose pas au PADD qui développe par ailleurs parmi ses axes principaux du développement durable, la préservation du site et de l'image de Mirebeau, des perspectives sur la ville ancienne, son patrimoine architectural urbain et paysager. Le site retenu est déjà en partie anthropisé, et situé entre les espaces habités et des équipements sportifs. Le projet n'ouvre pas un nouveau front bâti dans l'espace rural.

Article L.153-34-1°. La révision allégée a pour objet de réduire une zone naturelle NL par un classement en zone Ue :

- La zone NL est destinée à l'accueil d'équipements et activités culturels, de loisirs, de sports et de tourisme de plein air ;
- La zone Ue créée à l'occasion de la présente procédure, est destinée à l'accueil de certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article L.153-34-2°. La modification du plan de zonage comprend aussi la suppression d'une haie initialement à préserver. Elle est supprimée car elle n'existe plus sur les parcelles n°28 et 29.

La procédure, conforme à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, peut donc être engagée dans le cadre d'une révision allégée, avec l'association de l'Etat, de la Communauté de communes du Haut-Poitou et des personnes publiques associées, lors d'un examen conjoint du projet.

1.2. Le programme et le site

La révision allégée a pour objet de construire un collège, un gymnase, et un complexe regroupant des équipements communautaires.

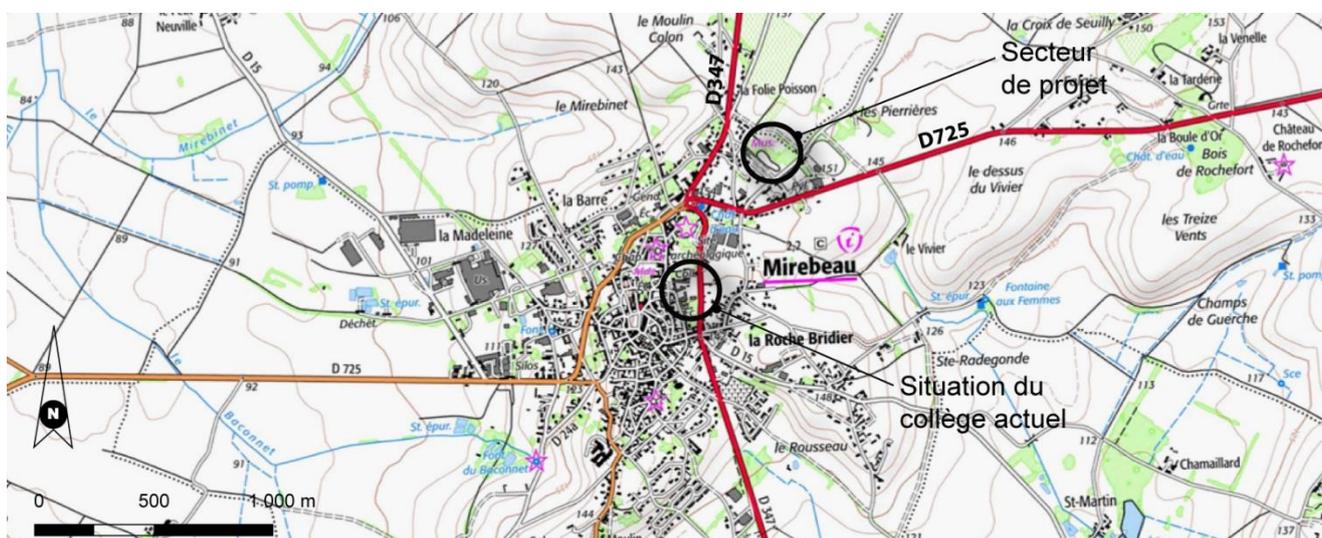
Le programme envisagé est plus précisément le suivant :

- Un collège d'environ 5 000 m² pour 400 élèves, avec une cour de récréation de 1 200 m², un plateau sportif de 1 000 m², 2 logements de fonction de 260 m² ;
- Un gymnase de 1 300 m² environ ;
- Un complexe d'accueil de loisirs d'environ 1 000 m², avec un Accueil de loisirs municipal (ALM), un Réseau d'assistantes maternelles itinérantes, un Lieu d'accueil enfants parents itinérants.

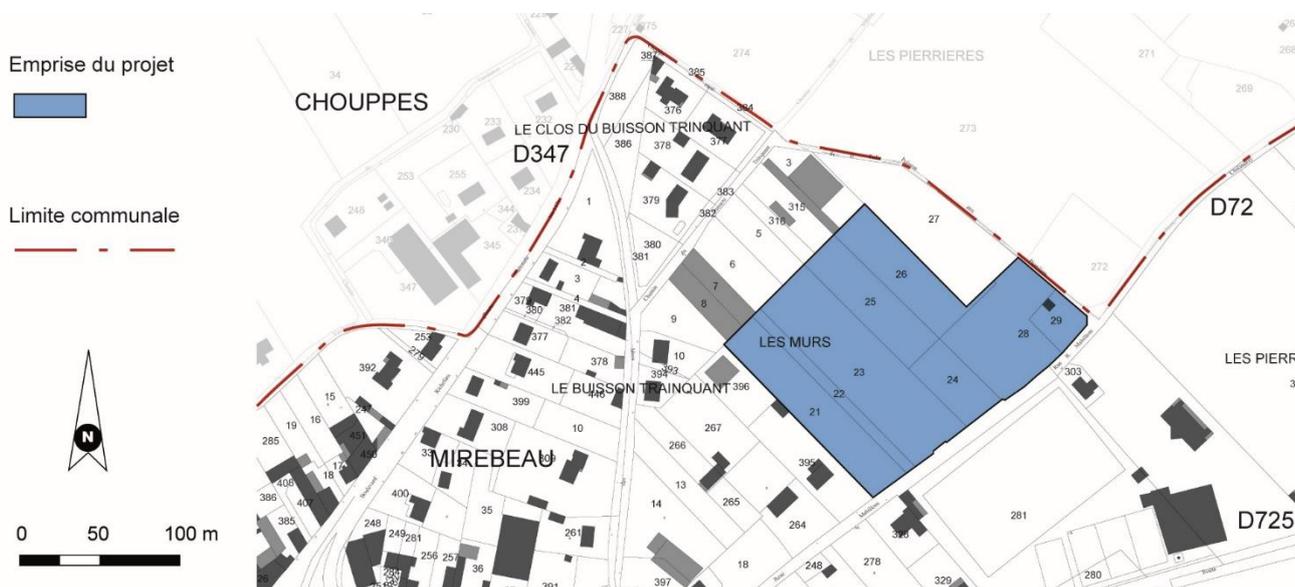
Les terrains du projet appartiennent à la Communauté de communes du Haut-Poitou.

Les équipements communautaires sont actuellement éclatés sur plusieurs communes (Mirebeau, Chouppes, Le Rochereau, Vouzailles). Ces équipements sont destinés à être regroupés avec le collège au nord-est du bourg, entre les routes départementales 347 (Angers-Poitiers via Saumur et Loudun) et 725 (Bressuire-Châtelleraut via Airvault et Mirebeau). Ils seront desservis par la route départementale 72, en face du stade et des équipements sportifs. Ils seront aussi proches du musée du Haut-Poitou consacré aux traditions artisanales et agricoles.

Le futur établissement doit s'implanter à Mirebeau car il y est prévu par la Carte scolaire. Les établissements de Lençloître, de Neuville et de Saint-Jean-de-Sauves ont une carte scolaire différente, et ils ne sont pas en capacité de recevoir les 350 élèves du collège G. DAVID.



