

Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation de la modification M3-R5

Exposé des motifs des changements apportés

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5 approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 26 juin 2013.
Modification M3-R5.



grandpoitiers.fr

Sommaire

| | | |
|----------|--|----|
| I | Exposé de la procédure de modification M3-R5 du PLU | 5 |
| I.1 | Cadre législatif de la procédure de modification M3-R5 du PLU | 5 |
| I.2 | Notification du dossier aux personnes publiques associées..... | 6 |
| I.3 | Synthèse des mesures incluses dans la modification M3-R5..... | 7 |
| I.4 | Contenu du dossier de la modification M3-R5 | 8 |
| II | Exposé des évolutions apportées au PLU | 9 |
| II.1 | Modifications apportées au règlement..... | 9 |
| II.1.1 | Suppression du minimum parcellaire et du COS en application de la loi Alur | 9 |
| II.1.2 | Actualisation de l'article 12 relatif au stationnement en application de la loi ALUR . | 12 |
| II.1.3 | Adaptation de l'article 3 et de l'annexe 3 du règlement du PLU (voies en impasse et dispositifs de retournement) | 13 |
| II.1.3.a | Caractéristiques des voies en impasse (article 3 des zones du PLU) | 13 |
| II.1.3.b | Caractéristiques des dispositifs de retournement (annexe 3 du règlement) | 14 |
| II.2 | Les modifications apportées aux orientations d'aménagement des zones à urbaniser | 16 |
| II.2.1 | Orientations d'aménagement de la zone AUM1 n°07 – commune de Biard | 16 |
| II.2.2 | Orientations d'aménagement de la zone AUM1 n°04 – commune de Poitiers..... | 16 |
| II.2.3 | Ouverture à l'urbanisation de 3 ha classés en zone AUM2 – création des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUM1 n°13 et reclassement de 3 ha en zone agricole à Migné-Auxances | 17 |
| II.2.3.a | Une production de logements neufs faible sur Migné-Auxances depuis plusieurs années | 17 |
| II.2.3.a | La volonté de la commune d'accroître le parc social dès 2016 | 19 |
| II.2.3.b | Des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AUM1) présentes mais non opérationnelles | 19 |
| II.2.3.c | Les initiatives de la commune pour créer des logements à l'horizon 2017-2019 .. | 23 |
| II.2.3.d | Le souci de maintenir un équilibre entre espaces urbaines, à urbaniser et agricoles dans la commune | 24 |
| II.2.3.e | La faisabilité opérationnelle d'un projet sur les 3 ha de zone AUM2 à ouvrir..... | 24 |
| II.3 | Les modifications ponctuelles apportées au zonage | 34 |
| II.3.1 | L'actualisation des lettrages présents sur le zonage | 34 |
| II.3.2 | Reclassement en N2 d'un ensemble de parcelles classées en zone AUM1 n°04 sur la ZAC de la Mérigotte – commune de Poitiers | 35 |
| II.3.3 | Reclassement de la parcelle cadastrée BM43 de UC en U2r1-2 – commune de Saint-Benoît | 35 |
| II.3.4 | Reclassement de parcelles classées en zones urbaine (U3) et à urbaniser (AUM2) en zone agricole (A2) – commune de Migné-Auxances..... | 36 |
| II.4 | La suppression de l'emplacement réservé n°25 à Buxerolles..... | 38 |
| II.5 | Les modifications apportées au rapport de présentation | 38 |
| II.6 | L'actualisation des servitudes d'utilité publique, autres contraintes et servitudes. | 39 |
| III | Actualisation des pièces du PLU par la modification M3-R5. | 39 |
| III.1 | Pièce 1 du PLU : Rapport de présentation. | 39 |

| | | |
|-------|---|----|
| III.2 | Pièce 3 du PLU : Règlement..... | 40 |
| III.3 | Pièce 4 du PLU : Documents graphiques..... | 40 |
| III.4 | Pièce 6.1 du PLU : Arrêtés et délibérations..... | 40 |
| III.5 | Pièce 7 du PLU : Liste des emplacements réservés..... | 40 |
| III.6 | Pièce 8.2 du PLU : Servitudes d'utilité publique, autres contraintes et servitudes - plans. | 40 |
| IV | Respect des principes et prescriptions du code de l'urbanisme et incidence sur l'environnement..... | 41 |
| IV.1 | Respect des principes de l'article L. 110 (CU) | 41 |
| IV.2 | Respect des principes de l'article L. 121-1 (CU) | 41 |
| IV.3 | Respect des prescriptions de l'article L. 123-13 (CU)..... | 42 |
| IV.4 | La compatibilité avec les documents cadres qui s'appliquent sur le territoire. | 43 |

Introduction

La modification M3-R5 du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers (PLU) est engagée pour prendre en compte l'évolution législative et réglementaire suite à l'adoption de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et l'avancement des réflexions, des études et des travaux menés sur le territoire communautaire depuis l'approbation du PLU de Grand Poitiers.

La modification M3-R5 conserve la cohérence du PLU de Grand Poitiers dans la mesure où toutes les évolutions s'inscrivent dans le cadre des grandes politiques communautaires portées par Grand Poitiers : intensité urbaine, habitat, mobilité, développement économique, développement responsable et préservation des éléments naturels et espaces agricoles. A ce titre, elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé le 28 juin 2013.

