

# Plan Local d'Urbanisme



## 1. Rapport de présentation Volume 3 – explication et justification du projet communautaire

Plan Local d'Urbanisme - Révision R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers.

Mise en compatibilité MEC1-R5 approuvée le 16 novembre 2012.

Modification M1-R5 approuvée le 14 décembre 2012 - Mise à jour MAJ2-R5 approuvée le 22 janvier 2014

Modification M2-R5 approuvée le 25 septembre 2015 - Modification M3-R5 approuvée le 23 septembre 2016

## Explication et justification du projet communautaire

Ce document vise à justifier les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement par commune et par quartier, la délimitation des zones et la définition des règles sur ces zones.

Il a donc un rôle essentiel dans la cohérence des différents éléments constitutifs du PLU. Il doit permettre de comprendre comment les principes du projet retenus (PADD), ont été déclinés en contraintes à l'usage du sol, exprimées dans les orientations d'aménagement et le règlement.

<b>EXPLICATION ET JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAUTAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>I. LES TENDANCES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>6</b>
<i>I.A. Les besoins liés au logement .....</i>	<i>6</i>
I.A.1. Evaluation quantitative des besoins en logement.....	6
I.A.2. Approche qualitative du logement.....	7
I.A.3. Traduction spatiale des besoins .....	8
<i>I.B. Les besoins liés aux activités.....</i>	<i>9</i>
I.B.1. Les besoins liés au développement économique.....	9
I.B.2. Les besoins liés au commerce .....	10
I.B.3. Traduction spatiale des besoins .....	11
<i>I.C. Les scénarios d'évolutions envisagés .....</i>	<i>12</i>
I.C.1. Le développement par expansion périphérique.....	12
I.C.2. Le développement au fil de l'eau.....	14
I.C.3. Le développement par renouvellement et densification du tissu urbain.....	15
<b>II. CADRAGE DU PROJET.....</b>	<b>17</b>
<i>II.A. Le bilan du PLU .....</i>	<i>17</i>
II.A.1. Le bilan en 2007 .....	17
II.A.2. Les observations actuelles.....	19
<i>II.B. Le PADD, élément fondateur du PLU.....</i>	<i>20</i>
<i>II.C. Les orientations d'aménagement, déclinaisons spatiales et thématiques du PADD.....</i>	<i>21</i>
<b>III. LES ENSEIGNEMENTS TIRES DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE ET DE SON CONTEXTE COMME FONDEMENT DU PADD.....</b>	<b>22</b>
<i>III.A. Une organisation urbaine au service des enjeux à relever.....</i>	<i>22</i>
III.A.1. Refaire la ville sur elle-même ou s'étendre : un choix essentiel .....	22
III.A.2. L'organisation polycentrique : au centre du dispositif de développement.....	23
<i>III.B. La définition de cinq ambitions pour le territoire .....</i>	<i>25</i>
III.B.1. Relever les enjeux du climat et des ressources .....	25
III.B.2. Affirmer le rôle de capitale régionale au cœur du centre ouest.....	27
III.B.3. Fédérer les territoires de l'aire urbaine .....	29
III.B.4. Accompagner les grands axes de développement économique .....	30
III.B.5. Consolider les grands équilibres sociaux.....	31
<i>III.C. Les lignes directrices de l'aménagement et du développement .....</i>	<i>32</i>
III.C.1. Satisfaire tous les besoins en logement de qualité .....	32
III.C.2. Faciliter l'implantation des entreprises .....	34
III.C.3. Affirmer un droit à la mobilité pour tous .....	35
III.C.4. Vivre dans un environnement de qualité articulant la nature et l'urbanité .....	35
III.C.5. Préserver et créer des paysages urbains et naturels de qualité.....	38
<i>III.D. L'organisation du territoire et son renouvellement.....</i>	<i>39</i>
III.D.1. L'intensité urbaine pour améliorer la qualité de vie de chacun.....	39



III.D.2.	Des pôles de centralité à trois niveaux .....	41
III.D.3.	La poursuite de l'innovation au cœur de la mobilité.....	42
III.D.4.	La diversité commerciale et l'équilibre au profit des centralités .....	44
III.D.5.	Un renouvellement urbain prenant en compte l'identité du territoire.....	46
III.D.6.	Améliorer le lien social.....	47
III.D.7.	La gestion des déchets et des réseaux d'eau.....	48
III.D.8.	La qualité des projets urbains et des constructions.....	51
IV.	LE RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES.....	51
IV.A.	<i>Les dispositions du PADD et des OA au regard des politiques environnementales de niveau national, communautaire ou international .....</i>	<i>52</i>
IV.A.1.	Le plan de prévention des risques naturels (loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).....	53
IV.A.2.	L'atlas des zones inondables de la Boivre .....	54
IV.A.3.	L'atlas des zones inondables du Miosson .....	55
IV.A.4.	Les sites Seveso (directives européennes Seveso et Seveso II) – (Modification M1-R5).....	55
IV.A.5.	Le plan d'exposition au bruit (PEB) .....	56
IV.A.6.	Les sites Natura 2000 (directive européenne du 6 avril 1979 dite directive « Oiseaux » et directive du 21 mai 1992 dite directive « Habitats »).....	57
IV.A.7.	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature et décret du 25 novembre 1977).....	57
IV.A.8.	Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).....	58
IV.A.9.	Le secteur sauvegardé (Mise à jour MAJ2-R5).....	58
IV.A.10.	Le Projet d'intérêt général lié à la ligne à grande vitesse. ....	61
IV.A.11.	Le respect des lois en vigueur dans le domaine de l'aménagement et du développement urbain .....	62
IV.A.12.	Principes d'équilibre, de diversité et d'utilisation économe de l'espace (article L.121-1 du code de l'urbanisme) .....	64
IV.A.13.	Le respect des enjeux liés au Climat .....	69
IV.A.14.	La prise en compte du Grenelle de l'environnement .....	70
V.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS OU PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....	74
V.A.	<i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) / Schéma Directeur du Seuil du Poitou (SDSP).....</i>	<i>74</i>
V.B.	<i>Programme Local de l'Habitat (PLH).....</i>	<i>76</i>
V.C.	<i>Plan de Déplacement Urbain (PDU).....</i>	<i>81</i>
V.D.	<i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne .....</i>	<i>82</i>
V.E.	<i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Clain.....</i>	<i>85</i>
V.F.	<i>Schéma gérontologique départemental .....</i>	<i>86</i>
V.G.	<i>Schéma départemental d'accueil des gens du voyage .....</i>	<i>87</i>
V.H.	<i>Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).....</i>	<i>89</i>
V.I.	<i>Programme de rénovation urbaine de Poitiers .....</i>	<i>90</i>
V.J.	<i>Etablissement Public Foncier (EPF).....</i>	<i>91</i>
V.K.	<i>Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Vienne (PDEDMA) .....</i>	<i>92</i>
VI.	UN PROJET QUI SE DECLINE EN FONCTION DES PARTICULARITES DU TERRITOIRE.....	93
VI.A.	<i>La traduction du PADD à travers des orientations d'aménagement territoriales.....</i>	<i>93</i>
VI.A.1.	La structure des orientations d'aménagement.....	93



VI.A.2.	Le renforcement des pôles de proximité .....	98
VI.B.	<i>La traduction du PADD à travers des orientations d'aménagement thématiques.....</i>	<i>106</i>
VI.B.1.	Orientations d'aménagement zones à urbaniser.....	106
VI.B.2.	Orientations d'aménagement renouvellement urbain .....	119
VI.B.3.	Orientations d'aménagement patrimoine .....	119
VI.B.4.	Orientations d'aménagement biodiversité .....	121
VI.C.	<i>Les documents graphiques.....</i>	<i>129</i>
VI.C.1.	Les différentes zones.....	129
VI.C.2.	Les emplacements réservés (ER).....	132
VI.C.3.	Les espaces boisés (EBC) – mise en compatibilité MEC1-R5.....	146
VI.C.4.	L'évolution des surfaces par zone (Mise en compatibilité MEC1-R5 – Modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5 – Mise à jour MAJ2-R5) .....	152
VI.C.5.	L'explication spécifique du zonage sur Poitiers.....	168
VI.D.	<i>La transposition réglementaire des orientations définies.....</i>	<i>175</i>
VI.D.1.	Rappel des enjeux du PADD.....	175
VI.D.2.	Dispositions applicables à toutes les zones ou communes à plusieurs zones .....	176
VI.D.3.	U1 : Pôle de proximité ou de centralité.....	180
VI.D.4.	U2 : zone urbaine mixte.....	180
VI.D.5.	U3 : zone urbaine éloignée des pôles de proximité et des centralités.....	181
VI.D.6.	UN : zone ville nature .....	182
VI.D.7.	UE : zones économiques .....	182
VI.D.8.	UC : zones commerciales .....	183
VI.D.9.	AU : zone à urbaniser.....	183
VI.D.10.	A : zones agricoles et N : zones naturelles .....	184

# I. Les tendances d'évolution du territoire

## I.A. Les besoins liés au logement

### I.A.1. Evaluation quantitative des besoins en logement

Les besoins à population constante ou « point mort » principalement conditionnés par le desserrement, pourraient voir le renouvellement passer au premier plan.

Ils sont dus au desserrement (diminution du nombre moyen d'habitants par logement), au renouvellement (destruction d'un logement et remplacement par un autre) et aux logements sans habitants (logements vacants et résidences secondaires).

Entre 1990 et 1999, le point mort représentait 680 logements par an, malgré un fort renouvellement négatif (division de grands logements en plus petits). Entre 1999 et 2008 il y a eu un amoindrissement des besoins liés au point mort puisque celui-ci s'élève à 425 logements par an.

La vacance nécessitait une surproduction de 240 logements par an sur Grand Poitiers dans les années 1990.

Entre 1999 et 2006, la vacance se serait affaiblie, pour augmenter à nouveau à partir de 2008.

La vacance est surtout concentrée à Poitiers, en raison du nombre important de studios et T1 en centre ville et de logements de grande taille à Saint Eloi où l'offre ne correspond pas à la demande. Le nombre de logements vacants est mal connu faute de recensement récent.

Le desserrement représente 380 logements par an, dont 225 à Poitiers. Ce phénomène semble se stabiliser dans la ville centre autour de 1,7 habitant par logement. Un plus fort taux d'occupation est enregistré dans les communes périphériques, de 1,9 à Chasseneuil à 2,7 à Béruges.

Le renouvellement devient positif entre 1999 et 2008, et pourrait prendre une part importante : de nombreux logements ont besoin d'être rénovés pour atteindre le facteur 4. Pour ceux qui n'ont qu'une faible valeur patrimoniale, la question se pose de savoir s'il faut rénover les logements ou renouveler le tissu urbain.

### **I.A.1.1. Les besoins liés à la croissance démographique**

La croissance démographique est due aussi bien au solde naturel positif de Grand Poitiers qu'à sa capacité d'attraction représentée par un solde migratoire également positif. Entre 1999 et 2006, le solde migratoire diminue dans les communes périphériques et s'accroît dans la ville centre. Les flux migratoires sont essentiellement le fait des étudiants et des cadres.

Entre 1999 et 2008, la croissance démographique a été de 0,93 % par an. Le PLH prend pour hypothèse une croissance presque aussi importante pour la période 2008 – 2016, avec 0,83 % par an, soit environ 600 logements par an.

### **I.A.1.2. Les besoins globaux**

Le PLH 2010 – 2015 évalue les besoins de production à 1 007 logements par an sur Grand Poitiers (30 % pour le desserrement et 60 % pour la population nouvelle), dont 550 à Poitiers et 450 dans les autres communes. Les orientations d'aménagement territoriales apportent des informations quant au rythme de construction attendu sur chaque territoire.

## **I.A.2. Approche qualitative du logement**

### **I.A.2.1. L'équilibre social menacé**

Avec 13 326 logements recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le parc locatif social de Grand Poitiers est globalement développé puisqu'il représente de l'ordre de 20% des résidences principales.

Il reste fortement concentré à Poitiers : 11 657 logements, soit 87 % du parc locatif social communautaire, pour 1 670 logements dans les autres communes.

Néanmoins, l'objectif du PLH qui fixait le seuil à 22 % du parc locatif social en 2008 sur Grand Poitiers n'est pas atteint. Il ne l'est ni à Poitiers, ni dans les autres communes, puisqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le parc locatif social représente respectivement 24,1 % (contre 27 % en 1999) et 8,4 % des résidences principales alors que les objectifs étaient d'atteindre 26 % et 11 % en 2008.

70 % des habitants de Grand Poitiers ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM et 80 % des entrants dans le parc social font partie de la catégorie des plus démunis (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM). Notre besoin en logements HLM se situe au moins à 25 % des résidences principales.



L'érosion de la part de logements sociaux est principalement liée à un désengagement de l'Etat sur les constructions hors ANRU, combiné à une hausse des coûts de construction. Sans modification structurelle du système productif (y compris du financement), l'érosion risque fort de se poursuivre.

L'offre en logements adaptés apparaît encore insuffisante. L'anticipation de l'amplification du vieillissement de la population impose de poursuivre les efforts de rénovation du parc afin de l'adapter à la réduction de la mobilité automobile.

Concernant les besoins spécifiques de la population des gens du voyage, deux ou trois aires d'accueil supplémentaires sont à envisager et les besoins de sédentarisation sont à prendre en compte.

### **I.A.2.2. Des besoins considérables en rénovation**

Deux motifs essentiels pour la rénovation du parc : l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la division par 4 de la facture énergétique. Ces deux enjeux à affronter simultanément rendent les opérations de rénovation très lourdes pour la plupart des propriétaires et encore plus difficile dans les copropriétés. Ce besoin important de rénovation peut fortement modifier l'identité de notre patrimoine bâti et donc celle de notre territoire.

### **I.A.3. Traduction spatiale des besoins**

La consommation foncière constatée ces dernières années est d'environ 30 hectares par an sur le territoire de Grand Poitiers.

Par rapport aux opérations d'initiative publique à vocation d'habitat dans Grand Poitiers, l'échelon de compétence est la commune. Celles-ci n'ont pas ou peu de possession foncière en vue de développer des opérations de ce type sur leur territoire. Les communes ont très peu de maîtrise foncière propre, ne mettant pas en œuvre une réelle politique foncière en matière d'habitat. Aujourd'hui dans Grand Poitiers, les réserves foncières publiques, destinées à l'habitat sont très faibles, de l'ordre de 60 hectares, souvent en ZAC et répartis à :

- Poitiers pour les secteurs des Montgorges et du Porteau sur Poitiers Ouest pour une capacité de l'ordre de 30 hectares,
- Saint-Benoît pour 7,5 hectares en lien avec la ZAC de la Gibauderie,
- Mignaloux-Beauvoir sur 25 hectares en lien avec la ZAC des Magnals,

Une pénurie des réserves foncières à Poitiers est donc à prévoir d'ici 2 ans.

Le PLH a estimé le besoin en foncier pour les 6 ans à venir, pour la production de logements nouveaux, à environ 300 hectares.

Dans le détail, le calcul fait dans le PLH aboutit à environ 260 ha, arrondis à 300 ha pour 6 ans. Le PLU annonce un objectif d'environ 1/3 de constructions en zone AUm1 (et 2/3 en zone U), soit un besoin de zone AUm1 d'environ 100 ha. La surface des zones AUm1 (zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) est de 545 ha dont 229 ha sont neutralisés (déjà urbanisés, protégés ou dévolus aux équipements, activités et services). La surface effectivement valorisable pour l'habitat est donc de 315 ha.

On considère en général que pour faire face aux problèmes de rétention foncière des propriétaires, il faut prévoir entre 3 et 4 fois la surface nécessaire, ce qui est le cas du PLU de Grand Poitiers. Ces besoins sont globaux sur Grand Poitiers et pas zone par zone. Il n'y aurait pas de sens à chercher à justifier les besoins par commune. Ce serait nier la dimension intercommunale du marché du logement, du territoire et l'intérêt de travailler à cette échelle.

En ce qui concerne le très long terme (30 à 50 ans), la demande, notamment en provenance du monde agricole, nous incite à afficher des règles claires, qui ne sont pas susceptibles de changer à chaque révision de PLU. A ce titre, et bien que le PLU incite très largement au développement par renouvellement urbain (notamment en maintenant de nombreuses zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation), il est indispensable de ménager l'avenir à très long terme en prévoyant des zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation au titre de ce PLU. Cela permet notamment aux acteurs du monde agricole d'inscrire leur propre action dans le temps très long sur des zones agricoles (A) constituant une réelle protection.

A l'inverse, l'attitude consistant à dessiner au plus juste les zones AU exposerait rapidement la collectivité au phénomène de rétention foncière ce qui aurait pour conséquence de faire monter rapidement les prix du foncier, déjà très élevés. En outre, aucune garantie ne serait offerte sur le long terme aux acteurs agricoles sur la pérennité de leurs exploitations, chaque nouvelle révision du PLU constituant alors une menace pour eux. Une telle attitude ne nous semble pas durable et donc contraire à l'esprit du code de l'urbanisme et des lois dites « Grenelle de l'environnement ».

## **I.B. Les besoins liés aux activités.**

### **I.B.1. Les besoins liés au développement économique**

La spatialisation de la stratégie de développement économique consiste à proposer des zones à thèmes. La recherche d'un développement économique sur les secteurs actuels en matière d'activité est proposée dans le PLU de Grand Poitiers. Elle s'accompagne d'un développement qui vise une extension urbaine mesurée prenant en compte les éléments suivants :

- Accueillir toutes les natures d'activités, quels que soient leur vocation et leur degré de nuisance. Grand Poitiers ne souhaite pas exclure des activités parfois jugées peu flatteuses et les positionner en dehors de son territoire, mais bien leur donner des conditions d'accueil adaptées à l'entreprise et au contexte humain et environnemental proche ;
- Apporter une intensité économique plus importante afin de limiter les consommations foncières tout en permettant aux entreprises qui s'implantent
- Proposer une dynamique d'implantation ou l'émulation entre entreprises peut se mettre en œuvre ;

Les secteurs susceptibles de se développer sont :

- La zone de la République IV, prolongeant la vaste zone de la République au-delà de l'autoroute A10. Si une gare bis TGV est construite, ce serait sur ce site qui pourrait donc comporter un espace de développement tertiaire. On y trouverait par ailleurs principalement, la production, la logistique, secteurs liés aux axes routiers structurants (A10 et RN147) et de plus en plus demandeurs d'embranchements ferrés pour le fret.
- La ZAC de la gare, dont la vocation reste à définir. C'est un espace propice à l'installation de moyennes surfaces commerciales, pour lesquelles le foncier n'existe pas au cœur du centre ville, ou de grands équipements culturels nécessitant un positionnement central. La proximité de la gare et du centre ville en fait un site très pratique pour la formation professionnelle.
- L'ensemble campus CHU constitue un espace de développement des biotechnologies et entreprises issues de la recherche. Les sites actuels ne permettent pas d'accueillir de grosses entreprises.
- Le Futuroscope, qui se spécialise dans l'économie de la connaissance et les TIC.

On peut noter que les entreprises qui cherchent à s'implanter sont de plus en plus exigeantes sur la qualité des services à la population et la présence ou la possibilité à terme d'un embranchement ferré.

Une offre complémentaire de faible ampleur est à rechercher en appui des zones artisanales (Beaubâton, Grands Philambins ou Chaumont).

## **I.B.2. Les besoins liés au commerce**

Les besoins en commerces de moyennes et grandes surfaces sont globalement satisfaits. Plus que de besoin, il faut donc évoquer les stratégies de développement et leur impact sur la qualité de vie des habitants.

A l'échelle de Grand Poitiers, les commerces d'équipement de la personne et culturels pourraient être développés en centre ville. L'alimentaire, à développer dans des surfaces de 400 à 1 000 m<sup>2</sup> environ (qui semblent être les plus équilibrées), serait partagé entre les



centres bourgs, les quartiers et le centre ville de Poitiers. Le développement périphérique pourrait se limiter à l'équipement de la maison et uniquement pour des implantations d'importance régionale.

### **I.B.3. Traduction spatiale des besoins**

En 10 ans, Grand Poitiers a augmenté de 60 % sa capacité d'accueil en Zone d'Activités Economiques (ZAE) et a ouvert à l'urbanisation plus d'une dizaine de secteurs qui se sont tous remplis (St Eloi, Beaubâton, République III, Prés Médard...).

Le rythme de consommation annuelle constaté en ZAE est de l'ordre de 15 ha (espaces commercialisés). Toutefois, la consommation pour le domaine économique est plus forte annuellement, elle peut être estimée à 10 ha en moyenne par an car elle s'appuie également :

- sur l'accueil économique diffus,
  - la mise en place d'opérations non publiques dans l'aménagement (secteurs commerciaux, médicaux et tertiaires tels que le centre commercial Poitiers Sud ou La Pointe à Miteau à Poitiers),
  - et enfin une intensité économique supérieure par la requalification de site ou la densité d'entreprise accrue sur un même site (Téléports sur Chasseneuil-du-Poitou, espace Toumaï à Poitiers, CHRU...).

Sur les 3 dernières années, 100 hectares ont été aménagés pour le développement économique en ZAE pilotée par Grand Poitiers. Ce chiffre est forcément supérieur au rythme de consommation (estimé sur la même période à 75 ha), car le développement économique nécessite d'avoir une réserve d'espace permettant de proposer des sites d'implantations adaptés aux demandes des porteurs de projet.

Seuls le commerce et le tertiaire font l'objet d'une offre foncière privée. Les autres types d'activités s'appuient sur une offre publique ou sur des opportunités individuelles dans le tissu urbain diffus.

Des réserves foncières ont été mises sur le marché en 2009 : les Grands Philambins à Chasseneuil-du-Poitou, la ZAC des Montgorges et le secteur de Chaumont à Poitiers, représentant une capacité cumulée de 35 hectares. Cependant, la plupart des ZAE de Grand Poitiers arrive à la fin de leur cycle de commercialisation et le foncier économique se fait de plus en plus rare.

La surface totale de zones AUm1 et AUe1 dévolues à l'activité économique est de 265 ha, dont 72 ha déjà construits, soit 190 ha effectivement valorisables. Les espaces publics représenteront environ 20%. Reste donc environ 150 ha en théorie cessibles après aménagement.

La consommation (surfaces cédées) est de 15 ha par an hors espaces renouvelés dans le tissu urbain de l'agglomération. Là aussi, il faut compter un facteur 3 à 4 pour la rétention foncière, ce qui donne un besoin annuel d'environ 52 ha. La superficie des zones ouvertes couvre donc un besoin théorique de trois ans, phénomène de rétention foncière compris. La collectivité compte donc sur un accroissement du renouvellement et sur une efficacité particulière de son action foncière pour que les zones ouvertes permettent effectivement de tenir 6 ans.

## I.C. Les scénarios d'évolutions envisagés

### I.C.1. Le développement par expansion périphérique

Schéma : La ville aujourd'hui

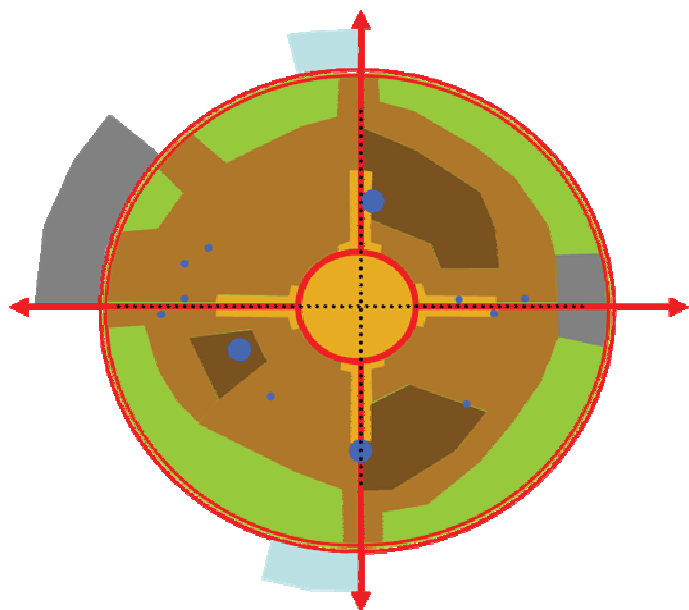
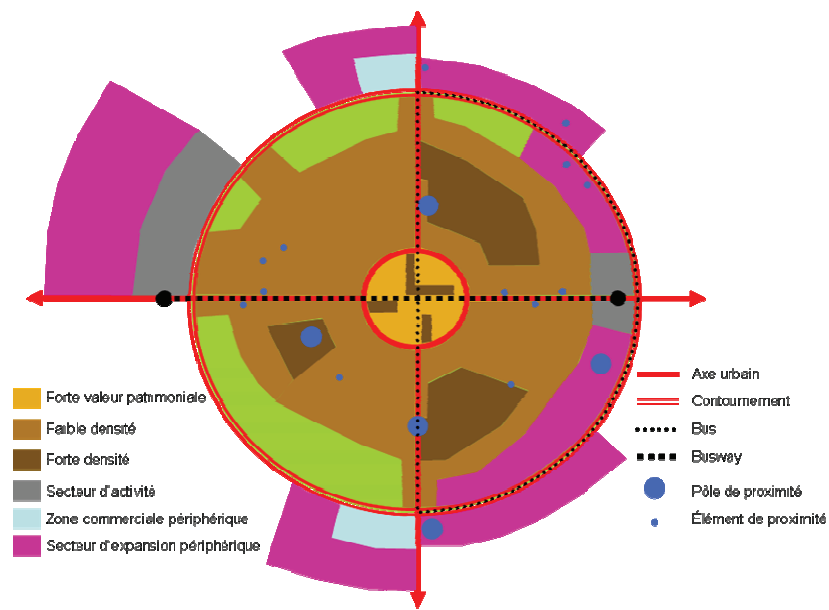


Schéma : La ville se développe par expansion



Dans ce scénario, la collectivité concentre son développement et son attention sur l'expansion géographique. Actuellement, le développement se fait pour les 2/3 par expansion géographique. Cela correspond donc à une accélération de 50 % du rythme de consommation des espaces agricoles et naturels.

Ce développement périphérique, correspondant à 550 logements nouveaux par an sur Poitiers, oblige la collectivité à multiplier les équipements de proximité nouveaux et à développer un réseau de transports en commun, de plus en plus long, sans augmentation de la rentabilité du système. L'augmentation de l'assiette fiscale est largement absorbée par la nécessité de financer des équipements nouveaux et le renouvellement des équipements anciens passe par une augmentation sensible de la pression fiscale.

Dans ce scénario, la mise en place d'un transport en commun en site propre n'est pas rentabilisée par un accroissement sensible de la demande le long de la ligne. On ne profite que de l'accroissement de fréquentation lié à l'augmentation de la qualité de l'offre, ce qui est modeste.

La faible capacité d'investissement de la collectivité l'empêche d'investir dans le renouvellement durable du patrimoine. On peut alors craindre des interventions intempestives (notamment destinées à réduire la facture énergétique) qui érodent rapidement le patrimoine et donc l'identité du territoire.

L'absence de renouvellement du tissu bâti interdit une réorganisation des pôles de proximité. On peut y craindre notamment une fermeture progressive des commerces et une efficacité en baisse des équipements publics.

En revanche, ce scénario a montré toute son efficacité en permettant de rattraper le retard quantitatif de logements pendant les trente glorieuses. La facilité d'accès à la ressource foncière permet en effet un rythme de construction très élevé.



## I.C.2. Le développement au fil de l'eau

Dans ce scénario, on réalise 1/3 du développement par renouvellement / densification du tissu urbain. Le reste se construit en périphérie, soit environ 370 logements par an sur Poitiers. C'est le mode de développement actuel.

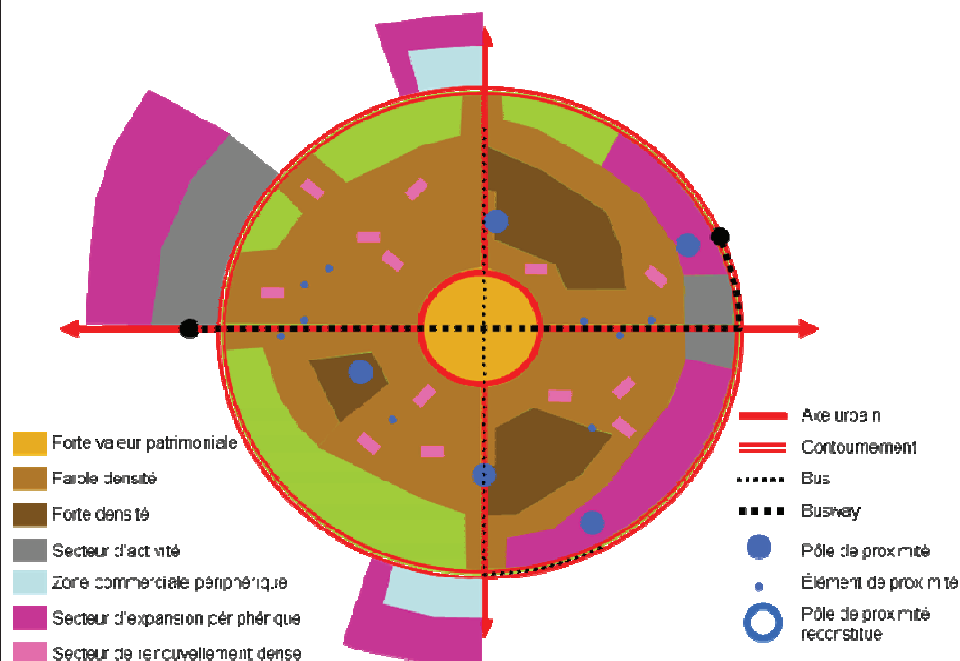
Dans ce scénario, la collectivité concentre l'essentiel de sa capacité d'investissement sur les équipements des nouveaux pôles de proximité. La densification progressive du tissu urbain étant diffuse, il est nécessaire d'investir partout à la fois pour conforter les pôles de proximité existants. L'augmentation de la recette fiscale produite par la densification ne suffit pas à assurer partout ces extensions. La pression fiscale est donc amenée à augmenter ou les prestations à diminuer.

L'absence de renouvellement organisé du tissu bâti interdit une optimisation des pôles de proximité. On peut y craindre notamment une fermeture progressive des commerces.

Le réseau de transports en commun voit son linéaire croître, ce qui absorbe en totalité les recettes nouvelles. Dans ces conditions, la création d'un transport en commun en site propre n'est pas beaucoup plus rentable que dans le scénario 1. Un léger surcroît de densité peut toutefois améliorer la situation.

La faible capacité d'investissement de la collectivité l'empêche d'investir dans le renouvellement durable du patrimoine. On peut alors craindre des interventions intempestives (notamment destinées à réduire la facture énergétique) qui érodent progressivement le patrimoine et donc l'identité du territoire. Le patrimoine du centre ville est toutefois préservé, la collectivité investissant essentiellement pour sauvegarder ce secteur qui contribue largement à son identité et à son attractivité touristique.

Schéma : la ville se développe par expansion et par densification éparse du tissu urbain



Comme le précédent, ce scénario permet un rythme de construction élevé, l'intervention dans le tissu urbain existant étant uniquement réalisée à partir d'opportunités foncières, sans contrainte en termes de positionnement des opérations. Enfin, la densification sans amélioration des conditions de vie au quotidien tend à démontrer que la densité est une mauvaise chose.

### I.C.3. Le développement par renouvellement et densification du tissu urbain

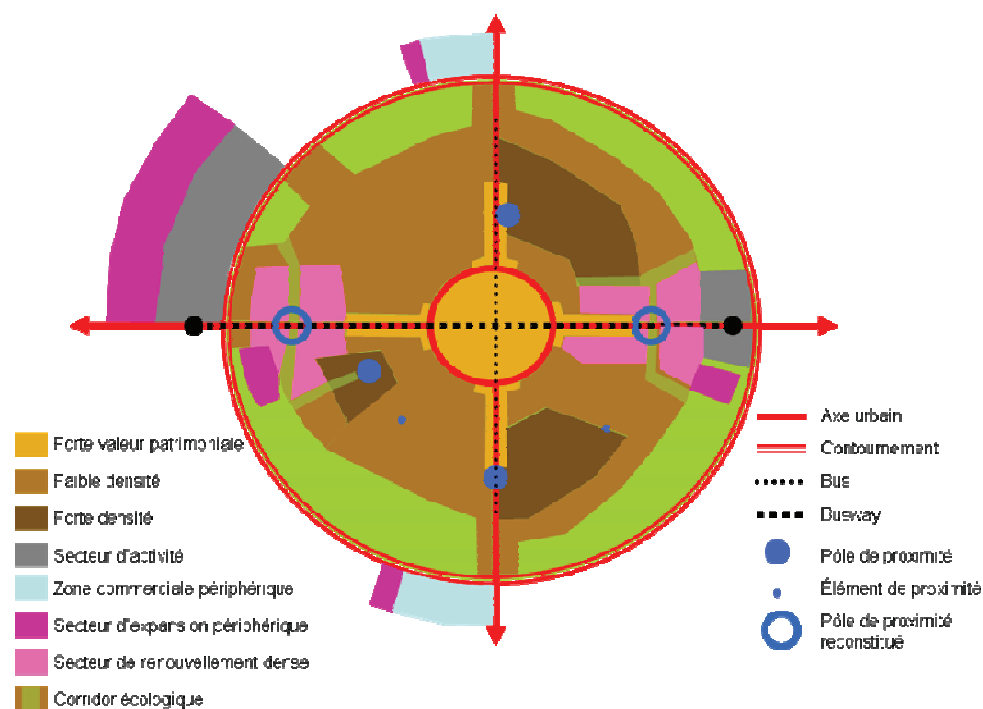
En partant de ce qui fait l'identité du territoire, son patrimoine, on repère les secteurs qui n'en sont pas dotés (notamment les secteurs pavillonnaires) et on envisage des scénarios pour leur renouvellement urbain. Ces scénarios sont à élaborer sur chaque commune ou quartier pour Poitiers. Schématiquement, dans les secteurs à forte teneur patrimoniale, l'habitat est principalement rénové et dans les autres secteurs, autour des pôles de proximité, le tissu urbain est renouvelé et densifié.

Le faible développement périphérique (environ 180 logements par an sur Poitiers) permet à la collectivité de concentrer son effort sur le renouvellement de son parc d'équipements et d'infrastructures. La satisfaction des besoins nouveaux passe donc, moins que dans les autres scénarios, par l'augmentation de la pression fiscale.

Le renouvellement choisi du tissu urbain permet, en concentrant l'effort sur des secteurs stratégiquement choisis, de :

- Regrouper les éléments de proximité actuellement éclatés en véritables pôles, plus faciles à desservir, où les synergies sont possibles.
- Accroître la rentabilité d'un éventuel transport en commun en site propre en augmentant le nombre d'usagers potentiels au km de voie.

Schéma : la ville se développe principalement par densification organisée du tissu urbain



- Créer des corridors écologiques et/ou récréatifs au sein des quartiers, à partir des grands espaces naturels (du PNU et au-delà).

La contrepartie à un espace urbain plus dense est donc quadruple : plus de facilité d'accès aux commerces et services de proximité, une meilleure desserte par le réseau de transports en commun, des logements plus efficaces sur le plan énergétique (et prenant mieux en compte le besoin d'intimité de chacun) et un accès direct à la nature en proximité de l'habitat.

Ce scénario permet également à la collectivité de se concentrer davantage sur son patrimoine. Celui-ci étant une des portes d'entrée de son mode de développement, il est également susceptible d'être mieux protégé. L'action dans ce domaine est une des clés de l'identité et de l'attractivité du territoire.

Ce scénario présente cependant un handicap : le choix d'un renouvellement par secteurs oblige à faire face à la rétention foncière et à la dimension affective de la propriété immobilière. Se défaire d'un bien dans lequel on a construit sa vie n'est pas toujours simple, même à un bon prix. Toutefois, plusieurs éléments laissent penser que ce phénomène n'est pas insurmontable.

Tout d'abord, dans les négociations pour l'acquisition d'une partie de jardin, il n'est pas rare que les propriétaires, vieillissants, nous proposent eux-mêmes d'acheter la totalité de leur propriété : ils se sentent de moins en moins la force de faire le jardin. Le vieillissement des constructeurs des pavillons des années 1960 et 1970 nous place dans une situation nouvelle qui permet, plus qu'avant, d'envisager le renouvellement de ce tissu peu urbain.

Tous les propriétaires vont être confrontés, dans les années qui viennent, à un choix important : rénover leur maison pour en améliorer l'efficacité énergétique ou bien acheter un logement plus performant. La collectivité peut les inciter à faire le second choix en rachetant leur bien.

Dès lors se posent deux questions :

- Comment financer ces acquisitions ? Il faudrait en effet disposer d'un fond de roulement assez important pour amorcer un mécanisme d'acquisitions/ventes maîtrisé par la collectivité. Le fait que le foncier est en train de baisser et devrait rester accessible environ 5 ans est un atout. Des synergies doivent être trouvées avec des investisseurs privés de façon à ce que la collectivité ne le porte pas seule et le moins longtemps possible. Son rôle est principalement d'initier un mouvement et de résoudre les situations difficiles.
- Comment offrir un autre logement immédiatement disponible aux propriétaires occupants ? Deux solutions : soit ils se logent dans un logement locatif en attendant de saisir une opportunité. Soit on leur propose un logement dans une opération (exemplaire) réalisée en expansion urbaine. La présence d'une opération en cours (ZAC ou lotissement) dans le secteur est en cela un atout. Cela permet de créer un premier décalage ; ensuite, les propriétaires peuvent être relogés sur les opérations réalisées par la libération antérieure d'un secteur.



Enfin, la qualité de l'accompagnement dans les secteurs concernés est un facteur d'acceptation déterminant. Un quartier en travaux pendant dix ans est un quartier qui doit être accompagné. Les habitants doivent se sentir accueillis, accompagnés dans leurs tracasseries quotidiennes. La concertation, l'écoute au quotidien, la disponibilité des services constituent les clés de la réussite d'un tel scénario.

## **II. Cadrage du projet**

### **II.A. Le bilan du PLU**

#### **II.A.1. Le bilan en 2007**

Les observations faites lors du dernier bilan du PLU datant de 2007 peuvent ici être rappelées, d'autant plus que certaines pistes de réflexion envisagées à l'époque ont été poursuivies dans l'actuelle révision :

L'interprétation des règles de construction en zone U2.2 est source importante de précontentieux et de contentieux. Ces difficultés sont pour la plupart liées à l'utilisation qui a été faite de la zone U2.2. Elle est censée cerner des secteurs éloignés des pôles de proximité. Or, lors de la définition du zonage, des secteurs relativement proches des centres bourgs, voire situés dans la continuité des centres bourgs ont été classés en U2.2 afin de limiter leur développement. Plusieurs solutions existent pour se sortir de ce problème :

- resserrer ces zones en les réservant aux secteurs réellement éloignés des pôles de proximité, sans faire évoluer la structure du zonage et du règlement,
- subdiviser ces zones en créant une zone intermédiaire, qui concernerait les secteurs relativement éloignés des pôles de proximité, sans être situés dans des écarts.

La multiplication des clôtures contribue à dénaturer le paysage urbain. Souvent la demande de permis de clôture n'est pas intégrée au projet de construction. En outre les clôtures ne sont pas soumises à autorisation. La collectivité n'a donc pas de moyens de contrôle sur leur prolifération.

La limitation du nombre de places de stationnement dans l'habitat n'a pas empêché les habitants d'acheter des voitures et n'a donc pas contribué à la réduction du trafic automobile. De plus, avec cette norme, le stationnement était reporté sur des espaces non prévus pour cela, occasionnant gêne à la circulation des piétons et des cyclistes et dégradation des espaces publics. Par ailleurs, le stationnement ne peut pas

être envisagé de façon uniforme sur un territoire composé de communes aux problématiques différentes. Les pistes à explorer consisteraient donc à :

- revoir les minima et les maxima pour l'habitat,
- exprimer les minima en nombre de places extérieures plus pratiques, moins chères et conduisant à une meilleure architecture (libre ensuite aux habitants de prévoir des places en garage fermé s'ils le souhaitent),
- prévoir des réserves de quelques places sur les espaces publics dans les ZAC et lotissements,
- adapter les règles au contexte urbain ; des différences sont-elles à prévoir entre le centre-ville de Poitiers et les autres centres ?

La suppression du COS a dynamisé la construction en zone U, ce qui a permis un développement urbain sans destruction de zone agricole ou naturelle. Si cette évolution a produit des effets positifs, elle perturbe les acteurs. Ceux-ci définissent tout de même officieusement une SHON par parcelle, notamment pour fixer le prix de vente du foncier. Il semble donc utile, pour stabiliser la négociation foncière, de pouvoir donner une SHON au moins indicative. Toutefois, la qualité des opérations montre que le seul regard sur le SHON ne suffit pas. Dans ce débat, c'est également le regard sur le rapport densité/qualité de vie qui est en jeu. Les pistes suivantes sont donc à explorer :

- Adapter les objectifs de densité au contexte.
- Trouver l'équilibre entre la stabilité de la négociation (une SHON fixe) et la souplesse nécessaire à la qualité du projet.
- Inciter à la réalisation d'opérations plus ambitieuses (plus vastes), afin que le rapport aux constructions environnantes soit mieux traité et que de véritables espaces verts soient prévus. L'accroissement de la densité sera en effet difficilement accepté sans une réflexion approfondie sur la façon dont les espaces naturels pourraient se prolonger au cœur des zones bâties.
- Faire un vrai travail d'urbanisme pour chaque opération : quel outil d'aménagement utiliser (ZAC, permis d'aménager, etc.) ? Quel investissement de la collectivité en terme de personnel de qualification (architecte conseil) ? Quel financement des ouvrages et aménagements nécessaires, etc ?

Il s'agit là de banaliser le renouvellement urbain, aujourd'hui cantonné aux dispositifs ANRU.

De nouvelles évolutions sont ouvertes par le législateur, parmi lesquelles les possibilités suivantes :

- mettre en place un échéancier de réalisation des zones AU,
- définir des objectifs de mixité sociale sur des secteurs en zone U ou AU : outils qui aura probablement son utilité dans les quartiers ou un renouvellement s'engagera,

- dépasser le COS pour les logements sociaux jusqu'à 50% pour les opérations comprenant plus de 50% de logements sociaux (densité moyenne sur les zones urbanisées de Poitiers et sur les ZAC inférieure à 30 logements par hectares),
- réaliser les opérations mixtes comprenant des logements sociaux et non sociaux,
- recommander à travers le PLU « l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Au moment du bilan, les besoins en logements pouvaient être satisfaits pour les 3 années suivantes en vue des capacités d'accueil en zones urbanisées aménagées ou en cours, en dehors de ces zones (pour 30% des constructions neuves), dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation ainsi que dans les zones AU non ouvertes à l'urbanisation. Le PLU ne constituait donc pas d'obstacle à l'atteinte des objectifs du PLH en matière de construction de logements neufs. A ce titre il ne justifiait pas à l'époque d'être mis en révision.

## **II.A.2. Les observations actuelles**

Au cours des dernières années, la construction neuve a connu des variations annuelles importantes. Après avoir compté environ 1 700 logements neufs autorisés en 2004 et 2005, la production est revenue à la normale en 2006 avec 1 000 logements environ, pour diminuer en 2008 n'en comptant plus que 820. Entre 2005 et 2008, seules les communes de Mignaloux-Beauvoir, Fontaine-le-Comte, Biard et Croutelle ont connu un taux de variation annuel moyen de logements neufs autorisés positif. Ce taux est fortement négatif pour les communes de Migné-Auxances, Montamisé, Buxerolles, Saint-Benoît et Vouneuil-sous-Biard (-30% à -50%).

Le foncier urbanisable disponible tend à se raréfier, ce qui se traduit par la fin des vastes opérations de construction sur Poitiers (St Eloi). Les terrains sont donc de plus en plus chers et de plus en plus petits.

La demande en terrains à vocation économique est sur le point de dépasser l'offre. En effet, la plupart des ZAE de Grand Poitiers arrive à la fin de leur cycle de commercialisation. Malgré le déploiement à court terme de nouvelles zones d'activités, la raréfaction de l'espace économique est une menace réelle qui pèse sur le développement de l'agglomération. En outre cela contribue à augmenter la pression foncière dynamisée par la demande en logements.

L'actuelle révision du PLU s'inscrit dans un mouvement général de révision de tous les documents de planification, notamment du PLH qui définit des nouveaux objectifs pour la période 2010 – 2015 nécessitant une mise en accord avec le PLU. En effet, les besoins de production de logements sont évalués à 1 007 logements neufs par an sur Grand Poitiers et les besoins en foncier évalués à environ 300 hectares. Le PLU doit également tenir compte des objectifs qualitatifs définis par la PLH :

- diversifier l'offre de logement,

- valoriser le parc privé existant,
- maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes,
- élargir la réponse aux ménages à besoin spécifiques.

On note quelques évolutions législatives (Cf. Diagnostic du territoire communautaire), parmi lesquelles ces nouvelles dispositions :

- obligation de tenir compte de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité,
- possibilité de prévoir des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale,
- possibilité de prévoir un COS dans les zones U et AU et possibilité de majorer le COS existant dans certains cas (logements sociaux, performance énergétique),
- possibilité d'assouplir les règles de construction afin de permettre d'augmenter la densité urbaine, et en ne se basant plus uniquement sur des dispositifs de majoration de COS (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol).

Par ailleurs, les objectifs du Grenelle visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à l'instauration de la trame verte et de la trame bleue, sont à prendre en compte au sein du PLU au titre de la loi Grenelle I et en vue de la loi Grenelle II.

La révision du PLU s'inscrit également dans l'évolution du contexte territorial afin d'intégrer Béruges et Croutelle et afin de mieux prendre en compte les spécificités des quartiers de Poitiers. En effet, dans l'ancien PLU, l'absence d'orientations d'aménagement à l'échelle de chaque quartier a donné lieu à des projets parfois inadaptés à leur contexte bâti, insuffisamment ambitieux en matière de qualité environnementale, sans mixité sociale etc.

Enfin, la révision du PLU permet d'approfondir les réflexions en matière de renouvellement urbain.

## **II.B. Le PADD, élément fondateur du PLU**

Le projet d'aménagement et de développement durable (R.123-3 du CU) se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU qui définit le véritable projet urbain. Il a pour fonction exclusive d'exposer le projet intercommunal pour les années à venir dans le respect des objectifs d'équilibre, de mixité et de gestion économe de l'espace définis par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Eu égard à sa portée juridique, la loi UH a ôté son caractère d'opposabilité au PADD de sorte que les tiers ne sauraient se prévaloir de ses dispositions à l'occasion d'un recours. Le PADD définit uniquement les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la communauté d'agglomération et la loi précise que ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Néanmoins, une lecture attentive des dispositions de la loi montre que sa fonction va bien au-delà d'une simple fonction d'information à l'instar du rapport de présentation. Il est la clef de voûte du PLU et fait intimement partie de sa substance. En effet, le règlement est établi « en cohérence » avec le PADD de sorte qu'il reflète ses orientations.

La construction du précédent PADD suivait un ordre thématique (démographie, habitat, économie, déplacements...) dans la logique du diagnostic territorial dont il rappelait les principaux éléments avant la définition des objectifs.

L'actuel PADD est construit de manière plus dynamique dans la mesure où les thématiques sont intégrées au sein du document de façon transversale afin d'aboutir à un projet moins séquencé, plus global.

## **II.C. Les orientations d'aménagement, déclinaisons spatiales et thématiques du PADD**

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (article R. 123-3-1 du CU) sont devenues, avec le décret d'application du 9 juin 2004 de la loi UH, un document à part entière du PLU et non plus du PADD comme le prévoyait la loi SRU. Toutefois, elles conservent un lien étroit avec le PADD puisqu'elles permettent de spatialiser et de mettre en œuvre les intentions affichées par la collectivité dans ce dernier. Bien que facultatives, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations peuvent en outre, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de l'agglomération.

La Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers a fait le choix de prévoir des orientations d'aménagement sur les 12 communes de l'agglomération et sur les 11 quartiers de la commune de Poitiers, ce qui permet de diviser le territoire communautaire en secteurs cohérents pour s'adapter au mieux à leurs spécificités.

Grand Poitiers a également choisi de compléter les orientations d'aménagement territoriales par des orientations d'aménagement thématiques afin d'anticiper l'évolution et le devenir du territoire face à des enjeux particuliers pour celui-ci. S'inscrivent donc en plus dans le PLU des orientations d'aménagement biodiversité, renouvellement urbain et patrimoine.

Au plan juridique, les effets de droit sont à double sens. En effet, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le PADD. En revanche, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.

Le PADD et les orientations d'aménagement conditionnent donc tous les autres documents du PLU : règlement, documents graphiques, rapport de présentation analysant l'impact de la politique mise en œuvre. Aucune mesure réglementaire ne peut apparaître comme arbitraire : tout est justifié par la politique de développement défini dans le PADD et les orientations d'aménagement.

### **III. Les enseignements tirés de l'analyse du territoire et de son contexte comme fondement du PADD**

Ce chapitre précise en quoi le PADD répond aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic. Parfois, pour plus de clarté de l'ensemble, figurent des éléments de diagnostic ainsi que les enjeux qui ont été identifiés ou les questions qui se sont posées (cercle bleu). Pour que le lecteur puisse vérifier directement la justification du PADD, son contenu peut aussi être repris (bleu italique). A noter que les questionnements émis lors de la construction du PADD ne trouvent pas toujours de réponse au sein de ce document qui se cantonne à fixer des objectifs et des cadres à l'évolution urbaine. Les modalités concrètes de mise en œuvre du projet urbain sont à rechercher au sein des orientations d'aménagement, du zonage et du règlement. De plus les réponses ne sont pas nécessairement immédiates, certaines pistes devant être explorées au cours des prochaines années.

#### **III.A. Une organisation urbaine au service des enjeux à relever**

Le PADD a pour fonction de choisir le modèle d'organisation urbaine souhaitée pour Grand Poitiers. Ce choix relève des enjeux suivants.

##### **III.A.1. Refaire la ville sur elle-même ou s'étendre : un choix essentiel**

Depuis la seconde guerre mondiale, la croissance de la ville se fait principalement par expansion géographique. Ce mode de développement montre aujourd'hui ses limites :

- la moitié des espaces agricoles ont disparu ;
- les ensembles pavillonnaires, manquant de densité, sont mal desservis en commerces, services et équipements ;



- cette course à l'expansion entraîne les collectivités dans un cercle vicieux fortement préjudiciable à leurs finances : pour financer les nouveaux équipements, il faut de nouveaux habitants, mais qui s'implantent toujours plus loin et qui réclament alors de nouveaux équipements ;
- la concentration des moyens publics et privés sur l'expansion et la construction neuve limite les capacités de rénovation du parc existant. ;
- l'absence de renouvellement du tissu urbain interdit de mieux organiser la ville.