Fond de carte : Géoportail IGN



Fond de carte : Cadastre

LE SITE



1



2



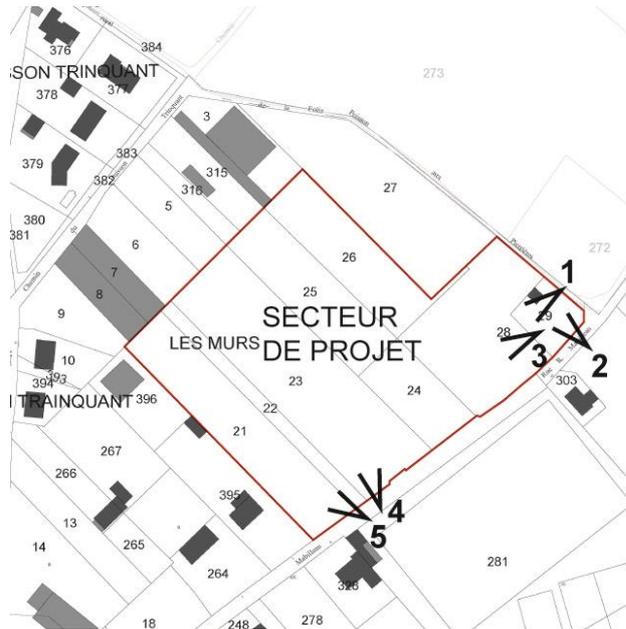
3



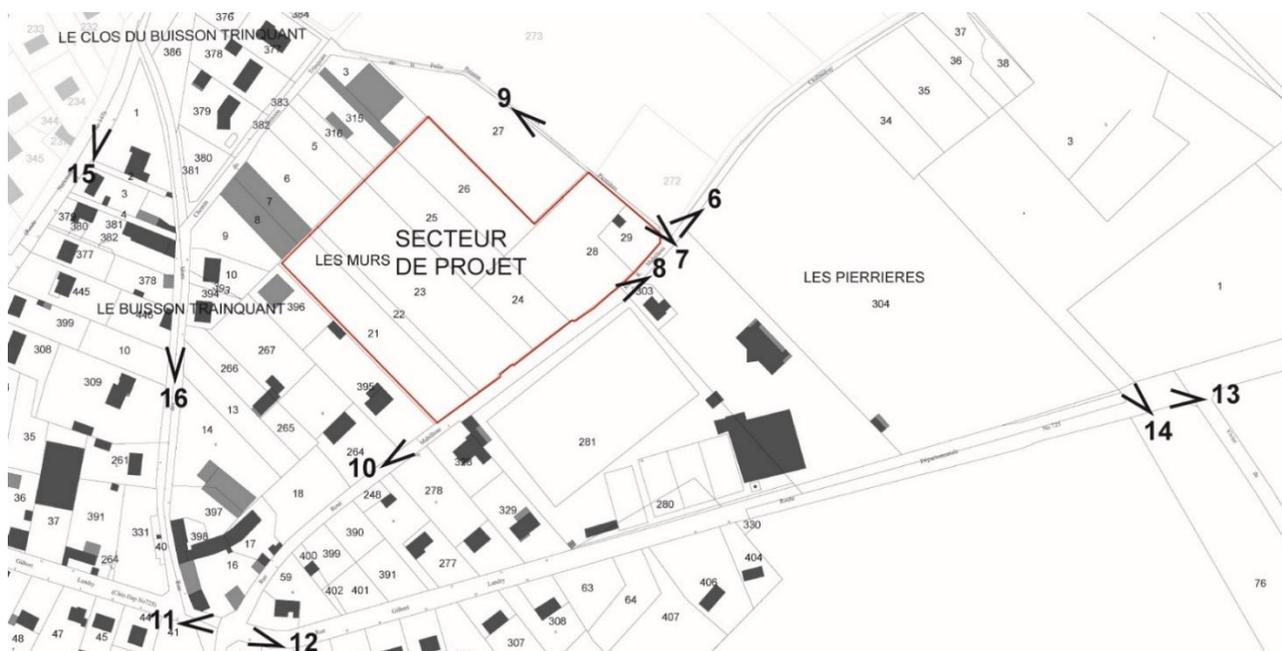
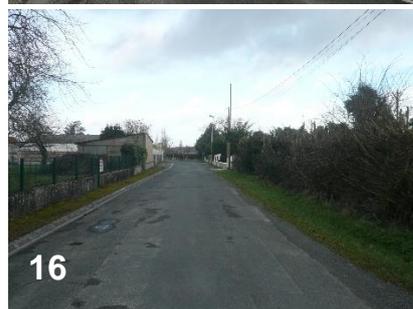
4



5



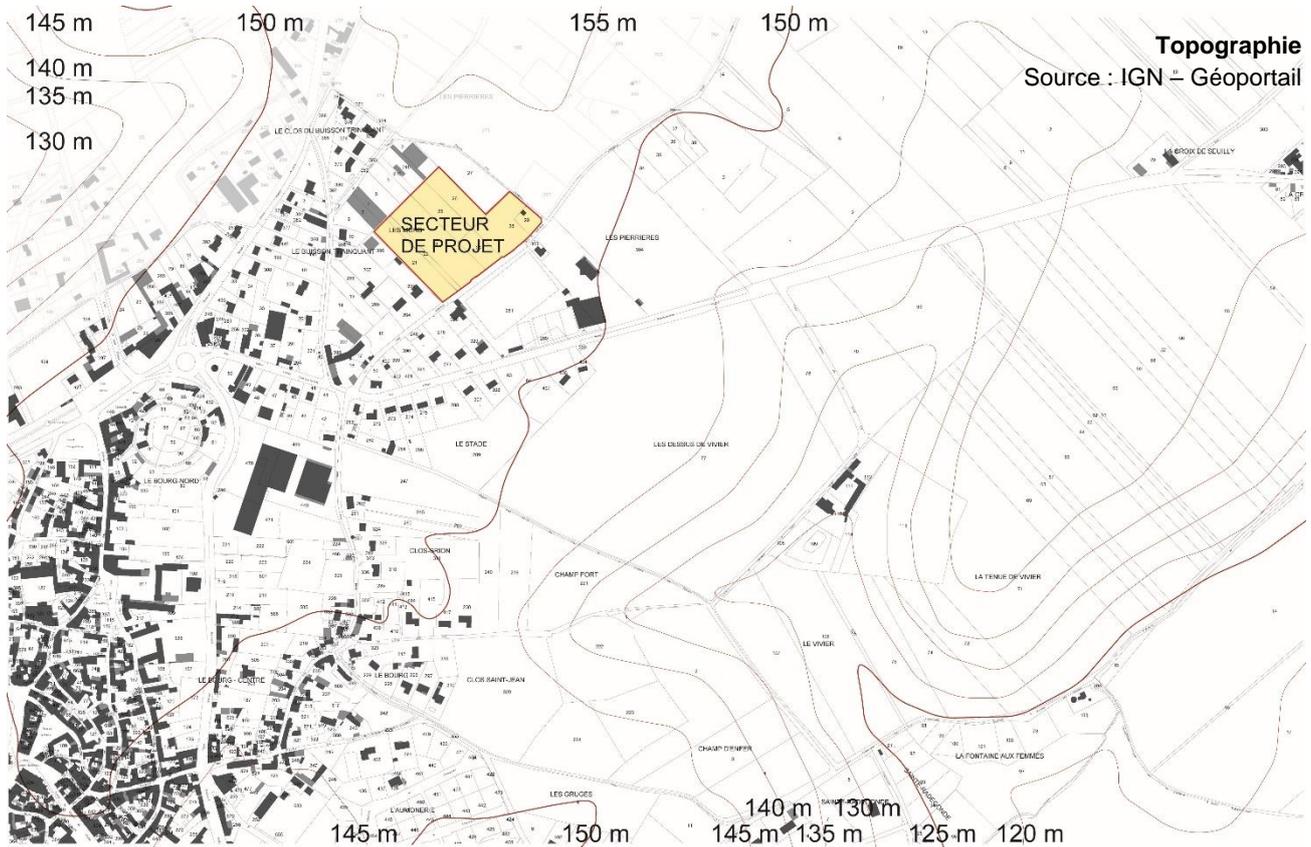
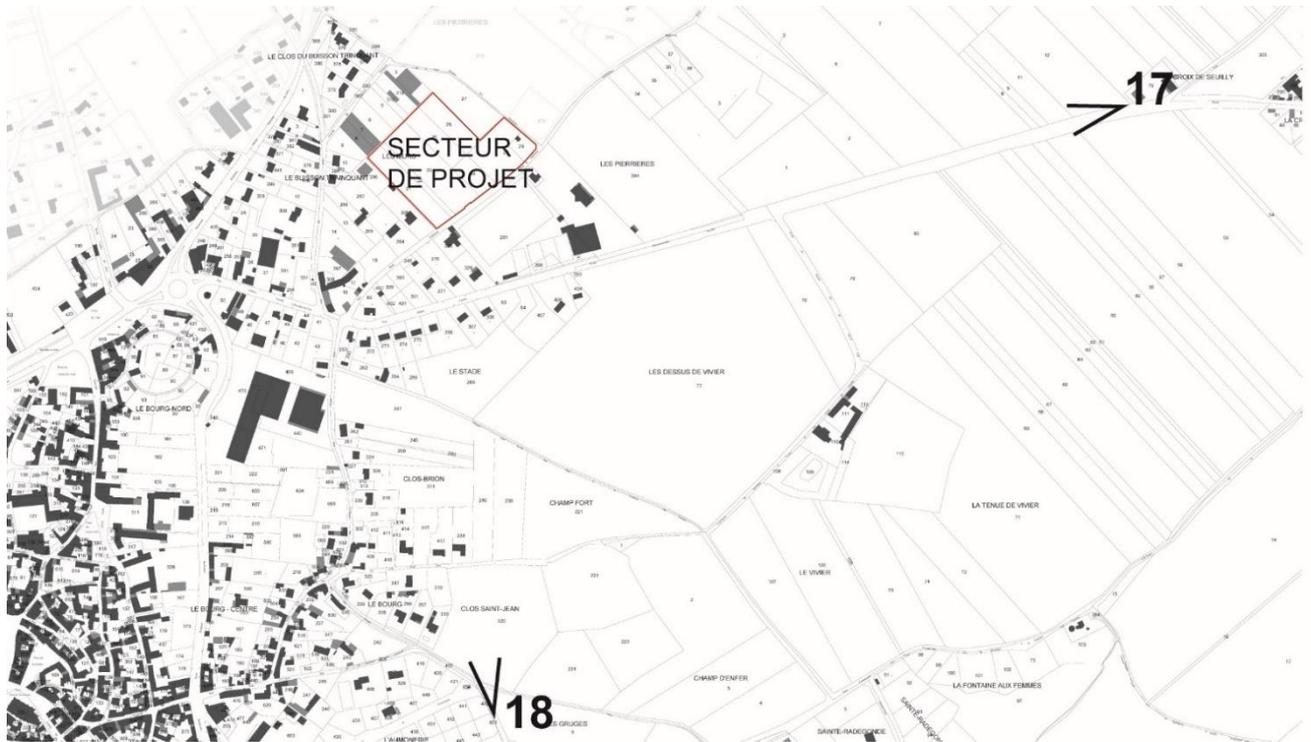
LES ACCES