Enfin, elle respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.123-13 et L123.13-1 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

I Exposé de la procédure de modification M3-R5 du PLU

I.1 Cadre législatif de la procédure de modification M3-R5 du PLU

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par les articles L123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme. Elle peut être mise en œuvre dans le cadre suivant :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en l'occurrence Grand Poitiers, envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de Grand Poitiers qui établit le projet et le notifie à Mme la Préfète et aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser non ouverte (AUm2 ou AUe2 dans le PLU de Grand Poitiers), une délibération motivée de l'organe délibérant de Grand Poitiers justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. **La modification M3-R5 comporte l'ouverture à l'urbanisation de 3 ha classés en zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » sur la commune de Migné-Auxances. A ce titre, une délibération motivée de Grand Poitiers a été prise au Conseil de Grand Poitiers du 26 juin 2015.**

En application des articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme les zones à urbaniser, délimitées après le 1er juillet 2002 dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable, peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme avec l'accord de l'établissement public en charge du SCOT donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. **Les 3 ha classés en zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » sur la commune de Migné-Auxances étaient déjà classés en zone à urbaniser (NAs) au PLU en vigueur au 1er juillet 2002. En application de l'article L122-2 du code de l'urbanisme, l'accord du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou en charge de l'élaboration du SCOT et l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ne sont pas requis.**

En application de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification d'un PLU a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC) créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. **Le projet de modification M3-R5 du PLU de Grand Poitiers modifie le règlement et ses annexes sur certains points particuliers (articles 2, 3 et 12 et annexes 2 et 3), ce qui concerne plusieurs ZAC, ainsi que les orientations d'aménagement et le zonage en vigueur dans le périmètre la ZAC de la**

Mérigotte. A ce titre, Grand Poitiers doit solliciter l'avis des personnes publiques à l'initiative de la ZAC.

I.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées.

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'Urbanisme, le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux organismes mentionnés au I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme :

- Madame la Préfète de la Vienne
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Poitou-Charentes
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vienne
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Vienne
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Vienne
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou.

Conformément à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à l'avis des personnes publiques à l'initiative d'une ZAC autres que Grand Poitiers. Le tableau ci-dessous mentionne les personnes publiques sollicitées à ce titre :

| Commune | Nom de la ZAC | Personne publique à l'initiative de la ZAC | Classement au PLU | Avis à donner sur une mesure |
|-----------------------|------------------------|--|------------------------|--|
| Chasseneuil-du-Poitou | Les Téléports | Conseil Départemental de la Vienne | U1r / U2r | Articles 2, 5, 12, annexes 2 et 3 du règlement |
| Fontaine-le-Comte | Les Nesdes de Beaulieu | Commune de Fontaine-le-Comte | AUm1 / AUm2 N2 | Articles 12 et annexes 2 et 3 du règlement |
| Mignaloux-Beauvoir | Les Magnals | Commune de Mignaloux-Beauvoir | U1r AUm1 | Article 12 et annexes 2 et 3 du règlement |
| Poitiers | La Mérigotte | Commune de Poitiers | U2r AUm1 | Article 12 et annexes 2 et 3 du règlement Orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°04 Zonage – planches 42 et 50 |
| Poitiers | Saint-Eloi | Commune de Poitiers | U1r / U2r / UE AUm1 | Articles 5, 12 et annexes 2 et 3 du règlement |
| Saint-Benoît | Gibauderie | Commune de Saint-Benoît | U2r / UC / UE AUm1 | Articles 5, 12 et annexes 2 et 3 du règlement |

I.3 Synthèse des mesures incluses dans la modification M3-R5

Du fait des évolutions législatives et réglementaires au niveau national et de l'évolution d'un certain nombre de projets urbains, une procédure de modification du PLU de Grand Poitiers est engagée.

Les mesures principales concernent l'actualisation du règlement du PLU pour notamment intégrer les dispositions d'application immédiate issues de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi Alur) qui sont les suivantes :

- Pour les zones concernées (U2, U3, UE et UC), modifier les articles 2 et 5 du règlement et leur retranscription sur le zonage afin d'intégrer la suppression des superficies minimales de terrain en application de l'article 157 de la loi Alur,
- Pour les zones concernées (U3 et N2), modifier l'article 14 du règlement pour intégrer la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) en application de l'article 157 de la loi Alur,
- Pour toutes les zones, modifier l'article 12 du règlement pour intégrer un nombre maximal de places de stationnement des véhicules motorisés pour les bâtiments à usage autre qu'habitat. Il doit être lié à **la desserte par « les transports publics réguliers »** alors que la rédaction actuelle du PLU mentionne les « transports en commun ».
- Pour l'annexe 2 du règlement relative au stationnement des vélos, modifier l'intitulé « activités économiques et services » en « activités économiques dont bureaux et services »

En outre, la modification M3-R5 intègre des mesures ponctuelles destinées à prendre en compte des projets réalisés ou l'occupation réelle de sites urbains et de rendre possible la réalisation de projets urbains d'intérêt public :

- la suppression de l'emplacement réservé n°25 sur la commune de Buxerolles, les travaux correspondants ayant été réalisés
- le reclassement en zone urbaine mixte d'une parcelle comprenant deux bâtiments et classée en zone urbaine commerciale sur la commune de Saint-Benoît
- le reclassement en zone agricole de parcelles utilisées à des fins agricoles pour un total de 3 hectares sur la commune de Migné-Auxances
- le reclassement en zone naturelle d'un ensemble de parcelles de près de 3 hectares dévolu à la réalisation d'aménagements publics, notamment un parc urbain dans la Zone d'Aménagement Concerté de la Mériçotte sur la commune de Poitiers
- la prise en considération du reclassement évoqué ci-dessus dans les orientations d'aménagement de la zone AU n°04 de la Mériçotte sur la commune de Poitiers
- l'assouplissement du nombre de logements définis dans les orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07, considérée comme une « dent creuse » dans le tissu urbain, pour permettre une densité modérée mais supérieure tout en conservant le caractère paysager et l'attrait environnemental du site sur la commune de Biard

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser mixte non ouverte (AUm2) pour 3 hectares au lieu-dit « Sur Celle » sur la commune de Migné-Auxances.

