

PLUi	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°5 – R5			28-juin-13
Mise en compatibilité MEC1-R5			16-nov-12
Mise à jour – MAJ1-R5			29-nov-12
Modification n°1 - M1-R5			14-déc-12
Mise à jour – MAJ2-R5			22-janv-14
Mise à jour - MAJ3-R5			21-oct-14
Mise à jour - MAJ4-R5			26-juin-15
Modification n°2 - M2-R5			25-sept-15
Mise à jour - MAJ5-R5			23-nov-15
Modification n°3 - M3-R5			23-sept-16
Mise en compatibilité MEC2-R5			15-nov-17
Mise à jour - MAJ6-R5			28-nov-17
Mise à jour – MAJ7-R5			30-mai-18
Mise en compatibilité - MEC3-R5			24-juil-18
Mise à jour – MAJ8-R5			16-juil-2019
Modification simplifiée n°1 - MS1-R5	04-déc-18		27-sept-2019
Modification n°4 - M4-R5	22-janv-19		27-sept-2019
Mise en compatibilité MEC4-R5			27-sept-2019
Mise à jour – MAJ9-R5			30-sept-2019
Mise en compatibilité MEC5-R5			18-déc-2020
Modification simplifiée n°2 – MS2-R5	16-juin-20		24-sept-2021
Modification n°5 – M5-R5	16-juin-20		
Révision allégée n°1 – RA1-R5	24-juil-20	24-sept-2021	

Note de présentation
Modification simplifiée n°2 - MS2-R5

I.	Contexte.....	1
II.	Motifs et justifications de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5.....	1
II.A.1	Reclassement d'une zone urbaine économique UE en zone urbaine U3, à Vouneuil-sous-Biard.....	2
II.A.2	Suppression d'emplacements réservés (ER).....	6
II.A.3	Modifications apportées au règlement littéral.....	8
II.A.4	Corrections d'erreurs d'impression apportées aux documents graphiques et aux emplacements réservés.....	23
III.	Justifications de la procédure de modification simplifiée n°2 - MS2-R5.....	39
A.	Compatibilité du projet de modification simplifiée.....	39
III.A.1	Avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou.....	39
III.A.2	Avec le PLUi de Grand Poitiers.....	42
B.	Absence de majoration des droits à construire.....	47
C.	Incidences du projet de modification simplifiée n°2 - MS2-R5.....	49
III.C.1	Incidences du projet de reclassement d'une zone urbaine à Vouneuil-sous-Biard.....	49
III.C.2	Incidences des évolutions apportées au règlement littéral pour permettre l'agriculture urbaine.....	56
III.C.3	Incidences des autres évolutions ou modifications apportées par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5.....	58
III.C.4	Bilan des incidences du projet de modification simplifiée n°2 – MS2-R5.....	59
IV.	Pièces modifiées par la modification simplifiée n°2 - MS2-R5.....	59
A.	Pièce 1 du PLUi : Rapport de présentation – Volume 3.....	59
B.	Pièce 3 du PLUi : Règlement littéral.....	62
C.	Pièce 3-1 du PLUi : Documents graphiques de l'annexe patrimoniale du PLUi.....	70
D.	Pièce 4 du PLUi : Documents graphiques.....	71
E.	Pièce 6.1 du PLUi : Arrêtés et délibérations.....	72
F.	Pièce 7 du PLUi : Liste des emplacements réservés.....	72
	Annexe.....	73

I. Contexte

Un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvre 12 communes de Grand Poitiers Communauté urbaine. Ce PLUi a été approuvé par Grand Poitiers Communauté d'agglomération le 28 juin 2013. Depuis le 1^{er} janvier 2017, Grand Poitiers Communauté d'agglomération transformée en Grand Poitiers Communauté urbaine, par arrêté du 30 juin 2017, exerce la compétence d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

En 2019, Grand Poitiers Communauté urbaine a notamment assuré la mise en œuvre des procédures de modification n°4 – M4-R5 et de modification simplifiée n°1 – MS1-R5 du PLUi de Grand Poitiers. La modification n°4 - M4-R5 et la modification simplifiée n°1 - MS1-R5 ont été approuvées le 27 septembre 2019. L'approbation simultanée de ces deux procédures a notamment entraîné des erreurs d'impression lors de la compilation des planches graphiques et de la liste des emplacements réservés, à la fois pour la modification n°4 – M4-R5 et la modification simplifiée n°1 – MS1-R5. Depuis, d'autres modifications se sont avérées nécessaires. Aussi, par arrêté du Président de Grand Poitiers Communauté urbaine en date du 16 juin 2020 et par arrêté complémentaire de la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine en date du 21 décembre 2020, la procédure de modification simplifiée n°2 – MS2-R5 a été prescrite.

II. Motifs et justifications de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5

La modification simplifiée n°2 – MS2-R5 du PLUi de Grand Poitiers porte sur :

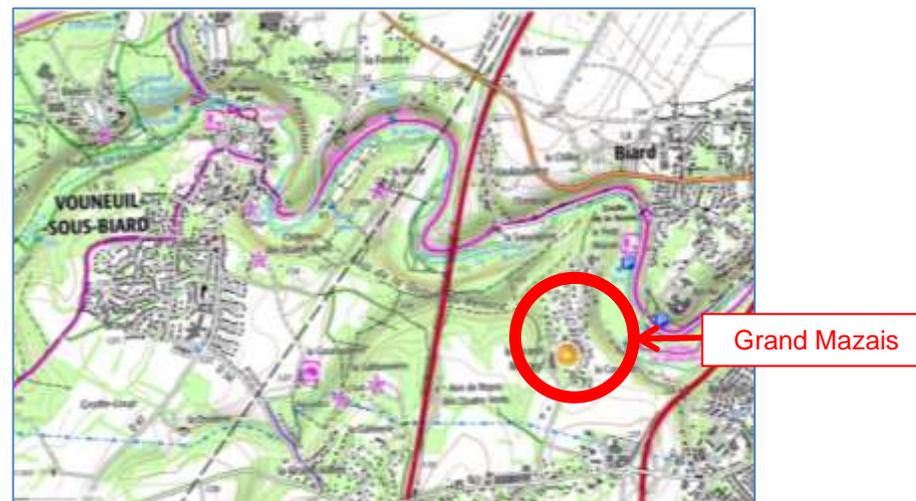
- le reclassement d'une zone urbaine à Vouneuil-sous-Biard (II.A.1),
- la suppression d'un emplacement réservé à Mignaloux-Beauvoir et à Poitiers (II.A.2),
- des évolutions apportées au règlement littéral (II.A.3),
- des corrections d'erreurs d'impression repérées au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés et issues de l'approbation simultanée de la modification n°4 – M4-R5 et de la modification simplifiée n°1 - MS1-R5 (II.A.4).

II.A.1 Reclassement d'une zone urbaine économique UE en zone urbaine U3, à Vouneuil-sous-Biard

La modification simplifiée n°2 – MS2-R5 porte en premier lieu sur le reclassement d'une unité foncière, de zone urbaine économique (UE) en zone urbaine à dominante d'habitat éloignée des pôles de proximité et des centralités (U3).

La commune de Vouneuil-sous-Biard, 5 896 habitants (INSEE 2017), est caractérisée par la présence de deux polarités urbaines (le centre-bourg, Pouzioux-la-Jarrie), d'espaces agglomérés éloignés des pôles de centralité et de plusieurs écarts (La Grand Vallée, les Deux Mazais, Chanteloup). La présence des vallées de la Boivre et de l'Auxances accompagnées des coteaux et des falaises ainsi que des vallées sèches qui y aboutissent forment les espaces naturels majeurs de la commune. Ces éléments naturels contribuent à l'attractivité de la commune.

Le secteur concerné par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5 est situé au lieu-dit du Grand Mazais, à 3 kilomètres à l'est du centre-bourg, et à proximité de Poitiers. La rue des rouges-gorges traverse cet écart et se prolonge, au sud, par la rue du Grand Mazais qui rejoint la route départementale RD3 (route de la Torchaise), une zone d'activité et le village de Précharaux, situés au sud de la commune de Vouneuil-sous-Biard. Le lieu-dit du Grand Mazais est niché dans un méandre de la Boivre.



Perception du quartier depuis la rue des Rossignols (perpendiculaire à la rue des rouges-gorges) – Source : Google Map



Localisation du lieu-dit Le Grand Mazais – Carte IGN et Photo aérienne 2017 – source : Géoportail

L'unité foncière, objet du reclassement en zone U3, est constituée de 3 parcelles (BB0034-0035-0036), d'une contenance totale de 10 063 m², située en rive nord de la rue des rouges-gorges.

Au nord de la rue des rouges-gorges, un quartier à caractère résidentiel s'est développé. Une cinquantaine de pavillons ont été construits, pour la grande majorité dans les années 1970 voire au début des années 1980. Par sa position au sud de la Boivre, ce secteur résidentiel dispose d'un cadre paysager privilégié, d'où se dégage une forte présence végétale. Les jardins végétalisés et entretenus, plantés d'arbres de moyenne à haute tige, et les haies, pour la plupart, vives et variées, renforcent et accompagnent cet écrin végétal. Seule exception, une activité économique s'est implantée au sud de ce secteur résidentiel et en rive nord de la rue des rouges-gorges. L'urbanisation s'est également développée en rive sud de la rue des rouges-gorges, avec des constructions à vocation économique et à vocation résidentielle.



Lieu-dit Le Grand Mazais – Photo aérienne 2017 et carte IGN – Source : Géoportail

L'unité foncière, objet du reclassement, était occupée par une entreprise, la SADE, spécialisée dans la conception, la construction, la réhabilitation, l'entretien des réseaux et des ouvrages qui leur sont associés. L'activité a cessé depuis 2019. Cette unité foncière accueille donc des bâtiments à vocation économique, aujourd'hui vacants. Les contraintes d'un réinvestissement de cet espace par une nouvelle activité économique tiennent notamment à la proximité des pavillons et à la relative confidentialité des lieux. Afin d'éviter l'installation d'une friche urbaine, le reclassement en zone urbaine U3 permet une reconversion de ce site économique en zone d'habitat, en cohérence avec la zone d'habitat située de part d'autre de cette unité foncière, et permet de réinvestir un espace déjà urbanisé et desservi. Ce reclassement présente également le double intérêt d'éviter toute reprise des bâtiments vacants par une activité économique potentiellement incompatible avec la zone d'habitat voisine et de contribuer à une requalification du site et une meilleure intégration paysagère de cette unité foncière.



Localisation de l'unité foncière faisant l'objet du reclassement – Photo aérienne 2017 – source : Géoportail

Plan de prise de vue – Fond de plan cadastral – source : cadastre.gouv.fr



Photographies – 2021



Photo 1

Photographies – 2021



Photo 2



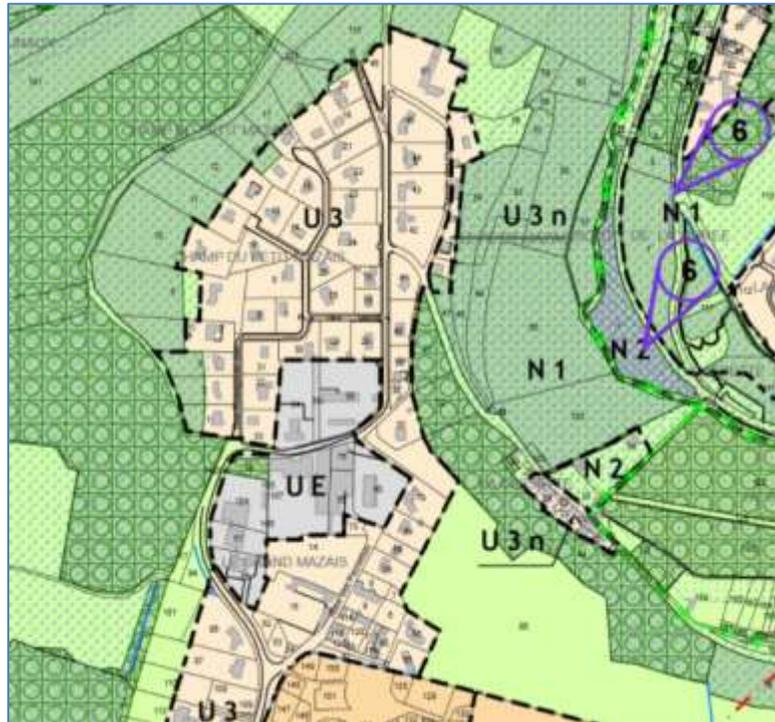
Photo 3



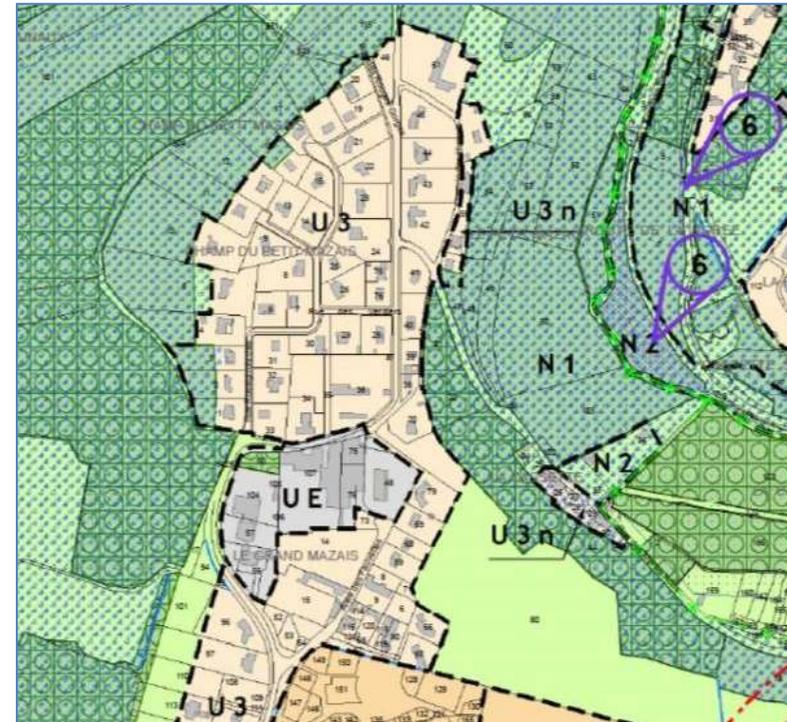
Photo 4

Il est donc proposé de reclasser cette unité foncière en zone U3. La planche graphique n°41 est concernée par cette modification.

Document graphique avant modification simplifiée - Planche 41

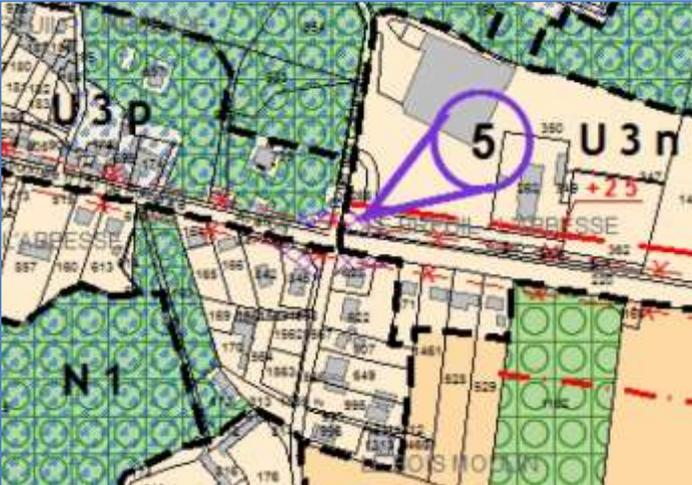


Document graphique après modification simplifiée - Planche 41

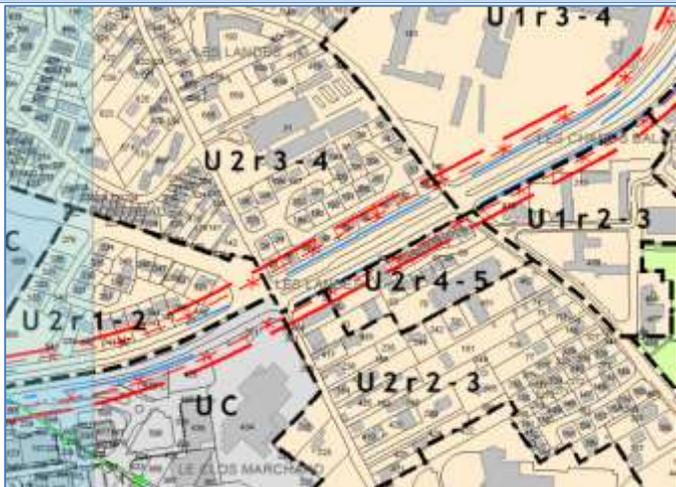


II.A.2 Suppression d'emplacements réservés (ER)

II.A.2.1 Suppression d'un emplacement réservé à Mignaloux-Beauvoir

Commune de MIGNALOUX-BEAUVOIR		
Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2017	Représentation photographique
<p>L'emplacement réservé (ER) n°5 d'une superficie de 671 m², situé à Mignaloux-Beauvoir, a été mis en place pour la réalisation d'un aménagement de carrefour, à l'intersection de la route de Chauvigny (RD951), la rue du Cure Jacquet et de la route des Colombiers.</p> <p>Ce projet n'est plus envisagé. Par conséquent l'emplacement réservé n°5 n'est plus justifié. Il est donc proposé de le supprimer.</p>		
<p>La planche de zonage n°52 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</p>	<p>Document graphique avant modification simplifiée MS2-R5 - Planche 52</p> 	<p>Document graphique après modification simplifiée MS2-R5 - Planche 52</p> 

II.A.2.2 Suppression d'un emplacement réservé à Poitiers

Commune de POITIERS			
Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2017	Représentation photographique – Source : Google Map	
<p>L'emplacement réservé (ER) n°38 d'une superficie de 503 m², sur la parcelle cadastrée section EL n°142, située à Poitiers, a été instauré pour la réalisation d'un aménagement de carrefour, au bénéfice de la ville de Poitiers.</p> <p>Par délibération du Conseil municipal n°2021-0135 en date du 28 juin 2021, la ville de Poitiers a décidé de renoncer à l'acquisition de de cet emplacement réservé. Par conséquent l'emplacement réservé n°38 n'est plus justifié. Il est ainsi nécessaire de le supprimer.</p> <p>La planche de zonage n°43 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</p>			
	<p>Document graphique avant modification simplifiée MS2-R5 - Planche 52</p> 	<p>Document graphique après modification simplifiée MS2-R5 - Planche 52</p> 	

II.A.3 Modifications apportées au règlement littéral

Les évolutions apportées au règlement littéral visent à permettre l'agriculture urbaine dans les espaces urbanisés (I.A.3.1) et à améliorer l'articulation et la cohérence entre le règlement littéral (article 11 et annexe 1) et l'Orientation d'Aménagement territoriale de la commune de Buxerolles, concernant le changement de menuiseries pour les constructions de la Cité des Castors (I.A.3.2).

II.A.3.1 *Permettre le développement de l'activité agricole dans les espaces urbanisés*

L'agriculture urbaine est aujourd'hui fortement plébiscitée face à une demande en faveur d'une plus grande proximité avec les lieux de production agricole (circuits-courts) et aux évolutions des pratiques agricoles (développement du maraîchage notamment). L'agriculture urbaine peut être le support d'une transition écologique des territoires, en contribuant à une alimentation plus locale et en repensant les liens fonctionnels entre l'agriculture et les espaces urbanisés. Les projets agricoles en milieu urbain se multiplient, comme l'illustre, à l'échelle nationale, l'appel à projets « les quartiers fertiles » piloté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et en lien avec le plan de relance de l'économie « France Relance », destiné aux quartiers en renouvellement urbain.

Plus localement, en 2017, Grand Poitiers Communauté urbaine a initié une démarche de Projet Alimentaire Territorial visant à « rapprocher les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs et à développer l'agriculture sur les territoires et la qualité de l'alimentation » (article L.111-2-2 du Code rural et de la pêche maritime). La définition d'une politique agricole et alimentaire de territoire doit permettre d'identifier la marge de manœuvre du territoire pour s'engager vers un système alimentaire impactant positivement l'environnement, développant une résilience face aux changements climatiques, et privilégiant une approche « du champ à l'assiette ». Parmi les axes stratégiques identifiés à ce jour, notons notamment le soutien à la diversification de la production et à la relocalisation des filières agro-alimentaires, en incluant notamment les expérimentations telles que l'agriculture urbaine et de nouvelles formes de production alimentaire. D'autres initiatives locales démontrent cette interpénétration croissante entre l'agriculture et l'urbain. A titre d'exemple, une enseigne de distribution de produits issus de l'agriculture biologique a installé un poulailler à côté de son magasin. Les poules sont nourries à partir des invendus et les œufs pondus sont directement vendus en magasin. L'objectif de l'enseigne est de créer au fur et à mesure une mini-ferme dans un environnement périurbain, accompagnée de la plantation d'arbres fruitiers et d'une vigne. Aussi, une demande de plus en plus prégnante se dégage pour le développement d'une agriculture de proximité compatible avec les occupations urbaines.

Toutefois, la définition d'activité agricole n'est pas attachée à un espace géographique. La notion d'agriculture urbaine est souvent utilisée pour désigner l'existence d'une activité agricole dans les espaces urbanisés, qui entretient des liens fonctionnels avec ceux-ci. Les activités agricoles sont définies par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au

moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. [...] ».