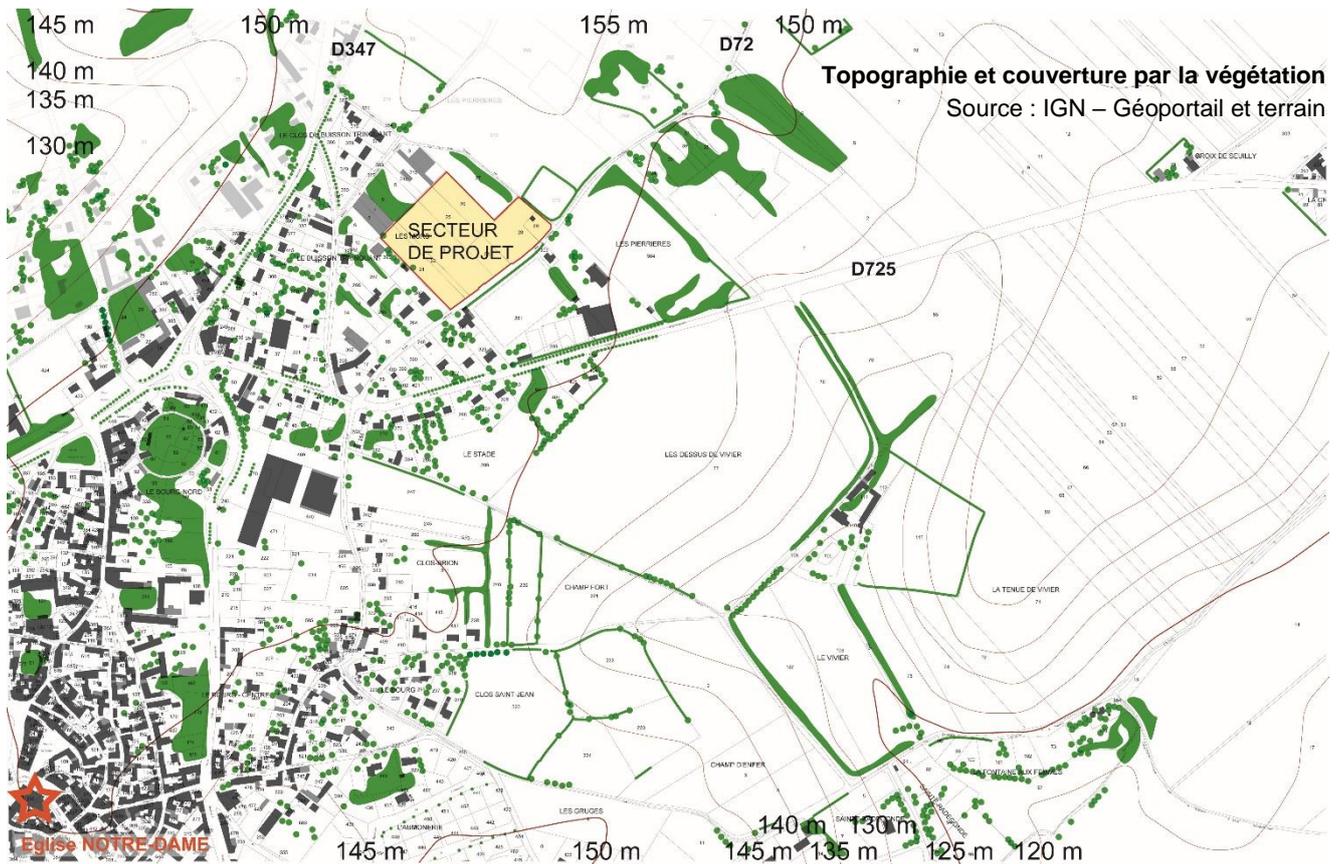


LES VUES DEPUIS LA PERIPHERIE



Situation du projet en arrière-plan





D725- Est : le clocher de l'église Notre-Dame est visible au sud-ouest et constitue un point d'appel, mais sans interférence avec le site du projet qui est au nord-ouest.



D725 - Entrée de bourg est : la végétation autour des équipements sportifs créé un premier plan. Le projet se situe en arrière-plan.



D72- Est : la végétation intègre les marges de la ville. Des éléments verticaux ponctuels et de grande hauteur apparaissent en arrière-plan : antenne de télécommunication au stade, château d'eau, clocher de l'église Notre-Dame.



Les haies, les arbres et des murets de pierre créent plusieurs premiers plans avant d'arriver sur le site.

Le secteur est situé à l'intérieur des marges boisées du bourg et dans une partie plane entre les courbes de niveau de 150 mètres (est - ouest - sud) et 155 mètres (nord) :

- Photo 17 (page 10) : les bois occultent le site qui est en arrière-plan, dont la haie du stade et des bois occupant une ancienne carrière à l'est, et la topographie relativement plane ne crée pas de visibilité sur le site. Selon la hauteur du bâtiment, un aperçu sera possible ;
- Photo 18 (page 10) : des haies et boisements recoupent la vue en plusieurs plans. Le site est en arrière-plan, non visible depuis la marge sud-est du bourg

L'intégration du projet est potentiellement plus sensible en partie est, où l'espace est ouvert de part et d'autre de la D725 et de la D72. C'est sur cette marge que sont situés les enjeux d'intégration paysagère, mais les bois préexistants dissimulent le site du projet.

Pour l'usager de la D725 venant de l'est, la vue éventuelle sur les futurs bâtiments sera désaxée par rapport à la vue sur le centre de Mirebeau et ce centre est peu visible. Seul le clocher de l'église Notre-Dame est visible au sud-ouest et constitue un point d'appel, mais sans interférence avec le site du projet.

Pour l'usager de la D72 venant de l'est, voie de desserte du projet, la vue éventuelle sur les futurs bâtiments sera plus dans l'axe du centre de Mirebeau. Le clocher de l'église Notre-Dame est visible sur une section de la route mais le premier plan boisé dissimulera pour l'essentiel les futurs bâtiments.

Le secteur est couvert par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Mirebeau. Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine a été associé lors de l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées. Un avis conforme sera donné par l'Architecte des Bâtiments de France sur le permis de construire.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) approuvé en 2008 limite la hauteur des bâtiments à 9 mètres pour les programmes particuliers (équipements, commerces, activités). Ces hauteurs sont mesurées à l'égout des toitures ou de l'acrotère pour les terrasses.

Compte tenu du contexte caractérisé par la végétation des marges de la ville qui crée un premier plan végétal, la hauteur limitée des constructions par le Site Patrimonial Remarquable et l'association de l'ABF au projet par un avis conforme, l'intégration paysagère du projet pourra être assurée. Une bande plantée à l'est du site est néanmoins à réaliser pour accompagner les futures constructions.

Document Département de la VIENNE

Le Département de la Vienne a défini son « Plan Collèges », dans lequel a été actée la restructuration du collège Georges David.

Après consultation, une étude de faisabilité a été attribuée, en avril 2018, à un groupement local, qui a eu pour objectif de déterminer le scénario préférable pour le site de Mirebeau.

Le collège de Mirebeau est aujourd'hui le résultat d'une série de campagnes de constructions qui s'échelonnent sur un siècle à partir du bâtiment Initial. Le diagnostic du bâti montre que plusieurs bâtiments sont aujourd'hui difficiles à réhabiliter ou à remettre à niveau.

Premier constat : Nécessité de reconstruire des bâtiments mais une emprise foncière réduite

L'analyse comparative entre le programme de surfaces d'un collège 400 standard et le collège de Mirebeau montre un déficit important et notamment :

Enseignement général : 4 salles manquantes

Locaux enseignants : 1 salle de travail manquante

Locaux administratifs : 1 salle de réunion manquante

Locaux de maintenance existants mais insuffisants en surface

Logement 1 T3 : 1 logement manquant sur site

Enseignement expérimentale : 1 salle principale + 1 salle annexe manquantes

Technologie : 1 salle principale + 1 salle annexe manquantes

Locaux d'accompagnements : 1 salle d'études manquante

Pas de salle d'activité

Pas de salle polyvalente

Toutefois, il ne faut pas voir ces constructions comme les seules constructions à réaliser. Il est nécessaire de revoir l'ensemble des flux, car aujourd'hui, le collège a dû disséminer les salles aux quatre coins du collège occasionnant un nombre important de déplacement, sans regroupement thématique.

En repensant les flux par thème d'enseignements, de nombreuses constructions sont à prévoir, en plus de ces salles manquantes.

Or en 2014, le département a dû intervenir pour mettre en sécurité le site, suite à l'affaissement de la vie scolaire, l'effondrement des remparts, l'effondrement de la partie arrière du plateau sportif.

Le Département a mis en sécurité le site, mais pour s'assurer que les élèves ne soient pas en danger, les fonciers disponibles sont aujourd'hui interdits aux élèves et aux équipes enseignantes



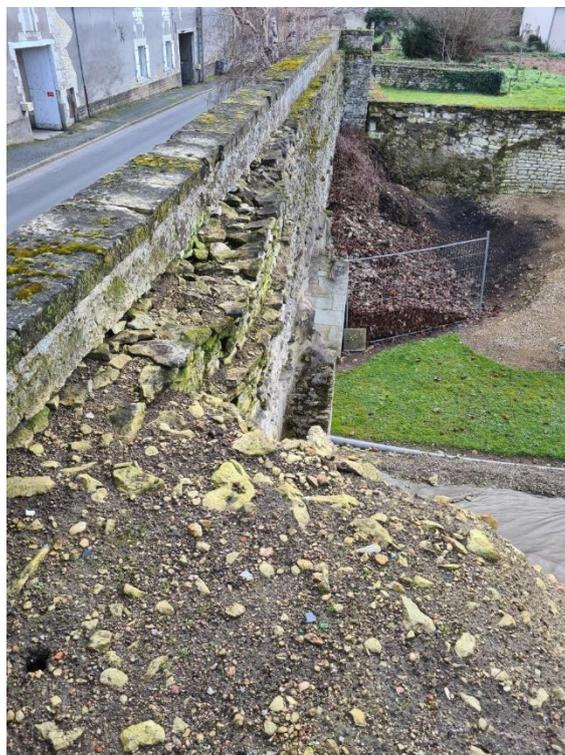
Photo prise en 2014

Résultat une partie du foncier disponible est désormais inaccessible pour le futur projet.

Il faut savoir qu'en 2021, les remparts se sont encore effondrés, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été mandatée par le Département pour trouver une nouvelle solution.



Photos prises en 2021



Second constat : une mise en accessibilité difficile

L'accessibilité des différents bâtiments nécessite l'adjonction de rampe d'accès de plusieurs bâtiments. Mais certains bâtiments ne seront pas totalement accessibles aux personnes en situation d'handicap (PSH).

Les constructions actuelles occupent une grande partie du terrain, la construction des nouvelles surfaces nécessaires, se trouve donc subordonnée à la déconstruction de surfaces existantes.