I.4 Contenu du dossier de la modification M3-R5

Le présent dossier constitue le support de la modification M3-R5 du plan local d'urbanisme (PLU) de Grand Poitiers. Il est soumis, à ce titre, à enquête publique conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme. La modification M3-R5 du PLU de la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers comprend :

- la délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUm2 située au lieu-dit « Sur Celle », commune de Migné-Auxances et la faisabilité d'un projet opérationnel
- l'arrêté de M le Président de Grand Poitiers engageant la procédure de modification M3-R5 du PLU de Grand Poitiers
- l'arrêté de M le Président de Grand Poitiers relatif à la mise en place de l'enquête publique dédiée à la modification M3-R5 du PLU de Grand Poitiers [uniquement dans le dossier mis à l'enquête]
- les avis des personnes publiques associées reçues avant enquête publique [uniquement dans le dossier mis à l'enquête]
- la présente notice de présentation qui expose les motifs des changements apportés
- l'ensemble des pièces du PLU qui évoluent lors de cette procédure avec un état avant et après changement :
 - Le règlement du PLU de Grand Poitiers
 - les extraits des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07 de Biard
 - les extraits des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°13 de la commune de Migné-Auxances
 - les extraits des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°04 de la commune de Poitiers
 - les planches du zonage
 - les planches des servitudes d'utilités publiques, autres contraintes et servitudes
 - l'extrait de la liste des emplacements réservés pour la commune de Buxerolles
 - les extraits du volume 3 du rapport de présentation du PLU intitulé « *explication et justification du projet communautaire* »

II Exposé des évolutions apportées au PLU

II.1 Modifications apportées au règlement

II.1.1 Suppression du minimum parcellaire et du COS en application de la loi Alur

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme en supprimant les règles relatives :

- à la superficie minimale des terrains constructibles (article 5)
- au coefficient d'occupation des sols (COS)

Ces dispositions étant d'application immédiate, l'autorité chargée de délivrer les autorisations en matière d'occupation des sols (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, ou permis d'aménager) écarte systématiquement l'application de ces règles lors de l'instruction.

La présente modification intervient donc uniquement pour une question de lisibilité pour le grand public.

Les différentes zones définies dans le règlement et concernées par cette mesure sont :

- pour la question des superficies minimales :
 - l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) de la zone urbaine U2
 - l'article 5 (Caractéristiques des terrains) des zones urbaines U2, U3, UE et UC
- pour la question du coefficient d'occupation des sols :
 - l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle N2
 - l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols) de la zone urbaine U3 et de la zone naturelle N2.

Les changements apportés aux trois articles (articles 2, 5 et 14) par la modification M3-R5 sont repris dans le tableau suivant. Il présente par zone et par article :

- la rédaction actuelle, incluant la notion de superficie minimale des terrains constructibles ou de coefficient d'occupation des sols
- la nouvelle rédaction proposée.

| Zone | Article | Rédaction actuelle | Nouvelle rédaction |
|------|---------|--|---|
| U2 | 2 | <p>[...]</p> <p><u>De plus, dans les sous-secteurs U2n, U2pn ou U2vn :</u></p> <p>Sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties d'une superficie inférieure au minimum parcellaire défini à l'article 5, sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>De plus, dans les sous-secteurs U2n, U2pn :</u></p> <p>Sont autorisées les annexes et extensions, sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.</p> <p><u>De plus, dans le sous-secteur U2vn :</u> Sont autorisées les annexes et extensions, sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain et que l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée soient pris en compte.</p> <p>[...]</p> |
| U2 | 5 | <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur U2v, hors sous-secteur U2vn, une superficie minimale est imposée</u>, afin de prendre en compte la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée. Cette superficie minimale varie selon les secteurs. Elle est exprimée en ares à la suite du symbole U2v (exemple U2v8 : la superficie minimale est de 8 ares, soit 800 m²). En l'absence d'indication numérique après U2v, la superficie minimale est égale à 1.000 m².</p> <p><u>Dans les sous-secteurs U2n, U2pn ou U2vn :</u> Les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 1.000 m², sauf indication contraire figurant sur les documents graphiques. Dans ce cas, le nombre indiqué après U2n (U2pn ou U2vn) indique la superficie de terrain minimale exigée en ares (ex :U2n7 signifie que la superficie minimale de terrain est de 7 ares ou 700 m²). En outre, pour être constructible, le terrain doit permettre, par ses caractéristiques, la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur U2v et le sous-secteur U2vn,</u> la prise en compte de la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée sont également de nature à rendre un terrain inconstructible pour tout bâtiment.</p> <p><u>Dans les sous-secteurs U2n et U2pn</u> pour être constructible, le terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> |

| Zone | Article | Rédaction actuelle | Nouvelle rédaction |
|------|---------|---|--|
| U3 | 2 | <p>[...]</p> <p><u>De plus, dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn :</u></p> <p>Sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties d'une superficie inférieure au minimum parcellaire défini à l'article 5, sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.</p> <p><u>De plus, dans le secteur U3v</u> sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties d'une superficie inférieure au minimum parcellaire requis dans le secteur à l'article 5.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>De plus, dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn :</u></p> <p>Sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties sous réserve que les nouveaux besoins d'assainissement soient satisfaits sur le terrain.</p> <p><u>De plus, dans le secteur U3v</u> sont autorisées les annexes et extensions, y compris sur les parcelles bâties, sous réserve que l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée soient pris en compte.</p> <p>[...]</p> |
| U3 | 5 | <p>[...]</p> <p><u>Dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn, les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 1.000 m²</u>, sauf indication contraire figurant sur les documents graphiques. Dans ce cas, le nombre indiqué après U3n (U3pn ou U3vn) indique la superficie de terrain minimale exigée en ares (ex : U3n7 signifie que la superficie minimale de terrain est de 7 ares ou 700 m²). En outre, pour être constructible, le terrain doit permettre, par ses caractéristiques, la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p><u>Dans le secteur U3v, hors U3vn, une superficie minimale est imposée</u>, afin de prendre en compte la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée. Cette superficie minimale varie selon les secteurs.</p> <p>Elle est exprimée en ares à la suite du symbole U3v (exemple U3v8 : la superficie minimale est de 8 ares, soit 800 m²). En l'absence d'indication numérique après U3v, la superficie minimale est égale à 1.000 m².</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>Dans les sous-secteurs U3n, U3pn ou U3vn, les unités foncières pour être constructibles doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.</u></p> <p><u>Dans le secteur U3v pour être constructible, l'unité foncière doit permettre</u> de prendre en compte la nécessaire protection de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.</p> <p>[...]</p> |