Ces constats nous amènent aux enjeux suivants :

- Faut-il poursuivre notre développement par expansion géographique ou bien refaire la ville sur elle-même là où elle n'est pas assez dense, mal organisée, insuffisamment dotée en commerces, services, équipements ou espaces verts de proximité ?
- Quelle politique foncière au service de ce mode de développement doit-on mettre en place ?

### **III.A.2. L'organisation polycentrique : au centre du dispositif de développement**

De nombreux modèles de développement ont été théorisés : développement linéaire, développement en étoile, en tache d'huile etc. La loi SRU incite fortement les collectivités à opter pour un mode de développement polycentrique. C'est celui qui a été retenu lors de la précédente révision du PLU et qui est préconisé par l'Etat à l'échelle de l'aire urbaine pour le SCoT.

Ce mode d'organisation de la ville est fondé sur :

- l'organisation de chaque quartier autour d'un pôle de proximité comprenant commerces et services de première nécessité ;
- la constitution de pôles secondaires, où l'on trouvera les services un peu plus rares. Chaque quartier ou commune ne comporte pas nécessairement un pôle secondaire ;
- quelques pôles primaires, qui offrent les services rayonnant sur l'ensemble de l'aire urbaine et parfois au-delà. Sur Grand Poitiers, il n'y en a qu'un et c'est le centre ville de Poitiers.

Afin d'atteindre un développement polycentrique, plusieurs leviers peuvent être actionnés :

- réduire les déplacements automobiles au strict nécessaire,
- offrir la possibilité de rationaliser le réseau de transports en commun, qui relie prioritairement les pôles entre eux,
- favoriser une certaine compacité autour des pôles de proximité.

Ce modèle de développement semble garantir le mieux un développement durable de la ville. La consommation énergétique y est minimale, la préservation des espaces agricoles et naturelle est optimisée etc.

Au terme de la confrontation des différents scénarios d'évolution envisagés qui ont été précédemment détaillés, la collectivité oriente son choix vers le plus ambitieux à savoir un développement principalement par densification organisée du tissu urbain. S'inscrire dans cette logique permet au mieux de relever les enjeux de développement durable, de qualité de vie, d'économie... Ainsi, les orientations du PADD s'inscrivent clairement dans un modèle de développement polycentrique où l'objectif est de refaire la ville sur elle-même en favorisant le renouvellement urbain.

Le projet s'articule autour de trois grands axes :

- Des ambitions pour le territoire,
- Les Lignes directrices de l'aménagement et du développement,
- La qualité des projets urbains et des constructions.

Quelques idées majeures se dégagent du projet :

- Accroître l'attractivité du territoire (en terme de développement économique, de commerces, d'équipements et d'infrastructures).
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti.
- Favoriser le renouvellement urbain.
- Accroître l'intensité urbaine autour des pôles de proximité et des centralités.
- Renforcer les pôles de proximité (grâce à une densité de population suffisante mais aussi grâce à la présence de commerces et services dont l'utilisation est quotidienne).
- Limiter l'usage de la voiture en créant les conditions favorables aux déplacements à pied, en vélo et en transports en commun.
- Satisfaire tous les besoins en logements de qualité.

## III.B. La définition de cinq ambitions pour le territoire

### III.B.1. Relever les enjeux du climat et des ressources

#### III.B.1.1. Changement climatique

La contribution du territoire à la maîtrise du changement climatique passe principalement par une diminution des émissions de gaz à effet de serre. Le transport et l'énergie dépensée dans les bâtiments constituent les deux principaux vecteurs d'émission.

Grand Poitiers s'est engagé dans un contrat local d'initiative climat (CLIC) dont les engagements ne peuvent qu'être rehaussés à l'avenir pour atteindre les objectifs à long terme du protocole de Kyoto.

La réduction des émissions liées aux transports passe localement par une utilisation beaucoup plus modérée des voitures, par une plus grande efficacité des transports en commun (un bus vide est un bus qui pollue inutilement) et par une meilleure organisation des systèmes de livraison de marchandises.

- Quelle stratégie globale pour lutter contre le changement climatique ?
- Comment faire évoluer les pratiques en matière de déplacements vers des modes plus responsables ? Peut-on mettre en place un système de livraison de marchandises moins consommateur d'énergie ? Pour l'énergie que l'on ne peut pas éviter de consommer, comment utiliser en priorité les énergies renouvelables ?
- Comment se préparer à des niveaux d'objectif plus ambitieux que ceux annoncés dans le protocole de Kyoto ?
- Dans quelle mesure la collectivité doit utiliser son pouvoir prescriptif pour impulser une évolution responsable du tissu économique local ?
- Les moyens à mettre en œuvre pour lutter contre le changement climatique devraient également contribuer à améliorer la qualité de l'air et à réduire le bruit, notamment celui lié aux grandes infrastructures de transport.

Face aux enjeux du climat, les orientations du PADD prescrivent dans un premier temps la sobriété énergétique :

*Grand Poitiers doit donc commencer à privilégier la sobriété énergétique en orientant l'efficacité énergétique des constructions existantes ou à venir et en organisant le territoire de façon à limiter les émissions de gaz à effet de serre résultant des déplacements (ce qui signifie éviter d'aménager à l'écart de ce qui existe et loin des services de base, et organiser une offre de déplacement alternatif à la voiture actuelle). De même, la production locale et décentralisée d'énergie (d'origine photovoltaïque, éolienne, biomasse...) mérite d'être développée, et les*

*entreprises doivent être encouragées, dans le cadre de compétences communautaires, à s'orienter vers l'éco production et la production de valeur ajoutée basée sur une économie de l'environnement. De même, les circuits de production énergétique locaux doivent être encouragés comme pour la filière biomasse et la filière bois où la production de matière première énergétique doit être locale pour s'inscrire dans un développement durable.*

### III.B.1.2. L'eau, une ressource menacée

Sur le bassin versant du Clain, en période sèche et/ou estivale, on atteint les limites quantitatives des ressources non captives disponibles. Les niveaux moyens annuels des nappes profondes au Nord Est sur la commune de Montamisé et exploitées pour l'eau potable sont en baisse depuis 2001, et le champ captant de Fleury (situé hors territoire de Grand Poitiers) est peu productif en période sèche.

La qualité de l'eau se dégrade peu à peu, et atteint voire dépasse de plus en plus fréquemment les limites admises pour la consommation humaine. Cette dégradation est essentiellement due aux modes et aux pratiques d'exploitation agricole, même si un effort global de traitement des rejets des particuliers et des entreprises et collectivités est encore indispensable.

Sans modification substantielle des pratiques agricoles (quantité d'eau pompée et utilisation des intrants) et des pratiques domestiques (limitation de la quantité d'eau consommée par ménage), la dépollution sera de plus en plus coûteuse, et l'accès à l'eau également, avec la nécessité de prélever dans des nappes plus profondes, moins renouvelables et les difficultés d'acheminement depuis des points de plus en plus éloignés.

De ces constats, découlent les enjeux suivants :

- Inciter au développement d'une agriculture raisonnée autour des points de captage.
- Les aménagements effectués dans les périmètres de protection de captage éloignés ne devront pas nuire à la qualité des nappes phréatiques.
- Favoriser l'extension des réseaux d'assainissement collectifs autour des points de captage.
- Mettre en place une politique incitative de la réduction de la consommation d'eau : favoriser dans l'habitat la récupération des eaux de pluie, privilégier une gestion des espaces verts peu consommatrice d'eau, adapter les plantations au changement climatique.
- Anticiper la croissance démographique sur Grand Poitiers en prévoyant des capacités de traitement suffisantes.

Le SAGE du bassin versant du Clain devrait faire évoluer les réflexions et les pratiques. Mais en attendant les questions restent posées :

- Comment faire évoluer les pratiques pour limiter la consommation d'eau (y compris potable) ?
- Quelle agriculture en phase avec le milieu naturel (nature des sols et ressource en eau), prenant en compte les futures orientations de la PAC ?

Des recommandations concernant la protection et la gestion de l'eau sont précisées au sein de différentes parties du PADD qui seront détaillées par la suite : « Vivre dans un environnement de qualité articulant la nature et l'urbanité », « Gestion des déchets et des réseaux d'eau » et « Les devoirs des constructeurs et des aménageurs ».

De manière générale, le PADD tend à protéger l'ensemble des ressources naturelles :

*Le PLU doit favoriser clairement un urbanisme à haut rendement vis-à-vis des ressources naturelles : protection des eaux, protection des sites et des espaces, valorisation des paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité de l'air et des milieux en général.*

### **III.B.2. Affirmer le rôle de capitale régionale au cœur du centre ouest**

A la limite des aires d'influence de Paris, de Nantes et de Bordeaux, Poitiers se retrouve à la fois dans une position centrale favorable mais qui, si elle n'en profite pas, risque de la marginaliser et par conséquent affaiblirait la Capitale Régionale. Dans ce sens, on assiste actuellement à des regroupements régionaux, au niveau des banques notamment, qui provoquent un départ de grands services métropolitains vers Nantes et Bordeaux. Pour faire face à ce phénomène, Les 4 agglomérations ont développé, depuis plusieurs années, une logique de coopérations territoriales (AIRE 198, Centre-Ouest Atlantique...) afin de développer des complémentarités et des stratégies communes.

- Quelle place pour Poitiers dans le Grand-Ouest ?
- Comment les pôles régionaux du Centre-Ouest Atlantique peuvent développer des stratégies complémentaires ?
- Soit pour conforter les équilibres actuels, soit pour en rechercher d'autres ?

*Pour s'affirmer, Poitiers doit diversifier ses coopérations tant sur les rapprochements territoriaux locaux (Châtelleraut, aire urbaine) et métropolitains (Tours, Angers, Limoges...) que sur des rapprochements thématiques (Pôle de recherche et d'enseignement supérieur, alliance économique...).*

*Le PLU doit contribuer au renforcement des fonctions métropolitaines.*

Le caractère pluridisciplinaire affirmé de l'Université de Poitiers peut présenter un manque de visibilité dans le paysage universitaire national. Pour cette raison, il est nécessaire de structurer l'offre de formation en grands ensembles cohérents plus lisibles, notamment dans le domaine des sciences fondamentales où les formations sont nombreuses et de moins en moins attractives. Il s'agira de renforcer la structuration par thématique en regroupant les ensembles scientifiques cohérents sur les trois sites poitevins en fonction du contexte de chacun. Une plus forte identification géographique semble indispensable : les sciences pour l'ingénieur et l'aéronautique d'une part, l'ingénierie chimique, biologique

et géologique d'autre part. La présence du CHU et de l'UFR de médecine /Pharmacie sur le campus permet de former un pôle dédié aux sciences du vivant, à la santé et à l'environnement.

De plus, Poitiers n'a pas été sélectionné parmi les universités susceptibles de devenir des pôles d'enseignement et de recherche majeurs sur le plan national. C'est pourtant un axe essentiel du développement de Poitiers. La présence de chercheurs confirmés dans le domaine des énergies renouvelables, des biotechnologies, de la maîtrise de l'environnement, celle de grands établissements tels que le CNED ou l'Ecole Supérieure de l'Education Nationale (ESEN), spécialisés dans l'offre de formation tout au long de sa vie, doivent également être mieux valorisées.

- Comment relever, accompagner le défi de la réforme / regroupement des universités avec les différents pôles d'enseignement supérieur et de recherche du Limousin-Poitou-Charentes ?

*Le maintien d'un pôle de formation fort et reconnu passe par la mise en œuvre d'une politique de structuration cohérente en matière de recherche. Celle-ci doit s'inscrire à deux niveaux :*

*- la structuration scientifique locale en privilégiant les relations entre la recherche fondamentale et ses applications, en déclinant trois axes thématiques forts (Sciences Physiques pour l'Ingénieur, Géosciences, Biologie/Santé) [...]*

*- la structuration interrégionale en privilégiant le rapprochement notamment avec les Universités de Limoges, La Rochelle au sein d'un PRES ainsi qu'en favorisant les relations avec le CHU de Poitiers et ceux de Nantes, Brest, Angers, Tours au sein du programme HUGO (Hôpitaux Universitaires du Grand Ouest).*

Si Poitiers bénéficie d'une desserte routière et ferroviaire sur l'axe Nord/Sud de qualité, elle n'en demeure pas moins la dernière grande ville de l'Ouest à ne pas bénéficier de liaisons Est-Ouest modernes et sécurisées. L'axe routier et ferroviaire Nantes-Poitiers-Limoges représente une opportunité de développement qui lui fait défaut aujourd'hui. Il permettrait à Poitiers de conforter une position de carrefour du Centre-Ouest Atlantique (entre 1h et 1h30 de Paris, Nantes, Bordeaux, Limoges et de La Rochelle). Dans le domaine aéroportuaire, l'aéroport de Poitiers-Biard est situé à 1h30 environ de 4 autres aéroports de dimension régionale (Limoges, Tours, Angoulême et La Rochelle). Il pourrait également s'appuyer sur le développement des aéroports de Nantes et Bordeaux.

- Comment conforter la position de Poitiers (notamment l'étoile ferroviaire) sur l'axe centre Europe façade Atlantique dans le projet de développement de l'agglomération ?

*Le projet de LGV Poitiers Limoges, dont la mise en œuvre est attendue pour 2016-2017, doit compléter cette offre. La vocation de l'agglomération de Poitiers comme un des grands nœuds ferrés (TGV, TER...) en cœur de ville est affirmée et les conditions de sa réussite guident les opérations proches de la gare actuelle et le cœur de l'agglomération.*



*La priorité doit être donnée aux infrastructures ferroviaires de façon à ce que de nouvelles infrastructures routières ne viennent pas mécaniquement accroître le trafic routier. La mise en sécurité de l'axe routier Limoges Poitiers Nantes est également une priorité.*

- La perception du patrimoine bâti influe sur l'attrait touristique. Comment préserver, voire améliorer, ses qualités esthétiques tout en maintenant sa valeur d'usage.

Les atouts touristiques de l'agglomération sont connus : le patrimoine, notamment au centre ville de Poitiers, le Futuroscope et sa position de passage pour les flux d'affaires ou de tourisme y jouent un rôle central. La réalité économique du secteur touristique (près de 3 000 chambres hôtelières, soit l'une des plus grosses offres du Grand-Ouest et près de 2 500 emplois) démontre le poids de cette activité au niveau local mais aussi en terme de rayonnement. L'articulation entre le développement du site du Futuroscope dans toutes ses dimensions (touristique, universitaire, économique) avec l'ensemble de l'agglomération offre de nombreuses opportunités de coopérations.

- L'articulation Poitiers-Futuroscope peut-elle contribuer à renforcer la place de l'agglomération à l'échelle du Centre-Ouest Atlantique ?

*La dimension touristique prendra sa pleine mesure en adoptant une synergie conséquente entre le parc de loisirs du Futuroscope et le réseau patrimonial et historique proposé par les différents territoires de Grand Poitiers et présents dans l'aire urbaine. Des complémentarités sont à rechercher.*

### **III.B.3. Fédérer les territoires de l'aire urbaine**

Le succès de cette ambition est en partie conditionné par la mise en œuvre du SCOT qui est actuellement en cours d'élaboration, c'est pourquoi les pistes envisagées, au sein du PADD, sont peu approfondies.

Actuellement, le mode de développement qui prévaut au sein de l'aire urbaine de Poitiers, et l'absence de coordination dans le développement, prive les habitants des périphéries de transports en commun de qualité, parfois de commerces ou de services.

L'analyse conduite, notamment par les services de l'Etat, montre qu'une organisation polycentrique du territoire reste possible. Mais cela nécessite un fort volontarisme politique, qui doit, tant que la fiscalité locale n'aura pas évolué, dépasser les contingences financières. Outre les questions liées au mode de gouvernance politique à l'échelle de l'aire urbaine, les enjeux sont nombreux.

- La démarche à venir du SCOT doit-elle permettre l'émergence d'une nouvelle gouvernance locale entre l'agglomération et les communautés de communes environnantes ? L'Aire urbaine est-elle une nouvelle échelle de développement de politiques de l'agglomération ?
- Pour le développement de l'habitat, l'organisation de l'offre commerciale, économique et des services publics, doit-on promouvoir une organisation multipolaire mieux hiérarchisée ou doit-on poursuivre le développement sur le mode de l'étalement - concurrence ?

*Pour améliorer l'efficacité du développement de l'aire urbaine, Grand Poitiers souhaite s'inscrire dans un modèle de développement polycentrique de son aire urbaine. Ce qui nécessite une réflexion dans les domaines de l'offre de service, de l'offre commerciale et de l'offre de déplacements. Ces offres ne seront viables que si l'implantation de l'habitat obéit à des logiques cohérentes avec le modèle proposé.*

La réponse qui sera faite sur le mode de développement conditionnera beaucoup la gestion des déplacements. De plus, la délimitation actuelle du Périmètre de Transport Urbain est limitée à l'agglomération et ne permet pas de répondre à de nouveaux besoins (45 % des travailleurs sur Grand Poitiers habitent à l'extérieur de l'agglomération).

- Comment s'appuyer sur l'aire urbaine pour organiser un nouveau système multimodal complet et plus pertinent ?

*Le développement d'une offre de transport en commun à l'échelle de ces territoires nécessite une coordination des organisations et des services proposés par les différentes Autorités Organisatrices de Transport Public. La création d'un syndicat mixte de transport pourrait répondre à cet enjeu.*

En matière environnementale, l'aire urbaine est la bonne échelle pour aborder un certain nombre d'enjeux :

- Quelle valorisation des paysages, à partir de l'inventaire qui en a été fait par la Région ?
- Quelle gestion de la biodiversité à travers les politiques agricole et urbaine ?
- Quelle agriculture souhaite-t-on développer avec quelle approche foncière et quels circuits courts ?
- Comment peut-on préserver la ressource en eau durablement en termes de qualité et de quantité ?

### **III.B.4. Accompagner les grands axes de développement économique**

Les fondements de l'action économique reposent sur trois axes :

- le développement de l'emploi,
- l'accroissement de la richesse et des ressources pour le territoire et ses collectivités,
- la satisfaction des besoins.

Axer uniquement le développement économique sur la réduction du chômage, en baisse depuis 2004, à environ 7% sur l'aire d'emploi de Poitiers, priverait le territoire de ressources fiscales indispensables à son bon fonctionnement et d'une production nécessaire à la consommation de ses habitants.

- Face à ces constats, à quelles fonctions du développement de l'activité économique donner priorité ?

*La conduite de politiques territorialisées en faveur de l'emploi doit s'accompagner d'une politique active en matière d'implantation d'entreprises garantissant au territoire un dynamisme de l'emploi, les ressources fiscales indispensables à son bon fonctionnement et une production nécessaire à la consommation des habitants.*

### **III.B.5. Consolider les grands équilibres sociaux**

Que ce soit dans le domaine des services, de la culture ou dans le domaine du logement, le diagnostic du territoire a révélé la mise en place d'une vaste politique sociale. Ainsi, les 9 maisons de quartiers présentes sur le territoire contribuent au maillage social, au développement du territoire et à l'accueil des personnes âgées et des nouveaux arrivants. Les nombreux pôles de proximités participent aussi à cette dynamique en permettant d'assurer un lien social notamment entre les habitants et les commerçants. Enfin, la politique sociale est en grande partie sous tendue par la politique en faveur du logement social ou le développement de l'offre de logement et d'hébergement en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des populations défavorisées ou des gens du voyage.

Le PADD vise à poursuivre cette politique sociale, notamment grâce à la création de lieux de rencontre et d'échange, au développement des liens entre générations ou encore grâce au développement des politiques en faveur des publics spécifiques.

## III.C. Les lignes directrices de l'aménagement et du développement

### III.C.1. Satisfaire tous les besoins en logement de qualité

Le développement de l'habitat au sein de l'agglomération obéit à des politiques concertées qui définissent les grandes orientations, notamment en matière d'équilibre social de l'habitat. Mais ces politiques ne sont pas territorialisées et, quand elles le sont, on observe un écart, parfois important, entre le projet communautaire et ce qui se fait sur chaque commune.

- Comment aboutir à une répartition géographique équilibrée du développement ? Comment prendre en compte les capacités de développement de chaque territoire ?

La période qui vient de s'écouler est marquée par une inadéquation entre l'offre et la demande. Après une période de marasme qui a duré jusqu'en 2001, le marché du logement a été fortement dynamisé par un report des placements en capital, des produits financiers, vers le logement. Ce phénomène, apparu au début des années 2000, a été majoré par les systèmes de défiscalisation de Robien puis Borloo. La très forte production de logements locatifs privés aurait généré de la vacance dans le parc neuf, les loyers n'étant pas adaptés à la demande. Parallèlement à ce phénomène, l'action publique en faveur de la réhabilitation du parc ancien a probablement permis d'y limiter la vacance. La vacance, aujourd'hui mal connue, reste à analyser dans le détail avant de définir les actions à mettre en œuvre pour la résorber.

- Comment remettre les logements vacants sur le marché et éviter les systèmes conduisant à la production de logements vacants par inadéquation de l'offre à la demande (de Robien) ?
- Quelle approche quantitative de la production de logements ?

Le rythme de production des logements connaît de très forts soubresauts, ce qui n'est pas bon pour le système productif, tantôt saturé, tantôt sous utilisé.

- Comment trouver le bon rythme de production qui permette d'en limiter les à coup ?

Le desserrement, qui correspond à la diminution du nombre moyen d'habitants par logement, provoque un besoin supplémentaire de logements, à population constante. Sans anticipation de ce phénomène, souvent marqué dans les communes de la périphérie, une faible production de logements ne compensera pas la perte de population et celle-ci diminuera. Sur Poitiers, on peut penser que le nombre d'habitants par logement se stabilise, ce qui devrait limiter les besoins en logement à population constante.

- Comment accompagner le desserrement de la population sur les communes périphériques et la probable stabilité du taux d'occupation sur Poitiers ?

En matière de logement social, le contexte local et national est fortement marqué par une panne de la production de logements sociaux.

De 2000 à 2007, 455 logements locatifs sociaux ont été livrés sur Poitiers et 158 sur les communes de Grand Poitiers hors Poitiers, soit au total 613 logements sur le territoire communautaire.

L'érosion de l'offre nouvelle de logements sociaux est principalement liée à un désengagement et une réorientation des aides de l'Etat, combiné à une hausse des coûts du foncier et de la construction. Ce phénomène est également accentué par les opérations de rénovations urbaines qui monopolisent les moyens humains, techniques et financiers des bailleurs publics. Alors que les logements sociaux sont souvent les plus demandés par les candidats à la location et non encore amortis.

Un renforcement du partenariat est à mener avec l'Etat, la CDC et le conseil général pour relancer la production de logements sociaux, une fois les besoins connus.

Sur le plan de sa répartition territoriale à l'intérieur de Grand Poitiers, le parc social est déséquilibré, avec une très forte présence à Poitiers et une quasi absence sur certaines communes. Sur Poitiers, des disparités fortes existent entre quartiers.

- Quels sont (ou seront) les besoins réels en logements sociaux ? Comment valoriser de façon optimale le parc social existant ? Quel nouveau système productif mettre en place, prenant en compte le contexte national et le potentiel des partenaires locaux ?
- A partir des scénarios qui seront retenus, comment adapter l'offre sociale à la demande, en prenant en compte les disparités actuelles de l'offre ?

La planification en matière de logement est essentiellement régie par le Programme Local de l'Habitat. Le PADD n'apporte pas directement de réponses, mais ce sont les orientations d'aménagement qui précisent la ventilation de la satisfaction des besoins sur le territoire.

Les évolutions démographiques qui résulteront des scénarios retenus conditionneront les besoins en logements spécifiques. Au-delà du nombre d'habitants à loger, on comprend bien que le logement étudiant est différent du logement d'un jeune ménage ou de celui de personnes âgées. Des hébergements adaptés sont aussi nécessaires pour certaines populations : hébergement d'urgence, hébergement pour personnes en cours de réadaptation, etc

- Comment cerner la demande en logement et en hébergement dans toute la diversité de son expression ? Comment y faire face, soit en adaptant le bâti existant, soit à travers les programmes nouveaux ?

*Des politiques d'accueil spécifiques sont à mettre en place. Le PLU ne doit pas faire obstacle à l'implantation des hébergements correspondants. Il s'agira de mettre en place un circuit d'accès au logement pour ces publics depuis le logement d'urgence jusqu'au logement autonome.*

### III.C.2. Faciliter l'implantation des entreprises

Sur la période 2004-2007, près de 100 hectares (95.3Ha) ont été aménagés directement par la Collectivité ou par le biais d'opérateurs privés. En 10 ans, Grand Poitiers a augmenté de 60% sa capacité d'accueil et a ouvert à l'urbanisation plus d'une dizaine de nouveaux secteurs économiques parmi lesquels la zone Saint-Nicolas, le nouveau quartier Gare, le Pâtis, le Pôle Poitiers Sud...

Mais la plupart des ZAE de Grand Poitiers arrive désormais à la fin de leur cycle de commercialisation (taux d'occupation de 85 %).

La demande foncière et immobilière reste soutenue et homogène d'une année sur l'autre. Sous peine de voir partir des projets de développement ou de refuser des projets d'implantation exogènes, Grand Poitiers doit régénérer son offre foncière et constituer des réserves pour accueillir de nouvelles entreprises.

- Comment reconstituer une offre économique diversifiée et attractive ?
- Quelle politique foncière faut-il mettre en œuvre ?

En fonction du foncier disponible et des thématiques à développer, plusieurs secteurs de développement sont proposés à travers le PADD : quartier de la gare, la zone de la République 4, l'ensemble campus CHU, la zone d'activité de Fontaine-le-Comte et le Futuroscope.

Malgré tout, un certain nombre de questions subsistent quant aux modalités de développement :

- Quelle(s) vocation(s) affirmer pour la ZAC de la gare ?
- Concernant la zone de République 4, comment la relier aux grands réseaux de transport (y compris fret ferré) ? Quelles liaisons doit-on développer avec la ville ? Quels services faut-il prévoir ?
- Comment intégrer le Futuroscope à la stratégie de développement économique de l'agglomération ?
- Comment connecter le Futuroscope à la ville et au campus ?



### III.C.3. Affirmer un droit à la mobilité pour tous

L'exercice de la mobilité est aujourd'hui fortement mono modal tant en ce qui concerne la variété des modes utilisés par un individu ou une famille pour réaliser leurs déplacements en général qu'en ce qui concerne la diversité des modes de déplacements utilisés au cours d'un déplacement.

Maîtriser les déplacements, notamment pour réduire l'utilisation de l'automobile en usage individuel passe par une augmentation d'une part de l'intermodalité (combinaison de modes au cours d'un déplacement) et d'autre part de la multimodalité (utilisation de multiples modes de déplacements en général).

Au-delà de ce constat, le PADD insiste sur le droit d'accéder à la mobilité mais également le droit de pouvoir choisir son mode de déplacement.

*L'exercice de ce droit à la mobilité passe notamment par la possibilité d'accéder aux services et équipements de proximité par l'utilisation des modes doux [...] En proposant une offre de transport de qualité et diversifiée, Grand Poitiers doit donner la possibilité à chacun de choisir pour chaque trajet le mode de déplacement le plus adapté et rendre possible le recours à d'autres modes. L'offre de transport structure la ville en contribuant à renforcer des pôles d'habitat et d'activité.*

### III.C.4. Vivre dans un environnement de qualité articulant la nature et l'urbanité

La mise en place du Parc Naturel Urbain a permis de préserver les espaces naturels et de leur donner une utilité urbaine. Certains d'entre eux sont ainsi ouverts à la promenade ou ont été aménagés en espaces de loisirs. Cela permet aux habitants de trouver non loin de chez eux des espaces de détente. Mais l'action de Grand Poitiers a aussi permis de mettre en évidence la richesse biologique de ces espaces. Il y a des cas où la pression anthropique – modérée - ne constitue pas un problème, elle peut même être nécessaire pour éviter l'enfermement des milieux, mais il y a des cas où l'action de l'homme doit être maîtrisée pour éviter l'appauvrissement biologique. Et en même temps, le développement d'une certaine compacité urbaine doit s'accompagner d'espaces récréatifs et/ou naturels plus proches des habitants.

- Doit-on continuer à développer le PNU le long de la vallée du Clain et de la Boivre ? Quelles politiques foncières mettre en place pour cela ?
- Au-delà des vallées humides ou sèches, faut-il faire entrer le parc naturel urbain dans les quartiers ? En quoi le renouvellement urbain, porté par l'ANRU ou diffus, peut-il y contribuer ? Quel modèle d'articulation entre la nature et la ville favoriser ? Quelle place doivent jouer les parcs urbains et dans la qualité de vie des habitants ?

*L'enjeu consiste maintenant à créer des corridors écologiques pour rétablir des liaisons fonctionnelles pour connecter ces cœurs de nature sur le territoire et ainsi permettre le maintien voir l'accroissement de la biodiversité. Simultanément, il est nécessaire de renforcer les « sentiers-nature », sur la base du Circuit Ville Nature et des sentiers existants. Ces liaisons douces permettent à la population de s'approprier ces espaces et de bénéficier de lieux de respiration, de détente, de loisirs et de découverte de la nature. Pour cela, les acquisitions foncières doivent se poursuivre et le rythme des aménagements d'accès doit être accentué dans l'objectif de concilier à la fois l'ouverture aux habitants et la protection des sites les plus fragiles.*

Le PNU se situe sur les vallées (sèches et humides) et prend appui ainsi sur la « trame bleue ». Plus globalement, un des enjeux majeurs en matière de biodiversité consiste à rétablir la « trame verte » qui assure les liaisons entre les milieux naturels et qui permet les déplacements d'espèces (synonymes de diversité génétique). Il s'agit de maintenir et rétablir les continuités, mais aussi, et c'est en particulier vrai en milieu urbain, de communiquer sur les résultats obtenus pour que la population visualise l'effet qui en résulte (en matière d'espèces animales et végétales, et de paysages...). En effet, la ville peut servir aujourd'hui de zone refuge pour de nombreuses espèces qui ne peuvent plus assurer leur développement dans les zones rurales suite à des changements de pratiques agricoles (agrandissement du parcellaire, disparition des haies, disparition de la diversité de milieux naturels –mares, abreuvoirs..., utilisation d'intrants...).

Les pratiques réalisées en ville doivent être respectueuses du vivant. Les aménagements de zones ne peuvent pas ignorer la composante naturelle, d'autant plus qu'en termes d'aménités, on répond ainsi à plusieurs attentes. Les méthodes de création et d'entretien des espaces verts sont aussi des choix (avec ou sans intrants chimiques, haies diversifiées, espèces locales...).

Les documents d'urbanisme peuvent être des outils de protection de certains biotopes, de certains milieux (EBC, zones inondables, zone N...).

- En quoi les politiques urbaines peuvent-elles contribuer à la biodiversité ? Quel niveau de priorité fixer sur Grand Poitiers ? Quels principes respecter en matière de développement urbain ?
- Peut-on se doter d'un outil partagé d'observation de la biodiversité, véritable évaluateur des actions conduites ?

*On pourra également créer un réseau de mares à l'échelle de l'agglomération. Il est souhaitable, en prenant appui sur cette multitude de sites, d'enrichir la diversité des espèces végétales et animales rencontrées sur l'agglomération, et de favoriser les complémentarités et les continuités avec les sites identifiées et valorisés sur PNU. Deux orientations doivent être privilégiées. La première consiste à diminuer la pression anthropique sur les espaces verts publics en étendant les méthodes de gestion différenciée et écologique des espaces verts, et en sensibilisant les habitants afin qu'ils fassent de même sur les espaces privés. La deuxième consiste, à travers les aménagements et réaménagements urbains à permettre l'expansion d'une nature plus ordinaire en ville [...] Un observatoire de la biodiversité en permettra la connaissance et la valorisation.*

Le paysage de l'aire urbaine de Poitiers est fortement marqué par la présence d'espaces agricoles, essentiellement constitué de grands espaces ouverts au Nord et de prairies maillées par des haies au sud. L'identité de cet espace agricole est également plus ou moins associée à des terroirs (Neuville, fromage de chèvre, viande de mouton).

Cependant, la surface agricole utile de Grand Poitiers a diminué de 50 % en 30 ans en raison du mode de développement urbain par expansion périphérique. Ces dernières années, 1/3 des constructions ont été réalisées sur des zones déjà urbanisées. Plus cette proportion augmentera et plus les espaces agricoles seront protégés.

La culture sur Grand Poitiers est principalement orientée vers la production céréalière et la polyculture en général, avec les conséquences connues sur la quantité et la qualité de la ressource en eau. En outre, ce type d'exploitation interdit le développement de circuits courts. Les déterminants sont nombreux en matière de modèles d'exploitations agricoles, et ne sont pas tous maîtrisés par la Collectivité. Cette dernière peut cependant influencer sur certains projets d'exploitation, en favorisant la structuration de filières de proximité par exemple.

- L'identité d'une ville au cœur d'un terroir peut-elle être préservée, voire valorisée ? Quels types d'activités adossés d'un côté à la ville et de l'autre à la campagne pourrait émerger de cette situation ? Quelles conséquences sur l'aménagement des zones d'activités et d'habitat ? »
- Comment mettre en place un mode de développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles et naturels ?
- La culture peut-elle s'orienter vers de nouveaux types de production, plus soucieux de l'environnement ? Dans quelles mesures et dans quelles conditions peut-on mettre en place des circuits courts correspondant à des modèles d'exploitation spécifique, dans la filière maraîchère par exemple ?

En réponse à ces enjeux, l'objectif affiché par le PADD est d'accompagner les exploitations agricoles vers une multifonctionnalité adaptée au territoire.

*A travers le PLU, Grand Poitiers va donc s'efforcer de prévenir les conflits susceptibles de survenir entre agriculture et urbanité et d'accompagner la réorientation de l'agriculture vers des modes de production plus respectueux de l'environnement et susceptibles de trouver des débouchés locaux. Des initiatives seront engagées via des partenariats avec les agriculteurs pour favoriser la création et la gestion de la trame verte pour maintenir et reconstituer des paysages vernaculaires diversifiés et, conjointement aux actions de l'Etat, du Conseil régional et du Conseil Général, pour inciter à des pratiques agricoles évitant la pollution des eaux.*

### III.C.5. Préserver et créer des paysages urbains et naturels de qualité

Le territoire de Grand Poitiers recouvre une grande diversité de situation paysagère. Sur la base des différentes entités géographiques : rivière, plaines, vallées, plateaux... se sont multipliés les espaces, signe d'une appropriation par sa population. Ces espaces traduisent des particularités de différents modèles économiques et culturels. Deux grands types les recouvrent selon l'orientation donnée à la production agricole : la plaine céréalière et le bocage. Le bocage se développe sous deux aspects : d'une part, les plateaux Est cadrés par les vallées sèches et d'autre part les plateaux Ouest scindés par les vallées humides des affluents du Clain.

Partout présente, l'eau revêt des formes très variées qui ont sculpté de longue date l'identité du territoire. Un réseau hydrographique plus ou moins dense, constitué de mares, de ruisseaux et de rivières révèle et souligne les pentes, le parcellaire et le système agraire.

Le paysage rural côtoie le paysage urbain qui est de plus en plus prégnant. En effet, la tache urbaine au cours des 15 dernières années s'est accrue de 12% et les espaces verts urbains et de loisir de 27%. Le patrimoine bâti est également un élément marquant du paysage, que ce soit le patrimoine historique, monumental ou le petit patrimoine souvent discret et méconnu et donc peu valorisé.

La lecture du paysage, dans la diversité de ses composantes, suscite parfois des problèmes de perception. Désormais les vallées ne sont plus tellement visibles et le paysage manque parfois d'identité et de lien avec le site initial. Les falaises, considérées comme capital naturel majeur pour l'agglomération, sont assez peu mises en valeur car trop souvent masquées par l'urbanisation. Le tissu urbain occupe l'axe des vallées mais déborde aussi, sans projet lisible, sur les paysages adjacents. Dans les vallées du Clain et de l'Auxances, la densité du bâti s'intensifie très nettement et multiplie les écrans visuels. Quant aux entrées d'agglomération, certaines souffrent d'un déficit de perception de la ville ou renvoient à un problème d'image.

L'étude du paysage naturel et urbain de l'agglomération a fait ressortir un certain nombre d'enjeux parmi lesquels :

- Conserver et entretenir les éléments du paysage perçu
- Apporter un souci particulier, dans les futurs aménagements, aux caractéristiques du paysage (pente, trame viaire originelle, végétation caractéristique, éléments de patrimoine).
- Favoriser une insertion des bâtiments dans leur environnement en encourageant les constructions de qualité et la diversité de l'habitat.
- En matière de grand paysage, favoriser le développement de nouvelles zones à urbaniser respectueuses dans grandes entités.
- Mettre en valeur les éléments naturels déjà présents sur le territoire (rivières et falaises) qui sont souvent inexploitées.

- Engager des opérations de traitement des entrées d'agglomération, ainsi que des entrées de ville et de village.

Le PADD fixe ainsi des objectifs en faveur de la préservation et de la mise en valeur de tous ces paysages :

*Chaque projet d'aménagement, dans l'acception la plus large de cette notion, doit d'une part contribuer à protéger les paysages de qualité et d'autre part à les mettre en valeur. Les paysages aujourd'hui dégradés, comme certaines entrées d'agglomération, doivent faire l'objet de requalifications. Le bâti moyenâgeux, les édifices religieux, les hôtels et maisons remarquables édifiés entre le XVIème et le XIXème siècle, le bâti traditionnel, et les centre bourgs que l'on trouve dans les différentes communes de Grand Poitiers doivent faire l'objet d'une recherche marquée de mise en valeur [...] Les entrées d'agglomération, les zones commerciales et les zones d'activité méritent davantage d'attention et le PLU, tout en faisant preuve de discernement, mettra en avant les principes de base d'une charte paysagère pour l'ensemble de ces points particuliers du territoire. Les orientations d'aménagement préciseront la localisation de certains paysages de qualité ou sensibles, ainsi que certains paysages actuellement dégradés.*

Les orientations d'aménagement paysage et biodiversité apportent des éléments quant à la prise en compte du paysage dans lequel s'inscrit tout projet, opération ou aménagement dans Grand Poitiers. Sur les espaces paysagers sensibles (vallées, bocage, espace forestiers), une trame verte, telle que définie dans l'article L123.1-7° du code de l'urbanisme est mise en place.

## **III.D. L'organisation du territoire et son renouvellement**

### **III.D.1. L'intensité urbaine pour améliorer la qualité de vie de chacun**

Le diagnostic du territoire avait mis en évidence le dynamisme démographique de Grand Poitiers et de l'aire urbaine et parallèlement le phénomène de périurbanisation qui s'est accentué depuis 1999. Cela a entraîné l'éloignement d'une partie de la population des lieux de vie et des centralités de l'agglomération, entraînant un accroissement des déplacements motorisés.

Malgré la forte progression de la population depuis le RGP de 1968, la densité moyenne de Grand Poitiers reste modérée, Poitiers concentrant la population et la plus forte densité.

D'autres tendances se dessinent sur Grand Poitiers à savoir, une constante diminution de la taille des ménages, une surreprésentation des personnes vivant seules, une vacance dans le parc locatif qui concerne surtout les studios et T1, très nombreux au centre ville de Poitiers, et les logements de grande taille (par exemple à Saint Eloi). La sous occupation du parc traduit l'inadaptation de l'offre à la demande.

De ce fait, les principaux enjeux identifiés sur le territoire sont les suivants :

- Limiter l'étalement urbain engendré par le dynamisme démographique par le phénomène de périurbanisation.
- Trouver une solution pour l'accueil des nouveaux ménages qui n'engendre pas une surconsommation des espaces agricoles et boisés : densification.
- Renforcer les pôles de proximité.
- Arbitrer entre rénovation des logements et renouvellement du tissu urbain.

L'histoire moderne nous a appris que la ville ne pouvait exister sans une certaine densité ou compacité de l'habitat. Les commerces de proximité, les transports en commun et de nombreux services ne peuvent exister durablement sans cette densité. Mais la qualité de vie en ville passe aussi par la présence effective de nombreux services publics ou privés et une organisation urbaine qui facilite les déplacements non polluants et permet de développer des espaces naturels propices aux loisirs et à la détente. Un certain niveau de densité doit également s'accompagner d'une recherche sur la qualité des logements eux-mêmes en s'attachant à préserver l'intimité des habitants, en leur offrant des espaces extérieurs préservés etc.

La densité, seule, ne fait pas la ville. On voit ainsi émerger la notion d'intensité urbaine : c'est-à-dire le lien qui doit exister entre la densité de l'habitat et l'intensité de l'ensemble formé par :

- les services et commerces de proximité,
- la qualité de l'habitat,
- les dessertes urbaines,
- les espaces de détente.
- Comment promouvoir un modèle de développement qui lie la densité de l'habitat à l'intensité des aménités urbaines ?

Ce discours sur l'intensité urbaine constitue une rupture par rapport aux logiques de management de la ville que nous connaissons. Actuellement, seule la présence des services privés est conditionnée par une certaine densité de population, en dessous de laquelle ces services ne sont plus rentables. Les services publics obéissent à une tout autre logique : chacun doit être desservi de la même façon, quel que soit son éloignement de la ville ou des pôles de proximité. Ce mode de management de la ville a montré ses limites : certes, il est nécessaire de desservir tout le monde, mais pas forcément avec la même acuité et, surtout, il est essentiel de ne plus essaimer l'urbanisation un peu partout.

On voit ainsi poindre un modèle de développement dans lequel le niveau de service connaîtrait son acmé aux points les plus denses du territoire et serait à l'inverse au minimum dans les écarts, avec la possibilité d'une certaine progressivité. Ce système de management du territoire, plus rationnel du point de vue de la dépense publique, présenterait l'avantage de mettre chacun devant ses responsabilités : soit on choisit un habitat relativement isolé et il faut prévoir d'en assumer les conséquences, soit on choisit un habitat proche des pôles de proximité et la qualité des services sera optimale.

- Faut-il se contenter d'exhorter les habitants à faire le choix de la proximité, sans que le management de la ville (prix et qualité des services) soit lui-même incitatif ? Ou bien faut-il infléchir les pratiques pour rendre ce management cohérent avec la volonté d'organiser la ville ? Jusqu'où aller dans cet arbitrage ?

Face à tous ces constats et questionnements, l'intensité urbaine est une orientation fondamentale affichée par le PADD qui guidera les choix en matière d'aménagement et de développement pour les années à venir. Pour bien fonctionner et pour avoir du sens, cette notion doit être étroitement liée à celle de qualité.

*Construire une ville vivable, rassurante, c'est donc faire de l'intensité urbaine, adaptée à chaque lieu. Trouver partout, le bon rapport entre le nombre d'habitants et les services offerts est un des objectifs principaux du PLU.*

*Cela implique une réflexion et des actions en terme d'offre de services publics et privés, de commerces, mais aussi d'organisation des réseaux, des transports en commun, etc. Cela nécessite également un autre regard sur la façon de construire les logements, de leur donner des qualités qu'ils n'ont pas aujourd'hui, de les concevoir autrement. Faire de l'intensité urbaine c'est aussi apporter plus d'espaces collectifs de proximité, d'espaces naturels, de loisirs, de détente, etc. C'est donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes, qui doivent pouvoir se déplacer dans des espaces sécurisés, notamment en développant le partage de l'espace commun à tous les usages, dès que c'est possible, plutôt que la séparation des espaces. C'est globalement faire preuve d'exigence quant à la qualité (structures et agencement) des espaces publics.*

*Le renouvellement de certains logements, inadaptés à la demande actuelle, et de certains espaces urbains est donc nécessaire à l'émergence d'une ville plus proche, plus sécurisante, plus agréable.*

*Pour que l'intensité urbaine soit un atout pour tous, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement urbain et plus généralement le développement de l'urbanisation.*

*C'est pourquoi les orientations d'aménagement et le règlement indiqueront la densité souhaitée par secteur. Celle-ci sera plus élevée à proximité des pôles de services et de commerces et la constructibilité devra être maîtrisée dans les écarts. Des hauteurs maximales, des prospects et tout autre moyen viendront préciser les conditions de régulation de la densité.*

### III.D.2. Des pôles de centralité à trois niveaux

Le diagnostic avait révélé la présence de nombreux pôles aux fonctions (commerce, service, emploi, enseignement, recherche...) et à l'attractivité (rayonnement sur l'aire urbaine, sur l'agglomération, sur les communes et les quartiers) variés.



Le modèle polycentrique choisi pour le territoire implique d'organiser les pôles en trois niveaux, ce qui a été clarifié par le PADD. En effet, il n'est pas toujours aisé de qualifier un pôle étendu donné qu'il peut remplir différentes fonctions et avoir un rayonnement variable. Tel est le cas du centre ville de Poitiers qui est à la fois un pôle majeur et un pôle de proximité.

Les trois niveaux de pôles de centralité définis par le PADD sont donc les suivants :

- les pôles majeurs qui offrent des services rayonnant sur l'ensemble de l'aire urbaine et parfois au-delà.
- les pôles secondaires, où l'on trouve les services présents sur les pôles de proximité complétés par des services un peu plus rares.
- les pôles de proximité qui structurent chaque commune et sur les plus importantes chaque quartier.

Certains pôles de proximité sont considérés comme complets car ils regroupent tous les équipements publics, services, et commerces dont l'utilisation est quotidienne. D'autres sont incomplets ne possédant qu'une partie de ces éléments. L'idée est de renforcer ces pôles là où l'intensité urbaine est nécessaire.

### III.D.3. La poursuite de l'innovation au cœur de la mobilité

Les modes doux, à savoir la marche à pied et le vélo représentent respectivement 22% et 2% de l'ensemble des déplacements journaliers de Grand Poitiers en 2007 (416 112). L'accessibilité piétonne est progressivement améliorée grâce à un certain nombre d'aménagement dans les communes et elle va l'être largement dans le centre ville de Poitiers grâce au projet « Cœur d'agglomération ». Quant au vélo, même si on peut noter une croissance de son usage, celle-ci est encore très faible. De surcroît, sur le territoire il s'agit davantage d'une pratique sportive que d'un usage utilitaire. Divers facteurs peuvent expliquer la faible part modale du vélo tels que la peur de l'insécurité, la topographie, le réseau urbain non adapté allié à la croissance de l'automobile, l'absence de continuité dans le réseau cyclable, les problèmes de stationnement...

Il a par ailleurs été constaté que de nombreux déplacements sur des distances courtes (- de 3 km) se font encore en voiture. Les pôles de proximité sont pourtant propices au développement des modes doux, regroupant dans une aire relativement restreinte des équipements, des services et des commerces dont l'utilisation est quotidienne.

Une des orientations du PADD est donc d'encourager les déplacements de proximité via les modes doux :

*L'organisation de l'agglomération autour de pôles de proximité offrant les services de première nécessité implique un renforcement des itinéraires piétons et cyclistes vers ces pôles pour que les déplacements les plus courts soient réalisables autrement qu'en voiture quand cela est possible. C'est aussi autour de ces pôles que l'on doit trouver l'essentiel de l'offre de transport en commun, articulée avec les autres modes de transport.*

Dans la logique du PADD, les orientations d'aménagement du PLU mettent en évidence les principaux cheminements doux reliant, dans chaque commune et quartier, les éléments de proximité aux différents secteurs habités. Sont également repérés les points noirs pour la traversés des grands axes (boulevards, rocales...).

L'enjeu majeur en matière de transport en commun est de capter massivement de nouvelles clientèles au-delà des clientèles déjà fortement utilisatrices du transport en commun et pour partie captive de ce mode de transport (scolaires, étudiants, personne à faibles revenus bénéficiaires des tarifs sociaux). Cette nouvelle clientèle est avant tout celle des salariés pour leur déplacement « domicile –travail ». Pour cette population d'adultes salariés dans laquelle l'utilisation de l'automobile en usage individuel bénéficie toujours aussi fortement d'une position culturellement dominante au regard de ses multiples avantages (réels ou supposés), obtenir un transfert massif vers le transport en commun (c'est à dire au-delà des progressions lentes que nous connaissons actuellement) passe par une modification substantielle de l'organisation et de l'image de marque du transport en commun.

Grand Poitiers s'est engagé dans l'élaboration d'un schéma directeur de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et de Bus à Haute Qualité de Service (BHNS). L'étude réalisée a permis de dégager 3 axes forts :

- ligne diamétrale Nord-Sud : Futuroscope – Campus – Miletrie – Mignaloux,
- axe circulaire : reprend à peu près le tracé de la ligne Pictavienne,
- 3<sup>ème</sup> axe : Pointe à Miteau – Buxerolles (reprend à peu près le tracé de la ligne 4).

Une restructuration de l'ensemble du réseau de bus est donc prévue en complémentarité du BHNS.

- Quel poids relatif donner d'une part aux dessertes structurantes capables de transporter une grande quantité de voyageurs et d'autre part aux dessertes de maillage du territoire ?
- Quels arbitrages donner en matière d'allocation de l'espace lorsque, dans les situations d'espace contraint, l'amélioration de l'efficacité du transport en commun via la création de sites propres se fait au détriment de la circulation automobile ?

*Ce réseau ne peut pas passer partout. Il doit d'abord desservir les sites qui présentent la plus haute intensité urbaine : plus d'habitants, plus d'emplois, plus de services et de commerces (dont la zone du Futuroscope). Il doit lui-même contribuer à accroître l'intensité urbaine des espaces qu'il dessert. C'est donc un outil essentiel de structuration de l'agglomération. C'est un formidable atout qui doit conduire au renouvellement du tissu urbain existant tout au long de son parcours...*

*Autour de ces axes forts performants, une offre de transport en commun classique doit être structurée pour mailler le territoire de l'agglomération et ainsi permettre la desserte des autres espaces denses. Les axes forts et les autres lignes du réseau de bus seront donc articulés de manière à offrir un réseau attractif et permettre des logiques de rabattement.*

*Ces pratiques de rabattement seront favorisées par le biais d'aménagements piétons et cyclables assurant des connexions vers l'arrêt de transport en commun le plus proche. Afin de favoriser l'accès aux transports en commun des habitants de l'agglomération mais également de toute l'aire urbaine, des parcs relais (voiture, vélos) bien équipés et situés à proximité des pôles de proximité, sur le réseau de Transport en Commun en Site Propre, seront implantés. Les orientations d'aménagement par secteur les définiront.*

Les prémices d'une intermodalité existent sur Grand Poitiers grâce à quelques aménagements et dispositifs : parcobus, pôle multimodal de la gare, carte TER+Bus. Leur fonctionnement est plus ou moins concluant. Ainsi, le PADD encourage le développement de l'intermodalité en insistant sur la nécessité de pouvoir disposer d'un titre commun qui permettrait de passer d'un mode de transport à l'autre.

Les services de covoiturage et d'autopartage sont également promus.

La gare de Poitiers occupe une position de carrefour ferroviaire dont les directions principales sont Paris, Bordeaux, la Rochelle et Limoges. Le PADD énonce l'objectif de renforcer cette étoile ferroviaire à l'échelle de l'aire urbaine. Cet objectif est lié au projet urbain de l'agglomération qui vise notamment à limiter les déplacements automobiles, que ces derniers soient externes – internes ou traversants, dans un souci de réduire les impacts environnementaux, de désengorger le centre ville et ainsi de gagner en qualité de vie.