En raison d'un manque de foncier, la mise en accessibilité risque d'être compliquée et les solutions ne pourront pas satisfaire l'ensemble des protagonistes du site.

Troisième constat : un coût opération de réhabilitation avoisinant une construction neuve

Malgré les contraintes, le groupement de l'étude de faisabilité a estimé l'ensemble des coûts en cas de restructuration sur site.

Coût estimé : 9 950 000€ TTC

Cette estimation a été faite, en prenant en considération :

- Que tout le site ne serait pas accessible
- Que le collège ne pourra pas s'étendre

Pour le Département, il n'est pas acceptable de dépenser les deniers publics sur un projet qui ne remplit pas tous les postulats initiaux, surtout que le projet neuf est estimé à 11 000 000€ TTC.

Donc en absence de foncier disponible, en absence d'une mise en accessibilité totale, en présence de risques d'effondrements réguliers mettant en danger les usagers, le Département a décidé de reconstruire un nouveau collège.

Avril 2021

Les problèmes actuels de desserte du collège dans le centre bourg

Actuellement le collège G.DAVID accueille les enfants des communes suivantes : Amberre, Champigny-en-Rochereau, Cherves, Chouppes, Maisonneuve, Massognes, Mirebeau, Thurageau, Varennes, Vouzailles. Elles sont majoritairement au sud du bourg.

Le transport des élèves du collège s'effectue, majoritairement, en transport commun. La voiture est le second mode de transport, pour les enfants en provenance de Mirebeau. Le passage des véhicules se fait obligatoirement par le centre-bourg, pour le collège actuel comme pour le projet futur. Pour le collège actuel, il ne peut pas y avoir de dépose par le boulevard Foulques Nerra à l'est, très routier (section urbaine de la D347), ce qui poserait de gros problèmes de sécurité.

De vraies difficultés de stationnement existent en cœur de bourg :

- La localisation actuelle du collège, en plein cœur de bourg, pose un vrai souci de stationnement entre les bus, les livraisons, le jour du marché et le stationnement des voitures pour le collège et le groupe scolaire « La Sagesse », situé à côté du collège ;
- La place publique n'est pas en capacité de recevoir les bus, qui transportent les élèves, mais aussi toutes les voitures des deux établissements scolaires. La sécurité des enfants n'est, donc, pas optimale sur site, car bus et voitures se croisent régulièrement et les élèves descendent à même la route ;
- Les difficultés de stationnement sont telles qu'elles ont nécessité que la commune impose une interdiction de stationner aux voitures, pour laisser la place aux bus. Cette interdiction a eu pour conséquence, de créer du stationnement sauvage des voitures, dans les petites ruelles adjacentes aux établissements scolaires.

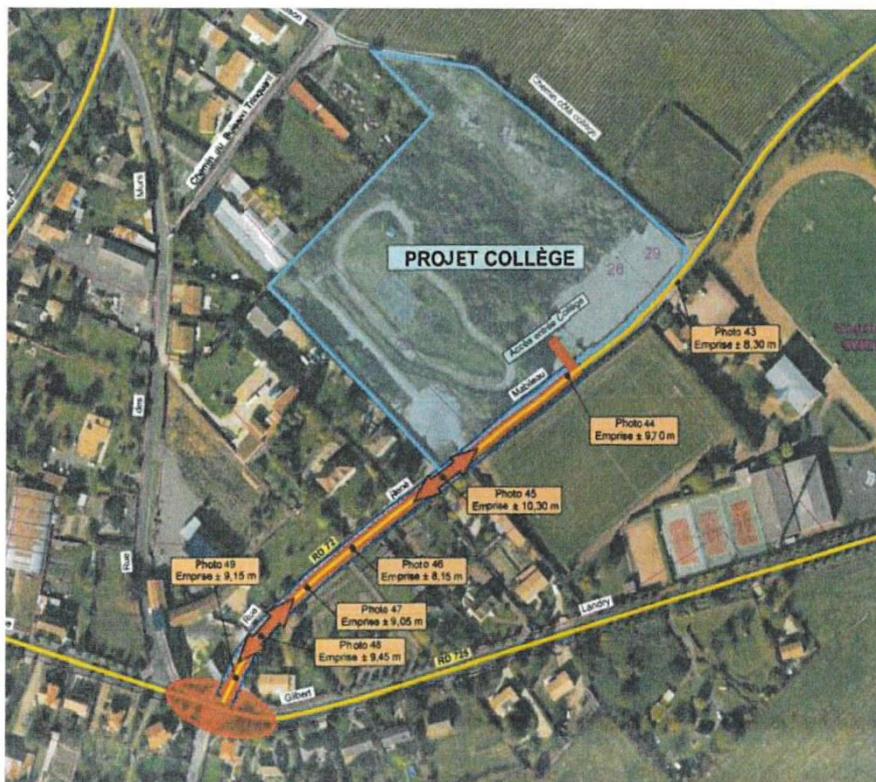
Aujourd'hui et au vu du renforcement de la commune de Mirebeau dans le SCOT, le déplacement du collège est justifié. Car avec une volonté d'accroître la population sur ce pôle de vie secondaire (définition SCOT), la commune ne pourra pas continuer d'aggraver les problèmes de stationnement dans son cœur de ville. Et il est de la responsabilité du Département d'offrir un équipement sécurisé pour ses élèves.

En outre, avec le nouveau collège, il est prévu que tous les modes de déplacements soient sécurisés et intégrés au futur projet. Ainsi, le Département et la commune vont réaliser des cheminements doux afin de permettre aux élèves, d'avoir la possibilité de venir en vélo ou à pied en toute sécurité, ce qui n'est pas possible en l'état dans le centre-bourg.

Document Département de la VIENNE Source : Programme technique détaillé du pôle socio-éducatif et sportif. Janvier 2022.

1.4.3 – L'AMENAGEMENT ROUTIER

La direction des routes du Département a travaillé sur un schéma d'aménagement routier, qui desservira le futur projet.



Source : Direction des Routes de la Vienne étude de faisabilité 2021

Il sera prévu :

- un carrefour à feu entre la RD 725 et la rue René Mabileau ;
- la rue Mabileau restera en double sens (6 mètres de largeur), avec la création de trottoir élargi afin d'accueillir : vélo, piéton (voir ci-après).

L'aménagement routier, présenté ci-dessus et ci-contre, est en dehors de l'emprise foncière du projet. Il est à la charge de la commune de Mirebeau.

Par contre, il sera à la charge de l'équipe retenue de penser aux amorces de tous les cheminements dans l'enceinte du foncier du projet, vers le domaine public.

Source : Direction des Routes de la Vienne étude de faisabilité 2021



1.4. Le contexte règlementaire de la révision allégée n°4 : le SCOT du Seuil du Poitou

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou a été approuvé le 11 février 2020. Le PLU doit intégrer les orientations de ce SCOT selon un principe de compatibilité. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. La règle doit être respectée dans l'esprit.

Mirebeau est un pôle d'équilibre de deuxième niveau dans ce SCOT.

Le PADD du SCOT prévoit 4 axes :

1. Un positionnement stratégique pour l'économie du territoire.

-

2. Une stratégie de complémentarités et solidarités territoriales.

Il prévoit notamment d'appuyer l'armature territoriale sur les grands pôles urbains et les pôles urbains d'équilibre, d'accompagner le développement de l'habitat par un renforcement des autres fonctions (équipements, services, activités économiques) dans les pôles, et tout particulièrement dans leurs centralités.

3. Des villes et des bourgs renouvelés et de qualité.

Il faut notamment éviter de créer de nouvelles centralités mixtes associant diverses fonctions (résidentielle, commerciale, touristique, économique ou de services...) dès lors qu'elles sont susceptibles de faire concurrence à l'animation des centralités existantes.

4. Des ressources naturelles valorisées.

-

Observations :

Le projet va renforcer l'attractivité communale et le rôle de pôle d'équilibre. Le nouveau pôle d'équipements qui sera créé ne déséquilibrera pas le fonctionnement du bourg. Il s'agit d'équipements publics qui ne sont pas nécessairement centraux par nature. La situation est pertinente. Le projet permettra de faciliter l'utilisation par les élèves du complexe sportif près duquel le collège doit s'implanter.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT détermine les orientations générales de l'organisation des espaces, les conditions d'un développement urbain maîtrisé, les principes de revitalisation des centres urbains, les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers ... Il est opposable au Plan Local d'Urbanisme.

Le DOO du SCOT est décliné en 9 chapitres :

1. Armature territoriale.

Mirebeau est un pôle urbain d'équilibre de deuxième niveau, qui assure une fonction structurante de centralité à l'échelle du bassin de vie. Le DOO affiche une volonté de stimuler le développement des espaces ruraux en manque de dynamique (Mirebalais et Mélusin).

2. Armature écologique.

-

3. Gestion économe des espaces.

Pour la maîtrise de la consommation d'espace, pour le développement des équipements, le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine, où, en tant qu'espace non bâti, il constitue potentiellement un espace stratégique pour l'urbanisation. Son urbanisation relève de l'extension urbaine, le secteur étant situé en-dehors de la tâche urbaine.

L'objectif de modération de la consommation d'espace 2020-2035 pour les équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes, est de 16 ha hors tâche urbaine pour le Haut-Poitou. Mirebeau est le principal bourg de la partie Haut Poitou, avec Neuville-de-Poitou et Vouillé.

4. Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains.

La présence de la nature en ville doit être préservée et développée. Dans les périmètres de développement, les besoins de conservation et de restauration, et les potentiels de renforcement et de valorisation de la trame verte et bleue doivent être précisés.

5. Habitat

-

6. Transports et déplacements.

En particulier pour les nouveaux secteurs de développement urbain, le confort des chemins d'accès aux centralités et pôles d'équipement doit être assuré pour les piétons et cyclistes, par l'identification et la programmation dans les documents locaux d'urbanisme d'itinéraires sécurisés avec les zones résidentielles. Des cheminements séparés et sécurisés sont en règle générale indispensables sur le chemin de l'école.