| Zone | Article | Rédaction actuelle | Nouvelle rédaction |
|------|---------|---|--|
| U3 | 14 | <p>La règle suivante ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'extension modérée d'une construction ou à l'ajout d'une annexe de surface modérée.</p> <p>La valeur maximale du COS autorisée est de 0,25.</p> | Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. |
| UE | 5 | <p>[...]</p> <p><u>Dans le sous-secteur UEn</u>, les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 1.000 m². En outre, pour être constructible, le terrain doit permettre, par ses caractéristiques, la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>Dans le sous-secteur UEn</u>, les unités foncières, pour être constructibles, doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> |
| UC | 5 | <p>[...]</p> <p><u>Dans le sous-secteur UCn</u>, les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 1.000 m². En outre, pour être constructible, le terrain doit permettre, par ses caractéristiques, la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>Dans le sous-secteur UCn</u> pour être constructibles, les unités foncières, doivent permettre la réalisation d'un dispositif épuratoire.</p> <p>[...]</p> |
| N2 | 14 | <p>Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La valeur maximale du COS autorisée est de 0,25.</p> | Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. |

II.1.2 Actualisation de l'article 12 relatif au stationnement en application de la loi ALUR

L'article 12 du règlement de chacune des zones du PLU comprend un paragraphe qui définit les prescriptions en matière de places de stationnement et renvoie sur l'annexe 2.

L'article 12, identique pour chaque zone du règlement du PLU, est modifié pour actualiser les termes employés afin de qualifier les modes de transports. En effet, le code de l'urbanisme utilise le terme de « **transports publics réguliers** », alors que le PLU emploie le terme de « **transport en commun** ».

| Extrait de l'article 12 – rédaction actuelle | Extrait de l'article 12 – nouvelle rédaction |
|--|--|
| [...] L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports en commun). [...] | [...] L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports publics réguliers). [...] |

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR, le règlement du PLU « *fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux* ». Actuellement, l'annexe 2 du PLU fixe un nombre minimal de places de stationnement pour les vélos pour « *les activités économiques et les services* ». La modification M3-R5 vise uniquement à actualiser l'intitulé. Il est complété de la manière suivante :

| Extrait de l'annexe 2 du règlement du PLU – rédaction actuelle | | Extrait de l'annexe 2 du règlement du PLU – nouvelle rédaction | |
|--|--|--|--|
| Activités économiques et services : | 10% du nombre de places de stationnement réservées aux véhicules motorisés et au moins 12 m ² | Activités économiques dont bureaux et services : | 10% du nombre de places de stationnement réservées aux véhicules motorisés et au moins 12 m ² |

II.1.3 Adaptation de l'article 3 et de l'annexe 3 du règlement du PLU (voies en impasse et dispositifs de retournement)

Un paragraphe de l'article 3 du règlement décrit les voies en impasse. Il est identique pour chaque zone du PLU et renvoie sur l'annexe 3 du règlement qui présente, sous forme de dessin, les caractéristiques dimensionnelles des placettes de retournement. Ce paragraphe et cette annexe sont modifiés dans le cadre de la présente procédure.

II.1.3.a Caractéristiques des voies en impasse (article 3 des zones du PLU)

L'instruction des autorisations en matière d'occupation des sols déposées depuis l'approbation du PLU a montré que les voies en impasse créées en application de cet article répondent avant tout aux mesures métriques préconisées et ce, parfois au détriment de la cohérence urbaine et de l'insertion de nouvelles constructions dans des îlots de renouvellement urbain.

De plus, de nombreuses impasses existantes n'ont pas le profil géométrique prescrit en particulier dans les tissus urbains plus anciens. Dès lors, des terrains non bâtis et/ou à renouveler sont inconstructibles par l'application des prescriptions relatives aux impasses alors que le PLU préconise de mettre en œuvre un renouvellement urbain plus intense de ces terrains par l'utilisation en priorité des espaces urbains insuffisamment bâtis.

La rédaction des voies en impasse de l'article 3 du règlement des zones U1, U2, U3, UN et AUm est revue afin d'apporter une réponse appropriée à ce sujet.

| Extrait de l'article 3 – rédaction actuelle | Extrait de l'article 3 – nouvelle rédaction |
|--|--|
| <p>[...] Deux types de voies en impasse sont à distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ D'une part, les impasses comportant du stationnement ou desservant des parcelles en comportant. Dans ce cas, l'impasse, si elle mesure plus de 30 mètres de longueur, devra être dotée, à moins de 30 mètres de son extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 3 mètres minimum hors stationnement sur des tronçons ne dépassant pas 30 mètres de longueur et par ailleurs avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur au moins 15 mètres de long. ◆ D'autre part, les impasses ne comportant pas de stationnement (hors places exclusivement destinées aux personnes à mobilité réduite) sur la chaussée et desservant des parcelles inaccessibles aux véhicules (hors deux-roues). Dans ce cas, l'impasse ne doit pas être dotée d'un dispositif de retournement. Sa longueur sera d'au plus 100 mètres et sa largeur inférieure ou égale à 3 mètres. Elle est uniquement destinée à la dépose et aux services de secours. [...] | <p>[...] Les voies en impasse doivent permettre la circulation des véhicules légers et des véhicules chargés de la défense incendie. Elles peuvent comporter des tronçons ne permettant pas le croisement de deux véhicules, dès lors qu'un système d'alternat à vue est mis en place. Si elles ne comportent pas de dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement, elles doivent comporter un dispositif permettant la collecte des ordures ménagères et assimilés en entrée d'impasse. Dans ce cas, les véhicules légers, s'engageant dans l'impasse doivent pouvoir effectuer un demi-tour.</p> |

II.1.3.b Caractéristiques des dispositifs de retournement (annexe 3 du règlement)

De nouvelles recommandations techniques ont été édictées pour assurer la collecte des ordures ménagères et assimilées. En particulier, les manœuvres sont contraintes et de nouvelles pratiques sont préconisées pour assurer le ramassage des bacs. Elles imposent aux véhicules de ne pas utiliser de marche arrière et aux agents d'assurer une collecte en mono-latéral à droite.