### **III.D.4. La diversité commerciale et l'équilibre au profit des centralités**

Six pôles majeurs ont été identifiés sur le territoire, ce qui est important pour une agglomération de cette taille. C'est pourquoi la stratégie mise en œuvre depuis 2005 vise à renforcer les trois pôles majeurs régionaux que sont Poitiers Sud, Les Portes du Futur à Chasseneuil-du-Poitou et le centre ville de Poitiers.

Cette structuration a permis de réaliser le projet du centre commercial régional Poitiers Porte Sud et de renouveler à court et moyen terme l'offre aux Portes du Futur (ZAC des Philambins) mais la concurrence périphérique a affaibli le pôle du centre ville. Les actions conduites par la Ville de Poitiers dans le cadre du projet « cœur d'agglomération » visent donc notamment à renforcer le dynamisme commercial de ce pôle majeur de développement économique.

Le centre ville de Poitiers présente des enjeux particuliers. Il est le premier pôle commercial de l'agglomération en nombre de locaux (655 contre 125 à Poitiers Sud et 86 aux Portes du Futur). Sa fréquentation est d'un excellent niveau (par 94% des habitants à l'échelle de l'agglomération et 75% à l'échelle de la zone à 45 minutes) mais ne se transforme pas assez en achat. Le poids exceptionnellement élevé des services en agence que l'on y rencontre pèse plutôt en défaveur du dynamisme commercial. Enfin, le centre ville ne représente que 13,7% de l'attractivité commerciale de l'agglomération. Il est pourtant le maillon central de toute l'organisation du territoire et un atout indispensable de son attractivité. Sa désaffectation aurait inévitablement des conséquences négatives pour l'ensemble de l'agglomération et au-delà.

L'agglomération présente un maillage dense en pôles de proximité et intermédiaires sur les secteurs urbains les plus denses, mais une faiblesse lorsque l'on s'éloigne de ces densités. Le développement des grands pôles contribue en partie à affaiblir ce tissu commercial de proximité.

- Comment confirmer la vocation départementale et régionale de l'équipement commercial de l'agglomération en préservant un développement harmonieux et équilibré ? Quel(s) secteurs géographique(s) privilégier pour les grands équipements commerciaux et dans quels domaines ?
- Quelle dynamique partenariale engager avec les acteurs locaux pour le cœur d'agglomération ?

L'actuel schéma commercial d'agglomération répartit le potentiel de croissance de l'activité commerciale sur 18 pôles hiérarchisés selon leur aire d'influence. Cette répartition atténue le phénomène de mitage du territoire par la grande distribution, le long des axes de grande circulation et aux abords des ronds points, en concentrant les projets sur ces pôles commerciaux reconnus et accessibles par des dessertes routières et transports en commun. Ce maillage du territoire comprend également les pôles de proximité des quartiers et des centres bourgs (31 recensés dans Grand Poitiers dont 16 à Poitiers). De nouvelles implantations, leur restructuration ou l'aménagement de leur environnement constitue une politique d'accompagnement nécessaire à leur renforcement. Le schéma commercial d'agglomération expire en 2010.

- Comment prolonger le schéma commercial d'agglomération dans une logique d'aménagement durable du territoire ? Comment réguler l'action des promoteurs privés ?

La politique de développement commercial des années passées consistait principalement en un développement de l'offre périphérique. Dans ce contexte, les terrains étaient recherchés près des grands axes de circulation. Aujourd'hui, des terrains restent disponibles pour une offre supplémentaire de périphérie, qui sera vraisemblablement très limitée. En revanche, la recherche d'opportunités foncières au sein des pôles de proximité, le maintien, voire le développement de l'offre en centre ville représente une tâche complexe et probablement coûteuse.

- Quelle politique foncière mettre en œuvre ? Quel foncier mobiliser pour favoriser le développement commercial du centre ville ? Comment favoriser la restructuration des disponibilités immobilières sur le plateau ?

Le PADD clarifie la structuration de l'offre commerciale. La hiérarchisation en trois niveaux est confirmée : pôles commerciaux majeurs (Centre Ville, Portes du Futur, Poitiers Sud), pôles commerciaux secondaires (Grand Large, Géant Beaulieu, Demi-Lune, Leclerc Buxerolles...) et pôles de proximité commerciaux.

*Les trois pôles majeurs doivent contribuer à accroître le rôle métropolitain de l'agglomération. Toutefois, ils ne doivent pas nuire à l'offre de proximité et les deux pôles excentrés ne doivent pas contribuer à vider l'offre de centre ville.*

*Des orientations d'aménagements préciseront les possibilités d'accueil en matière de commerce, notamment les lieux d'accueil et la qualité et l'esthétique des constructions. Elles préciseront également les instruments de régulation locaux, en particulier pour la grande distribution. En tout état de cause, celle-ci doit être adaptée au site d'implantation.*

*Certaines grosses implantations commerciales (moyennes et grandes surfaces) apparaissent comme des éléments isolés, en dehors des pôles de centralité. S'ils sont néanmoins convenablement raccordés au réseau de transport en commun ou s'ils présentent un autre type d'intérêt, ils peuvent être pérennisés. Dans le cas contraire, un autre mode d'occupation est souhaitable à long terme. Les autres éléments commerciaux doivent préférentiellement être favorisés dans une implantation confortant les centralités ou les pôles structurés.*

Un autre objectif affiché est de développer une alternative à la grande distribution, notamment en soutenant la structuration de filières courtes avec les producteurs de la Vienne et le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement. Est aussi visé l'implantation des marchés dans les pôles de proximité.

Le diagnostic avait révélé une offre commerciale très marquée sur les grandes et moyennes surfaces généralistes, et une présence proportionnellement forte des services en agence et faible de l'alimentaire spécialisée. Le PADD souligne donc l'importance de préserver la diversité commerciale et d'engager des actions en ce sens.

### **III.D.5. Un renouvellement urbain prenant en compte l'identité du territoire**

Le renouvellement urbain est un des leviers d'action que la collectivité va pouvoir mettre en œuvre ou renforcer afin d'inscrire le territoire dans un modèle de développement polycentrique et afin de réorganiser la ville en faveur de l'intensité urbaine.

Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) est l'occasion de s'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain. Trois quartiers de Poitiers (soit 5 secteurs) sont concernés : Bel Air, Trois Cités (Piquetterie – Saint Cyprien), Bellejouanne – Pierre Loti. Le programme prévoit la démolition de 691 logements entre 2004 et 2012 (44% réalisé). Le programme prévoit aussi la réhabilitation de 1 049 logements entre 2006 et 2013 (11% réalisé).

Cependant, le renouvellement urbain doit dépasser le dispositif PRU et être appréhendé de manière générale dans le développement de l'agglomération et, quand cela est possible, de manière concrète, dans chaque projet d'aménagement.

Le PADD justifie également le renouvellement urbain comme étant un moyen d'améliorer la qualité des logements d'un point de vue du confort mais aussi d'un point de vue environnementale en visant la réduction de la consommation énergétique.

Les logements existants étant désormais presque partout confortables (moins de 2% des logements sont inconfortables), deux questions vont surtout se poser dans les années qui viennent :

- Comment faire face aux besoins de rénovation énergétique des logements existants, pour atteindre le « facteur 4 » ?
- Comment faire face à la nécessité de rendre les logements existants accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ?

Le patrimoine bâti rencontré sur l'agglomération marque fortement l'identité du territoire : patrimoine roman, bâti moyenâgeux, églises, abbayes, châteaux, demeures de notables, moulins, mais aussi maisons et anciennes fermes construites avant les années 1950.

Le renouvellement urbain ne doit pas dénaturer l'identité du territoire. Le PADD insiste donc sur la nécessité de préserver le patrimoine et l'identité des lieux corrélée à la nécessité de faire évoluer les logements concernés pour être plus sobres sur le plan énergétique. Le PLU doit préserver et mettre en valeur l'ensemble du patrimoine bâti. Ce sont les orientations d'aménagement qui définissent les éléments de patrimoine bâti et qui précisent les conditions de leur préservation et les modalités de leur extension ou de leur rénovation.

- Concernant les modalités du renouvellement urbain :

*Sont particulièrement visés par la politique de renouvellement urbain les secteurs disposant ou qui disposeront d'une offre de transports en commun de haut niveau ainsi que d'une offre de commerces et de services de proximité [...].*

*La nécessité de renouveler ou d'étendre certains réseaux structurants (...) doit être prise en compte dans les priorités d'aménagement [...].*

*Les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur doivent faire l'objet d'études systématiques.*

*La réutilisation d'espaces précédemment urbanisés doit prendre en compte l'identité des lieux.*

*[...] Les projets de construction peu denses, éloignés des éléments de vie qui composent la proximité, doivent être remis en question au profit d'une offre nouvelle en renouvellement de certains îlots existants, ou d'une offre moins éloignée conçue différemment où densité et lieux de vie vont de pair.*

### III.D.6. Améliorer le lien social

Consolider les grands objectifs sociaux est une des ambitions affichée par le PADD et donc, logiquement, améliorer le lien social s'inscrit dans cette ambition.

Le diagnostic du territoire avait révélé des situations contrastées dans la répartition de la population selon l'âge sur les communes de l'agglomération. Par exemple, les communes de Saint Benoît et de Buxerolles sont celles où l'on trouve la plus forte part de personnes âgées. Quant aux personnes très âgées (+ de 75 ans), elles sont surtout concentrées à Poitiers.

C'est au niveau des écoles que les évolutions sont les plus marquées et les plus fréquentes. Le recrutement de proximité rend chaque établissement sensible aux variations démographiques de la commune ou du quartier. Par exemple, une présence accrue de logements locatifs permet un renouvellement plus fréquent de la population et favorise une plus grande stabilité des effectifs scolaires.

Face à ce constat, deux enjeux se dessinent :

- Anticiper le vieillissement de la population grâce à la présence de commerces et services de proximité aisément accessibles ainsi que des équipements et infrastructures d'aide à la personne.
- Favoriser le renouvellement de la population et la mixité intergénérationnelle sur l'ensemble des communes et des quartiers.

*La présence de différents types de ménages, notamment d'âges différents, permet une meilleure pérennité des services, des équipements et des commerces. La mixité inter âges est donc essentielle.*

Sur le territoire de Grand Poitiers, 8 ménages sur 10 sont éligibles au parc social et 22% des couples et des familles au PLA d'intégration, c'est même 40% pour les personnes vivant seules. Un besoin important en logements sociaux se fait donc ressentir. Au 1<sup>er</sup> octobre 2008, le nombre de demandes en instance est de 4 559 sur Grand Poitiers, dont 80% concernent la ville de Poitiers.

Le PADD soutient l'effort sur l'offre de logements adaptés à tout type de revenus.

*Les opérations importantes doivent comporter un minimum de logements sociaux à déterminer en fonction notamment de la proximité d'un pôle de centralité et de la desserte par les transports en commun.*

Les quartiers de Poitiers et la plupart des communes sont dotés d'équipements culturels de proximité (centres socio culturels, médiathèques). La présence d'une offre à cette échelle est en effet importante car elle permet à chacun d'accéder facilement à la culture. L'émergence des structures socio culturelles est alors encouragée, ces dernières contribuant largement au lien social.

### **III.D.7. La gestion des déchets et des réseaux d'eau**

La politique de Grand Poitiers en matière de déchets est de toujours tendre vers plus de valorisation. C'est dans ce sens qu'a été mis en place en 2006 une organisation identique pour les 12 communes de l'agglomération. Elle consiste en une collecte en porte-à-porte des ordures ménagères et des emballages recyclables. A ce titre chaque habitation dispose d'un bac roulant classique et d'un couple de caissettes destinées à recevoir les emballages recyclables. Dans les immeubles collectifs, la dotation en place a été complétée par les deux collectes. Le centre-ville de Poitiers a été traité en sac lorsque la conteneurisation n'était pas possible.

Depuis 2000, le tonnage des déchets stagne et avoisine les 46 000 tonnes/an. Si ce volume reste stable, la part des emballages recyclables va croissante au détriment des autres ordures ménagères. Ainsi, le tonnage d'ordures ménagères collecté est en baisse significative de 3,5% par rapport à 2007 et s'établit, pour le porte-à-porte, à 33 017 tonnes contre 34 184 l'année passée. Quant au tonnage d'emballages recyclables collecté celui-ci connaît une troisième hausse consécutive : +6,5% par rapport à 2007 après 7% entre 2006 et 2007. Le tonnage 2008 s'établit à plus de 13 000 tonnes (contre 12 500). Les ordures ménagères sont directement acheminées vers l'unité de valorisation énergétique de Saint-Eloi et servent à alimenter le réseau de chauffage urbain des Couronneries et les emballages recyclables partent au centre de tri de Saint-Eloi puis vers les filières de recyclage.

Le tonnage de déchets apportés sur déchetteries a été de 21 500 tonnes, en légère baisse (- 1%) par rapport à 2007. Ces déchets sont ensuite acheminés vers les lieux de traitement.

Reste des efforts à faire sur le compostage. La demande de mise à disposition de composteurs n'a pas été reprise en 2008 après un premier tassement en 2007. L'objectif, en partenariat avec la Région et l'ADEME, fixé à l'équipement de 8 000 pavillons individuels à l'horizon 2008 – 2009 ne pourra pas être tenu. Au 31 décembre 2008, quelques 3 200 logements sont équipés par Grand Poitiers. Pour dynamiser cette opération, le système d'aide à l'équipement sera simplifié en 2009 (aide directe à l'acquisition).

Le PADD souligne l'inscription de la collectivité dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement et la nécessité de mettre l'accent à l'avenir sur la gestion fermentescible des ordures ménagères :

*Ceci signifie qu'en amont de la collecte, le tri des déchets ménagers devra être encore plus poussé, le compostage domestique devra continuer à être encouragé, des tests de compostage collectif dans certaines zones d'habitat pourront être menés, des collectes spécifiques pourront être mises en place (cantine et restauration collective, restaurants...). L'étude d'implantation d'une unité de compostage ou de méthanisation, articulée avec le devenir de l'usine de valorisation énergétique, actuelle sera à mener.*

*Les aménagements nouveaux doivent intégrer la nécessité de privilégier le rassemblement des points de collecte [...]. Des principes basiques d'intégration paysagère doivent être respectés [...].*

*D'ores et déjà, le concept et l'organisation des déchetteries doivent évoluer pour améliorer le taux de recyclage [...]. La réalisation d'une ressourcerie est envisagée, en complément du travail réalisé par Emmaüs...*

Les réseaux d'eau sont vieillissants. Pour le réseau d'assainissement, l'enjeu principal est son renouvellement. Moins de 0,5 % du réseau est renouvelé chaque année et les canalisations ne tiendront pas 200 ans.

Les infrastructures de réseaux d'eaux pluviales sont très insuffisantes, ce qui pose la difficulté du financement nécessaire à leur agrandissement ou leur rénovation sans ressource pérenne.



La loi sur l'eau révisée ouvre la possibilité à la mise en place d'une taxe abondant le budget assainissement des eaux pluviales. Cela permettrait de résoudre les situations difficiles.

Une croissance attendue de 20 000 habitants sur 20 ans pose la question de la construction d'une seconde station d'épuration à moyen terme ainsi que l'agrandissement de l'usine de traitement du site de la Folie. Cela permettrait, entre autres, de limiter les coûts de fonctionnement liés au relèvement des eaux usées des communes du sud de l'agglomération.

- Des choix stratégiques restent à faire pour le renouvellement et l'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement et des dispositifs de traitement. Ils sont largement conditionnés par les décisions qui seront prises sur le mode de développement urbain de l'agglomération. Comment lier le développement à l'optimisation des moyens des collectivités en matière de réseaux d'eau et d'assainissement ?
- Faut-il mettre en place une nouvelle ressource fiscale ?

Le PADD fixe des lignes directrices pour atteindre les objectifs d'une gestion efficiente des réseaux d'eau :

*La ligne directrice prioritaire à appliquer consiste à éviter la dispersion de l'habitat et à favoriser l'intensité urbaine : autant en investissement qu'en fonctionnement, les coûts ne seront supportables que si les ratios linéaires de réseaux/nombres de branchements sont minimisés. Cela signifie donc qu'il est nécessaire de densifier les zones d'habitat lorsqu'on les renouvelle et d'étendre les zones habitées ou aménagées en continuité directe de l'existant. De plus, les effets de seuil doivent aussi être pris en compte lorsque les capacités des réseaux sont insuffisantes par rapport aux conséquences des aménagements projetés.*

*En matière d'eau potable, l'orientation principale porte sur l'incitation à la limitation des besoins [...]. Et, parallèlement, la Grand Poitiers va continuer son programme de recherche en eau et améliorer les capacités de traitement de ses installations de production et de distribution.*

*En matière d'eaux usées, l'obligation de résultat au niveau des dispositifs de traitement est une nécessité très encadrée. A partir de 2010, il demeurera sur Grand Poitiers une seule station d'épuration de taille significative (site de la Folie). A long terme, il sera nécessaire de l'agrandir ou d'envisager une deuxième station d'épuration au sud de l'agglomération. Une évolution des process de traitement sera à envisager (sur le séchage des boues notamment), en visant toujours la meilleure valorisation possible des boues [...] en fonction des situations, des petites unités collectives de traitement et des dispositifs d'assainissement individuels pourront être implantés, avec obligation de résultat sur les performances.*

*En matière d'eaux pluviales, les options déjà prises par l'agglomération en faveur des méthodes alternatives au seul réseau sont à poursuivre [...] afin d'éviter la course au surdimensionnement coûteux des réseaux, le stockage en amont (avec infiltration sur place si le sol le permet, ou réutilisation à des fins domestiques ou « industrielles »), le ralentissement et la temporisation des écoulements et l'optimisation des modelés de surface des Zones aménagées sont indispensables [...].*

### III.D.8. La qualité des projets urbains et des constructions

Afin de donner du sens et une traduction concrète aux orientations explicitées précédemment, le PADD proclame un certains nombre de droits à respecter par chaque opération de construction ou d'aménagement :

- Accessibilité,
- Intimité,
- Droit à la lumière naturelle,
- Des espaces de respiration extérieurs,
- Des espaces de collectifs de jeux et de détente en proximité immédiate,
- La possibilité de choisir son mode de déplacement.

Corrélativement, le PADD prescrit des devoirs envers les constructeurs et les aménageurs :

- Mixités,
- Efficacité énergétique,
- La protection de la ressource en eau,
- Des espaces publics ou collectifs de qualité ou protégeant les plus fragiles,
- La prise en compte des vestiges archéologiques et du patrimoine,
- La prise en compte du contexte urbain.

## IV. Le respect des contraintes supra-communales

Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

Etant soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation doit également expliquer « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national » et il doit décrire « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou

programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération » (Article R.123-2-1 du code l'urbanisme). A noter que parfois ces politiques et documents se recoupent, c'est pourquoi ils figurent dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Le Porter à Connaissance précise que Le PLU doit également être compatible avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Clain, le Schéma gérontologique départemental, le schéma départemental d'accueil et d'insertion des gens du voyage, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALD), le projet de rénovation urbaine de Poitiers, l'Etablissement Public Foncier (EPF), ou encore le Grenelle de l'Environnement.

#### **IV.A. Les dispositions du PADD et des OA au regard des politiques environnementales de niveau national, communautaire ou international**

Globalement, le PADD vise à limiter la pression de l'agglomération sur l'environnement. La protection des ressources et des milieux, la préservation de la biodiversité, la limitation des déchets et des consommations énergétiques ainsi que le développement des énergies renouvelables sont des enjeux affichés dans ce document. Il est également précisé que « le PLU doit favoriser clairement un urbanisme à haut rendement de service vis-à-vis des ressources naturelles : protection des eaux, protection des sites et des espaces, valorisation des paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité de l'air et des milieux en général ». Au-delà des dispositions visant clairement à préserver et mettre en valeur l'environnement, le choix opéré d'un développement polycentrique, les orientations en faveur du renouvellement urbain et de l'intensité urbaine ainsi que les incitations au développement des modes doux participent au respect des politiques environnementales. La justification du projet au regard des politiques environnementales est ici indiquée mais elle fait l'objet d'une étude plus approfondie dans la partie IV du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale.

## **IV.A.1. Le plan de prévention des risques naturels (loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement)**

Le territoire est concerné par un plan de prévention du risque naturel (PPRN) pour la vallée du Clain approuvé le 19 décembre 2003. Il vaut servitude d'utilité publique et de ce fait est annexée au PLU. Le champ d'application géographique du PPR est délimité dans les documents graphiques. Quatre types de risques sont répertoriés :

- Inondations,
- Glissements de terrains,
- Eboulements de falaises,
- Cavités souterraines.

Ces risques sont subdivisés en une ou plusieurs zones :

- Trois zones d'inondations :
  - E correspondant à la zone inondable dans laquelle ne préexiste aucune construction : zone d'expansion des crues.
  - A1 correspondant à une zone inondable dans laquelle préexiste un habitat et où la hauteur de l'eau en crue centennale atteint ou dépasse le mètre : zone d'aléa fort.
  - A2 correspondant au périmètre de la zone dans laquelle préexistent un habitat atteint par la crue centennale et où la hauteur d'eau pour la même crue centennale est inférieure à un mètre : zone d'aléa moyen ou faible.
- Trois zones de glissements de terrains :
  - G1 correspondant à une zone dangereuse où aucune construction supplémentaire ne peut être admise.
  - G2 regroupant les secteurs où le risque de glissements de terrains existe et doit être pris en compte.
  - G3 regroupant les secteurs où le risque de glissements de terrains existe et doit être pris en compte, mais où l'aléa est faible et compatible avec la construction.
- Deux zones d'éboulements de falaises :
  - F1 correspondant à une zone très dangereuse où des risques d'éboulements importants existent et qu'aucune mesure de prévention ne peut supprimer.

- F2 correspondant à une zone où des mesures de prévention efficaces doivent être mises en place.
- Une zone de cavités :
  - C1 correspondant à une zone où les cavités sont nombreuses et où des mesures techniques de prévention doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions.

Le PPR réglemente, pour les zones à risques, les dispositions applicables aux biens et activités existants, l'implantation de toute construction ou installation nouvelle, l'exécution de tous travaux et l'exercice de toute activité sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur. Il détermine ainsi les occupations du sol interdites où soumises à condition et les mesures de prévention à mettre en œuvre. Ces dernières sont destinées à limiter les dommages aux biens et activités existants et à éviter un accroissement des dommages dans le futur.

Les zones couvertes par ces risques sont indiquées de manière indifférenciée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme. Pour ces secteurs, le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR. En complément du PPRN proposé en annexe de manière intégrale

## IV.A.2. L'atlas des zones inondables de la Boivre

L'atlas des zones inondables de la vallée de la Boivre vise à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations, à l'échelle de la vallée, sous forme de textes et de cartes.

Il a été élaboré par les services de l'Etat et a servi de base à la délimitation des zones inondables autour de la rivière et à la mise en œuvre des interdictions énoncées dans le règlement. Les recommandations sont évidemment les mêmes que pour les zones inondables délimitées par le PPRN de la vallée du Clain.

Dans cet atlas, sont cartographiés :

- La limite de la zone inondable,
- La zone où la hauteur d'eau de la crue de référence est inférieure à 1 mètre au-dessus du terrain naturel,
- La zone où la hauteur d'eau de la crue de référence est supérieure à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les deux zones ci-dessus sont identifiées sur les documents graphiques du PLU par un tramage particulier, qui renvoie à l'atlas intégralement annexé au PLU. La première des dispositions particulières du PLU concernant ces zones a été de les rendre inconstructibles. Les parcelles comprenant du bâti et concernées par un risque d'inondation important ont été proposées en N2 (espace naturel bâti). Cette nature de zonage induit des possibilités réduites de construction.

### **IV.A.3. L'atlas des zones inondables du Miosson**

L'atlas des zones inondables de la vallée Miosson vise à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations, à l'échelle de la vallée, sous forme de textes et de cartes.

Il a été élaboré par les services de l'Etat et a servi de base à la délimitation des zones inondables autour de la rivière et à la mise en œuvre des interdictions énoncées dans le règlement. Les recommandations sont évidemment les mêmes que pour les zones inondables délimitées par le PPRN de la vallée du Clain.

Dans cet atlas, est cartographiée la limite de la zone inondable,

Les limites de la zone inondable sont identifiées sur les documents graphiques du PLU par un tramage particulier, qui renvoie à l'atlas annexé en intégralité dans le PLU. Des dispositions particulières du règlement du PLU concernent ces zones, celles comprenant les terrains concernés par un risque d'inondation important et situés en dehors du PPRN de la vallée du Clain étant spécialement indicés (ex : U1i). Les autres corps bâtis situés dans un espace considéré comme inondable sont proposés en N2.

### **IV.A.4. Les sites Seveso (directives européennes Seveso et Seveso II) – (Modification M1-R5)**

Grand Poitiers compte 32 établissements classés au régime de l'autorisation dont un SEVESO seuil haut (Chasseneuil-du-Poitou) et un SEVESO seuil bas (Biard).

Les établissements SEVESO (seuil haut) sont les seuls qui impliquent la mise en place de contraintes aux abords pour limiter la croissance et le développement de l'urbanisation. En effet, des études de danger sont réalisées pour connaître la nature des risques et le potentiel de nuisances engendrées. Deux périmètres sont définis en fonction de ces études. Ils sont nommés Z1 et Z2. Le site Seveso Picoty SA à Chasseneuil-du-Poitou est doté d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral n°2011-PC-022 du 23 mars 2011. Le règlement et les documents graphiques du PPRT sont mis en annexe du PLU dans leur intégralité dans la pièce 10-5 intitulée : « Plan de Prévention des Risques Technologiques – établissement PICOTY ».

#### **IV.A.5. Le plan d'exposition au bruit (PEB)**

L'aéroport de Poitiers Biard est concerné par un PEB. Au titre de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, « le plan d'exposition au bruit est annexé au plan local d'urbanisme... dont les dispositions doivent être compatibles avec les prescriptions définies à l'article L.147-5 », lequel dispose que dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation ou l'extension ou la création d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit ». Le PEB différencie quatre zones de bruit qui sont définies en fonction des nuisances sonores auxquelles elles sont ou seront susceptibles d'être exposées eut égard aux hypothèses déterminées de développement et d'exploitation de l'aérodrome. Le PLU respecte ce PEB car l'orientation d'aménagement de Biard indique que tout projet en lien ou aux abords de l'aéroport doit être conforme au plan d'exposition au bruit arrêté et de plus le zonage est maintenu en zone agricole ou naturelle stricte sur le secteur de l'aéroport. Un sous secteur U3pb est créé pour interdire la création de logement supplémentaire. La PLU va ainsi au-delà des prescriptions du code de l'urbanisme en matière de lutte contre les effets du bruit.

#### **IV.A.6. Les sites Natura 2000 (directive européenne du 6 avril 1979 dite directive « Oiseaux » et directive du 21 mai 1992 dite directive « Habitats »)**

Deux Zones de Protection Spéciale (ZPS) s'étendent sur les communes de Migné-Auxances, Chasseneuil-du-Poitou et Montamisé. L'essentiel des réglementations d'aménagement et d'urbanisme concernant la prise en compte du patrimoine naturel au plan national s'appliquent aux Sites Natura 2000. Selon l'article L.214-1 du code de l'environnement, « les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation.

Les sites Natura 2000 font aussi l'objet de mesures de prévention appropriées pour éviter la détérioration de ces mêmes habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative ces mêmes espèces ». Il n'est pas question d'interdire les activités humaines « dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs sur le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable de ces habitats naturels et de ces espèces ». L'évaluation des incidences du PLU sur les zones Natura 2000 est détaillée dans la partie IV du rapport de présentation relative à l'évaluation environnementale.

#### **IV.A.7. Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature et décret du 25 novembre 1977)**

On ne recense qu'un seul APB à Montamisé pour les carrières d'Ensoulesse. Créé à l'initiative de l'Etat par le préfet de département, cet arrêté vise à la conservation des habitats des espèces protégées. Il concerne une partie délimitée de territoire et édicte un nombre limité de mesures destinant à éviter la perturbation de milieux utilisés pour l'alimentation, la reproduction, le repos des espèces qui les utilisent. Les mesures portent essentiellement par des restrictions d'usage, la destruction du milieu étant par nature même interdite. L'évaluation des incidences du PLU sur l'ABP est détaillée dans la partie IV du rapport de présentation relative à l'évaluation environnementale.



## **IV.A.8. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national du patrimoine naturel (code de l'Environnement art L310-1 et L 411-5). Il est établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt écologique et biologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

23 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type 2 ont été recensées sur le territoire de Grand Poitiers. L'évaluation des incidences du PLU sur ces sites est détaillée dans la partie IV du rapport de présentation relative à l'évaluation environnementale.

## **IV.A.9. Le secteur sauvegardé (Mise à jour MAJ2-R5)**

### **IV.A.9.1. Le secteur sauvegardé de 1985**

Le secteur sauvegardé est une mesure portant, selon la loi, sur un secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Son objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse liée aux changements des fonctions urbaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans le secteur sauvegardé sont regroupées dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur qui se substitue au PLU.

Le secteur sauvegardé, régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), a été créé en 1966 et étendu en 1970. Sa phase d'élaboration a été longue : de 1969 à 1981, le PSMV a été rendu public par arrêté préfectoral en 1981 et approuvé en 1985.

Il couvrait environ soixante cinq hectares sur la partie nord du centre ville de Poitiers.

### **IV.A.9.2. La révision/extension du secteur sauvegardé approuvée en 2013 (Mise à jour MAJ2-R5)**

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur actuel nécessitait un certain nombre d'adaptations pour faire face aux évolutions connues par le centre ville, tant dans son occupation que dans ses fonctions. En effet, le projet urbain qui sous-tend le document a été élaboré à une époque

où la voiture était la règle et la priorité. Le percement de voies nouvelles, la réalisation de parcs de stationnement étaient donc prévus à l'époque. Aujourd'hui, la priorité est aux piétons, aux cyclistes et aux bus. Le projet urbain était donc à revoir en grande partie. Par ailleurs, seul le patrimoine du 18ème siècle et antérieur semblait avoir été pris en compte dans le PSMV. Il fallait rétablir l'équilibre au profit du patrimoine récent ou moderne. Sa révision a été arrêtée le 19 octobre 2000. Parallèlement, l'extension du secteur sauvegardé à l'ensemble du centre ville, compris entre les boulevards a été décidée. La superficie totale du secteur sauvegardé en révision est de 183 hectares. Seul le parc de Blossac, faisant déjà l'objet de nombreuses protections, a été exclu du périmètre du secteur sauvegardé. La révision-extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Poitiers a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2013.

- Les principaux enjeux du plan de sauvegarde et de mise en valeur sont les suivants :
  - Le secteur sauvegardé doit continuer à jouer le rôle spécifique de Cœur d'Agglomération. Doté des fonctions métropolitaines essentielles, il est le principal moteur de développement du territoire. Le PSMV doit à la fois permettre l'évolution de cet espace, la mutation de ses fonctions au cours du temps, son adaptation aux nouveaux modes de vie et en même temps protéger et mettre en valeur le très riche patrimoine bâti et naturel qui s'y trouve.
  - Principal pôle d'emploi de l'agglomération, le secteur sauvegardé est aussi un pôle commercial très important, avec ses spécificités, et doit le rester. Sans ses nombreux emplois et ses habitants, les commerces du centre ville seraient en difficulté. L'équilibre des différentes fonctions est donc primordial.
  - Le secteur sauvegardé de Poitiers a plusieurs spécificités. Il a d'abord une très longue histoire au cours de laquelle il a constamment évolué, s'est renouvelé, des bâtiments de toutes époques y ont été construits. Il faut continuer cette évolution et pour cela inscrire les nouveaux bâtiments dans la modernité de leur époque, mais en attachant un soin particulier à leurs qualités et à leur inscription dans ce contexte très particulier.
  - Il est également l'un des plus vastes de France. Le fait qu'il couvre l'ensemble du centre ville en fait un objet tout à fait particulier dans le paysage national du patrimoine. A une telle échelle, on ne peut évidemment pas figer l'ensemble du bâti dans sa situation actuelle. Le PSMV doit donc intégrer, là où c'est envisageable, des possibilités de renouvellement urbain.
  - La végétation y prend une place particulière. Souvent peu visible des rues, elle apporte une réelle qualité de vie en cœur d'îlot et constitue un atout en matière de biodiversité et de paysage. Il faut donc la protéger et la développer de façon harmonieuse et adaptée au contexte urbain, en essayant notamment d'« étirer » la végétation des vallées vers le Cœur d'Agglomération.
  - Le centre ville de Poitiers est aussi le cœur de la vie étudiante sur l'agglomération et doit le rester. Mais il doit également pouvoir accueillir davantage de ménages avec enfants, aujourd'hui sous-représentés. Des logements sociaux y ont été réalisés, mais en nombre insuffisant. Il est souhaitable de continuer à en réaliser, si possible dans toute opération de construction.
  - La fonction culturelle du centre ville est essentielle dans sa dynamique. Elle doit conserver toute sa place et se développer.
  - L'organisation des déplacements est un sujet important. Chaque époque amène sa modernité et parfois ses progrès en la matière. Le PSMV a une durée de vie de 20 ou 30 ans. Il est donc important qu'il ne fige pas les choses en matière de déplacements, mais fixe les grands principes à

prendre en compte. Le centre ville doit rester facilement accessible pour tous ses usagers : salariés de l'aire urbaine, résidents, étudiants, touristes, etc. C'est vital. Mais il ne doit pas non plus être étouffé par les véhicules polluants qui présentent une menace pour le patrimoine autant que pour les habitants et les usagers.

- Les modalités de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager, naturel et bâti sont les suivantes :
  - La stratégie de protection du patrimoine mise en œuvre à travers le PSMV est hiérarchisée en trois strates. Autour des bâtiments ou espaces emblématiques du centre ville, la protection est maximale. Il s'agit de veiller à ce que ces éléments conservent au maximum leur authenticité. On trouve ensuite des espaces qui tiennent la ville, mais sans comporter d'éléments emblématiques : alignements de rues, abords de certains espaces publics, etc. L'objectif est ici de conserver les équilibres en place, mais en introduisant une certaine souplesse. Au dernier niveau, on trouve les espaces qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial. Leur renouvellement est permis.
  - Les principes de protection développés dans le PSMV sont les suivants :
    - adéquation du programme avec les caractéristiques des bâtiments protégés. Ceci exclut par exemple la division de belles pièces d'origine en petits appartements ; ou la multiplication des ouvertures dans les volumes de toiture...
    - adéquation des techniques de réhabilitation et en particulier d'isolation avec qualité des décors intérieurs et extérieurs et avec les caractéristiques hygrométriques des parois...
    - discrétion des appareils de ventilation, de chauffage, captage...
    - limitation ou interdiction des espaces de stationnement de véhicules en concurrence avec les espaces de jardin notamment.
    - maintien de tous les éléments témoignant de l'histoire du bâtiment et de son authenticité (escaliers, cheminées intérieures et extérieures, fantômes de percements anciens, structure des planchers et des charpentes...)
    - réversibilité des transformations permettant aux générations futures de retrouver l'état d'origine.
  - Ces principes sont déclinés dans trois documents : le règlement, les documents graphiques (plans polychromes) et les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières sont particulièrement importantes pour définir les principes de construction et d'aménagement des espaces dont le renouvellement est possible ou souhaité.
  - Le règlement et les plans polychromes du PSMV prévoient deux niveaux de protection pour les bâtiments (type a et type b) qui correspondent à des possibilités d'adaptation et d'évolution plus ou moins importantes définies ci-après.
  - La protection de type a est attribuée aux bâtiments présentant un réel intérêt architectural, notamment parce qu'ils présentent un bon niveau d'authenticité ou qu'ils sont relativement rares. L'objectif est alors de les préserver au maximum en limitant les possibilités de modification (intérieure et extérieure) ou d'extension.
  - La protection de type b correspond davantage à des bâtiments qui valent surtout par le fait qu'ils constituent un ensemble urbain intéressant. On parle alors de protection urbaine. Il s'agit notamment des alignements de rue. Chaque bâtiment peut en partie évoluer, mais les règles ont pour

objectif de maintenir les volumes, les rythmes de percement des façades, les toitures, etc, toutes choses qui préservent l'harmonie d'un ensemble urbain.

- Les espaces libres, qui ne sont pas explicitement constructibles, sont protégés par le règlement et les plans polychromes. Ils sont classés en deux grandes catégories. Les espaces à dominante minérale (notamment les belles cours) et ceux à dominante végétale. Ces derniers concernent notamment les jardins. On en trouve également sur de nombreux parkings. Il s'agit alors d'y améliorer la présence végétale. Les espaces à dominante minérale sont classés DM1 s'ils sont particulièrement intéressants et DM2 dans le cas contraire. De la même façon, les espaces à dominante végétale sont classés en DV1 s'ils sont précieux et DV2 autrement.

<b>Surface du secteur sauvegardé révisé</b>	<b>184 ha</b>
<b>Nombre de constructions principales</b>	<b>4 224 immeubles</b>
<b>Nombre de constructions protégées entièrement au titre des monuments historiques</b>	<b>13 classés – 5 inscrits</b>
<b>Nombre de constructions protégées partiellement au titre des monuments historiques</b>	<b>10 classés – 52 inscrits</b>
<b>Nombre total de constructions protégées au titre du PSMV</b>	<b>3 064 constructions</b>
protection de type a	1 382 constructions
protection de type b	1 682 constructions
<b>Surface d'espaces libres protégés au titre des monuments historiques</b>	<b>1 809 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface d'espaces libres protégés au titre du PSMV</b>	<b>698 258 m<sup>2</sup></b>
dont espaces protégés en DV1	154 821 m <sup>2</sup>
dont espaces protégés en DM1	181 271 m <sup>2</sup>

#### IV.A.10. Le Projet d'intérêt général lié à la ligne à grande vitesse.

La mise en œuvre du Projet d'intérêt général (PIG) de la ligne à grande vitesse sur Europe atlantique (LGV SEA) ne doit pas être compromise par le plan local d'urbanisme de Grand Poitiers. Les territoires des communes de Chasseneuil-du-Poitou, Migné-Auxances, Poitiers, Biard, Vouneuil-sous-Biard et Fontaine-le-Comte sont concernés par le projet de LGV SEA qui constitue un PIG au sens de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme. Sa qualification en PIG s'appuie sur un arrêté préfectoral ATDL-UP PIG- 08 du 24 avril 2008, conformément à l'article R.121.4 du code de l'urbanisme.

Le décret ministériel qui déclare l'utilité publique du projet de la LGVSEA est paru au journal officiel du 12 juin 2009. Ce décret emporte mise en compatibilité des PLU impactés par la réalisation de la ligne. Cette dernière a été réalisée par révision simplifiée du PLU datant du 29 mai 2009. Les modalités de la mise en compatibilité ont été strictement conservées lors de cette révision en reprenant :

- Les emprises en emplacement réservé au bénéfice de Réseau ferré de France sur les différentes communes,

- Les marges de recul pour les constructions et aménagement aux abords de l'emplacement réservé,
- Les éléments présents dans le règlement quelle que soit la nature de la zone concernée ou l'article,
- Les espaces boisés classés avaient été enlevés sous le tracé de l'emplacement réservé.

## **IV.A.11. Le respect des lois en vigueur dans le domaine de l'aménagement et du développement urbain**

Le PADD respecte les lois en vigueur dans le domaine de l'aménagement et du développement urbain. Outre les lois Solidarités et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ce sont notamment les textes sur l'habitat et le logement qui sont pris en compte :

- Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 :
  - Le volet logement vise la réalisation d'un programme de 500 000 logements sociaux locatifs en 5 ans, la remise sur le marché de 100 000 logements vacants du parc privé et le renforcement du dispositif d'accueil et d'hébergement d'urgence.

L'un des objectifs affichés par le PADD est de consolider les grands équilibres sociaux. La mixité sociale est ainsi encouragée, elle implique notamment la mise en place d'une politique volontariste de renouvellement urbain et une politique affirmée d'occupation des logements, notamment sociaux.

Un autre objectif vise à satisfaire tous les besoins en logement de qualité. La production d'une proportion significative de logements sociaux doit être recherchée.

Concernant la mise en place de politiques d'accueil spécifiques, il est rappelé que le PLU ne doit pas faire obstacle à l'implantation des hébergements correspondants. Il s'agira de mettre en place un circuit d'accès au logement pour les publics particuliers (personnes en reprise de parcours résidentiel, gens du voyage...) depuis le logement d'urgence jusqu'à un logement autonome.

- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) :
  - Le PLU peut déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un pourcentage minimum de logements sociaux sera exigé.
  - Dans les communes de plus de 20 000 habitants ou les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants, le document d'urbanisme peut permettre un dépassement de 50% du COS pour les opérations comportant au moins 50% de logements sociaux.

Les orientations d'aménagement précisent la ventilation de la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux sur le territoire. Elles rappellent les orientations définies par le PLH pour chaque commune et au sein de chacune d'elles sont plus précisément déterminés des secteurs à l'intérieur desquels un pourcentage minimum de logements sociaux sera exigé.

Le PADD prescrit un minimum de logements sociaux pour les opérations les plus importantes qui sera à déterminer en fonction notamment de la proximité d'un pôle de centralité et de la desserte par les transports en commun.

- Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) :
  - Un choix de terrain pour réaliser les aires d'accueil des gens du voyage apparaît plus large puisque les aires d'accueil peuvent désormais être aménagées dans tous les secteurs ou il existe des possibilités de construire et non plus seulement dans les zones constructibles du PLU ou du POS.
  - Possibilité de prévoir des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale
  - Possibilité de majorer le COS dans certains cas (logements sociaux, performances énergétiques).
  - Autorisation des assouplissements aux règles de construction afin de permettre d'augmenter la densité urbaine, et en ne se basant plus uniquement sur des dispositifs de majoration de COS (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol).
  - Renforcement de la notion de compatibilité entre les différents documents de planification existants, notamment SCOT, PDU et PLH

Les orientations d'aménagement et le règlement ne définissent pas de COS mais apportent parfois des précisions quant aux densités souhaitées sur chaque secteur à travers des hauteurs maximales de construction et un pourcentage minimal d'espaces verts. Cette relative souplesse permet d'adapter les formes et densités de construction au contexte. Quoi qu'il en soit, la règle de l'intensité urbaine définie par le PADD doit guider le développement de l'agglomération au sens large et plus localement l'urbanisation sur chaque secteur. Ainsi les densités doivent être les plus élevées en appui des pôles de proximité et des axes du TCSP. Cependant les éléments patrimoniaux potentiellement présents sur ces secteurs constituent une référence, entre autre pour la hauteur, afin que les constructions présentent une cohérence et une bonne insertion avec l'existant.

L'une des dispositions de la loi MOLLE tend à renforcer la compatibilité entre PLU et PLH car ce dernier est désormais inclus dans la liste des documents en cours d'élaboration dont les dispositions s'imposent au PLU. Bien que le PLH soit dorénavant approuvé pour la période 2010-2015, la révision du PLU a bien suivi celle du PLH afin d'être en parfaite cohérence.

- Projet de loi sur les entrées de ville :
  - il est prévu que les documents d'urbanisme assurent la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

- les PLU et les cartes communales comporteront d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2012 des plans d'aménagement des entrées de ville et définiront le périmètre des entrées de ville
- les entrées de ville devront être diversifiées...

Objectif de préserver et créer des paysages urbains et naturels de qualité : les paysages aujourd'hui dégradés comme certaines entrées d'agglomération, doivent faire l'objet de requalifications. Les entrées d'agglomération, les zones commerciales et les zones d'activité méritent davantage d'attention et le PLU, tout en faisant preuve de discernement, mettra en avant des principes de base d'une charte paysagère pour l'ensemble de ces points particuliers du territoire.

Les OA précisent la localisation des paysages actuellement dégradés comme les entrées de ville. Dans chaque OA, des prescriptions sont faites concernant les façades d'agglomération et incitent notamment à limiter l'affichage publicitaire, à rechercher la cohérence dans les aménagements et les projets lesquels doivent contribuer à l'amélioration de la perception de l'agglomération.

Devoir des constructeurs et des aménageurs : les entrées de ville sont des espaces particulièrement sensibles. Les projets doivent contribuer à leur requalification, pour celles qui sont dégradées. Ils doivent contribuer à porter les ambitions et l'image de l'agglomération.

#### **IV.A.12. Principes d'équilibre, de diversité et d'utilisation économe de l'espace (article L.121-1 du code de l'urbanisme)**

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; »

Grand Poitiers s'est saisi de la politique du renouvellement urbain au travers :

- D'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (juillet 2005 – juillet 2008) : 369 logements privés améliorés sur un objectif de 790 et 72 logements inoccupés depuis plus d'un an sortis de la vacance.
- D'un Programme de Rénovation Urbaine (Bel Air, Trois Cités, Bellejouanne – Pierre Loti) : 691 démolitions prévues entre 2004 et 2012, 345 réalisées en août 2009. 1 049 réhabilitations prévues, 114 réalisées.

L'objectif est de poursuivre cette politique comme le souligne le PLH à travers la mise en œuvre d'une action publique visant la requalification du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et à travers l'achèvement du Programme de Rénovation urbaine engagé à Poitiers.

Non seulement le PLU prend en compte ces diverses opérations mais le renouvellement urbain est une priorité plus large du PADD. En effet il est question d'étendre cette politique au-delà du dispositif ANRU afin que toutes les communes soient concernées. Des orientations d'aménagement Renouvellement Urbain viennent compléter et préciser le PLU par rapport à cette question. Elles forment un support qui s'adresse à tous et un guide des principes de développement et des dispositifs spatiaux que la collectivité souhaite mettre en œuvre. Elles ne se substituent pas à la règle définie dans chaque zone réglementaire du PLU. Les dispositions de ces orientations encadrent ce renouvellement et participent à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets au contexte urbain. Pour cela, un certain nombre de recommandations sont fournies concernant la typologie des constructions, leur taille, la part des logements sociaux attendus, l'intégration de l'opération dans le quartier en terme notamment de gabarits, continuités piétonnes et cyclables, stationnement, espaces publics et naturels ou encore l'organisation interne de l'opération (qualité environnementale, place des espaces extérieurs etc.)

C'est la loi SRU qui a introduit le concept de développement durable dans le code de l'urbanisme. Dans ce domaine, le développement durable se traduit par une démarche visant à concilier protection de l'environnement, développement économique et équité sociale et doit donc donner lieu à un décloisonnement des réflexions jusqu'à présent trop sectorielles. Le PLU de Grand Poitiers s'inscrit dans ces démarches à plusieurs titres.

Le PADD rappelle le choix qui a été fait par la collectivité de s'inscrire dans un développement polycentrique de son territoire mais également de son aire urbaine. C'est cette logique de développement qui répond le mieux aux enjeux du développement durable :

- Le développement d'un urbanisme compact, basé en priorité sur le renouvellement de la ville sur elle-même, en réinvestissant les logements vacants et les friches urbaines, garantit la préservation des espaces agricoles et naturels. En ce sens, les logements inadaptés à la demande actuelle sont une opportunité pour le renouvellement urbain. L'intensité urbaine implique une densité plus élevée à proximité des pôles de services et de commerces et une constructibilité maîtrisée dans les écarts. Concrètement, il s'agit de favoriser une certaine compacité urbaine autour de trois niveaux de pôle de centralité (pôles majeurs, pôles secondaires et pôles de proximité) afin de contribuer à la réduction des déplacements en voiture et rationaliser le réseau de transports en commun. Dans un tissu urbain trop lâche, ni les transports en commun, ni les commerces et services de proximité ne sont rentables. Cette notion de rentabilité n'est pas seulement économique. Elle est également écologique : un bus qui voyage avec deux ou trois passagers pollue plus que deux ou trois voitures. Cette organisation urbaine permet donc d'atteindre une consommation énergétique minimale de même que des émissions de gaz à effet de serre réduites, préserver les espaces agricoles et naturels et dynamiser la vie locale. Le PADD souligne que le renouvellement urbain est aussi l'occasion d'offrir des logements plus confortables et plus économes en énergie.



- La protection des espaces naturels et des paysages est fortement encouragée. Le renforcement de la structure du Parc Naturel Urbain, le développement du réseau des espaces verts de proximité ainsi que la volonté de réintroduire une nature « ordinaire » en ville participent à la constitution de corridors écologiques (trame verte et bleue), à l'aération de la ville et à la possibilité pour chaque citoyen, d'accéder près de chez lui, à un espace de détente, de loisirs ou de sport. Les espaces naturels sont ainsi protégés et mis en valeur contribuant à la politique globale de développement durable de l'agglomération. De même pour les paysages où l'objectif est de requalifier ceux qui sont dégradés comme certaines entrées d'agglomération et chercher à mettre en valeur le patrimoine bâti. Les espaces agricoles font l'objet d'une grande attention car ils vont notamment permettre de favoriser la création et la gestion de la trame verte. Le projet préconise également la reconstitution des paysages vernaculaires.

- Les orientations d'aménagement précisent les modalités de préservation du patrimoine naturel : toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien entre les espaces naturels dans une logique de corridor biologique adaptée au contexte. L'objectif est d'apporter les conditions de maintien et de renforcement de la biodiversité entre espaces naturels et agricoles diversifiés. Cela passe par une logique de maintien et de renforcement des corridors écologiques (entre boisements, entre territoires sources) en suivant principalement le cours des vallées humides et sèches et des cheminements villes nature. Les paysages de qualité (vallées, coteaux) sont à préserver, en particulier en contrôlant leur urbanisation et leur occupation à d'autres fins que la détente. L'interface entre le milieu urbain périphérique des « villages » et les espaces agricoles, forestiers ou naturels doit être également parfaitement soignée pour permettre des transitions paysagère et naturelle les plus douces possibles. Les sites naturels sont à développer et à mettre en valeur, en particulier en accompagnement des cheminements publics ou en appui des différentes structures « naturelles » publiques ou d'intérêt paysagers identifiés. La diffusion des espaces naturels au travers du milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics, mais également dans les espaces de jardins et les espaces non bâtis (zones à urbaniser en tissu urbain, franges et lisières entre espaces agricoles ou naturels et espace bâti et à bâtir). Une large place devra être faite au végétal dans chaque projet pour former des points d'ancrage de la nature en ville et préserver le paysage naturel.

- Le soutien aux activités agricoles passe non seulement par la limitation de la consommation des espaces agricoles mais aussi par l'accompagnement des exploitations agricoles vers une multifonctionnalité adaptée au territoire. Il s'agit notamment de prévenir les conflits d'usage susceptibles de survenir entre agriculture et urbanité et d'accompagner la réorientation de l'agriculture vers des modes de production plus respectueux de l'environnement.