7. Equipement commercial et artisanal.

Les équipements structurants (équipements scolaires, culturels, de loisirs, médicaux...) doivent être localisés prioritairement dans les centralités pour les renforcer. Les centralités définies pour Mirebeau sont le centre-ville et la place Membrilla (foire). Deux secteurs d'implantation périphérique sont situés boulevard Foulques Nerra et en entrée sud de la D347, par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

8. Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Les limites d'urbanisation doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif intégrant les vues lointaines, en intégrant les éléments du paysage existant, et en faisant l'objet d'un projet paysager de qualité intégrant la hauteur du bâti et la végétation. Le projet devra être en greffe avec le centre (déplacements, espaces collectifs...). L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est à faciliter, notamment le solaire en toiture.

9. Equipements et services.

Les équipements et services structurants doivent être localisés en priorité dans les pôles, de façon à en faciliter l'usage (pôles d'équilibre : pour les équipements structurants à l'échelle du bassin de vie).

Observations :

Le projet apparaît compatible avec le DOO. Néanmoins, la localisation du projet en dehors des espaces de centralité et des espaces d'implantation périphérique doit être justifiée.

1. Les terrains du projet sont en périphérie du centre mais ils en sont très proches. C'est à prendre en compte au regard de la taille du bourg d'environ 2 000 habitants. Une distance du projet au centre d'environ 300 mètres reste cohérente avec un urbanisme de courte distance. Les équipements seront de plus situés dans l'enveloppe urbaine.

2. Le DOO prévoit que les équipements structurants doivent être prioritairement dans le centre. Ils n'ont donc pas à l'être exclusivement. Les pôles périphériques définis sont plus adaptés à de l'activité commerciale (autour du supermarché du boulevard Foulques Nerra et des grands commerces en entrée sud de la D347).

3. La charge du programme justifie une implantation sur une surface adaptée. Elle n'est pas trouvable ailleurs dans le bourg (voir le point suivant 1.4). Les terrains jouxtent le musée du Haut Poitou, équipement touristique local, ce qui renforcera le pôle d'équipement communal.

4. Les 16 ha de consommation foncière pour le Haut-Poitou pour les équipements et services de proximité, ne sont pas ventilés par commune dans le DOO, mais les bourgs de Mirebeau, Neuville-de-Poitou et Vouillé doivent logiquement bénéficier en priorité de ce quota de surface. Ils sont les principaux bourgs de ce secteur du SCOT. Le SCOT est récent (février 2020) et les 16 ha réservés hors tâche urbaine pour le Haut-Poitou, pour les équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes sont non consommés.

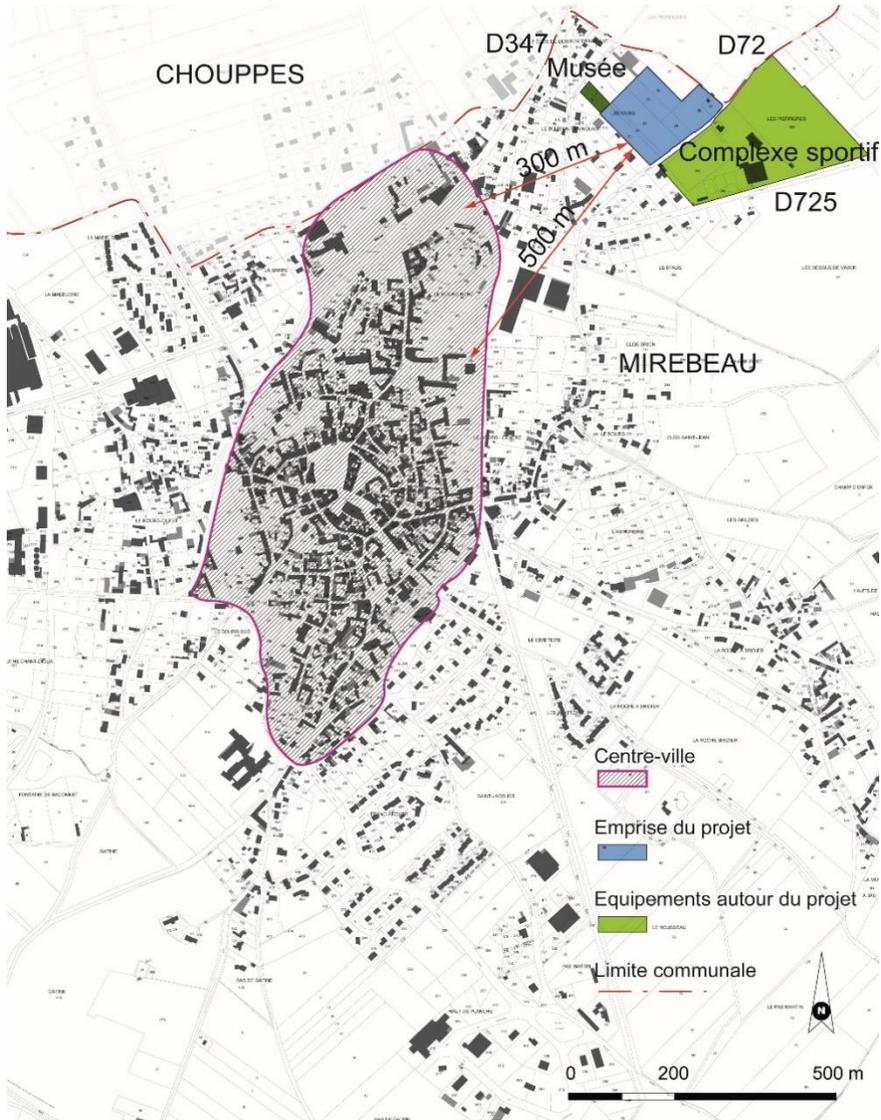
5. Les terrains sont compris dans le Site patrimoniale remarquable (ex ZPPAUP) ce qui est une garantie pour l'insertion dans le tissu urbain et la qualité du projet, avec l'intervention de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de l'architecte des bâtiments de France.

6. Les terrains sont actuellement en friche. Leur urbanisation prolongera l'espace urbain de plateau qui est l'espace naturel de développement du bourg. La partie ouest du bourg est en versant de cuesta.

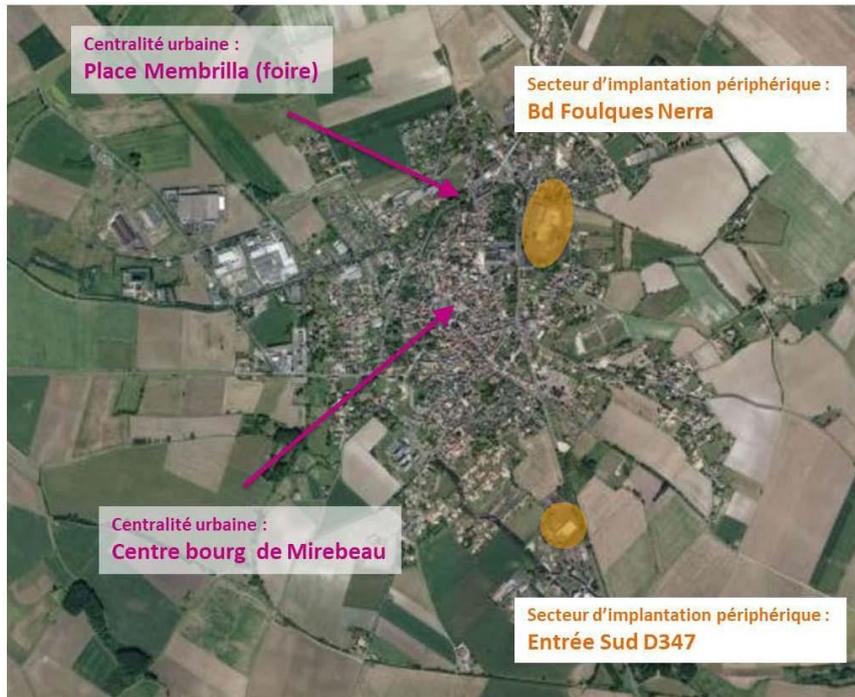
7. La situation facilite la desserte par les cars scolaires et une organisation urbaine cohérente avec le complexe sportif. La desserte sera moins contraignante que dans la situation actuelle, par les rues étroites du centre-bourg. Une boucle de circulation entre la D725 et la rue René Mabilieu est envisageable par un chemin existant immédiatement après le complexe sportif, pour une meilleure sécurité de circulation. Il faudra également travailler à une bonne liaison du projet avec le centre-bourg, ce que permet le profil de la rue René Mabilieu : déplacements piétons-cycles, paysagement...

8. Les terrains sont actuellement classés en zone NL qui permet tous les aménagements ou installations liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs. Le classement permettait déjà de ce fait une certaine urbanisation, moins importante que ce qui est porté par le projet actuel et de nature un peu différente, mais réelle. Les terrains sont en prolongement du complexe sportif ce qui a dû déterminer leur classement, mais le rapport de présentation du PLU approuvé en 2008 n'explique pas concrètement le choix du site.

Le site et le centre-bourg



Localisation des secteurs d'implantation périphérique - Source : DOO - SCOT



1.5. Les disponibilités foncières en périphérie du centre

De nombreux terrains en périphérie immédiate du bourg sont couverts par le registre parcellaire graphique 2019 qui identifie les zones de cultures et de prairies déclarées par les exploitants agricoles. Ils ne sont actuellement pas mobilisables pour le projet. Certains de ces terrains sont identifiés en zone urbaine ou à urbaniser pour créer de nouvelles opérations d'habitat. La gestion de l'ouverture à l'urbanisation se gèrera avec le temps.