Les formes de l'agriculture urbaine sont diversifiées. L'agriculture urbaine peut s'appuyer sur des techniques innovantes de production (transformation d'anciens bâtiments industriels en système de production alimentaire). Elle peut aussi consister en une culture de pleine terre sous forme de jardins (familiaux ou partagés) ou encore de fermes urbaines, par exemple. L'agriculture urbaine peut avoir une fonction économique de production de biens alimentaires. Il s'agit le plus souvent de répondre aux besoins locaux, mais l'agriculture urbaine peut aussi être orientée vers des circuits plus longs, selon les spécificités précises de l'activité. L'agriculture urbaine peut aussi correspondre/être associée au développement d'une pratique à visée de loisirs, sociale ou culturelle, avec une démarche pédagogique/éducative et de cohésion sociale (visite et cueillette sur site, production participative, autoconsommation, réinsertion, lien intergénérationnel, ...).

- **Etat actuel du règlement littéral du PLUi**

Le PLUi de Grand Poitiers permet les extensions et les aménagements des sièges d'exploitations agricoles existants dans les zones urbaines U1 (pôle de proximité ou de centralité), U2 (zone urbaine mixte), U3 (zones urbaines éloignées des pôles de proximité et des centralités), UN (zone ville nature) et dans les zones mixtes d'urbanisation future, AUm1 (ouverte à l'urbanisation), mais aucun nouveau siège d'exploitation agricole ne peut s'installer (articles 1 et 2 des zones précitées). Dans les zones UE (zone à vocation économique), les activités incompatibles avec la vocation de la zone notamment pour des raisons de sécurité et de salubrité sont interdites, mais les sièges d'exploitation ne sont pas interdits. En zone UC (zone à vocation commerciale), les sièges d'exploitation ne sont pas interdits. Dans les zones UT (zone de mines et carrières) et UY (zone d'activités autoroutières), l'article 1 précise que les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole ou piscicole de la carrière, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, sont exclus des occupations et utilisations du sol interdites.

Afin d'encourager le plus possible le développement de l'agriculture urbaine (permettant notamment le réinvestissement de sites aujourd'hui sous-utilisés, voire en friches), il est souhaité permettre le développement de l'agriculture dans les espaces urbanisés. Il s'agit donc d'étendre les possibilités d'installation de l'activité agricole en zone urbaine U1, U2, U3 et UN. Ces possibilités sont également étendues aux zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation (AUm1), puisqu'il s'agit pour la plupart de zones déjà urbanisées. Pour autant, la compatibilité de la nouvelle activité agricole avec le contexte urbain et paysager existant devra être assurée. Il s'agit notamment d'assurer l'insertion des constructions dans un contexte urbain ou périurbain et non rural. Ainsi, l'article 2 prévoit notamment que les constructions, installations, ouvrages et aménagements relevant de l'activité agricole sont ainsi autorisés sous réserve d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant. De plus, les constructions, installations, ouvrages ou aménagements liés à l'activité agricole seront soumises aux mêmes règles que les autres occupations et utilisations autorisées dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 (règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, d'emprise, applicables sur chacune des zones), afin de veiller à l'intégration des projets dans leur environnement.

- **Evolutions apportées au règlement littéral**

Les évolutions suivantes, qui apparaissent en rouge (suppression) et en vert (ajout) dans le texte, concernent les articles 1 et 2 des zones du PLUi de Grand Poitiers suivantes :

- U1 (pôle de proximité ou de centralité),
- U2 (zone urbaine mixte),
- U3 (zone urbaine éloignée des pôles de proximité et des centralités),
- UN (zone ville nature),
- AUm1 (zone mixte d'urbanisation future, ouverte à l'urbanisation)

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Zones U1, U2, U3, UN et AUm1
Sont interdits :	
[...]	
Les nouveaux sièges d'exploitation agricole	
[...]	

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Zones U1, U2, U3 et UN
[...]	
L'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisé sous réserve de ne pas engendrer des nuisances supplémentaires.	
Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :	
<ul style="list-style-type: none"> - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat, - d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, ...), - d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant. 	
[...]	

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Zone AUm1
[...]	
L'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisé sous réserve de ne pas engendrer des nuisances supplémentaires.	

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- d'être compatibles avec la ou les vocation(s) de la zone, définie(s) par l'Orientation d'aménagement de la zone à urbaniser concernée,
- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, ...),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

[...]

II.A.3.2 Assurer la cohérence du règlement littéral avec l'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier pour la Cité des Castors à Buxerolles

La Cité des Castors est un quartier emblématique de Buxerolles, commune située en limite Nord-Est de Poitiers qui compte près de 10 000 habitants. Le mouvement des Castors, initié à Bordeaux après la Seconde guerre mondiale, a débuté à Buxerolles en 1949. Durant leurs jours de repos et de congés, les « Castors » ont transporté les pierres et le sable qu'ils ont eux-mêmes extraits à Lavoux et Dissay, ont viabilisé les terrains puis ont construit tout un quartier, achevé en novembre 1954. Outre la réalisation d'un peu plus de 140 maisons individuelles, les « Castors » ont construit un centre commercial, une salle des fêtes, une école et une église, édifiée en 1962. La construction de la Cité des Castors a marqué un tournant dans l'histoire de Buxerolles, en amorçant son développement urbain. A compter des années 1950, la population communale a été multipliée par deux.

Comme l'indique la Charte des Castors, reprise dans l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles, la valeur patrimoniale de cet ensemble bâti tient à la fois à :

- l'homogénéité des constructions,
- la qualité du plan de composition et des espaces publics,
- l'approche globale de l'urbanisation,
- la structure coopérative mise en place pour cette réalisation.



Photo 1 : Avenue de l'entraide / Photo 2 : Place d'Auvergne / Photo 3 : Rue des Glycines – Cité des Castors – Buxerolles – Source : Google Maps

La valeur patrimoniale de ce quartier tient donc davantage à la composition et à la cohérence de cet ensemble urbain, associées à une forte mémoire collective, qu'à la qualité architecturale propre à chaque construction. De nombreuses maisons ont d'ailleurs subi des évolutions, plus ou moins intégrées aux principes constructifs et architecturaux initiaux. Les évolutions apportées à ces constructions de la Cité des Castors concernent notamment les menuiseries.



Exemples d'évolution des maisons de la Cité des Castors : ajout d'une véranda, changement des huisseries, ravalement de façade
Photo 4 et 5 – Cité des Castors – Buxerolles – Source : Google Maps

- **La protection et la mise en valeur du patrimoine dans le PLUi de Grand Poitiers**

La modification simplifiée n°1 – MS1-R5 du PLUi, approuvée le 27 septembre 2019, avait notamment pour ambition d'affirmer la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysager de Grand Poitiers. Elle a ainsi permis la création d'un plan annexe au règlement graphique, avec un repérage des éléments de patrimoine (individuels ou ensembles patrimoniaux), assorti de règles spécifiques (en annexe du règlement écrit) pour assurer leur protection. Les règles définies avaient aussi pour objectif de permettre à ce patrimoine d'évoluer pour répondre aux modes de vie actuels et aux enjeux de transition énergétique. Ainsi, la Cité des Castors a été identifiée comme « cité » et « ensemble de constructions patrimoniales de qualité » dans cette annexe patrimoniale du PLUi.

Il est à noter que l'annexe patrimoniale, dans sa version actualisée versée au PLUi lors de l'approbation de la modification simplifiée n°1 - MS1-R5, avait pour objectif de compléter les dispositifs existants. Des prescriptions et orientations existaient déjà pour répondre à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de « renouvellement urbain prenant en compte l'identité du territoire » (partie IV.E du PADD), avec : l'article 11 du règlement littéral, l'Orientation d'Aménagement « Rénovation du patrimoine », l'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier comprenant un volet « patrimoine bâti » et « patrimoine naturel ». La Charte de la Cité des Castors est ainsi annexée à l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles (pages 44 à 47 de l'OA territoriale par commune et par quartier).

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti sont donc assurées, dans le PLUi, par :

- L'Orientation d'Aménagement rénovation du patrimoine qui définit les typologies de formes urbaines et décline, sous forme de fiches, les orientations et préconisations en matière d'intervention sur le patrimoine, en particulier pour la rénovation énergétique (isolation, rénovation ou remplacement des ouvertures, création d'une véranda, chauffage, capteurs solaires, ventilation, ...) sans distinction selon la typologie du bâti ;
- L'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier qui fixe des orientations en matière d'aménagement et de développement urbain, en tenant compte de l'identité du territoire (patrimoine bâti, naturel, façades d'agglomération), de l'attractivité du territoire et de l'intensité urbaine (objectifs et orientations définis selon la typologie des secteurs) ;
- L'annexe patrimoniale, avec une partie écrite qui fixe les conditions relatives à l'entretien du patrimoine, à son adaptation aux usages d'aujourd'hui et aux enjeux environnementaux ainsi qu'à sa mise en valeur par l'aménagement des abords. Une partie graphique définit les secteurs concernés par l'approche patrimoniale du territoire et, pour chaque secteur, les constructions et autres éléments de patrimoine, l'état du bâti et les éléments de l'environnement à protéger ;
- Pour certaines zones urbaines Up avec un règlement adapté au caractère patrimonial du secteur identifié (en particulier l'article 11).

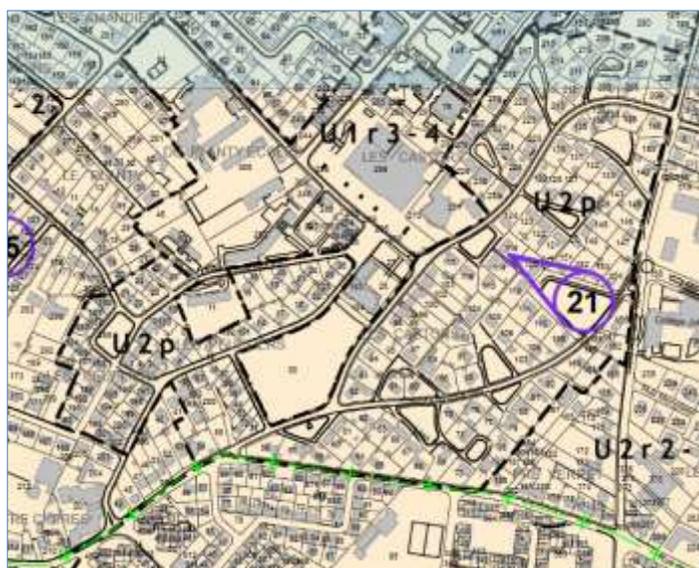
Il en résulte un corpus de dispositions réglementaires et d'orientations encadrant l'évolution du patrimoine relativement riche, intégré au PLUi. Toutefois, il peut parfois résulter de ce dispositif une difficulté de lecture et d'application des dispositions pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. C'est particulièrement le cas aujourd'hui pour les changements de menuiseries portant sur les maisons de la Cité des Castors, à Buxerolles, qui entrent dans le champ de l'annexe patrimoniale du règlement et de l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles. Cette situation fragilise les autorisations d'urbanisme qui sont déposées sur ces constructions, pour des projets de changement d'huisseries, et suscite l'incompréhension des pétitionnaires. La présente modification est destinée à clarifier la lecture des dispositions s'appliquant au changement de menuiseries, pour la Cité des Castors, à Buxerolles.

- **Le cadre réglementaire pour la Cité des Castors**

Les maisons de la Cité des Castors sont classées en zone U2p, « *secteur situé dans la continuité d'une zone U1, comportant des éléments patrimoniaux à prendre en compte* » (p.18 du règlement littéral). La zone U2p se caractérise donc par la présence d'éléments de patrimoine et implique des prescriptions complémentaires visant la préservation de ceux-ci. Toutefois, le règlement littéral précise que : « *Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U2r et U2p), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière* » (p.27 du règlement littéral). Cela concerne notamment la Cité des Castors, à Buxerolles. L'annexe 1 du règlement littéral relative à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti fixe, dans son chapitre 2, les règles et recommandations pour l'entretien et la restauration du patrimoine identifié, en termes de gabarit, composition, matériaux, menuiseries et ferronneries, détails d'architecture, selon la typologie des constructions, notamment pour les constructions des années 1930-1950.

Suite à la modification simplifiée n°1 - MS1-R5 du PLUi de Grand Poitiers, la Cité des Castors a également été identifiée comme « cité » et « ensemble de constructions patrimoniales de qualité » dans l'annexe patrimoniale du PLUi (pièce graphique pour la commune de Buxerolles). Les « ensembles de constructions patrimoniales de qualité » sont définis, dans l'annexe 1 du règlement littéral, de la façon suivante : « *Dans un contexte urbain ou paysager, il s'agit d'un ensemble de constructions auquel la morphologie, l'architecture ou l'histoire confèrent cohérence et lisibilité. La qualité de ces ensembles tient autant à l'architecture des bâtiments qui les composent qu'à la forme urbaine, au traitement des clôtures et des espaces libres et à la relation avec le paysage [...]* » (p.130-131 du règlement littéral). Pour ces ensembles, l'objectif poursuivi par les dispositions réglementaires est la conservation de la lisibilité, de la qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère et du caractère propre à l'ensemble par la préservation des volumes bâtis anciens, des espaces libres et des relations au paysage. De plus, la Cité des Castors appartient aussi à l'ensemble des « maisons jumelées ou séries d'immeubles et les ensembles urbains (grand ensemble, ZUP, lotissement après 1960, cités-jardins, américaine, de la reconstruction ». Pour ces ensembles, le dispositif réglementaire vise la préservation d'une cohérence d'ensemble : « *Toute intervention sur l'une des unités doit être appréciée au regard de la cohérence d'ensemble* » (page 131 du règlement littéral).

Planche graphique n°33 du PLUi de Grand Poitiers



La cité des Castors intégrée à la zone U2p du PLUi

Planches graphiques n°7 et 9 de l'annexe patrimoniale du PLUi de Grand Poitiers



La cité des Castors identifiée comme cité et ensemble de constructions patrimoniales de qualité dans l'annexe graphique patrimoniale du PLUi

La Cité des Castors se distingue des autres constructions ou ensembles des années 1930-1950 repérés par l'annexe patrimoniale du PLUi, puisqu'une Charte a été élaborée, afin de préserver la spécificité et l'identité du quartier. Cette charte a été versée au PLUi de Grand Poitiers. L'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles (pièce 5.1. du PLUi de Grand Poitiers) intègre, en annexe, la Charte des Castors (partie V. Annexe : La Charte des Castors – p.44-47). Cette Orientation d'Aménagement identifie la Cité des Castors comme ensemble remarquable de la commune. « *Son unité est particulièrement forte sur le plan de la composition urbaine et de l'esthétique générale. Cela justifie qu'une charte urbaine spécifique s'applique* » (page 27 de l'Orientation d'Aménagement territoriale). Celle-ci fixe des principes et lignes directrices en termes de construction et de modification pour préserver l'avenir et garantir la conservation de la forme urbaine d'origine : composition, harmonie d'ensemble, morphologie urbaine.

- **Les prescriptions et orientations en matière de menuiseries pour la Cité des Castors**

Comme indiqué précédemment, une difficulté de lecture et d'articulation existe entre les différentes pièces du PLUi quant aux évolutions ou modifications des menuiseries des maisons de la Cité des Castors.

Dans l'annexe 1 du règlement littéral, l'article relatif aux menuiseries et ferronneries (p.149-150) précise les conditions de changement de menuiseries. Le principe est le remplacement « *en dernier recours* » et dans le respect du matériau d'origine. Toutefois, pour les constructions non remarquables, « *il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques* ».

Les conditions fixées pour un changement de menuiseries dans un matériau différent de celui d'origine sont donc :

- L'absence de repérage du bâtiment comme « construction remarquable »,
- Un bâtiment non inclus dans un périmètre de protection des Monuments Historiques,
- L'absence de réduction du rapport surface vitrée/surface non vitrée,
- L'intégration à un projet d'ensemble.

c) Menuiseries* & ferronneries

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence.

- Dans l'entre-deux-guerres, les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement en partie basse, voire des petits carreaux (7). Jusqu'à la fin des années 1950, les fenêtres sont en bois à grands carreaux à dominante horizontale (8), éventuellement partitionnées en plusieurs vantaux.
- L'utilisation de menuiseries métalliques reste marginale en dehors des châssis fixes (9).
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux ajourés, souvent associés à une grille.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Généralement en acier (tubes, profils plats, barreaux), elles présentent des motifs répétitifs. Par leur transparence, ces ferronneries au dessin simplifié produisent un jeu graphique avec les surfaces pleines : leur occultation modifie sensiblement la lecture de l'architecture et doit donc être évitée.

Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.

Extrait de l'annexe 1 du règlement littéral du PLUi – pages 149-150

A noter que la recommandation relative à la mise en place d'un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment ne peut s'opposer aux autorisations d'urbanisme, puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription.

Soulignons que si ces règles sont adaptées à des constructions anciennes, traditionnelles en moellons, elles sont plus complexes à mettre en œuvre sur les éléments récents ou ayant déjà fait l'objet de modification, pour partie.

Il convient de préciser que les maisons de la Cité des Castors ne sont pas repérées comme « constructions remarquables » aux documents graphiques de l'annexe patrimoniale du PLUi. De plus, elles ne sont pas situées dans un périmètre de protection des Monuments Historiques. Aussi, les dispositions actuelles de l'annexe patrimoniale permettent un changement de matériau des menuiseries. Cette possibilité est offerte, sous réserve de l'absence de réduction du rapport surface vitrée/surface non vitrée et d'une intégration à un projet d'ensemble.

La Charte des Castors, présente dans l'Orientation d'Aménagement territoriale de Buxerolles, précise que certains aménagements aux constructions existantes peuvent être autorisés pour tenir compte des contraintes économiques et des évolutions des modes de vie, en particulier pour ceux qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable (économies d'énergie, ...). Le chapitre B.3 de cette charte relatif aux « Constructions et modifications » consacre un article aux baies et ouvertures (B.3.3) : « *Les fenêtres et portes doivent avoir les mêmes proportions que celles d'origine. Les grandes baies sont autorisées à condition de retrouver des moellons en poteaux et de respecter les proportions des baies existantes* ». Ainsi, la volonté de la Charte est de permettre les évolutions du matériau des huisseries, afin de répondre à un enjeu majeur de confort thermique de ces maisons. L'existence même de ces différentes dispositions entre l'article II.7.c de l'annexe patrimoniale et la Charte des Castors peut induire des difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et être susceptible contrarier les objectifs de la Charte des Castors.

Il est donc proposé de renforcer la lisibilité et la cohérence du cadre réglementaire s'appliquant au patrimoine identifié par l'annexe patrimoniale du PLUi et de clarifier l'articulation entre le règlement littéral et l'Orientation d'Aménagement territoriale, sur le volet relatif à la Cité des Castors, pour les changements de menuiseries. Pour cela, il est proposé deux modifications à apporter au règlement :

- D'une part, une modification de forme pour améliorer globalement l'articulation entre l'article 11 du règlement et l'annexe patrimoniale (annexes graphiques et annexe 1 du règlement littéral), qui conduit à apporter une modification dans la disposition des paragraphes de l'article 11 pour les zones U1, U2 et U3.
- D'autre part, il est proposé d'exclure la Cité des Castors du champ d'application de l'article II.7.c de l'annexe patrimoniale (annexe 1 du règlement littéral).

- **Proposition de modification du règlement littéral**

Afin de lever toute ambiguïté de lecture de l'article 11 et d'améliorer l'articulation entre l'article 11 du règlement littéral et l'annexe 1 de ce même règlement, il est proposé de modifier le positionnement de deux paragraphes dans cet article. L'un des paragraphes concernés (paragraphe 2 dans l'encadré ci-dessous) a vocation à exclure les secteurs identifiés dans l'annexe patrimoniale du champ d'application de l'article 11. Cela concerne notamment la Cité des Castors, à Buxerolles, et plus largement tous les secteurs identifiés dans le cadre de l'annexe patrimoniale et

situés en zones urbaines Ur1, U1p, Ur2, U2p, U3p. Dans la pratique, il faut prendre connaissance de tout l'article 11 pour comprendre que, si la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur un élément identifié dans l'annexe patrimoniale, les règles qui viennent d'être lues ne s'appliquent pas. Le déplacement du premier paragraphe dans l'encadré ci-dessous se justifie par son lien avec le paragraphe précité. Il concerne les bâtiments en marron repérés sur les documents graphiques de l'annexe patrimoniale. Dans un souci de clarté et de cohérence, il convient donc de déplacer ces deux paragraphes pour améliorer l'articulation entre l'article 11 et l'annexe 1 du règlement littéral.

Paragraphe déplacés (extraits de la zone U1 – à titre d'exemple)

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions..