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ; »

L'objectif de diversité des fonctions urbaines est pris en compte dans le PLU par le fait, entre autres, que sont admises dans les zones urbaines et dans les zones d'urbanisation future dites mixtes, outre l'habitat, les activités compatibles avec celui-ci. L'indifférenciation dans l'occupation de ces zones a pour conséquence de concentrer les activités polluantes, dangereuses ou présentant des risques de nuisance dans les zones spécialisées.

D'autres priorités annoncées par le PADD sont conformes aux précédentes dispositions :

- Accroître la mixité sociale : les liens entre générations sont à développer, les opérations importantes doivent comporter un minimum de logements sociaux et une part de logements sociaux pourra être exigée dans certains secteurs, lesquels sont précisés par les orientations d'aménagement.
- Privilégier l'offre commerciale de proximité et la fonction métropolitaine : une organisation en trois niveaux est adoptée (pôles majeurs, pôles secondaires commerciaux et pôles de proximité commerciaux). Les pôles de proximité commerciaux doivent être convenablement reliés aux réseaux de transport en commun et aux circulations douces. Les trois pôles majeurs doivent contribuer à accroître le rôle métropolitain de l'agglomération. Toutefois, ils ne doivent pas nuire à l'offre de proximité et les deux pôles excentrés ne doivent pas contribuer à vider l'offre du centre ville. Les marchés devront être prioritairement implantés dans les pôles de proximité et les pôles secondaires. La diversité commerciale devra être préservée.
- Faciliter l'implantation d'entreprise : De nouvelles implantations doivent renforcer le Cœur d'Agglomération, l'offre foncière au niveau du quartier de la gare va permettre l'installation de moyenne surfaces commerciales ou de grands équipements culturels. Les secteurs susceptibles de se développer sont la zone de la République IV pour partie, l'ensemble campus CHU (essentiellement en renouvellement), la zone d'activité de Fontaine (essentiellement en renouvellement), le Futuroscope. Pour ce dernier, la priorité est donnée à la densification des espaces déjà urbanisés. La zone située à l'ouest de l'A10 n'est pas ouverte à l'urbanisation au titre de la présente révision (R5) et ne pourra l'être que si le projet est compatible avec les protections en place (ZPS). La création ou la modification des zones d'activité doit systématiquement s'accompagner d'une réflexion en amont sur les impacts et les besoins en matière de déplacement et de choix d'organisation rationalisant les circulations, favorisant l'accès aux entreprises par les modes doux, favorisant les transports en commun par la densification d'activités, la perméabilité piétonne pour l'accès aux arrêts. Les espaces actuellement bâtis doivent être renouvelés à l'occasion des ventes de locaux en recherchant d'une part à ne laisser aucune friche s'installer et d'autre part à économiser la consommation des espaces agricoles et naturels.

Chaque orientation d'aménagement détermine les capacités d'accueil, de construction et de réhabilitation afin de satisfaire l'ensemble des besoins détaillés au 2° de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD affirme que le PLU doit favoriser un urbanisme à haut rendement de service : protection des eaux, protection des sites et des espaces, valorisation des paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité de l'air et des milieux en général.

La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile passe par le renforcement des itinéraires piétons et cyclistes vers les pôles de proximité, l'organisation de l'offre de transport en commun autour de ces pôles, le développement de l'intermodalité, la promotion des services d'autopartage, de covoiturage, le développement du dispositif de location de vélo, le soutien de l'utilisation des modes de déplacement alternatifs, ou encore le renforcement de l'étoile ferroviaire. Les orientations d'aménagement localisent les coupures et déterminent les cheminements piétons et cyclistes à mettre en place sur chaque secteur. L'urbanisation des zones à urbaniser est d'ailleurs conditionnée par la présence ou la prévision de liaisons douces.

La préservation du patrimoine et de l'identité des lieux est l'une des orientations du PADD. Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'ensemble du patrimoine bâti, c'est-à-dire non seulement celui du centre ville, mais également celui des faubourgs, des bourgs et au-delà. Les orientations d'aménagement définissent les éléments de patrimoine et précisent les conditions de leur préservation et de leur mise en valeur. Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine à l'échelle d'une rue, d'un îlot ou d'un hameau. Ainsi, toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs, etc. Toute action de construction ou d'aménagement doit permettre de préserver ou de mettre en valeur cette nature de bâti. Les adjonctions de volume ou les divisions parcellaires en secteur urbain, les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les hameaux doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble.

La préservation de la qualité de l'eau passe notamment par l'accompagnement des exploitations agricoles vers des modes de production évitant la pollution des eaux. Et les orientations retenues en faveur du renouvellement et de l'intensité urbaine permettront d'obtenir une rationalité financière et écologique dans la gestion des réseaux d'eau. Tout projet de construction ou d'aménagement doit protéger la ressource en eau. La mise en place de limiteurs de débit dans les habitations, la récupération des eaux pluviales est ainsi encouragée. Les rejets d'eau usés doivent être limités, les dispositifs d'épuration doivent privilégier les procédés biologiques et faiblement énergivores. Lorsque c'est possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur place.

La gestion des déchets est un enjeu traité par le PADD. La gestion fermentescible des ordures ménagères est encouragée. Il s'agit aussi de mener une étude d'implantation d'une unité de compostage ou de méthanisation, articulée avec le devenir de l'usine de valorisation énergétique actuelle. Le rassemblement des points de collecte doit être privilégié dans chaque aménagement nouveau.

Les constructeurs et les aménageurs participent à la préservation des écosystèmes et des espaces verts puisqu'il leur est imposé de prévoir de la végétation dans les espaces publics ou collectifs dès que c'est possible. Ils doivent également prendre en compte les vestiges archéologiques et le patrimoine lors de chaque opération d'aménagement.

Les orientations d'aménagement biodiversité sont complémentaires aux orientations d'aménagement des communes et des zones à urbaniser, dans la mesure où elles peuvent être en contact direct ou apporter une réciprocité de vues avec les zones agricoles ou naturelles. De nombreuses recommandations visent ainsi à protéger les écosystèmes, les espaces verts, les milieux, les sites et paysages naturels ou urbains : inscription des projets au regard des trames vertes et des trames bleues, qualité de la ripisylve, objectifs en matière de gestion des vallées humides dans Grand Poitiers, conditions des aménagements et de l'occupation de l'espace en lien avec les cours d'eau, définition des règles de base de l'aménagement en espaces boisés et bocagers, pistes d'action d'aménagement, de gestion et d'entretien des paysages de plateau et des vallées sèches, conditions d'aménagement dans les limites entre espaces urbains et franges agricoles ou naturelles, conditions d'expression de la nature en ville et du maillage urbain en faveur de la biodiversité etc.

#### **IV.A.13. Le respect des enjeux liés au Climat**

Le protocole de Kyoto, entré en vigueur en 2005, vise à la réduction des gaz à effet de serre d'au moins 5% par rapport au niveau de 1990 au cours de la période d'engagement allant de 2008 à 2012.

La politique européenne, à travers le paquet « énergie-climat » a fixé l'objectif des « 3 fois 20 » à atteindre d'ici 2020 :

- Réduction de 20% des gaz à effet de serre
- Amélioration de 20% de l'efficacité énergétique
- Part de 20% d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie de l'UE

A travers son Contrat Local Initiative Climat, la collectivité s'est fixée des objectifs encore plus ambitieux en matière de lutte contre le changement climatique puisqu'il s'agit d'atteindre les objectifs du Protocole de Kyoto d'ici 2010 et atteindre le facteur 4 d'ici 2050. Le PADD participe à l'atteinte de ces objectifs en promouvant l'intermodalité à l'échelle de l'aire urbaine et en encourageant un développement urbain polycentrique. Ces orientations vont permettre de diminuer les déplacements et donc diminuer les GES liés aux transports.

## IV.A.14. La prise en compte du Grenelle de l'environnement

La Loi Grenelle du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Grenelle I)<sup>1</sup> liste un certain nombre d'objectifs en matière d'urbanisme :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain ;
- mener une étude sur la réforme de la fiscalité d'urbanisme et les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé ;
- créer un lien entre densité de population et niveau de desserte par les transports en commun ;
- accélérer le calendrier de développement des écoquartiers et celui de la modification du droit de l'urbanisme ;
- préparer un plan pour restaurer la nature dans la ville, dans l'optique d'une préservation de la biodiversité et l'adaptation urbaine au changement climatique ;
- faire en sorte que les règles d'urbanisme ne gênent pas la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- rente foncière : les collectivités et autorités organisatrices de transport pourront utiliser une nouvelle modalité de financement des projets de transports collectifs, à travers une taxe de valorisation dont bénéficient les terrains et immeubles le long d'une nouvelle infrastructure.

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) impacte largement le droit de l'urbanisme et de la planification, notamment du fait de ces dispositions :

- Biodiversité : création d'une « trame verte » et d'une « trame bleue » instaurant des couloirs écologiques pour relier des territoires protégés et permettre les migrations de la flore et de la faune, qu'elles soient habituelles ou provoquées par les changements climatiques. L'article 45 prévoit l'instauration de Comités Régionaux « trame verte et bleue » en charge de la réalisation de schéma régionaux de cohérence écologique qui guideront l'élaboration ou la révision des documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme ou les projets d'infrastructure linéaire. Ceux-ci devraient être compatibles avec les schémas de cohérence écologique et préciseraient les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques.

---

<sup>1</sup> Loi Grenelle n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

- Dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols : l'article 11 prévoit pour des critères satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols.
- Construction écologique : L'article 4 modifie le code de l'urbanisme et empêche ainsi de s'opposer à l'installation de panneaux solaires de matériaux écologiques en façade et de toitures végétalisées.

Le PADD et les orientations d'aménagement prennent en compte les objectifs du Grenelle de l'environnement. En réponse à ces derniers, les enjeux énoncés dans le projet sont nombreux :

- favoriser un urbanisme à haut rendement vis-à-vis des ressources naturelles : protection des eaux, des sites et paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité d'air et des milieux en général ;
- préserver des paysages de qualité ou sensibles et reconquérir les paysages dégradés,
- mettre en valeur l'infrastructure naturelle que constitue la trame verte et bleue en tant qu'écosystème favorisant la biodiversité végétale et animale,
- créer des corridors écologiques pour rétablir les liaisons naturelles fonctionnelles et connecter ces cœurs de nature sur le territoire,
- favoriser et réintroduire une nature « ordinaire » dans les territoires urbains,
- permettre une expansion de la nature ordinaire en ville,
- diminuer la pression anthropique sur les espaces verts publics (gestion différenciée) et sensibiliser les habitants pour accompagner ce mouvement dans les espaces privés,
- renforcer les « sentiers ville nature » pour permettre à la population de s'approprier des espaces de respiration, de loisir et de découverte.

La première des protections vis-à-vis des milieux agricoles et naturels est de limiter l'étalement urbain peu dense et fortement consommateur d'espace. Par conséquent, le choix d'une organisation urbaine articulée autour de pôles de centralité structurés en 3 niveaux (pôles majeurs, pôles secondaires, pôles de proximité) tend à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, en privilégiant la densification plutôt que l'expansion de l'habitat et des activités sur ces espaces.

Parmi ses objectifs principaux concernant les espaces naturels, le PLU propose :

- de restaurer et protéger les écosystèmes et notamment les milieux humides, les marais alluviaux, les vallées sèches et le manteau forestier,
- de protéger et valoriser la ressource en eau,

- d'inclure dans l'intensité urbaine les besoins en matière d'espaces verts collectifs et d'espace naturel,
- de concilier gestion raisonnée du territoire, renforcement de la dynamique du secteur économique agricole et le maintien des paysages identitaires,
- d'offrir, comme droit à tous, la présence d'espaces collectifs où l'articulation entre constructions, espaces privés et collectifs contribuant à la trame verte.

Le PADD, au travers des trames bleues et vertes, vise à mettre en place un réseau écologique qui comprend trois éléments de base :

- des zones nodales (ou zones noyaux ou zones centrales) classées en espace naturels et qui constituent la base des trames ;
- des corridors pour assurer les connectivités entre zones nodales ;
- des zones tampons en vue de protéger les zones nodales ou les corridors.

En complément du PADD et des orientations d'aménagement territoriales qui visent à créer un maillage des territoires par les espaces naturels, l'orientation d'aménagement biodiversité recommande d'inscrire les projets d'aménagement au regard des trames vertes et des trames bleues. Le projet, quelles que soient sa nature et son implantation, doit garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques.

L'orientation d'aménagement biodiversité recommande également de créer des espaces naturels collectifs et donne les moyens de laisser s'exprimer la nature en ville (continuités entre espaces, jardins, murs, ouvrages, toitures végétalisées...).

La performance énergétique est aussi un objectif visé par le projet, lequel impose aux constructeurs et aux aménageurs d'étudier tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergie... Les projets d'opération d'aménagement devront faire l'objet d'une analyse sur le choix des énergies et modes de chauffage retenus et apporter une justification de ces choix. Les espaces publics et collectifs devront disposer d'un éclairage nocturne privilégiant les matériels à basse consommation d'énergie et la possibilité de piloter aisément les horaires d'éclairage. A travers le renouvellement urbain, c'est également l'évolution du patrimoine bâti vers la sobriété énergétique qui est recherchée. Le PADD précise que l'évolution des modes de chauffage et des performances thermiques des enveloppes des bâtiments doit conduire à une réorientation des stratégies énergétiques, de même que les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur doivent faire l'objet d'études systématiques. C'est aussi la valorisation énergétique des déchets qui est poursuivie. La pérennisation du réseau de chauffage urbain par une alimentation « multi énergie » limiterait la dépendance envers les énergies fossiles tout en valorisant les déchets sur le territoire.

Enfin, la notion d'intensité urbaine explicitée par le PADD vise à créer un lien entre densité et offre de services. Ainsi le PADD souligne le fait que le futur transport en commun en site propre devra d'abord desservir les sites présentant la plus haute intensité, c'est-à-dire les sites sur lesquels on trouve le plus d'habitants, d'emplois, de services et de commerces.



## **V. Compatibilité du PLU avec les autres documents, plans ou programmes applicables sur le territoire**

### **V.A.Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) / Schéma Directeur du Seuil du Poitou (SDSP)**

Grand Poitiers est en partie couvert par un schéma directeur (SD du Seuil du Poitou) ayant valeur de SCoT. Ce document est en cours de révision extension, un périmètre ayant été adopté. Il convient donc de vérifier la compatibilité du PLU avec le SD du Seuil du Poitou. D'une façon générale, les orientations définies dans le SCoT sont reprises dans leurs principes dans le PADD et les orientations d'aménagement du PLU. On retrouve notamment dans le SCoT :

- Renforcer le rôle de capitale régionale (renforcer le rôle de desserte régionale, renforcer l'importance du réseau Aire 198).
- Renforcer les synergies entre, d'une part les différents pôles universitaires de Poitiers (centre ville, campus, Futuroscope, ZA du Sanital) et d'autre part ceux-ci avec les pôles urbains.
- Aménager le Campus.
- Structurer l'agglomération de Poitiers : intégrer le Futuroscope à l'agglomération de Poitiers en lui donnant des objectifs communs avec le département et avec le centre de Poitiers.
- Préserver les ressources naturelles.
- Préserver les ressources agricoles en privilégiant une agriculture de qualité.
- Mettre en valeur les paysages et préserver les espaces naturels.
- Tenir compte des risques naturels et technologiques.
- Développer les transports en commun.
- Prévoir un itinéraire cycliste le long de la vallée du Clain et du plateau Est.
- Développer les secteurs piétonniers dans les centres urbains.

- Développer les parcs d'échange.
- Améliorer les entrées de ville.
- Inciter à une meilleure gestion de l'eau (activités agricoles), entretenir le bâti existant dans les zones inondables, mettre en place des périmètres de protection de captages d'eau potable, étendre les réseaux d'assainissement, créer de nouvelles stations d'épuration.
- Mettre en place une protections spécifique des anciens espaces agricoles, protection et mise en valeur des sites et vues remarquables dans les vallées, extension du secteur sauvegardé de Poitiers, aménagement des centres bourgs autour d'éléments patrimoniaux intéressants, protection des bâtiments isolés anciens, tirer parti du grand nombre de visiteurs du Futuroscope, interdire ou limiter l'urbanisation en zone inondable et dans les secteurs ou existe un risque de mouvement de terrains.
- Affirmer le rôle de pôle tertiaire de Poitiers au sein du Seuil du Poitou.
- Encourager le rapprochement Université/entreprises.
- Harmoniser les zones de d'activités économiques et commerciales.
- Limiter l'extension urbaine : l'objectif est de donner priorité à la densification des zones déjà urbanisées par l'utilisation des « dents creuses » et des logements actuellement vacants. Les extensions prévues ont donc été calculées à minima afin de préserver les espaces naturels sous toutes leurs formes. Entre les deux pôles, les extensions de l'urbanisation se feront en priorité entre la vallée du Clain et la voie Est. Consommation d'espace prévisible d'environ 1 100 ha en 15 ans, soit un espace de 3 300 ha à réserver pour faire face à une éventuelle rétention foncière.
- Produire des logements adaptés aux jeunes ainsi qu'aux familles et aux personnes âgées, diversifier les types de logement, identifier les secteurs stratégiques de développement et leur potentiel véritable à partir des formes urbaines à privilégier, mieux répartir le locatif social en dehors de Poitiers, assurer la proximité habitat/services et équipements, maintenir des coupures d'urbanisation, éviter l'effet de dispersion de l'habitat, assurer l'accueil des gens du voyage...

Pour le reste (zonage et règlement notamment), le PLU est compatible avec le SCoT.

Le PLU étant limité géographiquement au territoire de Grand Poitiers, la gestion multipolaire mise en place sur l'agglomération ne pourra prendre sa pleine efficacité que si elle est complétée de façon cohérente sur les territoires de l'aire urbaine de Poitiers.

## V.B. Programme Local de l'Habitat (PLH)

Grand Poitiers s'est engagé dans la réalisation d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les six années à venir, de 2010 à 2015. La production globale de logements neufs a atteint les objectifs fixés par le précédent PLH pour la période 2002-2008 (en moyenne 1 000 logements par an) mais de façon hétérogène à la fois dans le temps (production forte une année, faible une autre année) et sur l'ensemble du territoire (construction supérieure à Poitiers et inférieure dans les autres communes). Afin de remédier à ce type de situation, le nouveau PLH insiste sur des objectifs qualitatifs.

Il s'organise autour de quatre grandes orientations :

- diversifier l'offre de logements,
- valoriser le parc privé existant,
- maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes,
- élargir la réponse aux ménages à besoin spécifique.

C'est un scénario de maintien de la dynamique démographique et d'accroissement de l'effort sur le logement social qui a été retenu. Il suppose :

- Un développement presque aussi important qu'entre 1999 et 2008 : 0,83% par an entre 2008 et 2016 contre 0,93%, soit une croissance de près de 9 300 habitants dans Grand Poitiers,
- Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages, possible grâce au maintien de ménages avec enfants sur le territoire,
- Une réduction du taux de vacance et de résidences secondaires, encouragée par des actions sur le bâti existant,
- Une légère croissance du poids global du locatif social et surtout une recherche de rééquilibrage de l'offre entre les communes et les quartiers.

Ce scénario implique en matière de construction de logements, la production :

- de 1 007 logements par an, dont 553 à Poitiers et 454 dans les autres communes,
- de 327 logements locatifs sociaux sur Grand Poitiers (277 en neuf et 50 en acquisition amélioration) dont 172 à Poitiers et 155 dans les communes périphériques.

La répartition de la production de logements par groupe de communes (en plus de Poitiers, trois groupes aux caractéristiques propres) puis par commune, tient compte notamment de leur potentialités, de leur poids démographique, de leurs contraintes, de leurs projets de construction, de leurs niveaux d'équipement. Concernant la répartition de la production locative sociale, les critères pris en compte ont été le PRU à Poitiers, le poids du parc locatif social existant, le rattrapage nécessaire dans les communes qui ne répondent pas à l'article 55 de la loi SRU, le réalisation de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration.

Tableau : Répartition annuelle de la production totale de logement et de la production de logements sociaux entre 2010 et 2015

Source : PLH

	Répartition du programme de construction 2010 – 2015 (en nombre de logements par an)	Répartition de la construction locative sociale 2010 – 2015 en neuf et en acquisition amélioration (en nombre de logements par an)
Agglomération Grand Poitiers	1 007	327
Poitiers	553	172
Chasseneuil-du-Poitou	53	13
Buxerolles	77	27
Migné-Auxances	52	21
Saint-Benoît	54	21
Vouneuil-sous-Biard	49	19
Fontaine-le-Comte	44	14
Montamisé	33	10,5
Mignaloux-Beauvoir	56	20
Biard	16	4,8
Béruges	13	3,5
Croutelle	7	1,2

Le Programme Local de l'Habitat constitue la feuille de route de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers en matière de logement et d'hébergement (PADD). Les orientations d'aménagement déterminent donc les capacités de renouvellement et d'extension urbaine sur chaque commune et quartier afin de répondre aux objectifs de production de logement du PLH. Les orientations d'aménagement portant spécifiquement sur les zones à urbaniser définissent schématiquement la superficie et la vocation (habitat, activité, mixte) de chaque zone. Parfois, le nombre de logements envisagés est précisé ainsi que les formes urbaines attendues (habitat individuel, petits collectifs, habitat groupé).

Le PLU se conforme également aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH. En effet, les orientations d'aménagement précisent la ventilation de la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux sur le territoire. Elles rappellent les orientations définies par le PLH pour chaque commune et quartier et vont même plus loin en déterminant des secteurs à l'intérieur desquels un pourcentage minimum de logements sociaux sera exigé. Le PADD prescrit un minimum de logements sociaux pour les opérations les plus importantes qui sera à déterminer en fonction notamment de la proximité d'un pôle de centralité et de la desserte par les transports en commun.

Le PLU est concerné directement ou indirectement par plusieurs actions du PLH avec lesquelles il doit donc être compatible, parmi lesquelles :

- Contribuer à une diversité des produits logements dans toutes les communes et dans tous les quartiers :
  - Imposer dans les opérations d'habitat publiques ou privées des produits qui permettent une mixité sociale et intergénérationnelle,
  - Diversifier la taille des logements.

Le PADD apparaît conforme à ces objectifs puisque la mixité sociale et les liens entre génération sont évoqués comme participant à la consolidation des grands équilibres sociaux et impliquant la mise en place d'une politique volontariste de renouvellement urbain et d'une politique affirmée d'occupation des logements notamment sociaux. D'après les orientations d'aménagement, la mixité intergénérationnelle est privilégiée autour des proximités. Le PLU n'apporte pas de précision sur la taille des logements, il s'attache seulement à déterminer les hauteurs et les formes urbaines.

- Optimiser la localisation de l'habitat.
  - S'appuyer sur les zones U déjà urbanisées en priorité puis à urbaniser AU déterminées dans le PLU intercommunal. Il s'agit de se recentrer sur des zones dans le tissu urbain existant et d'établir une stratégie de phasage des zones à urbaniser.
  - Rechercher les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées.
  - Favoriser le renouvellement urbain par des transformations d'usage partielles ou totales d'espaces qui peuvent ainsi faire l'objet de réaménagement.
  - Utiliser largement les outils potentiels tels que le Droit de Préemption Urbain, l'article 123-2 (alinéa b et d) du code de l'urbanisme qui permet, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de réserver des emplacements dans le PLU pour des programmes de logements et de fixer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans des secteurs délimités.

Le projet de développement urbain de l'agglomération défini dans le cadre du PLU est globalement conforme à l'orientation du PLH sur l'optimisation de la localisation de l'habitat. En effet, comme cela a déjà été développé, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels impliquant la reconstruction de la ville sur elle-même est une priorité affirmée par le PADD. Ensuite, les orientations d'aménagement précisent les conditions de mise en œuvre de l'intensité urbaine sur chaque secteur. L'objectif est avant tout de renforcer les

pôles de proximité (Centre Bourg et éléments de proximité) en permettant leur renouvellement et en y intensifiant le tissu de l'habitat. C'est pourquoi la plupart des zones à urbaniser se situent au cœur des centres bourgs ou en continuité immédiate.

En ce qui concerne les secteurs éloignés des proximités et les écarts, ceux-ci n'ont pas vocation à se développer sauf de manière ponctuelle. Il est prévu que l'urbanisation ne se fasse pas par extension mais plutôt par utilisation des cœurs d'îlots non bâtis. Dans ces secteurs, l'urbanisation d'un deuxième front bâti est interdite.

Le PLU ne prévoit pas d'échéancier concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser mais adopte une stratégie visant à distinguer les zones prioritaires et non prioritaires en fonction notamment de la présence ou de la réalisation d'un maillage suffisant du secteur par les itinéraires piétons et cyclistes.

Par ailleurs, le précédent PLU comptabilisait 81 zones AU ouvertes à l'urbanisation, le PLU révisé n'en compte plus que 71. Autrement dit, certaines de ces zones sont devenues strictes ou ont été gelées. Cette réduction des zones ouvertes à l'urbanisation répond à la philosophie du projet selon laquelle la priorité revient aux opérations de renouvellement et d'intensification de l'habitat et où l'objectif est de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

- Sensibiliser à des formes urbaines mieux adaptées aux contraintes actuelles.
  - Développer des formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espaces, qui répondent aux besoins des ménages dans un esprit d'habitat durable (qualité des matériaux, performance énergétique, bonne intégration à l'environnement).
  - Etudier les possibilités de densifier des bâtiments locatifs sociaux existants en ajoutant 1 ou 2 étages supplémentaires.

L'objectif visé par les orientations d'aménagement est de limiter autant que possible les formes pavillonnaires en milieu de parcelle. Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maisons de patio, maisons sur 2 ou 3 niveaux) et les petits collectifs sont privilégiés.

Une plus grande densité en matière de bâti est recherchée. En ce sens les orientations indiquent les hauteurs maximales des constructions. En principe, les hauteurs les plus élevées doivent se rencontrer à proximité des centralités. Le règlement précise que dans les secteurs concernés par le patrimoine, la hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Les orientations d'aménagement affichent des objectifs de qualité de l'habitat qui visent une efficacité énergétique au moins au niveau du label BBC Effinergie et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS. L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.

Tous les documents du PLU (PADD, orientations d'aménagement territoriales, orientations d'aménagement zones à urbaniser, orientations d'aménagement biodiversité, règlement) établissent des prescriptions afin que tout projet de construction ou de renouvellement s'insère harmonieusement dans son environnement (contexte urbain et naturel).

Le PLU n'apporte pas de précision sur la possibilité d'ajouter 1 ou 2 étages supplémentaires aux bâtiments locatifs sociaux existants.

- Accroître l'offre de logements adaptés, de logements de plain pied et accessibles.
- Remplacer les aires d'accueil des gens du voyage susceptibles de disparaître.
  - Réaliser 2 ou 3 aires d'accueil au minimum de 30 places de caravanes au total pour anticiper la suppression de l'aire de la Croix de Bois à Poitiers (LGV) et du terrain de passage de Fontaine-le-Comte (dangereuse).
- Prendre en compte les besoins de sédentarisation.
  - Donner la possibilité au sein du règlement du PLU de construire un habitat adapté au mode de vie des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation. La possibilité effective de scolarisation des enfants est un élément à prendre en compte.
  - Créer des terrains familiaux.
- Poursuivre la création de logements adaptés en PLA d'Intégration.
  - Poursuivre régulièrement sur Poitiers et dans les autres communes, la création de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage en cours de sédentarisation : logements ordinaires financés en PLAI pouvant comporter des adaptations à la marge. Prévoir un logement avec un emplacement pour mettre la caravane pour que la famille puisse continuer à voyager.

Sur le plan qualitatif, il existe une demande spécifique, de faible intensité, pour des publics particuliers : personnes en reprise de parcours résidentiel, gens du voyage etc. Des politiques d'accueil spécifiques sont à mettre en place. Le PLU ne doit pas faire obstacle à l'implantation des hébergements correspondants (PADD).

L'occupation et l'utilisation du sol par les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs sont soumises à des conditions particulières (article 2 du règlement). Le PLU n'apporte pas plus d'indication concernant l'accueil des gens du voyage, il n'y a donc pas de raison d'être incompatible avec le PLH.

## V.C. Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) dit Plan Bleu a été adopté en 2001 pour une durée de 5 à 10 ans. Celui-ci est actuellement en cours de révision. Pour le moment, il n'est donc pas évident de vérifier la compatibilité du PLU avec le PDU. Cette compatibilité est présumée dans la mesure où, même si les deux documents n'en sont pas au même stade de révision, l'idée était de renforcer leur cohérence. L'organisation urbaine conditionne les déplacements et l'organisation des déplacements peut aussi conditionner les aménagements urbains. Le PADD rappelle un certain nombre d'enjeux liés aux déplacements :

- Donner priorité aux infrastructures ferroviaires,
- Mettre en sécurité l'axe routier Limoges Poitiers Nantes,
- Affirmer un droit à la mobilité pour tous,
- Promouvoir les déplacements de proximité via les modes doux,
- Structurer le réseau de transport en commun autour d'axes forts structurants et performants,
- Favoriser l'intermodalité et les nouveaux services à la mobilité,
- Renforcer l'étoile ferroviaire locale.

A l'échelle du PLU, il est possible d'agir sur les déplacements, afin de limiter ceux en voiture, de deux façons : dans un premier temps en organisant le développement de l'habitat autour des pôles de centralité, sur les axes les mieux desservis par les transports en commun et là où les liaisons piétonnes et cyclables sont les plus développées et dans un second temps en prévoyant de renforcer ou créer les itinéraires modes doux. Le PLU de Grand Poitiers agit dans les deux sens :

- Les orientations d'aménagement fondent l'organisation du renouvellement urbain et la localisation des extensions urbaines en se basant principalement sur les axes du futur TCSP. Pour certains secteurs non desservis directement par le TCSP, elles soulignent également la nécessité de prévoir un maillage de bus reliant les différents éléments de proximité aux arrêts TCSP.
- Les orientations d'aménagement fixent par secteur les itinéraires piétons et cyclistes à mettre en place, renforcer ou sécuriser, en s'attachant particulièrement à traiter les points singuliers : carrefours mal organisés, traversées de voies, discontinuités d'itinéraires (PADD).



## V.D.Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne

Le premier SDAGE Loire-Bretagne, approuvé en 1996, a défini les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, ainsi que les sous-bassins prioritaires dont le Clain pour la mise en place des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Le SDAGE 2010-2015, arrêté le 18 novembre 2009, comprend un état des lieux et de la connaissance, un diagnostic formulé à partir de cet état des lieux. 15 orientations fondamentales et dispositions sont développées par le SDAGE :

- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser la pollution par les substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eaux,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- réduire le risque d'inondation par les cours d'eau,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place les outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE Loire Bretagne, approuvé par le Préfet coordinateur de Bassin est opposable à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics. De plus, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs définis par le SDAGE. Tel est le cas à travers chacun des documents du PLU : PADD, orientations d'aménagement

territoriales, orientations d'aménagement biodiversité, documents graphiques et règlement. Il s'agit ici de voir dans les grandes lignes la compatibilité du PLU avec le SDAGE car la dernière partie du rapport de présentation explicitera plus précisément l'incidence du plan sur la ressource en eau.

Dans un premier temps, plusieurs dispositions du PADD tendent à respecter les orientations fondamentales du SDAGE :

- Sachant que les activités agricoles exercent une forte pression sur les ressources en eau en raison du développement des cultures irriguées et qu'elles sont source de pollution des eaux superficielles et des eaux de surface, notamment par les nitrates, le PLU va s'efforcer d'accompagner la réorientation de l'agriculture vers des modes de production plus respectueux de l'environnement (PADD).
- Les grandes orientations retenues en faveur du renouvellement et de l'intensité urbaine permettront également d'obtenir une rationalité financière et écologique dans la gestion des réseaux d'eau.
- Concernant plus spécifiquement les orientations en matière d'eau usée, il s'agit :
  - D'imposer la récupération des eaux pluviales pour les usages extérieurs et domestiques dans les nouvelles zones aménagées.
  - De communiquer en faveur du raisonnement des consommations d'eau.
  - De continuer le programme de recherche en eau et améliorer les capacités de traitement de production et de distribution.
- En matière d'eaux usées, il s'agit :
  - De prévoir, à long terme, l'agrandissement de la station d'épuration de la Folie, ou envisager une deuxième station d'épuration au sud de l'agglomération.
  - D'envisager une évolution du process de traitement en visant toujours la meilleure valorisation possible des boues.
  - Prévoir la possibilité d'implanter des petites unités collectives de traitement et des dispositifs d'assainissement individuel avec obligation de résultat sur les performances.
- Et en matière d'eaux pluviales, il s'agit :
  - De poursuivre les méthodes alternatives au seul réseau.
  - D'encourager le stockage en amont (avec infiltration sur place si le sol le permet, ou réutilisation à des fins domestiques ou industrielles), le ralentissement et la temporisation des écoulements et l'optimisation des modelés de surface des zones aménagées.
  - Prêter attention à la qualité des ouvrages tels que les bassins d'orages et les noues.
- Enfin, le PADD énonce des devoirs envers les constructeurs et les aménageurs, à travers lesquels la protection de la ressource en eau apparaît comme un enjeu essentiel :

- Tout doit être fait pour économiser la consommation d'eau potable ou non potable : adaptation des procédés de fabrication dans l'artisanat ou l'industrie, mise en place de limiteurs de débit dans les habitations, récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs...
- Les rejets d'eaux usées doivent également être limités et les effluents souillés doivent être séparés des autres de façon à ne pas surcharger les réseaux d'assainissement des eaux usées et les dispositifs d'épuration.
- Les dispositifs d'épuration doivent privilégier les procédés biologiques et faiblement énergivores.
- Les projets d'aménagement ou de construction ne doivent pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval, par rapport à la situation antérieure. Quand c'est possible, les eaux doivent être infiltrées sur place.

Spécifiquement pour le bassin versant du Clain, le SDAGE approuvé 2010-2015 fait apparaître les enjeux majeurs pour le programmes de mesures suivants :

- protéger la ressource en eau avec trois captages qui concerne le Grand Poitiers cités, à savoir la prise d'eau sur le Clain à Saint-Benoît, Sarzec à Montamisé et Fleury ;
- lutter contre la pollution par les pesticides et les nitrates ;
  - animation, coordination et diagnostic d'exploitation agricole,
  - amélioration des pratiques agricoles (éviter les transferts, améliorer les pratiques, évolution des systèmes de production)
- gérer l'hydrologie, en particulier en lien avec les pressions liées à l'irrigation des cultures ;
- travailler sur la morphologie des cours d'eau ;
  - restaurer la morphologie du lit mineur,
  - restaurer les biotopes et les biocénoses,
  - intervenir sur les ripisylves et les berges,
  - gérer, aménager ou supprimer les ouvrages existants,
  - restaurer la fonctionnalité des rivières et leurs annexes.

Le captage de Preuilly à Saint-Benoît ne semble pas menacé par les orientations d'aménagement sur cette commune. Aucune zone à urbaniser n'est prévue à proximité. Les zones d'habitat se trouvant dans le périmètre de protection éloigné du captage sont des écarts et n'ont donc pas vocation à se développer. Les autres espaces alentours sont maintenus en zones naturelles ou agricoles.

Le territoire de Montamisé est largement couvert par les périmètres de protection de captage de Sarzec. L'orientation d'aménagement de la commune inscrit la trame verte sur une grande partie de ces périmètres, ce qui induit une qualité des projets qui doivent se soucier notamment :

- du traitement des lisières paysagères et naturelles entre espaces contrastés,
- de l'intégration des gaies bocagères, des boisements, des arbres existants sur les sites concernés,
- de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel de qualité, des espaces boisés et des milieux sensibles.

Ces prescriptions apparaissent compensatoires dans le sens où la plupart des zones à urbaniser se situent dans le périmètre rapproché du captage de Sarzec.

Le respect des trois derniers objectifs du SDAGE cités ci-dessus est assuré à travers les orientations du PADD concernant les activités agricoles et les orientations d'aménagement biodiversité. Par exemple, celles-ci précisent un certain nombre de recommandations concernant les aménagements et occupation de l'espace en lien avec les cours d'eaux.

Le SDAGE Loire Bretagne mentionne par ailleurs que les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des zones humides. En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire, les collectivités sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les documents graphiques du PLU incorporent les zones humides dans une ou plusieurs propices et précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement les dispositions particulières applicables.

## **V.E. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Clain**

L'élaboration du SAGE Clain est considérée prioritaire sur le bassin de la Loire en raison de la complexité des enjeux en présence. Compte tenu de sa position centrale, le Conseil Général est amené à piloter et animer ce projet. Il en a pris la compétence par délibération du 24 février 2005.

Récemment, les sécheresses de 2003 et 2005 ont accentué les problèmes nombreux et complexes que connaît le Clain. L'alimentation en eau potable des 240 000 habitants du bassin constitue l'enjeu prioritaire et nécessite une réflexion sur la qualité de la ressource en eau et sur sa gestion quantitative. Les eaux superficielles et souterraines du Clain servent également au développement de diverses activités économiques et sociales, telles que les pratiques récréatives et l'agriculture irriguée. L'ensemble de ces activités doit être mené dans un souci de conciliation des enjeux de chacun, et surtout dans le respect du fonctionnement des écosystèmes aquatiques.

Le SAGE Clain devant concilier l'ensemble des enjeux et refléter les réalités scientifiques du fonctionnement du Clain et de sa nappe, il est indispensable de mener ce travail en concertation étroite. Pour cela, le projet sera élaboré par un groupe de travail qui se compose d'une vingtaine de structures représentant l'ensemble des usages liés à l'eau sur le bassin du Clain.

Ses travaux seront réalisés dans un contexte partenarial avec les SAGE limitrophes de la Sèvre Niortaise, du Thouet, de la Creuse et tout particulièrement celui de la Vienne, avec lequel ce partenariat pourrait se concrétiser par la création d'un Etablissement Public Territorial de Bassin commun à la Vienne, au Clain et éventuellement à la Creuse.

Le territoire du SAGE Clain couvre une superficie de 2 882 km<sup>2</sup> et s'étend sur 3 départements et 157 communes qui rassemblent 267 000 habitants. Ce périmètre correspond au bassin versant du Clain (3 209 km<sup>2</sup>) à l'exception d'un secteur du bassin dont les eaux souterraines mais aussi superficielles alimentent le bassin de la Sèvre Niortaise du fait d'un fonctionnement hydrologique particulier. Le Clain parcourt 125 km de sa source sur la commune de Hiesse (16) à sa confluence avec la Vienne à Cenon sur Vienne (86).

## V.F. Schéma gérontologique départemental

Le Schéma gérontologique départemental de la Vienne pour la période 2010 – 2014 a défini un certain nombre d'orientations et d'actions avec lesquelles le PLU ne doit pas entrer en contradiction :

- Poursuivre l'adaptation de la prise en charge en établissement aux besoins des personnes âgées.
  - Harmoniser la répartition des capacités d'accueil sur l'ensemble du département et doubler le nombre de lits dédiés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées.
  - Améliorer la prise en charge des personnes âgées dans les établissements.
  - Maîtriser le tarif Hébergement.
  - Redéfinir le tarif aide sociale départemental etc.
- Améliorer la qualité de la prise en charge à domicile, en lien notamment avec la maladie d'Alzheimer.

Il s'agit de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de rester chez elles, dans les meilleures conditions possibles. Il convient donc que la personne dépendante puisse bénéficier des services nécessaires et que l'aidant puisse avoir des moments de répit.

- Améliorer le maintien à domicile dans le cadre des plans d'aide (APA).
- Développer l'accueil de jour.
- Développer l'hébergement temporaire.
- Développer les soins infirmiers à domicile etc.
- Rechercher des solutions alternatives entre le domicile et l'établissement médicalisé.

Résider chez une famille d'accueil agréée est une alternative à l'hébergement médico-social, proche du domicile dans son organisation. Il est également prévu le développement du concept de maisons d'accueil familial, regroupant, notamment dans des logements contigus, deux familles d'accueil.

- Développer la prévention et l'information à destination des personnes âgées.

Cette orientation concerne toutes les personnes âgées de la Vienne, quel que soit le niveau de dépendance et le lieu de résidence. Elle a pour objectif de lutter contre les handicaps liés au vieillissement (handicaps moteurs, psychiques, sensoriels), de favoriser le lien social de proximité et de renseigner les personnes âgées et leur famille sur l'ensemble des dispositifs mis à leur disposition.

D'après le diagnostic du territoire réalisé dans le cadre du PLU, la prise en charge des personnes âgées sur le territoire semble plutôt bien développée à travers divers dispositifs : 14 EHPAD, 4 foyers logements, filière gériatrique du CHU, aide à domicile, services de soins infirmiers à domicile, réseau gérontologique Ville – Hôpital, Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique (CLIC). Cependant, le vieillissement de la population qui va s'amplifier dans les années à venir nécessite de poursuivre l'effort sur les dispositifs d'accueil des personnes âgées. Le PLU n'ayant pas vocation à intervenir sur toutes ces questions liées à la prise en charge des personnes âgées, la compatibilité avec le Schéma Gérontologique Départementale n'est donc pas un enjeu essentiel. Toutefois, aucune disposition du PLU n'apparaît contradictoire avec le Schéma et au-delà de l'aspect dépendance, cette tranche d'âge fait l'objet d'une attention particulière à travers le PADD et les orientations d'aménagement. En effet, l'objectif est de mieux intégrer les personnes âgées dans la vie locale. Cela passe notamment par la présence de logements, équipements, commerces et services aisément accessibles et par une plus grande mixité intergénérationnelle au niveau des pôles de proximité. L'efficacité des équipements et services publics ou la vitalité des commerces sont meilleures quand la population est variée, quand elle se renouvelle en partie régulièrement (PADD).

## **V.G.Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage couvrant la période 2003-2009 est en cours de révision. Le futur schéma départemental d'accueil, d'habitat et d'insertion des gens du voyage va s'appliquer jusqu'en 2015. Il a pour ambition d'améliorer les conditions de vie et répondre aux besoins en terme d'habitat (sédentarisation), d'accueil, d'insertion des gens du voyage. Les actions vont s'articuler autour de quatre axes :

- Répondre aux besoins de sédentarisation et de rupture avec les situations d'isolement, de précarité et d'illégalité par des solutions d'habitat concertées respectueuses des droits et devoirs de chacun.

- Adapter l'offre en matière d'accueil pour répondre aux besoins et anticiper les évolutions prévisibles de l'environnement socio-économique du département.
- Améliorer le service rendu en terme d'insertion sociale, scolaire et professionnelle des gens du voyage pour parvenir à une réelle égalité des chances.
- Mettre en place un pilotage efficient pour s'assurer de l'atteinte des objectifs du schéma départemental.

Le bilan dans l'agglomération de Poitiers :

- Une aire de grand passage de 100 places, sous dimensionnée.
- Aire d'accueil de la Croix de Bois à Poitiers de 20 places, sur le tracé de la LGV et qui ne fonctionne pas.
- Aire d'accueil des Grimaudière à Saint-Benoît de 13 places.
- Aire d'accueil de Domptigarde à Poitiers de 4 places qui fonctionne comme une aire familiale.
- Aire de passage le long de la RD 611 à Fontaine-le-Comte qui peut accueillir jusqu'à 20 caravanes : situation isolée, dangereuse.
- Stationnement de 2 places de caravanes sur le CHU de Poitiers : aire de passage hors normes.
- Stationnements illicites sur l'agglomération.
- Situations de sédentarisation illicites sur Poitiers.

L'Etat estime qu'il serait nécessaire de réaliser :

- Deux ou trois aires d'accueil représentant au total au moins 30 places pour faire face à la suppression envisagée de l'aire de la Croix de Bois, l'abandon de Fontaine-le-Comte et répondre aux besoins liés aux arrêts illicites.
- Une extension de l'aire de grand passage pour accueillir jusqu'à 150 caravanes.
- Une aire familiale de 4 places sur le périmètre du CHU.

Il s'agit également de répondre aux besoins des gens du voyage propriétaires en voie de sédentarisation en particulier route de Parthenay, près de l'échangeur Nord et sur Poitiers où demeurent des phénomènes de concentration, d'isolement, de précarité et d'illégalité au regard du code de l'urbanisme.

Bien que peu précis sur le sujet, quelques éléments du PLU ou le concernant concourent à la mise en œuvre des orientations précédemment énumérées. En effet, le PADD rappelle que le PLU ne doit pas faire obstacle à l'accueil des gens du voyage. Concernant la suppression de l'aire de la Croix de Bois, l'orientation d'aménagement de Migné-Auxances précise qu'un site potentiel d'accueil des gens du voyage est à rechercher au sein de la République IV, très bien desservie par les axes routiers. Par ailleurs, depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, le choix de terrain pour

réaliser les aires d'accueil des gens du voyage apparaît plus large puisque les aires d'accueil peuvent désormais être aménagées dans tous les secteurs ou il existe des possibilités de construire et non plus seulement dans les zones constructibles du PLU.

## **V.H.Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

Le PDALPD, établi pour la période 2009 – 2011, a été approuvé le 19 décembre 2008. Un travail de concertation avec la mise en place de groupes de réflexion a été mené. Les travaux réalisés fixent comme prioritaires les publics suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion,
- les personnes hébergées ou logées temporairement,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés.

Les actions formulées s'articulent autour de cinq axes spécifiques :

- Une gouvernance et une animation du PALPD renforcées.
- Un meilleur accès au logement pour toute personne défavorisée.
- Un dispositif d'hébergement complété.
- Un accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement amélioré.
- Une action contre les logements indignes.

Le PLH étant compatible avec les orientations du PDALPD, le PLU l'est aussi comme cela a été démontré précédemment, notamment sur la thématique du développement de l'offre de logements sociaux.



## V.I. Programme de rénovation urbaine de Poitiers

Trois quartiers de Poitiers (soit 5 secteurs) sont concernés par le Programme de rénovation Urbaine (PRU) : Bel Air, Trois Cités (Piquetterie – Saint Cyprien), Bellejouanne – Pierre Loti.

Une première convention couvrant la période 2006 – 2010 a été signée en février 2006. Fin 2008, 304 logements ont été démolis (100 en 2001, 140 en 2003-2004, 64 en 2007) soit 204 logements sur les 433 prévus (les 100 en 2001 ne sont pas pris en compte).

Un avenant pour la période 2007 – 2013 concernant Bellejouanne - Pierre Loti et Saint Cyprien, prévoit la démolition de 258 autres logements.

C'est globalement le principe de reconstruction de 1 pour 1 qui a été retenu avec construction sur place et dans d'autres quartiers de la ville, les sites associés étant Saint Eloi, le Parc à Fourrage, les Champs de Saint Pierre, la Mérigotte, les Montgorges, la Bugellerie et la Gibauderie à Saint Eloi.

Le programme prévoit :

- La démolition de 691 logements entre 2004 et 2012 (44% a été réalisé). L'impact de la première opération de démolition des 100 logements en 2001 à Bel Air est tout à fait positif.
- La construction de 899 logements dont 664 sociaux. 129 ont été livrés, soit 14% du programme. Des difficultés qui sont notamment liées à des problèmes de financement retardent la production locative sociale. Dans un contexte où le prix de l'immobilier et le coût de la construction ont fortement augmenté, les bailleurs doivent recourir à leurs fonds propres plus amplement que ce qui était prévu dans la programmation initiale. Les opérations prévues sur la Mérigotte et Montgorges seront réalisées dans le cadre de ZAC. Parallèlement à la construction de logements familiaux, un foyer logement pour personnes âgées a été construit à la Piquetterie et un nouveau foyer pour l'ADAPEI 86 à Bellejouanne.
- La réhabilitation de 1 049 logements : 80 logements dans la convention de base (qui couvre la période 2006 – 2010) ce qui a été réalisé et 969 logements dans l'avenant (pour la période 2009 – 2013), dont 34 ont déjà été réhabilités. Est comprise la réhabilitation lourde d'un immeuble collectif ancien foyer ADAPEI 86 (15 logements).
- La réhabilitation d'un immeuble de 10 étages (dans le quartier St Cyprien) comprenant un projet de résidence intergénérationnelle avec notamment l'adaptation de 35% des logements pour les seniors, l'adaptation des logements de rez-de-chaussée pour les personnes à

mobilité réduite. D'une manière globale, la réhabilitation des immeubles passe par leur résidentialisation et la recherche de la diminution du coût des charges.

- La vente de trois immeubles de logements locatifs sociaux aux locataires comprenant au total 38 logements.
- De nombreux aménagements d'espaces publics et un centre de loisirs.

Les orientations d'aménagement des quartiers de Poitiers prennent en compte et encadrent ces opérations de renouvellement urbain. La priorité affichée est de les terminer de mener activement les reconstructions sur site et sites associés. Aux Trois Cités, la vitalité des pôles de proximité est très liée aux opérations de renouvellement urbain sur les quartiers de la Piquetterie et de Saint Cyprien. Il s'agit notamment de préserver la qualité des espaces verts et espaces collectifs tout en assurant une intimité et une sécurité de certains espaces, réaliser des espaces protégés collectifs en pied d'immeubles etc. Les orientations d'aménagement prennent également des mesures pour assurer la qualité de l'habitat (énergie, formes urbaines, écoconstruction, gestion de l'eau), celles-ci s'appliquant par conséquent aux opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, il est prévu de ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur les secteurs concernés par l'ANRU, ceux-ci en étant déjà bien dotés.

## V.J. Etablissement Public Foncier (EPF)

L'établissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes a été créé par un décret du 30 juin 2008. L'étude de faisabilité réalisée dans le cadre du projet d'EPF avait mis en lumière la croissance importante des tensions foncières dans la région, notamment sur les aires urbaines et sur le littoral. C'est ainsi qu'un EPF à l'échelle régionale est apparue comme un outil adapté à ce contexte. L'EPF est opérateur foncier qui réalise des acquisitions foncières et du portage foncier à la demande des collectivités dès lors que celles-ci souhaitent mettre en œuvre un projet, qu'il soit de création de logements sociaux, d'aménagement d'une zone d'activité économique ou commerciale etc.

Fin 2009, Grand Poitiers a signé une convention avec l'EPF. Dans le prolongement du Pôle République, au-delà de l'A10, l'EPF va constituer une réserve foncière de 300 hectares environ à cheval sur les communes de Poitiers et Migné-Auxances, afin que la CAP puisse développer la zone de République IV. Actuellement cultivées par des agriculteurs, ces surfaces s'étendent jusqu'à la zone d'activité de la Loge (route de Saumur) à l'ouest et l'échangeur de Poitiers Nord. La LGV va traverser ces terrains, mais la plus grande partie sera consacrée aux activités économiques. Un premier lot de 84 hectares a d'ores et déjà été dessiné. L'établissement public foncier va progressivement acheter des parcelles qu'elle va céder à Grand Poitiers pour y faire venir des entreprises. L'aménagement (voirie et réseaux) de ces 84 hectares interviendra dans la foulée des acquisitions. Un second périmètre de 258 hectares fera l'objet d'acquisitions ultérieures, sauf si une opportunité se présentait.

