

COMMUNE DE MIREBEAU EN POITOU

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

P.A.D.D.

DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL DU 12 NOVEMBRE 2004

DOSSIER D'APPROBATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 OCTOBRE 2006

INTRODUCTION

Mirebeau est située au nord-ouest du département de la Vienne, dans une région rurale : le Mirebalais. Elle est reliée directement à deux pôles urbains majeurs du département : Poitiers (26 km, par la RN 147) et Châtelleraut (29 km, par la RD 725). La Commune se situe aussi à 35 km de Parthenay et à 30 de Loudun.

Mirebeau, implantée sur une colline de tuffeau à 152 mètres d'altitude, est une ville chargée d'histoire, le Moyen Age et la féodalité en font une forteresse légendaire (donjon, remparts, caves...).

Au carrefour du Poitou, de la Touraine et de l'Anjou, Mirebeau constitue une étape touristique remarquable, mais aussi un lieu de résidence attractif, de par sa qualité de vie, son dynamisme économique et ses équipements.

UNE BAISSÉ DE LA POPULATION A PRENDRE EN COMPTE

En 1999, MIREBEAU compte 2255 habitants. La population est en légère baisse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, la commune a perdu 45 habitants.

Parallèlement l'analyse de la population par tranches d'âge révèle un relatif vieillissement démographique de Mirebeau, constaté également au niveau de la Communauté de Communes du Mirebalais.

La décroissance démographique doit être prise en compte dans l'analyse des forces et faiblesses de la commune et constituer un des principaux enjeux de re-dynamisation de la ville.

En effet sa position géographique stratégique entre Poitiers, Châtelleraut et Loudun, la qualité de son cadre de vie, la présence de voies structurantes, commerces, services et d'emplois confèrent à Mirebeau un rôle d'accueil de nouvelles populations, diversifiées et actives.

Au-delà des influences urbaines de Poitiers et Châtelleraut, le territoire du Haut Poitou est organisé autour de pôles urbains qui présentent des caractéristiques d'évolution démographique différenciées :

- Neuville du Poitou (4060 habitants en 1999), qui présente une évolution positive de sa population entre 1990 et 1999, et un taux de variation annuel positif depuis 1982 (+0,73 % entre 1982 et 1990 ; +0,62 % entre 1990 et 1999),
- **Mirebeau (2254 habitants en 1999), marquée par un taux de variation annuel négatif entre 1982 et 1999 (- 0,43 % entre 1982 et 1990, -0,21 % entre 1990 et 1999),**
- Lençloître (2253 habitants en 1999) : évolution démographique et taux de variations annuels positifs depuis 1982 (0,82 % entre 1982 et 1990 ; 0,15 % entre 1990 et 1999)
- Scorbé Clairvaux (2122 habitants en 1999) : évolution démographique forte entre 1982 et 1990 (taux de variation annuel de 1,19 %), plus faible entre 1990 et 1999 (0,06 %).

La communauté de communes du Mirebalais présente un taux de variation annuel de la population faible (0,04 %) mais positif entre 1990 et 1999 (il était négatif : -0,21 % par an entre 1982 et 1990).

Au niveau du Pays du Haut Poitou, on constate une évolution positive de la population (24272 habitants en 1999), avec un taux de variation annuel de + 0,36 % entre 1990 et 1999.

UN POLE D'EMPLOIS IMPORTANT - UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE, EN MUTATION

Le **taux d'emploi** (nombre d'emplois localisés sur le territoire communal rapporté au nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur cette commune) sur Mirebeau est **élevé : 1,82**.

Toutefois le pourcentage d'actifs ayant un emploi dans la population active de la commune est un peu plus faible que dans l'ensemble du département (84 % contre 88 %) : parmi les 2254 habitants de la commune, 992 personnes sont actives (556 hommes et 436 femmes).

En 1999, 154 de ces actifs cherchent un emploi et 838 travaillent.

Sur les 838 actifs résidant à Mirebeau, 53 % travaillent dans la commune et confirment ainsi son taux d'emploi très élevé (1,82).

Mais ceux qui travaillent sur le territoire de la communauté d'agglomération de Poitiers sont en évolution croissante : 14 % en 1999 contre 9,5 % en 1990.

Mirebeau exerce une relative polarisation grâce à ses emplois par rapport à des agglomérations d'importance similaire (Neuville, Lençloître, Saint Jean de Sauves, ...) voire plus importante (comme Loudun).