Ces dispositions ont des conséquences sur les aménagements à prévoir notamment pour les voies nouvelles en impasse dont les dispositifs de retournement doivent permettre un rayon de braquage intérieur supérieur à 15 m (soit un carré de 30x30). Si cette dernière ne peut pas être réalisée, la collecte doit être assurée à l'entrée de la voie en impasse.

L'annexe 3 du règlement du PLU, qui présente les caractéristiques dimensionnelles des dispositifs de retournement, est revue en ce sens (voir page ci-après).

Schéma des placettes avant changement

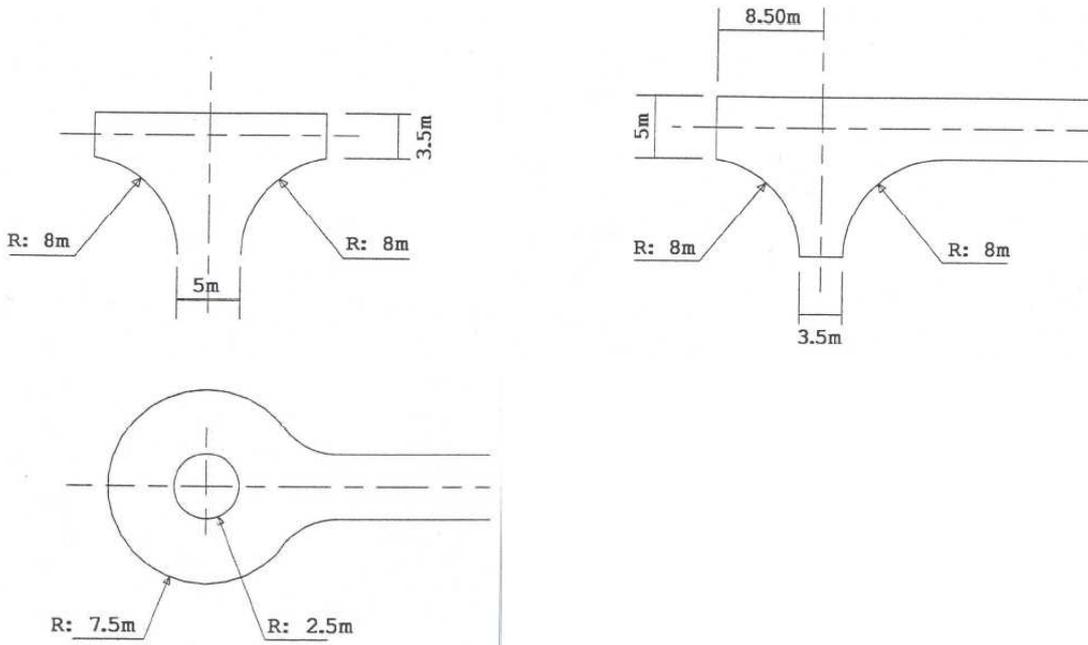
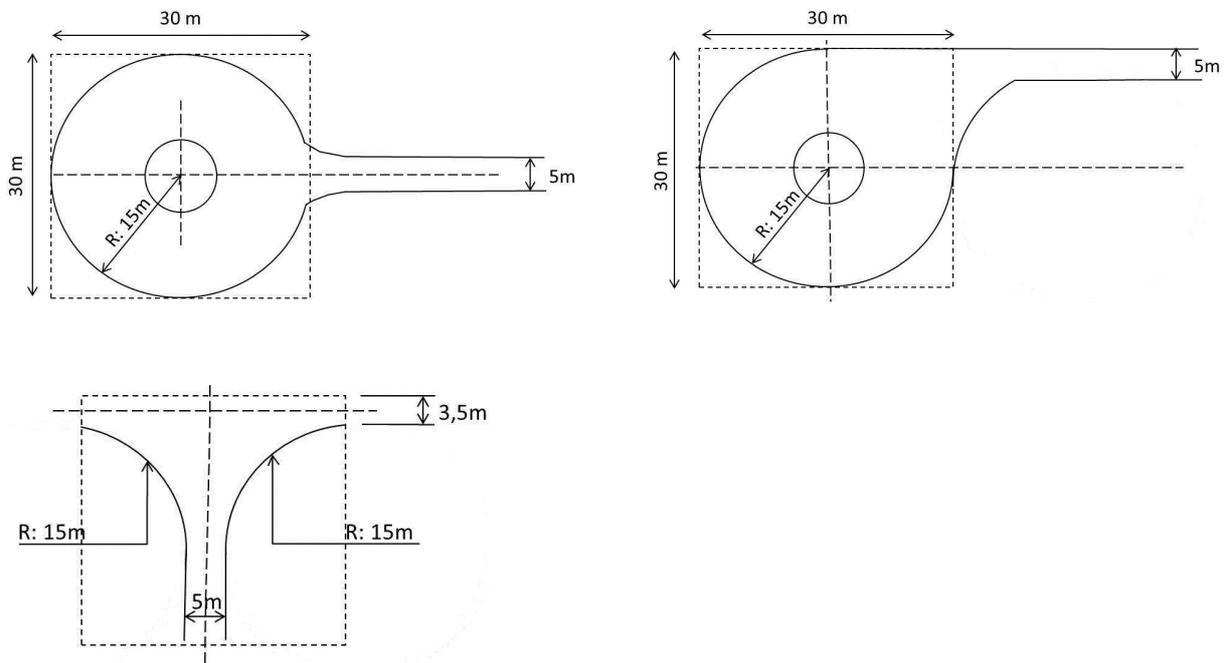


Schéma des placettes après changement



II.2 Les modifications apportées aux orientations d'aménagement des zones à urbaniser

II.2.1 Orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07 – commune de Biard

Le programme de constructions attendues est défini dans la notice des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07 du Bourg Sud. Cette zone à urbaniser se situe au cœur du centre-bourg de la commune de Biard. Elle s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain d'un îlot non bâti considéré comme une « dent creuse ». Par sa localisation immédiate avec toutes les commodités de la ville (services, commerces, transport...) et son intérêt paysager, elle est en mesure d'accueillir une opération de constructions de qualité, compacte et comprenant un nombre de logements plus élevé que celui défini actuellement par le PLU. Cet ensemble doit préserver et mettre en valeur son cadre paysager et naturel.