## V.K. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Vienne (PDEDMA)

La synthèse de l'évolution des installations de traitement de déchets sur la période 2008 – 2018 décrite dans le PDEDMA et le PLU de Grand Poitiers sont compatibles. En effet, pour le bassin de l'agglomération de Poitiers, les objectifs suivants assignés sont compatibles pour :

- La réduction des déchets avec une priorité à la réduction des déchets, notamment par la création d'une recyclerie – ressourcerie. Cette nature d'équipement est permise par les règles et les orientations d'aménagement incluses dans le PLU.
- La collecte des déchets qui s'appuie sur une optimisation du nombre et du fonctionnement des déchèteries et le maintien des centres de transfert existant. La collecte des recyclables « secs » est assurée par le centre de tri de Saint-Eloi, maintenu dans ses fonctions et capacités au travers du PLU.
- Les éléments du PLU sont également compatibles avec la collecte et la gestion des déchets organiques au travers du compostage individuel et les plates-formes de recyclage (actuellement sur capacité de traitement de déchets verts constatés dans le bassin de Grand Poitiers dans le PDEDMA).
- Les autres équipements de valorisation matière et organique telle que l'unité de valorisation énergétique sont maintenus dans leur fonction par le PLU et peuvent complètement évoluer sur site.
- Enfin pour la gestion des déchets ultimes, les autorisations de stockage sont situées en dehors de Grand Poitiers. Le PDEDMA propose de poursuivre l'exploitation des sites existants plutôt que de nouvelles créations.

A noter également que le PDEDMA encourage l'harmonisation des conditions d'accueil des déchets des professionnels en déchèteries. De plus, il soutient toute initiative des collectivités locales d'introduire dans leurs marchés publics des critères environnementaux relatifs à la gestion des déchets, et notamment ceux de chantier. Au sein de Grand Poitiers, des secteurs d'accueil économique pour cette nature d'activité ont été définis sur le site de République IV.

## **VI. Un projet qui se décline en fonction des particularités du territoire**

### **VI.A. La traduction du PADD à travers des orientations d'aménagement territoriales**

#### **VI.A.1. La structure des orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement déclinent, pour chaque commune et chaque quartier, la politique définie dans le PADD du PLU. Plus complète que l'ancien PLU, la révision intègre donc des orientations d'aménagement à l'échelle des quartiers de Poitiers, ce qui a impliqué une analyse plus fine du territoire et engendré des projets de développement mieux dessinés.

Les OA précisent un certain nombre d'éléments tels que :

- les besoins en matière de logement,
- la localisation de certains paysages de qualité, sensibles ou dégradés,
- les densités souhaitées par secteurs,
- les itinéraires piétons et cyclistes à mettre en place, renforcer ou sécuriser,
- les possibilités d'accueil en matière de commerce,
- le patrimoine bâti le plus fréquemment rencontré ainsi que les conditions de sa préservation et les modalités de son extension ou de sa rénovation.

Les OA se composent d'un texte écrit expliquant le projet communal global ou le projet à l'échelle du quartier pour Poitiers ainsi que les projets spécifiques, selon une trame commune à chaque territoire. Il s'agit ici de reprendre cette trame et d'évoquer les orientations principales, sachant que chaque OA les adapte et les précise en fonction des spécificités du territoire.

- L'identité du territoire

- Le patrimoine bâti : Les orientations d'aménagement soulignent l'attention qui doit être portée aux éléments de patrimoine caractérisant chaque commune et chaque quartier. L'ensemble du patrimoine, que ce soit le patrimoine bâti historique monumental (églises, châteaux...) ou le petit patrimoine (moulins, lavoirs, maisons, fermes...) forment une identité propre à chaque territoire, une ambiance urbaine qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Par conséquent, les opérations de construction doivent tenir compte des éléments patrimoniaux qui leurs sont proches. De même, toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs, etc. L'objectif est de préserver, voir de mettre en valeur ces éléments. Les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les hameaux doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble.
- Le patrimoine naturel : Les principaux éléments de patrimoine naturel présents sur le territoire sont ici évoqués (espaces remarquables, sites PNU, vallées humides, sèches, espaces bocagers, agricoles, haies...). Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels dans une logique de corridor biologique. La diffusion des espaces naturels en milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics mais sur les espaces de jardin et les espaces non bâtis.
- Les espaces agricoles : L'un des principaux objectifs est de préserver les espaces agricoles, et particulièrement certains secteurs qui sont mentionnés dans les OA. En général, de nombreux espaces ont vocation à rester agricoles, notamment dans les secteurs éloignés des proximités. Cependant, ceux en lien direct avec les pôles de proximité et les lieux d'habitat n'ont pas, à long terme, cette vocation. Lorsqu'il y a consommation de terres agricoles, cela est donc justifié par des nécessités en terme d'intensité urbaine. Tout en favorisant le maintien de l'activité agricole, il s'agit également d'apporter une plus grande biodiversité dans les espaces agricoles, ce qui passe par des aménagements mais aussi par une gestion adaptée.
- Les façades d'agglomération : Les entrées d'agglomération font l'objet d'une grande attention qui porte sur leur fonctionnement, leur morphologie et leur image. En fonction des problématiques rencontrées, les OA énumèrent un certain nombre de recommandations. En règle générale, tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération, notamment dans les espaces urbains. Le développement et les aménagements aux abords des axes d'entrées d'agglomération doivent tenir compte du contexte lié à la voie et participer autant que de besoin à la dynamique créée pour sécuriser les franchissements, favoriser les déplacements doux, apporter des conditions confortables pour vivre aux abords des axes et permettre le maintien des commerces et des services indispensables à la proximité. Par ailleurs, tout élément contribuant au déclassement des entrées d'agglomération, notamment l'affichage publicitaire doit être limité au strict nécessaire.
- L'attractivité urbaine
  - Les équipements majeurs : Chaque orientation d'aménagement site les équipements majeurs présents sur le territoire : Campus, CHU, Futuroscope, CREPS de Boivre, vallées, aéroport de Poitiers Biard, Grottes de la Norée, complexe sportif de la Pépinière, centre multiplexe cinématographique, centre équestre, golf, massif forestier de Moulière etc. L'un des premiers objectifs est de renforcer le maillage avec ces équipements, notamment par les déplacements doux et les transports en commun. Cela contribue à maintenir leur attractivité par la présence de cheminements confortables. Un certain nombre de sites historiques et patrimoniaux, d'espaces naturels avec les itinéraires de randonnée et les activités sportives et de loisirs qui leur sont liés, sont également considérés comme des équipements majeurs. Tout projet en lien ou aux

abords des sites naturels doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause leur vocation patrimoniale, sportive et ludique. Il s'agit de préserver les ambiances naturelles de haute qualité.

- Les espaces économiques : Pour les espaces économiques (ZAE des Temps Modernes, Pointe à Miteau, Actiparc, ZAE du Pas de Saint Jacques, Maison Rouge, zone d'activité de Saint-Nicolas, ZAE des Montgorges etc.), l'objectif consiste en priorité à optimiser l'occupation des sites existants. Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant. Il s'agit de faire des zones d'activités économiques des vitrines architecturales et paysagères du territoire. Les ZAE devront s'insérer au cœur de l'organisation urbaine afin de faciliter les déplacements domicile/travail. Cela signifie offrir une alternative aux déplacements en voiture et organiser de manière mutualisée les stationnements. Toute nouvelle implantation devra s'intégrer au contexte. En particulier il faut limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies adjacentes en reportant le stockage à l'arrière des bâtiments.
- Les commerces majeurs : Les OA mettent en évidence les commerces majeurs présents sur les communes et les quartiers : Portes Sud, Portes du Futur, le Grand Large, centre ville etc. Tous les projets doivent s'inscrire dans une démarche d'ensemble offrant une vitrine urbaine homogène. L'objectif est d'organiser ces espaces du point de vue paysager et de l'accessibilité en transports en commun, à pied et à vélo. L'architecture prédéfinie de grande enseigne sera évitée ou adaptée au contexte. Les enseignes doivent être simples et les hauteurs ne doivent pas dépasser 1/5 de la hauteur totale de la façade. Il s'agit aussi de rendre plus pratique l'intermodalité et donner une cohérence d'ensemble au bâti. Il convient que chaque projet fasse l'objet d'une véritable recherche de cohérence en termes de taille, de couleur, de positionnement des enseignes, d'implantation, d'espaces verts et de stationnements.
- L'intensité du territoire
  - Les pôles de proximité : Les pôles de proximité identifiés sont principalement les centres bourgs et centres villes, mais aussi d'autres pôles tels que le Pas de Saint Jacques, le Porteau, les Rochereaux, la Varenne et les pôles de proximité sur les quartiers de Poitiers. L'objectif est d'affirmer le statut de chaque pôle de proximité. Il faut pour cela encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité en lien avec les lieux d'habitat et les principaux secteurs d'extension urbaine. Ce renforcement s'appuie en priorité sur le renouvellement et la densification puis sur l'extension urbaine dans une logique de continuité et de proximité avec le bourg. Le renforcement d'un pôle de proximité s'appuie encore sur la présence de commerces et d'équipements et sur l'amélioration de son accessibilité pour les piétons et cyclistes depuis l'ensemble de la commune ou du quartier. En termes de formes urbaines, les bâtiments pourront atteindre des hauteurs équivalentes à celles alentour et offrir un épannelage varié. Les constructions, tout en pouvant être contemporaines, s'implanteront sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte des éléments paysagers et environnementaux ainsi que de l'organisation des continuités urbaines et des espaces publics et naturels.
  - L'intensité urbaine en appui des pôles de proximités : Ce paragraphe vis à encadrer le développement des secteurs urbains mixtes en appui des pôles de proximité. Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maisons patios, maisons sur deux niveaux) et les petits collectifs seront à privilégier pour toute opération d'aménagement. Elles devront s'insérer de manière harmonieuse à leur contexte urbain. L'habitat et les activités compatibles avec pourront gagner en intensité sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante. Il s'agit pour cela de tenir compte des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux présents, des continuités piétonnes existantes et projetées, de

l'organisation des espaces publics et naturels. Ces derniers doivent rester accessibles depuis toute opération. Sur certains secteurs, des hauteurs maximales de constructions peuvent être spécifiées.

- Autour du TCSP : L'axe TCSP concerne les communes de Buxerolles, de Chasseneuil-du-Poitou, de Poitiers et plus précisément les quartiers des Couronneries, de la Gibauderie, l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de la Libération et le centre ville. L'intensité de l'habitat est attendue autour des axes du TCSP. Toute opération devra privilégier la présence « verte » et les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transports en commun. Les bâtiments à construire peuvent atteindre les niveaux déjà présents en présentant une variété de hauteurs, particulièrement dans les secteurs exposés aux vues. Les opérations devront avoir une ampleur suffisante pour apporter une cohérence d'ensemble au bâti (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...) à réaliser et bien s'intégrer dans le bâti existant en évitant les effets d'ombre et de disproportion. Toutes les opérations envisagées devront tenir compte des nuisances acoustiques générées par le TCSP.
- Les secteurs résidentiels et les écarts : Ces espaces sont considérés comme éloignés des pôles de proximité, leur développement urbain n'est donc pas souhaité sauf de manière limitée. Les constructions qui pourraient y prendre place ne devront pas être implantées en extension mais au niveau des cœurs d'îlot non bâtis. L'utilisation d'un deuxième front bâti est interdite. Les constructions devront s'insérer en respectant l'harmonie urbaine du contexte environnant, en permettant les continuités piétonnes et en valorisant les espaces verts. De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs aux bâtis existants. Un maillage de cheminements piétons et cyclistes peut être recommandé sur ces espaces en liens avec les territoires limitrophes.
- Les zones d'extension urbaine en appui du tissu bâti : Les OA permettent d'identifier les zones à urbaniser et explicitent leur caractère prioritaire (en lien avec le bourg, en continuité avec les dernières opérations, au cœur du réseau de chemins de randonnée etc.) ou non prioritaire, c'est-à-dire à long terme et sous conditions (éloignées des proximités, absence de réseaux, de cheminements pour les modes doux etc.). Les zones à urbaniser ouvertes font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à renforcer les pôles de proximité par un apport de population, proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces en favorisant un cadre de vie de haute qualité, mettre les espaces publics au cœur des projets et organiser au mieux les déplacements doux vers les services nécessaires au quotidien. Il s'agit aussi de limiter les impacts paysagers des constructions par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et ruraux. Concernant les espaces villes nature (ex : Charletterie), les principales caractéristiques d'urbanisation doivent être : la présence forte de la nature et la contribution à la trame verte, une organisation urbaine qui privilégie les espaces ouverts, collectifs et les circulations douces, des formes urbaines dont les hauteurs sont en rapport avec la nature et des constructions qui favorisent la pénétration de la biodiversité.
- Mixité sociale et urbaine : Les objectifs du PLH sont rappelés et des précisions sont apportées sur la localisation des logements sociaux : à proximité des bourgs, des services et équipements publics, proches des arrêts de bus. Les OA peuvent prescrire un certain pourcentage de logements sociaux sur les opérations nouvelles ainsi que sur certains secteurs. La mixité intergénérationnelle est privilégiée autour des proximités.

- Qualité de l'habitat : Ce paragraphe est identique à chaque orientation d'aménagement. Il consiste à fixer des objectifs pour les opérations de renouvellement du tissu urbain, en matières d'efficacité énergétique, de formes urbaines innovantes, d'écoconstruction ou encore de gestion durable de l'eau.

Les orientations d'aménagement se composent aussi de deux types de cartographie expliquant les orientations d'aménagement en matière d'urbanisme et de déplacement selon une légende commune à chaque territoire, tout en tenant compte des spécificités de chacun.

### Légende Urbanisme

	Pôle de centralité et éléments de proximité
	Espace urbain lié à un pôle de proximité
	Espace urbain lié au TCSP. Centralité liée au TCSP
	Espace Ville Nature mixte / à vocation économique
	Espace aggloméré éloigné des pôles de centralité
	Ecart
	Patrimoine bâti. Patrimoine bâti lié à une centralité
	Espace à protéger pour préserver un paysage (coteaux...)
	Secteur soumis à nuisances
	Espace naturel / Espace Naturel Urbain / liaison verte à rechercher
	Espace naturel construit
	Secteur à vocation monospécifique, notamment activités économiques / Secteur commercial à rayonnement régional
	Espace agricole. Espace agricole constructible
	Espace agricole sur milieu sensible.
	Zone à urbaniser mixte en lien avec une centralité / éloignée.
	Zone à urbaniser économique

### Légende Déplacement

	Transport en commun en site propre (TCSP)
	Ou bus à haut niveau de service (BHNS)
	Bus
	Stations
	Pôles d'échange
	Infrastructures routières à créer
	Liaison d'agglomération
	Boulevard urbain
	Espace urbain circulé
	Axe principal circulé
	Espace de rencontre sur un axe principal circulé
	Principaux parcours piétons vélos
	Franchissement à sécuriser
	Cheminements verts
	Voies ferrées
	Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté
	LGV - tracé à l'étude



## VI.A.2. Le renforcement des pôles de proximité

Le diagnostic a permis de référencer tous les pôles de proximité de l'agglomération, qu'ils soient complets ou incomplets. Pour rappel, les pôles de proximité sont des lieux de vie qui regroupent, dans une aire relativement restreinte, équipements publics, services et commerces de première nécessité dont l'utilisation est quotidienne. Les pôles dits complets sont ceux qui ont une majorité de ces éléments (notamment boulangerie, épicerie, point poste, pharmacie, distributeurs automatiques de billets, presse...) associés à des équipements publics nécessaires à une vie de quartier : mairie, salle des fêtes et surtout écoles. Les pôles incomplets sont ceux qui ne possèdent qu'une partie de ces éléments.

Grand Poitiers compte une trentaine de pôles de proximité complets ou incomplets. En dehors de ces pôles, certains éléments de proximités sont également disséminés sur l'ensemble du territoire.

La forme des pôles varie selon leur situation physique : certains ont tous ces éléments réunis en un point alors que d'autres connaissent une dispersion. Chaque contexte d'implantation étant particulier, la réponse aux besoins de proximité prend des formes variées.

A partir de l'analyse des pôles de proximité de l'agglomération, les orientations d'aménagement encadrent les conditions de leur maintien ou de leur renforcement, ce que montre tableau ci-dessous.

Tableau : Etat initial et évolution des pôles de proximité

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
Béruges			
Centre bourg	Incomplet	Enclavement relatif par rapport à des flux importants. Absence de liens avec les autres villages. Population aux abords immédiats du site assez faible.	Affirmer le statut de pôle de proximité du bourg : encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité en lien avec le Verger Bonnet, les Cours et la Bourdilière.
Biard			
Centre bourg	Incomplet	Insuffisance de services + relatif éclatement. Commerces relativement distants et	Développer ce pôle : mise en place de cheminements convergents, diversification des possibilités

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
		accès peu aisé. Pôle qui s'appuie essentiellement sur une logique de flux liée à la RD6.	d'implantation commerciale de proximité et d'implantation en équipement public, urbanisation des zones AU du centre bourg.
Buxerolles			
Centre ville	Complet	Pôle secondaire pour le territoire de Grand Poitiers	Renforcement par la mise en œuvre du projet cœur de ville : intensification du tissu de l'habitat, recomposition de l'offre commerciale, renforcement de la qualité des espaces publics, mise en place d'un plan de circulation renouvelé et des espaces de stationnement adaptés.
Pas de Saint Jacques	Incomplet	Pôle majeur spécialisé	Composition d'un pôle de proximité complet et plus compact.
Chasseneuil-du-Poitou			
Centre ville	Complet	Pôle secondaire.	Renforcer le rôle économique et le dynamisme du centre ville : encourager des opérations comprenant logements aux étages et commerces ou services aux rez-de-chaussée. Développer l'habitat dans ce pôle et dans ses alentours immédiats. Prévoir maillage de bus et de cheminements doux.
Les Téléports	Incomplet	Pôle majeur spécialisé. N'a pas vocation à devenir un pôle de	Maintenir ce pôle mais il ne deviendra pas un pôle complet afin de ne pas concurrencer le centre

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
		proximité complet.	ville.
Croutelle			
Centre bourg	N'est pas un véritable pôle de proximité mais constitue quand même une centralité à l'échelle de la commune	Enclavement relatif par rapport à des flux importants. Absence de services situés dans le bourg. Population aux abords immédiats du site assez faible. Potentiel de développement limité	Maintenir l'accessibilité et l'attractivité de cette centralité : développement de la population grâce à la possibilité de renouvellement du tissu urbain existant, améliorer les liens mode doux vers le bourg, créer des possibilités d'implantation de commerce sur le bourg et d'équipements publics à proximité immédiate.
Fontaine-le-Comte			
Centre bourg	Complet		Affirmer le statut attractif et dynamique de ce pôle : encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité, en lien avec la futur ZAC des Nesdes de Beaulieu.
Mignaloux-Beauvoir			
Centre bourg	Complet		Développement du pôle s'appuie dans un premier temps sur le ZAC des Magnals.
Migné-Auxances			
Le Porteau	Complet	Mérite un renforcement une meilleur coordination. S'appuie essentiellement sur une logique de flux.	Conforter le pôle à partir des secteurs aujourd'hui non bâtis et d'emprises occupées par le domaine économique.
Les Rochereaux	Incomplet	Pôle éclaté.	Non renseigné

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
Centre bourg	Complet	<p>Relativement éclaté.</p> <p>Enclavement relatif en lien avec la structure de la vallée.</p> <p>Eloignement des structures susceptibles d'accueillir assez régulièrement des populations captives.</p> <p>Faibles flux de transit.</p> <p>Relative diminution de la population aux abords immédiats du site.</p>	<p>Compléter le pôle du centre bourg : meilleur qualification des ambiances paysagères et patrimoniales perçues, continuité d'accueil des structures publiques, mise en valeur des vallées, compléter le réseau de cheminements convergents.</p>
Montamisé			
Centre bourg	Complet	<p>Mérite un renforcement une meilleur coordination entre les différents points qui facilitent l'attention.</p> <p>S'appuie essentiellement sur une logique de population résidente. Les flux de transit sont existants mais pas forcément captés.</p>	<p>Conforter le pôle de proximité du centre bourg en s'appuyant sur : les zones à urbaniser limitrophes, les liaisons à structurer entre le centre bourg et le plateau, un travail sur la frange paysagère, écologique et agricole.</p>
Saint-Benoît			
Centre bourg/la Hune	Complet	<p>N'est pas sur un flux important de transit.</p>	<p>Maintenir statut de pôle de proximité : conserver un fonctionnement urbain favorisant la fréquentation des commerces, préserver la route de Poitiers comme un axe de transit structurant entre le bourg et les nouveaux quartiers des Lonjoies et la Vallée Mouton.</p>

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
La Varenne	Incomplet	Eclaté. Pour le moment plutôt pôle commercial de proximité.	Maintenir le statut de pôle de proximité : favoriser l'intensité urbaine à proximité immédiate, créer des continuités piétonnes confortables en direction de l'Ermitage et de ses équipements publics majeurs, notamment l'école.
Vouneuil-sous-Biard			
Le Bourg	Complet	Mérite une meilleure coordination entre les différents points qui focalisent l'attention. S'appuie essentiellement sur une population résidente aux abords.	Maintenir statut de pôle attractif et dynamique : densifier et renouveler les zones déjà urbanisées autour du pôle, organiser dans le temps, en lien avec le pôle et les ceintures vertes, les extensions urbaines.
Pouzioux-le-Jarrie	Complet	S'appuie principalement sur la population résidente aux abords.	Maintenir statut de pôle attractif et dynamique : densifier et renouveler les zones déjà urbanisées autour du pôle, organiser dans le temps, en lien avec le pôle et les ceintures vertes, les extensions urbaines.
Poitiers			
Beaulieu	Complet	Pôle secondaire. Relativement étalé, de la rocade (centre commercial Géant) au centre socio-culturel).	Mieux signaler le pôle commercial des Templiers depuis les boulevards.
Centre-ville	Complet	Pôle majeur.	
Couronneries	Complet		Bien relier les différents éléments entre eux, notamment par les modes de déplacement doux et renforcer

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
			l'attractivité du « Petit Centre ».
Gibauderie	Complet	Secteur du Pâtis éloigné des équipements publics de la Gibauderie, plutôt tournés vers Beaulieu. Autres éléments de proximité dans le quartier : collège Camille Guérin, crèche du CHU, services de la MDE.	Bien relier les éléments de proximité entre eux par les modes de déplacements doux et leur assurer une desserte confortable. Chercher à assurer une meilleure proximité du Pâtis avec le pôle MDE du Campus et les équipements existant sur Beaulieu.
Bel Air la Blaiserie (Poitiers Ouest)	Complet	Le centre socio culturel de la Blaiserie rayonne sur l'ensemble du quartier Ouest et au-delà.	Ligne TCSP va être l'occasion de conforter les liens, notamment par les modes doux avec le secteur de Bel Air La Blaiserie.
Montmidi (Poitiers Ouest)	Incomplet	En perte de vitesse.	Va être conforté et réorganisé dans le cadre de la ZAC des Montgorges.
Avenue du 8 mai 1945 (Poitiers Sud)	Incomplet	Pôle commercial secondaire. Pôle attractif au niveau de Poitiers Sud. Il est nécessaire que son accessibilité, et donc le traitement de l'avenue de la Libération, reste forte.	Renforcement de l'activité passe par : favoriser l'intensité urbaine, améliorer les liens modes doux, maintien de sa visibilité depuis l'avenue. Les installations de commerces alimentaires ou de services de proximité, ne pourront s'implanter que dans les espaces définis comme espaces de proximité dans les documents graphiques du PLU.
Bellejouanne (Poitiers Sud)	Complet	Souffre d'un enclavement qu'il faut continuer à diminuer, notamment en direction de Pierre Loti.	Renforcer statut de pôle de proximité : relier Bellejouanne de manière sécurisée et confortable à l'avenue de la Libération et à la rue

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
			Blaise Pascal.
Avenue de la Libération/ Chilvert (Poitiers Sud)	Incomplet	Fonctionne en grande partie avec la logique des flux sur l'avenue de la Libération. Maintenir son accessibilité est essentiel pour maintenir l'offre de commerces de proximité qu'il propose.	Renforcement de l'activité passe par : favoriser l'intensité urbaine, améliorer les liens modes doux, maintien de sa visibilité depuis l'avenue. Les installations de commerces alimentaires ou de services de proximité, ne pourront s'implanter que dans les espaces définis comme espaces de proximité dans les documents graphiques du PLU.
Bas du pont neuf	Complet	Concentre groupes scolaires de Pasteur et Coligny Condorcet. Complété par quelques commerces. Flux automobiles importants mais conditions de stationnement difficiles.	Maintien d'un équilibre entre passage, stationnement, habitat proche, offre complémentaire et cheminements convergents. Optimisation des liaisons entre le haut du Pont Neuf et le BHNS rocade et entre le bas du Pont Neuf et le centre ville. Maintien de l'offre de transports en commun sur le faubourg du Pont Neuf.
Saint-Eloi	Incomplet	Avec urbanisation de la ZAC n°2 de Saint-Eloi, ce secteur deviendra un pôle de centralité secondaire. Pôle étendu et éclaté donc porter attention aux liaisons en mode doux.	Optimiser les liaisons douces entre les éléments de proximité et parfaire la desserte en transports en commun. Développer l'offre commerciale de proximité.
Piquetterie (quartier des Trois Cités)	Complet	Centralité secondaire. Avec l'urbanisation de la Méricotte, ce pôle sera conforté.	Maintenir, voir renforcer la vitalité et l'attractivité de ce pôle : assurer une desserte renforcée par le TCSP,

Nom	Etat initial	Observations	Révision PLU
			optimiser les liaisons douces, structurer un axe fort de mobilité, mener activement les opérations de reconstruction ANRU sur site et site associé, accroître la lisibilité du pôle depuis l'extérieur, notamment la rocade, intensifier l'habitat, là où il peut gagner en intensité (hors opérations ANRU).
Saint Cyprien	Incomplet	Pourrait être renforcé dans le cadre du programme ANRU.	Maintenir, voir renforcer la vitalité et l'attractivité de ce pôle : assurer une desserte renforcée par le TCSP, optimiser les liaisons douces, structurer un axe fort de mobilité, mener activement les opérations de reconstruction ANRU sur site et site associé, accroître la lisibilité du pôle depuis l'extérieur, notamment la rocade, intensifier l'habitat, là où il peut gagner en intensité (hors opérations ANRU).

Dans la logique des principes de développement issus du PADD, il s'agit bien de renforcer la plupart des pôles de proximité, en s'appuyant principalement sur une intensification de l'habitat au cœur des pôles ou à proximité immédiate. Les objectifs de renouvellement urbain et la localisation des zones à urbaniser permettent de confirmer cette condition. Le renforcement des pôles s'appuie également sur le développement des cheminements cyclistes et piétons, sur l'optimisation du réseau de transport en commun et sur la localisation des commerces de proximité.



## **VI.B. La traduction du PADD à travers des orientations d'aménagement thématiques**

### **VI.B.1. Orientations d'aménagement zones à urbaniser**

#### **VI.B.1.1. Structure des orientation d'aménagement des zones AU**

Les zones à urbaniser de manière prioritaire (ouvertes à l'urbanisation) font l'objet d'orientations d'aménagement particulières dont les principaux objectifs consistent à :

- Renforcer les pôles de proximité par un apport de population.
- Organiser les déplacements doux de manière confortable.
- Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser sont semblables dans leur construction à celles de l'ancien PLU :
  - contexte de la zone ;
  - principes d'urbanisation ;
  - voirie et réseaux divers ;
  - espaces boisés, espaces verts ;
  - équipements publics.

La vocation de la zone (habitat, équipements publics, activités, mixtes) est précisée ainsi que les formes urbaines attendues (individuels, collectifs, groupés) et les capacités d'accueil (nombre de logements). En complément de ces OA, les principes généraux du PADD doivent guider la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de constructions : renforcement des itinéraires piétons et cyclistes, mixité des fonctions dès que possible, efficacité énergétique, protection de la ressource en eau (infiltration sur place), intégration d'espaces verts, prise en compte du patrimoine et du contexte urbain. De plus, les orientations d'aménagement des zones AU, toutes individualisées, font l'objet d'un document commun intitulé orientations d'aménagement des zones AU – dispositions générales. Enfin, leur localisation géographique et leur contexte conduisent à une imbrication plus ou moins forte avec les orientations d'aménagement renouvellement urbain, paysage et biodiversité...

### VI.B.1.2. Panorama général des zones AU sur Grand Poitiers

D'une façon générale, les communes de l'agglomération n'ont pas la même histoire urbaine ni la même morphologie. Certaines ont une histoire importante et se caractérisent par la présence de secteurs urbains suffisamment vastes et anciens pour que le renouvellement urbain y prenne une part substantielle. D'autres au contraire ont connu une croissance très récente à partir d'un ou plusieurs noyaux très modestes. Dans celles-ci, le développement se fera principalement par les zones AU.

L'urbanisation de Mignaloux-Beauvoir s'est constituée récemment le long des axes routiers secondaires. Le dynamisme particulier de Mignaloux Beauvoir tient en particulier à sa proximité immédiate de deux pôles majeurs que sont le Campus et le CHU. Plusieurs zones AU sont dévolues à leur développement (Briandon, La Pièce de la Ganterie). La politique d'aménagement consiste désormais à concentrer le développement autour du centre bourg. Mais celui-ci est très récent ce qui interdit, pour quelques décennies, les actions de renouvellement, sauf de façon marginale. Cela explique le développement proposé en limitant à la ZAC des Magnals (Les Magnals, Le Rouable et Beaubâton, ces deux dernières étant tournées vers les activités économiques) l'essentiel des espaces ouverts à l'urbanisation. La zone du Truchon, de taille modérée, complète cette offre en lien avec le pôle de proximité de la Gibauderie à Poitiers.

A Chasseneuil-du-Poitou, une zone AUm2 a été prévue à l'Ouest de l'A10 et de la future LGV pour l'extension éventuelle du Futuroscope. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation au titre de cette révision. Tout projet, à définir dans le cadre d'une future révision, devra respecter les contraintes liées aux classements et protections en vigueur. Seules deux zones AUm1 fort modestes constituent une réelle expansion géographique, à Martigny et à Vert nord. Les autres sont imbriquées dans des espaces déjà urbanisés et constituent du renouvellement urbain (Centre bourg, Gué Sourdeau et Grand pont). La commune contribue aussi largement au développement économique de l'agglomération avec la zone des grands Philambins.

A Migné-Auxances, deux zones AUm1 portent l'essentiel du potentiel de développement en zone à urbaniser : celle du Porteau et de la Péninguette. Elles ont été choisies car elles sont les mieux situées par rapport au centre ville. Comme à Chasseneuil, plusieurs petites zones sont très imbriquées dans le tissu urbain et relèvent davantage du renouvellement que de l'expansion géographique (Sigon, Vauchèvre, le Querreux, rue de Poitiers, Derrière le Terrier). Les zones AUm2 du secteur de « Bel-Air » et « Marcou » ne sont pas ouvertes à l'urbanisation au titre de cette révision. Comme pour la zone AUm2 du Futuroscope à Chasseneuil, leur éventuelle ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une révision spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les protections en vigueur.

Migné-Auxances, comme Chasseneuil-du-Poitou, contribue beaucoup au développement économique de l'agglomération, notamment à travers les divers sites de la future zone d'activités économiques de la République IV (Chardonchamp, Actiparc, Saint Nicolas, Ravageon, les Epinettes). Cette zone se situe en continuité des zones de la République et des Loges est proche des principaux axes de transport terrestre (rail et route). D'où le choix de sa localisation. La localisation géographique des différents sites est liée à la typologie des activités qui y seront

développées. Par exemple, la AUe1 n°07 est spécialement destinées à des activités particulièrement nuisantes. D'où la nécessité de la situer plus loin et à terme de façon isolée du reste de la zone. Les autres parties ouvertes à l'urbanisation sont en continuité de la ZAE de la République et du secteur des Loges.

Fontaine-le-Comte relève de la même typologie de commune que Mignaloux-Beauvoir. Sans bourg ancien important, le centre ville est presque uniquement constitué de bâti récent. Le renouvellement y est donc impossible ou marginal et le développement ne peut se faire que par extension urbaine. Néanmoins, les conditions de ce développement concilient compacité autour de la centralité et respect du cadre naturel. Compacité : il n'existe pas d'espaces mieux situés que les zones AUm1 concernées (Nesdes de Beaulieu et Préjasson) et qu'une densité compatible avec ce type de commune est demandée. Respect du cadre naturel : les haies qui structurent l'espace seront conservées, sauf aux endroits où traversent les voies, ou remplacées. La zone AUm1 des Grandes Chaumes est urbanisée en quasi-totalité.

Vouneuil-sous-Biard présente des caractéristiques de développement similaires à Mignaloux Beauvoir et Fontaine le Comte : l'essentiel des espaces urbains est très récent. Le développement par renouvellement ne peut y être que très peu assuré. D'où un développement qui s'appuie essentiellement sur une expansion urbaine contenue dans des espaces connexes au centre-bourg et à Pouzioux et avec des exigences optimisées en termes de densité pour ce genre de commune. On peut distinguer deux types de zones dévolues à l'habitat et aux commerces et services de proximité : les zones petites ou moyennes imbriquées dans le tissu bâti ou en constituant le prolongement naturel et attendu (Pouzioux Ouest, Derrière les Tailles, Les Quatre vents, Les Plans Est, La Brousse Ouest, La Brousse Est) et des zones plus importantes, constituant de façon plus substantielle une expansion urbaine (La Jarrie Est, Les Hauts Braults, Les Plans Ouest, Le Champ Blanc et Les Deux Mazais). La zone des Rataudes Est, autour de décathlon, correspond à une contribution de Vouneuil Sous Biard au développement commercial et économique de l'agglomération.

En ce qui concerne Biard, les capacités de renouvellement sont également faibles, Le développement nécessite donc des zones AU, les mieux situées possibles. Les Bournalières sont dans la continuité urbaine de Pouzioux qui dispose d'un pôle de proximité.

Les possibilités de renouvellement sont quasiment inexistantes à Béruges, dont le développement sera modeste, comme à Croutelle. Il est prévu deux zones AU autour du centre bourg (Le Champs d'Agulion et le Fierreux) et une petite zone AU au niveau du bourg de la Torchaise.

A Croutelle, aucune possibilité de développement n'existe autour du centre bourg. Un développement modéré est prévu dans le secteur de la route de Fontaine le Comte. Une zone AU est déjà presque entièrement urbanisée (Les Hauts de la Chênaie). Deux autres n'ont que de faibles capacités de développement, une part importante de leur surface se trouvant en secteur protégé pour des raisons de nuisances et de paysage (Les Vignes de Robineau et la Saulaie). La zone AUe1 de la Garenne de la Saulaie est comprise dans le pôle de développement économique et commercial de Poitiers Sud. Elle devrait prochainement accueillir une grande enseigne de mobilier qui en occupera la quasi totalité.

Le développement de Buxerolles est relativement récent, la commune étant réduite à son centre bourg et aux hameaux situés le long de la route de Lessart après la seconde guerre mondiale. Les possibilités de renouvellement urbain y sont donc relativement modestes. Elles se présentent notamment de deux façons. D'une part, de grands terrains n'accueillant qu'un pavillon peuvent être densifiés, soit en implantant un semble de logements individuels plus compact, soit en implantant un petit collectif quand le contexte s'y prête. D'autre part, la plupart des zones AU constituent également une capacité de développement sans véritable expansion géographique (La Vincenderie, Charrua, Les Terrageaux et la Grande Sablière). Seule la zone AU du Pas de Saint Jacques correspond véritablement à de l'expansion urbaine. La rétention foncière sur ces zones est très forte, ce qui devrait amener la commune à se positionner assez rapidement sur un autre site. Pour cela, une révision spécifique du PLU serait à prévoir.

Montamisé est une commune à développement récent, bien que le centre-bourg ancien soit relativement important, mais avec un bâti ancien assez dense et peu renouvelable. C'est une commune qui compte de nombreux hameaux. L'essentiel des capacités de développement se concentre autour du centre bourg et en expansion géographique (Les Fousserettes, zone importante, la Gerge, Bel Air pour les services et équipements publics, Le Centre Bourg, zone importante). Cette offre est complétée par trois petites zones dotées de permis de lotir ou d'aménager, en partie urbanisées et situées dans des écarts : La Richardière et Le Prunier à la Germonière, près du centre bourg, et une autre dans le village de Tronc.

Saint Benoît fait partie des communes où le renouvellement urbain est rendu possible par un développement plus important et plus ancien, notamment dans le secteur du centre ville et de la Varenne. Ces secteurs accueillent régulièrement des opérations de tailles variées. L'expansion géographique est limitée à deux zones AU. La ZAC de la Gibauderie est la plus importante et doit s'urbaniser de façon très progressive. La zone AU des Chaumes, dans le secteur de la Varenne, a des capacités d'accueil beaucoup plus modestes.

Sur Poitiers, le renouvellement urbain prend déjà une part importante. Les capacités d'accueil dans les zones AUm sont donc limitées. Celles-ci sont de deux types. Les très grandes zones AU, correspondant à des ZAC en grande partie en expansion géographique (Saint Eloi, déjà urbanisée, La Mérigotte et Les Montgorges). Quelques zones AUm, très imbriquées dans le bâti existant, correspondant pour l'essentiel à du renouvellement urbain, complètent cette offre (Le Porteau, essentiellement dédiée à l'extension du Lycée Isaac de l'Etoile, Aboville, très bien située).

Poitiers fait partie des communes qui contribuent au développement économique de l'agglomération avec les zones de la République IV, de la Pointe à Miteau et de la Grande vacherie. Ces deux dernières font partie du pôle économique de Poitiers Sud.

### VI.B.1.3. Evolution des zones par rapport au PLU de 2004

Les tableaux et les cartes suivantes permettent de constater l'évolution des zones à urbaniser entre le PLU adopté en 2004 et la présente révision.

Tableau : bilan des zones à urbaniser ouvertes après révision (en rouge les zones AU existantes au PLU actuel)

Références	Nom de la zone	Dimension (HA)	Vocation de la zone
Commune de Béruges			
AUm1 n°01	Le Champ d'Aigulion	5,2	55 à 70 logements individuels
AUm1 n°02	Les Fierreux	14	250 à 280 logements y compris EHPAD (80 à 90)
AUm3 n°03	La Torchaise	1,6	10 à 15 logements
Commune de Biard			
AUm1 n°01	Centre Bourg Nord	3,8	Une quarantaine de lots à vocation d'habitat et de commerce
AUm1 n°02	Le Bourg Est	1,5	Une douzaine de lots à vocation d'habitat (avec au maximum une quinzaine de logements) et activité
AUm1 n°03	Le Vignaud	9	Activités (2 à 3 lots) et 100aine de logements
AUm1 n°04	Centre Bourg Sud	3,5	15aine de logements
AUm1 n°05	Rue des Cèdres	2,3	40aine de logements
AUm1 n°06	Les Bournalières	14	150 à 200 logements
AUm1 n°07	Bourg Sud	1,4	12 à 15 logements
AUe1 n°08	Larnay-Tardiverie	0,5	Activité
AUe1 n°09	La Fenêtre Ouest	2,5	Activité
Commune de Buxerolles			
AUm1 n°01	Le Pas de Saint Jacques	6,6	310 logements Petit collectif ou habitat semi indiv
AUm1 n°03	La Vincenderie	3,5	Habitat (100 à 110 logements) et petites activités tertiaires
AUm1 n°04	Charrua	4,6	Habitat + petites activités tertiaires 30 à 40 logements
AUm1 n°08	Les Terrageaux	1,8	Habitat + petites activités tertiaires 40 à 50 logements
AUm1 n°09	La Grande Sablière	6,4	Habitat (80 à 100 logements) + équipements + petites activités tertiaires
Commune de Chasseneuil-du-Poitou			
AUm1 n°01	Vert Nord	6	Habitat voir petites activités tertiaires 60 à 80 logements

Références	Nom de la zone	Dimension (HA)	Vocation de la zone
AUm1 n°02	Grand Pont	6	Habitat 60 à 80 logements
AUm1 n°03	Gué Sourdeau	1,8	Habitat 15 à 20 logements
AUm1 n°04	Centre Bourg	1,5	Equipements d'intérêt collectif, équipements publics et habitat 30 à 50 logements
AUe1 n°05	Les Grands Philambins	18	Activités : artisanat, services aux entreprises, commerces... Unités de production industrielle interdites
AUm1 n°06	Martigny	5	Habitat, activités compatibles, équipements d'intérêt collectif 30 à 40 logements
AUm1 n°07	Futuroscope	16	Activité
Commune de Croutelle			
AUm1 n°01	Les Hauts de la Chênaie	8	50 à 70 logements
AUm1 n°02	Les Vignes de Robineau	4,5	Equipements sportifs et de loisirs
AUm1 n°03	La Saulaie	17	Habitat (60 à 70 logements) et activités compatibles
AUe1 n°04	La Garenne de la Saulaie	5,9	Activités commerciales
Commune de Fontaine-le-Comte			
AUm1 n°01	Les Grandes Chaumes	17	160 à 190 logements
AUm1 n°02	Préjasson	3	25 à 35 logements
AUm1 n°03	Les Nesdes de Beaulieu	27	460 à 510 logements
Commune de Mignaloux-Beauvoir			
AUm1 n°01	Les Magnals – Gare	49,3	600 à 700 et renforcement du pôle de proximité
AUm1 n°02	Le Truchon	16,3	400 à 450 logements
AUe1 n°03	Briandon	10,5	Activités et établissements d'enseignement supérieur
AUm1 n°06	La pièce de la Ganterie	17,1	Equipements d'intérêt co et leurs annexes
AUe1 n°07	Beaubâton	5,6	Activités éco
AUe1 n°08	Le Rouable	6,0	Activités éco

Références	Nom de la zone	Dimension (HA)	Vocation de la zone
Commune de Migné-Auxances			
AUm1 n°01	Le Porteau	5,2	Commerces, services d'intérêt collectifs et habitat (110 à 140 logements)
AUm1 n°02	Sigon	1,8	20aine de logements sous forme collective ou 10aine de logements en maisons de ville ou habitat groupé
AUm1 n°04	Le Querreux	1	20aine de logement
AUm1 n°05	Rue de Poitiers	1,2	70 à 90 logements
AUe1 n°05	Saint Nicolas	37,7	Activité
AUe1 n°11	Actiparc	2,5	Activité
AUm1 n°06	Péninguette	11,6	250 et 300 logements et équipements d'intérêt collectif compatibles
AUe1 n°08	Ravageon	4,8	Activité
AUe1 n°07	Les Epinettes	52	Activité
AUe1 n°12	Chardonchamp	3,5	Activité
AUm1 n°13	Derrière le Terrier	1,8	20aine de constructions
Commune de Montamisé			
AUm1 n°02	Les Fousserettes	8,5	120 à 150 logements
AUm1 n°03	La Gerge	3,3	40 à 50 logements
AUm1 n°04	La Richardière	1	Habitat indiv 10aine de logements
AUm1 n°05	Bel Air		Equipements collectifs
AUm1 n°06	Le Prunier	1,2	10 à 20 logements
AUm1 n°07	Tronc	2,5	20 à 25 logements
AUm1 n°08	Centre Bourg	12	150 à 200 logements, espaces publics, squares, lieux de détente paysagers, structures de commerce, de services et d'équipements d'intérêt co
Commune de Saint-Benoît			
AUm1 n°01	La Gibauderie	70	350 logements
AUm1 n°02	Les Chaumes	3	30 à 40 logements
Commune de Vouneuil-sous-Biard			
AUm1 n°01	Les Hauts Braults	5,5	Habitat (80 à 100 logements) et éventuellement équipements publics

Références	Nom de la zone	Dimension (HA)	Vocation de la zone
AUm1 n°02	La Jarrie Est	5	50 à 80 logements
AUm1 n°03	Pouzioux Ouest	1,5	15 à 20 logements
AUm1 n°04	Derrière les Tailles	2,5	25 à 35 logements
AUm1 n°05	Les Quatre Vents	1	10 à 15 logements
AUm1 n°06	Les Plans Est	2	Gendarmerie avec 30 à 40 logements
AUm1 n°07	Les Plans Ouest	4,5	60 à 80 logements
AUm1 n°08	Le Champ Blanc	5	60 à 80 logements
AUm1 n°9	La Brousse Ouest	1,5	20 à 25 logements
AUm1 n°10	La Brousse Est	1,2	15 à 20 logements
AUe1 n°11	Les Rataudes Est	10,5	Activités et équipements compatibles avec habitat : commerciale et de loisirs, équipements de sport et de loisirs
AUm1 n°12	Les Deux Mazais	5,7	Habitat et activités compatibles 50 à 75 logements
Commune de Poitiers – quartier des Trois Cités			
AUm1 n°04	La Mérigotte	25	370 logements selon des formes collectives, intermédiaires ou individuelles groupées - 125 terrains à bâtir
Commune de Poitiers – quartier Poitiers Ouest			
AUm1 n°09	Le Porteau	5	1/3 activité et 2/3 habitat (600 logements)
AUm1 n°03	Les Montgorges	38	Activité et habitat - 600 logements
Commune de Poitiers – quartier Montbernage Pont Neuf			
AUm1 n°13	Aboville	1,9	50 à 70 logements
Commune de Poitiers – quartier Saint-Eloi – Le Breuil Mingot			
AUm1 n°01	Saint Eloi	68	2000
Commune de Poitiers – quartier de Poitiers Sud			
AUm1 n°01	La Grande Vacherie	36	Activités éco
AUm1 n°02	La Pointe à Miteau	3	Activité et habitat



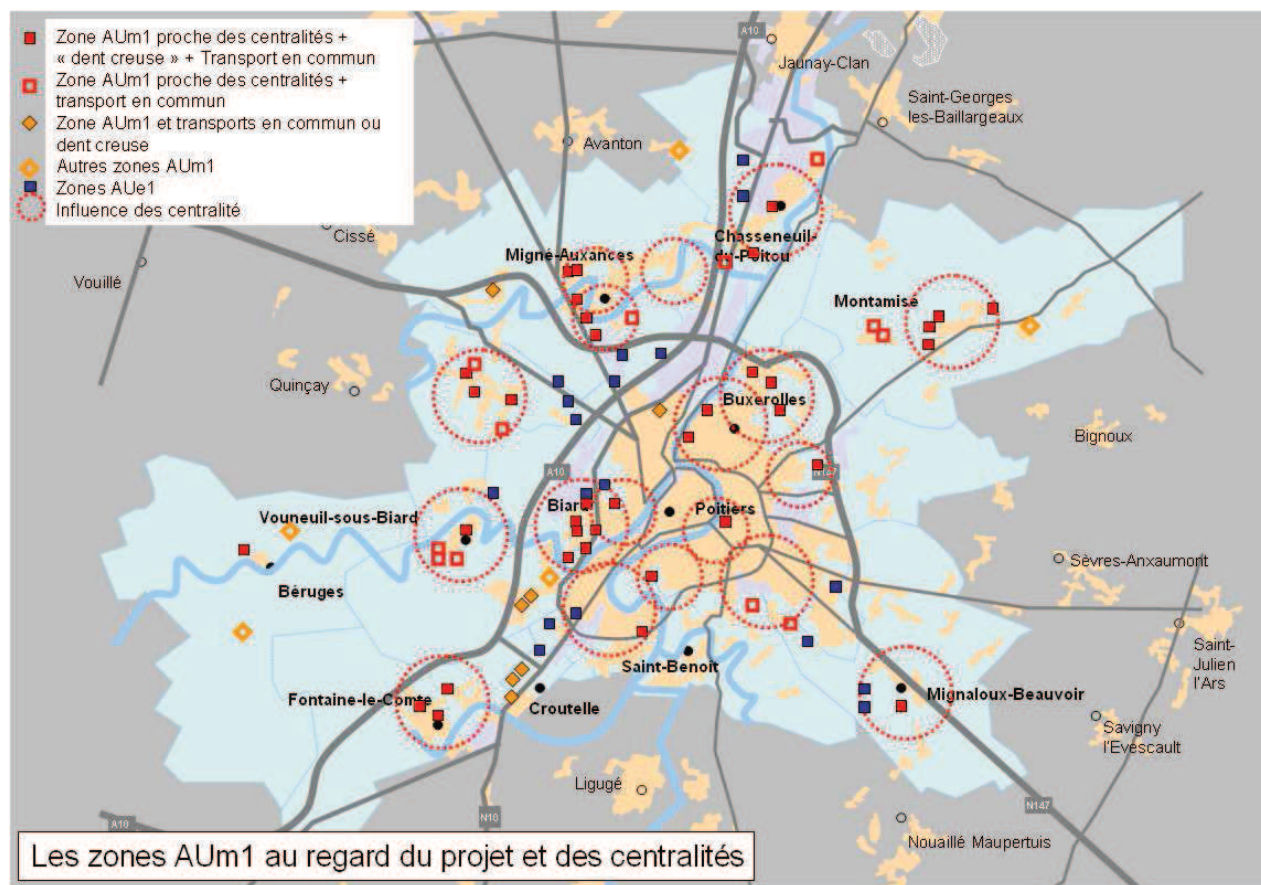
#### VI.B.1.4. Situation des zones AU au regard des problématiques déplacements et proximité

La carte suivante montre le rapport entre les zones à urbaniser mixtes ouvertes et les proximités qui maillent les différents territoires de l'agglomération.

*La dynamique d'extension urbaine dépasse à de très rare exception le cadre actuel des zones AU dont la concentration aux abords de la proximité avaient été mises largement en place dans le PLU précédent.*

*Certaines zones AU montrent des tailles relativement importantes. Cette situation s'explique largement par la relative jeunesse du bâti présent dans les communes et donc les difficultés afférentes pour mettre en place rapidement des systèmes de renouvellement urbain sur un bâti récent.*

*D'autres espaces souffrent également d'une rétention foncière importante comme à Migné-Auxances, Chasseneuil-du-Poitou ou Montamisé. Cette situation conduit à diversifier les espaces ouverts précédemment afin de permettre un rythme de construction en rapport avec les objectifs du PLH de Grand Poitiers.*



Le tableau suivant par commune montre la diversité et le nombre important de projets dans les secteurs à urbaniser. Ces derniers sont complémentaires des actions de renouvellement urbain qui ont plutôt été réalisées de manière ponctuelle sur quelques dents creuses en commune et sous forme de logements collectifs implantés de façon éparse à Poitiers.

Tableau : zones à urbaniser ouvertes au PLU arrêté en 2004 et évolution au cours de la période 2000-2010.

