

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 - Zones AU de Migné-Auxances

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

Modification M3-R5 approuvée le 23 septembre 2016

Commune de Migné-Auxances - sommaire

<i>Commune de Migné-Auxances - sommaire</i>	2
<i>Zone AUm1 n° 01 – Le Porteau</i>	5
I. Contexte de la zone.....	5
II. Principes d’urbanisation.....	5
III. Voirie et réseaux divers.....	6
III.A. Accès et voirie.	6
III.B. Réseaux divers :	7
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	7
V. Equipements publics :	8
<i>Zone à urbaniser AUm1 n° 02 et n°03– Sigon et rue de Vauchèvre</i>	10
I. Contexte de la zone.....	10
II. Principes d’urbanisation.....	10
III. Voirie et réseaux divers.....	11
III.A. Accès et voirie.	11
III.B. Réseaux divers :	12
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	12
V. Equipements publics :	12
<i>Zone à urbaniser AUm1 n° 04 - Le Querreux.</i>	14
I. Contexte de la zone.....	14
II. Principes d’urbanisation.....	14
III. Voirie et réseaux divers.....	15
III.A. Accès et voirie.	15
III.B. Réseaux divers :	15
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	16
V. Equipements publics :	16
<i>Zone AUm1 n°05 – Rue de Poitiers</i>	18
I. Contexte de la zone.....	18
II. Principes d’urbanisation.....	18
III. Voirie et réseaux divers.....	19
III.A. Accès et voirie.	19
III.B. Réseaux divers :	19
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	20
V. Equipements publics :	20

<i>Zone à urbaniser AUm1 n°06 - Péninguette.....</i>	<i>22</i>
I. Contexte de la zone.....	22
II. Principes d'urbanisation.....	23
III. Voirie et réseaux divers.....	24
III.A. Accès et voirie.	24
III.B. Réseaux divers :	25
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	25
V. Equipements publics :	26
<i>Zone à urbaniser AUe1 n° 09 – Saint Nicolas</i>	<i>28</i>
I. Contexte de la zone.....	28
II. Principes d'urbanisation.....	28
III. Voirie et réseaux divers.....	29
III.A. Accès et voirie.	29
III.B. Réseaux divers :	30
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	30
V. Equipements publics :	31
<i>Zone à urbaniser AUe1 n°10 - Actiparc.....</i>	<i>32</i>
I. Contexte de la zone.....	32
II. Principes d'urbanisation.....	33
III. Voirie et réseaux divers.....	33
III.A. Accès et voirie.	33
III.B. Réseaux divers :	34
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	34
V. Equipements publics :	34
<i>Zone à urbaniser AUe1 n°11 - Chardonchamp</i>	<i>36</i>
I. Contexte de la zone.....	36
II. Principes d'urbanisation.....	37
III. Voirie et réseaux divers.....	37
III.A. Accès et voirie.	37
III.B. Réseaux divers :	38
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	38
V. Equipements publics :	38
<i>Zone AUm1 n°12 – Derrière le Terrier.</i>	<i>40</i>
I. Contexte de la zone.....	40
II. Principes d'urbanisation.....	41
III. Voirie et réseaux divers.....	41

III.A. Accès et voirie.	41
III.B. Réseaux divers :	42
IV. Espaces boisés, espaces verts :	42
V. Equipements publics :	43
<i>Zone AUm1 n°13 – Sur Celle (M3-R5).</i>	<i>45</i>
I. Contexte de la zone (M3-R5)	45
II. Principes d’urbanisation (M3-R5)	46
III. Voirie et réseaux divers (M3-R5)	46
III.A. Accès et voirie.	46
III.B. Réseaux divers :	47
IV. Espaces boisés, espaces verts (M3-R5).....	47
V. Equipements publics (M3-R5).....	47
<i>Zone à urbaniser AUe1 n°15 – République IV (M2-R5).....</i>	<i>49</i>

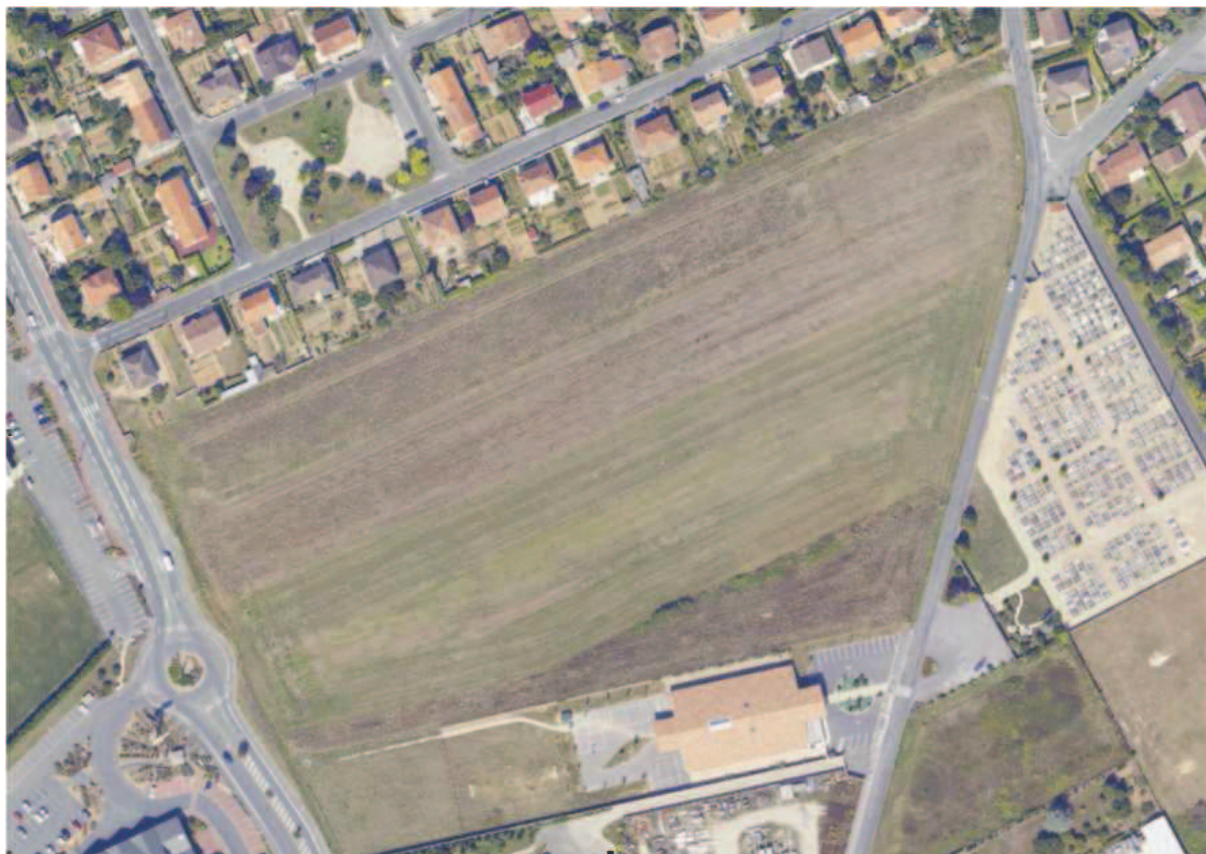
Zone AUm1 n° 01 – Le Porteau.

I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe au Sud de la commune. Elle constitue la transition entre les secteurs d'habitat au Nord et les zones d'activités commerciales organisées autour du point d'échanges avec la RN 147.

La zone est bordée par le cimetière à l'Ouest et par l'ancienne RN 147 à l'Ouest (Route de Poitiers). Elle présente une localisation géographique très importante car elle participe à l'image de la commune de Migné-Auxances et elle est en contact avec des équipements publics (gymnase, stade, écoles...) qui participent à la proximité.

Compte tenu de sa configuration dans un tissu urbain construit, elle prend la position d'un îlot faiblement bâti sans enjeu agricole.



Zone AUm1 n°01 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter la notion de pôle de proximité, en étant complémentaire des équipements publics proches et des commerces implantés de manière diffuse.

Cette zone, d'une superficie de près de 5,2 hectares, a vocation à accueillir des commerces et services d'intérêt collectif et de l'habitat. Elle pourrait comprendre entre 110 et 140 logements en complément d'un secteur de commerces et services organisés le long de la route de Poitiers. La mixité sociale au sein de l'opération doit être garantie. Elle s'appuie également sur le tissu urbain existant aux abords qui ne propose, à ce jour qu'une faible proportion de logements sociaux. C'est pourquoi, un pourcentage d'environ 40 % est attendu dans l'opération à venir.

Les principes généraux du PADD du PLU et des orientations d'aménagement communales de Migné-Auxances guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat et de services aux pourtours de la zone sera également prise en compte dans les futurs projets pour garantir une intégration paysagère de qualité et une réciprocité visuelle de qualité.

Les parties dédiées aux commerces et services doivent apporter un caractère urbain fort, marquant l'entrée de ville de manière positive. Les volumes des bâtiments, les toitures, les matériaux ainsi que l'agencement des stationnements et des livraisons, les continuités de cheminements pour les modes doux doivent apporter une dynamique urbaine sans nier complètement les éléments patrimoniaux que l'on retrouve plus loin sur cette rue. Les stationnements devront être végétalisés et arborés dans des conditions assurant leur utilisation pour apporter de l'ombre en période estivale compte tenu de l'orientation Sud-Ouest de cette façade. Les défauts généralement associés aux devantures commerciales (publicité hors de proportion, enseignes sans unité...) doivent être impérativement évités. Les cheminements pour les déplacements terminaux entre espaces de stationnement et devanture commerciale doivent être clairement identifiables. Enfin, il convient de ne pas oublier dans la réflexion les espaces considérés comme techniques (déchets, livraison, systèmes éventuels de ventilation...) qui, à défaut d'être complètement intégrés, doivent être gérés pour être le plus discrets possible.

La rue de Poitiers à l'Ouest et la rue du Centre à l'Est seront traitées pour affirmer un caractère urbain. Les accès à la zone seront organisés depuis la rue de Poitiers. Le maillage en cheminements pour les piétons et les cyclistes sera également suffisamment dense et bénéficiera non seulement de cheminements dédiés si besoin, mais également de voirie de desserte pour rendre la pratique de ces modes de déplacements confortable et agréable.

La dynamique de développement de cet espace s'inscrit pleinement dans une logique d'éco-quartier où toutes les composantes de la vie urbaine doivent être optimisées. La qualité patrimoniale aux abords de la rue du Centre est également à rappeler avec une longue façade donnant sur le mur du cimetière en moellon. Les clôtures sur cette façade doivent donc être harmonisées pour donner une stature propice au lieu d'une part et apporter des rappels discrets des matériaux traditionnels utilisés pour cet édifice d'autre part.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Les accès possibles

seront matérialisés depuis la rue de Poitiers où un carrefour est aménagé. Les accès depuis la rue du Centre ne sont pas souhaitables, compte tenu de la configuration et de l'utilisation de cette voie. Les seules possibilités d'accès à garantir résident dans un accès pour les véhicules techniques, en accompagnement d'une perméabilité piétonne cycle par exemple.