Les terrains agricoles ne sont pas adaptés à un projet d'ensemble qui nécessite une emprise foncière importante et surtout une maîtrise foncière immédiate par la collectivité. Un tour d'horizon des disponibilités foncières dans le bourg permet d'identifier 3 secteurs pouvant présenter un potentiel (terrains non agricoles). Ils s'avèrent non disponibles et inadaptés.

Registre parcellaire graphique 2019



Secteur 1 - Plateau en arrière du magasin Aldi



Ce secteur est naturellement destiné à l'activité commerciale, sur un pôle d'implantation périphérique. Un changement d'enseigne commerciale est prévu. L'emprise du commerce étant centrale, elle ne laisse pas suffisamment de marge pour implanter le projet de collège et des équipements.

La partie avant est occupée par le parking. Une entreprise de BTP est présente au sud, avec une grande surface en parking, non mobilisable pour le projet. Les terrains en arrière du supermarché sont utilisés par des dépôts et par une association de boulistes.

Le calcul estimé de la surface en reliquat autour du commerce et en débordement sur l'emprise du parking de l'entreprise BTP est au maximum de 1,1 ha autour du commerce et de 0,4 ha en parking de l'entreprise BTP. Les terrains sont privés (2 Sociétés civiles immobilières et un particulier) ce qui ne permet pas d'engager les acquisitions dans les délais impartis pour le projet.

Il se pose un problème d'accès par le boulevard Foulques Nerra : accès existant pour l'entreprise BTP et le supermarché, plus au nord la situation est en virage et le talus est important. L'accès par la rue Emile Zola n'est pas possible compte tenu de l'étroitesse de la voie notamment en partie sud.

Secteur 2 - Prairie près de l'école primaire



Le terrain est couvert par un emplacement réservé pour l'extension du groupe scolaire, sur environ la moitié de sa surface. La surface en reliquat est insuffisante, environ la moitié d'1 ha.



Le site est central mais ne permet pas d'implanter à la fois l'extension du groupe scolaire, le collège et des équipements. Les terrains sont pâturés par des chevaux. Ils ne sont pas maîtrisés par la collectivité

Secteur 3 - Espace naturel rue des Cyprès



Des constructions sont disséminées et compliquent l'intégration d'un projet aussi important que le collège. Le terrain est exposé à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Le PLU identifie de nombreux espaces verts protégés (protection au titre du paysage) et espaces boisés classés, entre la rue des Cyprès et la D347.



De ce fait, le reliquat potentiel disponible d'un seul tenant est faible, d'environ 0,7 ha, et entre deux habitations récentes. Par ailleurs, les terrains sont sans valeur ajoutée supplémentaire par rapport au site de projet retenu, à éloignement égal par rapport au centre, et non maîtrisés par la collectivité.

1.6. Le projet de révision allégée n°4

- Le règlement graphique

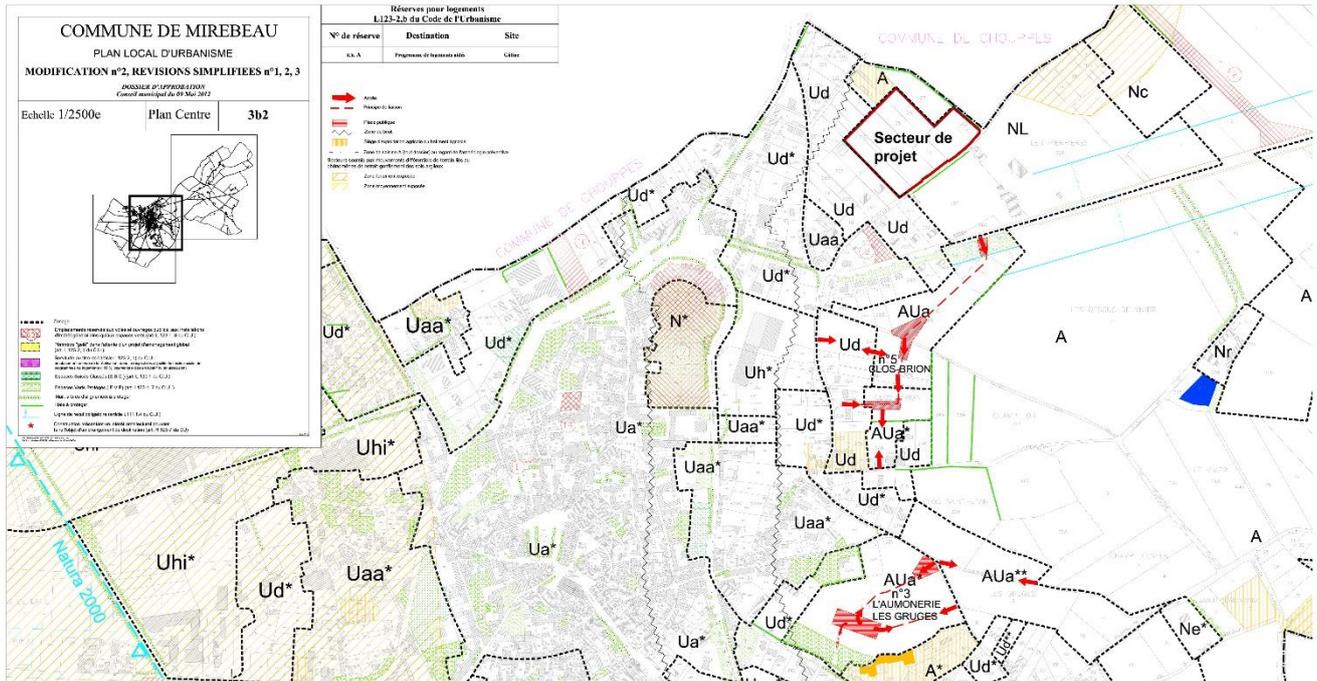
Les parcelles représentent une surface de 2,1 ha, dont une partie est couverte par un site Natura 2000 « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois ». Cette partie n'est pas destinée à être construite.

Emprise totale : section AK parcelles n°21, 22, 23, 24, 25, 26, 28 et 29. Dont Natura 2000 : section AK parcelles n°28 et 29 en partie, sur une surface de 0,11 ha.

Les terrains du projet sont actuellement classés en secteur NL créé pour permettre l'implantation d'équipements et activités culturels, de loisirs, de sports et de tourisme de plein air. Tous les autres aménagements ou installations sont interdits.

Les terrains sont classés en zone urbaine Ue (« e » pour équipement) par la présente révision allégée n°4. Il s'agit d'une création de secteur, pour laquelle un règlement d'urbanisme et des Orientations d'aménagement et de programmation sont à créer.

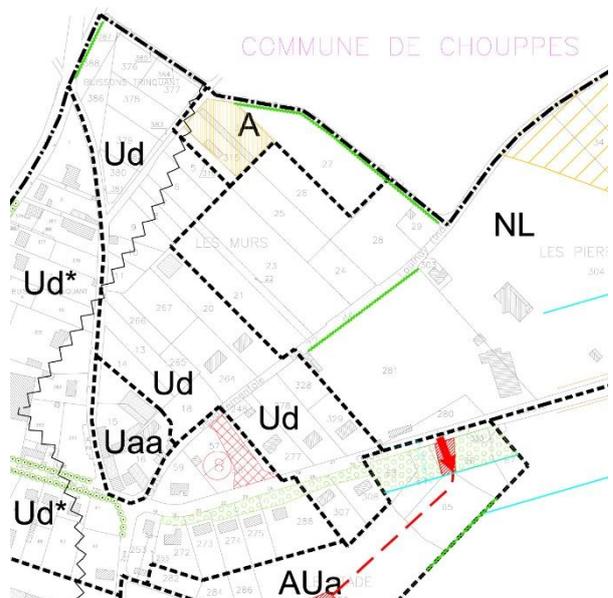
PLU 2012



En-dehors du classement actuel en zone NL, les terrains ne sont pas concernés par d'autres périmètres réglementaires particuliers.

Au nord, en-dehors du secteur de projet, la trame indique la présence d'un bâtiment agricole. Sur la limite nord-est des parcelles n°28 et 29, le trait vert indique qu'une haie est à protéger. En partie sud, derrière le mur, la haie n'existe plus sur ces parcelles n°28 et 29.

A noter que le plan de zonage fait apparaitre un emplacement réservé plus à l'est (n°12), après le complexe sportif et des terrains agricoles, pour l'aménagement de la voie de contournement est de la D725. Sa réalisation permettra à terme une boucle de circulation entre la D725 et la rue René Mabillean qui dessert le site. En attendant sa réalisation, le passage par un chemin existant immédiatement après le complexe sportif sera possible.



Les terrains sont desservis par les réseaux ce qui justifie le classement en zone urbaine Ue.

Le SIVEER – Eaux de Vienne, travaille actuellement sur un Schéma directeur d'assainissement pour la commune, en association avec l'Agence de l'eau et la DDT, pour conduire à un plan pluriannuel d'investissement. Plusieurs scénarios sont envisagés afin d'améliorer la capacité de la station d'épuration de Mirebeau (dont projet de station pour pré-traitement des effluents des entreprises...). Le réseau situé rue Mabilieu est de type unitaire. La canalisation est de diamètre 300 mm. Il n'est pas constaté de désordres particuliers sur ce réseau qui nécessiteraient des travaux.

La capacité de production des 4 ouvrages d'alimentation en eau potable est de 5 600 m³/jour, pour une consommation moyenne journalière de 1 000 m³/jour. La production d'eau potable n'est pas un facteur limitant (SIVEER – Eaux de Vienne).

Le Service départemental d'incendie et de secours a informé le Département que trois poteaux incendie sont situés à moins de 500 mètres du projet, dont l'un est situé à l'entrée même du site.

- Le règlement écrit

Dans ce secteur où le projet relève de collectivités publiques, le principe général est d'avoir un règlement pour la zone Ue :

- Exclusivement ciblé sur le contenu du projet pour les destinations des constructions ;
- Simple et ouvert pour les implantations et formes architecturales, pour laisser de la latitude aux concepteurs de projets ;
- Complémentaire avec les Orientations d'aménagement et de programmation, qui sont orientées sur la prise en compte de l'environnement sur le site.

- Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le foncier et le projet sont maîtrisés par la collectivité. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'est pas nécessaire pour préciser l'organisation intérieure du programme pour les volumes et les principes généraux de déplacement.

Pour répondre aux attentes du SCOT en matière de mobilité, de paysage et de biodiversité, et pour prendre en compte le site Natura 2000 qui borde le secteur et recouvre une petite partie de la marge est (section AK parcelles n°28 et 29 en partie), des OAP sont réalisées sur le secteur :

- Les aménagements sur la rue René Mabilieu ;
- Les mutualisations ;
- La gestion de l'eau pluviale sur le site pour l'infiltration, les écoulements et la récupération ;
- La présence de la nature sur le site pour le paysage et la prise en compte du site Natura 2000 ;
- L'énergie pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie.

Pour le site Natura 2000, l'OAP renvoie à un principe général de conservation en espace naturel, intégrant la gestion de l'eau pluviale. Une bande verte est localisée sur un schéma, au-delà de la limite de la zone urbaine du PLU, sur la zone A. Sa situation est cohérente par rapport à la présence du site Natura 2000, qu'elle recouvre.

La bande verte sera paysagée, jardinée et renaturée en permettant à des espèces spontanées et locales de s'y développer. Cette bande devra générer suffisamment de volume pour être une barrière visuelle et fonctionnelle préservant la faune.

Cette bande verte remplace la haie à l'est du site qui était préservée mais a disparu. Dans le PLU de 2006, la mise en place de protection sur les haies était justifiée par le fait de protéger les haies structurantes en raison d'un rôle écologique. La réalisation d'une bande verte plus large aura un intérêt supérieur à la seule recréation d'une haie.

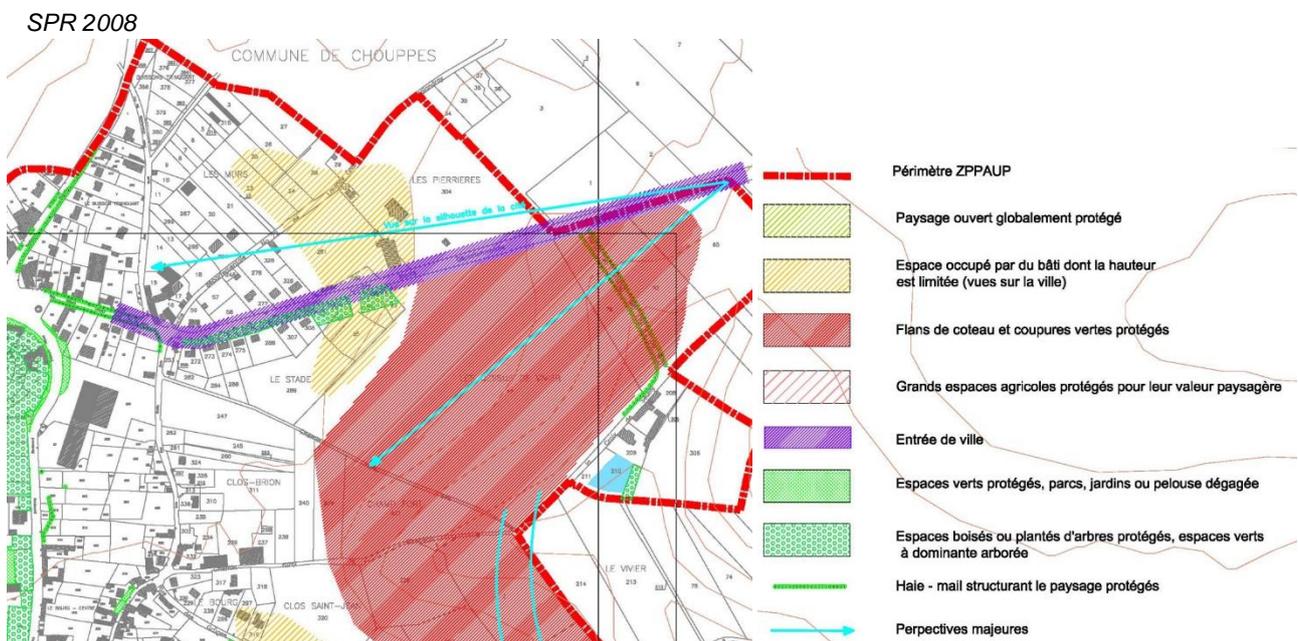
1.7. Le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) approuvé en 2008

- Le règlement : hauteurs et implantations

Le terrain du projet est en-dehors du cône de vue défini par le Site Patrimonial Remarquable. La hauteur est de 9 mètres à l'égout des toitures ou de l'acrotère pour les terrasses. La trame qui s'étend sur le centre du site correspond à un espace occupé par du bâti dont la hauteur est limitée (vues sur la ville). Dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout pour les maisons individuelles et à 9 mètres pour les programmes particuliers (équipements, commerces, activités). Ces hauteurs sont mesurées à l'égout des toitures ou de l'acrotère pour les terrasses.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est estimée à 15 mètres environ, pour un bâti de 9 mètres de haut à l'égout. Lorsqu'une construction neuve présentera une très grande largeur (de plus de 20 mètres environ) et une toiture à 35° ou plus, il pourra être demandé de décomposer le volume en plusieurs parties pour éviter de produire une couverture de hauteur excessive pour l'ensemble urbain.

L'implantation des constructions est imposée à l'alignement. Cependant, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées notamment pour les édifices publics sous conditions, et pour préserver un mur de clôture.



2. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2.1. Un projet d'intérêt départemental et communautaire

La restructuration du collège Georges David a été décidée dans le Plan Collège du département de la Vienne. Après une étude de faisabilité réalisée en 2018, il est apparu nécessaire de réorganiser le collège et de reconstruire des bâtiments. Cependant, les risques d'effondrements réguliers interdisent les projets sur une partie du site et la mise en accessibilité du collège s'avère difficile à assurer. Le coût de l'opération de réhabilitation avoisinant une construction neuve, le Département a décidé de reconstruire un nouveau collège.

Le choix du site s'est porté sur des terrains situés dans le bourg et appartenant à la Communauté de communes du Haut-Poitou, rue René Mabileau.

Ce choix est pertinent :

- Les terrains sont immédiatement disponibles ;
- Ils répondent aux besoins en surface, en intégrant un gymnase ;
- Ils sont situés dans l'enveloppe urbaine et très proches du centre ;
- Ils sont desservis par la départementale 72 ;
- Ils sont face au stade et des équipements sportifs également utilisés par les élèves du collège, ce qui supprimera les déplacements des élèves à travers la ville.

Le projet du Département se coordonne avec un projet de la Communauté de communes du Haut Poitou de réaliser des équipements regroupant sur un site, un complexe d'accueil de loisirs d'environ 1 000 m², avec un Accueil de loisirs municipal (ALM), un Réseau d'assistantes maternelles itinérantes, un Lieu d'accueil enfants parents itinérants.

Les équipements communautaires sont actuellement éclatés sur plusieurs communes (Mirebeau, Chouppes, Le Rochereau, Vouzailles) ce qui complique leur gestion. Le regroupement de ces équipements avec le collège permet la constitution d'un pôle éducatif unique, bien desservi et proche du centre.

Il permet d'envisager la mutualisation d'équipements, pour une opération exemplaire du point de vue environnemental :

- Mutualisation des parkings ;
- Développement de la production en énergie renouvelable, favorable à une autoconsommation sur le site par les différents équipements ;
- Création d'une chaufferie collective permettant d'alimenter l'ensemble des bâtiments avec un réseau de chaleur.

Les collectivités parties prenantes ont la volonté d'inscrire le programme dans ces enjeux actuels de l'urbanisme.

La révision allégée respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, qui prévoit parmi ses grandes orientations de maintenir la population par la qualité des équipements et du cadre de vie, de préparer et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, notamment de favoriser les structures d'accueil de la petite enfance.

La révision allégée respecte le PADD et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Seuil du Poitou. La localisation du projet en dehors des espaces de centralité et des espaces d'implantation périphérique définis par le DOO, est justifiée par les besoins fonciers du projet, la proximité du centre-bourg et l'absence de solutions de rechange plus proches de ce centre, les risques et l'impossibilité d'adapter dans des bonnes conditions financières le collège actuel, et la réalisation d'un pôle éducatif public avec des équipements d'intérêt communautaire plus faciles à gérer pour la Communauté de communes.

2.2. Une zone spécifique Ue est créée pour le projet

La destination des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée. Elle recouvre les besoins du projet : enseignement, sport (gymnase), locaux et bureaux de la communauté de communes, locaux techniques des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en desserte technique et à un projet de chaufferie collective pour les équipements publics.

Le logement est autorisé sous conditions d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services. La création du collège le rend nécessaire.

Les autres destinations sont interdites, soit conformément à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme et avant l'entrée en vigueur du décret sur la modernisation du PLU de 2015 : habitation (autres que celle susmentionnée), hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Les obligations en matière d'implantation sont peu développées, pour faciliter la construction sur un terrain où la surface doit être optimisée pour répondre à l'ampleur du programme. Les implantations en limite séparative sont ainsi permises. A défaut, un recul minimum est imposé pour la circulation des personnes autour des bâtiments : cheminement éventuel, entretien des bâtiments... et le paysagement.

Le parti d'aménagement est de permettre des projets architecturaux contemporains, le cas échéant. Le règlement doit laisser de la liberté architecturale pour les concepteurs. Des principes permettant de garantir l'intégration architecturale dans le site sont néanmoins développés en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ils ne sont pas directifs pour les formes bâties :

- Respect du profil du terrain ;
- Intégration d'éléments techniques.

Des principes permettant de prendre en compte l'environnement sont développés en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Ils concernent principalement le pluvial, pour une gestion sur le site intégrée à la conception d'ensemble de l'aménagement, notamment en direction de l'est et du site Natura 2000 qui doit être conservé naturel, jardiné et paysager. Le règlement prend en compte les nécessités de stationnement, particulièrement pour le stationnement des bus qui doit se faire sur des surfaces imperméables.