Cette polarisation positive pour l'agglomération mirebalaise est relativement stable entre 1990 et 1999.

Parallèlement l'attraction (encore faible) des agglomérations poitevine et châtelleraudaise tend à s'accélérer au cours de la dernière décennie.

Mirebeau qui constitue un pôle d'emplois important, exerce également une attractivité certaine en terme de chalandise ; son rayonnement peut être évalué à environ 14 communes.

Les activités commerciales et de services de Mirebeau desservent une zone de chalandise qui avoisine 8000 habitants et bénéficient de l'attractivité économique de la ville (taux d'emploi de 1,8).

L'offre proposée apparaît néanmoins incomplète et peu attractive pour des populations « péri-urbaine » (en particulier on observe des « manques » dans les domaines culturels ou à destination de la petite enfance).

UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN ET DIVERSIFIE - UNE OFFRE EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES QUI N'EST PLUS ADAPTEE A LA DEMANDE

La commune comprend 1046 logements :

- 903 résidences principales
- 51 résidences secondaires ou occasionnelles,
- 92 logements sont déclarés vacants

Le parc de logements est ancien : 499 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 47,7 %. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 70,4 % dans l'arrondissement et de 61,8 % dans le département.

Un parc de logement diversifié :

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (88,9%). 57,7 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

Le logement social : il existe sur la commune en 2000 : 160 logements sociaux, soit 18,5 % des Résidences Principales, dont : 93 logements individuels (58,1 %) et 67 logements collectifs (41,9 %). Les logements HLM constituent 16,3 % du parc de résidences principales sur Mirebeau.

La vacance :

On observe une diminution de la vacance dans la période inter-censitaire 1990-99 (9 % en 1999 contre 12 % en 1990, soit moins 33 logements vacants).

92 logements sont déclarés vacants en 1999 sur Mirebeau. Ces logements vacants se concentrent dans le parc de logements ancien (13 % de vacance sur les logements construits avant 1948) et de petite taille (2 et 3 pièces).

UN CADRE DE VIE DE QUALITE, MARQUE PAR UNE CITE HISTORIQUE REMARQUABLE ET DES PAYSAGES AGRICOLES

La ville de Mirebeau, par son étendue et sa situation topographique depuis le flanc de la cuesta jusque sur les hauteurs du plateau, s'impose à la vue, particulièrement depuis les parties basses de la plaine à l'Ouest.

Le centre historique de la ville fortifiée recèle de nombreux éléments architecturaux intéressants et comporte plusieurs monuments protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques :

- Eglise Saint-André : salle capitulaire, Inv. M.H., 17/06/1926
- Ancien Couvent des Franciscaines : porte, Inv. M.H., 04/10/1932
- Ruine des anciens remparts, Inv. M.H., 23/10/1941
- Château de Rochefort, Inv. M.H., 30/10/1925
- Maison à échauguette rue Carnot, Inv. M.H., 18/02/1927
- Maison XVIIe s., route de Poitiers : façade et balcon, Inv. M.H., 18/02/1927
- Prieuré Saint-André (logis des Chanoines) et de la chapelle des Franciscaines Inv MH 09/07/2003

La commune de Mirebeau bénéficie de paysages de qualité, façonnés en grande partie par l'activité agricole.

Ceci lui donne des atouts touristiques complémentaires à ceux qu'offre la ville elle-même, et les différents sites architecturaux qui jalonnent l'ensemble du territoire. Le développement touristique peut constituer une valorisation complémentaire importante de l'espace rural.

Conclusions :

La commune de Mirebeau se situe dans la zone d'influence de Poitiers, elle ne se situe pas directement dans l'aire d'extension de l'agglomération.

La déprise démographique entamée dans les années 1980 se poursuit au cours des années 1990, même si elle semble s'atténuer.

La qualité du cadre de vie (patrimoine architectural et paysager), les activités et services existants, la position stratégique de Mirebeau entre Châtelleraut et Poitiers rendent la commune attractive : elle doit par conséquent organiser son potentiel constructible pour accueillir de nouvelles populations, diversifiées.