Les sorties directes sur la rue de Poitiers sont à éviter pour canaliser les flux au droit du carrefour existant.

Une ou plusieurs continuités de cheminements pour les piétons et les cyclistes sont à créer entre les deux rues qui bordent la zone.

Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste. Cette démarche s'inscrit dans la logique de donner un caractère urbain fort à ces deux rues.

Une continuité de cheminements pour les cyclistes et les piétons est à mettre en œuvre en suivant un axe Est / Ouest avec des connexions entre la rue de Poitiers, la rue du Centre et la rue Louis Pasteur (en direction des écoles).

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable sans pour autant exclure de voiries structurantes si le besoin est généré par le développement de la zone.

Le pôle de proximité devra être correctement « irrigué » par des cheminements piétons et cyclistes afin de permettre de le rejoindre depuis les lieux dits Migné, Salvart et le Porteau.

Les espaces de stationnement devront être végétalisés pour apporter un confort d'été aux places de stationnement et aux cheminements. Les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols et préférentiellement communes de la région.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Le ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés et servir d'espaces vert de proximité.

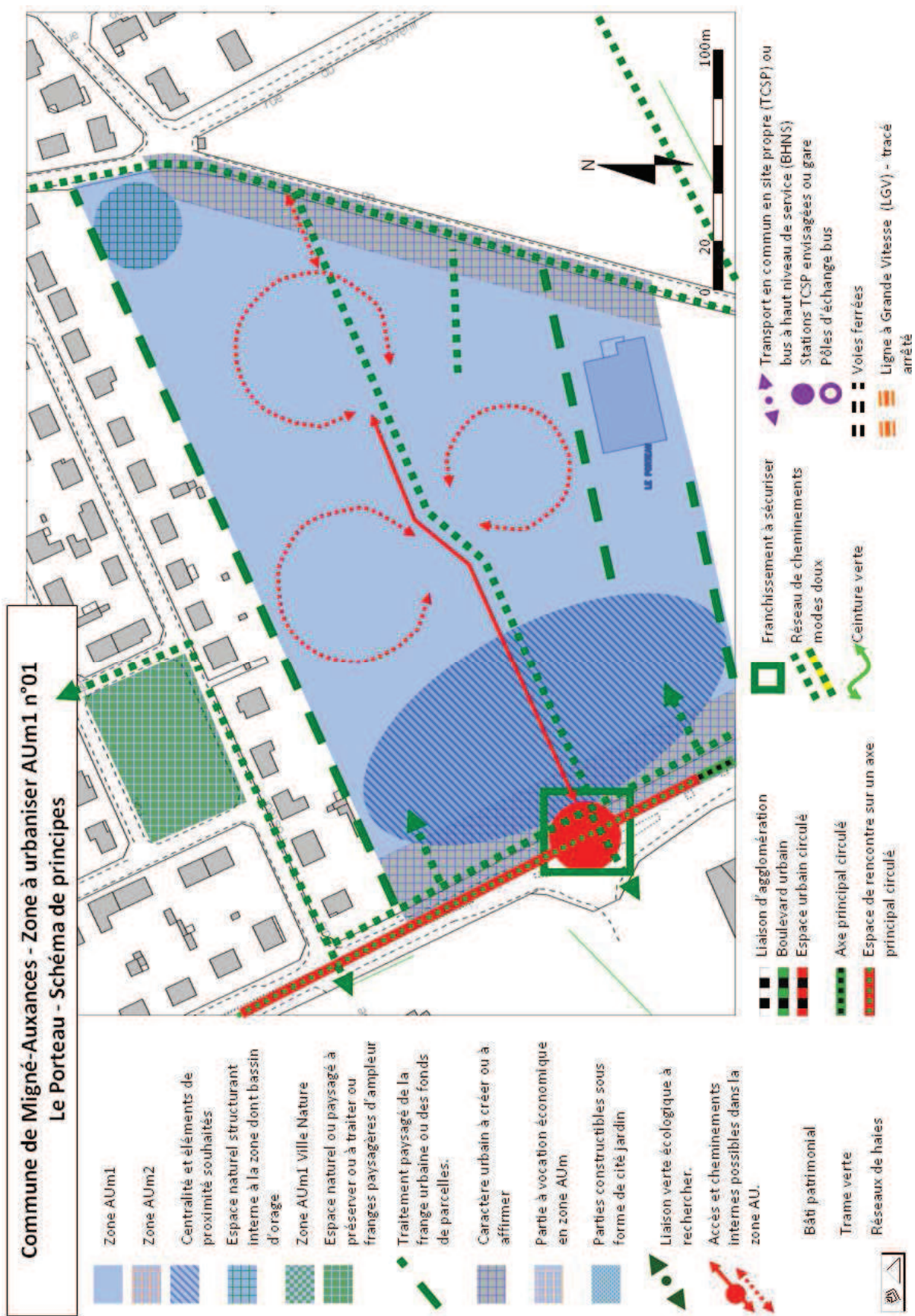
IV. Espaces boisés, espaces verts :

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Une attention particulière sera portée sur les façades de la rue de Poitiers et de la rue du Centre où l'emploi du végétal peut être possible pour permettre d'affirmer le caractère urbain de ces secteurs.

V. Equipements publics :

Sans objet.



Zone à urbaniser AUm1 n° 02 et n°03– Sigon et rue de Vauchèvre

I. Contexte de la zone.

Ces secteurs se situent au cœur du centre bourg, au sein d'un tissu constitué de bâti pavillonnaire assez peu dense et d'un bâti traditionnel resserré au Sud. Elles présentent une topographie assez marquée du Nord vers le Sud.

Compte tenu de leur configuration dans un tissu urbain construit, elles prennent la position d'un îlot faiblement bâti sans enjeu agricole.



Zones AUm1 n°02 et n°03 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation de ces secteurs doit prendre pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg de la commune. Compte tenu de la faible distance avec les différentes composantes du pôle de proximité (commerces et services), les programmes d'habitat développés devront permettre de renforcer le nombre d'habitants pouvant bénéficier des services proposés.

Ces zones, d'une superficie cumulée de près de 1,6 hectares, ont vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre entre 20 et 30 logements dont au minimum 20 % de logements sociaux. Les proportions en matière de logement doivent s'appuyer sur leurs tailles initiales respectives, à savoir 0,5 ha pour la zone AUm1 n°03 de la rue de Vauchèvre et 1,1 ha pour la zone AUm1 n°02 de Sigon.

Les principes généraux du PADD du PLU et les orientations d'aménagement de la commune de Migné-Auxances guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure permettant de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant aux abords des zones, seront également prises en compte dans les futurs projets.

Compte tenu de la topographie marquée et de la forte présence patrimoniale bâtie aux abords immédiat, il convient d'avoir une approche discrète et harmonieuse des futurs projets aussi bien dans la perception éloignée qu'aux abords directs du site.

L'implantation des futurs corps bâtis, les hauteurs doivent être, en particulier, finement étudiées pour éviter les effets de masse. Le rapport au végétal par l'ampleur et les teintes données à terme est également à prendre en considération.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Les accès possibles en un ou plusieurs points se feront au Nord par la rue du Docteur Daniel Mesmain pour les deux zones AUm1 et au Sud par la rue de Vauchèvre pour la zone AUm1 n°02.

Une continuité de cheminement est à créer entre ces deux rues au travers de l'opération de la zone AUm1 n°03. La zone AU de Sigon aura une accessibilité uniquement depuis le Nord.

Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable compte tenu de l'ampleur de la desserte qui ne propose pas de rue traversante. Les réflexions alternatives sur la gestion des stationnements est possible avec des poches de stationnement pour desservir des corps bâtis distants (dont les volumes correspondraient alors aux dimensions du patrimoine ancien apparenté aux corps de ferme et dépendance). Quelques places, en futur domaine public, pourraient être mises en place et mutualisées le long de la rue du Docteur Mesmain dans sa partie Sud afin d'organiser les lieux de stationnement pour les visiteurs.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Le ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune et des abords de la vallée de l'Auxance, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

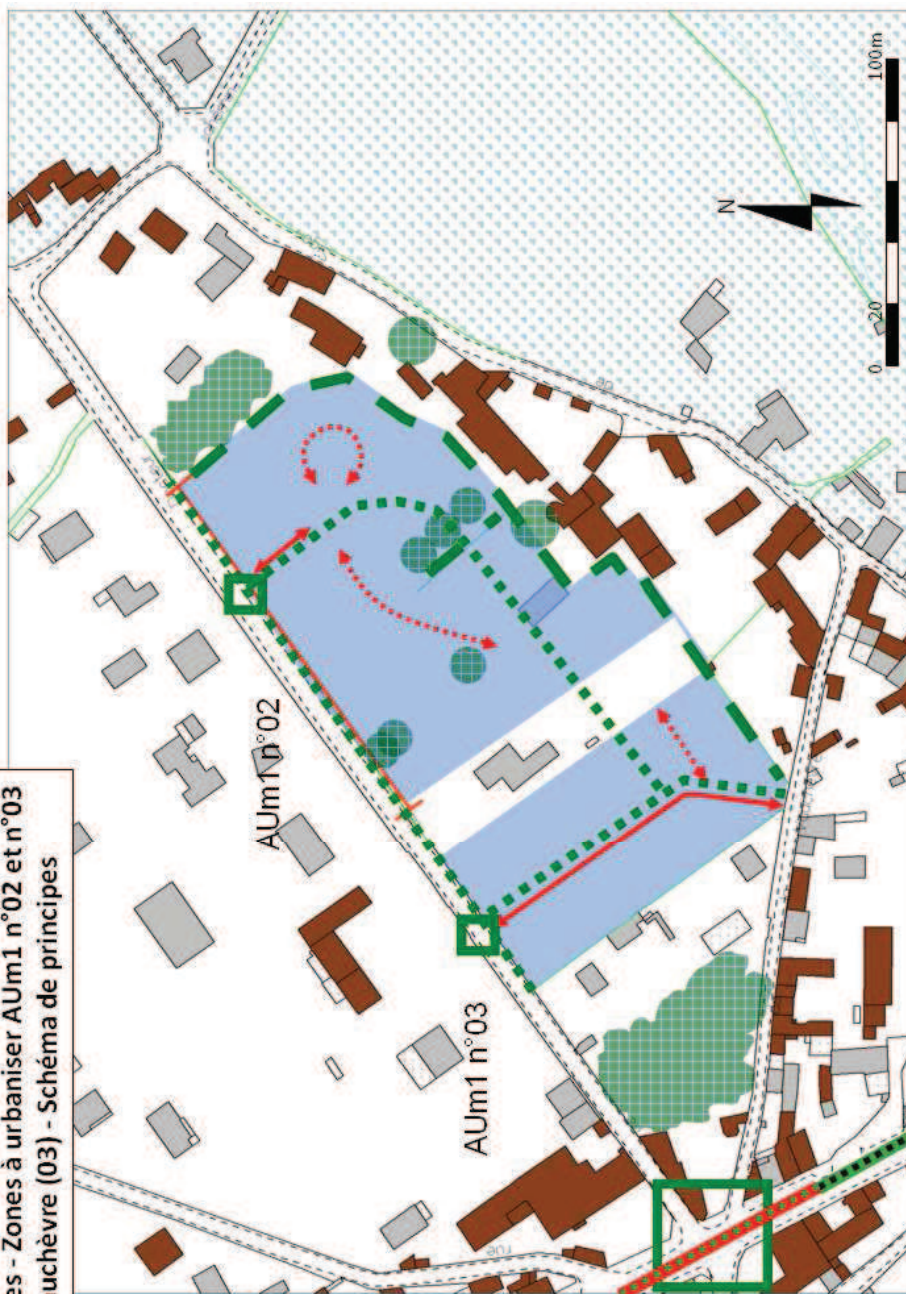
Etant donné la faible superficie des zones, la réalisation d'espaces communs de détente n'y est pas indispensable. Toutefois, la mise en place d'un lieu de gestion des eaux pluviales devra permettre un accès pour le public et un traitement paysagé qui le mette en valeur, ce dernier peut être mutualisé entre les deux secteurs ou indépendant.