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

• **Modification du positionnement de deux paragraphes dans l'article 11 des zones U1, U2, U3**

Objectif :

⇒ Clarifier la lecture de l'article 11 et son champ d'application

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification MS1-R5)

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. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal...) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectural...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le sous-secteur U1pi, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;

Extrait du règlement littéral – Zone U1 – Article 11 – p. 14-15

Extrait du diaporama relatif à la modification simplifiée n°2 (MS2-R5) présenté lors de la réunion avec les personnes publiques associées le 18/05/2021

Illustration avec l'article 11 de la zone U1
AVANT MODIFICATION N°2 – MS2-R5

U1

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification MS1-R5)

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. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

14

U1

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal...) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectural...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le sous-secteur U1pi, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;

15

Illustration avec l'article 11 de la zone U1
APRES MODIFICATION N°2 – MS2-R5

U1

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification MS1-R5)

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. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du

14

U1

règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal...) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Dans le sous-secteur U1pl, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;

15

- **Proposition de modification de l'annexe 1 du règlement littéral pour les projets de changement de menuiseries, sur la Cité des Castors**

Règlement littéral - Avant Modification simplifiée n°2 - MS2-R5	Règlement littéral - Après Modification simplifiée n°2 - MS2-R5
<p>Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie II. Entretien et restaurer le patrimoine bâti 7. Règles et recommandations pour les constructions repérées en orange sur le Plan réglementaire (Constructions des années 1930-1950) c) Menuiseries* & ferronneries</p>	<p>Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie II. Entretien et restaurer le patrimoine bâti 7. Règles et recommandations pour les constructions repérées en orange sur le Plan réglementaire (Constructions des années 1930-1950) c) Menuiseries* & ferronneries</p>
<p>Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'entre-deux-guerres, les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement en partie basse, voire des petits carreaux (7). Jusqu'à la fin des années 1950, les fenêtres sont en bois à grands carreaux à dominante horizontale (8), éventuellement partitionnées en plusieurs vantaux. - L'utilisation de menuiseries métalliques reste marginale en dehors des châssis fixes (9). - Les portes d'entrée sont en bois à panneaux ajourés, souvent associés à une grille. Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant. Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Généralement en acier (tubes, profils plats, barreaux), elles présentent des motifs répétitifs. Par leur transparence, ces ferronneries au dessin simplifié produisent un jeu graphique avec les surfaces pleines : leur occultation modifie sensiblement la lecture de l'architecture et doit donc être évitée. <p>Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en</p>	<p>Les prescriptions relatives aux menuiseries ci-après ne s'appliquent pas aux constructions non remarquables appartenant à la Cité des Castors, repérées au document graphique de l'annexe patrimoniale.</p> <p>Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'entre-deux-guerres, les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement en partie basse, voire des petits carreaux (7). Jusqu'à la fin des années 1950, les fenêtres sont en bois à grands carreaux à dominante horizontale (8), éventuellement partitionnées en plusieurs vantaux. - L'utilisation de menuiseries métalliques reste marginale en dehors des châssis fixes (9). - Les portes d'entrée sont en bois à panneaux ajourés, souvent associés à une grille. Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant. Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Généralement en acier (tubes, profils plats, barreaux), elles présentent des motifs répétitifs. Par leur transparence, ces ferronneries au dessin simplifié produisent un jeu graphique avec les surfaces pleines : leur occultation modifie sensiblement la lecture de l'architecture et doit donc être évitée. <p>Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un</p>

<p>dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.</p>	<p>changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.</p>
---	--

II.A.4 Corrections d'erreurs d'impression apportées aux documents graphiques et aux emplacements réservés

Les modifications apportées au règlement graphique visent à corriger des erreurs d'impression survenues lors de la compilation des procédures de modification n°4 - M4-R5 et de modification simplifiée n°1 - MS1-R5, adoptées simultanément.

Ces corrections d'erreurs d'impression portent sur :

- la planche de légende du règlement graphique (I.A.4.1),
- la représentation d'un espace boisé classé (EBC) à Fontaine-le-Comte (I.A.4.2),
- le décalage du plan de zonage généré par un remaniement du cadastre intervenu sur la commune de Béruges (I.A.4.3),
- l'amélioration de la lisibilité des trames « EBC » et « éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, écologique ou historique », quand celles-ci se superposent (I.A.2.4),
- la représentation d'une limite entre les zones urbaines U2r1-2 et U3, à Fontaine-le-Comte (I.A.2.5),
- la correction d'erreur d'impression dans les documents graphiques de l'annexe patrimoniale, pour la représentation des alignements d'arbres remarquables (I.A.2.6),
- la compilation des différentes listes des emplacements réservés issues des procédures antérieures (I.A.2.7),
- la lisibilité du numéro d'un emplacement réservé à Croutelle (I.A.4.8).

II.A.4.1 Correction d'une erreur d'impression de la planche de légende associée au plan de zonage

Depuis l'élaboration du PLUi de Grand Poitiers, les bâtiments patrimoniaux figuraient sur le règlement graphique, avec un repérage en « marron ». Une annexe réglementaire était associée à cette identification graphique.

La modification simplifiée n°1 - MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019, portait notamment sur l'annexe 1 relative au bâti patrimonial. Les modifications apportées visaient à mieux encadrer les conditions d'évolution du bâti patrimonial. Depuis la modification simplifiée MS1-R5, la partie graphique de l'annexe 1 « [...] définit les secteurs concernés par l'approche patrimoniale du territoire et, pour chaque secteur, les constructions et autres éléments de patrimoine ainsi que le programme correspondant, l'état du bâti et les éléments de l'environnement à protéger. » (extrait de la notice de présentation de la modification simplifiée MS1-R5 du PLUi – page 5).

Cette partie graphique se substitue désormais au repérage uniforme en « marron » du bâti patrimonial. Les bâtiments patrimoniaux ne figurent donc plus sur les planches du règlement graphique. Or, les bâtiments patrimoniaux continuent d'apparaître en légende de ce même règlement graphique, sous la référence « Bâtiment inventaire du patrimoine ».

Il est donc proposé de rééditer la planche de légende du règlement graphique en supprimant la référence aux bâtiments patrimoniaux.

Avant
modification

Planche
Légende du
règlement
graphique

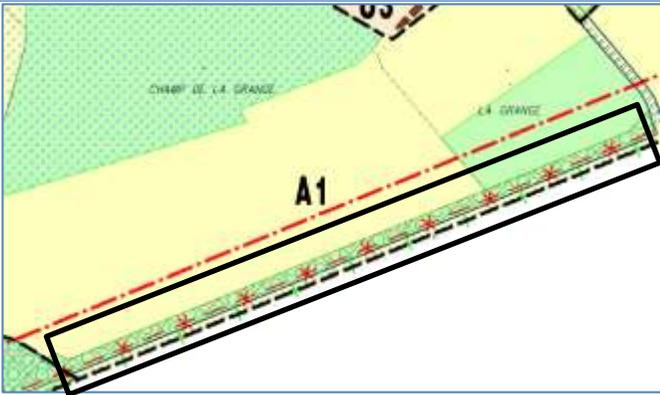
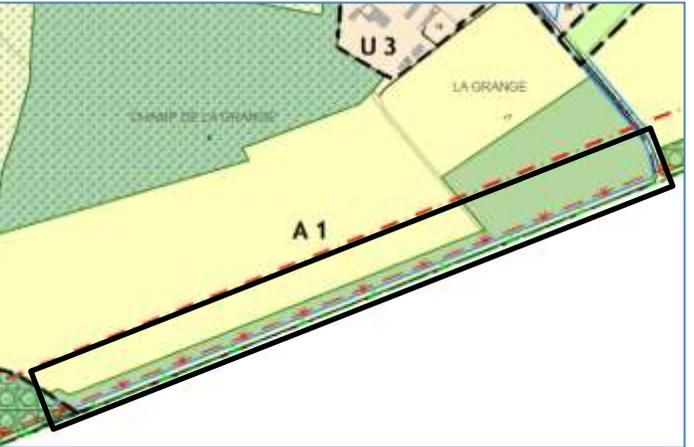
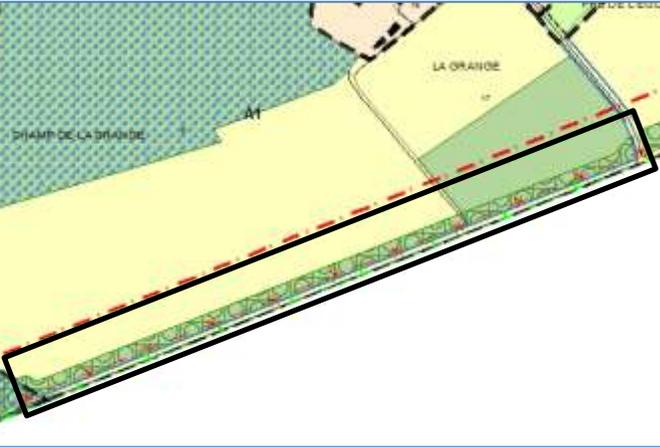


Après
modification

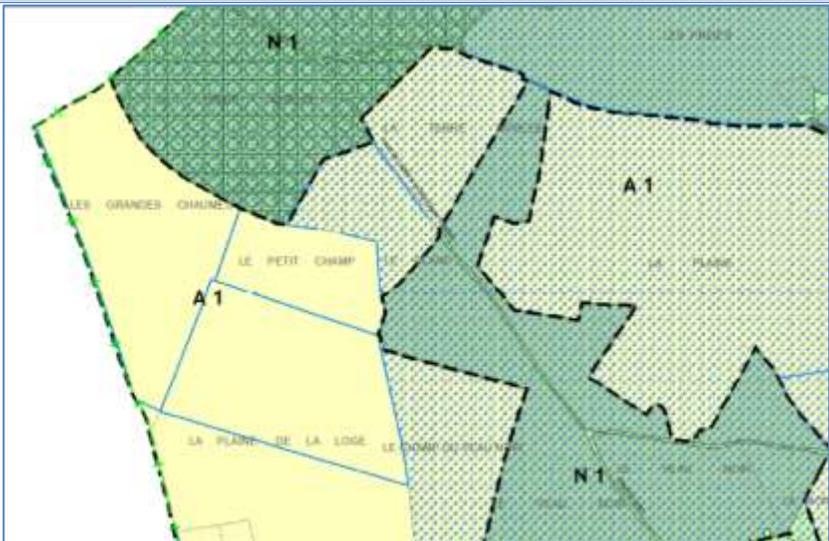
Planche
Légende du
règlement
graphique



II.A.4.2 Correction d'une erreur d'impression pour la représentation d'un Espace Boisé Classé (EBC) à Fontaine-le-Comte

Commune de FONTAINE-LE-COMTE		
Objet et justifications de la modification	Représentation photographique - Source : géoportail © IGN 2017	Planche n°65 – Avant modification M4-R5 et modification simplifiée MS1-R5
<p>A l'issue de l'approbation simultanée de la modification n°4 - M4-R5 et de la modification simplifiée n°1 - MS1-R5, un espace boisé classé (EBC) sur la commune de Fontaine-le-Comte est passé sous l'aplatissement de couleur du zonage et n'est donc plus lisible. Il convient de souligner qu'aucune des deux procédures de modification n°4 – M4-R5 et de modification simplifiée n°1 – MS1-R5 ne portait sur ce secteur de la planche n°65.</p>		
<p>La procédure de modification simplifiée n°2 - MS2-R5 vise à rééditer la planche avec l'EBC lisible, suivant son emprise opposable, sur les parcelles cadastrées Section AS n°0008 et AS n°0017, à Fontaine-le-Comte.</p> <p>Il est donc proposé de rééditer la planche n°65 du règlement graphique du PLUi, afin de retrouver la situation initiale.</p>	<p style="text-align: center;">Planche n°65 – Après compilation de la modification M4-R5 et de la modification simplifiée MS1-R5</p> 	<p style="text-align: center;">Planche n°65 – Après modification simplifiée MS2-R5</p> 

II.A.4.3 Correction d'une erreur d'impression des planches graphiques de la commune de Béruges liée au fond cadastral

Commune de BERUGES		
Objet et justifications de la modification	Planche n°37 – Avant modification M4-R5 et modification simplifiée MS1-R5	Planche n°37 – Après compilation de la modification M4-R5 et de la modification simplifiée MS1-R5
<p>Les procédures simultanées de modification n°4 - M4-R5 et de modification simplifiée n°1 - MS1-R5, combinées à la mise à jour du fond cadastral pour la commune de Béruges ont entraîné un décalage de l'ensemble du règlement graphique sur cette commune (illustration ci-contre avec la planche n°37).</p> <p>Il est donc proposé de rééditer les planches graphiques, pour la commune de Béruges, afin d'assurer la bonne application du PLUi sur le fond cadastral d'origine.</p> <p>Les planches à modifier sont les suivantes : 28, 29, 30, 31, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 54, 55, 56, 63, 64, 68. Elles sont annexées au présent document.</p>		
	Planche n°37 – Après modification simplifiée MS2-R5	
		

II.A.4.4 Amélioration de la lisibilité des Espaces Boisés Classés (EBC) et des « éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, écologique ou historique »

Toutes les communes			
Objet et justifications de la modification	Exemple : Planche n°47 - Avant modification M4-R5 et modification simplifiée MS1-R5		
<p>A l'issue des éditions des planches graphiques compilant la modification n°4 - M4-R5 et la modification simplifiée n°1 - MS1-R5, certaines prescriptions sont devenues peu lisibles voire illisibles sur les planches graphiques, par mauvaise représentation des différents objets dans le fichier source du système d'information géographique (SIG). C'est particulièrement le cas entre les « éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, écologique ou historique » et les emprises des espaces boisés classés (EBC) existants.</p> <p>Il est donc proposé de rééditer les planches en améliorant la représentation des objets les uns par rapport aux autres (échelle plus dense et couleur plus contrastée).</p> <p>Les planches concernées sont les suivantes : 12, 13, 14, 21, 27, 32, 36, 37, 38, 39, 42, 46, 47, 55, 59, 60, 61, 64, 68. Les planches rééditées sont annexées au présent document.</p>		<p>Légende (inchangée) :</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace boisé classé à créer  Espace boisé classé à conserver  Éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ; écologique ou historique (art L 123-1-5 7° du CU) 	
	<p>Planche n°47 - Après compilation de la modification M4-R5 et de la modification simplifiée MS1-R5</p>		<p>Planche n°47 - Après modification simplifiée MS2-R5</p>
			

II.A.4.5 Correction d'une erreur d'impression dans la représentation d'une limite de zone créée par la procédure de modification n°4 – M4-R5 à Fontaine-le-Comte

La procédure de modification n°4 - M4-R5 portait notamment sur le reclassement d'une zone U3 en zone U2r1-2. Les parcelles concernées par ce reclassement étaient situées à l'ouest de la rue de la vallée entre la rue du Parc (D87, au sud) et la rue de Chaumont (au nord). Ce reclassement se justifiait par la proximité des équipements et services (à environ 500 mètres de la mairie et des équipements sportifs situés en bordure du Parc du Bois Paris) et des aménagements de voirie permettant d'assurer une continuité piétonne sécurisée, comme le rappelle l'extrait de la notice de présentation de la modification n°4 – M4-R5, ci-dessous :

Commune de FONTAINE-LE-COMTE		
Caractéristiques de la zone AU et motif(s) justifiant son reclassement	Plan de situation - contexte Source : géoportail © IGN 2017	Représentation photographique 2016 :
<p>La commune souhaite procéder au reclassement des parcelles bâties en zone U3, situées à l'ouest de la rue de la vallée entre la rue du Parc (D87, au sud) et la rue de Chaumont (au nord).</p> <p>Le secteur se situe dans un rayon de 500 m environ de la mairie et des équipements sportifs situés en bordure du Parc du Bois Paris.</p> <p>Le reclassement de ce tissu urbain bâti d'une zone urbaine éloignée des pôles de proximité et des centralités (U3) en zone urbaine mixte (U2) se justifie par un caractère urbain conforté de cet ensemble lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux travaux d'aménagement de la rue de la Vallée, réalisés ces dernières années, qui garantissent une continuité piétonne sécurisée et l'adaptation des vitesses par des rétrécissements. - Le cheminement permettant de rejoindre depuis la route de la vallée le complexe mairie / espaces sportifs au travers du parc du Bois Paris. 		
	<p>Représentation photographique 2011 : source google</p>	<p>Représentation photographique 2011 : source google</p>

Extrait de la notice de présentation de la modification n°4 – M4-R5 – p.69

Lors de la compilation de deux procédures, il semblerait que le trait de limite de zone entre la zone U2r1 et la zone U3 (à l'est de la rue de la vallée) soit passé sous l'aplats de couleur induisant une difficulté de lecture comme le montre l'extrait ci-contre.

Il est donc proposé de corriger cette erreur d'impression, tel que figuré sur le plan ci-contre.

La planche de zonage n°57 est concernée par cette modification.

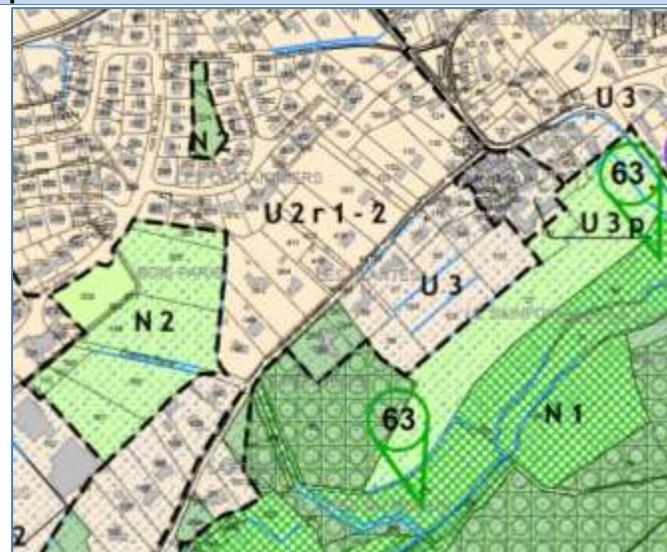
Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2017



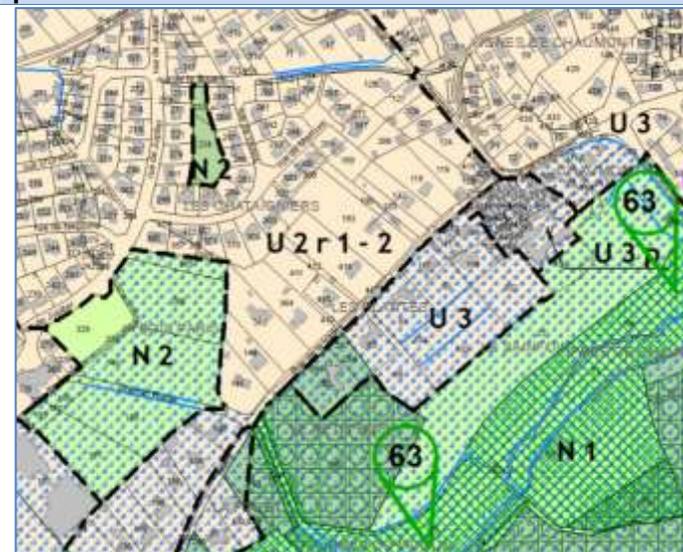
Représentation photographique



Document graphique avant modification simplifiée planche 57



Document graphique après modification simplifiée planche 57



II.A.4.6 Correction d'une erreur d'impression sur le repérage graphique des alignements d'arbres remarquables dans les documents graphiques de l'annexe patrimoniale

La procédure de modification simplifiée n°1 - MS1-R5 a permis d'intégrer, dans le PLUi, l'annexe patrimoniale. Cette annexe comprend une partie écrite et une partie graphique.

L'annexe 1 du règlement littéral comporte un chapitre V relatif à la mise en valeur du patrimoine bâti par ses abords et des règles destinées à préserver le patrimoine végétal. Le règlement prévoit ainsi des règles spécifiques relatives aux arbres remarquables et aux alignements remarquables. Ainsi, « *Les arbres et les alignements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant* ». De plus, la règle précise que les arbres et les alignements repérés ne peuvent être supprimés ou modifiés que pour des raisons sanitaires ou dans le cadre d'un projet d'aménagement qualitatif portant sur un ensemble paysager cohérent (parcelle, domaine).

Si les arbres remarquables ont bien été intégrés au règlement littéral du PLUi (annexe 1), les alignements remarquables n'apparaissent pas sur les documents graphiques de l'annexe patrimoniale. Or, l'absence de représentation graphique empêche l'application des dispositions réglementaires définies. Aussi, il est proposé d'intégrer les alignements d'arbres remarquables dans les planches graphiques de l'annexe patrimoniale.

Toutes les planches graphiques concernées par l'intégration graphique des alignements d'arbres remarquables sont modifiées par la présente procédure. Sont concernées :

Commune	N° Planche de l'annexe patrimoniale	Commune	N° Planche de l'annexe patrimoniale
Béruges	7, 9	Migné-Auxances	1, 2
Biard	6	Montamisé	10, 11, 12
Buxerolles	7	Poitiers	6, 11, 37
Fontaine-le-Comte	8	Saint-Benoit	2, 3, 4, 10, 11, 12
Mignaloux-Beauvoir	3, 4	Vouneuil-sous-Biard	1, 13, 15

Pour chaque commune, un jeu de planches graphiques a été constitué, avec une page de garde qui indique le nom de la commune et la légende (identique pour toutes les communes et les planches graphiques). Aussi, toutes les pages de garde sont modifiées pour intégrer la légende relative aux alignements d'arbres remarquables. La légende qui figure en page 132 du règlement littéral est également modifiée pour intégrer les alignements d'arbres remarquables.

V. Mettre en valeur le patrimoine bâti par ses abords

1. Règles destinées à préserver le patrimoine végétal

Le plan réglementaire localise les éléments de patrimoine végétal à conserver et les clôtures intéressantes. Le végétal constitue l'écrin de mise en valeur du patrimoine bâti et parfois même un patrimoine à part entière (notamment pour les arbres), ce sont :

LES ARBRES ET LES ALIGNEMENTS REMARQUABLES
Les arbres et les alignements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.
Les arbres et les alignements repérés au Plan des OAP Patrimoine bâti ne peuvent être supprimés ou modifiés que pour des raisons sanitaires ou dans le cadre d'un projet d'aménagement qualitatif portant sur un ensemble paysager cohérent (parcelle, domaine).

LES JARDINS FAMILIAUX, POTAGERS ET VERGERS
Ces jardins assurent le pittoresque des lieux en renouant avec la tradition d'usage des fonds de vallée et des coteaux aménagés en terrasses. Il convient de préserver ces emplacements.

LES ESPACES VERTS, PARCS ET JARDINS DE QUALITÉ
Les jardins de qualité repérés au Plan des OAP Patrimoine Bâti constituent très souvent l'écrin d'un édifice (généralement remarquable). Les interventions sur ces espaces doivent être menées sur la base d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble architectural et paysager. Tout projet sur la parcelle ou le domaine doit être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.