L'évolution consiste donc à uniquement modifier le nombre de logements pouvant être créés tout en conservant l'ensemble des principes, des orientations et des prescriptions en matière d'environnement et de paysage qui seront à intégrer dans une future opération d'aménagement et de construction.

| Extrait de la notice des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07 | Extrait de la notice des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°07 – nouvelle rédaction |
|---|---|
| [...] Ce cœur d'îlot pourrait connaître un développement urbain qui vienne conforter le pôle de proximité en proposant un nombre de logements cohérent avec l'éloignement et la desserte de ce secteur, soit entre 12 et 15 logements en cohérence avec le schéma proposé pour leur implantation. [...] | [...] Ce cœur d'îlot pourrait connaître un développement urbain qui vienne conforter le pôle de proximité en proposant un nombre de logements cohérent avec l'éloignement et la desserte de ce secteur, soit entre 12 et 25 logements en cohérence avec le schéma proposé pour leur implantation. [...] |

II.2.2 Orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°04 – commune de Poitiers

La zone AUm1 n°04 dite de la Mérigotte à Poitiers est couverte par une zone d'aménagement concerté (ZAC) en cours de construction. La très grande majorité des programmes réalisés à ce jour prend la forme d'immeubles collectifs et d'habitat groupé en bande. Des maisons individuelles sont également présentes dans la ZAC, dans une moindre mesure. Pour rééquilibrer la proportion et la localisation des terrains à bâtir, tout en affirmant la volonté de maîtriser le front urbain au droit des voies principales de l'opération, le programme et le plan d'aménagement et des prescriptions urbaines sont légèrement ajustés dans les orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°04 :

- le programme global de logements reste inchangé avec environ 495 logements. L'actualisation porte uniquement sur les proportions différentes des typologies de logements. Le nombre de terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel passe d'environ 125 à environ 180 et le nombre de logements sous formes collective, intermédiaire ou individuelle groupée est réduit en conséquence avec environ 315 logements au lieu d'environ 370
- les hauteurs des constructions individuelles et des habitations groupées attendues sont adaptées afin de permettre notamment une composition urbaine cohérente et une évolution ultérieure du bâti (aménagement de combles ou surélévation...). A cette fin, les hauteurs maximales, actuellement de R+1, sont supprimées
- le plan d'aménagement et de prescriptions urbaines est modifié pour tenir compte de ces ajustements programmatiques et faire figurer les espaces où les programmes de construction devront constituer une façade urbaine en accompagnement des « *espaces structurants qui assurent la distribution générale du quartier et le mettent en relation avec l'urbanisation existante* » [Chapitre II – Principes d'urbanisation de la zone AU]. L'ancien plan et sa légende figurent aux pages 19 et 20 du document intitulé « 5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser – 5.5 – Zones AU de Poitiers / Extrait avant M3-R5 ». Le nouveau plan et sa légende figurent à la page 19 du document intitulé « 5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser – 5.5 – Zones AU de Poitiers / Extrait après M3-R5 ».

De plus, afin d'affirmer le caractère important et pérenne des espaces verts publics dans le parti d'aménagement, la plaine de jeux et la coulée verte, situées au sud de l'opération, qui correspondent à un vaste espace ouvert public d'un seul tenant et pour partie réalisé est reclassé en zone N2 dans le zonage du PLU (cf. chapitre II.3. de la présente notice).

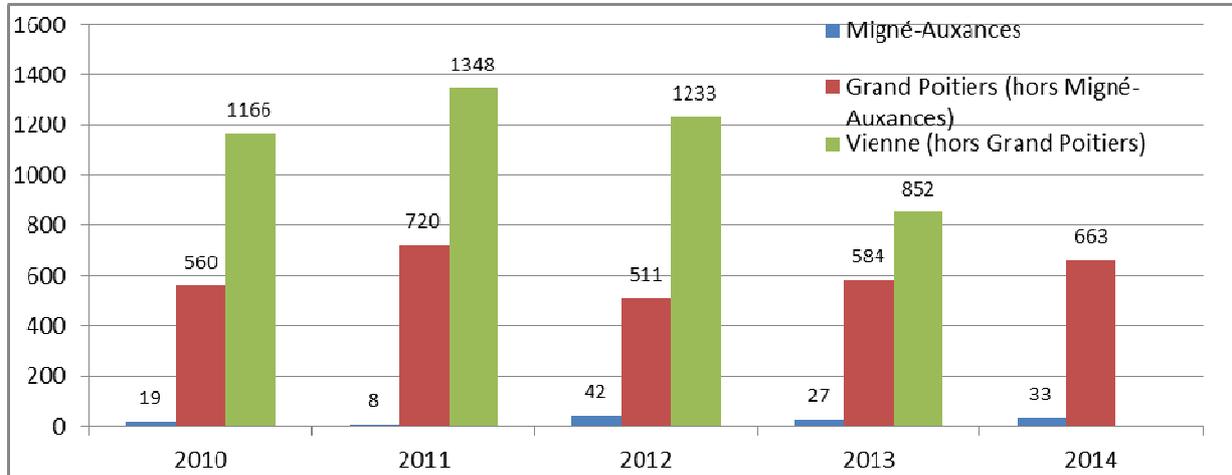
II.2.3 Ouverture à l'urbanisation de 3 ha classés en zone AUm2 – création des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUm1 n°13 et reclassement de 3 ha en zone agricole à Migné-Auxances

L'ouverture à l'urbanisation de 3 ha classés en zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » sur Migné-Auxances est justifiée par les points suivants.