Enfin, les parcelles couvertes par les zones à urbaniser proposent des sujets arborés et arbustifs qui peuvent servir d'appui au futur plan de composition du projet. De plus, toute la frange Sud des zones AU, en contact avec des éléments patrimoniaux de qualité devra apporter une transition de qualité où le végétal tient toute sa place dans la palette des clôtures de qualité.

V. Equipements publics :

Sans objet.

**Commune de Migné-Auxances - Zones à urbaniser AUm1 n°02 et n°03
Sigon (02) et Rue de Vauchèvre (03) - Schéma de principes**



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies
- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

Zone à urbaniser AUm1 n° 04 - Le Querreux.

I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe au cœur du centre bourg, au sein d'un bâti traditionnel resserré organisé autour des rues de la République, du Querreux et de la Croix Baillon. Elle s'inscrit pleinement dans la dynamique d'urbanisation à proximité des pôles de commerces et de services afin d'offrir au futurs résidents une alternative à la voiture pour bénéficier de ceux-ci.

La zone à urbaniser répond pleinement à la logique de rapprocher les habitants des lieux de vie et des lieux communs, publics ou privés. Compte tenu de sa configuration dans un tissu urbain construit, elle prend la position d'un îlot faiblement bâti sans enjeu agricole.



Zone AUm1 n°04 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

La superficie de cette zone est de l'ordre de 1 hectare.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit prendre pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg de la commune et les écoles toutes proches.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre une vingtaine de logements sous forme collective ou une dizaine de logements en maison de ville ou habitat groupé. La façade de la route de Poitiers peut accueillir des services en front de voie, dans une opération d'ensemble urbaine. La mixité sociale est à rechercher sur cette opération.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets, que ce soit en terme d'architecture, d'insertion dans le bâti, de choix des teintes et des volumes.

La façade sur la rue de Poitiers doit apporter un caractère urbain marquant et accompagnant le développement de la zone à urbaniser.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. L'accès principal se fera par la rue de Poitiers.

Une continuité de cheminement pour les piétons et les cyclistes est à créer depuis l'accès à la zone, c'est à dire la rue de Poitiers, vers les rues du Querreux et de la République.

Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour ne pas créer de voirie structurantes. La continuité des cheminements piétons et cyclistes demandés peut prendre la forme d'espaces dédiés ou d'adaptation de la voirie rendue nécessaire pour la desserte de la zone pour offrir des conditions confortables et sécurisées pour les piétons et les cyclistes.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Le ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés.











IV. Espaces boisés, espaces verts :

Afin de préserver le caractère verdoyant, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Etant donné la faible superficie de la zone, des espaces de détente communs n'y est pas indispensable. Toutefois, soit la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales implique une dimension paysagère et si possible accessible du public, soit les cheminements piétons et cycles convergents vers la rue de la République peuvent être accompagnés par un espace vert de proximité qui pourrait prendre la forme d'un square ou d'un espace vert de détente à la dynamique naturelle. Les emprises de ces cheminements devront permettre l'intervention d'engins d'entretien.

V. Equipements publics :

En dehors des éléments de contexte décrits précédemment dans la présente notice, ce paragraphe est sans objet.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Liaison d'agglomération |  | Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS) |
|  | Boulevard urbain |  | Stations TCSP envisagées ou gare |
|  | Espace urbain circulé |  | Pôles d'échange bus |
|  | Axe principal circulé |  | Voies ferrées |
|  | Espace de rencontre sur un axe principal circulé |  | Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté |

Zone AUm1 n°05 – Rue de Poitiers

I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe au cœur du centre bourg, au sein d'un tissu constitué de bâti pavillonnaire assez dense et d'un bâti traditionnel resserré. Ce secteur domine la vallée de l'Auxance qui borde l'Ouest de la zone.



Zone AUm1 n°05 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit prendre pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg de la commune. Il est stratégique que cet espace soit un lieu complémentaire du centre bourg de la commune, en proposant une intensité bâtie forte, des conditions de circulation et d'aménagement qui facilitent son désenclavement relatif et un traitement des cheminements complémentaires de la rue de la République.

Cette zone, d'une superficie de près de 1,2 hectare, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre entre 70 et 90 logements dans son ensemble, proposer des services en lien avec la rue de Poitiers, apporter également des stationnements d'intérêt public ou

collectif en lien avec la rue de la République et enfin garantir des continuités viaires et pour les modes doux pour rejoindre les espaces proches de la mairie.

Les principes généraux du PADD du PLU et les orientations d'aménagement de la commune de Migné-Auxances guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer un structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets, en particulier pour les secteurs en contact avec la vallée de l'Auxance.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Les accès possibles se feront au Sud-Ouest depuis la rue de Poitiers et au Nord depuis la rue du 8 mai.

Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voie permettant la jonction entre la rue de Poitiers et la rue du 8 mai devra connaître des aménagements cohérents et complémentaires de la rue de la République pour les questions de cheminements, de partage de la voie et de flux.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les voies non structurantes.

Une continuité de cheminements pour les piétons et les cyclistes doit être mise en place entre la rue de Poitiers, la rue de la République et la vallée de l'Auxance.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Le ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

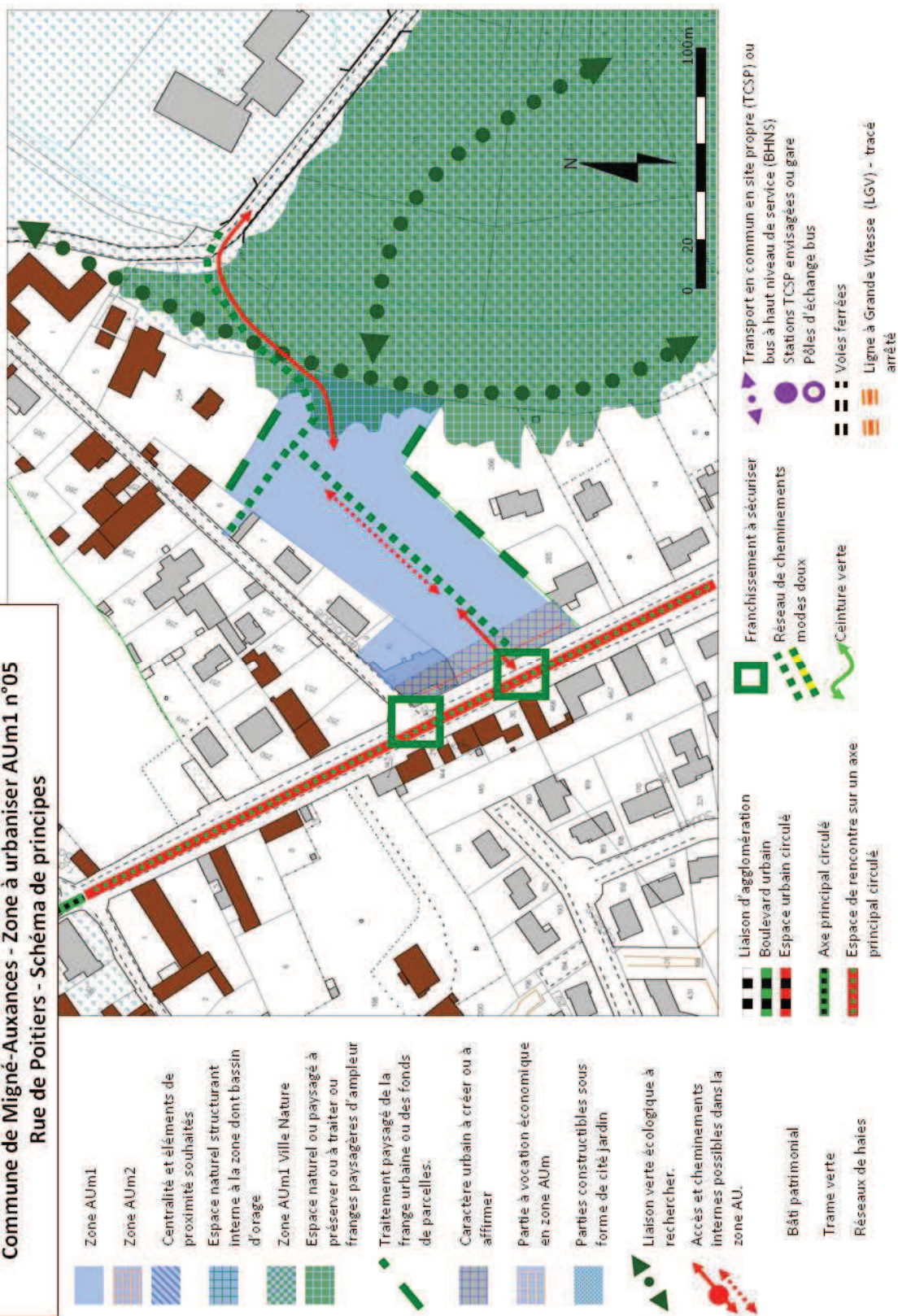
Etant donné la faible superficie de la zone, la réalisation d'espaces communs de détente n'y est pas indispensable. Toutefois, la mise en place d'un lieu de gestion des eaux pluviales devra permettre un accès pour le public et un traitement paysagé qui le mette en valeur.