Extrait de l'annexe 1 du règlement littéral – pages 183

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE MS2-R5
Exemple de la commune de Montamisé

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE MS2-R5
Exemple de la commune de Montamisé

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

COMMUNAUTÉ URBAINE DE GRAND POITIERS
Direction Générale Développement urbain
Construction - Urbanisme
Hôtel de Ville - BP569
86021 POITIERS Cedex
Tél. : 05 49 52 35 35
direction.urbanisme.mvite.social@grandpoitiers.fr

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ANNEXE 1
PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

COMMUNE DE MONTAMISE

Echelle 1/2500

Modification simplifiée MS1-R5
approuvée le 27 septembre 2019

LEGENDE

<p>TYPLOGIES ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Antérieur au XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature ■ Architecture de villégiature ■ Fin XIXe - 1914 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980 ■ Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature ■ Années 1930 - 1950 ■ Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980 ■ Bâtiment Inventaire Patrimoine <p>ESPACES LIBRES A SOIGNER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace de mise en scène urbaine ■ Querreux ■ Espace vert, parc et jardin de qualité ■ Espace libre à requalifier (y compris espace vert) <p>OPERATION URBAINES / ENSEMBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cité (jardin, américaine, reconstruction) ■ Grands ensembles; Lotissements après 1960 ■ Maisons jumelées ou série 	<p>PATRIMOINE BÂTI A PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Construction remarquable ■ Ensemble de constructions patrimoniales de qualité ★ Vestige à conserver ● Lavoir ou fontaine ✂ Moulin † Calvaire - Croix ✳ Monuments aux morts ⊗ Puits ⊗ Four à pain ⊗ Four à chaux ⊗ Briqueterie - Tuilerie ⊗ Habitat troglodyte ⊗ Pigeonnier ↓ Porche ou pile d'entrée intéressant — Elément de clôture de qualité --- Elément de clôture à améliorer <p>PATRIMOINE INDUSTRIEL</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Minoterie ⊗ Autres usines <p>Pour information : état de conservation du bâti (2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Construction dénaturée △ Construction modifiée ○ Construction en mauvais état ⊖ Construction à l'état de ruine <p>TYPLOGIES DE PROGRAMME</p> <ul style="list-style-type: none"> P Edifice public R Edifice religieux c Château - Manoir v Villa / belle demeure D Métairie d'un manoir ou château F Ferme sur cour FM Ferme avec maison de maître <p>PATRIMOINE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Arbre isolé (remarquable)
---	--

Communauté Urbaine de Grand Poitiers - Hôtel de Ville - BP569 - 86021 POITIERS cedex - Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 80

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

COMMUNAUTÉ URBAINE DE GRAND POITIERS
Direction Générale Développement urbain
Construction - Urbanisme
Hôtel de Ville - BP569
86021 POITIERS Cedex
Tél. : 05 49 52 35 35
direction.urbanisme.mvite.social@grandpoitiers.fr

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ANNEXE 1
PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

COMMUNE DE MONTAMISE

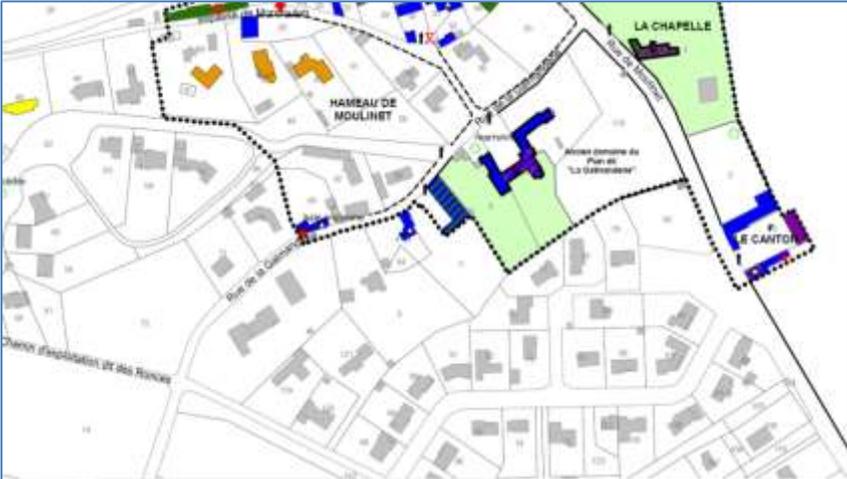
Echelle 1/2500

Modification Simplifiée MS1-R5
Approuvée le 27 septembre 2019
Modification Simplifiée MS2-R5
Approuvée le

LEGENDE

<p>TYPLOGIES ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Antérieur au XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature ■ Architecture de villégiature ■ Fin XIXe - 1914 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980 ■ Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature ■ Années 1930 - 1950 ■ Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980 ■ Bâtiment Inventaire Patrimoine <p>ESPACES LIBRES A SOIGNER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace de mise en scène urbaine ■ Querreux ■ Espace vert, parc et jardin de qualité ■ Espace libre à requalifier (y compris espace vert) <p>OPERATION URBAINES / ENSEMBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cité (jardin, américaine, reconstruction) ■ Grands ensembles; Lotissements après 1960 ■ Maisons jumelées ou série 	<p>PATRIMOINE BÂTI A PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Construction remarquable ■ Ensemble de constructions patrimoniales de qualité ★ Vestige à conserver ● Lavoir ou fontaine ✂ Moulin † Calvaire - Croix ✳ Monuments aux morts ⊗ Puits ⊗ Four à pain ⊗ Four à chaux ⊗ Briqueterie - Tuilerie ⊗ Habitat troglodyte ⊗ Pigeonnier ↓ Porche ou pile d'entrée intéressant — Elément de clôture de qualité --- Elément de clôture à améliorer <p>PATRIMOINE INDUSTRIEL</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Minoterie ⊗ Autres usines <p>Pour information : état de conservation du bâti (2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Construction dénaturée △ Construction modifiée ○ Construction en mauvais état ⊖ Construction à l'état de ruine <p>TYPLOGIES DE PROGRAMME</p> <ul style="list-style-type: none"> P Edifice public R Edifice religieux c Château - Manoir v Villa / belle demeure D Métairie d'un manoir ou château F Ferme sur cour FM Ferme avec maison de maître <p>PATRIMOINE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Arbre isolé (remarquable) — Alignement arbres remarquables
---	--

Communauté Urbaine de Grand Poitiers - Hôtel de Ville - BP569 - 86021 POITIERS cedex - Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 80

Avant modification simplifiée n°2 – MS2-R5	Après modification simplifiée n°2 – MS2-R5
<p align="center">Exemple avec la planche graphique n°12 de la commune de Montamisé</p>	<p align="center">Exemple avec la planche graphique n°12 de la commune de Montamisé</p>
	
<p align="center">Exemple avec la planche graphique n°2 de la commune de Migné-Auxances</p>	<p align="center">Exemple avec la planche graphique n°2 de la commune de Migné-Auxances</p>
	

II.A.4.7 Correction d'une erreur d'impression sur le repérage graphique des arbres remarquables dans les documents graphiques de l'annexe patrimoniale

Commune de Poitiers

Objet et justifications de la modification

Un cèdre du Liban présent sur la parcelle cadastrée Section BC n°0060, située chemin de roule cul à Poitiers, n'apparaît repéré comme « arbre remarquable » au document graphique de l'annexe patrimoniale, alors même qu'un autre cèdre du Liban est identifiée sur une parcelle située dans le voisinage et ayant un impact similaire depuis l'espace public.

Il est donc proposé de rééditer la planche n°10 pour corriger cette erreur matérielle. La planche rééditée est annexée au présent document.



Parcelle BC n°0060
Absence de repérage de l'arbre remarquable

Cèdre repéré dans le même quartier
Parcelle BC n°0063

Localisation des arbres évoqués ci-contre –
Source : Google Map



Extrait de la planche graphique n°10 de l'annexe patrimoniale du PLUi de Grand Poitiers



Cèdre repéré dans le même quartier
Parcelle BC n°0063

Cèdre non repéré

Photo du cèdre du Liban non repéré sur l'actuelle planche graphique n°10 de l'annexe patrimoniale

Avant modification simplifiée n°2 – MS2-R5

Planche graphique n°10 - Poitiers



Après modification simplifiée n°2 – MS2-R5

Planche graphique n°10 - Poitiers



II.A.4.8 Modification de la liste des emplacements réservés pour correction d'erreurs matérielles

La mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5 du PLUi de Grand Poitiers a été approuvée par arrêté inter préfectoral, le 24 juillet 2018. Cette procédure avait pour objet l'aménagement de l'A10 en 2x3 voies entre Poitiers et Veigné. La notice de présentation de cette procédure mentionne la modification de la liste des emplacements réservés pour les communes de Chasseneuil-du-Poitou, Vouneuil-sous-Biard, Migné-Auxances, Poitiers et Biard, comme le montre l'extrait de la notice de présentation de cette mise en compatibilité, ci-dessous :

Emplacements réservés supprimés		
Commune	N°ER et localisation	Motif de la suppression
Chasseneuil-du-Poitou	N°15 - Rue du collège	Du fait de la reconstruction du passage supérieur de la RD87 plus au Nord, prévue dans le cadre du projet d'aménagement 2x3 voies de l'autoroute A10, l'emplacement réservé n°15 dédié à l'amélioration du carrefour au niveau de la rue du Collège n'aura plus lieu d'être.
Vouneuil-sous-Biard	N°88 - A10	Les emprises du projet d'aménagement à 2x3 voies de l'autoroute A10 interceptent l'ER n°88 dédié à l'aménagement d'un chemin et à la mise en place d'un mur anti-bruit de manière très importante (environ 22 490 m ² sur 34 062 m ²). Il convient donc de supprimer cet ER. Rappelons que des protections acoustiques sont prévues, lorsque nécessaire, dans le cadre de la réalisation du présent projet.

Emplacements réservés réduits		
Commune	N°ER et localisation	Motif de la réduction
Chasseneuil-du-Poitou	N°101 - LGV SEA	Emprises du projet d'aménagement à 2 x 3 voies de l'A10
Migné-Auxances	N°101 - LGV SEA	
Poitiers	N°101 - LGV SEA	
Biard	N°101 - LGV SEA	

Emplacements réservés restitués		
Commune	N°ER et localisation	Motif de l'ajustement
Chasseneuil-du-Poitou	N°3 - Long de l'A10	Restitution du merlon anti-bruit
Vouneuil-sous-Biard	N°88 - long de l'A10	

Tableaux extraits de la notice de présentation de la procédure de mise en compatibilité MEC3-R5 – page 15

Or, la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5 n'a pas édité de nouvelle liste des emplacements réservés. Aussi, les procédures de la modification simplifiée n°1 - MS1-R5 et de la modification n°4 - M4-R5 n'ont pas tenu compte des modifications déjà intervenues sur la liste des emplacements réservés par la mise en compatibilité n°3 - MEC3-R5.

Après réduction de la surface de l'emplacement réservé n°101 par la mise en compatibilité n°3 – MEC-R5 sur les communes de Chasseneuil-du-Poitou, Migné-Auxances, Poitiers et Biard, la procédure de modification simplifiée n°1 – MS1-R5 a eu pour effet la suppression, sur demande du bénéficiaire, de ce même emplacement réservé sur les communes précitées ainsi que les communes de Fontaine-le-Comte et de Vouneuil-sous-Biard. Aujourd'hui cet emplacement réservé n'apparaît donc plus dans la liste spécifique à chacune de ces communes. Toutefois, cette liste des emplacements réservés n'a pas intégré la réduction de la surface de deux emplacements réservés, situés à Chasseneuil-du-Poitou (ER n°3) et à Poitiers (ER n°3), issue de la procédure de mise en compatibilité n°3 - MEC3-R5. Par ailleurs, deux emplacements réservés, l'un situé à Chasseneuil-du-Poitou (ER n°15) et l'autre à Vouneuil-sous-Biard (ER n°88), supprimés par la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5, continuent d'apparaître dans la liste des emplacements réservés.

Aussi, conformément aux évolutions apportées par la mise en compatibilité n°3 - MEC3-R5, il est proposé de :

- supprimer l'emplacement réservé n°15 à Chasseneuil-du-Poitou,
- modifier les éléments relatifs aux emplacements réservés (ER n°3 à Chasseneuil-du-Poitou et ER n°3 à Poitiers),
- supprimer l'emplacement réservé n°88 à Vouneuil-sous-Biard.

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5 sont donc les suivantes :

Commune de Chasseneuil-du-Poitou			
N°ER	ER modifiés par la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5	Liste des emplacements réservés - Page 6	
		Après modification simplifiée n°1 - MS1-R5 et modification n°4 - M4-R5	Après modification simplifiée n°2 - MS2-R5
3	Adresse : Long de l'A10 Destination : Création d'un dispositif anti-bruit le long de l'A10 sur les parcelles ZP97 et 293 Surface : 2 474 m ²	Adresse : Long de l'A10 Destination : Création d'un dispositif anti-bruit le long de l'A10 sur les parcelles ZP97 et 293 Surface : 2 779 m²	Adresse : Long de l'A10 Destination : Création d'un dispositif anti-bruit le long de l'A10 sur les parcelles ZP97 et 293 Surface : 2 779 m² 2474 m ²
15	supprimé	Adresse : rue du Collège Destination : Amélioration du carrefour Surface : 2260 m ²	Adresse : rue du Collège Destination : Amélioration du carrefour Surface : 2260 m ² Emplacement réservé supprimé par la mise en compatibilité n°3 MEC3-R5

Commune de Poitiers			
N°ER	ER modifiés par la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5	Liste des emplacements réservés - Page 13	
		Après modification simplifiée n°1 - MS1-R5 et modification n°4 - M4-R5	Après modification simplifiée n°2 - MS2-R5
3	Adresse : RN147 Destination : Aménagement Avenue du Plateau des Glières Surface : 5 095 m ²	Adresse : RN147 Destination : Aménagement Avenue du Plateau des Glières Surface : 6 093 m²	Adresse : RN147 Destination : Aménagement Avenue du Plateau des Glières Surface : 6 093 m² 5 095 m ²

Commune de Vouneuil-sous-Biard			
N°ER	ER modifiés par la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5	Liste des emplacements réservés – Page 16	
		Après modification simplifiée n°1 - MS1-R5 et modification n°4 - M4-R5	Après modification simplifiée n°2 - MS2-R5
88	supprimé	Adresse : A 10 Destination : Protection antibruit et chemin Surface : 34 062 m ²	Adresse : A 10 Destination : Protection antibruit et chemin Surface : 34 062 m ² Emplacement réservé supprimé par la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5

De plus, pour assurer une parfaite information du public sur les dernières évolutions de la liste des emplacements réservés du PLUi de Grand Poitiers, depuis la mise en compatibilité n°3 – MEC3-R5, il est souhaitable de faire apparaître l'historique des procédures d'évolution qui concerne la liste des emplacements réservés, pour chaque commune.

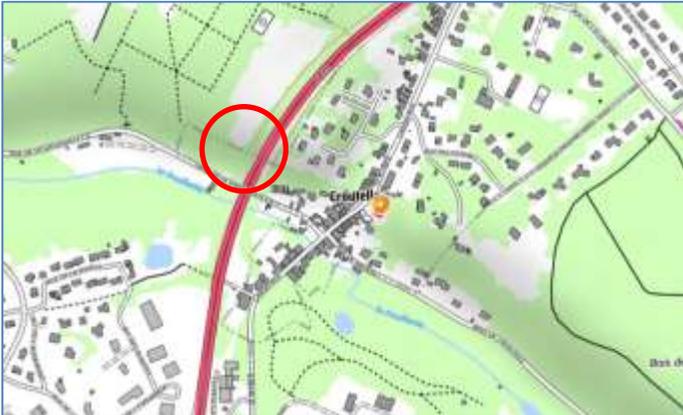
Les pages à modifier et les mentions à ajouter à la liste des emplacements réservés sont les suivantes :

Pages		Mention ajoutée
Page de garde		Mise en compatibilité MEC3-R5 approuvée le 24 juillet 2018, Modification simplifiée MS2-R5
Page 4	Commune de Biard	Mise en compatibilité MEC3-R5 Modification simplifiée MS1-R5
Page 5	Commune de Buxerolles	Modification simplifiée MS1-R5
Page 6	Commune de Chasseneuil du Poitou	Mise en compatibilité MEC3-R5, Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5
Page 7	Commune de Croutelle	Modification simplifiée MS1-R5
Page 8	Commune de Fontaine-le-Comte	Modification simplifiée MS1-R5
Page 9	Commune de Mignaloux-Beauvoir	Modification simplifiée MS2-R5
Page 10	Commune de Migné-Auxances	Mise en compatibilité MEC3-R5 Modification simplifiée MS1-R5
Page 12	Commune de Montamisé	Modification simplifiée MS1-R5
Page 13	Commune de Poitiers	Mise en compatibilité MEC3-R5 Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5
Page 15	Commune de Saint-Benoît	Modification simplifiée MS1-R5
Page 16	Commune de Vouneuil-sous-Biard	Mise en compatibilité MEC3-R5 Modification simplifiée MS1-R5, MS2-R5

Il convient de préciser que la liste des emplacements réservés a été modifiée par la dernière mise en compatibilité n°5 – MEC5-R5, approuvée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, et ayant pour objet une opération de mise en sécurité de la RN10 dans la Vienne. Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés concernent la commune de Fontaine-le-Comte.

Compte-tenu de ce qui précède, il convient de rééditer la totalité de la liste des emplacements réservés.

II.A.4.9 Correction du règlement graphique pour l'emplacement réservé n°11 à Croutelle

Commune de CROUTELLE		
Contenu et justifications de la modification	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2017	Représentation photographique
<p>L'ER n°11, d'une contenance totale de 11 205 m², a pour objet « la mise à 2 fois 3 voies de la RN10 » au bénéfice de l'Etat. Compte-tenu de la limite communale, cet ER s'applique sur deux secteurs distincts. Pour plus de lisibilité, il est ajouté une « raquette » de numérotation « 11 » sur le second secteur de l'emplacement réservé n°11.</p> <p>La modification simplifiée n°2 - MS2-R5 permet de corriger cette erreur matérielle, sans incidence sur la contenance et l'objet de l'emplacement réservé n°11 défini dans le PLUi, sur la commune de Croutelle.</p> <p>La planche de zonage n°57 est concernée par cette modification.</p>	 <p>Document graphique avant modification simplifiée MS2-R5 - Planche 57</p>	 <p>Document graphique après modification simplifiée MS2-R5 - Planche 57</p>
	 <p>Document graphique après modification simplifiée MS2-R5 - Planche 57</p>	 <p>Document graphique après modification simplifiée MS2-R5 - Planche 57</p>

III. Justifications de la procédure de modification simplifiée n°2 - MS2-R5

Pour justifier de la conformité de la procédure de modification simplifiée, les modifications proposées doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, les orientations du PADD et entrées dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme.

A. Compatibilité du projet de modification simplifiée

III.A.1 Avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou

Le SCoT du Seuil du Poitou a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) le 11 février 2020.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs définit une organisation territoriale, fondée sur les principes de solidarité et la complémentarité territoriale (objectif 1). Cette armature territoriale se combine à une armature écologique (objectif 5) et des orientations relatives à la protection des espaces agricoles, naturels et urbains (objectifs 12 à 21). Le DOO développe le principe d'une gestion économe des espaces, à travers des objectifs de limitation de la consommation foncière aussi bien pour l'habitat, les équipements et le développement économique et commercial (objectifs. 6 à 11). Le DOO décline, par territoire, les objectifs démographiques et de production de logements. De plus, il définit, selon une typologie des polarités, les lieux privilégiés d'accueil des activités économiques et commerciales, d'équipements et de services. Enfin, le DOO fixe des objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, tenant compte notamment du patrimoine, des risques et des nuisances (objectifs 37 à 45).

Les modifications apportées au PLUi de Grand Poitiers dans le cadre de la modification simplifiée n°2 – MS2-R5 sont compatibles avec le DOO du SCoT du Seuil du Poitou. Les éléments suivants en apportent la démonstration.

1) Le reclassement d'une zone UE en zone urbaine U3 à Vouneuil-sous-Biard

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le DOO
<p>Partie 3 « Gestion économe des espaces » Objectif 6 « S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière » – page 31</p> <p><i>« Tout document d'urbanisme local ou projet d'aménagement doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière pour limiter l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels et améliorer l'efficacité des services publics et privés. Les potentiels d'optimisation doivent être étudiés à tous les stades de la planification et de la programmation urbaine, et notamment tenir compte des possibilités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de réhabiliter des constructions existantes ou de revaloriser des fonciers ou bâtiments vacants et friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris par un projet de démolition-reconstruction (cf. objectif 34, Équipement commercial et artisanal, objectifs 38 et 39, chapitre Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale), [...] »</i> 	<p>Le reclassement d'une zone UE en zone urbaine U3 à Vouneuil-sous-Biard contribue à l'objectif de gestion économe des espaces en s'inscrivant dans une logique de limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturelles, par renouvellement et revalorisation du foncier déjà consommé.</p> <p>Le projet est donc compatible avec le DOO du SCoT.</p>

2) Permettre l'agriculture dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 du PLUi de Grand Poitiers

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le DOO
<p>Partie 4 « Protection des espaces agricoles, naturels et urbains » Objectif 12 « Favoriser la biodiversité en ville » – page 45</p> <p><i>« De manière générale, la présence de nature en ville doit être maintenue et développée. Une attention particulière doit être portée à la richesse écologique des friches et des zones de végétation spontanée ainsi qu'à la trame noire dans les grandes zones urbanisées. Dans les périmètres de développement, de densification et de renouvellement urbain quelle que soit leur taille, les besoins de conservation et de restauration, et les potentiels de renforcement et de valorisation (usages, services rendus par les écosystèmes) de la trame verte et bleue doivent être précisés et pris en compte par tout document d'urbanisme local ou projet d'aménagement. La trame verte et bleue en zone urbaine doit être reconnue comme support d'usages (déplacements doux, agriculture urbaine, loisirs...) et de fonctions (gestion des eaux...). »</i></p>	<p>Le développement de l'agriculture urbaine contribue à favoriser la biodiversité en ville et à reconnaître la nature comme support d'usages et de fonctions au sein même des espaces urbanisés.</p> <p>Le projet est donc compatible avec le DOO du SCoT.</p>

3) Assurer la cohérence du règlement littéral et de l’Orientation d’Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles sur le volet patrimonial et les menuiseries

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le DOO
<p>Partie 8 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » Objectif 40 « Valoriser le patrimoine urbain et paysager » – page 99 [...] <i>Identités urbaines locales et petit patrimoine :</i> <i>Le patrimoine urbain local (alignements de façades ou bâtiments typiques de valeur, alignements d'arbres, places et placettes, bâtiments ou éléments de paysage isolés marquants...) et le petit patrimoine à préserver et à valoriser doivent faire l'objet d'une attention particulière.</i> [...]</p>	<p>Les modifications apportées à l'article 11 et à l'annexe 1 du règlement littéral sont compatibles avec les objectifs du DOO.</p>

4) Les corrections d’erreurs matérielles apportées aux documents graphiques et à la liste des emplacements réservés

Les corrections d’erreurs d’impression apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5, exposées précédemment, visent à :

- Assurer la bonne application du projet de PLUi, notamment ses prescriptions d’ordre environnemental et paysager,
- Assurer la lecture et la compréhension du PLUi sur le territoire des 12 communes concernées.