Des arbres sont à créer pour l'intégration du stationnement dans le paysage urbain.

Aucun profil de voirie n'est retenu, contrairement aux autres zones du PLU. La voirie intérieure relève de l'organisation propre au site, sans voie de transit.

Il n'est pas indiqué de normes de stationnement. Les collectivités gestionnaires du projet ont déjà évalué leurs besoins en fonction des personnels travaillant sur le site, des besoins ponctuels notamment pour la dépose des élèves, et des besoins en arrêt de car pour le collège. Afin de faciliter et d'encourager la mobilité cycliste, des dispositions sont prévues pour faciliter l'accès des vélos et la recharge des vélos électriques.

Les dispositions en matière de réseau électrique visent également l'intégration de l'opération dans l'espace urbain, en évitant les passages de fils électriques.

Sur le plan de zonage, la haie préservée à l'est par le PLU en vigueur n'existe plus sur la totalité de la zone Ue. Elle est supprimée sur les parcelles n°28 et 29, mais elle est remplacée par une bande verte à créer, plus large et qui aura un intérêt supérieur pour l'environnement à la seule recreation d'une haie. Elle constituera une barrière visuelle et fonctionnelle préservant la faune.

• Le règlement au regard des orientations et objectifs du PADD :

Le PADD date de 2006 et ne répond pas aux évolutions réglementaires intervenues postérieurement, notamment à travers les lois du Grenelle de l'environnement de 2008 et 2010, et la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014. Il est donc assez succinct sur différents enjeux actuels de l'urbanisme à traiter.

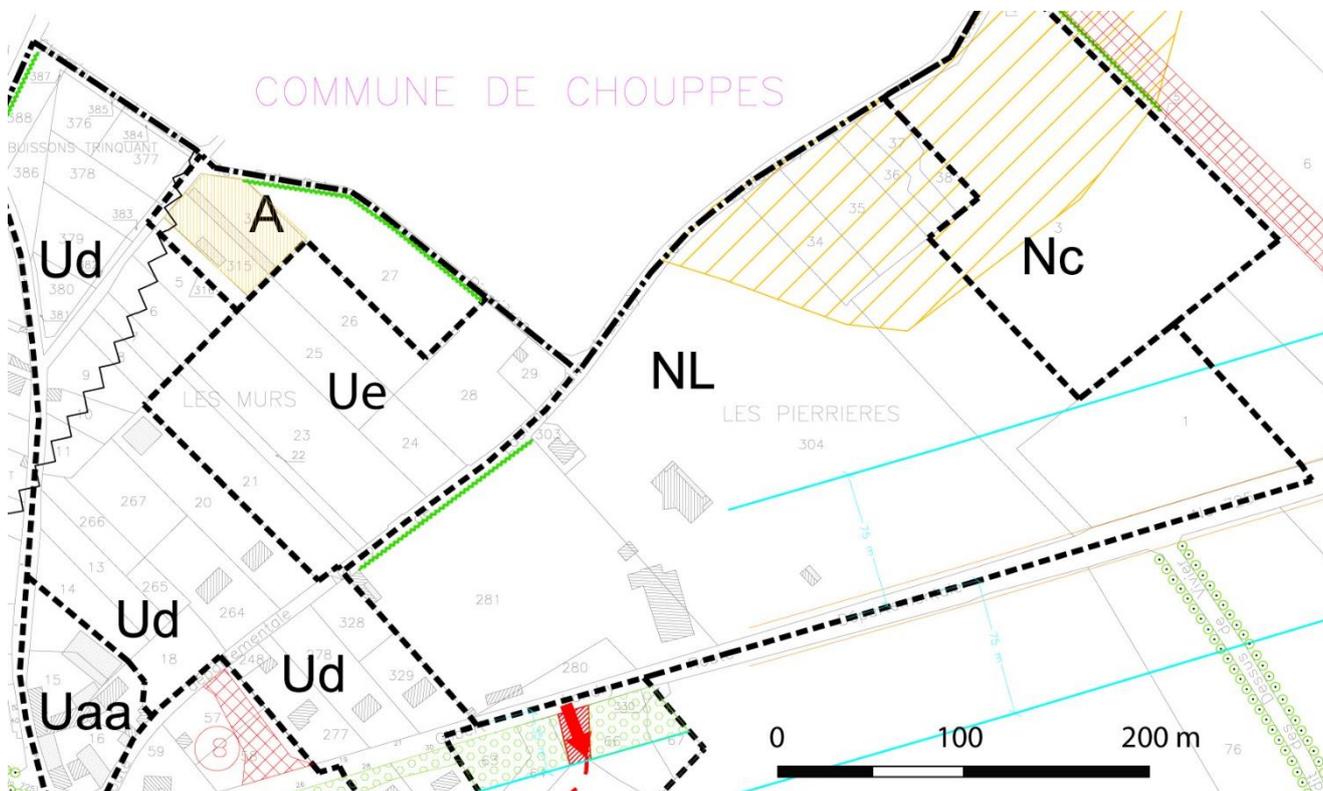
Néanmoins, le PADD développe parmi ses axes principaux du développement durable, la préservation du site et de l'image de Mirebeau, des perspectives sur la ville ancienne, son patrimoine architectural urbain et paysager. Le règlement participe à cet objectif en règlementant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, le nivellement des constructions et certaines caractéristiques techniques comme évoqué ci-avant.

Il faut par ailleurs noter deux choses :

- La volonté du règlement de permettre l'architecture contemporaine qui a conduit à ne pas multiplier les exigences réglementaires ;
- La couverture par la ZPPAUP qui permettra un contrôle du projet par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Vienne au regard de sa réglementation propre. Les perspectives sur la ville seront prises en compte, comme demandé par le PADD.

Plan de zonage après la révision allégée n°4 du PLU :

- création de la zone Ue ;
- suppression d'une partie de la haie à préserver, non existante sur les parcelles n°28 et 29



2.3. Des Orientations d'aménagement et de programmation réalisées pour prendre en compte la sécurité et l'environnement

- Les aménagements sur la rue René Mabillean

La solution d'aménagement de la rue est en cours de définition. L'OAP précise que les aménagements devront dans tous les cas favoriser la sécurité des usagers les plus exposés, piétons ou cyclistes, par la lisibilité des parcours propres à chaque usage.

- Les mutualisations

Des mutualisations d'équipements sont prévues, pour la chaufferie collective notamment, qui alimentera les bâtiments avec un réseau de chaleur. Un usage commun des parkings est également à favoriser pour limiter le nombre de places à créer et les surfaces imperméabilisées.

- Le paysage et la biodiversité

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont développées par des dispositions à respecter dans l'esprit en matière de paysage et de biodiversité, et sous la forme de recommandations complémentaires que le concepteur peut prendre en compte dans la mesure où elles peuvent accompagner son projet sans le contraindre.

Pour la gestion de l'eau pluviale :

- Prise en compte du site Natura 2000 : écoulement des eaux de ruissellement gravitairement vers un espace paysager en pleine-terre sur le site, où un projet de jardin-potager par la Communauté de communes peut se réaliser en cohérence avec ce principe ;
- Gestion à l'air libre par noues, fossés ou tranchées d'infiltration, le long des cheminements : recommandation pour limiter le ruissellement et paysager le site ;
- Limitation des surfaces imperméables dans les reculs des bâtiments qui seront créés, en pieds d'immeubles : recommandation pour limiter le ruissellement et paysager le site ;
- Récupération de l'eau pour les usages sur le site (arrosage, lavage...), espaces perméables pour les allées piétonnes : recommandation pour limiter le ruissellement et valoriser l'eau tombée sur le site.

Pour la présence de la nature sur le site :

- Végétalisation sur le site Natura 2000, pour conserver un aspect naturel, avec des essences spontanées et locales, et un bassin de stockage des eaux de ruissellement. Une bande verte à respecter est indiquée ;

- Association du bâti et du végétal, ménageant des continuités ou semi-continuités vertes ;
- Paysagement des cheminements et végétalisation des pieds d'immeubles : recommandation pour limiter le ruissellement et verdifier le site.

Pour les énergies renouvelables :

- Développement des énergies renouvelables en adaptant les bâtiments par leurs orientations et formes, pour favoriser le développement des énergies propres et l'autoconsommation ;
- Réalisation de plantations pour alimenter la chaufferie (végétation rapidement sèche) : recommandation pour favoriser l'autoconsommation et les apports locaux de matière végétale ;
- Réutilisation de la terre végétale déblayée sur le site pour les aménagements paysagers, selon la qualité des sols car une partie provient de remblaiements : recommandation pour réduire les matériaux à évacuer.

- **Les Orientations d'aménagement et de programmation au regard des orientations et objectifs du PADD :**

Le PADD date de 2006 et ne répond pas aux évolutions réglementaires intervenues postérieurement, notamment à travers les lois du Grenelle de l'environnement de 2008 et 2010, et la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014. Il est donc assez succinct sur différents enjeux actuels de l'urbanisme à traiter.

Néanmoins, le PADD développe parmi ses axes principaux du développement durable, la préservation du site et de l'image de Mirebeau, des perspectives sur la ville ancienne, son patrimoine architectural urbain et paysager. Les OAP participent à cet objectif en assurant la présence de la nature sur le site comme évoqué ci-avant, sur les points suivants du PADD :

- Préservation des perspectives sur la ville ;
- Prendre compte la qualité des espaces publics, des espaces libres, des plantations...

Les OAP intègrent la question des déplacements sur la rue René Mabillean, dans le respect du PADD qui précise que seront intégrées au PLU les réflexions sur la problématique de la circulation et des déplacements en général, dont la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prise en compte des déplacements et cheminements, piétons notamment, lisibles entre les futures zones d'urbanisation, les équipements et les commerces.