Les cheminements pour les piétons et cyclistes peuvent emprunter pour une part la voirie de desserte de la zone, par contre pour les secteurs proches de la vallée, si le besoin d'un cheminement dédié est impératif, la mise en valeur de ce dernier devra permettre une transition douce entre espaces naturels et milieu bâti futur.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Migné-Auxances - Zone à urbaniser AUm1 n°05
Rue de Poitiers - Schéma de principes



Zone à urbaniser AUm1 n°06 - Péninguette

I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe au Sud de la commune de Migné-Auxances entre la RN 147 et l'Auxances, à proximité du pôle de commerces du Porteau (environ 600 m.). La zone se compose de parcelles non bâties, dévouées à une agriculture en champs ouverts et bordent le domaine de Salvert.

Elle est délimitée strictement par les rues de Salvert, de la Péninguette, du Moulin Vieux et la route de Chardonchamp. Elle présente une surface d'environ 11,6 ha.

Alors que la partie Ouest de la zone a un relief peu marqué (pentes de moins de 2%), la partie Est est beaucoup plus chahutée (avec des pentes jusqu'à 5%) ce qui est une contrainte majeure pour l'urbanisation du site. Enfin, de la partie Est à la partie centrale la pente approche les 3%, alors que de la partie centrale à la partie Ouest, les pentes sont quasiment nulles (environ 1,5%).

Le paysage agricole de ce vaste secteur est ouvert et les éléments qui rompent sa monotonie sont rares. On relève quelques haies en accompagnement de chemins qui diversifient le paysage. Les arbres isolés restent rares mais constituent des repères visuels et se situent principalement sur le domaine de Salvert.



Zone AUm1 n°06 – Photo aérienne 2008.

Ce type de paysage permet d'avoir des points de vue de qualité sur la zone, notamment en direction du domaine de Salvart.

La zone de la Péninguette est exclusivement occupée par de l'activité agricole (grande culture en champs ouverts). Par contre, ses franges proposent une occupation variée :

- ◆ sur la marge Ouest se succèdent quelques pavillons individuels, des lotissements et une urbanisation en linéaire le long de chemins transformés en voies. L'environnement immédiat est principalement constitué d'habitat pavillonnaire, soit sous forme de pavillons anciens sur sous-sols, construits de manière linéaire, soit de pavillons plus récents et souvent de plein pied dans des lotissements. Bien que souvent de formes simples, les constructions ont de plus en plus tendance à reprendre des motifs et des formes architecturales étrangères à notre région. Ces constructions, exclusivement implantées au milieu de parcelles, ont un impact important dans le paysage, parfois atténué par des clôtures végétales. Les bâtiments d'activité économique sont généralement peu soignés et sont très visibles dans le paysage.
- ◆ sur la marge Est et Sud, les espaces agricoles se poursuivent pour rejoindre un noyau urbain plus ancien en continuité de la rue de Chardonchamps d'une part et la RN 147 en remblai d'autre part.
- ◆ sur la partie Nord, se développe la propriété d'une congrégation religieuse constituée par du bâti ancien et plus récent (comme pour l'enseignement scolaire). Une partie importante de cet espace est cultivée et une autre repose sur des espaces verts privés. Toute cette propriété est ceinte d'un mur haut qui clôture physiquement et visuellement cet espace formant une rupture avec l'Auxance. Le bâtiment de la congrégation religieuse est monumentale et est un repère mis en valeur par une allée plantée et un parc. Bien que leur taille ne corresponde pas aux standards actuels, ils s'intègrent assez bien au paysage. Le groupe scolaire de la congrégation religieuse a une architecture fonctionnaliste qui en fait un point noir paysager, peu intégré au site.

II. Principes d'urbanisation.

Le secteur de la Péninguette propose, en limite, de forts atouts paysagers sur lesquels doit s'appuyer un cadre de vie verdoyant et de qualité au bénéfice des futurs habitants. C'est pourquoi, des transitions paysagères imposantes doivent être mises en place pour accentuer les atouts des abords du site et masquer les points noirs paysagers et visuels (frange Ouest et arrières des parcelles bâties).

Ce cœur d'îlot pourrait connaître un développement urbain qui vienne conforter le pôle de proximité du Porteau en proposant une répartition spatiale des logements cohérente avec l'éloignement et la desserte de ce secteur.

La zone à urbaniser regroupe donc environ 11,6 hectares et pourraient accueillir à terme entre 250 et 300 logements et des équipements d'intérêt collectifs compatibles avec l'habitat qui pourraient, par exemple, prendre la forme de structure d'hébergement spécialisée. Une mixité sociale est à constituer sur ce site avec comme objectif d'atteindre au moins 30 % des logements sociaux. Les parties à construire ne devront pas occuper l'intégralité du site en application du schéma proposé.

Une cohérence d'ensemble est à mettre en œuvre dans cet îlot afin de permettre une certaine compacité bâtie en relation avec le pôle de proximité et en mettant en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux forts. L'urbanisation de ce secteur doit s'inscrire pleinement dans les

principes de « la ville nature » qui doit permettre de lier caractère bâti patrimonial de qualité et le respect et valorisation des éléments végétaux existant ou à créer.

Les hauteurs des constructions doivent être en rapport avec la frondaison des arbres afin de garantir une insertion parfaite dans le site. De plus, les emprises aux sols des constructions seront limitées afin de garantir la future présence végétale sur le site. De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de valoriser l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

De manière générale, les accès créés devront présenter toutes les garanties en matière de sécurité pour tous les usagers. Les abords de la zone à urbaniser présente un système viaire de type rural inadapté à des usages citadins. Des travaux de voirie, afin de rendre ce secteur accessible, fonctionnel et sécurisé seront nécessaires. Cela ne signifie pas que tous les chemins doivent devenir des rues utilisables par la voiture. Enfin, les accès agricoles et au domaine de Salvart devront être maintenus afin d'organiser les différents usages sans créer de conflits routiers supplémentaires. De plus, l'allure des voies transformées peut présenter une dynamique végétale appuyée par des réseaux éventuels de noues, des plantations d'alignement, des haies buissonnantes, gages d'un paysage de qualité et écologique.

Les accès seront réalisés depuis la route de Chardonchamps en plusieurs points. Son allure de voie en rase campagne dénuée de confort pour les modes doux doit évoluer en apportant une réponse aux cheminements.

- ◆ Elle sera complétée, dans la zone à urbaniser, par un cheminement confortable dédié ou en complément du réseau viaire à créer pour les piétons et les cycles. Le principe fondamental de ce cheminement et de rejoindre les éléments de centralité (commerces, services...) présents aux abords de la RN 147 (Sud-Ouest) avec des distances relativement courtes.
- ◆ Elle apportera les éléments plus urbains, sans pour autant modifier complètement son allure (éclairage public, transition paysagère, accompagnement des clôtures et traversées marquées).
- ◆ Sa morphologie rurale, avec bandes enherbées en bas côté..., peut, sur certain tronçon, être maintenue sous réserve d'avoir réuni toutes les conditions pour faire transiter les réseaux éventuels, sécuriser les abords des accès et permis d'avoir une continuité de cheminements pour les modes doux.
- ◆ Les sorties directes des parcelles depuis la rue de Chardonchamp sont à éviter pour permettre la mise en œuvre de cheminement et d'espaces paysager non entrecoupés.

Une autre possibilité d'accès à la zone à urbaniser est envisageable depuis la rue de la Péninguette, sous réserve de structurer le chemin empierré en voie urbaine avec tous les accessoires que cela comporte. Cette voie devra alors déboucher sur la rue de Chardonchamp par un carrefour à aménager.

Enfin, une dernière possibilité d'entrée, sortie dans la zone passe par la rue qui devient par la suite un chemin rural au Nord de la zone.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus impérativement afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le réseau viaire interne à la zone peut proposer des connections entre les différents points d'entrées et de sorties afin d'optimiser les possibilités de se rendre en divers points de la commune ou de l'agglomération. Les relations majeures dans le domaine automobile à favoriser résident essentiellement dans

La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes :

- ◆ La liaison Nord / Sud, est impérative afin de permettre une connexion vers la vallée de l'Auxance. Les caractéristiques de ces cheminements doivent être adaptées en fonction du contexte avec tantôt une logique circuit ville nature comme dans la partie coulée verte, tantôt une logique fonctionnelle dans une sorte de grand itinéraire les Rochereaux / Vallée de l'Auxance / Porteau.
- ◆ La prise en compte des déplacements pour les modes doux est également à mettre en œuvre dans des orientations Est-Ouest pour lier les espaces de commerces et de services du Porteau avec cette zone à urbaniser et, par la suite, atteindre les secteurs de Chardonchamp.
- ◆ Les éléments repris sous forme graphique dans le schéma ci-joint.
- ◆ Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes de la zone à urbaniser.

Des perméabilités pour tous les modes de déplacements doivent être proposées au travers de la coulée verte paysagère pour désenclaver à terme la zone à urbaniser considérée à plus long terme. Les structures devront être à minima garanties pour au moins permettre le déplacement d'engins agricoles ou techniques.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés. La coulée verte paysagère à organiser à l'Est peut, pour partie, être utilisée à cette fin sans pour autant être exclusive en terme de localisation.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune, la zone devra comporter des espaces verts de détente et de loisir permettant aux habitants de se détendre sur place. Les haies,

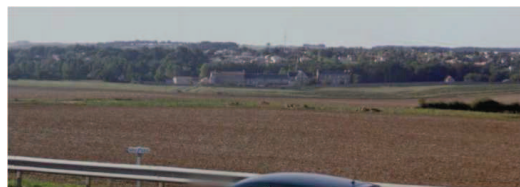
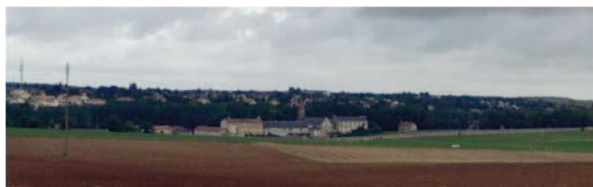
alignements d'arbre et arbres isolés existants devront être conservés autant que possible dans les aménagements.

Un traitement paysagé soigné doit être apporté le long de la rue de Chardonchamp afin d'avoir une coupure paysagère de qualité perçue depuis la RN 147 et une transition avec les espaces agricoles limitrophes.

Une attention particulière doit également être portée au chemin rural Nord, qui fait partie du circuit « Ville-Nature », et le domaine qu'il dessert.

En outre, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Une vaste coulée verte doit être organisée sur la partie orientale de la zone AUm1. Cette dernière peut accueillir des éléments en lien avec la gestion des eaux pluviales d'une part, des espaces maraîchers partagés et des espaces agricoles de qualité et enfin des secteurs d'espaces verts récréatifs au bénéfice des habitants du secteur.