II.2.3.a Une production de logements neufs faible sur Migné-Auxances depuis plusieurs années

La politique de l'urbanisme et de l'habitat de Grand Poitiers est définie de manière équilibrée à l'échelle de l'agglomération à travers le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunaux. Le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers définit la production de logements neufs pour la période 2013-2015. Il s'établit à 45 logements neufs par an pour Migné-Auxances. Sur les 10 dernières années, le bilan de la construction neuve montre une production par année toujours inférieure.

Graphique : Nombre de logements commencés par année dans la Vienne, Grand Poitiers et Migné-Auxances [source : SITADEL 2010-2013 pour la Vienne / Etat et Données de Grand Poitiers 2010-2014 pour son territoire et Migné-Auxances]



La production de logements neufs dans la commune présente un déficit chronique au regard du rythme de logements commencés dans l'agglomération. En effet, au cours des 10 dernières années, la dynamique de construction (nombre moyen de constructions par an pour 100 habitants) est de 0,69 dans Grand Poitiers, de 0,59 dans le département de la Vienne et seulement de 0,49 pour la commune de Migné-Auxances.

La relative faiblesse de la production, associée à une baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, implique une croissance très faible de population communale. Le taux de variation annuel moyen de la population de Migné-Auxances est de 0,29 entre 1999 et 2011, largement inférieur à Grand Poitiers (0,65) et au département de la Vienne (0,59) sur la même période. Seul le solde naturel excédentaire permet de maintenir une légère croissance de population communale.

Cette situation s'explique notamment :

- par la très faible initiative de la promotion immobilière privée et publique lors de la période 1999-2005. Aucun processus opérationnel d'ampleur n'a été amorcé en vue d'offrir des opérations conséquentes pour la période suivante
- par la très faible initiative individuelle des propriétaires afin de réaliser des divisions parcellaires dans le tissu urbain constitué en vue d'accueillir de nouveaux logements (construction d'une ou deux maisons dans les fonds de parcelles)
- par une non disponibilité foncière particulièrement élevée sur la commune, qui a pour conséquences :
 - que les espaces pouvant être qualifiés d'insuffisamment bâtis en zone urbaine ou à urbaniser n'entrent pas dans le domaine opérationnel
 - que les opérations d'ensemble engagées connaissent des délais importants entre intention et réalisation à cause d'une ou deux parcelles non disponibles.

L'analyse des permis de construire délivrés les deux dernières années permet d'appréhender la construction neuve à venir pour la période 2015-2016. Il s'avère que le nombre de logements autorisés continue d'être limité et inférieur à l'objectif du PLH de Grand Poitiers comme le détaille le tableau suivant [source : autorisations de construire – Grand Poitiers] :

| Permis de construire et logements créés | 2013 | 2014 |
|--|-------------|-------------|
| Nombre de permis de construire créant au moins un logement nouveau | 19 | 16 |

II.2.3.a La volonté de la commune d'accroître le parc social dès 2016

L'ensemble des réflexions en cours et des opérations à venir à Migné-Auxances doivent permettre de produire des logements sociaux sur son territoire.

En matière d'habitat, c'est au niveau intercommunal que se placent tous les outils de production de logement social (PLU, PLH, délégation des aides à la pierre de l'Etat, aides à la pierre de Grand Poitiers...). C'est à cet échelon que s'apprécie notamment les efforts de production de logements neufs et l'atteinte des objectifs. Afin de maintenir 24,5% de logements locatifs sociaux sur Grand Poitiers tout en ayant une production équilibrée à l'échelle de l'agglomération, le bilan triennal du PLH (2010-2012) prévoit de prioriser les communes dites « SRU » en rattrapage par rapport à l'objectif de 20 % de logements sociaux. La commune de Migné-Auxances entre dans ce cadre et doit donc prévoir la production de logements neufs sociaux sur son territoire à court terme. Le scénario retenu par le PLH lui fixe un objectif de 54 logements locatifs sociaux pour la période 2013-2015.

Par courrier en date du 15 octobre 2014, Mme la Préfète de la Vienne a constaté le déficit de logements sociaux présents dans la commune de Migné-Auxances et la non réalisation de l'objectif triennal de production de logement social. Elle a invité la commune à présenter sa situation devant la Commission Départementale en charge de cette question le 4 novembre 2014. La commune de Migné-Auxances a apporté tous les éléments de réponses, notamment ses intentions et les programmes à venir en matière de renouvellement urbain et de construction dans les zones à urbaniser.

En matière de renouvellement urbain, la commune travaille avec de Grand Poitiers pour la remise sur le marché de quelques logements anciens situés en centre-bourg. Mais cette offre ne saurait répondre seule aux exigences de production attendues sur le court terme. C'est pourquoi, le programme lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm2 située au lieu-dit « Sur Celle » a vocation à apporter une réponse directe à la production de logements sociaux dès 2016. La proportion en logements sociaux y serait de l'ordre de 30 %, soit une quinzaine de logements.

II.2.3.b Des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AUm1) présentes mais non opérationnelles

Les espaces non bâtis, insérés dans le tissu urbain constitué de la commune, ont été préférentiellement classés en zone à urbaniser (AUm1 ou AUm2) au PLU de Grand Poitiers. L'enjeu était de cadrer les programmes de construction éventuels par des orientations d'aménagement et ainsi d'éviter une densité de logements trop faible.