LES AXES PRINCIPAUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE SONT :

- **Maintenir la population de Mirebeau par la qualité des équipements et du cadre de vie, préparer et favoriser l'accueil de nouveaux habitants**
 - **Prévoir des actions en faveur de la diversité de l'habitat, de la mixité sociale et au rééquilibrage démographique** (logements sociaux, logements locatifs et à l'acquisition, logements pour les jeunes...)
 - **Maîtriser l'extension de l'urbanisation** en la rapprochant au mieux du centre ancien
 - **Déterminer les formes urbaines des extensions futures** en intégrant des liaisons inter-quartiers, avec les équipements et commerces du bourg
 - Prévoir l'**extension limitée des villages** et quartiers résidentiels situés à l'écart du bourg
 - **Limiter la dispersion de l'habitat dans les villages, les hameaux excentrés, afin de préserver la vocation agricole**
 - **Favoriser les structures d'accueil pour la petite enfance ainsi que les équipements culturels et sportifs.**

- **Préserver le site et « l'image » de Mirebeau, les perspectives sur la ville ancienne, son patrimoine architectural, urbain et paysager**
 - Intégrer la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)**
 - Préserver les perspectives sur la ville
 - Protéger les abords de la ville à forte pente constituant les glacis
 - Restaurer le bâti et en améliorer l'aspect
 - **Supprimer les logements insalubres et autres verrues**
 - Prendre en compte la qualité des espaces publics, des espaces libres, des plantations...
 - Prendre en compte le patrimoine des caves
 - Garantir la qualité des entrées et « traverses » de ville ; **maîtriser les extensions urbaines de part et d'autre des axes routiers majeurs, « voies pénétrantes »** (application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) et garantir la qualité des entrées de la ville, qui participent directement à l'image de la commune et à la « mise en scène » de la cité historique.

- ***Développer la dynamique touristique par la mise en valeur des éléments historiques, patrimoniaux et paysagers majeurs***
 - Renforcer l'attractivité, l'accueil et l'image de la commune
 - Valoriser les espaces publics, les façades des édifices publics, améliorer la signalétique
 - Renforcer mettre en valeur les pôles touristiques, les circuits et itinéraires de randonnées
 - Valoriser les produits locaux
 - Améliorer les entrées et traversées de ville

- ***Maintenir le niveau d'activité et les commerces, assurer le développement économique en cohérence avec les orientations supra communales***
 - Requalifier les commerces et les zones d'activités, dans une démarche de revitalisation économique du centre ville et dans le cadre d'une réflexion intercommunale (complémentarités et équilibres en matière d'activités)
 - Renforcer l'armature commerciale et artisanale
 - Grouper le petit commerce dans le centre bourg

- ***Conforter l'activité agricole***
 - Préserver les terres agricoles cultivées
 - Permettre le maintien, le développement de l'activité agricole
 - Prévoir et prendre en compte les possibilités de création et de développement d'activités agrotouristiques, dans le respect de l'activité agricole existante

- **Intégrer au PLU les réflexions sur la problématique de la circulation (axes routiers majeurs, projet de déviation) et des déplacements en général**
 - **Respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**
 - **Prendre en compte les déplacements et cheminements (piétons notamment) lisibles entre les futures zones d'urbanisation, les équipements, les commerces**
 - **Répondre aux besoins en matière de stationnement**
 - **Améliorer la qualité et la sécurité des entrées de ville et axes de circulation**
 - **Intégrer dans les réflexions le tracé d'une voie de contournement « ouest » de la ville**

 - **Prendre en compte le risque « cavités » (effondrements), dans le centre ancien et ses abords et autour des hameaux, écarts...**
-

LES ENJEUX DEFINIS DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION ET DES REUNIONS AVEC LES SERVICES DE L'ETAT

- A** - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE VILLE HISTORIQUE ET DU SITE
- B** - PRESERVATION DES ENTREES DE VILLE
- C** - CONTOURNEMENT DU CENTRE HISTORIQUE SUD ET NORD-OUEST - ALTERNATIVE SUD
- D** - DIFFERENCIATION DES ZONES D'ACTIVITES:
ZA de la Madeleine (volumes importants) /
ZA "entrée Sud" (volumes limités)
- E** - PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE NATURA 2000 - zone de protection spéciale (ZPS : outardes)
- F** - PRISE EN COMPTE DU RISQUE "CAVITES"
différenciation des zones à risques et secteurs ayant fait l'objet de sondages
- G** - MAITRISE DES EXTENSIONS URBAINES
- H** - MAITRISE DES ECARTS
- I** - AIRE DES GENS DU VOYAGE

- réserves destinées à des programmes de logements aidés par l'Etat
- Hameaux, écarts