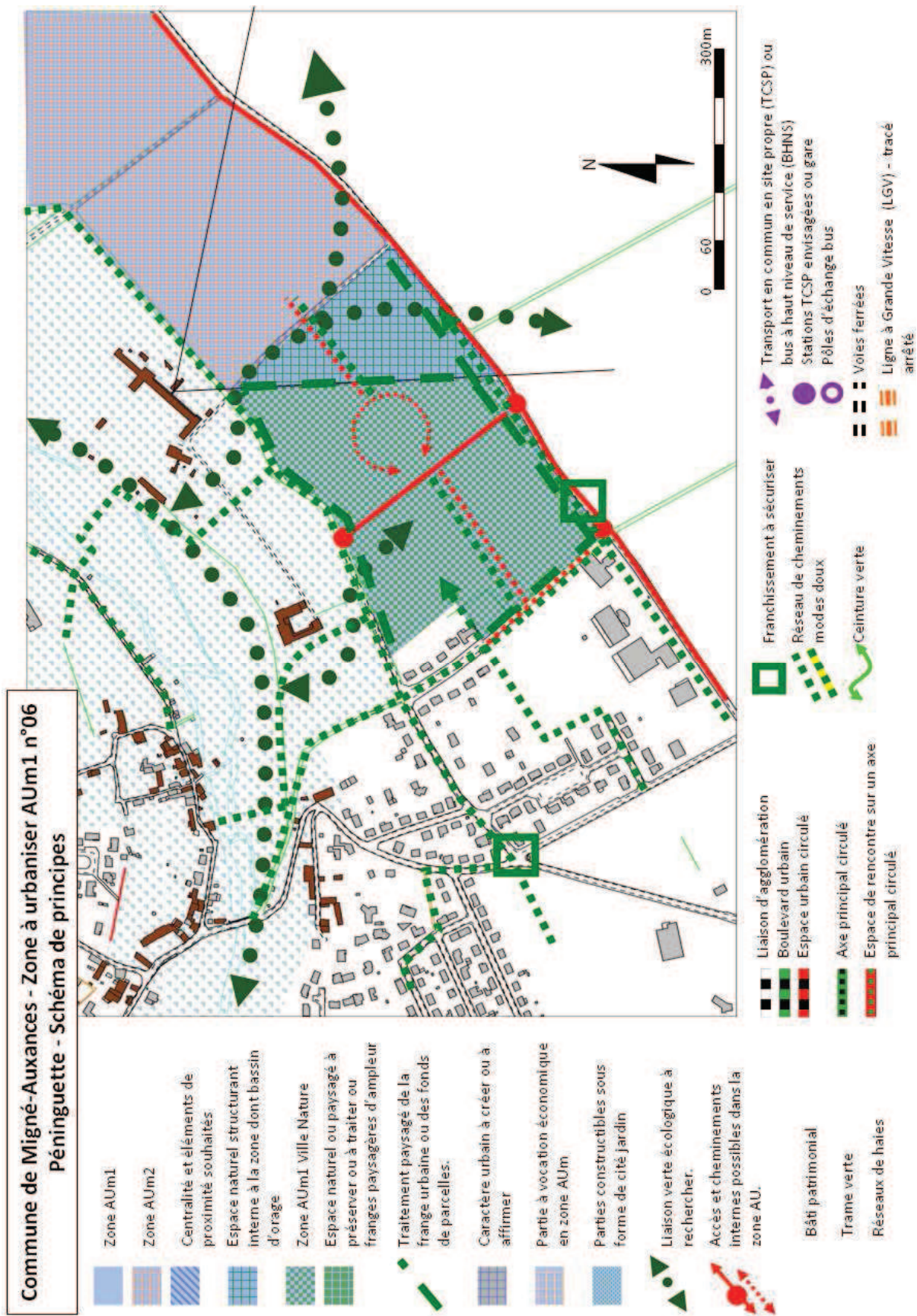


Perceptions du domaine de Salvert depuis la RN147.

Cette vaste coulée verte doit être aménagée dans une perspective paysagère de qualité localement (haies, ouvrages hydrauliques paysagés...), mais également dans la notion de grand paysage avec comme points focaux les bâtiments patrimoniaux de Salvert et ou les arbres remarquables présents dans le parc.

V. Equipements publics :

Sans objet.



Zone à urbaniser AUe1 n° 09 – Saint Nicolas

I. Contexte de la zone.

La zone AUe1 n°09 de Saint-Nicolas correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Saint-Nicolas créée le 17 octobre 1994 pour accueillir des activités économiques.

Zone AUe1 n°05 – Photo aérienne 2008



II. Principes d'urbanisation.

Cette zone doit se développer sur un espace d'environ 37,7 hectares situé dans la partie méridionale de la commune de Migné-Auxances. Les premières réalisations ont commencé en 1999 par l'implantation des Cuisines Centrales de la commune de Migné-Auxances sur 11 000 m².

Des cessions sont intervenues depuis, ce qui aboutit à 23 hectares commercialisés dans la ZAC.

L'aménagement de la zone a été entrepris en 1996 dans le cadre d'une première phase puis s'est poursuivi pour desservir quelques lots à partir de la voie reprenant le tracé de l'ancien chemin de Vaugrand.

Un bassin d'orage sera réalisé au point bas de la zone dans le secteur où les terrains sont absorbants, le long d'un chemin d'exploitation bordant les fonds de parcelles des entreprises installées sur la route de la Loge. Ce bassin est limité au recueil des eaux de voirie. Chaque entreprise doit auparavant infiltrer ses eaux de pluie sur sa parcelle.

Le développement de cette zone s'inscrit à la fois dans les orientations politiques et économiques de Grand Poitiers et dans le schéma de développement de la commune. Il prolonge un pôle existant de part et d'autre de la RN 147.

Cette zone doit également permettre de répondre à une demande d'implantation d'entreprises industrielles, logistique et artisanales qui auraient besoin de terrain de grande taille.

La réalisation de cette ZAC, à proximité des zones de la Loge, de République III et de République IV, devrait dynamiser ce secteur en assurant une complémentarité au niveau des activités et permettre de conforter le développement des pôles existants. La partie de la zone AU non encore urbanisée est aujourd'hui constituée de parcelles à usage agricole.

La nature préférentielle des activités accueillies, selon les différentes catégories proposées par thème dans Grand Poitiers est la suivante :

- ♦ activités économiques industrielles et artisanales dont le degré de nuisance possible sera appréhendé au travers de la législation sur les installations classées et les éléments contextuels proches. Les éléments contextuels issus de la présence d'activités déjà implantées peuvent conduire à limiter les implantations génératrices de nuisance qui s'inscrivent alors dans une logique de pôles définis au sein de République IV ;
- ♦ activités liées à la logistique ;
- ♦ établissements tertiaires.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

Le schéma de fonctionnement et d'aménagement de la zone fait apparaître les principales liaisons à l'intérieur du projet et les communications souhaitées avec son environnement direct.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes au Nord par la rue de Saint-Nicolas et au Sud par le chemin de Vaugrand aménagé.

Les entrées de la zone d'activité seront particulièrement soignées et un caractère urbain sera privilégié pour sortir de la logique d'espace économique sans repère et sans approche réfléchie pour guider l'usager de ces espaces.

Les voies internes à la zone prendront en compte l'ensemble des usagers, en particulier les piétons et les cyclistes. La zone Saint-Nicolas propose une voie traversante orientée Nord-Ouest / Sud-Est qui permet la desserte du parcellaire futur en entrées et sorties directes.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes, cette orientation peut conduire à séparer les modes de déplacements si les conditions de sécurité ne sont pas garanties. De plus, les cheminements qui croisent le réseau viaire doivent être clairement annoncés pour apporter des conditions optimales de rencontre.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes de cette opération.

La continuité des cheminements piétons et cycles doit être assurée :

- ◆ entre la zone des Loges et l'Avenue de la Loge et la voie structurante de la ZAE Saint-Nicolas par un axe Est-Ouest,
- ◆ entre le nord de la ZAC en provenance d'un chemin rural qui franchit la RN 147, la rue Saint-Nicolas et le Sud de la ZAC selon un axe Nord-Sud ;

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant. Compte tenu des pentes marquées et selon le déploiement du réseau d'eaux usées, l'usage d'assainissement autonome est possible pour une part mineure des constructions, sous réserve d'avoir un sol et des dimensions aptes à cette nature de dispositif. Le rapport environnement et conditions économiques de raccordement doivent justifier le choix retenu.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone pour toutes les voies considérées comme non structurantes.

Les points bas de la zone devront être, en priorité, utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