S’agissant de corrections d’erreurs, les modifications apportées sont sans incidence sur les orientations du DOO du SCoT.

Il en est de même des modifications apportées aux emplacements réservés (corrections apportées à la liste des emplacements réservés, correction apportées aux documents graphiques, suppression des emplacements réservés n°5 à Mignaloux-Beauvoir et n°38 à Poitiers).

III.A.2 Avec le PLUi de Grand Poitiers

La modification simplifiée n°2 - MS2-R5 ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Grand Poitiers. L'analyse de la compatibilité des évolutions induites par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5 est détaillée pour chaque motif du projet de modification simplifiée.

1) Le reclassement d'une zone UE en zone urbaine U3 à Vouneuil-sous-Biard

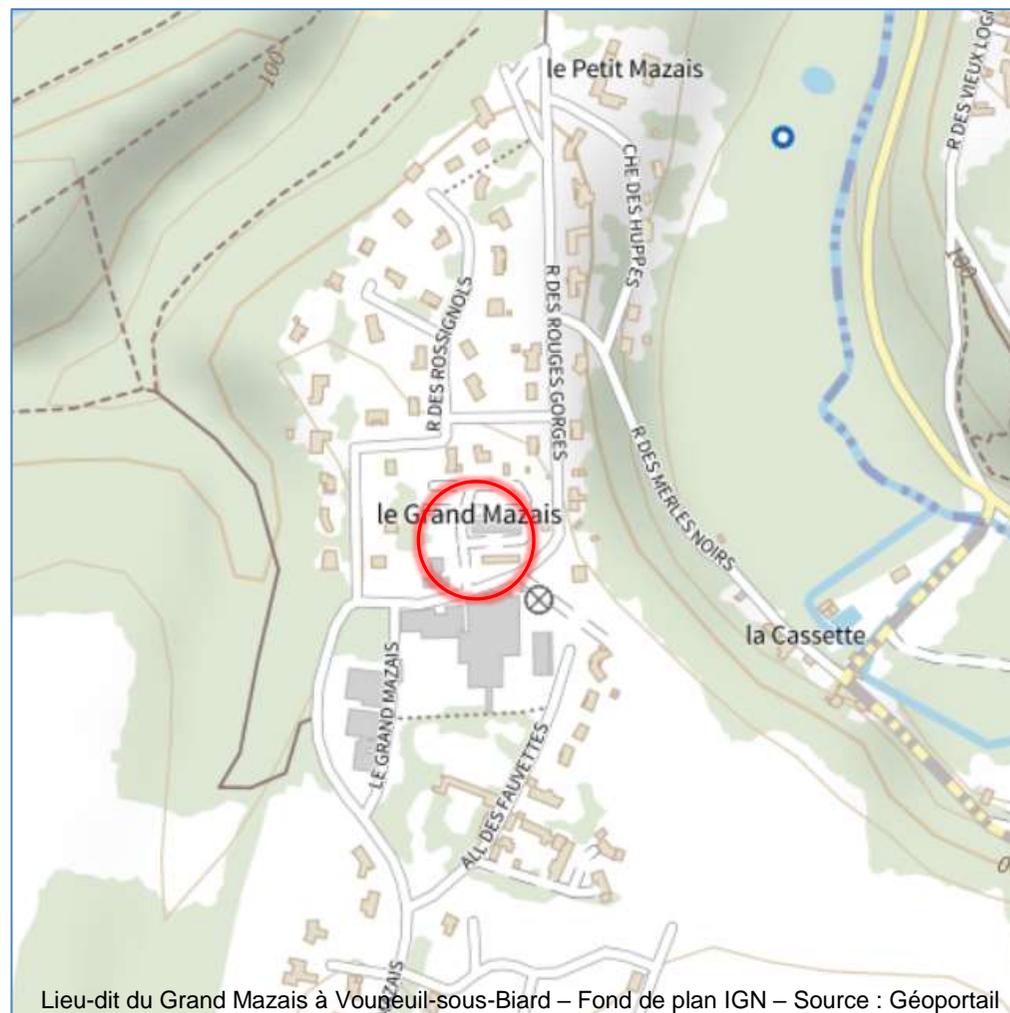
- **Compatibilité avec le PADD**

Extrait du PADD du PLUi de Grand Poitiers	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers
<p>II. Des ambitions pour le territoire. A. Relever les enjeux du climat et des ressources.</p> <p>[...] De plus, les villes et les bourgs, par nature, concentrent la population sur de faibles surfaces : par conséquent, les milieux urbains concentrent aussi la consommation des ressources. Optimiser cette consommation et diminuer les nuisances constituent des préoccupations indispensables pour une agglomération responsabilisée envers les générations futures. De ce fait, 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.</p> <p>[...]</p>	<p>Le changement de zonage permet un réinvestissement de cet espace déjà urbanisé, dont les bâtiments sont aujourd'hui vacants, en cohérence avec la zone d'habitat située de part et d'autre de cette unité foncière. Le classement en zone U3 est donc cohérent avec le tissu urbain.</p> <p>Le reclassement en zone U3 permet également d'empêcher l'installation de nouvelles activités, pouvant potentiellement générer des nuisances vis-à-vis des riverains.</p>

- **Compatibilité avec l’Orientation d’Aménagement territoriale de Vouneuil-sous-Biard**

L’Orientation d’Aménagement territoriale pour la commune de Vouneuil-sous-Biard qualifie le lieu-dit des Deux Mazais, comme « *écart éloignés des pôles de proximité* ». Pour ces secteurs, l’Orientation d’Aménagement territoriale précise que ceux-ci « *n’ont pas vocation à se développer, sauf de manière à combler les dernières dents creuses présentes et déjà bâties sur deux côtés. Les constructions qui pourraient y prendre place devront s’insérer en respectant l’harmonie du contexte environnant* » (Commune de Vouneuil-sous-Biard, partie III.A., page 265 de l’OA territoriale par commune et par quartier).

Le projet de reclassement de la zone UE en zone U3, au lieu-dit du Grand Mazais, permet le comblement d’une dent creuse. Une zone d’habitat est déjà présente de part et d’autre de l’unité foncière (cf. carte ci-contre). Au sud de la rue des rouges-gorges, la zone UE délimitée pour la zone économique du Grand Mazais reste inchangée.



Lieu-dit du Grand Mazais à Vouneuil-sous-Biard – Fond de plan IGN – Source : Géoportail

 Localisation de l’unité foncière faisant l’objet d’un reclassement en zone urbaine U3

2) Permettre l'agriculture dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 du PLUi de Grand Poitiers

Il est souhaité permettre le développement de l'agriculture dans les espaces urbains (existants ou futurs), sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi de Grand Poitiers. Ainsi l'agriculture est rendue possible dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 du PLUi de Grand Poitiers.

Ces évolutions réglementaires sont compatibles avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers :

Extrait du PADD du PLUi de Grand Poitiers	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers
<p>II. Des ambitions pour le territoire. A. Relever les enjeux du climat et des ressources. [...] <p>De plus, les villes et les bourgs, par nature, concentrent la population sur de faibles surfaces : par conséquent, les milieux urbains concentrent aussi la consommation des ressources. Optimiser cette consommation et diminuer les nuisances constituent des préoccupations indispensables pour une agglomération responsabilisée envers les générations futures. De ce fait, 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.</p> [...]</p>	<p>Par un rapprochement entre producteurs et consommateurs, l'agriculture urbaine contribue à une diminution des transports, de la pollution atmosphérique, et à une amélioration de la qualité des sols, selon les pratiques agricoles employées.</p> <p>L'agriculture urbaine peut également participer à la réduction ponctuelle des îlots de chaleur urbains et favoriser une gestion alternative des déchets et de l'eau, ainsi qu'au développement de la biodiversité en ville.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi autorise l'activité agricole sous conditions, afin de limiter les nuisances et les risques pour les riverains.</p>
<p>III. Les lignes directrices de l'aménagement et du développement. D. Vivre dans un environnement de qualité articulant la nature et l'urbanité 2. Favoriser et réintroduire une nature « ordinaire » dans les territoires urbains. [...] <p>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 identifiés et valorisés du PNU. Deux orientations peuvent 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 privatifs. La deuxième consiste, à travers les aménagements et réaménagements urbains (continuités végétales enherbées ou arbustives par exemple), à permettre l'expansion (et parfois le retour) d'une nature plus « ordinaire » en ville, et qui a été amenée à se raréfier au cours des dernières décennies. Les plantes sauvages, spontanées et autochtones, les espèces dites communes d'invertébrés, de petits mammifères, d'oiseaux ou de batraciens, pourront ainsi trouver de meilleures conditions d'implantation et de vie et enrichiront la biodiversité urbaine. Un observatoire de la biodiversité en permettra la connaissance et la valorisation.</p> </p>	<p>La présence de lieux de production agricole au sein des espaces urbanisés peut contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, par une plus forte présence de la nature en ville, ou favoriser la réappropriation de certains espaces.</p>

<p>3. Accompagner les exploitations agricoles vers une multifonctionnalité adaptée au territoire (page 18 du PADD) [...] Une étude réalisée au niveau de Grand Poitiers a permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de repérer les espaces agricoles à fort potentiel en raison de leurs caractères pédologiques ; - de travailler avec les professionnels de l'agriculture sur les espaces concernés par le développement de la ville et des infrastructures ; - de réfléchir aux conditions de mise en œuvre d'une agriculture orientée vers la recherche de circuits courts rapprochant les producteurs des consommateurs. <p>Les achats publics doivent être une force de frappe pour réorienter la production agricole locale.</p> <p>A travers le PLU, Grand Poitiers va donc s'efforcer 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 (de préférence agriculture biologique) 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 (réseau de haies dont un inventaire est en cours, bosquets, mares, etc.), 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.</p>	<p>Autoriser l'agriculture urbaine dans les zones urbaines du PLUi de Grand Poitiers doit permettre le développement de nouvelles filières ou nouveaux modes de production favorisant notamment les circuits-courts et le respect de l'environnement.</p>
---	---

Les évolutions apportées aux articles 1 et 2 des zones U1, U2, U3, UN et AUm1 du PLUi sont donc compatibles avec les orientations du PADD.

De plus, en décembre 2019, Grand Poitiers Communauté urbaine a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le territoire s'engage à développer un certain nombre d'actions touchant aux émissions du territoire, à la réduction de la consommation énergétique, de la production de déchets, à la protection des écosystèmes et de la biodiversité, et à l'adaptation aux changements climatiques. Le PCAET prévoit une action 68 visant à l'élaboration d'un Plan Alimentaire Territorial, pour favoriser « le manger sain » et « le manger local » en accompagnant le développement des circuits courts et en rapprochant producteurs et consommateurs. L'agriculture urbaine participe au déploiement des circuits-courts, à l'évolution des pratiques culturelles et à l'alimentation locale. Ainsi, en permettant le développement l'agriculture urbaine, le PLUi de Grand Poitiers contribue à répondre à l'objectif du PCAET.

3) Assurer la cohérence du règlement littéral et de l’Orientation d’Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles sur le volet patrimonial et les menuiseries

Extrait du PADD du PLUi de Grand Poitiers	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers
<p>E. Un renouvellement urbain prenant en compte l’identité du territoire</p> <p>1. La préservation du patrimoine et de l’identité des lieux [...] Mais le patrimoine bâti s’étend aussi aux faubourgs, aux bourgs et au-delà. C’est l’ensemble de ce patrimoine qui doit être protégé et mis en valeur. Les programmes de renouvellement urbain, qu’ils soient réalisés dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine ou dans le tissu urbain diffus, doivent prendre en compte le patrimoine, de façon à ne pas dénaturer l’identité du territoire. Des orientations d’aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définiront les éléments de patrimoine bâti les plus fréquemment rencontrés, - préciseront les conditions de leur préservation et les modalités de leur extension, quand c’est possible, ou leur rénovation, notamment pour améliorer leur efficacité énergétique. <p>[...]</p>	<p>Les modifications apportées visent à améliorer l’articulation et la cohérence des règles (article 11 et de l’annexe patrimoniale) et des orientations d’aménagement en matière de préservation du patrimoine pour la Cité des Castors, située sur la commune de Buxerolles, sans remettre en cause l’identification de cet ensemble patrimonial et les objectifs généraux de préservation de celui-ci.</p>

4) Les corrections d’erreurs matérielles apportées aux documents graphiques et à la liste des emplacements réservés

Les corrections d’erreurs d’impression apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5, exposées précédemment, visent à :

- Assurer la bonne application du projet de PLUi, notamment ses prescriptions d’ordre environnemental et paysager,
- Assurer la lecture et la compréhension du PLUi sur le territoire des 12 communes concernées.

Ces modifications sont apportées dans le respect des orientations du PADD et ne remettent pas en cause les prescriptions et règles définies antérieurement.

Il en est de même des modifications apportées aux emplacements réservés (corrections apportées à la liste des emplacements réservés, corrections apportées aux documents graphiques, suppression des emplacements réservés n°5 à Mignaloux-Beauvoir et n°38 à Poitiers).

B. Absence de majoration des droits à construire

La majorité des modifications apportées au règlement graphique visent à corriger les erreurs d'impression issues des procédures simultanées de modification n°4 – M4-R5 et de modification simplifiée n°1 – MS1-R5 et à assurer la bonne application du PLUi. Il en est de même de la modification de la liste des emplacements réservés, qui permet de rétablir les modifications apportées à cette liste par la procédure de mise en compatibilité n°3 - MEC3-R5.

Les modifications apportées au règlement littéral pour permettre le développement de l'agriculture dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 ne génèrent pas de majoration des droits à construire dans ces zones, excepté pour la construction de sièges d'exploitation agricole. Toutefois, il convient de rappeler que les règlements des zones concernées autorisent déjà les bâtiments agricoles, seule l'installation de nouveaux sièges d'exploitation est interdite. La majoration des droits à construire est donc extrêmement limitée, voire difficilement quantifiable.

Les modifications apportées au règlement littéral pour les changements de menuiseries sur les constructions de la Cité des Castors à Buxerolles sont sans incidence sur les droits à construire.

Le reclassement d'une zone urbaine à vocation économique (UE) à Vouneuil-sous-Biard en zone urbaine à dominante d'habitat (U3) ne génère pas de majoration des droits à construire. A l'exception des dispositions relatives aux occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2), les règles qui s'appliquent à la zone U3 et UE sont similaires. Les articles 3, 4, 5, 7 imposent les mêmes prescriptions, qui peuvent ponctuellement différées légèrement pour tenir compte de la vocation de la zone ou de la spécificité de certains sous-secteurs. Il en est de même des articles 10 et 13. Les articles 6, 8, 9, 11 et 12 sont identiques.

Compte-tenu des éléments qui précèdent, cette modification du PLUi de Grand Poitiers peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications envisagées n'ont pas, en outre, pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

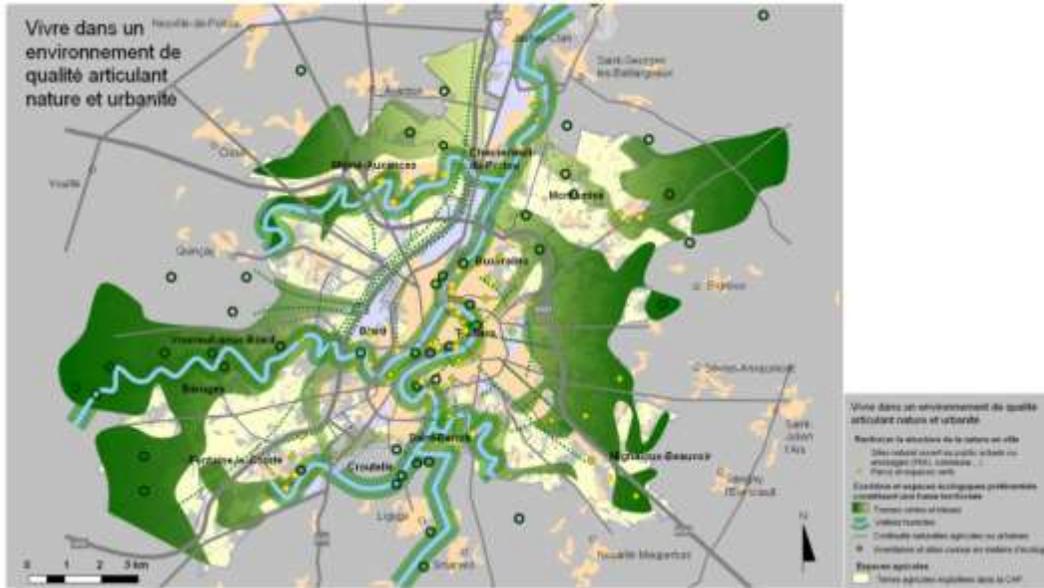
C. Incidences du projet de modification simplifiée n°2 - MS2-R5

Il est rappelé que le PLUi de Grand Poitiers a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa dernière révision, le territoire étant concerné par plusieurs sites Natura 2000. L'analyse des incidences induites par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5 sur l'environnement est détaillée pour chaque motif du projet de modification simplifiée puis de façon globale.

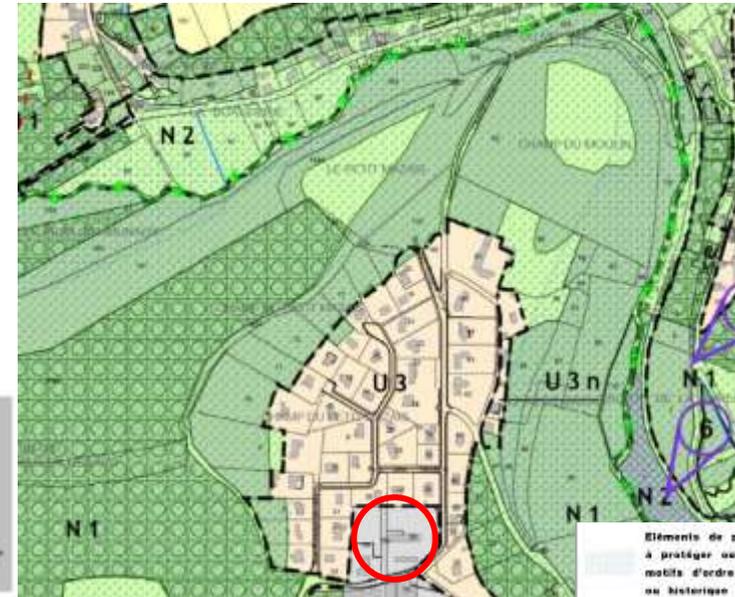
III.C.1 Incidences du projet de reclassement d'une zone urbaine à Vouneuil-sous-Biard

• **Incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels et sur la biodiversité**

Incidences du projet au regard de la consommation foncière	Le projet de reclassement de la zone économique UE en zone urbaine U3, située rue des Rouges-Gorges au lieu-dit le Grand Mazais, permet l'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, en permettant la reconstruction de la ville sur la ville, cette modification répond aux objectifs du code de l'urbanisme de limitation de l'étalement urbain. En parallèle, cette évolution s'inscrit dans les objectifs d'accueil de nouveaux logements définis dans le PLH de Grand Poitiers adopté en décembre 2019.
Incidences du projet au regard du réseau Natura 2000 et des autres périmètres d'inventaire ou de protection	Une partie de la vallée de la Boivre est située en ZNIEFF. Le PLUi protège cette zone par un classement en zone naturelle et forestière stricte N1 (qui se distingue par la volonté affichée d'une protection la plus complète possible) et en espaces boisés classés (EBC), complétés par une trame « éléments de paysage à mettre en valeur, protéger ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, écologique ou historique » (ancien article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme). L'unité foncière, objet du projet de reclassement, est située en dehors de toute zone Natura 2000 et de tout périmètre d'inventaire ou de protection de la biodiversité. Le projet se situant au cœur d'une zone urbanisée et portant sur la reprise d'un site économique vacant, n'aura pas d'incidence sur les sites de richesse écologique identifiés.
Incidences du projet au regard de la Trame Verte et Bleue	Aucune traduction de la trame verte et bleue du PLUi n'apparaît dans le document graphique, pour cette unité foncière. Dans la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou, un corridor écologique moyennement fonctionnel se superpose au secteur déjà urbanisé (périmètre de vigilance identifié au SCoT) - cf. cartes page suivante. Les incidences sont donc favorables car le site, aujourd'hui très minéralisé, sera réinvesti notamment par des espaces végétalisés autour des nouvelles habitations.