Biard	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010	Buxerolles	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010
AU1.1 n°01	Centre bourg Nord	3,8	Urbanisé	AU1.1 n°01	Pas de Saint Jacques	24	Urbanisé
AU1.1 n°02	Le Bourg Est	1,5	Non urbanisé	AU1.1 n°02	Le Grand Ecoin	0,8	Urbanisé
AU2.1 n°03	Le Vignaud	9,0	Non urbanisé	AU1.1 n°03	La Vincenderie	3,5	Urbanisé au 3/4
AU1.1 n°04	Centre bourg Sud	3,5	Urbanisé au 3/4	AU1.1 n°04	Charrua	4,4	Urbanisé au 3/4
AU1.1 n°05	Rue des Cèdres	2,3	Non urbanisé	AU1.1 n°05	La Pépinière	5,3	Urbanisé
AU1.1 n°06	Les Bournalières	15,0	Urbanisé pour 1/4	AU1.1 n°06	La Varenne	5,5	Urbanisé
AU1.1 n°07	Bourg Sud	1,4	Non urbanisé	AU1.1 n°07	La Coulée	5	Urbanisé
AU2.1 n°08	Larnay – Tardiverie	3,2	Urbanisé au 3/4	AU1.1 n°08	Terrageaux	1,8	Non urbanisé
AU2.1 n°09	Le Fenêtre Ouest	2,5	Urbanisé	AU1.1 n°09	La Grande Sablière	5,8	Non urbanisé
				AU1.1 n°10	Le Sentier	1,5	Urbanisé
				AU1.1 n°11	La Charletterie	20,7	Non urbanisé
				AU1.1 n°12	Les 4 Cyprès	5,1	Urbanisé
Chasseneuil-du-Poitou	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010	Fontaine-le-Comte	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010
AU1.1 n°01	Vert Nord	6	Non urbanisé	AU1.1 n°01	Les Grandes Chaumes	25	Urbanisé
AU1.1 n°02	Grand Pont	5,6	Non urbanisé	AU1.1 n°02	Préjasson	3	Non urbanisé
AU1.1 n°03	Gué Sourdeau	1,8	Non urbanisé	AU1.1 n°03	Les Nesdes de Beaulieu	15	Zone d'aménagement concerté créée
AU1.1 n°04	Centre Bourg	1,5	Non urbanisé				
AU2.1 n°05	Les Grands Philambins	15,5	Permis d'aménager				
AU1.1 n°06	Martigny	4,9	Urbanisé au 3/4				
AU1.1 n°07	Téléport	16	Permis de construire				

Mignaloux-Beauvoir	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010	Migné-Auxances	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010
AU1.1 n°01	Centre bourg – gare	48,4	Zone d'aménagement Concerté créée	AU1.1 n°01	Le Porteau	5,2	Non urbanisé
AU1.1 n°02	Le Truchon	16,3	Association Foncière urbaine libre créée	AU1.1 n°02	Sigon	0,6	Non urbanisé
AU2.1 n°03	Briandon	11,4	Non urbanisé	AU1.1 n°03	Rue de la Vauchèvre	0,5	Non urbanisé
AU1.1 n°04	Breuil l'Abesse	4,3	Urbanisé	AU1.1 n°04	Le Querreux	1	Urbanisé
AU1.1 n°05	R Georges Brassens	2,5	Urbanisé	AU1.1 n°05	Rue de Poitiers	0,9	Non urbanisé
				AU1.1 n°06	Haut de la Garenne	0,8	Urbanisé
				AU2.1 n°07	La Peninguette	1,8	Non urbanisé
				AU2.1 n°08	Ravageon	4,8	Non urbanisé
				AU2.1 n°09	Saint-Nicolas	37,7	Urbanisé
Montamisé	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010	Poitiers	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010
AU1.1 n°01	Les Fousserettes	4,5	Urbanisé	AU1.1 n°01	Saint-Eloi	68	Urbanisé 4/5ème
AU1.1 n°02	Les Trois Barreaux	16	Urbanisé au 3/4	AU1.1 n°02	Le Pâtis	38	Urbanisé
AU1.1 n°03	La Gerge	3,3	Permis de lotir	AU1.1 n°03	Les Montgorges	38	ZAC créée
AU1.1 n°04	La Richardière	1	Urbanisé	AU1.1 n°04	La Mérigotte	23	ZAC créée
AU1.1 n°05	Bel Air	2	Non urbanisé	AU2.1 n°05	La Petite Vacherie	21	Urbanisé
AU1.1 n°06	Le Prunier	1,8	Urbanisé	AU1.1 n°06	La Grande Vacherie	36	Permis de lotir
AU1.1 n°07	Tronc	2,5	Permis de lotir	AU1.1 n°07	La Paillerie	18,6	Non urbanisé
AU1.1 n°08	Le Jeu - R de l'Eglise	4,1	Non urbanisé	AU1.1 n°08	La Matauderie	22,6	Non urbanisé
				AU1.1 n°09	Le Porteau	8,9	Urbanisé 1/2
				AU1.1 n°10	Rue de Salvert	3,4	Urbanisé
				AU1.1 n°11	Rue Guynemer	1	Urbanisé
				AU1.1 n°12	La Pointe à Miteau	3	Non urbanisé
				AU1.1 n°13	Aboville	1,9	Non urbanisé

				AU1.1 n°14	La Croix du Bourdon	1,5	Urbanisé
				AU2.1 n°15	République III	13,4	Urbanisé
				AU1.1 n°16	Pied de grolle	1,5	Urbanisé

Saint-Benoît	Nom de la zone	Taille en ha	Etat au 1.1.2010	VOUNEUIL			
AU1.1 n°01	Les Lonjoies	10	Urbanisé	AU1.1 n°01	Les Hauts-Braults	25	Urbanisé 1/4
AU1.1 n°02	Gibauderie	70	Urbanisé 1/4 - ZAC	AU1.1 n°02	La Jarrie Est	11	Non urbanisé
				AU1.1 n°03	La Jarrie La Vallée	3	Non urbanisé
				AU1.1 n°04	Pouzioux Ouest	9	Urbanisé
				AU1.1 n°05	Les Plans	17	Urbanisé 3/4
				AU1.1 n°06	Les Champs du Cormier	1,5	Urbanisé
				AU1.1 n°07	La Brousse	4	Urbanisé
				AU1.1 n°08	Les Rataudes	25	Urbanisé 1/2
				AU1.1 n°09	Les Rataudes Ouest	25	Non urbanisé
				AU1.1 n°10	Les Deux Mazais	5,7	Permis de lotir
				AU1.1 n°11	Actiparc	9,6	Urbanisé

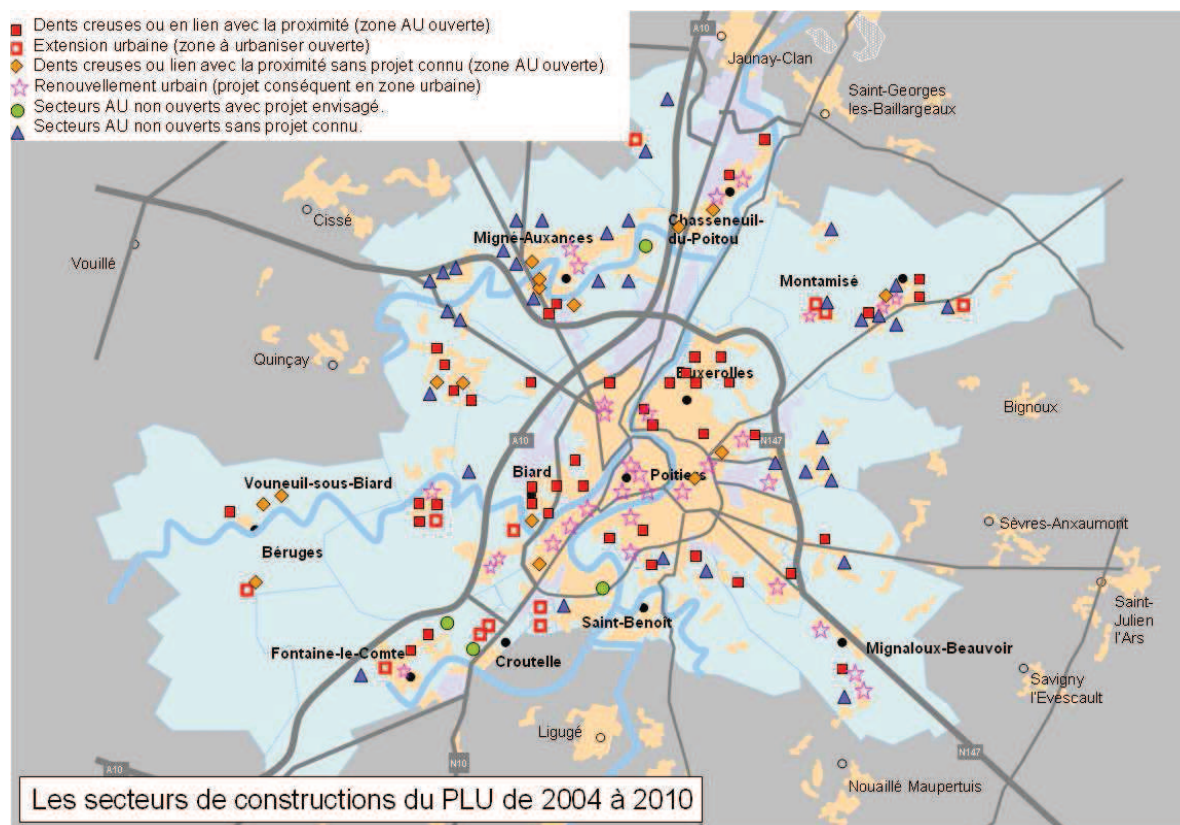
## VI.B.1.5. Panorama des zones AU regard des problématiques d'expansion urbaine et de renouvellement urbain

*81 zones à urbaniser étaient ouvertes dans le PLU de 2004 sur 10 communes, elles ne sont plus que 76 avec la révision n°5 (sur 12 communes).*

*Une vingtaine de zones AU ont été totalement urbanisées au cours des dernières années et d'autres l'ont été partiellement. L'objectif est alors de se recentrer sur les zones à urbaniser ouvertes restantes plutôt que d'en ouvrir de nouvelles.*

*Afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, les orientations d'aménagements des zones à urbaniser prescrivent donc une certaine densité sur ces espaces qui sont localisés en continuité des zones bâties existantes, en lien avec tous les éléments de proximité du territoire.*

*En effet, la plupart des zones d'extension futures sont situées en continuité immédiate des bourgs, représentant les pôles de proximité, et quelques unes se situent au cœur de ces derniers. Cette localisation répond au principe de renforcement des pôles de proximité énoncés dans le PADD.*



A noter que certaines zones à urbaniser ouvertes ont été refermées comme celles de la Paillerie et de la Matauderie (Quartiers de Poitiers Sud) car ces zones sont sensibles du point de vue des espaces naturels, de la desserte en transports en commun et des interfaces avec les zones des Portes Sud. Elles sont donc à étudier finement. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par un projet clairement défini.



## **VI.B.2. Orientations d'aménagement renouvellement urbain**

La volonté de la collectivité est d'améliorer la qualité de vie de chacun en privilégiant un développement urbain basé sur le renouvellement des quartiers existants et en permettant une intensité urbaine plus importante. Recomposer la ville sur elle-même à travers une politique de renouvellement urbain doit y contribuer. Le renouvellement de la ville redevient une nécessité pour le bien de tous. En effet, être en ville, c'est être dans un milieu humain dense, c'est trouver près de chez soi les commerces et les services permettant de faire vivre les services offerts aux habitants. Plus ce nombre est élevé, dans une certaine mesure et de manière adaptée aux lieux, et plus la qualité et la variété des commerces et des services le seront également.

Les orientations d'aménagement Renouvellement Urbain ont pour objectif de décliner les principes de développement urbain et les dispositifs spatiaux que la collectivité souhaite mettre en œuvre. Les dispositions de ces orientations encadrent ce renouvellement et participent à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets à leur environnement urbain immédiat. Elles ne se substituent pas à la règle définie dans chaque zone du PLU mais les complètent. Elles proposent des réponses aux contextes urbains les plus couramment rencontrés : des schémas illustrent les réponses attendues

Les orientations d'aménagement Renouvellement urbain s'attachent donc à définir les conditions dans lesquelles la ville peut se recomposer sur elle-même. Dans un premier temps, il sera traité des objectifs de la collectivité, puis de la question du programme de l'opération, de son insertion dans un contexte territorial donné et de la qualité de confort urbain dont les nouvelles constructions doivent être dotées. Enfin, des schémas illustreront les objectifs de la collectivité afin de territorialiser les principes qu'elle souhaite mettre en place.

## **VI.B.3. Orientations d'aménagement patrimoine**

La définition du patrimoine architectural bâti prend appui sur l'inventaire du patrimoine réalisé par la DRAC et Grand Poitiers sur son territoire dans le cadre du Pays et Ville d'Art et d'Histoire. Les différents éléments bâtis antérieurs aux années 1950 font l'objet d'un repérage et d'une fiche dans cet inventaire. Le patrimoine a été recensé au travers d'une classification allant de la maison de ville, de bourg, de faubourg, les maisons de notable, les fermes ...

Le patrimoine bâti est une des composantes de l'identité du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers. Il se compose de bâtiments emblématiques (édifices religieux, grands édifices civils, hôtels particuliers...) ou d'éléments plus modestes (maisons particulières, anciennes fermes, clôtures et portails...). Certains ensembles urbains, bien que composés d'éléments relativement modestes, sont remarquables et constituent une autre forme de patrimoine (exemple de la cité des Castors à Buxerolles). Le patrimoine peut être moderne comme par exemple l'ensemble de la place de Provence au niveau du quartier des Couronneries à Poitiers.

Les orientations d'aménagement patrimoine présentent les différentes typologies de bâti patrimonial.

On trouve ces différents éléments soit dans des espaces urbains où ils prédominent largement (centres villes et centres bourgs, faubourgs...), soit disséminés dans des quartiers où ils sont plus isolés.

Dans une agglomération où l'on souhaite privilégier le développement urbain par renouvellement des quartiers existants et favoriser la rénovation des bâtiments existants (accessibilité, efficacité énergétique), il convient avant tout d'identifier le patrimoine afin de le préserver et d'inciter à sa mise en valeur.

Le secteur sauvegardé de Poitiers constitue à lui seul un espace sur lequel le patrimoine est omniprésent et pour lequel un plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'élaboration – extension. Ailleurs, les orientations d'aménagement territoriales repèrent les espaces susceptibles de comporter des éléments de patrimoine. Le zonage du PLU complète ce repérage à travers les secteurs U1p, U2p et U3p pour lesquels un règlement spécifique est défini. En complément de ce repérage réglementaire, la couleur du bâti proposera une couleur différente sur les documents graphiques pour permettre de facilement l'identifier.

Deux objectifs généraux sont à concilier partout, en trouvant à chaque fois le bon équilibre ;

- il faut d'une part veiller à ne pas dénaturer le patrimoine. Il en va de l'identité du territoire, mais aussi de son attractivité. Pour cela, on recherchera en permanence l'authenticité des bâtiments, le respect des techniques et des matériaux traditionnels, la réparation des éléments en place plutôt que leur remplacement par des éléments neufs...
- il faut d'autre part faire en sorte que ce patrimoine trouve des usages. Rien n'est pire qu'un élément de patrimoine dont on n'a plus l'usage. C'est la certitude que personne ne veillera sérieusement à son entretien et qu'il déperira à court ou moyen terme. Il faut donc accepter que l'usage des éléments de patrimoine puisse évoluer afin de garantir leur pérennité à long terme.

C'est au nom de ce second objectif que les orientations d'aménagement patrimoine permettent de définir dans quelles conditions le bâti est susceptible de pouvoir d'évoluer. Sont ainsi traités l'amélioration de l'efficacité énergétique et les possibilités d'extension. Une étude sur la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est en cours de réalisation à l'échelle de Grand Poitiers. Ses conclusions seront intégrées au OA patrimoine à l'occasion d'une prochaine procédure.

## **VI.B.4. Orientations d'aménagement biodiversité**

### **VI.B.4.1. Intérêt de ce document**

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le paysage possible ou souhaitable et sur la diversité des milieux et des espèces présentes.

Elles s'appliquent aux territoires ruraux ou naturels, aux aménagements et occupation du sols ainsi qu'aux constructions ou rénovation.

Le cahier de recommandation qui en découle trouve son application pour toutes les opérations d'urbanisme, d'architecture et de paysage devant intervenir dans des secteurs directement en contact avec la thématique naturelle.

De ce fait, les recommandations sont complémentaires des orientations d'aménagement territoriales (communes et zones à urbaniser), dans la mesure où elles peuvent être en contact direct ou apporter une réciprocité de vues avec les zones agricoles ou naturelles. Ce document n'existait pas dans le précédent PLU et témoigne d'une meilleure prise en considération des enjeux liés à l'environnement, à la biodiversité et au paysage.

### **VI.B.4.2. Rappel de l'état initial en matière de biodiversité et de paysage**

Il est nécessaire de rappeler rapidement les grands traits de Grand Poitiers en ce qui concerne sa biodiversité et ses paysages, ainsi que les enjeux qui en découlent, car ces éléments sont la base de la constitution des orientations d'aménagement biodiversité.

Les secteurs ruraux et naturels sont encore fortement présents sur le territoire de Grand Poitiers. En 2006 ces composantes cumulent près des trois-quarts de l'agglomération. Cependant, la part de la surface agricole utile a diminué de 30 % en 30 ans et le territoire ne connaît plus de zones purement naturelles, n'ayant subi aucune intervention humaine.

De nombreux espaces naturels, sur lesquels sont identifiés des espèces remarquables ou dont le milieu présente notamment des qualités écologiques et biologiques, ont été répertoriés sur le territoire de Grand Poitiers. Au-delà de ces zones, des espaces naturels moins connus sont également à prendre en compte en terme de qualité du milieu.

En revanche les espaces verts urbains représentent moins de 10 % du territoire considéré comme urbain, pourtant, même en ville chaque parc ou jardin peut contribuer au maintien de la biodiversité. De nombreuses espèces familières (insectes, oiseaux, reptiles, batraciens) sont



évaluées en régression dans le milieu urbain. Par exemple, l'inventaire réalisé en 2007 par la Ligue de Protection des Oiseaux sur la ville de Poitiers a ainsi mis en évidence le déclin de 10 espèces d'oiseaux recensées sur 16.

L'approche des lieux environnementaux s'appuie généralement sur une dynamique de site, donc ponctuelle et ne donnant pas une vision globale en matière de corridors. Prendre en compte cet aspect plus dynamique implique de faire évoluer les enjeux qui passent nécessairement par la préservation de zones rurales et naturelles en s'appuyant sur :

- Limiter l'étalement urbain peu dense et fortement consommateur d'espace, au profit du renouvellement urbain.
- Restaurer et protéger les écosystèmes et notamment les milieux humides, les marais alluviaux, les vallées sèches et le manteau forestier.
- Valoriser la nature en ville sous des aspects qui concilient à la fois développement urbain, requalification urbaine et expression donnée à la biodiversité.
- Inclure dans l'intensité urbaine les besoins en matière d'espaces verts collectifs et d'espaces naturels.

Les projets d'aménagement et de construction doivent s'inscrire dans le dynamique du réseau écologique et permettre de sauvegarder ou restituer les continuités entre les secteurs (ripisylve, jardins au bord de cours d'eau...) L'aménagement doit se faire de façon à conserver et gérer les espaces forestiers et enherbés aux abords des cours d'eau par un classement naturel, agricole ou urbain adapté afin de limiter leur mitage. La mise en place d'une trame verte et bleue dans le territoire de Grand Poitiers est un enjeu important afin de permettre de structurer une ville cohérente avec la nature et d'accepter une intensité urbaine proposant des lieux proches de libre expression de la biodiversité remarquable, mais aussi plus commune.

Le paysage de Poitiers s'inscrit dans une longue bande de territoire urbanisé allant de Poitiers Sud à Châtelleraut Nord et constitués de secteurs plus ou moins urbanisés d'habitat, de zones commerciales, artisanales et industrielles. Cette continuité a fait disparaître les éléments de nature et les coupures d'urbanisation nécessaire à la lecture du paysage. Désormais, les vallées ne sont plus tellement lisibles et hormis les centres anciens et le Futuroscope, le reste n'a pas de rapport, de lien, de dialogue avec le site initial.

A Poitiers, le site initial (plateau) occasionne diverses compositions urbaines de qualité, tirant profit du site remarquable mise en valeur par les falaises calcaires qui l'entoure. Les points de vue sont peu nombreux, les deux plus remarquables étant le site des dunes et le parc de Blossac. Ce dernier s'ouvre sur une vaste composition combinant géographie du support (géologie, sol, relief), végétation de coteaux et de fond de vallée, répartition et diversité du bâti.

Les falaises, considérées comme capital naturel majeure pour l'agglomération, sont assez peu mises en valeur car trop souvent masquées par l'urbanisation.

Le tissu urbain occupe l'axe des vallées mais déborde aussi, sans projet lisible, sur les paysages adjacents (étoile des vallées autour de Poitiers). Poitiers a percé la poche initiale du site de la ville, rendu compliqué la lecture différenciée de l'urbain et du non urbain. Hormis le parc de Blossac et le site des Dunes, les rivières elles mêmes forment, par leur dégagement et leur position centrale, un point de vue de référence. Cependant, il n'y a pas de parcours systématiques car ce sont des voies non navigables.

Enfin et concernant les vallées, elles concentrent les composants physiques essentiels du territoire naturel. A l'approche de Poitiers, la végétation s'intensifie fortement. Certaines vallées (Miosson, Boivre) circulent en milieu forestier. Par contre, dans les vallées du Clain et de l'Auxances, la densité du bâti s'intensifie très nettement et multiplie les écrans visuels.

En partie sud, la plaine de Neuville, qui jouxte l'agglomération de Poitiers, constitue une réserve foncière possible. Migné-Auxances, le Futuroscope et toutes les communes limitrophes forment un horizon urbain que l'on perçoit de plus en plus depuis Neuville et procure ainsi un nouveau visage de "rurbanité" à ce paysage. Les villages traditionnels quant à eux demeurent très compacts, accrochés aux plis des rares reliefs. Leurs extensions suivent souvent les infrastructures et multiplient par 2-3-4 ou 5 la taille des noyaux originels.

Les enjeux essentiels en lien avec le paysage sont :

- Conserver et entretenir les éléments du paysage perçu.
- Apporter un souci particulier, dans les futurs aménagements, aux caractéristiques du paysage (pente, trame viaire originelle, végétation caractéristique, éléments de patrimoine).
- Poursuivre la dynamique de l'agglomération au travers de la qualité et de la connaissance de son patrimoine.
- Développement de nouvelles zones à urbaniser respectueuses dans grandes entités.
- Porter une grande attention sur les franges urbaines.
- Mettre en valeur les éléments naturels déjà présents sur le territoire (rivières et falaises) qui sont souvent inexploitées.
- Conserver les formations forestières bien constituées pour pouvoir par la suite accroître la biodiversité floristique.
- Engager des opérations de traitement des entrées de ville et de villages.
- Porter une attention forte sur les façades d'agglomération et de communes, véritables vitrines pour le territoire.

La préservation de l'identité et de l'activité propre aux secteurs naturels et agricoles rend nécessaire de penser leur limite avec les secteurs urbanisés, qu'il s'agisse d'habitats ou d'activités.

Dans les secteurs de bocage, le maintien et l'entretien des haies et bosquets et leur reconstitution partielle pour les zones à dominante céréalière sont la condition du maintien de la biodiversité et des équilibres écologiques et hydrographiques.

### VI.B.4.3. Rappel des enjeux du PADD

Les enjeux énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) inclus dans le PLU sont nombreux :

- favoriser un urbanisme à haut rendement vis-à-vis des ressources naturelles : protection des eaux, des sites et paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité d'air et des milieux en général,
- préserver des paysages de qualité ou sensibles et reconquérir les paysages dégradés,
- mettre en valeur l'infrastructure naturelle que constitue la trame verte et bleue en tant qu'écosystème favorisant la biodiversité végétale et animale,
- créer des corridors écologiques pour rétablir les liaisons naturelles fonctionnelles et connecter ces cœurs de nature sur le territoire,
- favoriser et réintroduire une nature « ordinaire » dans les territoires urbains,
- permettre une expansion de la nature ordinaire en ville,
- diminuer la pression anthropique sur les espaces verts publics (gestion différenciée) et sensibiliser les habitants pour accompagner ce mouvement dans les espaces privés.
- renforcer les « sentiers nature » pour permettre à la population de s'approprier des espaces de respiration, de loisir et de découverte.

### VI.B.4.4. Principales recommandations des orientations d'aménagement biodiversité

De manière générale, le PLU vise à protéger et restaurer les espaces, créer des liens entre les espaces naturels et économiser l'espace (limiter l'étalement urbain). Les recommandations des orientations d'aménagement biodiversité viennent donc compléter et renforcer ces éléments déjà nombreux en faveur de la biodiversité et des paysages, notamment grâce à des prescriptions parfois techniques.

- Recommandations en faveur des trames bleues et vertes :

Le projet d'aménagement ou de construction, quelles que soient sa nature et son implantation, doit permettre de mieux connaître et de s'inscrire dans la dynamique de ce réseau écologique.

Il doit garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques. A ce titre, il peut :

- inclure une variété d'habitat (zone tampon) ;
- proposer des espaces assez vastes pour assurer la survie des populations (zone périphérique) ;
- relier plusieurs secteurs pour maintenir les échanges (corridor biologique).

Le diagnostic du projet doit donner :

- les éléments objectifs pour caractériser leur état écologique,
  - les conditions de réalisation d'un réseau écologique futur,
  - les possibilités d'un aménagement écologique ponctuel,
  - l'interface souhaitable entre les espaces publics et privés en terme de continuité végétale.
- Recommandations concernant les paysages de vallées humides :

Les aménagements et occupations de l'espace en lien avec les cours d'eau doivent tenir compte :

- d'une gestion écologique des berges pour favoriser l'accueil de la flore : grèves, formation héliophytique, embâcles et souches...,
- d'une limitation des fortes pentes pour limiter l'érosion et la faible colonisation des berges par la végétation des rives,
- d'une préservation des sites de nidification et d'hivernage pour l'avifaune et les niches écologiques pour les odonates,
- d'une conservation de bandes enherbées en zone agricole (au moins 10 m de large) ou de prairies à caractère humide et inondable (lit majeur) qui permettent également une expansion naturelle des crues,
- d'une gestion des conditions d'ensoleillement d'une partie du lit du cours d'eau pour favoriser la photosynthèse aquatique,
- d'une prépondérance de plantation en lien avec les milieux naturels dans les jardins privés, la partie jardin cultivé devant être minimale,
- d'un non hermétisme total dans les clôtures afin de faciliter les mouvements dans des lieux où les échanges sont nombreux.

Cette stratégie de préservation n'a de sens que si elle est relayée par des mesures de gestion adaptée visant à favoriser la biodiversité et à limiter les pollutions diffuses. Elle passe par :

- Une bande variant de 5 à 25 m de part et d'autre du cours d'eau en complément de la ripisylve et des différents bras morts est à retenir. Cette bande, au profil varié, doit faire l'objet d'une gestion la plus écologique possible.
  - Conserver et gérer les espaces enherbés et forestiers aux abords des cours d'eau par un classement naturel, agricole ou urbain adapté afin de limiter leur mitage.
  - Récréer des éléments ou des continuités disparues : ripisylve, jardins en bords de cours d'eau.
- Recommandations concernant la conservation ou la restitution des formations forestières :
    - conserver des îlots de bois sénescents pour favoriser les oiseaux cavernicoles (comme la Chouette hulotte ou les pics) et les insectes xylophages (Grand Capricorne...) ;
    - éviter les alignements d'essences exogènes (Peuplier d'Italie, résineux, chênes rouges d'Amérique...) notamment en lisière de parcelles et la tonte régulière au pied des plants,

- limiter l'artificialisation des lisières en semant une prairie naturelle et en laissant l'ourlet naturel se développer, avec une fauche annuelle en octobre.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction aux abords des masses boisées, il convient de donner une place confortable à l'arbre dès l'élaboration du plan masse (alignements, boisement, mise en place de bosquet, traitement de la lisière avec maintien d'espace vert en bordure...)

- Recommandations concernant les paysages de plateau et les vallées sèches :

Le maintien et la valorisation des paysages sur les plateaux impliquent de mieux utiliser le vocabulaire végétal dans les articulations entre la campagne et les zones urbanisées :

- engager des opérations de traitement des entrées de villes et de villages.
- traiter de manière soignée les secteurs urbains et les franges urbaines au contact avec l'espace agricole ou naturel ou les vallées.
- assurer une continuité et une mise en scène paysagère depuis les espaces publics (route, chemins, sites touristiques...).
- Il est également nécessaire de compléter et renouveler le réseau des mêmes motifs, notamment dans un travail le long des routes.
- Il convient également sur les sites remarquables qui maillent les plateaux de valoriser le paysage des monuments et des routes touristiques, en mettant en scène la tranquillité campagnarde que l'on peut associer aux temps d'édification des monuments.
- Mettre en place des procédures d'entretien des haies et arbres isolés, ainsi qu'un plan de gestion pour le renouvellement des dits motifs. La gestion écologique de friches naturelles et un niveau d'entretien agricole sont à maintenir afin de conserver la diversité écologique des sites.
- Enfin, les plateaux sont essentiellement des territoires de jonction entre entités naturelles contrastées. Ils sont donc importants pour permettre une liaison sur de longues distances entre les massifs boisés (Moulière à l'Est et L'Epine à l'Ouest) et les vallées du clain, du miosson, de la boivre et de la feuillante.

- Recommandations concernant les limites entre espaces urbains et franges agricoles ou naturelles :

Pour les espaces tampons en limite de zones, les conditions d'aménagement à respecter sont d'observer et d'analyser les éléments traditionnels du paysage, se référer à l'histoire et à la culture paysagère locales pour pouvoir :

- prendre des mesures de conservation et de pérennisation des spécificités locales ;
- assurer un bon état d'entretien des éléments structurants du paysage naturel ou bâti (haie, alignements, constructions anciennes, patrimoine historique...) ;
- garantir la qualité de la transition et entretien des zones tampon à effectuer en complément de celui assuré par les activités agricoles pour les espaces naturels.
- étudier les conditions de pérennité des vues et des fonctions écologiques.

- Créer des espaces naturels collectifs : La seule exigence quantitative n'est pas suffisante pour créer des espaces paysagers et favoriser la diversité naturelle au sein de l'habitat. Leur localisation judicieuse et leur traitement qualitatif sont nécessaires.

- Recommandations concernant le maillage urbain :

Continuités entre espaces : haies, bords de voies et de chemins, talus, jardins etc.

- Jardins : L'uniformité des jardins ne permet pas de favoriser la diversité des espèces. A minima, des niches écologiques même minimales permettent d'offrir des milieux favorables. Elles doivent donc être clairement identifiées en accompagnement du volet paysage de tout acte de construction et démontrer leurs incidences.
- Les jardins qui se situent sur les franges urbaines, sont situés dans la trame verte ou en contact avec des espaces naturels (cours d'eau, lisière forestière) doivent proposer sur une majeure partie de l'espace une trame et un aménagement qui favorisent une diversité d'essences végétales, un potentiel de refuge, de lieu de vie pour la biodiversité et de corridor biologique.
- Végétalisation des murs
- Végétalisation des toitures
- Etc.

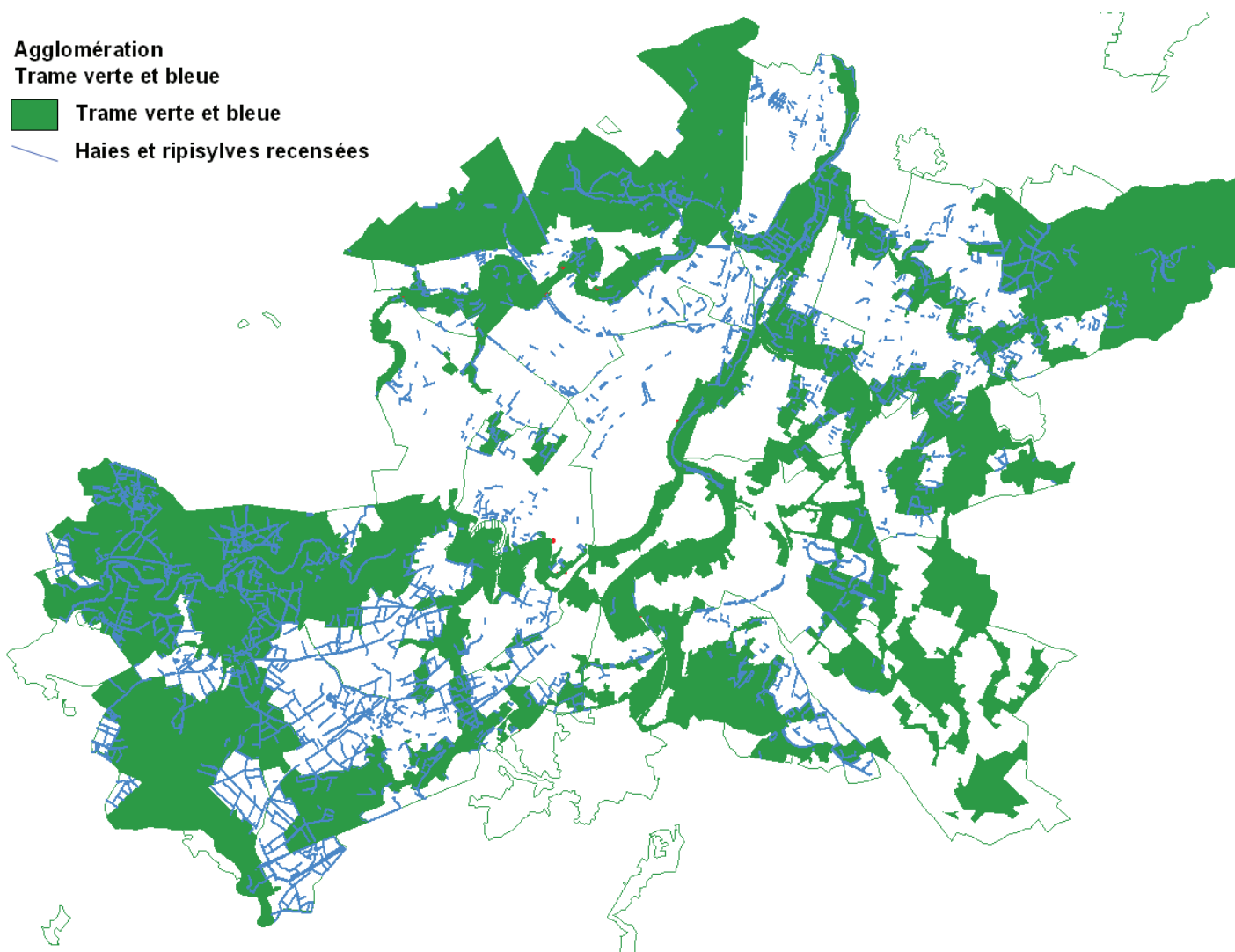
- Recommandation concernant la nature en ville :

Au profit des insectes :

- Limiter l'extension urbaine au profit du renouvellement urbain.
- Utiliser des matériaux recyclés à bon escient pour les aménagements,
- Tenir compte des éléments présents sur site pour composer l'aménagement (arbre, haie, pelouses enherbées...),
- Anticiper des espaces urbains pas uniquement « propres » et avec un très fort niveau d'entretien pour ne pas éliminer régulièrement et systématiquement les insectes.
- Apporter une diversité d'espèces végétales de floraison...
- Adopter une démarche cohérente entre espaces publics, espaces privatifs futurs et espaces limitrophes de la zone aménagée.
- Envisager la place des secteurs à très faibles niveaux d'entretien voulus pour servir de refuge, de potentiel de diversité et expliquer leur fonction.
- Adopter une gestion écologique différenciée le plus souvent possible, en évitant l'utilisation d'herbicide et d'insecticide.
- Informer et sensibiliser pour les espaces privatifs (ils sont les plus nombreux).

L'accueil des oiseaux, des reptiles, des batraciens et des mammifères en milieu urbain est également encouragé.

Un certain nombre de prescriptions intéressant les projets d'urbanisme en lien avec l'agriculture et le patrimoine, notamment le bâti rural sont par ailleurs prodiguées.



## VI.C. Les documents graphiques

### VI.C.1. Les différentes zones

La définition du zonage s'appuie sur les principes du PADD et des orientations d'aménagement territoriales de chaque commune, quartier et zone à urbaniser.

Les principaux sigles d'un PLU sont :

- U : secteurs urbains
- A : secteurs agricoles
- N : secteurs naturels
- AU : secteurs à urbaniser

Sont autorisés, quelque soit la nature de la zone équipements publics et les petites extensions bâties, annexes ou abris de jardin.

Ces quatre grandes zones font chacune l'objet de déclinaisons réglementaires, lesquelles ont évolué entre les deux POS de Béruges et Croutelle, le PLU approuvé en 2004 et le PLU objet de la présente révision. Le tableau suivant permet ainsi de donner certaines correspondances entre les règlements affectés aux zones et les principales évolutions proposées:

Plan local d'urbanisme approuvé en 2004 – révision 4		Plan local d'urbanisme - révision 5	
<b>U1</b> U1.0 U1.1	<b>pôles de centralité ou de proximité</b> centre ville de Poitiers pôles de proximité	<b>U1</b> U1p U1r U1i U1h	<b>pôles de proximité ou centralités</b> patrimoine Renouvellement possible inondation établissements hospitaliers
<b>U2</b> U2.1 U2.1n	<b>zones d'habitat proches des pôles de proximité ou plus éloignées</b> zones mixtes bien reliées à un pôle de proximité Un indice n est proposé pour les secteurs non dotés	<b>U2</b> U2p U2v U2r	<b>zone urbaine mixte</b> patrimoine Paysage sensible Renouvellement possible



	d'assainissement collectif	U2h U2...n	établissements hospitaliers Un indice n concerne les secteurs en assainissement non collectif
U2.1s	abords de la prison	U2s	abords de la maison d'arrêt
<b>U2.2</b>	<b>zones résidentielles éloignées des pôles de proximité</b>	<b>U3</b>	<b>zone urbaine éloignée des pôles de proximité et de centralité</b>
U2.2p	intérêt urbanistique et paysager	U3	Non spécialisé
U2.2n	Un indice n est proposé pour les secteurs non dotés d'assainissement collectif	U3p U3pb U3v U3...n	patrimoine Bruit de l'aéroport Paysage sensible Un indice n concerne les secteurs en assainissement non collectif
		<b>UN</b>	<b>zone ville nature</b>
<b>U3</b>	<b>zones d'activité</b>	<b>UE</b>	<b>zone économique</b>
U3n	pas d'assainissement collectif	UEn	dépourvu d'assainissement collectif
U3h	santé (CHU, cliniques)	UEh UEnc UEpl	établissements hospitaliers non commercial parcs de loisirs
		<b>UC</b>	<b>zone commerciale</b>
		UCn	dépourvu d'assainissement collectif
U3t	carrières	<b>UT</b>	<b>zone de mines et carrières</b>
U3y	activités autoroutières	<b>UY</b>	<b>zone d'activités autoroutières</b>
<b>AU1</b>	<b>zones mixtes d'urbanisation future</b>	<b>AUm</b>	<b>zone mixte d'urbanisation future</b>
AU1.1	ouverte à l'urbanisation	AUm1	ouverte à l'urbanisation
AU1.2	non ouverte à l'urbanisation	AUm2	non ouverte à l'urbanisation
<b>AU2</b>	<b>zones d'urbanisation futures destinées aux activités</b>	<b>AUe</b>	<b>zone d'urbanisation future destinée aux activités</b>
AU2.1	ouverte à l'urbanisation	AUe1	ouverte à l'urbanisation
AU2.2	non ouverte à l'urbanisation	AUe2	non ouverte à l'urbanisation
<b>A</b>	<b>zones agricoles</b>	<b>A</b>	<b>zone agricole</b>
A1	zones agricoles strictes	A1	zone agricole stricte
A2	zones agricoles constructibles	A2	zone agricole constructible

<b>N</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>N</b>	<b>Zone naturelle</b>
N1	zones naturelles et forestières strictes	N1	zone naturelle et forestière stricte
N2	zones naturelles et forestières constructibles	N2	zone naturelle et forestière constructible
N2m	terrains militaires	N2m	terrains militaires
		N2f	falaises (hors périmètres PPR)

Les principales déclinaisons réglementaires en secteur urbain :

- Identification des lieux constituant les pôles de proximité (U1p ou U1r), véritable lieux de vie où se concentrent les services à la population ;
- Pour les secteurs urbains aux abords des pôles ou du BHNS tel que défini dans les itinéraires liés au projet connu en 2010, la dynamique est U2r... ou U2p. La possibilité de renouveler le bâti doit prendre en compte une part substantielle de l'îlot.
- Pour les secteurs éloignés des pôles, la densification est non souhaitable : secteurs classés en U3 avec COS maximum.
  - Les terrains sont constructibles si trois côtés sont déjà bâtis,
  - Les seconds fronts bâtis sont proscrits sauf en cœur d'îlot.
- Pour les secteurs dans la dynamique de ville nature : classement UN. Cette zone comprend des espaces naturels construits ou destinés à accueillir des constructions. Les principales caractéristiques de construction sont :
  - Une emprise au sol maximum de 40 %.
  - Hauteur maximale de R+4 sauf précisions apportées en rapport avec le site.

Les zones à urbaniser dans le PLU sont réparties en deux catégories et deux thématiques :

- Les secteurs ouverts à l'urbanisation dotés d'une notice ou d'un ou plusieurs schémas explicatifs :
  - Les zones AUm1 (mixtes pour l'accueil d'habitat et d'activités compatibles),
  - Les zones AUe1 (à vocation économique).
- Les secteurs non ouverts à l'urbanisation :
  - Les zones AUm2,
  - Les zones AUe2.

Les objectifs d'une zone AU ouverte :

- Cadrer les éventuels porteurs de projet.

- Apporter des précisions complémentaires pour les projets sur des territoires insuffisamment desservis et / ou proposant une ampleur justifiant des précisions sur :
  - Le contexte de la zone à urbaniser,
  - Ses principes d'urbanisation,
  - La mise en place des accès et le déploiement des futures voies,
  - La prise en considération des espaces boisés et des espaces verts,
  - Les équipements publics attendus.
- Accompanyer les projets déjà lancés (cas des zones d'aménagements concertés (ZAC) ou des lotissements en cours de réalisation).

La constitution des limites de zone dans les documents graphiques a été basée sur :

- les orientations d'aménagement par commune et par quartiers vues en comité technique et en atelier au cours de l'année 2009 pour définir les secteurs U, AU, A et N.
- les risques naturels repris dans le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Clain (PPRN Vallée du Clain) en prenant les limites extérieures (inondations avec hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, falaises, glissement de terrain) pour parfois mettre les limites entre parties constructibles (U) et partie naturelle (N), en particulier aux abords des vallées, dans les thalwegs ou sur les coteaux.
- la surface agricole utile (SAU) qui donne une vision relativement exhaustive des parcelles considérées comme exploitées par le monde agricole et qui peut donc conduire à des changements entre secteurs anciennement naturels et secteurs agricoles (et inversement).
- le patrimoine bâti recensé par l'inventaire du patrimoine sur Grand Poitiers pour établir des choix dans l'apport d'un indice p (Patrimoine) sur certains espaces.

## VI.C.2. Les emplacements réservés (ER)

Les documents graphiques font également apparaître les emplacements réservés. La création de ces derniers est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir :

- Des voies publiques (autoroutes, routes, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement). L'article L.123-1-6 permet au PLU de préciser : le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, créer ou modifier.
- Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques. Sont visés les canaux, les voies ferrées, les aéroports, les réservoirs, les stations d'épuration, les

grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires et sociaux, administratifs, les programmes de réalisation de logements sociaux, etc.

Les emplacements réservés recensés sur le territoire sont principalement destinés à des aménagements de voirie, de carrefours, de cheminements piétons et cyclistes, à des équipements publics et de loisirs, des espaces publics, et des dispositifs pour la gestion de l'eau.

Un certain nombre d'emplacements réservés sont également liés à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement (aménagements de berges, sites PNU) et quelques uns sont liés à la protection et mise en valeur du patrimoine (aménagements d'abbaye) ou à la protection contre le bruit.

Les emplacements réservés sont en correspondance avec les orientations d'aménagement territoriales définies à l'échelle des communes et des quartiers de Poitiers. En fonction d'études d'itinéraire plus ou moins poussées, les carrefours à sécuriser, les franchissements à effectuer ou les liens à créer pour les modes doux sont repris en emplacements réservés.

En application du Projet d'intérêt général de la ligne à grande vitesse sud europe atlantique, 4 340 611 m<sup>2</sup> d'emplacement réservés sont maintenus dans la présente révision sur les emprises de la LGV.

#### *Exemple orientation d'aménagement territoriale*

##### *Fontaine-le Comte*

*Espace vert public  
dans la vallée de la  
Feuillante.*



#### *Emplacement réservé pour la réalisation.*



*Aménagement d'espace naturel en lien avec la Feuillante ouvert au public*



### *Migné-Auxances*

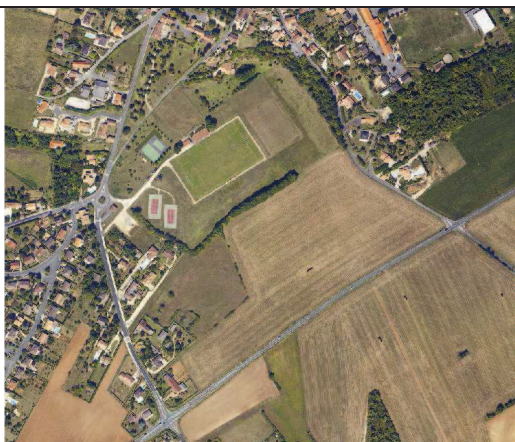
- Création de voie,
- Espace public naturel
- Cheminement piétons et cycles



*Aménagement d'espaces naturels ouverts au public dans la vallée de l'Auxance et amélioration des liaisons entre la rue de Poitiers et le centre-bourg*

### *Montamisé*

- Carrefour à sécuriser
- Cheminement mode doux



*Aménagement d'espaces naturels ouverts au public dans la vallée de l'Auxance et amélioration des liaisons entre la rue de Poitiers et le centre-bourg*

### VI.C.2.1. Emplacements réservés supprimés

La présente révision 5 du PLU a été l'occasion de supprimer des emplacements réservés selon diverses raisons. Elles sont reprises dans le tableau suivant par commune.

Commune	N° ER et localisation	Motif de la suppression
Béruges	N°52 – Extension du cimetière	Les acquisitions pour cette extension ont été réalisées.
Biard	N°2 - Rue Nungesser – zone AU du Vignaud N°3 – Rue Nungesser – zone AU des Bournalières N°8 – Rue Turquand  N°13 – Rue de Vauloubières et de l'Ermitage N°17 – Route de la Tardiverie	Les parcelles concernées ont été intégrées à la zone AUm1 du Vignaud qui permet, par son schéma, de définir les futurs accès. Les parcelles concernées ont été intégrées à la zone AUm1 des Bournalières qui permet, par son schéma, de définir les futurs accès. Les aménagements liés au centre-bourg et les études de qualification des voies conduisent à ne pas donner suite à cette réserve. La configuration bâtie de ce carrefour et les mesures dissuasives pour le trafic parasites sur les voies concernées ont conduit à ne pas revoir ce carrefour. Les aménagements de carrefour ont été réalisés.
Buxerolles	N°2 – Parc de Valvert  N°3 – Bourg La Vallée N°6 – L'Ormeau – l'Orbras N°19 – Rue de la Vincenderie	L'aménagement et la poursuite du Parc se place dans une qualification de ces espaces existants, l'ER pour extension a donc été supprimé. Les éléments de cheminement sont intégrés à la zone AU. L'ER dessiné reprenait la voirie et le domaine public actuels donc sans intérêt. Les éléments de cheminement sont intégrés à la zone AU.
Chasseneuil-du-Poitou	N°6 - Martigny	Les abribus ont été créés.
Croutelle	N°15 – Vignes de Robineau N°13 – RN10 N°50 – CV02 N°54 - De la rue Vincent Pya au Bois du Palais	Les aménagements ont été réalisés. Les aménagements ont été réalisés. Les aménagements ont été réalisés. Aménagement d'un chemin pédestre permettant de relier le Bois du Palais, espace boisé classé, aux espaces publics communaux
Fontaine-le-Comte	N°1 – Rue des Chaumes N°3 – RD87 – VC7 N°58 – VC5  N°65 – VC3 N°71 – Basse Torchaise	Les aménagements liés à cet accès sont intégrés à la zone AU. Les aménagements liés à ce carrefours sont intégrés à la zone AU. Les éléments d'aménagement de la VC ont été intégrés dans le schéma de zone AU Les aménagements liés à cette voie ont été réalisés. Le développement de l'urbanisation étant limité, un ouvrage hydraulique n'est plus nécessaire.

	N°72 – Bourg Ouest  N°74 – A10	Les aménagements ont été réalisés au travers de la mise en œuvre de la ceinture verte Les conditions d'évacuation des eaux pluviales de la RD ont été revues par le CG.
Mignaloux-Beauvoir	N°1 – La Pépinière N°7 – RN147	Le cheminement pour les piétons et cycles a été réalisé. Ce carrefour a été aménagé.
Migné-Auxances	N°1 – Chardonchamp  N°2 – Rues du souvenir et de Chardonchamp N°3 – Le Porteau N°17 – La Vigne Augereau  N°32 – Nanteuil N°33 – Rue de l'Abreuvoir  N°83 – Saint-Nicolas	La mise en place d'une voie en accompagnement de ce chemin rural n'est pas d'actualité. L'aménagement de ce carrefour est anticipé par rapport à la nature exacte des attendus. Les parcelles pour permettre l'extension du cimetière ont été acquises. Les études conduites en matière d'aménagement de carrefour conduisent à ne pas faire perdurer l'aménagement de ce carrefour tel que prévu lors de la mise en place de cet emplacement réservé. Les espaces nécessaires pour l'élargissement de la voirie ont été acquis. Les conditions d'aménagement aux abords de cette voie ont conduit à ne plus avoir besoin de ces espaces. Les espaces pour l'extension de la plate forme de compostage ont été acquis.
Montamisé	N°5 – La Vallée N°6 – La Picardie N°12 – Rue du Prunella N°13 – Route de Dissay N°14 – Rue de Montrouge N°17 – VC n°1 N°24 – Le bourg  N°26 – Route de Sèvres N°28 - Tronc N°30 – RD18 / Rue de l'Abbaye	Le projet d'accès à la vallée par ce site a été abandonné. Ce carrefour a été aménagé. Le carrefour d'accès à la zone AU a été aménagé L'accès à la zone AU a été intégré directement à cette zone. L'accès à la zone AU a été intégré directement à cette zone. L'accès à la zone AU a été intégré directement à cette zone. Les aménagements d'équipements sportifs ont été revus dans les espaces existants, ne nécessitant donc plus d'extension territoriale. Cet accès pressenti a été intégré à la zone AU Cet accès pressenti a été intégré à la zone AU Cet aménagement de carrefour a été réalisé.
Poitiers	N°9 – Couronneries  N°73 – République III N°81 – Pierre Loti	Cette liaison Pénétrante – Couronneries répond à une politique routière passée qui n'a plus vocation à être maintenue au titre du PLU. Les accès à la ZAE République III ont été réalisés. Le cheminement a été réalisé

	N°83 – Rue G. Guynemer N°88 – Montgorges  N°108 - Bugellerie	Les accès à l'ancienne zone AU ont été réalisés Le dispositif de pluvial dédié à cet ER a été intégré aux réflexions conduites sur la ZAC des Montgorges. L'aménagement de carrefour a été réalisé.
Saint-Benoît	N°21 – Les Brandes	Des solutions alternatives ont été mises en œuvre pour la gestion du pluvial ne nécessitant plus cet emplacement réservé.
Vouneuil-sous-Biard	N°30 – RD3 N° 56 – Derrière les Tailles  N° 70 – Les Plans N° 73 – Rue des Roitelets et Rue des Mésanges N° 75 – Haut Braults N° 84 – Rue des Tamaris N° 90 - Rue de la Grand Vallée	Les aménagements de carrefour en lien avec la RD3 et les accès RN10 ont été réalisés. L'élargissement du chemin rural pour accès à la zone à urbaniser initialement prévu a été intégré dans le schéma de la zone AU. Les parcelles ont été acquises par la commune, l'ER a donc été enlevé. Les parcelles ont été acquises par la commune, l'ER a donc été enlevé.  Le cheminement a été réalisé. La parcelle a été acquise par la commune, l'ER a donc été enlevé. La création d'un chemin pour les modes doux en accompagnement de la voie a été réalisée.