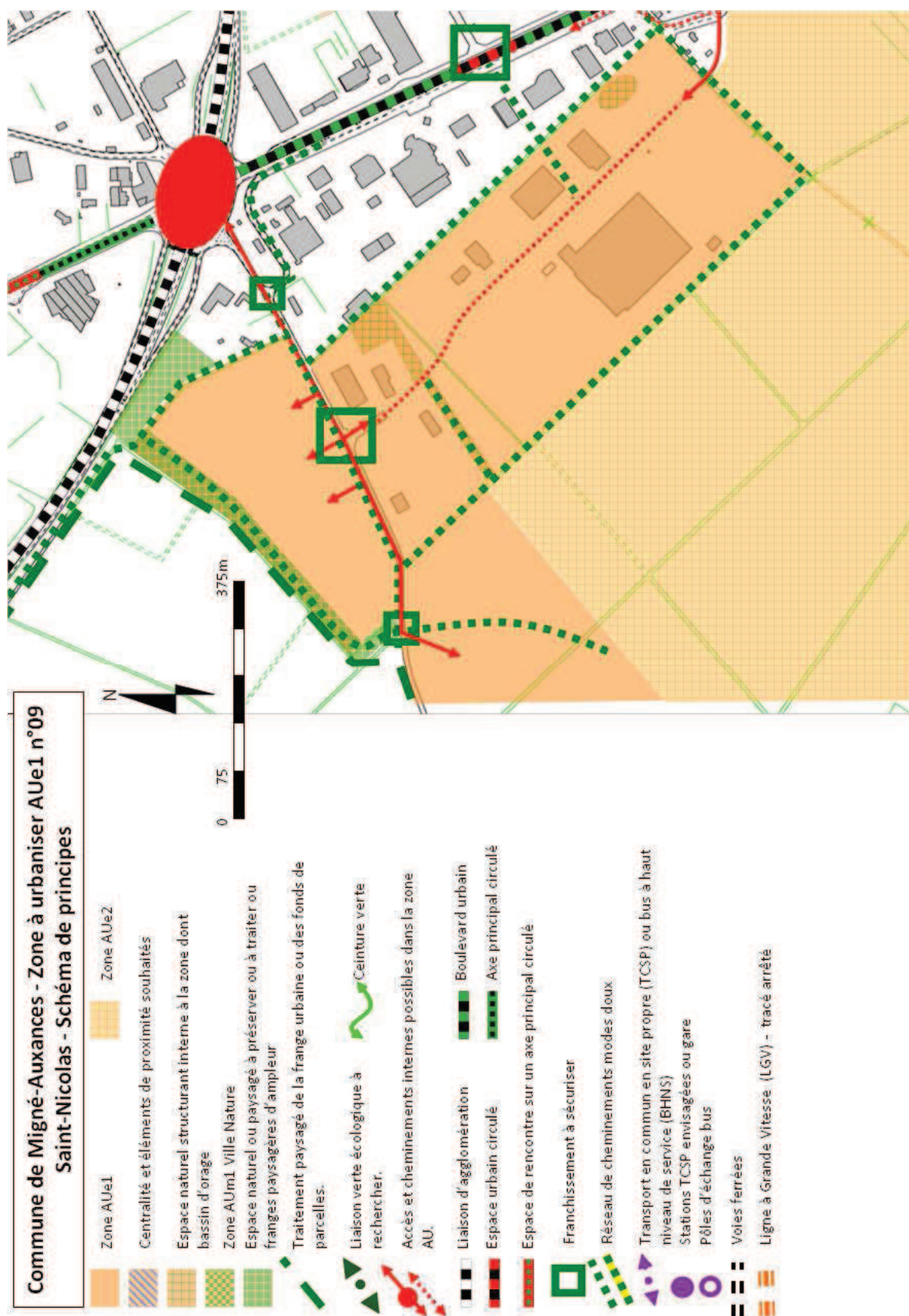
Un aménagement de qualité proposant une diversité dans la palette végétale devra être réalisé sur la bordure Nord le long de la RN147. Compte tenu du relief et de la nature de l'agriculture aux abords de la zone, les franges urbaines, zone de transition entre espaces bâtis et espaces agricoles sont nombreuses. En particulier, la limite Nord de la zone, tournée vers des espaces qui doivent demeurer agricole, doit connaître un traitement vert et naturel fort afin de garantir une transition végétale entre espaces fortement contrastés. L'ensemble de la dimension végétale doit être mise en œuvre, allant de la bande enherbée complétée par une haie buissonnante et des sujets arborés. Son ampleur peut atteindre les 8 à 10 mètres de large pour jouer une réelle fonction de corridor écologique, de brise vent et de paysage. Ce dispositif se veut masquant par rapport aux implantations bâties et en accompagnement d'un chemin pour les modes doux qui doit structurer toute la frange Nord de la zone économique future.

Des espaces verts seront aménagés à l'intérieur de la zone afin d'assurer un maillage végétal pour préserver une certaine qualité de vie et une meilleure intégration du site. De plus, un soin particulier sera accordé aux traitements des entrées notamment à l'entrée principale côté giratoire de Poitiers, afin de former un « appel ».

Il faut noter la présence d'une ligne HT qui traverse la zone de part et d'autre et oblige à la mise en place d'une emprise non aedificandi.

V. Equipements publics :

En dehors des cheminements, des voies, des ouvrages techniques rendus nécessaires et des espaces verts attendus liés à cette zone, ce chapitre est sans objet.



Zone à urbaniser AUe1 n°10 - Actiparc

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser, à l'origine d'une plus vaste ampleur, se situait sur deux communes : Vouneuil-sous-Biard et Migné-Auxances. La partie, aujourd'hui couverte par des principes d'urbanisation à venir, constitue l'extension du lotissement d'Actiparc de Vouneuil-sous-Biard qui propose une mixité entre activités économiques et habitat.

La zone AUe1 n°10 se situe donc au Nord-Est de Vouneuil-sous-Biard et au Sud-Est de Migné-Auxances. Elle est bordée :

- ◆ au Nord par la RD30 (Route de Partenay),
- ◆ à l'Est par le secteur économique de Larnay- La Tardiverie sur la commune de Biard, et au Sud par le lotissement d'Actiparc.
- ◆ à l'Ouest par un milieu agricole constitués de grandes cultures et donc principalement ouvert.

La zone à urbaniser initiale couvrait une superficie de 9,6 hectares, la partie actuellement dédiée à une urbanisation future à vocation économique s'appuie sur 2,5 ha.



Zone AUe1 n°10 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

La zone à urbaniser doit proposer une visée à accueillir des activités qui devront être compatibles avec le voisinage de l'habitat présent sur toute la frange sud de la zone à urbaniser. L'implantation de ces dernières doit permettre de limiter les nuisances pour l'habitat présent.

La RD 30 présente une restriction d'accès sur tout le linéaire de la zone à urbaniser. Les accès s'organiseront donc principalement depuis la RD12 qui borde ce secteur à l'Est et les voies développées sur le lotissement d'Actiparc.

La frange Nord, en bordure de la route départementale, participe pleinement à l'entrée d'agglomération. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager et patrimonial de qualité afin de valoriser cet espace.

Les secteurs en contact avec les espaces ruraux et le bâti existant devront également avoir une qualité paysagère importante afin d'une part de venir se greffer naturellement au milieu bâti existant et d'autre part assurer une transition douce entre espaces ruraux et urbains futurs. La recherche d'une composition végétale harmonieuse, masquant le contraste lié à l'urbanisation est une priorité.

La nature préférentielle des activités accueillies, selon les différentes catégories proposées par thème dans Grand Poitiers est la suivante :

- ◆ activités économiques non génératrices de nuisances (artisanat, PME et PMI),
- ◆ établissements tertiaires.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone seront réalisés à partir des voies existantes aux pourtours sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité, en particulier depuis la RD12, en tenant compte de l'emplacement réservé qui est matérialisé le long de la voie et depuis les allées Lavoisier et Jacquard.

Aucun accès ne sera réalisé directement depuis la RD 30.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes de la zone.

La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes est impérative pour toutes les voies créées afin d'offrir des conditions confortables pour favoriser ces modes de déplacements. Seuls des passages praticables par les modes doux doivent être mis en place entre les lotissements construits sur Vouneuil-sous-Biard et la zone à urbaniser.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le point bas de la zone a vocation à être utilisée pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant.

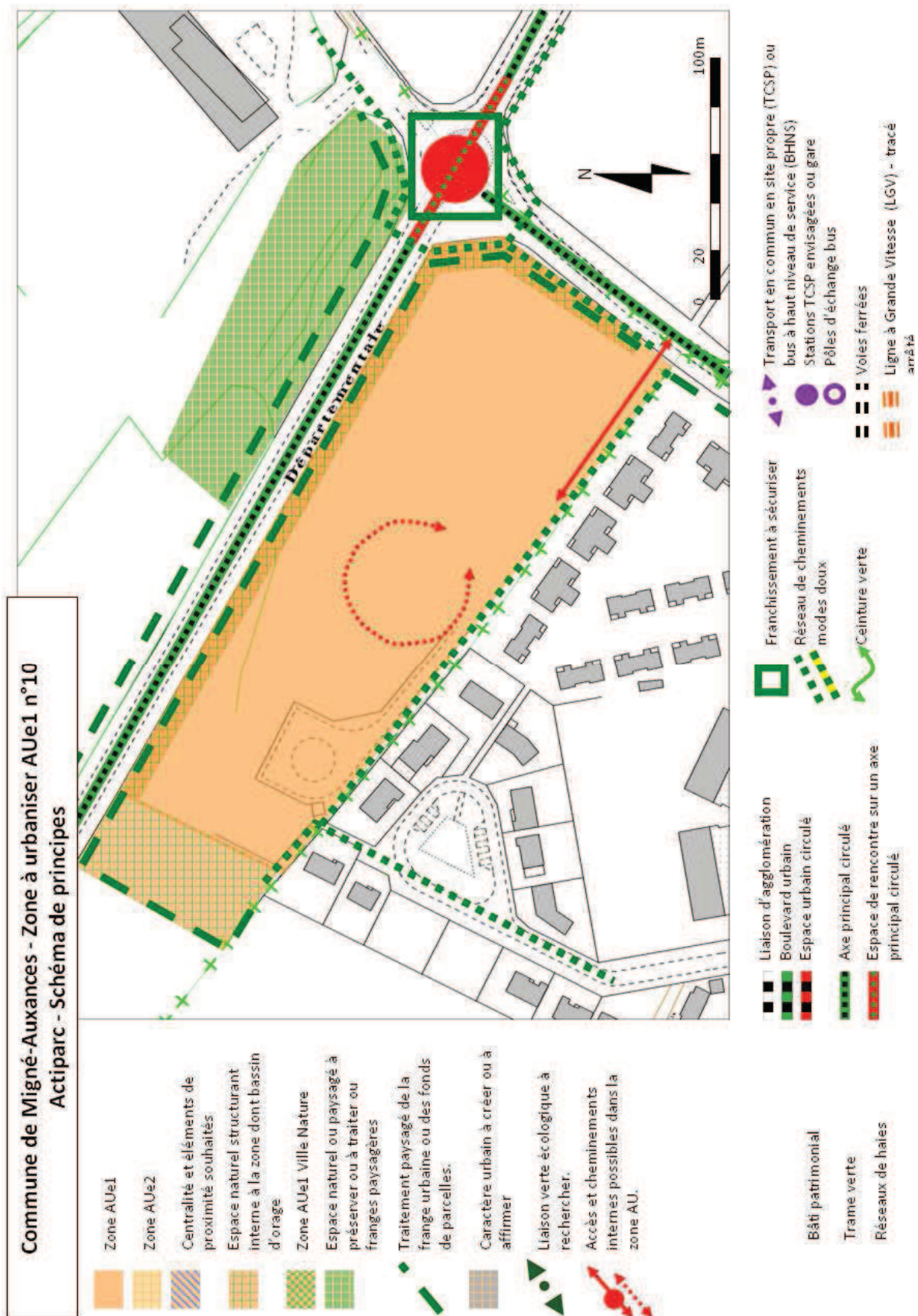
IV. Espaces boisés, espaces verts :

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons. Une attention particulière doit être portée sur les espaces en continuité avec le milieu agricole où des essences locales pourraient être employées afin d'avoir une transition douce entre ces espaces ruraux et cette zone urbaine future (franges Ouest de la zone).

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Compte tenu de la topographie de cette zone, ces aménagements se situent certainement en bordure de RD 30, ils devront donc pleinement améliorer l'ambiance paysagère de l'entrée d'agglomération.

V. Equipements publics :

Sans objet.



Zone à urbaniser AUe1 n°11 - Chardonchamp

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe au Sud-Est de la commune. La partie aujourd'hui couverte par des principes d'urbanisation à venir constitue demain un secteur enclavé dans la commune entre la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique au Nord et à l'Ouest, la RN 147 et ses liens avec l'A10 au Sud et au Sud-Est et enfin le site de Chardonchamp qui a accueilli pendant de nombreuses années le déchets de la ville de Poitiers et qui fait, à ce jour, l'objet d'un traitement paysagé conséquent.