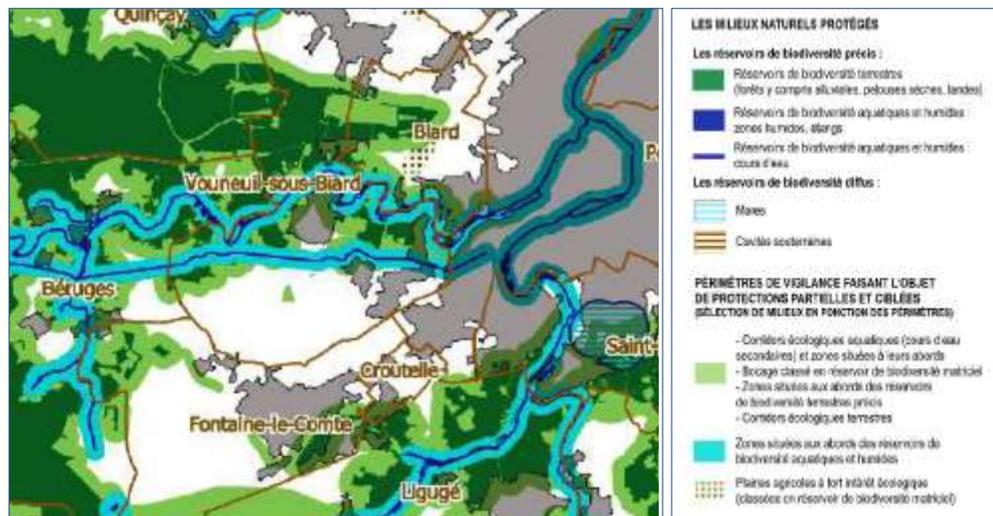


Trame Verte et Bleue du PLUi de Grand Poitiers - page 17 du PADD

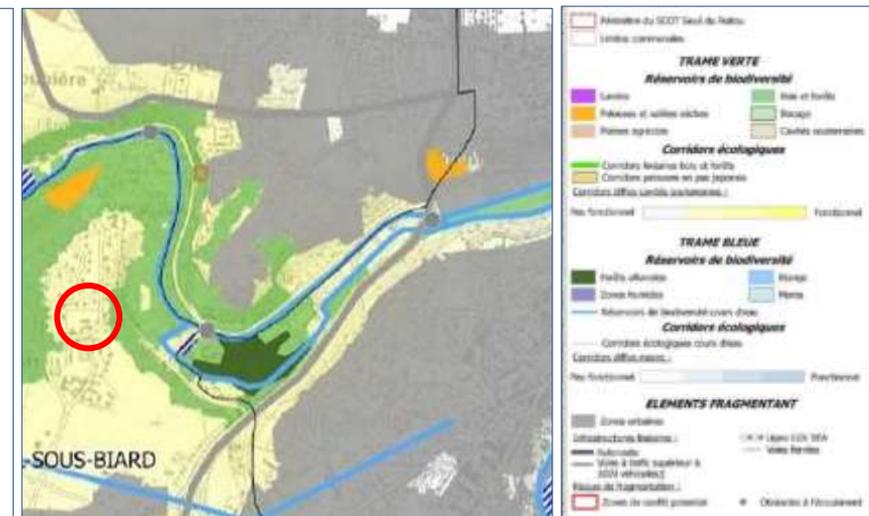


Éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à qualifier pour des motifs d'ordre culturel ; écologique ou historique (art L 103-1-8 T° du CU)

Trame Verte et Bleue du PLUi de Grand Poitiers retranscrite dans le règlement graphique du PLUi – Extrait Planche 41



Extrait de la carte d'armature écologique (secteur Nord-Est) du SCoT du Seuil du Poitou (page 144 du DOO)



Extrait de la carte de préfiguration de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou (planche 60)

S'agissant du reclassement d'une zone déjà urbanisée, le secteur n'est pas identifié dans un périmètre spécifique pour son intérêt écologique (ni Natura 2000 ni ZNIEFF). Les fonctionnalités du corridor écologique identifié au titre de l'armature écologique du SCoT du Seuil du Poitou ne sont pas remises en cause par ce projet de reclassement. Au contraire, un futur projet de constructions à vocation résidentielle permettra de privilégier un aménagement tenant compte de l'environnement et de ses qualités écologiques et paysagères, s'inscrivant dans les lignes directrices d'aménagement définies par l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Vouneuil-sous-Biard :

« Vouneuil-sous-Biard propose un cadre de vie de haute qualité en matière d'environnement naturel. Une large place sera faite au végétal dans chaque projet pour former des points d'ancrage de la nature en ville et préserver le paysage naturel du territoire. Les lisières paysagères, l'intégration des éléments naturels déjà présents et la protection des milieux sensibles devront guider chaque projet. Globalement, toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser les liens avec les espaces naturels, mettre en place des continuités écologiques et accompagner la diffusion territoriale de la biodiversité, notamment dans les espaces non bâtis au cœur du tissu urbain. » (Partie I.B. – Page 258 – Orientation d'Aménagement territoriale).

De plus, le reclassement en zone U3 favorisera la mise en place de haies et jardins avec plantations. Rappelons que l'article 13 de la zone U3 impose des clôtures qui doivent permettre le passage des petits mammifères, règle inexistante aujourd'hui sur l'unité foncière, classée en zone UE. Ainsi, ce reclassement favorisera la circulation de la biodiversité sur le secteur.

ZONE U3

ARTICLE 13: ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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 plantés d'essences variées. **Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.**

Les systèmes de clôture doivent être perméables pour permettre le passage des petits mammifères (hérissons, écureuils, ...). Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public. (Extrait du règlement du PLUi – pages 39-40)

ZONE UE

ARTICLE 13: ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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 plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité. Les bassins d'orage doivent être végétalisés et ouverts au public. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage ne pourra pas être constitué d'un bassin d'orage, mais d'un système garantissant une bonne intégration paysagère et, si possible, une accessibilité préservée pour le public. (Extrait du règlement du PLUi – page 58)

Ce reclassement en zone U3 de l'unité foncière est donc plus favorable à la biodiversité que le zonage existant.

- **Incidences du projet sur l'urbanisme, le paysage et le patrimoine**

Le reclassement d'une zone UE en zone U3 à Vouneuil-sous-Biard permet d'optimiser l'espace, en permettant le réinvestissement d'un espace économique délaissé, par de l'habitat. Ce reclassement permet d'éviter le maintien d'une friche, sur un espace déjà équipé et desservi.

Le paysage est aujourd'hui fortement altéré par la présence des bâtiments d'activités situés au sud de la rue des rouges-gorges (cf. photos 1 et 4 – page 6 de la présente notice).

Le projet de reclassement en zone U3 favorisera une amélioration de la qualité paysagère du site, induite par un renouvellement des formes bâties et une plus grande prise en compte de la dimension écologique, au regard des caractéristiques du site, du règlement du PLUi et l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Vouneuil-sous-Biard. A noter que le règlement de la zone U3 interdit les constructions d'habitations collectives. Les formes urbaines qui y seront développées seront adaptées au quartier résidentiel existant autour du site.

Extrait du règlement littéral du PLUi de Grand Poitiers – pages 30-31

U3 : ZONES URBAINES ELOIGNEES DES POLES DE PROXIMITE ET DES CENTRALITES

Cette zone comprend des espaces urbains éloignés des pôles de proximité et des centralités. Elle est composée des franges du tissu urbain et des écarts. A ce titre, la densification de l'urbanisation n'y est pas souhaitable. Seule l'urbanisation des «dents creuses» est autorisée.
[...]

ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...] Les constructions à usage d'habitation ou d'activité créant un deuxième front bâti, sauf en cœur d'îlot bâti. Les constructions d'habitations collectives. [...]

Aussi, s'agissant d'un espace déjà urbanisé à vocation économique, occupé par des bâtiments d'activité, le projet :

- **contribuera à l'amélioration du paysage urbain,**
- **sera favorable au réinvestissement urbain et au renouvellement des formes architecturales sur ce secteur,**
- **n'aura pas d'incidence sur le patrimoine (absence de patrimoine bâti identifié).**

- **Incidences du projet sur les nuisances, les risques et la santé humaine**

Sols

L'unité foncière faisant l'objet du reclassement en zone U3 correspond à un ancien site économique, occupé par la SADE, spécialisée dans la conception, la construction, la réhabilitation et l'entretien des réseaux et des ouvrages. Ce site n'est pas répertorié en « site d'information sur les sols », ni en « site pollué ou potentiellement pollué » (BASOL), ni en « ancien site industriel et activité de service » (BASIAS).

Les futurs usages permettront la mise en œuvre de revêtements plus perméables voire végétalisés. L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle sera facilitée.

Nuisances sonores

La problématique des nuisances sonores peut essentiellement être gérée dans un PLUi, par une limitation de l'urbanisation à proximité des sources de nuisances. Les trafics routiers au cœur du hameau se limitent aux accès résidentiels. La transformation d'un site économique en zone résidentielle limitera la proximité entre activité économique et habitat, qui comporte toujours un risque de nuisances sonores et génèrent de potentiels conflits de voisinage.

L'unité foncière concernée par le reclassement n'est pas incluse dans un secteur affecté par le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres, défini par les arrêtés préfectoraux n° 2015-DDT-830 en date du 01/09/2015 et n°2015-DDT-1149 en date du 27/10/2015. Les axes les plus bruyants sont à environ 700 m de distance.

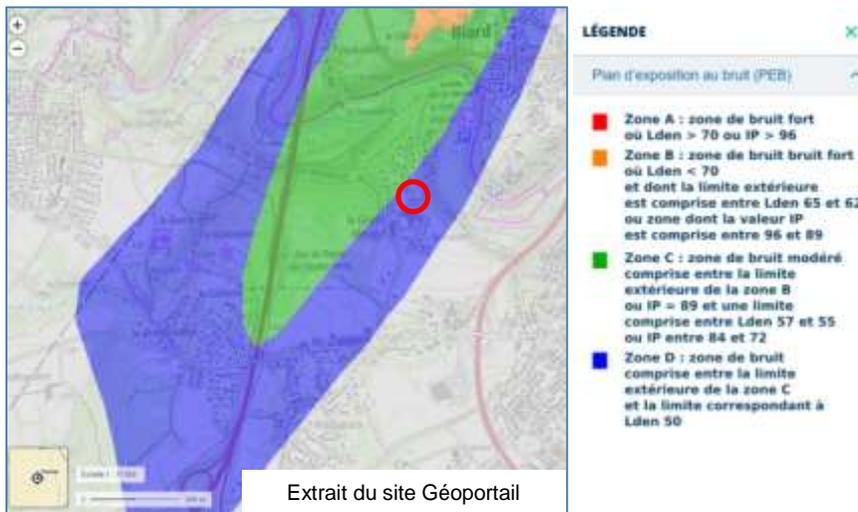
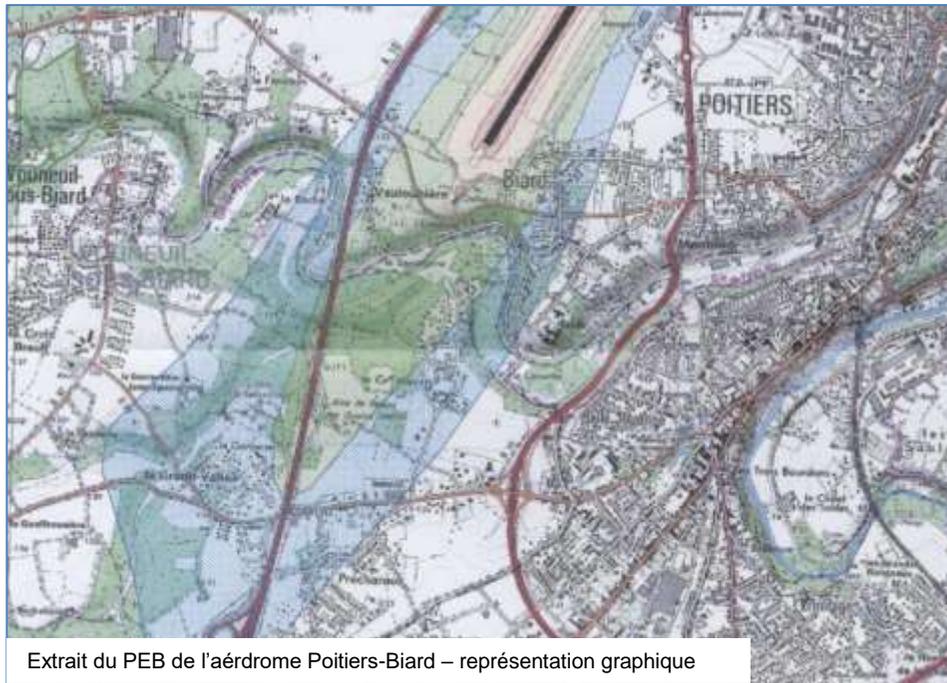


Distance du secteur faisant l'objet du reclassement par rapport aux axes principaux - Fond de plan : Géoportail

Nom de l'infrastructure	Débutant	Finissant	Catégorie de l'infrastructure	Largeur en mètre des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu
RD3	Giratoire de la Torchaise ZA	RD87	4	30	Ouvert
RD910	Vouneuil-sous-Biard	Poitiers	2	250	Ouvert
A10	Vellèches (limite de l'Indre et Loire)	Vouneuil sous Biard	1	300	Ouvert

Informations issues de l'arrêté n° 2015-DDT-830 en date du 01/09/2015 et de l'arrêté n°2015-DDT-1149 en date du 27/10/2015

Le secteur faisant l'objet du reclassement est situé en zone D du PEB de l'aéroport Poitiers-Biard, approuvé par arrêté préfectoral en 2007.



Limitations du droit de construire dans les zones d'un plan d'exposition au bruit

	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés *			
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés * dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés *		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole				
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées * si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	Autorisées *
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisées		Opérations de reconstruction autorisées * si rendus nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	
EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS				
Création ou extension	Autorisés * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisés *	Autorisés *
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension, reconstruction des constructions existantes			Autorisées * sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées * sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	Autorisées *

* sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants

Extrait du PEB de l'aérodrome Poitiers-Biard – page 4

En zone D, l'exposition au bruit de l'aérodrome est faible. Dans la zone D du PEB, les constructions individuelles non groupées sont autorisées ainsi que les types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation), sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants. Comme l'indique le PEB de l'aérodrome Poitiers-Biard, la zone D « permet, dans un souci de prévention, d'élargir le périmètre où le public est informé (lors de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou la passation d'un contrat de location) de l'existence de cette zone de bruit modérée » (cf. page 19 du PEB).

Le reclassement en zone U3 de l'unité foncière, située au Grand Mazais, est compatible avec le PEB de l'aérodrome Poitiers-Biard. Pour rappel, ce zonage U3 n'autorise pas une forte densité bâtie et interdit les bâtiments d'habitation collective (cf. page 33 du règlement littéral et page 38 de la présente notice). Le règlement de la zone U3 est donc plus restrictif que la zone D du PEB (la zone D ne donne pas lieu à des restrictions du droit à construire). Le reclassement de l'unité foncière, située au Grand Mazais, induira un accueil maîtrisé d'une nouvelle population dans ce secteur exposé faiblement aux nuisances sonores de l'aérodrome.

Qualité de l'air

Le projet de PLUi aura des incidences sur la qualité de l'air du fait du développement urbain attendu sur l'unité foncière, qui générera notamment un peu de trafic nouveau et la production de nouvelles habitations (chauffage, énergie grise, ...). Toutefois, cette évolution sera minimale du fait des offres de transport alternatif à l'autosolisme à proximité (bus, vélos, ...) et des normes de construction qui s'imposent aux nouvelles habitations.

Risques naturels

La commune de Vouneuil-sous-Biard n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels. En revanche, la commune est concernée par deux atlas des zones inondables (Boivre et Auxances). L'unité foncière faisant l'objet du reclassement en zone U3 est située en dehors des zones potentiellement inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables de la vallée de la Boivre (cf. pièce 10-2 du PLUi).



Extrait de l'atlas des zones inondables de la Boivre – planche 7

Autres risques concernant l'unité foncière

Type de risques	Informations complémentaires
Radon	Faible
Retrait/gonflement des argiles	Aléa fort
Sismicité	Niveau 3

En conclusion, le projet de reclassement de l'unité foncière située au Grand Mazais, à Vouneuil-sous-Biard, n'expose pas la population à des risques majeurs. Les nuisances sonores générées par l'aérodrome Poitiers-Biard restent faibles (entre 50 et 55 Lden) et les incidences sur la population future seront maîtrisées par une faible densité, imposée par le règlement de la zone U3 du PLUi de Grand Poitiers, et l'obligation de respecter les normes d'isolation acoustiques, conformément à l'article L.112-12 du code de l'urbanisme.

III.C.2 Incidences des évolutions apportées au règlement littéral pour permettre l'agriculture urbaine

- **Incidences du projet sur la consommation d'espace et la biodiversité**

Les évolutions apportées au règlement littéral pour autoriser l'agriculture dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 permettent de développer les liens fonctionnels entre espaces urbanisés et agriculture. Cela peut contribuer à une gestion alternative des ressources et à une limitation des émissions de gaz à effets de serre, en rapprochant producteurs et consommateurs. Les évolutions apportées vont aussi dans le sens d'une réintroduction de la biodiversité en ville, en permettant notamment le développement d'activités maraichères dans les espaces urbanisés. Cela permettra également de voir émerger des innovations techniques agricoles, par exemple sur des terrains en friche ou encore des techniques aujourd'hui peu répandus sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine (aquaponie, hydroponie). Ces évolutions apportées au règlement littéral n'ont pas d'incidences sur la consommation d'espace agricole en périphérie et permettront de retrouver des terres agricoles en ville.

- **Incidences du projet sur l'urbanisme, le paysage et le patrimoine**

L'implantation de toute construction, installation, ouvrage, aménagement et les changements de destination liés à l'activité agricole favoriseront la perméabilité entre urbain/périurbain/terres agricoles. Les nouvelles rédactions de l'article 2 pour les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 autorisent l'activité agricole sous conditions. Les constructions, installations, ouvrages et aménagements relevant de l'activité agricole sont ainsi autorisés sous réserve d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant. De plus, les constructions, installations, ouvrages ou aménagements liés à l'activité agricole seront soumises aux mêmes règles que les autres occupations et utilisations autorisées dans les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 (règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, d'emprise, applicables sur chacune des zones) et permettront de veiller à l'intégration des projets dans leur environnement.

- **Incidences du projet sur les nuisances, les risques et la santé humaine**

Le renforcement des liens fonctionnels entre espaces urbanisés et agriculture pourra contribuer à une amélioration du cadre de vie des habitants et avoir une incidence positive sur la santé humaine (végétalisation, lien social, ...). Les nouvelles rédactions de l'article 2 pour les zones U1, U2, U3, UN et AUm1 autorisent l'activité agricole sous conditions. Celles-ci seront autorisées sous réserve :

- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, ...),
- d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.

Une condition supplémentaire est introduite pour la zone AUm1, à savoir :

- d'être compatibles avec la ou les vocation(s) de la zone, définie(s) par l'Orientation d'aménagement de la zone à urbaniser concernée.

Les nuisances potentielles générées seront donc maîtrisées grâce à cette règle qui permettra de refuser une exploitation agricole incompatible avec l'environnement existant du site (conditions de desserte, impact sur les occupations résidentielles, ...).

En conclusion, le projet d'évolution du règlement littéral pour permettre les constructions, installations, ouvrages et aménagements liés à l'activité agricole n'aura pas d'effet notable sur l'environnement. Les potentiels impacts sur le paysage seront fortement encadrés par la nouvelle rédaction de l'article 2 et par les règles actuelles du PLUi en matière d'implantation et d'insertion. Le paysage pourra même s'en trouver améliorer grâce au réinvestissement de friches ou espaces délaissés et par des aménagements offrant de nouvelles aménités. De plus, les activités générant de potentielles nuisances seront de fait exclues en zone urbaine, au regard de la nouvelle rédaction de l'article 2.

III.C.3 Incidences des autres évolutions ou modifications apportées par la modification simplifiée n°2 – MS2-R5

- **Evolution du règlement pour la Cité des Castors**

Les évolutions réglementaires touchant la Cité des Castors permet d'améliorer l'articulation entre le règlement littéral et l'Orientation d'Aménagement territoriale pour la commune de Buxerolles, en tenant compte du contenu de la Charte des Castors défini pour ce secteur. Les évolutions apportées au règlement littéral (article 11 et annexe 1) sont en cohérence avec cette Charte et ne remettent pas en cause la préservation de cet ensemble patrimonial. Cette évolution n'a aucune incidence sur l'environnement et sur la santé humaine et n'induit aucune nouvelle nuisance ou risque.

- **Evolutions apportées aux emplacements réservés**

Les modifications apportées aux emplacements réservés (modification de la liste des emplacements réservés, amélioration de la lecture des emplacements réservés sur les documents graphiques, suppression de l'emplacement réservé à Mignaloux-Beauvoir) n'ont aucune incidence sur l'environnement, le patrimoine, le paysage et n'induisent aucune nouvelle nuisance ou risque.

- **Corrections des erreurs d'impression survenues sur les documents graphiques lors des procédures simultanées de modification simplifiée n°1 - MS1-R5 et modification n°4 - M4-R5**

Les corrections d'erreurs d'impression ont pour objectif d'assurer la bonne application du projet de PLUi, notamment ses prescriptions d'ordre environnemental et paysager (représentation graphique d'un EBC à Fontaine-le-Comte, amélioration de la lisibilité des trames « EBC », « éléments de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, écologique ou historique » quand celles-ci se superposent, représentation graphique des alignements d'arbres remarquables dans l'annexe patrimoniale). Ces corrections ont également pour objectif d'assurer la lecture et la compréhension du PLUi sur le territoire des 12 communes concernées (modification de la planche de légende du règlement graphique, correction du décalage du plan de zonage par rapport au fond cadastral de Béruges, correction du contour d'une zone U3 à Fontaine-le-Comte). Ces modifications ne peuvent que conforter le projet de PLUi et ses orientations en matière de paysage et d'environnement.

Ces motifs d'évolution du PLUi ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine et n'induit aucune nouvelle nuisance ou risque.