### VI.C.2.2. Emplacements réservés créés.

Des emplacements réservés au bénéfice des collectivités territoriales ou de l'Etat ont été créés au cours de la Révision R5 du PLU. Leur motif de création est mentionné dans le tableau suivant et résulte de différents paramètres, en particulier :

- l'application territoriale des orientations d'aménagement définies à l'échelle des communes de Grand Poitiers et des quartiers pour Poitiers ou des orientations d'aménagement thématiques (biodiversité, renouvellement urbain,...), voire le projet d'aménagement et de développement durable sur des thèmes tels que le renforcement des pôles de proximité, le développement des réseaux de transports en commun...
- la perception de besoins fonciers pour réaliser des équipements techniques en lien avec différents documents communautaires ou communaux tels que la carte de zonage assainissement, le schéma directeur cyclable...

Commune	N° ER et localisation	Motif de la création (en rouge, figurent les ER repris des Orientations d'aménagement).
Béruges	N°1 – Chemin de Vouneuil-sous-Biard à Visais N°2 – Chemin des Cours à la Montagne	Aménagement d'un cheminement piéton - cycliste  Aménagement d'un cheminement piéton - cycliste



Commune	N° ER et localisation	Motif de la création (en rouge, figurent les ER repris des Orientations d'aménagement).
	N°3 – Chemin des Coteaux à Bourgversé N°4 – Vauvinard N°5 – Route de la Torchaise – RD3 N°6 – Chemin des Brandes de l'Epine aux Essarts N°70 – RD6	Aménagement d'un cheminement piéton – cycliste  Création d'une réserve incendie Aménagement d'un cheminement piéton - cycliste Aménagement d'un cheminement piéton - cycliste  Aménagement d'un cheminement piéton - cycliste
Biard	N°3 – Rue des Augustins N°4 – Rue des Cèdres et des hauts Gazons	Aménagement de voies, de cheminements et mise en place de stationnement Création d'un cheminement piéton liant la zone AU et la vallée de la Boivre
Buxerolles	N°1 - Rue du Sentier / Chemin rural N°4 - Terrain de sport au Vieux bourg	Création de cheminement pour les modes doux de 5m de large Création de cheminement pour les modes doux de 3m de large
Chasseneuil-du-Poitou	N°2 - Voie communale de Jaunay à Martigny - A l'Ouest de l'A10 N°3 - Long de l'A10 N°6 - Rue des Ecoles N°7 – Place du Centre	Création de voie cycliste – piéton  Création d'un dispositif anti-bruit le long de l'A10 sur les parcelles ZP97 et 293 Extension du groupe scolaire. Liaison piétons / cyclistes Gare – Centre Bourg
Croutelle	N°1 - Chemin de la Matauderie et voie Est de Croutelle N°2 - RD87c  N°3 – Abords du Palais	Aménagement d'un carrefour et création d'une piste cyclable  Création d'une piste cyclable entre le lotissement de la Berlanderie et le centre commercial de Poitiers Sud Création d'une voie d'accès
Fontaine-le-Comte	Pas de nouvelle création.	
Mignaloux-Beauvoir	Pas de nouvelle création.	
Migné-Auxances	N° 2 - Route de Saumur N° 3 - Rue du 8 mai 1945 N° 6 - Chemin rural de Sigon à Migné. N° 8 - Chemin rural de Sigon à Migné N° 10 - Rue du Centre N° 13 - Vallée de l'Auxances Nanteuil	Aménagement d'un accès pour désenclaver la zone AU Création d'une voie et de cheminement pour lier la rue du 8 mai 1945 à une zone AU Réalisation d'un dispositif de retournement Réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluvial et d'un espace de stationnements Aménagement de voirie et de dispositif de retournement Création de cheminements mode doux et franchissement de l'Auxances
Montamisé	N° 5 - Route de Sèvres N° 6 - Montrouge – Centre-bourg	Création d'un cheminement cycliste Aménagement d'équipements sportifs et de terrain de grands jeux paysagés

Commune	N° ER et localisation	Motif de la création (en rouge, figurent les ER repris des Orientations d'aménagement).
	N° 8 - Rue du Cèdre N° 11 - RD3 Sud – Giratoire au chemin de Quioc N° 12 - RD3 Nord – Giratoire au chemin du Quioc N° 13 - Rue de l'Eglise – zone AU N° 16 - Rue du Petit Nieul N° 17 - Rue du Prunier N° 19 - RD3 – Le petit Nieul N° 20 - Croix Blanche	Création d'espace public récréatif et paysagé Création de cheminement piétons / cyclistes  Création de cheminement piétons / cyclistes  Création d'un cheminement piéton et cycliste à une zone AU Cheminement pour piétons et cyclistes Cheminement pour piétons et cyclistes Création de cheminements piétons et cyclistes Création de bâtiments publics et traitement des espaces verts
Poitiers	Pas de nouvelle création.	
Saint-Benoît	N°3 - La Chaume N°4 - Les Bergeottes	Création d'une liaison avec la zone à urbaniser Création d'espace public récréatif et paysagé
Vouneuil-sous-Biard	N°3 – Rue des Bournalières N°4 - Pouzioux N°24 - RD 12-RD 87 N°28 - RD 3 N°31 - RD 87-allée du Clos Bonnet N°53 - Vallée de la Boivre N°54 - La Jarrie N°55 – Chemin du Petit Beauvoir N°57 - Rue Firmin Petit N°58 - RD 87 sud Pouzioux N°59 - Les Bournalières N°60 - Route de Lathus N°61 - Rue du Petit Bois N°63 - Rte de Lathus N°64 - CR de la Vallée N°65 - VC 6 N°66 - Route de la Nougeraie N°67 - Vallée de la Boivre N°68 - Rue de la Gasse	Aménagement de carrefour Aménagement d'espaces de stationnements Aménagement RD 12 Aménagement RD 3 Aménagement virage Valorisation et protection des berges Création d'un espace vert avec chemin d'accès Agrandissement de parking Plantations d'arbres Plantations d'arbres Création voie nouvelle Plantations d'arbres Dispositif de gestion des eaux pluviales Création voie piétons/cyclistes (4 m.) Dispositif de gestion des eaux pluviales Elargissement voirie Création de passage pour réseaux Création centre de loisirs et continuité parc de la Boivre Dispositif de gestion des eaux pluviales

Commune	N° ER et localisation	Motif de la création (en rouge, figurent les ER repris des Orientations d'aménagement).
	N°69 - La Croix Cadet N°102 - Rue des Cèdres N°103 - Allée de la Sorégie N°104 - Vallée de la Boivre N°105 - Rue des Tamaris N°106 - Rue des Tamaris N°107 – Actiparc N°109 – Rues du Petit Bois et des Alouettes N°110 – rue Firmin Petit N°111 – Av Camille Hablizig N°112 – Rue de la Nougeraie / Vielle Rue	Création ceinture verte Aménagement d'un carrefour Aménagement de la voirie Création d'un cheminement piéton Création d'un cheminement piéton et d'un aménagement paysager Dispositif de gestion des eaux pluviales Création d'un équipement public à vocation de loisirs et de jeux Dispositif de gestion des eaux pluviales  Aménagement d'un carrefour Création d'un espace de stationnement et d'espaces verts. Aménagement de trottoirs en lien avec la voie

### VI.C.2.3. Emplacements réservés maintenus.

Des emplacements réservés au bénéfice des collectivités territoriales ou de l'Etat ont été maintenus au cours de la Révision R5 du PLU. Leur objectif est mentionné dans le tableau suivant et résulte de différents paramètres, en particulier :

- l'application territoriale des orientations d'aménagement définies à l'échelle des communes de Grand Poitiers et des quartiers pour Poitiers ou des orientations d'aménagement thématiques (biodiversité, renouvellement urbain,...), voire le projet d'aménagement et de développement durable sur des thèmes tels que le renforcement des pôles de proximité, le développement des réseaux de transports en commun...
- la perception de besoins fonciers pour réaliser des équipements techniques en lien avec différents documents communautaires ou communaux tels que la carte de zonage assainissement, le schéma directeur cyclable...

Commune	N° ER et localisation	Motif de l'emplacement réservé (en rouge, figurent les ER repris des Orientations d'aménagement).
Béruges	N°53 - Ferrières N°55 - Le Bourg N°56 - Le Bourg N°58 - Le Bourg N°61 - Le Bourg	Dispositif collectif d'assainissement Aménagement d'un équipement public de loisirs Aménagement d'un équipement public de loisirs Aménagement des abords de l'Eglise Aménagement d'un espace public

	N°62 - Le Bourg N°63 - Le Bourg N°64 - Chemin des Cours aux Coteaux N°65 - La Locherie	Aménagement d'un espace public Aménagement d'un cheminement piéton cycliste Aménagement d'un cheminement piéton cycliste Aménagement d'un cheminement piéton cycliste
Biard	N°1 - Rue du Bois Rocher Fort N°6 – Grotte de la Norée  N°7 - Rue de la Motte (ex n°14) N°8 - Route de Larnay (ex N°92) N°101 N°106 - Avenue Nungesser / RD910	Dispositif de gestion des eaux pluviales et accès Aménagement des berges la Boivre et création d'un cheminement piétons le long de la Boivre Elargissement pour modes doux de la ruelle Aménagement de voirie Emprise de la ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique Aménagement de carrefour
Buxerolles	N°14 - Rues du Sentier et des Cosses N°15 - Rue Abel Tassin N°16 - La Vallée N°20 - Quartier Sainte Croix N°21 - Les Castors N°22 - Rue Camille Girault N°25 - Rue de la Coulée N°26 - Rue du Pic Vert N°80 - La Charletterie N°81 - Saint Eloi	Elargissement voie communale Aménagement voirie Création voie de desserte de la zone AU Extension parc de la Carrière Création chemin piétons (élargissement de 1m de part et d'autre du passage existant) Création d'une voie de désenclavement de la zone AU Elargissement de voirie pour accéder à la zone AU Création de cheminement pour les modes doux Ouvrage de stockage des Eaux Pluviales Déversoir de trop plein de bassin d'orage
Chasseneuil-du-Poitou	N°1 - RD 18 à l'Ouest entre A10 et Martigny N°4 - Iles du Clain N°5- RD 87 N°13- Rue du Collège N°15- Rue du Collège N°16- Rue du Cimetière N°17- Rue du Cimetière N°18- RD 20 – Rue de Vert N°19- Portes du Futur N°65 - RD910 N°86 - Rue de Beausoleil	Création de voie cycliste – piéton en lien avec la route départementale.  Création d'un équipement de loisirs Création de voie cycliste – piéton Amélioration de carrefour Amélioration de carrefour Elargissement de voirie Equipement public socioculturel Amélioration de carrefour Aménagement de carrefour Aménagement de voirie Aménagement voie ferrée

	N°88 - Les Philambins N°89 - Martigny N°90 - Martigny N°101	Création bassin d'orage Création bassin d'orage Création bassin d'orage Emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et des ses aménagements connexes
Croutelle	N°9 - Voie de désenclavement Est N°11 – RN 10 (ex ER11 et 18) N°17 - RN10 N°52 - La Berlanderie N°53 - Chemin de la Matauderie	Déviation du carrefour Sud de Poitiers – partie Est Mise à 2 fois 3 voies de la RN 10 Modification de l'échangeur A10-RN10 Agrandissement du cimetière et parking <b>Aménagement d'une voie de désenclavement du secteur de « La Matauderie » commune de Poitiers</b>
Fontaine-le-Comte	N° 4 - Route de Poitiers N°11 - RN 10 (ex N°2) N°20 - RD 87 N°21 - RD 87c N°50 - VC 19 – RD 3 N°51 - VC 3 – VC 17 N°53 - VC 15 – VC 1 N°60 - Rue de Haute Fontaine N°61 - VC 2 N°62 - Rue de la Vallée N°63 - La Feuillante  N°64 - Rue V Hugo – RD 87c N°67 - Abbaye N°68 - VC1 N°69 - Abbaye N°70 - RD 87c N°75 - A 10 N°101	Voie d'accès à une zone AU Elargissement de la RN 10 <b>Elargissement RD 87</b> <b>Elargissement RD 87 c</b> Aménagement carrefour Aménagement carrefour Aménagement carrefour Elargissement de voie Elargissement VC 2 <b>Elargissement rue de la vallée</b> <b>Aménagement d'espace public pour la protection et la mise en valeur de la vallée de la Feuillante</b> <b>Aménagement carrefour</b> <b>Aménagement abords Abbaye</b> <b>Elargissement VC1</b> <b>Embellissement et restauration du site abbatial</b> Evacuation des EP de la RD 87c <b>Création d'espaces verts en accompagnement du chemin rural</b> Emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et des ses aménagements connexes
Mignaloux-Beauvoir	N° 4 – Charassé N° 5 - Curé Jacquet	<b>Aménagement de voirie et réalisation d'une piste cyclable</b> <b>Aménagement de voirie</b>

	N° 6 - Rues Ste Croix - Curé Jacquet	Aménagement de carrefour
Migné-Auxances	N° 4 - Rue de l'Abreuvoir N° 5 - Les Coudres  N° 7 - Guille Belette N° 9 - Guille Belette N° 11 - Auxances N° 12 - Vallée de l'Auxances N° 16 – Rue des Cosses N° 19 - Limbre N° 23 - Rue de la Tourmaline N° 24 - Rue de Nanteuil N° 26 - Martouret N° 29 - Porteau N° 30 - Péninguette N° 31 - Chardonchamp ER 34 - Rue Louis Plaud N° 35 - Rivardière N° 36 - Daumade N° 38 - Rue des Cosses N° 39 - Pont de Verneuil N° 43 - RD 87 N° 48 - Route de Richelieu N° 65 – RD910 N° 80 - Bourg Nord N° 85 - Rivardière N° 87 - Rue des Chilloux N° 92 - Route de Larnay N° 94 - ZAE du Porteau N°101	Création d'une voie et de cheminement pour lier la rue du 8 mai 1945 à une zone AU Cheminement piétons, sécurisation de la circulation piétonne au carrefour et stationnements Création de voie Création de voie Création de voie piétonne - Deux roues (4m.) Création de parking – Création d'espace public Création parc public et aménagement de cheminement piétons Aménagement de carrefour Création d'équipement sportif Création cheminement piétons Création parking et dispositif de gestion des eaux pluviales Création de voie piétons-2 roues (4m.) Création de chemin Aménagement de carrefour Création de voie et carrefour Aménagement virage Elargissement rue de la Longerolle Aménagement voirie : retournement des véhicules de sécurité et de propreté Aménagement de sécurité et square Aménagement berges de l'Auxance Aménagement et création de voirie Création de voie Aménagement voirie Dispositif de gestion des eaux pluviales lié à la zone AU située en amont Dispositif de gestion des eaux pluviales Aménagement voirie Dispositif de gestion des eaux pluviales Emprise de la ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique
Montamisé	N°1 – Rue du Prunier N°2 - All. de Tronc -RD3 N°3 - Allée de Bel-Air	Aménagement de voirie en lien avec un carrefour dangereux Aménagement de carrefour Aménagement de carrefour

	<p>N°4 - Les Thévenettes (ex ER 19)  N°7 - Rues de l'Ancien Porche et du Querroir  N°9 - Rue du Petit Nieul - RD3  N°10 - RD 18 - Rue de la Vallée des Doves  N°14 - Rue des Mauprès (ex ER 20)  N°15 - Rue de la Vallée (ex ER 22)  N°18 - Rue de la Vallée de Lion (ex ER23)  N°21 - RD18 – Rue de Morthemer  N°22 – Rue du Prunella (ex ER25)  N°41 - RD 3</p>	<p>Création cheminement piétons/cyclistes  Aménagement de carrefour</p> <p>Aménagement de carrefour  Aménagement de carrefour</p> <p>Création de cheminement piétons/cyclistes  Création cheminement piétons/cyclistes paysagé  Création cheminement piétons/cyclistes paysagé</p> <p>Aménagement de carrefour  Création d'un cheminement piétons et cyclistes paysagé  Aménagement voirie et carrefours</p>
Poitiers	<p>N°1 - Rte Chardonchamp  N°2 - Rue Bois d'Amour  N°3 - RN 147  N°4 - Moulin Apparent  N°12 - Breuil Mingot  N°13 - Cueille Mirebalaise  N°15 - Pointe à Miteau  N°18 - Clain – Rue des quatre roues  N°19 - Rue des Grandes Dunes  N°26 - Avenue Libération  N°27 - Faubourg Pont Neuf  N°28 - Rue des Joncs  N°32 - Boulevard Bajon  N°33 - St Eloi  N°38 - Rocade Est  N°40 - Limite sud Poitiers  N°50 - Petit chemin Bas des Sables  N°53 - Bd Grand Cerf  N°54 - Bd Grand Cerf  N°59 - Quartier Gare</p>	<p>Amélioration de voirie tous modes  Création de voie  Aménagement Avenue du Plateau des Glières  Création espace détente  Création équipement sportif  Aménagement espace public  Création et poursuite chemin piétons -cyclistes  Aménagement des berges Clain  Création liaison piétonne  Aménagement liaison piétonne  Création liaison piétonne  Création liaison piétonne  Création accès public  Elargissement voirie  Aménagement carrefour  Liaison D4-Echangeur sud A10  Création liaison piétonne  Création cheminement piéton  Création de voie  Création liaison piétonne</p>

	N°68 - Rue Santos Dumont N°72 - Rue des Joncs N°75 - Pierre Loti N°78 - Châlons N°80 - La Folie N°82 - Chemin de Pimpaneau N°90 - Rue de la Bugellerie N°92 - Route de Larnay N°93 - Chemin de Vaugrand N°100 - RD 910 - Entrée Sud N°102 - RD 910 - Route de Nantes N°103 - RD 910 - La Bugellerie N°105 - RD 910 - Carrefour nord N°106 - Rues Nungesser et Guynemer N°107 - Demi Lune N°101	Création d'une aire d'animation de quartier Aménagement de l'entrée de quartier Création cheminement piétons vers Bellejouanne Aménagement équipement sportif Voie nouvelle Elargissement de voie Extension de locaux et activités Aménagement voirie Elargissement voirie (+ 5m) Aménagement RD 910 et carrefour Aménagement et carrefour Protection anti-bruit Aménagement du carrefour et mise en place de contre allées Aménagement d'un giratoire Aménagement d'un giratoire Emprise de la ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique
Saint-Benoît	N°1 - Vallée du Clain N°2 - Le Bourg N°7 - Le Haut de Fontarnaud N°8 - Rue des Groges N°15 - Lotissement de Cherpe N°16 - Les Longeois N°17 - Ch. de la Cibellerie N°18 - Les Longeois N°19 - Secteur des Groges N°40 - Limite com. Ligugé N°82 - Champs de Fontarnaud	Création équipement sportif, de loisirs Aménagement du parc Création d'espace vert Création liaison viaire Création de voie Création de voie Création de chemin Création de voie Création de voie Création de voie Dispositif de stockage des eaux pluviales
Vouneuil-sous-Biard	N°1 - RD87 N°2 - Vallée de la Boivre N°79 - Petit Colombier N°81 - Pouzioux N°83 - La Cadoue N°87 - Vallée de l'Auxance	Aménagement de la RD87 entre l'A10 et la RD3 Aménagement d'une jonction piétonnière Création de chemin piéton Création de chemin piéton Dispositif de gestion des eaux pluviales Création de chemin



	N°88 – A10 N°89 – A10 N°92 - Route de Larnay N°93 - Précharreaux N°100 - Rue des Tamaris N°101	Protection antibruit et chemin Protection antibruit <b>Elargissement voirie</b> Dispositif de gestion des eaux pluviales Dispositif de gestion des eaux pluviales Emprise de la ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique
--	---	---

### VI.C.3. Les espaces boisés (EBC) – mise en compatibilité MEC1-R5

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les exceptions sont :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administré conformément aux dispositions du titre I du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier .

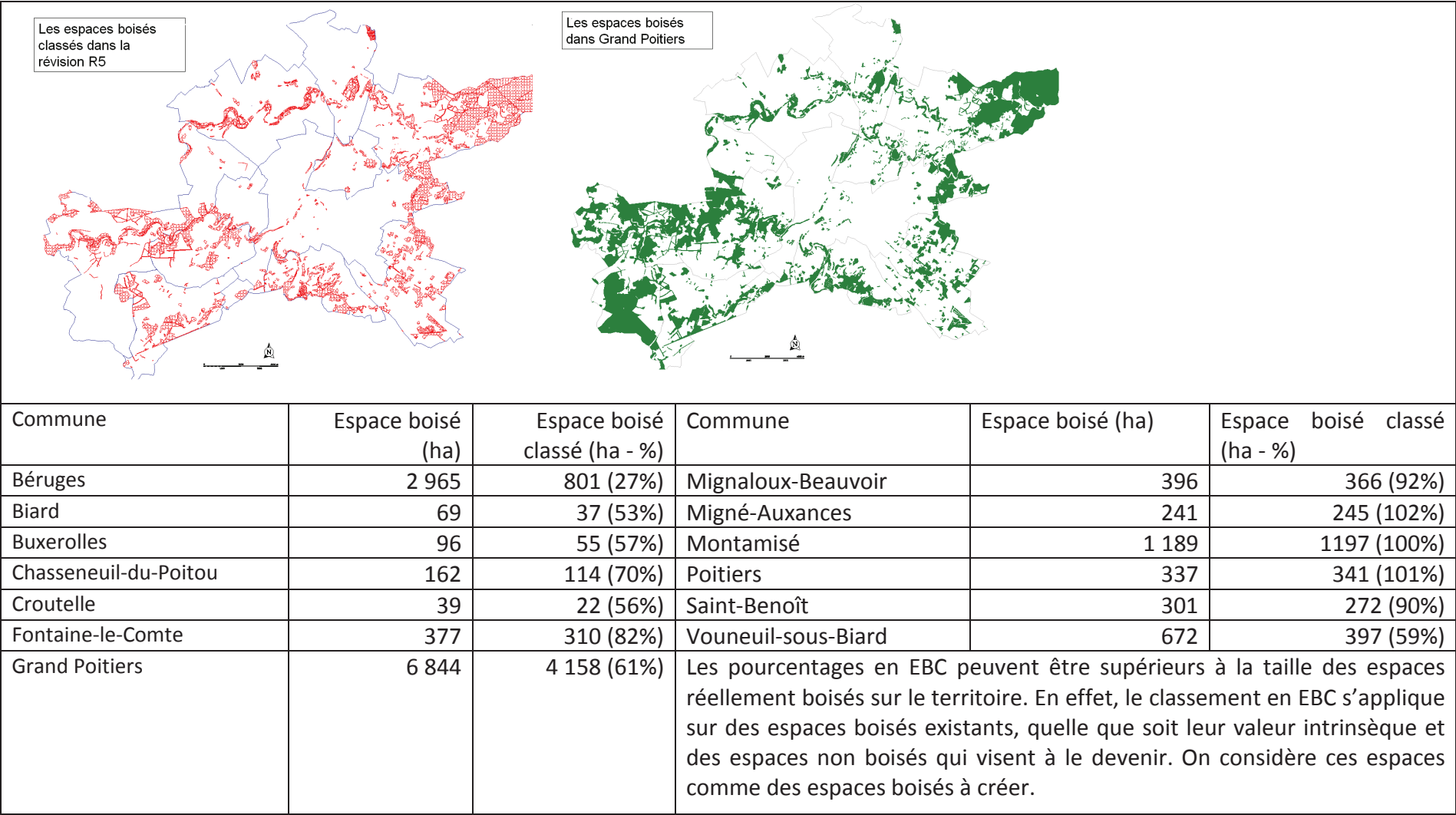
Le classement EBC au PLU empêche la création de tout équipement nécessitant un défrichement : voie et chemin empierré ou stabilisé avec fondation, conduite souterraine (gaz, fibre optique,...), point d'eau, etc, il peut compromettre sa gestion suite à l'impossibilité de créer certains équipements indispensables à la mise en valeur et la protection du bois (par exemple zone de dépôt pour le bois, voirie, espaces de

stationnements etc.....). Des emplacements réservés à ces équipements et en particulier des emprises non boisées (pour des dessertes ou des plans d'eau) doivent alors être identifiés lors de l'établissement du contour des espaces boisés classés au PLU.



Les principales règles de saisie des EBC dans le cadre de la révision du PLU furent les suivantes :

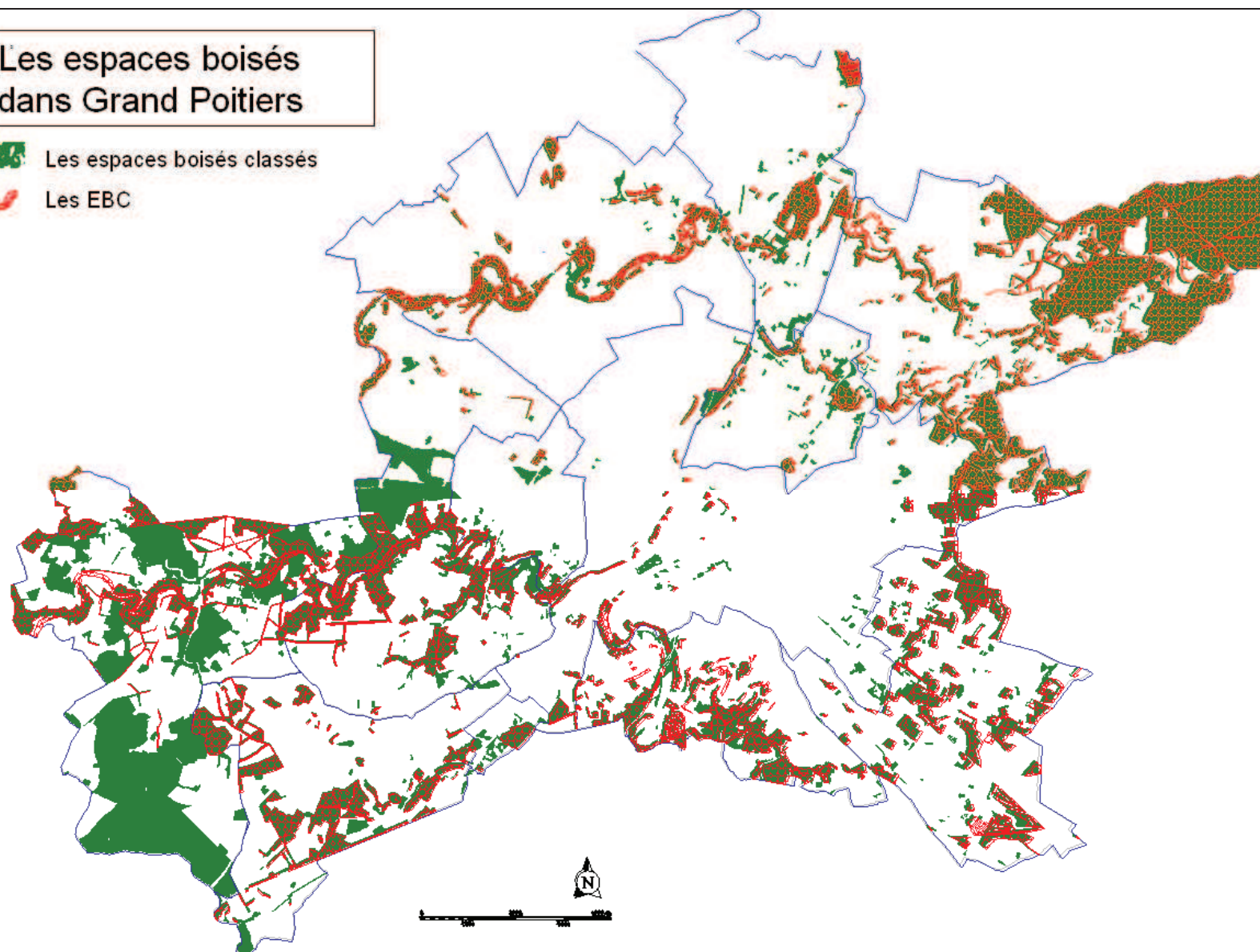
- Une utilisation cohérente des protections entre le classement en espace boisé classé et l'utilisation de l'article L123-1-5 7°. L'article 123.1.5 7° du code de l'urbanisme permet au sein d'un PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage. Il permet également de délimiter les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Les orientations d'aménagement paysage et biodiversité et les documents graphiques du PLU font apparaître ces éléments à mettre en valeur pour des motifs culturels, patrimoniaux ou de paysage.
- Pour les espaces boisés en linéaire (haies, ripisylve...), il est difficile de mettre une nature de classement spécifique en N pour des soucis de lisibilité (sauf quand un vaste ensemble est déjà en N). Toutefois, les orientations d'aménagement biodiversité du PLU donne des éléments de gestion et d'aménagement sur ces espaces. Elles imposent une notion de compatibilité avec les projets à venir. Ces éléments font également l'objet d'un repérage graphique au titre de l'article L123.1.5° du code de l'Urbanisme. Cette remarque s'applique également sur les longs linéaires de haies en bordure de champs exploités qui, généralement, coupent les entrées des parcelles pour les agriculteurs et ne permettent pas l'agrandissement du chemin ;
- En milieu urbain, les EBC trop fragmentés ont été évités pour s'appuyer préférentiellement sur l'article L.123.1.5 7° et la trame verte et bleue. Dans le cas d'entités reconnues, inventoriée ou d'une taille conséquente, les espaces ont été proposés avec un classement ;
- Pour des arbres isolés en plein champ, dans un parc (sans rapport avec des chemins ou des entrées de parcelles) ou pour des arbres remarquables (inventaire réalisé sur Grand Poitiers par Vienne Nature), leur statut est repris dans la trame verte et bleue et peut parfois présenter un statut d'EBC.
- Dans le cas des parcelles boisées proposant un intérêt qualitatif en matière de boisement et bâties partiellement, les abords des corps bâtis ont été détournés sur une largeur de 5 mètres. Cette prise en compte peut permettre les extensions mesurées accolées au corps bâti et éviter ainsi de miter les espaces boisés. Ces éléments proposent généralement des annexes (terrasse, abri, accès au jardin ou au garage...) qui peuvent se situer généralement sous le feuillage.
- Dans le cas des parcelles boisées, chaque parcelle a été étudiée pour définir la présence de boisement à partir des photos aériennes prises en 2008, de sa localisation au regard de la trame biodiversité et paysage, de son importance constatée au travers du paysage qui l'environne. Cette première analyse réalisée, confrontée aux attentes et connaissances de la commune, a été croisée avec les mesures de protections et d'inventaire naturaliste (ZNIEFF, ZPS...) du territoire. Enfin, l'ensemble a été analysé au regard des classements en EBC antérieur.

Il ressort des choix de classement en EBC, repris dans le document graphique, que les volontés exprimées dans le PADD, dans les orientations d'aménagement paysage et biodiversité et plus généralement la prise en compte effective et réelle des espaces boisés est de mise dans la présente révision. A noter que le nombre de parcelles classées en EBC est en croissance dans toutes les communes de Grand Poitiers.



## Les espaces boisés dans Grand Poitiers

-  Les espaces boisés classés
-  Les EBC



La transcription en espaces boisés classées par commune est la suivante :

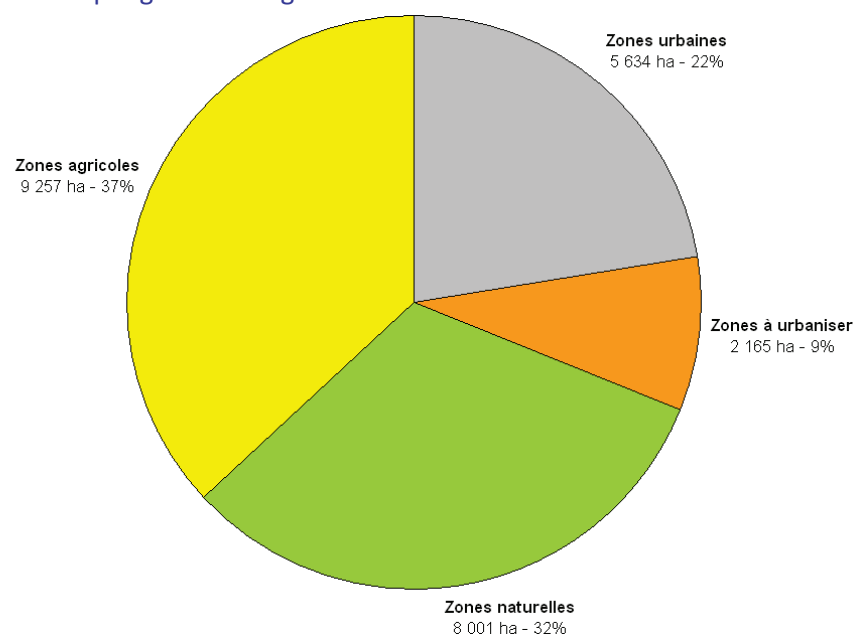
Commune	Superficie (ha)	Observations	Commune	Superficie (ha)	Observations
Béruges	801	Les EBC s'appuient principalement sur la vallée de la Boivre. L'ensemble des boisements de la commune sont repris dans la trame paysage et biodiversité. Les EBC ont été doublés en superficie lors de cette révision.	Mignaloux-Beauvoir	366	Tous les boisements de la commune existant en 2008 font l'objet d'un classement en EBC en dehors des sites du Deffend et de l'Agropole avec un classement partiel pour ne pas limiter les fonctions de recherches propres à ces sites. Le bilan sur Mignaloux entre les deux révisions est un gain de 36 ha d'EBC.
Biard	37	Les boisements en EBC s'articulent autour de la vallée de la Boivre complétés des bosquets au nord de la commune. Les parties boisées non classées s'appuient sur le développement de site parc naturel urbain ou les emprises de l'armée. Les EBC se sont accrus de 7 ha lors de cette révision.	Migné-Auxances	245	Les espaces boisés sur la commune de Migné-Auxances sont quasiment intégralement repris en EBC en dehors des espaces PNU ou des aménagements en faveur de la biodiversité et de l'ouverture au public sont à réaliser (vallée de l'Auxances) et les espaces couverts par l'ER lié à la LGV.
Buxerolles	55	Les EBC et les boisements proposent une correspondance importante en particulier dans la vallée du Clain et sur les parties aval des vallées sèches. Les EBC se sont accrus de 7 ha lors de cette révision.	Montamisé	1 197	Les espaces boisés de la commune sont classés en EBC ainsi que les réseaux de haies aux abords de la zone de protection spéciale de la Forêt de Moulière. Les EBC se sont accrus de près de 90 ha lors de cette révision.
Chasseneuil-du-Poitou	114	Les boisements et le classement en EBC sont en correspondance dans la vallée du Clain aval, aux abords de la confluence avec l'Auxances, sur le marais et enfin sur les coteaux aux abords du hameau de Fontaine. Les EBC se sont accrus de 48 ha lors de cette révision.	Poitiers	341	Les espaces boisés de la commune (Est du Breuil- Mingot, bois isolés, vallée du Clain font l'objet de classement en EBC. Les espaces protégés au titre des sites ne sont repris en EBC, possédant par ailleurs des protections fortes (Blossac). La prise en considération dans une approche ville nature vient soutenir les boisements

Commune	Superficie (ha)	Observations	Commune	Superficie (ha)	Observations
					présents sur la rive Est du Clain entre Pont Neuf et Promenade des Cours. Les EBC se sont accrus de 65 ha lors de cette révision.
Croutelle	22	Les boisements d'ampleur font l'objet d'un classement. Les parties boisées où sont présentes de nombreuses habitation ne sont pas en EBC, mais couverts par la trame paysage et biodiversité. Les EBC sont stables en superficie pour cette révision.	Saint-Benoît	272	La très grande majorité des boisements présents principalement aux abords des vallées du Clain et du Miosson font l'objet d'un classement en EBC. Une légère diminution (10 ha) est imputable principalement au détournement des EBC autour des maisons et les ajustements en lien avec les remaniements cadastraux.
Fontaine-le-Comte	310	Les boisements de la commune sont repris majoritairement en EBC en dehors de ceux liés à l'ER de la LGV. Les EBC se sont accrus de 120 ha lors de cette révision	Vouneuil-sous-Biard	397	Le classement des boisements de la commune s'appuie essentiellement sur la vallée de la Boivre. Les espaces boisés non classés reprennent le champ de tir et le domaine du CREPS de la Boivre. Cette révision a permis une croissance de 38 ha d'EBC.
Grand Poitiers	4 179	En complément des choix détaillés précédemment évoqués, la part des espaces boisés classés dans Grand Poitiers s'est accrue de près de 1 004 ha entre les deux révisions.			

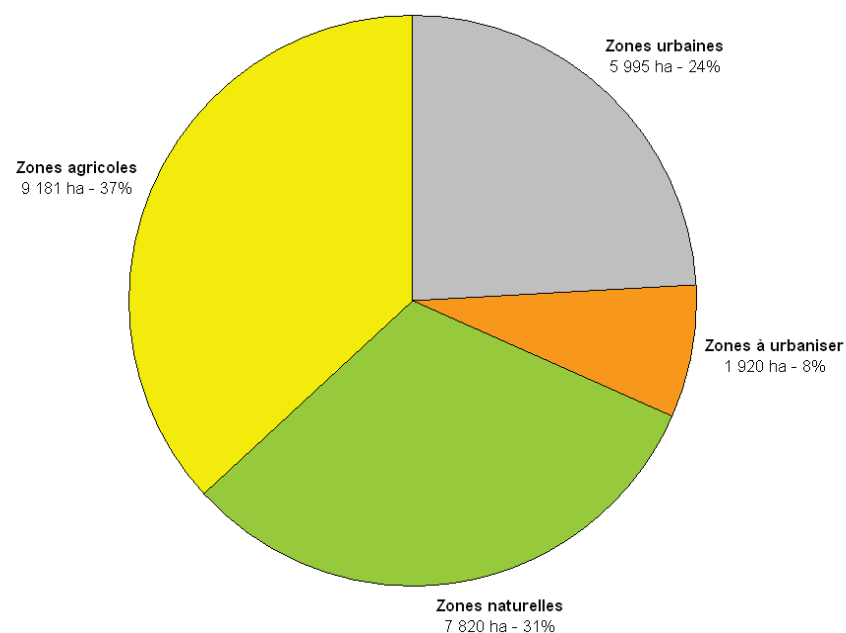
## VI.C.4. L'évolution des surfaces par zone (Mise en compatibilité MEC1-R5 – Modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5 – Mise à jour MAJ2-R5)

Les tableaux suivants présentent les superficies des nouvelles zones du PLU et celles des anciennes. Leur comparaison n'a pas de véritable intérêt étant donné d'une part que le PLU révisé intègre les communes de Béruges et Croutelle et d'autre part que les modalités réglementaires proposées par les deux documents évoluent différemment selon les zones concernées.

Répartition par grande catégorie des surfaces en ha – PLU R4 et POS

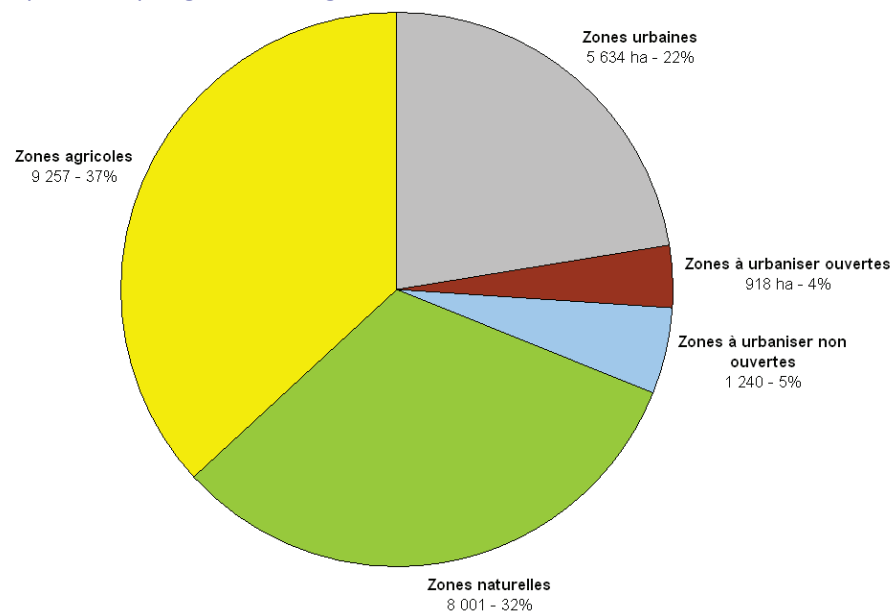


Répartition par grande catégorie des surfaces en ha – Révision 5

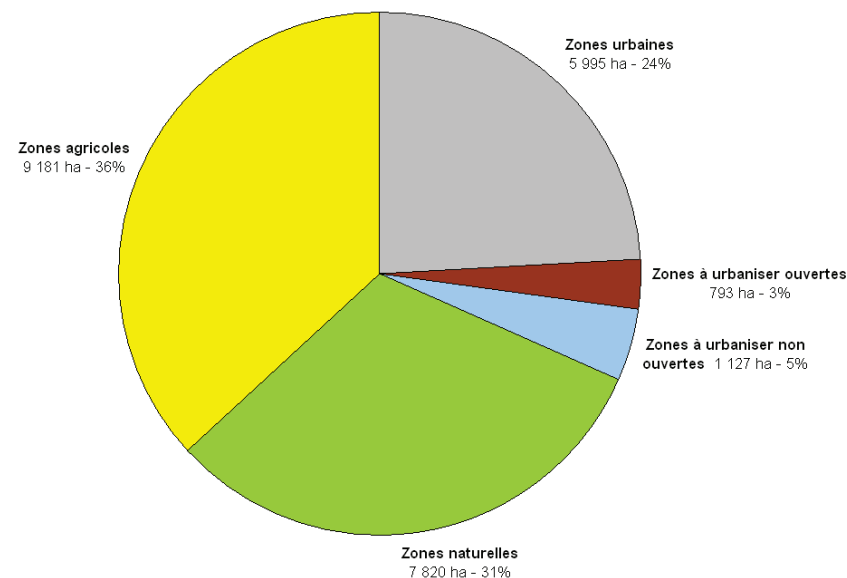


L'occupation du sol dans Grand Poitiers montre la forte présence des espaces agricoles et naturels qui cumulent 68 % des zones. La part urbaine, cumulant les espaces bâtis à vocation d'habitat et économiques, mais également les secteurs d'infrastructures (Autoroute) ou artificialisés (Carrières) approchent les 24 %. Enfin, les secteurs à urbaniser atteignent 8 % du territoire (espaces ouverts ou non au cours de la présente révision).

Répartition par grande catégorie des surfaces en ha – PLU R4 et POS



Répartition par grande catégorie des surfaces en ha – Révision 5



La répartition en pourcentage des superficies, entre le PLU et les POS précédent et la révision 5 du PLU, démontre une relative stabilité.

Les pourcentages affectés aux grandes catégories que sont le milieu urbain (U), les zones à urbaniser (AU), les espaces agricoles (A) et les espaces naturels (N) sont relativement stables.

Les espaces urbains se sont accrus essentiellement :

- par la transformation des zones à urbaniser construites en zone urbaine d'une part,
- par la prise en considération du patrimoine bâti dans les écarts (U3p au lieu de N2).

La répartition entre les zones naturelles et agricoles a été affinée au regard de la surface agricole utile, grâce aux photos aériennes de 2008 et aux travaux conduits par l'observatoire de l'agriculture périurbaine (Chambre d'Agriculture et Grand Poitiers). Un relatif équilibre a été retrouvé dans ces espaces. Ils composent encore la grande majorité des espaces présents dans Grand Poitiers avec 67 % de la répartition des



surfaces. A titre de comparaison, la Surface Agricole Utile dans Grand Poitiers est de l'ordre de 9 000 hectares, les superficies classées A au PLU sont de 9 181 hectares.

Les zones à urbaniser ne se situent pas toutes en espaces périphériques sur des espaces naturels ou agricoles. Leur présence n'est donc pas strictement un indicateur d'extension urbaine. Parmi ces secteurs à urbaniser, moins de 50 % font l'objet d'une ouverture à la construction possible dans le présent PLU (AUm1 et AUe1). Lors de cette révision, la superficie globale à l'échelle de Grand Poitiers a diminué de l'ordre de 238 hectares. Leur évolution présente de nombreuses situations contrastées :

- une part des zones à urbaniser construites a évolué en secteur urbain car elles font l'objet de constructions en voie d'achèvement,
- de nouvelles zones ont été créées en lien avec des pôles de proximité ou pour le développement économique, afin d'éviter des nuisances aux abords de l'habitat,
- une part des zones à urbaniser a été restituée en espace agricole dès lors qu'elle ne répondait pas à la logique de proximité définie dans le PADD.

Les zones à urbaniser ne sont uniquement de l'extension urbaine programmée sur les années à venir. En effet, une part non négligeable est d'ores et déjà occupée par des constructions ou fait l'objet d'autorisation de construire délivrées au cours des années précédentes et la viabilisation de ces parcelles est en cours. Au travers des classements en AUm1 et AUe1 proposés, la répartition est la suivante :

Zones à urbaniser Mixtes à dominante d'habitat (AUm1)	Zones à urbaniser Economiques (AUe1 et Mixtes à dominante économique (AUm1)
Total Grand Poitiers : 545 hectares	Total Grand Poitiers : 265 ha
Espaces construits, en cours de viabilisation... : 229 ha	Espaces construits, en cours de viabilisation... : 72 ha
Solde des espaces à construire : 315 ha	Solde des espaces à construire : 190 ha dont 150 ha cessibles.
Besoins exprimés dans la PLH : 100 ha pour 6 ans en zone AU avec une indispensable gestion de la rétention foncière conduisant à une trame de 3 à 4 fois supérieure aux besoins.	Besoins exprimés de l'ordre de 15 ha/an : 90 ha avec une indispensable gestion de la rétention foncière conduisant à une trame de 3 à 4 fois supérieure aux besoins. Celle proposée dans le PLU n'est que de 1,5 les besoins exprimés pour tenir compte de la conquête de friches économiques, le renouvellement économique du tissu existant et une plus grande intensité permettant de limiter la consommation constatée au cours de la période précédente.

Les espaces boisés classés ont augmenté de l'ordre de 983 hectares dans Grand Poitiers par rapport à la précédente révision.

## VI.C.4.1. Ensemble de Grand Poitiers (MEC1-R5 – M1-R5 – MAJ2-R5 – M2-R5 – M3-R5)

Tableau : superficies par zone – révision R5 du PLU de Grand Poitiers.