La zone AUe1 n°11 est bordée, en terme de paysage par un vaste espace agricole ouvert en plusieurs plateaux successifs qui ondulent et présentent une structure ouverte et perçue nettement de manière éloignée. Cet état devrait être profondément modifié dans les années à venir :

- ♦ par le passage de la LGV et son aménagement paysagé d'accompagnement qui créera une onde verte plantée et parcourue de cheminements ;
- ♦ par le développement de République IV sur les espaces inclus entre les deux infrastructures RN147 et A10.

La zone à urbaniser propose une superficie de 3,5 hectares, avec des parties inconstructibles le long des infrastructures de transport actuelles ou à venir



Zone AUe1 n°11 – Photo aérienne 2008

II. Principes d'urbanisation.

La zone à urbaniser vise à accueillir exclusivement des activités qui devront être compatibles avec le voisinage d'infrastructures de transport majeures sur toutes les franges Sud et Ouest de ses espaces. L'implantation des activités proposées ne doit pas générer de nuisances paysagères et donc garantir une insertion remarquable et exemplaire dans le site.

La RN 147 présente une restriction d'accès sur tout le linéaire de la zone à urbaniser. Les accès s'organiseront donc principalement depuis la voie qui borde ce secteur à l'Est en cohérence avec les implantations économiques situées de l'autre côté de cette voie. Pour les besoins de l'accueil d'entreprises, la nature de la voie devra être modifiée et adaptée en conséquence, en incluant par exemple des insertions pour les tourne-à-gauche afin de ne pas gêner la circulation.

Les franges Nord, Ouest et Sud, en bordure des façades majeures d'agglomération, participe pleinement à l'entrée et l'image de l'agglomération et de la commune de Migné-Auxances. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager et écologique de qualité afin de pleinement valoriser cet espace.

La recherche d'une composition végétale harmonieuse, épaisse et diversifiée, masquant le contraste lié à l'urbanisation économique est une priorité. Les différentes strates arborées, arbustives et enherbées doivent être mises en place pour permettre un effet masquant par toute saison, une vocation de brise-vent et créer un écrin végétal de qualité.

La nature préférentielle des activités accueillies, selon les différentes catégories proposées par thème dans Grand Poitiers est la suivante :

- ◆ activités artisanales et industrielles éventuellement génératrices de nuisances sous réserve de leur respect avec la législation sur l'environnement et de leur intégration paysagère,
- ◆ activités ne nécessitant pas de constructions imposantes en volume et occupant donc, par leur corps bâtis, une faible emprise de cet espace AUe afin de limiter leur emprise dans le paysage,
- ◆ activités ne proposant pas également un flux important de véhicules (particuliers et clients) car son isolement ne permet pas de diversifier les moyens de s'y rendre,
- ◆ activités ne générant pas d'important affouillement ou exhaussement de sols compte tenu de la position haute proposée par le site et donc de sa forte prédisposition à être perçue dans le paysage.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone seront réalisés à partir des voies existantes aux pourtours sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité. Une modification de la structure viaire actuelle est certainement à envisager en cohérence avec la desserte des activités situées de l'autre côté de la voie.

Aucun accès ne sera réalisé directement depuis la RN 147.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes de la zone.

La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes est impérative pour toutes les voies créées afin d'offrir des conditions confortables pour favoriser ces modes de déplacements. Les franges Ouest et Sud, en accompagnement des limites de la zone et des infrastructures existantes pourront accueillir des cheminements pour les modes doux afin de restituer les possibilités offertes aujourd'hui pour lier Chardonchamp et le chemin de la Garde à partir des chemins ruraux et d'exploitation.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés et ouverts au public.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons. Une attention particulière doit être portée sur les espaces en continuité avec le milieu agricole et les espaces de façade d'agglomération où des essences locales pourraient être employées afin d'avoir une transition qui masque les activités accueillies.

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Compte tenu de la topographie de cette zone, ces aménagements devront pleinement améliorer l'ambiance paysagère de l'entrée d'agglomération.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Migné-Auxances - Zone à urbaniser AUe1 n°11 Chardonchamps - Schéma de principes

- Zone AUe1
- Zone AUe2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUe1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Emplacement réservé au bénéfice de RFF (LGV)



- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies

Zone AUm1 n°12 – Derrière le Terrier.

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe à l'Ouest de la commune. La zone AUm1 n°12 est bordée, en terme de paysage par un vaste espace agricole ouvert au Nord et qui présente une structure ouverte interrompue par les constructions et les infrastructures. Ces parcelles constituent une enclave non bâtie dans un tissu urbain développé en étoile. Elle ne propose pas d'enjeux majeurs pour l'agriculture. Les éléments contextuels aux abords sont :

- ♦ Au Nord des espaces agricoles rapidement atteints après une rangée de bâti implantée le long de la RD87,
- ♦ Sur les franges Est, Sud et Ouest, différents corps bâti à vocation d'habitat. A noter la présence de la vallée de l'Auxance au Sud qui amorce une ambiance paysagère marquée.

La zone à urbaniser propose une superficie de 1,8 hectares et une topographie orientée du Nord vers le Sud.



Zone AUm1 n°12 – Photo aérienne 2008.

II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit prendre pleinement appui sur les éléments de proximité (groupes scolaires) situés au Sud-Est. Le site de Limbre ne peut pas être considéré comme un espace diversifié en matière d'équipements et de services, c'est pourquoi, le programme de construction ne pourra pas atteindre une ampleur inconsidérée.

Ces parcelles sont toutefois enserrées dans un tissu urbain existant et le développement de ce secteur ne peut donc pas s'apparenter à de l'extension urbaine, mais plutôt à une dynamique d'urbanisation en cœur d'îlot.

La taille de la zone approchant les 2 hectares, elle pourrait accueillir une vingtaine de constructions qui peuvent prendre différentes allures en rapport avec le bâti traditionnel aux abords. Il est en effet tout à fait concevable de retrouver des logements collectifs, sous réserve de présenter des proportions en volume et en hauteur qui s'apparentent aux corps de ferme (collectif superposé possible, cour et entrée communes...), des maisons accolées s'approchant des parties anciennes aux abords de la rivière... Le pavillon, posé au milieu de la parcelle et sans rapport avec l'histoire et le patrimoine du lieu est à éviter.

Les principes généraux du PADD du PLU et les orientations d'aménagement de la commune de Migné-Auxances guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets.

Compte tenu de la topographie marquée et de la forte présence patrimoniale bâtie aux abords immédiat, il convient d'avoir une approche discrète et harmonieuse du futur projet aussi bien dans la perception éloignée qu'aux abords directs du site. L'implantation des futurs corps bâtis, les hauteurs doivent être en particulier finement étudiée pour éviter les effets de masse. Le rapport au végétal par l'ampleur et les teintes données à terme est également à prendre en considération.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Les accès possibles en un ou plusieurs points se feront par la rue Maury à l'Ouest. Pour garantir les conditions de sécurité, il est fort possible que le carrefour avec la RD87 soit à reprendre afin de faciliter les sorties.

Les sorties directes sur la RD87 des parcelles sont à éviter et les flux sont donc à concentrer en un ou deux points. Les liens avec le tissu viaire existant sont à privilégier pour mettre en place des carrefours structurés.

Une continuité de cheminement est à créer entre le Nord et le Sud de la zone à urbaniser pour les modes doux.

Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte est souhaitable compte tenu de l'ampleur de la desserte qui ne propose pas de rue traversante, en dehors d'un éventuel lien entre la rue Maury et la RD87.

Les aménagements des voies en interne doivent permettre éventuellement de modifier le statut de la partie terminale de la Rue Maury pour permettre de reprendre les parcelles qu'elle dessert au travers de l'opération et ainsi supprimer le carrefour en fourche avec la RD87. La structure viaire future devra tenir compte de ce paramètre.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant. En cas d'absence de collecteur ou de dispositif collectif d'assainissement, les constructions devront être gérées en assainissement autonome.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Le ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune et des abords de la vallée de l'Auxance, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

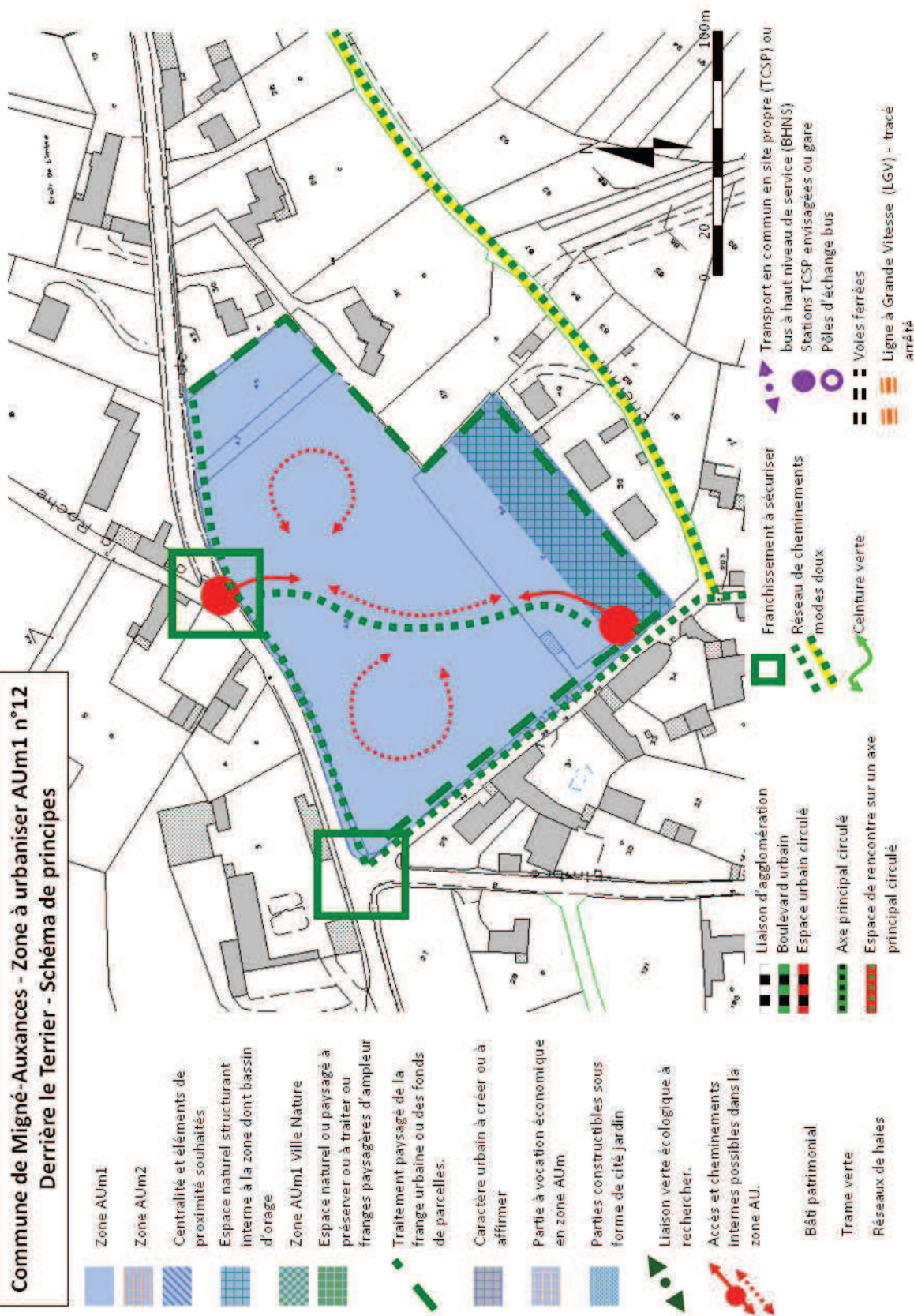
Etant donné la faible superficie de la zone, la réalisation d'espaces communs de détente n'y est pas indispensable. Toutefois, la mise en place d'un lieu de gestion des eaux pluviales devra permettre un accès pour le public et un traitement paysagé qui le mette en valeur.