III.C.4 Bilan des incidences du projet de modification simplifiée n°2 – MS2-R5

La présente modification simplifiée du PLUi de Grand Poitiers ne permet pas de travaux, aménagements, ouvrages, installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. De plus, la présente modification ne génère aucune incidence notable sur l'environnement. Elle n'entre donc pas dans le cadre du régime de l'évaluation environnementale.

Ces évolutions et corrections ne remettent en cause ni l'état initial de l'environnement ni l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi. Au regard du PLUi actuellement en vigueur :

- aucune mesure n'impacte le projet de modération de la consommation d'espace fixé par Grand Poitiers,
- aucune mesure ne porte atteinte à la biodiversité, à la trame verte et bleue définie dans le PLUi,
- aucune mesure ne porte sur les zones Natura 2000 existantes de Grand Poitiers Communauté urbaine (12 communes),
- aucune mesure ne génère d'incidences négatives sur la santé humaine.

Conformément à l'article L104-3 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°2 - MS2-R5 intègre des évolutions qui n'engendrent pas d'effets notables sur l'environnement et respecte l'équilibre global voulu pour ce document d'urbanisme et de planification territoriale lors de sa dernière approbation générale. Ainsi, la modification simplifiée n°2 - MS2-R5 ne nécessite pas une actualisation de l'évaluation environnementale, réalisée lors de l'approbation de la dernière révision générale du 28 juin 2013, celle-ci restant toujours adaptée.

IV. Pièces modifiées par la modification simplifiée n°2 - MS2-R5

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLUi, jointes à la présente notice de présentation, sont repris dans les chapitres suivants.

A. Pièce 1 du PLUi : Rapport de présentation – Volume 3

Différentes pages du rapport de présentation sont actualisées dans le volume 3 « explication et justification du projet communautaire ». Il s'agit de faire évoluer les tableaux qui récapitulent les superficies par type de zones, au regard du reclassement de la zone UE en zone U3, à Vouneuil-sous-Biard, exposé dans les chapitres précédents de la présente notice de présentation.

Les tableaux des surfaces sont donc actualisés pour la commune de Vouneuil-sous-Biard (*chapitre VI.C.4.13 p167*). Le tableau général « ensemble de Grands Poitiers » est également actualisé en conséquence (*chapitre VI.C.4.1 p155*).

A l'exception de ces tableaux des surfaces, le volume 3 du rapport de présentation reste inchangé.

PLUi de Grand Poitiers opposable (avant)				PLUi de Grand Poitiers avec projet de modification simplifiée n°2 MS2-R5 (après)																																																																																																																																																																																											
VI.C.4.1. Ensemble de Grand Poitiers (MEC1-R5 - MEC3-R5 - M1-R5 - MAJ2-R5 - M2-R5 - M3-R5 - M4-R5- MEC4-R5) – page 155				VI.C.4.1. Ensemble de Grand Poitiers (MEC1-R5 - MEC3-R5 - M1-R5 - MAJ2-R5 - M2-R5 - M3-R5 - M4-R5 - MS2-R5 - MEC4-R5) – page 155																																																																																																																																																																																											
<p>PLU de Grand Poitiers issu de la révision R5, des mises en compatibilité MEC1-R5, MEC3-R5, MEC4-R5, des modifications M1-R5, M2-R5, M3-R5, M4-R5, de la mise à jour MAJ2-R5.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>En ha</th> <th>Zone</th> <th>En ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>U1r</td><td>178</td><td>AUm1</td><td>384</td></tr> <tr><td>U1p</td><td>191</td><td>AUm2</td><td>840</td></tr> <tr><td>U1pi</td><td>1</td><td>AUe1</td><td>288</td></tr> <tr><td>U2r et U2n</td><td>2520</td><td>AUe2</td><td>171</td></tr> <tr><td>U2p</td><td>250</td><td>Total zones AU</td><td>1 683</td></tr> <tr><td>U2v</td><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U2s</td><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U2H</td><td>37</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U3 et U3n</td><td>1 112</td><td>A1</td><td>5 586</td></tr> <tr><td>U3p et U3pn</td><td>140</td><td>A1r</td><td>13</td></tr> <tr><td>U3v et U3vn</td><td>70</td><td>A2</td><td>3 580</td></tr> <tr><td>U3pb</td><td>7</td><td>Total zones A</td><td>9 179</td></tr> <tr><td>UN</td><td>317</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>UC et UCn</td><td>157</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>UE et UEn</td><td>474</td><td>N1</td><td>6 257</td></tr> <tr><td>UEnc</td><td>316</td><td>N2</td><td>1 279</td></tr> <tr><td>UEpl</td><td>39</td><td>N2f</td><td><1 ha</td></tr> <tr><td>UT</td><td>33</td><td>N2m</td><td>279</td></tr> <tr><td>UY</td><td>212</td><td>Total zones N</td><td>7 816</td></tr> <tr><td>Total zones U</td><td>6 058</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>EBC</td><td>4 176</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>PSMV</td><td>184</td></tr> </tbody> </table>				Zone	En ha	Zone	En ha	U1r	178	AUm1	384	U1p	191	AUm2	840	U1pi	1	AUe1	288	U2r et U2n	2520	AUe2	171	U2p	250	Total zones AU	1 683	U2v	1			U2s	3			U2H	37			U3 et U3n	1 112	A1	5 586	U3p et U3pn	140	A1r	13	U3v et U3vn	70	A2	3 580	U3pb	7	Total zones A	9 179	UN	317			UC et UCn	157			UE et UEn	474	N1	6 257	UEnc	316	N2	1 279	UEpl	39	N2f	<1 ha	UT	33	N2m	279	UY	212	Total zones N	7 816	Total zones U	6 058					EBC	4 176			PSMV	184	<p>PLU de Grand Poitiers issu de la révision R5, des mises en compatibilité MEC1-R5, MEC3-R5, MEC4-R5, des modifications M1-R5, M2-R5, M3-R5, M4-R5, MS2-R5, de la mise à jour MAJ2-R5.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>En ha</th> <th>Zone</th> <th>En ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>U1r</td><td>178</td><td>AUm1</td><td>384</td></tr> <tr><td>U1p</td><td>191</td><td>AUm2</td><td>840</td></tr> <tr><td>U1pi</td><td>1</td><td>AUe1</td><td>288</td></tr> <tr><td>U2r et U2n</td><td>2520</td><td>AUe2</td><td>171</td></tr> <tr><td>U2p</td><td>250</td><td>Total zones AU</td><td>1 683</td></tr> <tr><td>U2v</td><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U2s</td><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U2H</td><td>37</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>U3 et U3n</td><td>1 113</td><td>A1</td><td>5 586</td></tr> <tr><td>U3p et U3pn</td><td>140</td><td>A1r</td><td>13</td></tr> <tr><td>U3v et U3vn</td><td>70</td><td>A2</td><td>3 580</td></tr> <tr><td>U3pb</td><td>7</td><td>Total zones A</td><td>9 179</td></tr> <tr><td>UN</td><td>317</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>UC et UCn</td><td>157</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>UE et UEn</td><td>473</td><td>N1</td><td>6 257</td></tr> <tr><td>UEnc</td><td>316</td><td>N2</td><td>1 279</td></tr> <tr><td>UEpl</td><td>39</td><td>N2f</td><td><1 ha</td></tr> <tr><td>UT</td><td>33</td><td>N2m</td><td>279</td></tr> <tr><td>UY</td><td>212</td><td>Total zones N</td><td>7 816</td></tr> <tr><td>Total zones U</td><td>6 058</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>EBC</td><td>4 176</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>PSMV</td><td>184</td></tr> </tbody> </table>				Zone	En ha	Zone	En ha	U1r	178	AUm1	384	U1p	191	AUm2	840	U1pi	1	AUe1	288	U2r et U2n	2520	AUe2	171	U2p	250	Total zones AU	1 683	U2v	1			U2s	3			U2H	37			U3 et U3n	1 113	A1	5 586	U3p et U3pn	140	A1r	13	U3v et U3vn	70	A2	3 580	U3pb	7	Total zones A	9 179	UN	317			UC et UCn	157			UE et UEn	473	N1	6 257	UEnc	316	N2	1 279	UEpl	39	N2f	<1 ha	UT	33	N2m	279	UY	212	Total zones N	7 816	Total zones U	6 058					EBC	4 176			PSMV	184
Zone	En ha	Zone	En ha																																																																																																																																																																																												
U1r	178	AUm1	384																																																																																																																																																																																												
U1p	191	AUm2	840																																																																																																																																																																																												
U1pi	1	AUe1	288																																																																																																																																																																																												
U2r et U2n	2520	AUe2	171																																																																																																																																																																																												
U2p	250	Total zones AU	1 683																																																																																																																																																																																												
U2v	1																																																																																																																																																																																														
U2s	3																																																																																																																																																																																														
U2H	37																																																																																																																																																																																														
U3 et U3n	1 112	A1	5 586																																																																																																																																																																																												
U3p et U3pn	140	A1r	13																																																																																																																																																																																												
U3v et U3vn	70	A2	3 580																																																																																																																																																																																												
U3pb	7	Total zones A	9 179																																																																																																																																																																																												
UN	317																																																																																																																																																																																														
UC et UCn	157																																																																																																																																																																																														
UE et UEn	474	N1	6 257																																																																																																																																																																																												
UEnc	316	N2	1 279																																																																																																																																																																																												
UEpl	39	N2f	<1 ha																																																																																																																																																																																												
UT	33	N2m	279																																																																																																																																																																																												
UY	212	Total zones N	7 816																																																																																																																																																																																												
Total zones U	6 058																																																																																																																																																																																														
		EBC	4 176																																																																																																																																																																																												
		PSMV	184																																																																																																																																																																																												
Zone	En ha	Zone	En ha																																																																																																																																																																																												
U1r	178	AUm1	384																																																																																																																																																																																												
U1p	191	AUm2	840																																																																																																																																																																																												
U1pi	1	AUe1	288																																																																																																																																																																																												
U2r et U2n	2520	AUe2	171																																																																																																																																																																																												
U2p	250	Total zones AU	1 683																																																																																																																																																																																												
U2v	1																																																																																																																																																																																														
U2s	3																																																																																																																																																																																														
U2H	37																																																																																																																																																																																														
U3 et U3n	1 113	A1	5 586																																																																																																																																																																																												
U3p et U3pn	140	A1r	13																																																																																																																																																																																												
U3v et U3vn	70	A2	3 580																																																																																																																																																																																												
U3pb	7	Total zones A	9 179																																																																																																																																																																																												
UN	317																																																																																																																																																																																														
UC et UCn	157																																																																																																																																																																																														
UE et UEn	473	N1	6 257																																																																																																																																																																																												
UEnc	316	N2	1 279																																																																																																																																																																																												
UEpl	39	N2f	<1 ha																																																																																																																																																																																												
UT	33	N2m	279																																																																																																																																																																																												
UY	212	Total zones N	7 816																																																																																																																																																																																												
Total zones U	6 058																																																																																																																																																																																														
		EBC	4 176																																																																																																																																																																																												
		PSMV	184																																																																																																																																																																																												

PLUi de Grand Poitiers opposable (avant)				PLUi de Grand Poitiers avec projet de modification simplifiée n°2 MS2-R5 (après)			
VI.C.4.13. Commune de Vouneuil-sous-Biard – Modification M1-R5 et M4-R5 - MEC3-R5 – MEC4-R5 - page 167				VI.C.4.13. Commune de Vouneuil-sous-Biard – Modification M1-R5 et M4-R5 - MEC3-R5 – MEC4-R5 – MS2-R5 - page 167			
Commune de Vouneuil-sous-Biard - Révision 5 du PLU – Modification M1-R5, M4-R5 – Mise en Comptabilité MEC3-R5, MEC4-R5				Commune de Vouneuil-sous-Biard - Révision 5 du PLU – Modification M1-R5, M4-R5, MS2-R5 – Mise en Comptabilité MEC3-R5, MEC4-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1r	18	AUm1	15	U1r	18	AUm1	15
U1p		AUm2	35	U1p		AUm2	35
U1pi		AUe1	11	U1pi		AUe1	11
U2r et U2n	255	AUe2	20	U2r et U2n	255	AUe2	20
U2p	10	Total zones AU	83	U2p	10	Total zones AU	83
U2v				U2v			
U2H				U2H			
U2s				U2s			
U3 et U3n	94			U3 et U3n	95		
U3p et U3 pn	13	A1	665	U3p et U3 pn	13	A1	665
U3v		A1r	0	U3v		A1r	0
U3pb		A2	420	U3pb		A2	420
UN		Total zones A	1 085	UN		Total zones A	1 085
UC				UC			
UE et UEn	19			UE et UEn	18		
UEnc		N1	709	UEnc		N1	709
UEpl		N2	50	UEpl		N2	50
UT		N2f		UT		N2f	
UY	48	N2m	214	UY	48	N2m	214
Total zones U	457	Total zones N	974	Total zones U	457	Total zones N	974
		EBC	397			EBC	397
		PSMV	0			PSMV	0

B. Pièce 3 du PLUi : Règlement littéral

- **Modification du règlement littéral pour permettre le développement de l'agriculture urbaine**

Les modifications du règlement concernent les articles 1 et 2 des zones U1, U2, U3, UN et AUm1.

Pour les zones U1, U2, U3, UN, les articles 1 et 2 sont modifiés. Comme l'illustre l'exemple des articles 1 et 2 de la zone U1 ci-après, les parties en rouge seront supprimées du règlement littéral et la partie en vert sera ajoutée. Les mêmes modifications sont apportées aux articles 1 et 2 des zones U2, U3 et UN, suivant la même construction que les articles 1 et 2 de la zone U1.

U1

U1 : POLE DE PROXIMITE OU DE CENTRALITE

(Modification M1-R5)

Cette zone est en priorité destinée à l'accueil d'équipements, de commerces, de services et d'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- ◆ U1 patrimoine (U1p)

La présence d'un patrimoine qui doit être respecté et mis en valeur caractérise ce secteur.

Il englobe notamment la partie du centre-ville de Poitiers située en dehors du secteur sauvegardé, mais à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé étendu et révisé par arrêté ministériel du 19 octobre 2000. Quand le règlement de l'extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sera approuvé, il se substituera à celui de la zone U1.

Ce secteur englobe également des centres-bourgs des communes de Grand Poitiers et des cœurs de quartiers où le patrimoine est présent.

- ◆ U1 centralité (U1r)

Ce secteur comprend des espaces de centralité existants ou à créer, notamment en relation avec les stations du futur transport en commun en site propre.

Il regroupe également des centres-bourgs de communes et des cœurs de quartiers où le patrimoine bâti à préserver est peu présent.

- ◆ U1 hospitalier (U1h)

Ce secteur est réservé aux établissements hospitaliers.

En outre, la zone U1 comporte un sous-secteur U1pi du secteur U1p, uniquement présent à St Benoît. Il comprend des terrains concernés par un risque important d'inondations et situés en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels de la vallée du Clain.

Elle comprend également un sous-secteur U1rg correspondant au pôle multimodal de la gare de Poitiers. En raison de l'offre de stationnement public qui y existe, les normes applicables pour les véhicules motorisés sont les mêmes qu'à l'intérieur du secteur sauvegardé de Poitiers.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification simplifiée MS1-R5)

Sont interdits :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

6

U1

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/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux établissements hospitaliers en secteur U1h et aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- ◆ le risque d'incendie,
- ◆ le risque d'altération de la nappe phréatique,
- ◆ les nuisances sonores,
- ◆ les nuisances olfactives,
- ◆ la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

~~Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.~~

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

En sous secteur U1pi :

Toute autre occupation que celles explicitement autorisées au titre de l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS1-R5)

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales.

Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions

7

U1

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.

Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication, sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, périscolaires et de santé.

Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

~~L'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisé sous réserve de ne pas engendrer des nuisances supplémentaires.~~

Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserves :

- ◆ de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
- ◆ d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, ...),
- ◆ d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant

De plus, en sous secteur U1pi :

Tout terrain situé à une cote inférieure à 76,90 mNGF à Saint Benoît, peut uniquement recevoir les occupations admises ci-après :

- ◆ le changement d'affectation d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas aggraver le risque et ses effets ;
- ◆ les travaux d'entretien et de conservation du patrimoine existant à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets ;
- ◆ un aménagement ou une extension limitée à 30 m² de surface de plancher sans pouvoir toutefois excéder 25 % de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU) uniquement destiné à en améliorer le confort, dans la mesure où il n'entraîne pas une augmentation du risque. Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisées en élévation de la construction existante ou dans le prolongement de celle-ci parallèlement à l'axe de la rivière ;
- ◆ la construction d'abris de jardin limités à 12 m² de surface de plancher ;
- ◆ les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques tant pour l'immeuble concerné que pour l'ensemble de la zone. En particulier, les remblais conduisant à diminuer le risque pour les personnes et les biens déjà exposés et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs ;

8

Pour la zone AUm1, les articles 1 et 2 sont modifiés, comme suit :

AUm

AU_m : ZONE MIXTE D'URBANISATION FUTURE

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 peut accepter de l'habitat et des activités compatibles avec celui-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.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sont interdits :

Dans le secteur AUm1 :

Tout projet nécessitant une dégradation des haies repérées sur les documents graphiques. Une interruption très ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie par exemple, sera tolérée. Dans ce cas, une restitution de la continuité biologique sera assurée conformément aux orientations d'aménagement paysages et biodiversité ;

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/m².an) ;

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux installations ferroviaires à caractère technique : gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent article :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

82

AUm

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol susceptible de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, excepté ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ferroviaire ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

Les nouvelles sièges d'exploitation agricole :

Les constructions, dans une bande de 10 mètres à partir de la limite (telle que figurant sur le cadastre) des rivières (le Clain, la Boivre, l'Auxance, le Miosson ou la Feuillante), sauf impossibilité avérée de les réaliser ailleurs.

Dans le secteur AUm2 :

Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol excepté :

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris de jardins, garages, annexes et aménagements de taille et d'emprise modestes qui ne compromettraient pas, par leur emplacement, l'aménagement ultérieur de la zone,
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs,
- Les travaux destinés à la remise aux normes d'accessibilité, de sécurité ou de salubrité d'un bâtiment, quelle que soit sa destination.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Modification M1-R5, Modification simplifiée MS2-R5)

Sur l'ensemble de la zone AUm, les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication sont autorisés à condition d'en limiter l'impact visuel et qu'ils soient situés à distance des établissements scolaires, péri-scolaires et de santé.
- Les constructions situées dans un talweg sont autorisées à condition d'être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Dans le secteur AUm1, les constructions sont autorisées conformément aux orientations d'aménagement, soit lors de la réalisation d'une opération

83

AUm

A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLU, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales. Toute opération de 10 logements ou plus dans le secteur sauvegardé de Poitiers et de 30 logements ou plus en dehors de celui-ci doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances et qu'ils soient compatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- **L'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée sous réserve de ne pas engendrer des nuisances supplémentaires :**
 - Les constructions, changements de destination, installations, ouvrages et aménagements permettant la création ou l'extension d'activités agricoles sont autorisés, sous réserve :
 - d'être compatibles avec la ou les vocation(s) de la zone, définie(s) par l'Orientation d'Aménagement de la zone à urbaniser concernée,
 - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions et occupations du sol existantes dans l'environnement immédiat,
 - d'être compatibles avec le fonctionnement urbain du quartier (conditions de desserte, respect des distances lorsque des dispositions réglementaires ou législatives les imposent, ...),
 - d'insertion dans le paysage, avec la topographie et en harmonie avec le tissu environnant.
 - En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions envisagées ne doivent pas par leur implantation obérer une future intensification de la zone qui serait rendue techniquement possible en cas de desserte ultérieure par l'assainissement collectif.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sans réalisation de l'équipement du secteur prévu dans les orientations d'aménagement, sont seulement autorisés :

- Les équipements publics et cimetières.
- Les aires publiques d'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions destinées à leurs services communs.
- Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m².
- Les annexes et abris de jardin d'une superficie limitée, sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

84

- **Modification pour assurer la cohérence de l'article 11 et de l'annexe 1 du règlement littéral**

Pour assurer la cohérence du règlement littéral avec l'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier pour la Cité des Castors à Buxerolles, il est proposé de modifier l'article 11. Il est opéré un changement de position d'un paragraphe existant dans l'article 11 (paragraphe en surligné jaune). Les mêmes modifications sont également apportées aux articles 11 des zones U2 et U3, suivant la même construction que l'article 11 de la zone U1.

Illustration avec l'article 11 de la zone U1
AVANT MODIFICATION N°2 – MS2-R5

U1

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification MS1-R5)

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. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

14

U1

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal...) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectural...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le sous-secteur U1pi, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;

15

Illustration avec l'article 11 de la zone U1
APRES MODIFICATION N°2 – MS2-R5

U1

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR (Modification MS1-R5)

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. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...).

Pour les constructions repérées en marron et situées en dehors des secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, en fonction de l'époque de construction du bâtiment, de son programme d'origine et de son état de conservation, on se rapportera à la partie écrite de l'annexe 1 pour ce qui concerne les possibilités de restauration et d'évolution des dites constructions.

Dans les secteurs définis dans le document graphique de l'annexe 1, quel que soit leur classement (U1p ou U1r), les prescriptions sont celles définies dans la partie écrite de cette dernière.

Dans le secteur U1r, les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Ces derniers sont interdits, ainsi que toute représentation peinte ou figurée en volume des produits fabriqués ou vendus.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

L'utilisation du parpaing, même enduit, doit être limitée. Le parpaing non enduit est interdit.

Les toitures de type terrasse seront invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées.