PLU de Grand Poitiers issu de la révision R4 et des POS* de Béruges et Croutelle				PLU de Grand Poitiers issu de la révision R5, de la mise en compatibilité MEC1-R5, des modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5, de la mise à jour MAJ2-R5.			
Zone	En ha	Zone	En ha	Zone	En ha	Zone	En ha
U1.0	106	AU1.1	775	U1r	150	AUm1	545
U1.1	282	AU1.2	870	U1p	191	AUm2	845
U2.1	2 413	AU2.1	141	U1pi	1	AUe1	350
U2.2	1 467	AU2.2	308	U2r et U2n	2 371	AUe2	174
U3	976	<b>Total zones AU PLU</b>	<b>2 094</b>	U2p	247	<b>Total zones AU</b>	<b>1 914</b>
U3y	180	NAA*	29	U2v	1		
<b>Total zones U PLU</b>	<b>5 424</b>	NAd*	15	U2s	3		
UB*	7	NAH*	5	U2H	37		
UD*	80	2NA*	8	U3 et U3n	1 145		
1UH	8	HNAA*	7	U3p et U3pn	144	A1	5 602
2UH	3	HNAS*	6	U3v et U3vn	70	A2	3 583
<b>Total zones U POS</b>	<b>98</b>	<b>Total zones NA POS</b>	<b>69</b>	U3pb	7	<b>Total zones A</b>	<b>9 185</b>
NBa*	52	N1	4 746	UN	317		
NBb*	23	N2	1 202	UC et UCn	142		
<b>Total zones NB POS</b>	<b>75</b>	<b>Total zones N PLU</b>	<b>5 948</b>	UE et UEn	422	N1	6 270
A1	2 704	ND*	1 995	UEnc	333	N2	1 264
A2	5 282	NDe*	3	UEpl	39	N2f	<1 ha
<b>Total zones A PLU</b>	<b>7 986</b>	ND1*	7	UT	33	N2m	279
NC*	1 022	<b>Total ND POS</b>	<b>2 005</b>	UY	170	<b>Total zones N</b>	<b>7 813</b>
NCd*	123			<b>Total zones U</b>	<b>5 825</b>		
Total zone NC POS	1 145	EBC* PLU et POS	3 175			EBC	4 178
		PSMV	65			PSMV	184

## VI.C.4.2. Commune de Béruges

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé sur la commune de Béruges

POS de Béruges				Commune de Béruges – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
UB	3	2NA	8	U1r		AUm1	20
UD	54	NAd	15	U1p	4	AUm2	6
UY	12	NAH	5	U1pi		AUe1	
Total zones U	69	Total zones NA	28	U2r	57	AUe2	
NBa	50			U2p		Total zones AU	26
NBb	23	NC	1 022	U2v			
Total zone NB	73	NCd	123	U2n	8		
		Total zones NC	1 145	U2H			
PSMV	0			U3 et U3n	67		
EBC	130			U3p	4	A1	746
Haies classées				U3v		A2	538
		ND	1 939	U3pb		Total zones A	1 284
		ND1	7	UN			
		Total zones ND	1 946	UC			
<p>Une relative stabilité est constatée dans les évolutions de zone en surface dans la commune.</p> <p>Les espaces urbains regroupent principalement les zones NB et l’espace urbain antérieur. Les modifications entre espaces naturels et agricoles résultent de correction pour être plus proche de la réalité effective de l’utilisation de l’espace.</p> <p>Les espaces boisés classés ont fortement augmenté avec le classement de nombreux espaces forestiers.</p>				UE	< 1	N1	1 773
				UEnc		N2	29
				UEpl		N2f	
				UT		N2m	
				UY	12	Total zones N	1 802
				Total zones U	151		
						EBC	801
						PSMV	0

### VI.C.4.3. Commune de Biard

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Biard				Commune de Biard – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0	0	AU1.1	29	U1r	4	AUm1	35
U1.1	9	AU1.2	30	U1p		AUm2	30
U2.1	49	AU2.1	14	U1pi		AUe1	4
U2.2	22	AU2.2	10	U2r	54	AUe2	9
U3	49	<b>Total zones AU</b>	<b>83</b>	U2p	4	<b>Total zones AU</b>	<b>77</b>
U3y	19	A1	48	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>148</b>	A2	128	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>176</b>	U2s			
PSMV	0	N1	204	U3 et U3n	16		
EBC	30	N2	134	U3p et U3pn	8		
		<b>Total zones N</b>	<b>338</b>	U3v		A1	61
<b>Commentaire :</b> Les superficies urbaines augmentent légèrement sur Biard en lien avec la réduction des zones AU sur leurs franges pour tenir compte des jardins et des espaces construits entre les procédures de révision, mais également du fait du remaniement cadastral qui a modifié les limites. La part naturelle est stable avec une croissance des protections au travers du N1 par rapport au N2. Le classement urbain s'est souvent accompagné de la mise en place d'espace boisé classé sur les parcelles boisées.				U3pb		A2	111
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>172</b>
				UC			
				UE et UEn	54		
				UEnc		N1	235
				UEpl		N2	41
				UT		N2f	
				UY	18	N2m	65
				<b>Total zones U</b>	<b>157</b>	<b>Total zones N</b>	<b>340</b>
						EBC	37
						PSMV	0

## VI.C.4.4. Commune de Buxerolles

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Buxerolles				Commune de Buxerolles – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0	0	AU1.1	93	U1r	26	AUm1	22
U1.1	19	AU1.2	21	U1p	5	AUm2	42
U2.1	277	AU2.1	0	U1pi		AUe1	
U2.2	48	AU2.2	0	U2r et U2n	273	AUe2	
U3	11	<b>Total zones AU</b>	<b>114</b>	U2p	20	<b>Total zones AU</b>	<b>64</b>
U3y	0	A1	96	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>355</b>	A2	1	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>97</b>	U2s			
PSMV	0	N1	323	U3 et U3n	40		
EBC	48	N2	22	U3p et U3pn	13		
		<b>Total zones N</b>	<b>345</b>	U3v		A1	260
<b>Commentaire :</b> Les superficies urbaines sur Buxerolles se sont accrues en lien avec la prise en compte de zones à urbaniser construites et transformées en zones urbaines. Le second élément repose sur la prise en compte du patrimoine et l'évolution de bâti ancien d'un classement N2 à U3p ou U2p. Cette dernière modification, à laquelle s'ajoute la meilleure correspondance entre zones agricoles (en croissance) et zones naturelles (en diminution) constituent la majeure partie des évolutions des espaces naturels. A noter également que les zones AU ouvertes à l'urbanisation (AUm1) sont moins étendues afin de mieux se concentrer sur le tissu urbain existant en renouvellement ou ont été refermées (AUm2). Les espaces boisés augmentent légèrement lors de cette révision.				U3pb		A2	5
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>265</b>
				UC			
				UE et UEn	8		
				UEnc		N1	155
				UEpl		N2	41
				UT		N2f	
				UY		N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>384</b>	<b>Total zones N</b>	<b>196</b>
						EBC	55
						PSMV	0

## VI.C.4.5. Commune de Chasseneuil-du-Poitou

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Chasseneuil-du-Poitou				Commune de Chasseneuil-du-Poitou – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0	0	AU1.1	41	U1r	6	AUm1	37
U1.1	9	AU1.2	262	U1p	8	AUm2	270
U2.1	137	AU2.1	18	U1pi		AUe1	18
U2.2	120	AU2.2	0	U2r et U2n	217	AUe2	
U3	259	<b>Total zones AU</b>	<b>321</b>	U2p	5	<b>Total zones AU</b>	<b>325</b>
U3y	26	A1	57	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>551</b>	A2	415	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>472</b>	U2s			
PSMV	0	N1	150	U3 et U3n	79		
EBC	66	N2	267	U3p et U3pn	11		
		<b>Total zones N</b>	<b>416</b>	U3v		A1	397
<b>Commentaire :</b> <b>Même constat entre secteurs agricoles et naturels sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou où l'utilisation réelle de l'espace conduit à modifier la répartition entre ces espaces.</b> <b>Les zones à urbaniser connaissent une certaine stabilité en surfaces couvertes avec une grande majorité des espaces non ouverts dans la présente révision (AUm2) car considérés comme non prioritaires et non dotés de projet concret.</b> <b>A noter également la très forte croissance des espaces boisés classés qui doublent quasiment afin de préserver les logiques de corridors et de paysages à l'échelle de la commune.</b>				U3pb		A2	182
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>578</b>
				UC	53		
				UE et UEn	17		
				UEnc	121	N1	91
				UEpl	32	N2	179
				UT	17	N2f	
				UY	24	N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>588</b>	<b>Total zones N</b>	<b>270</b>
						EBC	114
						PSMV	0

## VI.C.4.6. Commune de Croutelle

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé sur la commune de Béruges

POS de Croutelle				Commune de Croutelle – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
UB	4	HNAA	7	U1r		AUm1	30
UD	17	HNAS	6	U1p		AUm2	
UD*	10	NAA	29	U1pi		AUe1	7
1UH	8	<b>Total zones NA</b>	<b>42</b>	U2r		AUe2	22
2UH	3			U2p	3	<b>Total zones AU</b>	<b>59</b>
<b>Total zones U</b>	<b>43</b>	<b>Total zones NC</b>	<b>0</b>	U2v			
NB	2			U2H			
<b>Total NB</b>	<b>2</b>	ND	58	U2s			
PSMV	0	NDe	3	U3	27		
EBC	21	<b>Total zones ND</b>	<b>61</b>	U3p	1		
<b>Commentaires :</b> La part des zones urbaines diminue lors de cette révision pour être renvoyée sur les espaces à urbaniser ou en espace naturel. Ce constat vient du faible niveau d'équipement de certains territoires. Un projet d'ensemble est à adopter sur ces espaces à urbaniser. Cette vision globale permettra d'optimiser à la fois les conditions d'accueil de nouvelles constructions, mais également de prendre en compte le milieu naturel pour en améliorer ses qualités (corridor, diversité paysagère...). La perte des parcelles en naturel résulte essentiellement des abords des espaces autoroutiers où une mise en œuvre cohérente des paysages est prévue au travers des schémas de zone AUe1 et AUm1.				U3v		A1	
				U3pb		A2	
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>0</b>
				UC et UCn	3		
				UE			
				UEnc		N1	44
				UEpl		N2	8
				UT		N2f	
				UY	3	N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>37</b>	<b>Total zones N</b>	<b>51</b>
						EBC	22
						PSMV	0

## VI.C.4.7. Commune de Fontaine-le-Comte

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Fontaine-le-Comte				Commune de Fontaine-le-Comte - – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	56	U1r	17	AUm1	46
U1.1	7	AU1.2	85	U1p		AUm2	85
U2.1	57	AU2.1		U1pi		AUe1	
U2.2	143	AU2.2		U2r	62	AUe2	
U3	37	<b>Total zones AU</b>	<b>141</b>	U2p		<b>Total zones AU</b>	<b>131</b>
U3y	29	A1	140	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>273</b>	A2	796	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>936</b>	U2s			
PSMV	0	N1	387	U3 et U3n	138		
EBC	308	N2	21	U3p et U3pn	4		
		<b>Total zones N</b>	<b>408</b>	U3v	1	A1	529
<b>Commentaire :</b> Les espaces agricoles et naturels occupent toujours les mêmes superficies avec quelques modifications dans leur répartition. La croissance des zones urbaines résulte de constructions réalisées en zone AU et donc d'une modification de leur zonage en conséquence. Les zones à urbaniser sont stables dans leurs contours. La commune de Fontaine-le-Comte propose de nombreux espaces urbains avec un bâti relativement récent dont le renouvellement sera à envisager progressivement.				U3pb		A2	394
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>923</b>
				UC			
				UE et UEn	32		
				UEnc		N1	388
				UEpl	7	N2	31
				UT		N2f	
				UY	26	N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>288</b>	<b>Total zones N</b>	<b>420</b>
						EBC	310
						PSMV	0



## VI.C.4.8. Commune de Mignaloux-Beauvoir

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Mignaloux-Beauvoir				Commune de Mignaloux-Beauvoir – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	77	U1r	21	AUm1	81
U1.1	27	AU1.2	63	U1p		AUm2	52
U2.1	103	AU2.1	12	U1pi		AUe1	22
U2.2	220	AU2.2	97	U2r et U2n	108	AUe2	66
U3	12	<b>Total zones AU</b>	<b>249</b>	U2p	4	<b>Total zones AU</b>	<b>223</b>
U3y		A1	686	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>362</b>	A2	370	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>1 056</b>	U2s			
PSMV	0	N1	425	U3 et U3n	185		
EBC	330	N2	65	U3p	26		
		<b>Total zones N</b>	<b>490</b>	U3v		A1	631
<b>Commentaire :</b> <b>La volonté locale exprime le maintien des espaces agricoles et naturels dont les superficies sont stables. La croissance du milieu urbain s'exprime au travers de zones à urbaniser construites qui ont évoluées en secteur U, la reconnaissance du patrimoine U3 pour partie à la place d'un classement N2 et enfin, la prise en considération des limites des zones U sur des jardins en frange urbaine.</b> <b>Les espaces boisés classés sont en croissance.</b>				U3pb		A2	350
				UN	11	<b>Total zones A</b>	<b>981</b>
				UC			
				UE et UEn	36		
				UEnc		N1	400
				UEpl		N2	161
				UT		N2f	
				UY		N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>391</b>	<b>Total zones N</b>	<b>561</b>
						EBC	366
						PSMV	0

## VI.C.4.9. Commune de Migné-Auxances (mise en compatibilité MEC1-R5 – modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5)

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Migné-Auxances				Commune de Migné-Auxances – Révision 5 du PLU – Mise en compatibilité MEC1-R5 – Modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	13	U1r	6	AUm1	27
U1.1	30	AU1.2	173	U1p	7	AUm2	90
U2.1	141	AU2.1	47	U1pi		AUe1	143
U2.2	163	AU2.2	38	U2r et U2n	153	AUe2	17
U3	90	<b>Total zones AU</b>	<b>271</b>	U2p	35	<b>Total zones AU</b>	<b>277</b>
U3y	21	A1	290	U2v	1		
<b>Total zones U</b>	<b>445</b>	A2	1 430	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>1 720</b>	U2s			
PSMV	0	N1	364	U3 et U3n	99		
EBC	230	N2	97	U3p et U3pn	28		
		<b>Total zones N</b>	<b>461</b>	U3v	13	A1	1 128
<b>Commentaire :</b> Les espaces boisés classés sur Migné-Auxances ont augmenté lors de la révision R5, tout comme les espaces naturels (+70 ha). La constitution de République IV en zone AU économique n'obère pas les zones agricoles présentes sur la commune qui connaissent une diminution (- 105 ha) sans pour autant accroître fortement les espaces en zones AU (+ 7 ha) ou urbains (+ 30 ha). La différence se fait surtout sur les espaces naturels qui connaissent une croissance importante (+ 70 ha).				U3pb		A2	490
				UN	17	<b>Total zones A</b>	<b>1 618</b>
				UC			
				UE et UEn	82		
				UEnc		N1	394
				UEpl		N2	136
				UT	11	N2f	
				UY	20	N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>472</b>	<b>Total zones N</b>	<b>530</b>
						EBC	245
						PSMV	0

## VI.C.4.10. Commune de Montamisé

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Montamisé				Commune de Montamisé – Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	33	U1r	6	AUm1	28
U1.1	21	AU1.2	44	U1p	6	AUm2	37
U2.1	45	AU2.1	0	U1pi		AUe1	
U2.2	158	AU2.2	0	U2r et U2n	84	AUe2	
U3	7	<b>Total zones AU</b>	<b>77</b>	U2p	4	<b>Total zones AU</b>	<b>65</b>
U3y		A1	639	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>231</b>	A2	1 019	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>1 720</b>	U2s			
PSMV	0	N1	1 171	U3 et U3n	67		
EBC	1 097	N2	35	U3p	27		
		<b>Total zones N</b>	<b>1 206</b>	U3v et U3vn	44	A1	807
<b>Commentaire :</b> Les EBC, à l'échelle de la commune connaissent une croissance de l'ordre de 10 %, en particulier en lien avec le classement des haies dans la ZPS. Les espaces agricoles (A) sont légèrement en diminution, en lien avec la croissance mesurée des espaces naturels (N) et du milieu urbain (U). Cette tendance s'appuie sur la prise en compte des limites physiques entre espaces agricoles réels et jardins attenants au bâti. La croissance des espaces urbains résulte également de la prise en compte de zones AU construites. Enfin, les zones AU proposent une légère diminution avec des emprises réduites ou supprimées dans les écarts.				U3pb		A2	784
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>1 591</b>
				UC			
				UE et UEn	7		
				UEnc		N1	1 180
				UEpl		N2	85
				UT	5	N2f	
				UY		N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>250</b>	<b>Total zones N</b>	<b>1 265</b>
						EBC	1 197
						PSMV	0

## VI.C.4.11. Commune de Poitiers (Modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5, Mise à jour M2-R5)

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Poitiers				Commune de Poitiers – Révision 5 du PLU – Modifications M1-R5, M2-R5 et M3-R5 de la mise à jour MAJ2-R5.			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0	106	AU1.1	297	U1r	37	AUm1	150
U1.1	133	AU1.2	124	U1p	152	AUm2	154
U2.1	1 351	AU2.1	50	U1pi		AUe1	143
U2.2	172	AU2.2	163	U2r	984	AUe2	40
U3	455	<b>Total zones AU</b>	<b>634</b>	U2p	161	<b>Total zones AU</b>	<b>487</b>
U3y	30	A1	324	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>2 247</b>	A2	173	U2H	37		
		<b>Total zones A</b>	<b>497</b>	U2s	3		
PSMV	65	N1	544	U3 et U3n	114		
EBC	274	N2	226	U3p et U3pn	2		
		<b>Total zones N</b>	<b>770</b>	U3v et U3vn	7	A1	286
<b>Commentaire :</b> Les espaces boisés classés sont en croissance sur Poitiers, en cohérence avec la mise en place de la trame verte et des corridors biologiques à constituer sur des espaces boisés d'ampleur relative. Les espaces urbains (U) se sont accrus par la transformation de zones à urbaniser désormais bâties (AU). Les espaces agricoles (A) ont diminué en lien avec la croissance des espaces naturels (N), le total N et A étant légèrement supérieur dans cette révision par rapport au document précédent.				U3pb	7	A2	125
				UN	289	<b>Total zones A</b>	<b>411</b>
				UC	76		
				UE et UEn	115		
				UEnc	206	N1	486
				UEpl		N2	427
				UT		N2f	
				UY	26	N2m	
				<b>Total zones U</b>	<b>2 325</b>	<b>Total zones N</b>	<b>913</b>
						EBC	341
						PSMV	184

## VI.C.4.12. Commune de Saint-Benoît (Modifications M1-R5 et M3-R5)

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Saint-Benoît				Commune de Saint-Benoît PLU – Révision R5 du PLU – Modifications M1-R5 et M3-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	41	U1r	10	AUm1	35
U1.1	13	AU1.2	59	U1p	10	AUm2	44
U2.1	118	AU2.1		U1pi	1	AUe1	
U2.2	264	AU2.2		U2r et U2n	147	AUe2	
U3	41	<b>Total zones AU</b>	<b>100</b>	U2p et U2pn	1	<b>Total zones AU</b>	<b>79</b>
U3y		A1	69	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>437</b>	A2	210	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>279</b>	U2s			
PSMV	0	N1	412	U3	212		
EBC	282	N2	68	U3p et U3pn	8		
		<b>Total zones N</b>	<b>480</b>	U3v et U3vn	4	A1	88
<b>Commentaire :</b> Les espaces boisés classés ont légèrement diminué sur Saint-Benoît en partie en lien avec la prise en compte réelle du bâti en EBC et en partie également en lien avec le remaniement cadastral de la commune. La légère croissance des espaces urbains (U) s'appuie sur les limites en frange urbaine ajustées avec les espaces agricoles et naturels et le basculement de zones AU désormais bâties en zone U.				U3pb		A2	185
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>272</b>
				UC	8		
				UE	52		
				UEnc	5	N1	410
				UEpl		N2	76
				UT		N2f	
				UY		N2m	
				<b>Total zones U</b>	459	<b>Total zones N</b>	<b>486</b>
						EBC	272
						PSMV	0

### VI.C.4.13. Commune de Vouneuil-sous-Biard

Tableau : superficies par zone en 2010 avant révision et dans le PLU révisé

PLU de Grand Poitiers - révision R4 – commune de Vouneuil-sous-Biard				Commune de Vouneuil-sous-Biard - Révision 5 du PLU – Modification M1-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	95	U1r	18	AUm1	35
U1.1	13	AU1.2	9	U1p		AUm2	35
U2.1	135	AU2.1		U1pi		AUe1	11
U2.2	157	AU2.2		U2r et U2n	226	AUe2	20
U3	15	<b>Total zones AU</b>	<b>104</b>	U2p	10	<b>Total zones AU</b>	<b>103</b>
U3y	43	A1	355	U2v			
<b>Total zones U</b>	<b>365</b>	A2	740	U2H			
		<b>Total zones A</b>	<b>1 095</b>	U2s			
PSMV	0	N1	766	U3 et U3n	102		
EBC	359	N2	267	U3p et U3 pn	13		
		<b>Total zones N</b>	<b>1 033</b>	U3v		A1	668
<b>Commentaire :</b> Les espaces boisés classés progressent sur la commune. L'espace urbain s'est accru par la transformation de zones AU, désormais bâties, en U et la requalification des limites parcellaires en frange urbaine. La superficie des zones AU a été reconstituée à l'échelle de la commune en appui des proximités du centre-bourg et de Pouzioux, majoritairement sur des espaces agricoles. La stabilité des superficies agricoles s'appuie sur ce faible déficit, compensé par la mutation d'espaces naturels en espaces agricoles. Cette évolution s'appuie sur des parcelles agricoles exploitées (comptabilisées dans la SAU) et dont l'usage agricole est avéré.				U3pb		A2	420
				UN		<b>Total zones A</b>	<b>1 088</b>
				UC			
				UE et UEn	19		
				UEnc		N1	714
				UEpl		N2	49
				UT		N2f	
				UY	42	N2m	214
				<b>Total zones U</b>	<b>430</b>	<b>Total zones N</b>	<b>978</b>
						EBC	397
						PSMV	0

## **VI.C.5. L'explication spécifique du zonage sur Poitiers**

### **VI.C.5.1. Les espaces agricoles et naturels**

Les secteurs agricoles ne comportent pas de modifications majeures sur la commune de Poitiers, si ce n'est une légère redistribution avec les espaces naturels pour tenir compte de la réalité entre terres exploitées et des espaces plus naturels. Ils demeurent principalement de part et d'autre et au-delà de la RN147 à l'Est (secteur du Breuil-Mingot) et, dans une moindre mesure, en contact avec les communes de Biard et Migné-Auxances à l'Ouest. Le non classement agricole dans le PLU ne signifie pas l'absence d'agriculture, cette dernière continue d'exister sur les espaces classés à urbaniser à moyen ou long terme (AUe2 et AUm2) en l'absence de projet et dans des espaces classés naturels (N1 ou N2). Par exemple, une grande partie des emprises regroupées au sein de République IV ou entre Saint Eloi et Chalons sont dans des secteurs à urbaniser non ouverts depuis de nombreuses années.

Les mutations conduisant à la disparition des espaces agricoles à plus ou moins long termes correspondent au classement en zone à urbaniser économique non ouverte directement à l'urbanisation (AUe2) pour les espaces inclus entre l'A10 LGV / LGV et la déchetterie Saint Nicolas à l'Ouest pour République IV sur Migné-Auxances. Le reste des emprises de Républiques IV, sur Poitiers entre la RN147 et l'A10 étaient déjà en zone à urbaniser dans les PLU approuvés en 2001 et 2004.

## Maintien des espaces agricoles – exemples de classements et d’ajustement

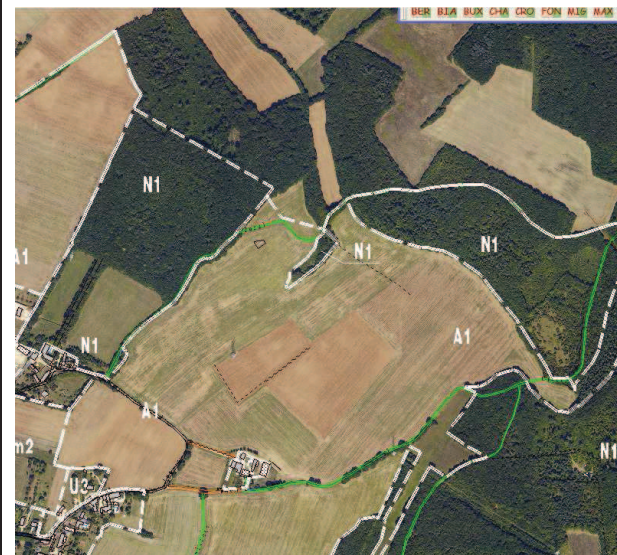
Phase 1 : photo aérienne 2008 sur le secteur du Breuil-Mingot + données de l’observatoire de l’agriculture péri-urbaine.



PLU 2004 – document graphique  
Espaces boisés classés en A



PLU 2011 – document graphique  
Espaces boisés non agricoles proposés en N1 au lieu du A1 antérieurement



### VI.C.5.2. Les espaces naturels

Les évolutions de classement dans les secteurs naturels résultent essentiellement d’un motif de paysage (coteaux, façades d’agglomération) ou de nature en ville (accompagnement de la dynamique ville nature dans les quartiers de Beaulieu et Saint-Eloi entre le Golf actuel et la RN147 (antérieurement à urbaniser à vocation économique).

En complément, une trame paysage et biodiversité est mise en place sur des espaces au zonage varié afin d’inscrire une dynamique biodiversité, vallée et paysage au plus proche du cœur de l’agglomération et établir des dynamiques de corridors entre espaces distants.



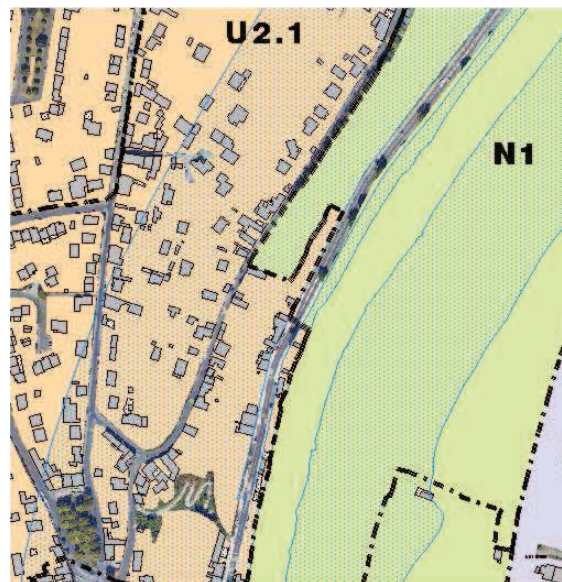
## Maintien des espaces naturels – exemples de classements

Photo aérienne 2008 – Porteau



PLU 2004 – document graphique

En orange les parties en urbain (U), en vert les secteurs naturels (N)



PLU 2008 – document graphique – les secteurs naturels s'appuient sur une dynamique plus étendue



### VI.C.5.3. Les secteurs urbains

Pour les secteurs urbains, la prise en compte du patrimoine, de la dynamique ville nature, et des hauteurs maximales de construction conduisent à un découpage plus important du territoire de la commune par rapport au précédent document :

- Pour le patrimoine dans les secteurs de faubourg (Poitiers Ouest, Montbernage Pont Neuf et Poitiers Sud : U1p ou U2p) : l'indice p se rapporte au patrimoine. La priorité est donnée à sa préservation et sa mise en valeur. Il englobe le secteur sauvegardé jusqu'à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Le règlement, en particulier l'article 11 définissant l'aspect extérieur des constructions est proche de celui en cours de discussion dans le cadre de la révision du PSMV. Il englobe les cœurs de quartier où le patrimoine est présent.

- Pour les hauteurs en fonction de la morphologie et des îlots (U1r ou U2r) : le chiffre après le symbole r indique le nombre maximal de niveaux autorisés pour les constructions. Quand deux chiffres sont mentionnés (ex : U1r 3-4), cela signifie qu'un immeuble doit présenter un épannelage varié. Les édifices monumentaux pourront déroger à ces règles. Il convient toutefois de préciser que ces indications chiffrées de hauteur ne dispensent pas d'une adaptation au contexte. Ainsi, si une opération couvre de façon substantielle un îlot bâti, elle pourra atteindre les limites de hauteur indiquées au zonage. Dans le cas contraire, les constructions doivent présenter des hauteurs comparables à celles existant autour. La question des hauteurs conduits à partir de l'analyse par quartier de Poitiers à proposer des chiffres différents adaptés au contexte initial et aux attendus des futurs projets.

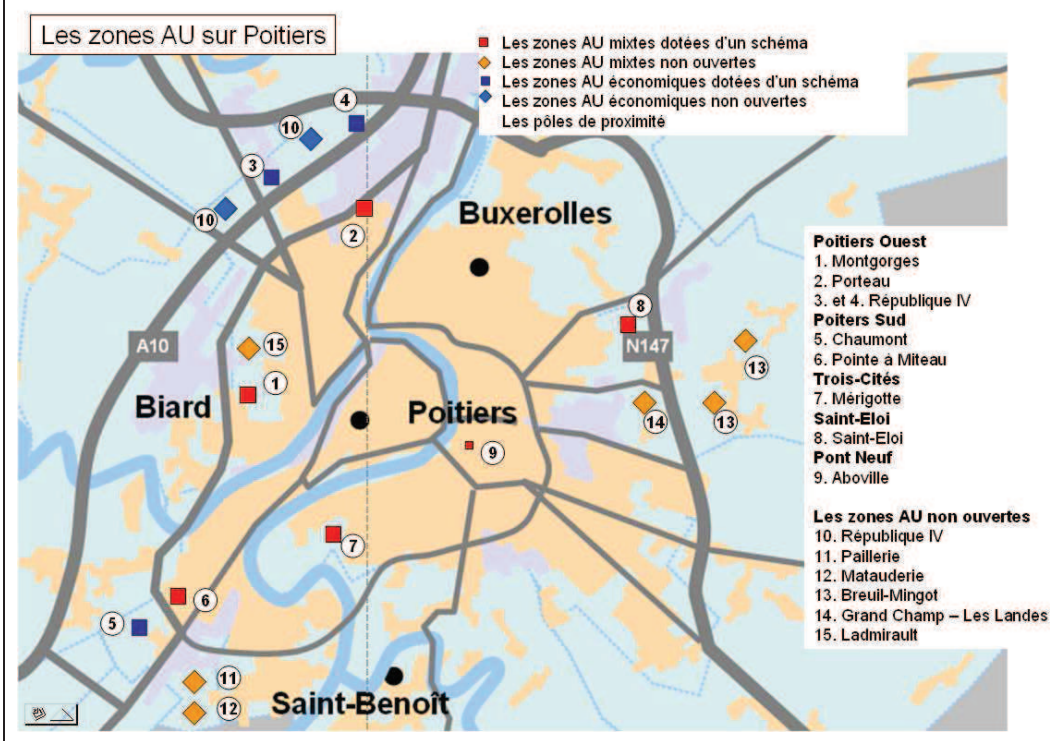
#### VI.C.5.4. Les zones AU sur Poitiers :

Il n'y a aucune zone à urbaniser dans les quartiers densément bâtis :

- du centre ville,
- des Couronneries,
- de Beaulieu,
- de la Gibauderie.

Les zones à urbaniser ouvertes sont présentes sur les quartiers où il reste des espaces libres ou à renouveler :

- Poitiers Ouest,
- Poitiers Sud,
- Trois Cités,
- Saint-Eloi / Breuil-Mingot
- Montbernage Pont Neuf.





Les zones à urbaniser non ouvertes sont situées sur les quartiers de Poitiers Sud (Matauderie, Paillerie), Breuil-Mingot (Grand Champ, Breuil-Mingot) et Poitiers Ouest (emprise militaire entre la RD910 et Ladmiraault).

On retrouve différentes catégories de zones à urbaniser :

Des secteurs avec un projet politique validé et décliné en opération d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'opérations d'aménagement déclinées en lotissement :

- AUm1 des Montgorges : ZAC des Montgorges (Poitiers Ouest)
- AUm1 de la Mérigotte : ZAC de la Mérigotte (Trois Cités)
- AUm1 de Saint-Eloi : ZAC de Saint-Eloi (Saint Eloi – Breuil)
- AUm1 La Grande Vacherie – lotissement de Chaumont et RD910 (Poitiers Sud)

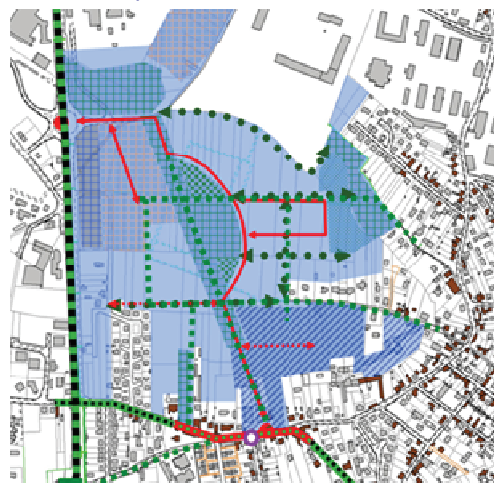
Des secteurs d'accompagnement du renouvellement urbain dans des espaces considérés comme « dents creuses » :

- AUm1 du Porteau – Isaac de l'Etoile (Poitiers Ouest),
- AUm1 de la Pointe à Miteau (Poitiers Sud),
- AUm1 d'Aboville : Montbernage Pont Neuf.

Des secteurs de développement économique :

- République IV (Poitiers Ouest et Migné-Auxances).

Exemple de schéma de zone à urbaniser AUm1 des Montgorges sur Poitiers Ouest – espace en ZAC.



Exemple de schéma de zone à urbaniser AUe1 de République IC sur Poitiers Ouest – espace en opération d'aménagement



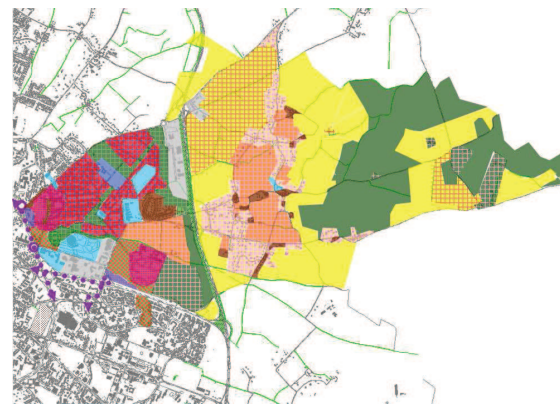
Les zones à urbaniser non ouvertes ou disparues :

Des secteurs qui n'étaient pas ouverts lors du précédent PLU et jugés toujours non prioritaires dans le développement de la commune :

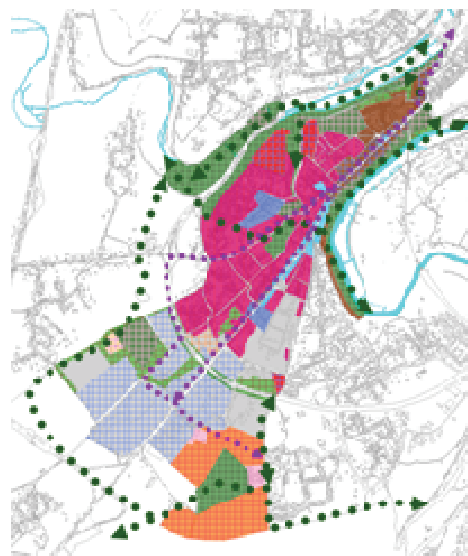
- Poitiers Saint-Eloi / Breuil-Mingot :
  - AUm2 Grand Champ – Les landes,
  - AUm2 Breuil-Mingot.
- Poitiers Ouest :
  - Emprise militaire aux abords de Ladmirault,
  - Une partie des vastes emprises de République IV.

Les zones AU disparues et intégrées au tissu et au règlement urbain économique :

- Poitiers Sud – La petite vacherie – Auchan (économique).
- Saint-Eloi / Breuil-Mingot – La Croix du Bourdon (urbain mixte).
- Gibauderie – Le Pâtis (urbain mixte et économique).
- Trois Cités – Pied de Grolle (urbain mixte).
- Poitiers Ouest :
  - République III (économique),
  - Rues Guynemer et de Salvart (urbain mixte).



Exemple : Quartier Saint-Eloi / Breuil-Mingot - maintien des secteurs en zones AUm2 au Breuil-Mingot et les Landes.



Exemple sur Poitiers Sud – basculement des zones AU en secteur urbain pour le secteur du centre commercial Poitiers Sud

Sur Poitiers Sud, les zones AU de la Matauderie et de la Paillerie étaient précédemment ouvertes. Elles ont été refermées avec comme échéance la réalisation d'études complémentaires pour mieux qualifier leurs contraintes et leurs limites.

Les zones à urbaniser de Poitiers ouvertes sont toutes en contact avec des pôles de proximité et se situent à l'intérieur des rocadés ouest de la RN147. Elles permettent ainsi de maintenir des espaces agricoles plus périphériques en lien avec les communes limitrophes d'une part et d'inscrire une extension urbaine au plus proche des pôles de centralité existants dans les quartiers.

Deux zones importantes permettent principalement de contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH sur Poitiers : La Méricotte, et les Montgorges.

## **VI.D. La transposition réglementaire des orientations définies**

### **VI.D.1. Rappel des enjeux du PADD**

Le règlement du PLU a été construit sur la base des principes du PADD et des orientations d'aménagement territoriales et thématiques précédemment développées.

Le règlement s'applique à la totalité du territoire de Grand Poitiers à l'exception d'une partie du centre ville de Poitiers soumise au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Pour rappel, les principes suivants sont repris dans la constitution du règlement, mais également dans le choix des espaces couverts par les éléments réglementaire

- Favoriser un urbanisme à haut rendement de services vis-à-vis des ressources naturelles.
- Organiser le territoire autour de trois niveaux de pôles de centralité : pôles majeurs, pôles secondaires, pôles de proximité.
- Satisfaire tous les besoins en logement de qualité : logements social, hébergements spécifiques.
- Intensifier l'habitat au niveau des pôles de service et de commerces.
- Favoriser le renouvellement urbain tout en tenant compte de l'identité du territoire et du patrimoine bâti.
- Faciliter l'implantation des entreprises : zones à thèmes, accueil des entreprises dans tissu urbain.
- Accroître le rôle métropolitain de l'agglomération tout en favorisant l'offre commerciale de proximité.
- Affirmer un droit à la mobilité pour tous.
- Renforcer les itinéraires piétons et cyclistes.
- Structurer le réseau de transports en commun autour d'axes forts structurants et performants et accroître l'intensité urbaine sur ces axes.
- Mettre en valeur l'infrastructure naturelle que constitue la trame verte et bleue en tant qu'écosystème favorisant la biodiversité végétale et animale.
- Créer des corridors écologiques pour rétablir les liaisons naturelles fonctionnelles et connecter ces cœurs de nature sur le territoire.

- Favoriser et réintroduire une nature « ordinaire » dans les territoires urbains.
- Préserver des paysages de qualité ou sensibles et reconquérir les paysages dégradés.

Les orientations d'aménagement territoriales à l'échelle des communes et des quartiers connaissent directement leur déclinaison réglementaire avec :

- un classement préférentiel en agricole ou naturel des espaces définis en tant que tel ;
- des nuances dans les secteurs urbains déclinées dans le règlement avec une logique de pôles de proximité (U1), d'espaces urbains fédérés aux abords (U2), de limitation de l'urbanisation dans les écarts et les secteurs urbains agglomérés éloignés des proximité ou au droit des infrastructures génératrices de nuisances (U3 ou N2) ;
- la prise en compte des espaces comprenant une densité patrimoniale bâtie proposant une certaine ambiance ou une certaine étendue (indice p pour patrimoine) ;
- une vocation mono spécifique à des fins économiques (UE ou UC)...

## **VI.D.2. Dispositions applicables à toutes les zones ou communes à plusieurs zones**

### **VI.D.2.1. Des mesures pour ne pas bloquer les projets**

Afin de ne pas bloquer les projets, sont autorisés partout les services publics ou d'intérêt collectif, les aires d'accueil des gens du voyage, les petites extensions et les petites annexes ou petits abris de jardin.

### **VI.D.2.2. Principes concourant à l'excellence environnementale**

Les principes qui répondent à cette logique structurent le règlement du PLU de Grand Poitiers. Peuvent être cités comme exemple :

- Sur l'efficacité énergétique :
  - Toute construction nouvelle comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>.an) est interdite en zone U1, U2, U3 et UN.
- Sur les différentes composantes du domaine de l'eau
  - Les constructions devront privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.
  - Les eaux pluviales doivent être stockées sur l'opération et il ne faut pas rejeter à l'aval un débit supérieur à 1 l/s.ha pour une pluie décennale et 3 l/s.ha pour une pluie centennale.

- Les bassins d'orage devront systématiquement être végétalisés et ouverts au public sauf raison technique ou de sécurité.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à la rendre inconstructible pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.
- Sur les espaces non bâtis
  - Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantées d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

### VI.D.2.3. Améliorer les franges urbaines en concourant à la biodiversité

Afin d'améliorer les franges urbaines, il s'agit d'interdire dans toute zone tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès par exemple, sera tolérée.

Dans les zones agricoles et naturelles, tout projet doit respect, voire renforcer, les haies repérées sur les documents graphiques. Les quelques photos suivantes proposent des exemples qu'il convient de ne pas reproduire afin de garantir des transitions de qualité entre espaces contrastés (urbain ou économique et agricole et naturel).



Poitiers Breuil-Mingot et Saint Eloi



Migné-Auxances Saint Nicolas



Biard, Vouneuil, les Bourdilières



Montamisé, rue de la Croix Blanche



Les orientations d'aménagement paysage et biodiversité apportent des schémas de principe quant au traitement possible des franges urbaines.

#### VI.D.2.4. Gestion des stationnements

En matière de gestion des stationnements, les règles ci-après s'appuient sur les constats suivants :

- la réduction des stationnements résidentiels ne diminue pas le nombre de voitures,
- l'utilisation de la voiture est moindre si une offre abondante et pratiques de modes déplacements alternatifs est proposée (transports en commun, vélo, marche à pied...).
- les espaces dédiés au stationnement, bien que prévu dans les opérations de construction sont souvent en concurrence avec leur utilisation réelle par défaut « d'espace tampon » adapté au logement permettant de ranger d'autres éléments liés aux usages annexes d'une construction (rangement, bricolage, jardinage...).

Les normes de stationnement pour les automobiles et les deux roues sont définies en annexe du règlement selon les types de zone. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers de la construction ou installation doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. De plus, les aménagements seront facilement accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les normes suivantes s'appliquent à toutes les zones sauf A1 et N1 :

- Au nombre de places de stationnement destinées aux véhicules motorisés tel qu'il résulte de l'annexe 2, il convient d'ajouter un certain nombre de places de stationnement pour les visiteurs pour toute opération de 4 logements ou plus.
- En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.
- Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible sera adapté au contenu du PDE.
- Dans le secteur sauvegardé de Poitiers, si l'application des normes de l'annexe 2 conduit à la réalisation de trop nombreuses places de stationnement et met ainsi en danger le paysage urbain ou l'architecture de la construction, le permis de construire pourra être refusé.
- Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.
- Dans l'habitat collectif, chaque place de stationnement pour bicyclette est dotée d'un dispositif d'accrochage pour les roues et le cadre.
- L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins pourra être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On devra alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon stabilisé...) et structurer ces espaces avec des plantations.
- Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière sera apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant.

#### VI.D.2.5. Intégration des constructions au contexte urbain

Les dispositions suivantes sont communes à toutes les zones sauf A1 :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).
- Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.
- Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte.

#### VI.D.2.6. Principe d'intensité urbaine

Afin de pouvoir bénéficier d'une intensité urbaine adaptée à chaque lieu, il n'est pas fixé de coefficient maximal d'occupation du sol (COS) pour l'ensemble des zones, sauf en U3 et N2 où un COS maximal de 0,25 est fixé. En effet, une forte densité n'est pas souhaitable sur ces secteurs.

L'intensité urbaine est régulée par la hauteur maximale des constructions et par la nécessité de réaliser des espaces naturels, dont la proportion en surface rapportée à celle du terrain d'assiette varie en fonction du contexte urbain.

### VI.D.3. U1 : Pôle de proximité ou de centralité

Cette zone est en priorité destinée à l'accueil d'équipements, de commerces et de services (proportionnés à l'aire de chalandise). La création de locaux commerciaux ou destinés à des services sera obligatoire en rez-de-chaussée, si leur nécessité est avérée pour renforcer le pôle de proximité ou la centralité.

#### VI.D.3.1. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur U1p, la limite est celle des bâtiments avoisinants afin d'assurer une composition urbaine harmonieuse et respectant l'héritage patrimonial constitué par le patrimoine qui compose ces espaces.

Dans le secteur U1r, le chiffre après le symbole U1r indique le nombre maximal de niveaux autorisés pour les constructions. Quand deux chiffres sont mentionnés (ex : U1r3-4), cela signifie qu'un immeuble doit présenter un épannelage varié.

Les édifices monumentaux pourront déroger aux règles ci-dessus.

### VI.D.4. U2 : zone urbaine mixte

Cette zone comprend des espaces urbains liés à un pôle de proximité ou à une centralité. Ces secteurs se situent autour des zones U1. Une intensité forte est attendue en matière d'habitat, en harmonie avec l'intensité des équipements, commerces et services proposés. Les commerces n'y sont pas souhaités. Ils sont à regrouper de préférence sur les pôles de proximité et de centralité (U1).

#### VI.D.4.1. Hauteur maximale des constructions

Les mêmes règles que pour la zone U1 s'appliquent.

#### VI.D.4.2. Espaces verts

Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes... doivent représenter :

- Au moins 40 % de la surface de l'opération si celle-ci est située dans la trame verte.
- Au moins 30 % de la surface de l'opération si celle-ci est située en dehors de la trame verte.

Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25 % de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.

#### VI.D.4.3. Superficie minimale

Dans les secteurs U2v une superficie minimale est imposée, afin de prendre en compte la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée. Elle est exprimée en ares à la suite du symbole U2V (ex : la superficie minimale est de 8 ares, soit 800 m<sup>2</sup>). En l'absence d'indications numériques après U2v, la superficie minimale est égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le même principe s'applique dans les sous-secteurs U2n, U2pn ou U2vn, où les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> sauf indication contraire.

### VI.D.5. U3 : zone urbaine éloignée des pôles de proximité et des centralités

Cette zone est composée des franges du tissu urbain et des écarts. La densification n'y est pas souhaitable. Seule l'urbanisation des « dents creuses » est autorisée. C'est pourquoi plusieurs règles sont mises en place afin de limiter les possibilités de construction intenses telles que par exemple :

- un Coefficient d'Occupation des Sol maximal fixé à 0,25,
- des interdictions sur les constructions créant un deuxième front bâti sauf en cœur d'îlot,

- des interdictions pour la création de constructions d'habitations collectives et l'aménagement de bâtiments existant en logements collectifs (hors hébergement touristique),
- des superficies minimales sont prévues suivant la même logique que les règles applicables en zone U2.

## **VI.D.6. UN : zone ville nature**

Cette zone comprend des espaces naturels construits ou destinés à accueillir des constructions. A l'issue de leur aménagement, ces espaces conserveront un aspect résolument naturel avec une forte présence d'espaces verts.

Les aménagements à entreprendre devront tenir compte de cette spécificité tant dans la conception des bâtiments que dans la desserte générale de la zone.

Afin de tenir compte des attentes en matière d'espaces naturels, d'une conception de la ville différente, cet élément réglementaire est créé dans la présente révision. Les différences entre cette nature de classement et le tissu urbain classique (U) sont les suivants :

- Généraliser les constructions dont les normes de consommation énergétiques sont inférieures au BBC,
- Occuper une place moins importante pour l'automobile du point de vue de la circulation que du stationnement. Les voies traversantes importantes destinées aux automobiles sont interdites. En revanche celles destinées aux transports en commun sont autorisées. Toutes les voies présentent un profil en travers limitant la vitesse des véhicules à au plus 20km/h. Sur chaque opération, le stationnement se fait à l'entrée et on accède à son logement ou son bureau à pied. La dépose et la livraison en pied d'immeuble sont possibles, mais pas le stationnement.
- Proposer une plus grande quantité d'espaces libres. Les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes... doivent représenter au moins 60 % de la surface de l'opération. Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25 % de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.
- En l'absence d'indications, le nombre maximal d'étages autorisés sera de 3 à 4 avec un épannelage obligatoire.

## **VI.D.7. UE : zones économiques**

Cette zone comprend des espaces économiques qui peuvent accueillir des établissements qui ne trouveraient pas leur place dans un tissu urbain traditionnel.

Elle comporte notamment deux secteurs :

- Le secteur UEnc sur lequel les commerces de détail ne sont pas souhaités, voire interdits au-delà d'une certaine importance,
- Le secteur UEpl réservé aux activités de loisirs. On retrouve notamment le parc du Futuroscope et une partie de la ZAE des Portes d'Aquitaine à Fontaine le Comte.

Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ne sont autorisées que dans le volume des bâtiments économiques ou accolés à celui-ci.

L'aspect extérieur est plus réglementé que dans le PLU actuel :

- Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont d'ailleurs interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.
- Il convient d'éviter l'architecture parachutée.
- L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

## **VI.D.8. UC : zones commerciales**

Cette zone correspond à des espaces à vocation principalement commerciale. Les règles concernant l'aspect extérieur en UE s'appliquent en UC. La recherche d'une qualité dans les projets commerciaux proposée est affichée dans le règlement au travers de ses différents articles.

## **VI.D.9. AU : zone à urbaniser**

Sont classés en zone à urbaniser, dite zone AU, des secteurs non urbanisés ou peu urbanisés, le plus souvent insuffisamment desservis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUm correspond à une zone d'accueil de constructions nouvelles ayant pour vocation du logement, mais également des activités compatibles avec ceux-ci (bureaux, commerces, artisanat non polluant...). Elle comprend le secteur AUm1 qui correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation. Dans ce cas, des orientations d'aménagement (voir notamment les orientations d'aménagement des zones AU dans les pièces du PLU) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque site. Le présent règlement peut être complété dans certains sites par des éléments énoncés en annexe au présent règlement. Le secteur AUm2 correspond à des territoires qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent le devenir par modification ou révision (éventuellement simplifiée) du PLU.

La zone AUe peut accueillir des activités, mais elle ne peut accepter d'habitat hors celui lié directement au fonctionnement de ces activités. Elle comprend le secteur AUe1 qui correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation et répondent aux mêmes caractéristiques que les zones

AUm1 présentées ci-dessus. Le secteur AUe2 correspond à des territoires qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent le devenir par modification ou révision (éventuellement simplifiée) du PLU.

Le souci de renforcer la qualité des projets dans les zones à urbaniser est également mise en œuvre dans le règlement. En particulier avec le souci d'une intégration de ces espaces avec le contexte. En complément,

- Les hauteurs de constructions doivent respecter les principes d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager et permettent d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.
- A l'occasion d'une rénovation importante ou de surélévation ou de la construction d'un bâtiment donc la hauteur totale dépasse 18 mètres au dessus du sol fini en au moins un point, un dispositif de nidification des rapaces diurnes doit être intégré à la construction.
- En secteur AUm, les espaces plantés et végétalisés, espaces verts, jardins cultivés, allées réservées aux piétons et cyclistes... doivent représenter :
  - Au moins 40 % de la surface de l'opération si celle-ci est située dans la trame verte.
  - Au moins 30 % de la surface de l'opération si celle-ci est située en dehors de la trame verte.
  - Les terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces naturels pour 25 % de leur superficie si elles sont inaccessibles et pour 50 % si elles sont accessibles.

## **VI.D.10. A : zones agricoles et N : zones naturelles**

La zone A est dédiée à l'activité agricole et est composée de terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles visent deux types différents :

- La zone A1 se distingue par son intérêt paysager, qu'il convient de préserver. Les entités paysagères concernées sont variées : openfield, bocage, vallées, ... La zone A1 comprend également des espaces dédiés à l'activité agricole qui doivent être protégés pour des raisons de salubrité publique : périmètres de protection des captages d'eau potable ou de sécurité (mouvements de terrains). Les pratiques agricoles sur de tels espaces devront tenir compte des contraintes inhérentes à leur statut.
- La zone A2 regroupe des espaces où existent, ou pourraient être construits, des bâtiments liés à l'exploitation agricole des terres ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation (tourisme vert, ferme pédagogique,...).

La zone naturelle et forestière est composée de territoires à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont déclinées en deux types :

- la zone N1 se distingue par la volonté affichée de lui apporter la protection la plus complète possible.
- La zone N2 se compose d'espaces accueillant un bâti (petits hameaux ou habitat isolé) souvent ancien, peu dense, auquel on laisse la possibilité d'évoluer tout en respectant ou en créant un paysage de qualité. Une densification de ce bâti n'est pas souhaitable. Elle comprend majoritairement des espaces non bâtis sur lesquels des projets, destinés à permettre au public de découvrir cette zone naturelle, sont prévus. Les projets inclus dans le Parc Naturel Urbain trouvent naturellement leur place dans cette zone.
  - Le secteur N2m correspond aux terrains affectés aux activités militaires utilisés pour les tirs et manœuvres.
  - Le secteur N2f correspond aux terrains affectés par un risque important d'éboulement de falaise, mais non situés dans un périmètre de plan de prévention des risques naturels.