Enfin, ce secteur présentant une transition entre deux entités paysagères contrastées, la recherche d'une densité végétale structurée au Sud en lien avec la vallée est à proposer, accompagnée de remontée vers le Nord. La partie au Nord peut s'appuyer sur une dynamique d'aménagements végétaux plus ponctuelle avec la recherche d'une composition sur de beaux sujets arborés, futurs éléments de repère le long de la RD87.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Migné-Auxances - Zone à urbaniser AUm1 n°12
Derrière le Terrier - Schéma de principes



Zone AUm1 n°13 – Sur Celle (M3-R5).

I. Contexte de la zone (M3-R5)

Cette zone à urbaniser de 3 ha se situe au nord-ouest du bourg de la commune. Elle est bordée :

- ♦ à l'ouest par un espace agricole en champs ouverts avant d'atteindre rapidement la RN147 qui marque une rupture forte dans le grand paysage
- ♦ au nord, à l'est et au sud par un tissu urbain ancien développé en étoile le long des voies.

Les parcelles classées en zone AUm1 constituent principalement une enclave non bâtie dans un tissu urbain relativement développé. L'habitat environnant se compose de constructions anciennes (au caractère patrimonial marqué) et de constructions plus récentes de type pavillonnaire. La topographie du site est plane, cet ensemble s'inscrivant dans un plateau qui domine la vallée de l'Auxance sans pour autant avoir de vues portées dessus.

Les équipements et services de la commune sont proches de la zone, notamment le pôle de proximité du centre-bourg qui regroupe les fonctions administratives, les équipements publics et d'intérêt collectif. Les fonctions commerciales de proximité sont diffuses le long d'un axe routier départemental d'entrée de ville et d'agglomération constitué par la route de Saumur et la route de Poitiers. Les transports en commun urbains (ligne 11) disposent d'un arrêt situé à moins de 100 mètres de la zone AUm1.



Zone AUm1 n°13 – Photo aérienne 2013.

II. Principes d'urbanisation (M3-R5)

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit prendre pleinement appui sur les éléments de proximité plus ou moins distants (équipements, commerces et services, transports en commun).

Les principes d'urbanisation de la zone AUm1, enserrée dans le tissu urbain existant, doivent s'inscrire dans une dynamique d'urbanisation en cœur d'îlot en veillant à préserver notamment l'intimité des habitants des secteurs bâtis adjacents et mettre en place un traitement paysager de qualité de la future frange urbaine en contact avec les espaces agricoles exploitées classés en zone AUm2.

Le programme envisagé pourrait accueillir de l'ordre de 40 à 50 logements. Une proportion de l'ordre de 30 % de logements sociaux est attendue.

Les formes urbaines peuvent être variées. Les formes, les volumes et les hauteurs du bâti traditionnel présent aux abords peuvent servir de référence afin d'adapter la typologie des constructions au contexte urbain environnant. Les principes d'urbanisation peuvent conduire à intégrer dans une opération d'ensemble :

- ◆ quelques logements en collectifs dont les proportions s'apparenteraient aux corps de ferme et aux maisons de faubourg qui occupent notamment les espaces en façade de la route de Saumur et de la rue de Poitiers...)
- ◆ des maisons groupées avec petits jardins reproduisant également les caractéristiques d'implantation existantes aux abords
- ◆ des pavillons en essayant d'inscrire cette forme urbaine en rapport avec l'histoire et le patrimoine du lieu.

Les principes généraux du PADD du PLU et les orientations d'aménagement de la commune de Migné-Auxances guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure qui facilite les déplacements piétons et cyclistes.

III. Voirie et réseaux divers (M3-R5)

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. L'accès est à mettre en place depuis la rue de Limbre en empruntant la rue Sur Celle au nord-ouest.

Pour les modes doux, un accès dédié depuis la rue du Martouret à l'ouest est à envisager pour rejoindre rapidement les différents équipements et commerces du centre-bourg d'une part et les transports en commun d'autre part.

Une continuité de cheminements pour les modes doux est à créer entre ces deux accès.

La ou les voies à créer doivent permettre de préserver la desserte éventuelle de la zone AUm2 adjacente.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Le recours à de la voirie mixte et un traitement cohérent de type zone 30 ou voie partagée est souhaitable compte tenu du nombre de constructions attendues et du statut des futures voies qui supporteront uniquement le trafic généré par les habitants de ce secteur.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Les ou les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés et ouverts au bénéfice des futurs habitants.

IV. Espaces boisés, espaces verts (M3-R5)

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune et des abords de la vallée de l'Auxance, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

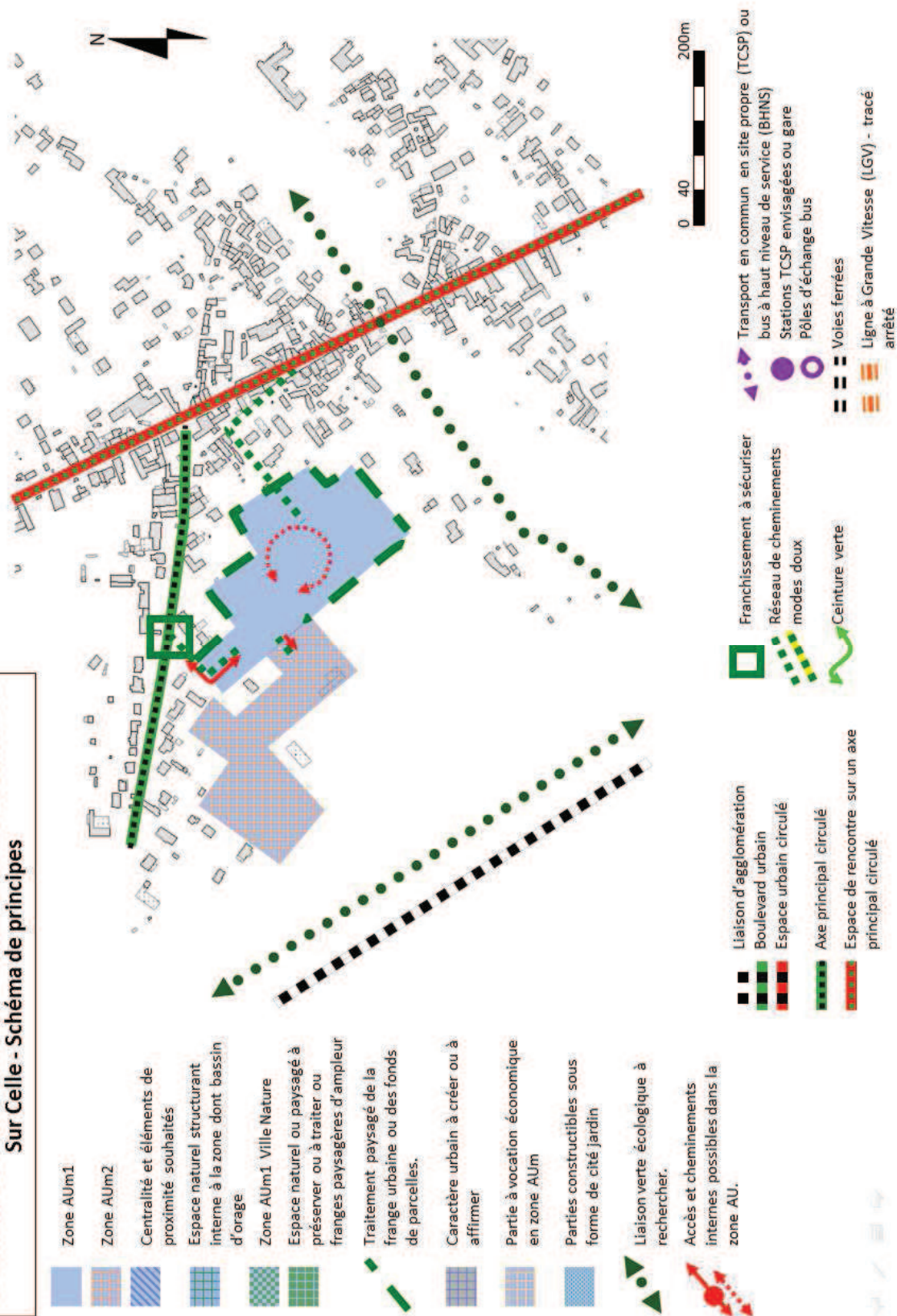
Etant donné la faible superficie de la zone, la réalisation d'espaces communs de détente n'y est pas indispensable. Toutefois, la mise en place d'un lieu de gestion des eaux pluviales, doté d'un traitement paysager qui le mette en valeur, pourra avoir une fonction de jardin, au-delà de sa fonction hydraulique.

Enfin, ce secteur constituant une transition entre deux entités paysagères contrastées (urbaine et agricole), la recherche d'une densité végétale adaptée et structurée au sud et à l'ouest est à proposer. L'emploi approprié du végétal peut également permettre de traiter l'interface avec les parties bâties existantes.

V. Equipements publics (M3-R5)

Sans objet.

Commune de Migné-Auxances - Zone à urbaniser AUm1 n°13 Sur Celle - Schéma de principes



Zone à urbaniser AUe1 n°15 – République IV (M2-R5)

La notice et les schémas de la zone à urbaniser AUe1 n°15 ont été intégrés dans le document :

5. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 – Zones AU de Poitiers

Chapitre Zone à urbaniser AUe1 n°15 – République IV