Les mâts, ainsi que les totems, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas d'obligation réglementaire.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

Dans le secteur U1p, s'appliquent de plus les prescriptions suivantes :

Dans le cas d'une construction nouvelle (hors annexe), envisagée sur les parcelles ou unités foncières bâties ou non bâties, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du

14

U1

règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

Cependant, dans les ensembles de constructions patrimoniales de qualité, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé dans les contextes les moins sensibles.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes et à leurs extensions, aménagements et annexes :

Pour les extensions et les reconstructions après démolition, il convient de construire dans les volumes préalablement construits ou en respectant des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels (pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, tuile canal...) ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Les parties en terrasse seront soit accessibles soit végétalisées. Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Dans le sous-secteur U1pl, s'appliquent en plus les prescriptions suivantes :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés, dont le fil supérieur ne devra pas être barbelé, avec poteaux distants d'au moins 4 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel (les grillages sont donc interdits). Toutefois, la reconstitution en l'état de clôtures existant à la date d'approbation de la révision n°5 du PLU est possible ;

15

• **Modification de l'annexe 1 du règlement littéral**

Pour assurer la cohérence du règlement littéral avec l'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier pour la Cité des Castors à Buxerolles, il est proposé de compléter l'article II.7.c. La partie en vert dans l'extrait ci-dessous sera ajoutée.

Document élaboré à partir d'une étude réalisée par ALP (architecture urbaine patrimoniale), [P. Lhuissier](#) (paysage et environnement) et Dominique Groléus, spécialiste environnement, mai 2012.

Annexe 1



Illustrations 1 à 3 : Illustrations sans valeur réglementaire. L'évolution des techniques constructives ouvre de nouvelles possibilités expressives. La production de cette époque puis son inspiration dans les différents courants allant de l'Art-Déco, au modernisme, à la réinterprétation des formes et des éléments de l'architecture traditionnelle (parement en pierre calcaire, toit à deux pans en tuiles).

c) Menuiseries* & ferronneries

Les prescriptions relatives aux menuiseries ci-après ne s'appliquent pas aux constructions non remarquables appartenant à la Cité des Castors, repérées au document graphique de l'annexe patrimoniale

Les menuiseries d'origine sont de précieux témoins à conserver et à restaurer, leur remplacement ne doit se faire qu'en dernier recours et en respectant le matériau d'origine. Dans ce cas et notamment sur toutes les constructions remarquables, le modèle de menuiserie peut être imposé pour une meilleure cohérence avec la composition architecturale de la façade et l'époque de construction. Les éléments descriptifs qui suivent serviront de référence.

- Dans l'entre-deux-guerres, les fenêtres sont en bois, généralement à grand jour avec un petit bois en partie haute et éventuellement en partie basse, voire des petits carreaux (7).
- Jusqu'à la fin des années 1950, les fenêtres sont en bois à grands carreaux à dominante horizontale (8), éventuellement partitionnées en plusieurs vantaux.
- L'utilisation de menuiseries métalliques reste marginale en dehors des châssis fixes (9).
- Les portes d'entrée sont en bois à panneaux ajourés, souvent associés à une grille.

Dans le cas d'une intervention ponctuelle, il convient de rechercher une cohérence avec les modèles en place, s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les ferronneries participent du parti architectural et doivent être conservées. Généralement en acier (tubes, profils plats, barreaux), elles présentent des motifs répétitifs. Par leur transparence, ces ferronneries au dessin simplifié produisent un jeu graphique avec les

149

Document élaboré à partir d'une étude réalisée par ALP (architecture urbaine patrimoniale), [P. Lhuissier](#) (paysage et environnement) et Dominique Groléus, spécialiste environnement, mai 2012.

Annexe 1

surfaces pleines : leur occultation modifie sensiblement la lecture de l'architecture et doit donc être évitée.

Pour les constructions non remarquables, il peut être envisagé un changement de matériau, sans diminuer le rapport surface vitrée/surface non vitrée, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et uniquement en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. En cas de changement de menuiserie, il est recommandé de mettre en place un système de ventilation permettant de réguler l'humidité dans le bâtiment.



Illustrations 4 à 9 : Illustrations sans valeur réglementaire.

d) Détails d'architecture

Les éléments de détail suivants, quand ils existent et ne sont pas dénaturés, sont à préserver ou à restaurer. L'obligation de restauration ne concerne que les bâtiments remarquables.

Les constructions sont accompagnées de clôtures (murets, grilles, piles et portillons) en métal ou en béton, qui participent du caractère de l'architecture. Ces éléments sont à conserver et à agrémenter par le végétal.

150

- Modifications de la page 132 du règlement littéral (annexe 1) pour intégrer la légende graphique relative aux alignements d'arbres remarquables

Document élaboré à partir d'une étude réalisée par AUP (architecture urbaine patrimoniale), Physalis (paysage et environnement) et Dominique Groléau, spécialiste environnement, mai 2016

Annexe 1

PRESENTATION DE LA LEGENDE DANS SON ENSEMBLE

<p>TYPLOGIES ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Antérieur au XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature ■ Architecture de villégiature ■ Fin XIXe - 1914 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980 ■ Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature ■ Années 1930 - 1950 ■ Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980 ■ Bâtiment Inventaire Patrimoine <p>ESPACES LIBRES A SOIGNER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace de mise en scène urbaine ■ Querreux ■ Espace vert, parc et jardin de qualité ■ Espace libre à requalifier (y compris espace vert) <p>OPERATION URBAINES / ENSEMBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cité (jardin, américaine, reconstruction) ■ Grands ensembles; Lotissements après 1960 ■ Maisons jumelées ou série 	<p>PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Construction remarquable ■ Ensemble de constructions patrimoniales de qualité ★ Vestige à conserver ★ Lavoir ou fontaine ★ Moulin † Calvaire - Croix ★ Monuments aux morts ○ Puits ✕ Four à pain ✕ Four à chaux ✕ Briqueterie - Tuilerie ✕ Habitat troglodite ✕ Pigeonnier ↑ Porche ou pile d'entrée intéressant — Elément de clôture de qualité - - - Elément de clôture à améliorer <p>PATRIMOINE INDUSTRIEL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✕ Minoterie ✕ Autres usines <p>Pour information : état de conservation du bâti (2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ Construction déaturée △ Construction modifiée ○ Construction en mauvais état ○ Construction à l'état de ruine <p>TYPLOGIES DE PROGRAMME</p> <ul style="list-style-type: none"> P Edifice public R Edifice religieux C Château - Manoir V Villa / belle demeure D Métairie d'un manoir ou château F Ferme sur cour FM Ferme avec maison de maître <p>PATRIMOINE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Arbre isolé (remarquable)
---	---

AVANT MODIFICATION N°2 – MS2-R5

132

Document élaboré à partir d'une étude réalisée par AUP (architecture urbaine patrimoniale), Physalis (paysage et environnement) et Dominique Groléau, spécialiste environnement, mai 2016

Annexe 1

PRESENTATION DE LA LEGENDE DANS SON ENSEMBLE

<p>TYPLOGIES ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Antérieur au XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe ■ XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950 ■ XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980 ■ Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature ■ Architecture de villégiature ■ Fin XIXe - 1914 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950 ■ Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980 ■ Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature ■ Années 1930 - 1950 ■ Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980 ■ Bâtiment Inventaire Patrimoine <p>ESPACES LIBRES A SOIGNER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace de mise en scène urbaine ■ Querreux ■ Espace vert, parc et jardin de qualité ■ Espace libre à requalifier (y compris espace vert) <p>OPERATION URBAINES / ENSEMBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cité (jardin, américaine, reconstruction) ■ Grands ensembles; Lotissements après 1960 ■ Maisons jumelées ou série 	<p>PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Construction remarquable ■ Ensemble de constructions patrimoniales de qualité ★ Vestige à conserver ★ Lavoir ou fontaine ★ Moulin † Calvaire - Croix ★ Monuments aux morts ○ Puits ✕ Four à pain ✕ Four à chaux ✕ Briqueterie - Tuilerie ✕ Habitat troglodite ✕ Pigeonnier ↑ Porche ou pile d'entrée intéressant — Elément de clôture de qualité - - - Elément de clôture à améliorer <p>PATRIMOINE INDUSTRIEL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✕ Minoterie ✕ Autres usines <p>Pour information : état de conservation du bâti (2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ Construction déaturée △ Construction modifiée ○ Construction en mauvais état ○ Construction à l'état de ruine <p>TYPLOGIES DE PROGRAMME</p> <ul style="list-style-type: none"> P Edifice public R Edifice religieux C Château - Manoir V Villa / belle demeure D Métairie d'un manoir ou château F Ferme sur cour FM Ferme avec maison de maître <p>PATRIMOINE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Arbre isolé (remarquable) — Alignement arbres remarquables
---	---

APRES MODIFICATION N°2 – MS2-R5

132

C. Pièce 3-1 du PLUi : Documents graphiques de l'annexe patrimoniale du PLUi

Le chapitre I.A.4.6 de la présente note de présentation présente la correction de l'erreur matérielle relative à la représentation graphique des alignements d'arbres remarquables dans l'annexe patrimoniale. Cela implique la modification de la légende présente sur la page de garde des jeux de plans pour chaque commune. La mention de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5 est également précisée sur cette page. La page de garde des jeux de plan pour chaque commune est modifiée, comme l'illustre la page de garde relative à la commune de Montamisé ci-dessous :

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE MS2-R5
Exemple de la commune de Montamisé

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ANNEXE 1
PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

COMMUNE DE MONTAMISE

Echelle 1/2500

LEGENDE

TYPLOGIES ARCHITECTURALES

- Antérieur au XVIIIe
- Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe
- Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIIe - XVIIIe
- XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950
- XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature
- Architecture de villégiature
- Fin XIXe - 1914
- Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980
- Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature
- Années 1930 - 1950
- Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980
- Bâtiment Inventaire Patrimoine

ESPACES LIBRES A SOIGNER

- Espace de mise en scène urbaine
- Querreux
- Espace vert, parc et jardin de qualité
- Espace libre à requalifier (y compris espace vert)

OPERATION URBAINES / ENSEMBLES

- Cité (jardin, américaine, reconstruction)
- Grands ensembles; Lotissements après 1960
- Maisons jumelées ou série

PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER

- Construction remarquable
- Ensemble de constructions patrimoniales de qualité
- Vestige à conserver
- Lavoir ou fontaine
- Moulin
- Calvaire - Croix
- Monuments aux morts
- Puits
- Four à pain
- Four à chaux
- Briqueterie - Tuilerie
- Habitat troglodyte
- Pigeonnier
- Porche ou pile d'entrée intéressant
- Élément de clôture de qualité
- Élément de clôture à améliorer

PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Minoterie
- Autres usines

Pour information : état de conservation du bâti (2015)

- Construction dénatée
- Construction modifiée
- Construction en mauvais état
- Construction à l'état de ruine

TYPLOGIES DE PROGRAMME

- Edifice public
- Edifice religieux
- Château - Manoir
- Villa / belle demeure
- Métairie d'un manoir ou château
- Ferme sur cour
- Ferme avec maison de maître

PATRIMOINE NATUREL

- Arbre isolé (remarquable)

Communauté Urbaine de Grand Poitiers - Hôtel de Ville - BP569 - 86021 POITIERS cedex - Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 00

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE MS2-R5
Exemple de la commune de Montamisé

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ANNEXE 1
PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

COMMUNE DE MONTAMISE

Echelle 1/2500

LEGENDE

TYPLOGIES ARCHITECTURALES

- Antérieur au XVIIIe
- Antérieur au XVIIIe / XVIIIe - XVIIIe
- Antérieur au XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- Antérieur au XVIIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIIe - XVIIIe
- XVIIIe - XVIIIe / Fin XVIIIe - mi XIXe
- XVIIIe - XVIIIe / Fin XIXe - 1914
- XVIIIe - XVIIIe / Années 1930 - 1950
- XVIIIe - XVIIIe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1930 - 1950
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Années 1960 - 1980
- Fin XVIIIe - mi XIXe / Architecture de villégiature
- Architecture de villégiature
- Fin XIXe - 1914
- Fin XIXe - 1914 / Années 1930 - 1950
- Fin XIXe - 1914 / Années 1960 - 1980
- Fin XIXe - 1914 / Architecture de villégiature
- Années 1930 - 1950
- Années 1930 - 1950 / Années 1960 - 1980
- Bâtiment Inventaire Patrimoine

ESPACES LIBRES A SOIGNER

- Espace de mise en scène urbaine
- Querreux
- Espace vert, parc et jardin de qualité
- Espace libre à requalifier (y compris espace vert)

OPERATION URBAINES / ENSEMBLES

- Cité (jardin, américaine, reconstruction)
- Grands ensembles; Lotissements après 1960
- Maisons jumelées ou série

PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER

- Construction remarquable
- Ensemble de constructions patrimoniales de qualité
- Vestige à conserver
- Lavoir ou fontaine
- Moulin
- Calvaire - Croix
- Monuments aux morts
- Puits
- Four à pain
- Four à chaux
- Briqueterie - Tuilerie
- Habitat troglodyte
- Pigeonnier
- Porche ou pile d'entrée intéressant
- Élément de clôture de qualité
- Élément de clôture à améliorer

PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Minoterie
- Autres usines

Pour information : état de conservation du bâti (2015)

- Construction dénatée
- Construction modifiée
- Construction en mauvais état
- Construction à l'état de ruine

TYPLOGIES DE PROGRAMME

- Edifice public
- Edifice religieux
- Château - Manoir
- Villa / belle demeure
- Métairie d'un manoir ou château
- Ferme sur cour
- Ferme avec maison de maître

PATRIMOINE NATUREL

- Arbre isolé remarquable
- Alignement arbres remarquables

Communauté Urbaine de Grand Poitiers - Hôtel de Ville - BP569 - 86021 POITIERS cedex - Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 00

Éléments ajoutés

L'intégration des alignements d'arbres remarquables dans les documents graphiques de l'annexe patrimoniale concernent les planches graphiques suivantes :

Commune	N° Planche de l'annexe patrimoniale	Commune	N° Planche de l'annexe patrimoniale
Béruges	7, 9	Migné-Auxances	1, 2
Biard	6	Montamisé	10, 11, 12
Buxerolles	7	Poitiers	6, 11, 37
Fontaine-le-Comte	8	Saint-Benoit	2, 3, 4, 10, 11, 12
Mignaloux-Beauvoir	3, 4	Vouneuil-sous-Biard	1, 13, 15

De plus, la correction d'une erreur matérielle relative au repérage d'un arbre remarquable implique la modification de la planche graphique n°10 pour la commune de Poitiers.

Les planches des documents graphiques de l'annexe patrimoniale du PLUi qui font l'objet de changement dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°MS2-R5 seront rééditées selon leur format originel après approbation de la modification simplifiée, à savoir une édition format papier A3 couleur au 1/2500ème. La modification simplifiée sera signifiée en pied de page par la mention « modification n° MS2-R5 ». Les autres planches, non concernées par la procédure de modification demeurent inchangées dans leur contenu et leur forme.

Compte tenu des impressions graphiques et des modalités de calculs informatiques liées au logiciel employé, il est possible que la sémiologie graphique soit légèrement différente de la version originelle des planches graphiques sans en changer la portée réglementaire.

D. Pièce 4 du PLUi : Documents graphiques

- **Documents graphiques du PLUi**

Les évolutions apportées sont exposées dans les chapitres précédents de la présente note de présentation. Elles concernent la planche de légende et les planches graphiques suivantes : 12, 13, 14, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 68.

Les planches des documents graphiques du PLUi qui font l'objet de changement dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2 - MS2-R5 seront rééditées selon leur format originel après approbation de la modification simplifiée, à savoir une édition format papier A2 couleur au 1/5000ème. La modification simplifiée sera signifiée en pied de page par la mention « modification n° MS2-R5 ». Les autres planches, non concernées par la procédure de modification demeurent inchangées dans leur contenu et leur forme. Compte tenu des

impressions graphiques et des modalités de calculs informatiques liées au logiciel employé, il est possible que la sémiologie graphique soit légèrement différente de la version originelle des planches graphiques sans en changer la portée réglementaire.

E. Pièce 6.1 du PLUi : Arrêtés et délibérations

La pièce 6.1 du PLUi sera actualisée pour introduire les différents actes et étapes afférents à la procédure de modification simplifiée n°2 - MS2-R5. Elle sera complétée par les mentions des dates de mise à disposition et d'approbation de la modification simplifiée n°2 - MS2-R5 du PLUi.

F. Pièce 7 du PLUi : Liste des emplacements réservés

Les modifications apportées sont exposées dans la partie I.A.4.7. de la présente notice de présentation. La liste complète des emplacements réservés du PLU (pièce 7) sera rééditée.

Annexe

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

Mise en compatibilité MEC2-R5 consécutive à l'arrêté préfectoral du 15/11/2017 approuvant la Déclaration de Projet

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Mise en compatibilité MEC4-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Modification simplifiée MS2-R5 approuvée le 24 septembre 2021



grandpoitiers.fr

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.

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAUTAIRE	2
I. LES TENDANCES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE.....	6
I.A. <i>Les besoins liés au logement</i>	6
I.A.1. Évaluation quantitative des besoins en logement	6
I.A.2. Approche qualitative du logement.....	7
I.A.3. Traduction spatiale des besoins	8
I.B. <i>Les besoins liés aux activités</i>	9
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.C. <i>Les scénarios d'évolutions envisagés</i>	12
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
II. CADRAGE DU PROJET.....	17
II.A. LE BILAN DU PLU	17
II.A.1. LE BILAN EN 2007	17
II.A.2. Les observations actuelles	19
II.B. Le PADD, élément fondateur du PLU	20
II.C. Les orientations d'aménagement, déclinaisons spatiales et thématiques du PADD	21
III. LES ENSEIGNEMENTS TIRES DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE ET DE SON CONTEXTE COMME FONDEMENT DU PADD.....	22
III.A. <i>Une organisation urbaine au service des enjeux à relever</i>	22
III.A.1. <i>Refaire la ville sur elle-même ou s'étendre : un choix essentiel</i>	22
III.A.2. <i>L'organisation polycentrique : au centre du dispositif de développement</i>	23
III.B. <i>La définition de cinq ambitions pour le territoire</i>	25
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
III.C. <i>Les lignes directrices de l'aménagement et du développement</i>	32
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
III.D. <i>L'organisation du territoire et son renouvellement</i>	39
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>	52
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>	74
V.B.	<i>Programme Local de l'Habitat (PLH)</i>	76
V.C.	<i>Plan de Déplacement Urbain (PDU)</i>	81
V.D.	<i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne</i>	82
V.E.	<i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Clain</i>	85
V.F.	<i>Schéma gérontologique départemental</i>	86
V.G.	<i>Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</i>	87
V.H.	<i>Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)</i>	89
V.I.	<i>Programme de rénovation urbaine de Poitiers</i>	90
V.J.	<i>Etablissement Public Foncier (EPF)</i>	91
V.K.	<i>Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Vienne (PDEDMA)</i>	92
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>	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.	<i>Orientations d'aménagement zones à urbaniser.....</i>	<i>106</i>
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, M3-R5, M4-R5, MS2-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

VI.C.4.1. Ensemble de Grand Poitiers (MEC1-R5 - MEC3-R5 - M1-R5 - MAJ2-R5 - M2-R5 - M3-R5 - M4-R5 – MS2-R5 – MEC4-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 Crouelle				PLU de Grand Poitiers issu de la révision R5, des mises en compatibilité MEC1-R5, MEC3-R5, MEC4-R5, des modifications M1-R5, M2-R5, M3-R5, M4-R5, MS2-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	178	AUm1	384
U1.1	282	AU1.2	870	U1p	191	AUm2	840
U2.1	2 413	AU2.1	141	U1pi	1	AUe1	288
U2.2	1 467	AU2.2	308	U2r et U2n	2520	AUe2	171
U3	976	Total zones AU PLU	2 094	U2p	250	Total zones AU	1 683
U3y	180	NAA*	29	U2v	1		
Total zones U PLU	5 424	NAd*	15	U2s	3		
UB*	7	NAH*	5	U2H	37		
UD*	80	2NA*	8	U3 et U3n	1 113	A1	5 586
1UH	8	HNAA*	7	U3p et U3pn	140	A1r	13
2UH	3	HNAS*	6	U3v et U3vn	70	A2	3 580
Total zones U POS	98	Total zones NA POS	69	U3pb	7	Total zones A	9 179
NBa*	52	N1	4 746	UN	317		
NBb*	23	N2	1 202	UC et UCn	157		
Total zones NB POS	75	Total zones N PLU	5 948	UE et UEn	473	N1	6 257
A1	2 704	ND*	1 995	UEnc	316	N2	1 279
A2	5 282	NDe*	3	UEpl	39	N2f	<1 ha
Total zones A PLU	7 986	ND1*	7	UT	33	N2m	279
NC*	1 022	Total ND POS	2 005	UY	212	Total zones N	7 816
NCd*	123			Total zones U	6 058		
Total zone NC POS	1 145	EBC* PLU et POS	3 175			EBC	4 176
		PSMV	65			PSMV	VI

VI.C.4.13. Commune de Vouneuil-sous-Biard (Modification M1-R5, M4-R5, MS2-R5 - MEC3-R5 – MEC4-R5)

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, M4-R5, MS2-R5– Mise en Comptabilité MEC3-R5, MEC4-R5			
Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare	Zone	En hectare
U1.0		AU1.1	95	U1r	18	AUm1	15
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	255	AUe2	20
U3	15	Total zones AU	104	U2p	10	Total zones AU	83
U3y	43	A1	355	U2v			
Total zones U	365	A2	740	U2H			
		Total zones A	1 095	U2s			
PSMV	0	N1	766	U3 et U3n	95		
EBC	359	N2	267	U3p et U3 pn	13	A1	665
		Total zones N	1 033	U3v		A1r	0
<p>Commentaire : 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.</p>				U3pb		A2	420
				UN		Total zones A	1 085
				UC			
				UE et UEn	18		
				UEnc		N1	709
				UEpl		N2	50
				UT		N2f	
				UY	48	N2m	214
				Total zones U	457	Total zones N	974
						EBC	397
		PSMV	0				