Le tableau suivant reprend les principales caractéristiques de chacune des zones AUm1 de Migné-Auxances et dresse le bilan des surfaces disponibles :

| Zone AUm1 | Nom | Taille en ha et nombre de logements | Etat actuel et observations complémentaires |
|-----------|------------------|-------------------------------------|--|
| AUm1 n°01 | Le Porteau | 5,5 110-140 log | <p>Espace enserré dans le tissu urbain - En cours de construction (Eco quartier de l'Orée de Migné) après de nombreux retards liés d'une part à la non disponibilité foncière et d'autre part aux procédures administratives et techniques complexes.</p> <p>L'intégralité de la superficie de la zone AUm1 n°01 est couverte par plusieurs permis d'aménager et de construire délivrés entre 2011 et 2015 en vue de réaliser 73 logements sous forme individuelle, groupée ou collective et une école privée. Les autorisations en matière d'occupation des sols délivrées entre 2011 et 2015 ont été comptabilisées dans les statistiques en matière de de logements autorisés.</p> <p>A ce jour, de l'ordre de 43 logements sont en cours de construction. Le solde disponible est de 30 logements (2 individuels et 28 groupés) qui n'ont pas fait l'objet d'autorisation de construire.</p> <p>La superficie disponible en attente de permis de construire est de 1 ha pour accueillir 30 logements</p> |
| AUm1 n°02 | Sigon | 0,6 8 - 10 log | Espace enserré dans le tissu urbain - Construite – 10 logements |
| AUm1 n°03 | Rue de Vauchèvre | 1,2 12 – 20 log | Espace enserré dans le tissu urbain – Foncier non disponible. Dans le POS valant PLU de 2001, ces terrains étaient constructibles car classés en zone urbaine (U) et à urbaniser ouverte (NAp). Ils correspondent à des jardins. |
| AUm1 n°04 | Le Querreux | 1,1 10 – 20 log | <p>Espace enserré dans le tissu urbain - Foncier non disponible. Dans le POS valant PLU de 2001, ces terrains étaient classés zone à urbaniser ouverte (NAp). Ils correspondent à un grand jardin et n'ont pas de vocation agricole.</p> <p><i>Secteur intégré en totalité dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opération de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement signée par la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes signée le 11 août 2015.</i></p> |
| AUm1 n°05 | Rue de Poitiers | 1,3 70-90 log | <p>Espace enserré dans le tissu urbain - Foncier non disponible. Les terrains sont classés en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation depuis le PLU de 2004. Ils correspondent à un grand jardin et n'ont pas de vocation agricole. Le programme de logement attendu est élevé et se justifie par l'objectif de créer majoritairement des logements collectifs sur ce site en contact avec des commerces et des services.</p> <p>Secteur intégré en totalité dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opération de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement signée par la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes signée le 11 août 2015.</p> |

| | | | |
|-----------|---------------------|------------------------|---|
| AUm1 n°06 | La Péninguette | 11,9 200-250 log | Espace en extension urbaine – Foncier non disponible – Une opération d'aménagement a été initiée en décembre 2014 par la commune en vue de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'initiative communale. - le programme prévu est de l'ordre de 200-250 logements dont 25 % de logements sociaux. - première construction attendue pour 2018 |
| AUm1 n°12 | Derrière le terrier | 1,9 20 log | Espace enserré dans le tissu urbain - En cours de construction La zone AUm1 n°12 est couverte par un permis d'aménager délivré en 2014 sur 1,2 ha en vue de réaliser 19 constructions sous forme individuelle. Cette opération est en cours de construction. Sur les 19 lots, seuls 5 lots n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire. Les espaces résiduels (0,7 m ²) sont susceptibles d'accueillir 5 logements à l'avenir. Leur développement est dépendant pour partie de la réalisation effective de l'opération en cours afin d'assurer leur desserte et leur intégration urbaine dans le contexte environnant. La superficie disponible pour engager un programme de construction est donc de 0,9 ha permettant d'accueillir au maximum 10 logements (5 compris dans le permis d'aménager délivré et 5 hors permis d'aménager). |
| Total | | 23,5 ha 430-550 log | |

Il ressort du tableau précédent que la commune comprend 23,5 ha classés en zone AUm1 répartis de la manière suivante :

- 7,3 ha de zone AUm1 sont couverts par *des lotissements en cours de réalisation*. Parmi ces 7,3 ha, 1,2 ha ne sont pas couverts par un permis de construire au 1^{er} janvier 2016 pour un total de 35 logements autorisables.
- 11,9 ha de zone AUm1 bénéficient d'un processus opérationnel initié par la commune fin 2014
- 4,3 ha de zone AUm1, dotés d'un potentiel compris entre 95 et 135 logements, sont non construits et sans projet à cause d'une non disponibilité foncière. 2,4 ha sont intégrés dans la convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opération de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement signée par la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en août 2014.

En conclusion, les attendus en matière de construction de nouveaux logements pour Migné-Auxances au titre du PLH 2010 – 2015 correspondent à une production de 291 logements. Le nombre de logements autorisés sur cette même période est de 142 logements, soit un déficit de 149 logements.

Le potentiel en matière de nouveaux logements dans les zones AUm1 est de 35 dans des espaces couverts par un permis d'aménager et entre 95 et 135 logements dans des zones AUm1 dont le foncier est bloqué sur lesquelles la commune a engagé soit des actions foncière, soit un processus opérationnel (ZAC). Le potentiel de nouveaux logements ne peut pas être majoritairement mobilisé

dès 2016 contribuant ainsi à augmenter le déficit constaté depuis 2010. C'est pourquoi, il est nécessaire d'engager l'ouverture à l'urbanisation sur la zone AUm2 de « Sur Celle » permettant dès 2016 :

- de couvrir partiellement les attendus du PLH en matière logements par une entrée opérationnelle immédiate et venant renforcer le nombre de permis de construire qui pourraient être déposés dans le tissu urbain diffus et ceux attendus dans les permis d'aménager délivrés.
- de contribuer à combler le déficit cumulé depuis 2010 en attendant que la zone AUm1 de la Péninguette soit opérationnelle (horizon 2017 sous forme de ZAC) et que les actions foncières sur les autres zones AUm1, dont le foncier est bloqué, soient amorcées par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

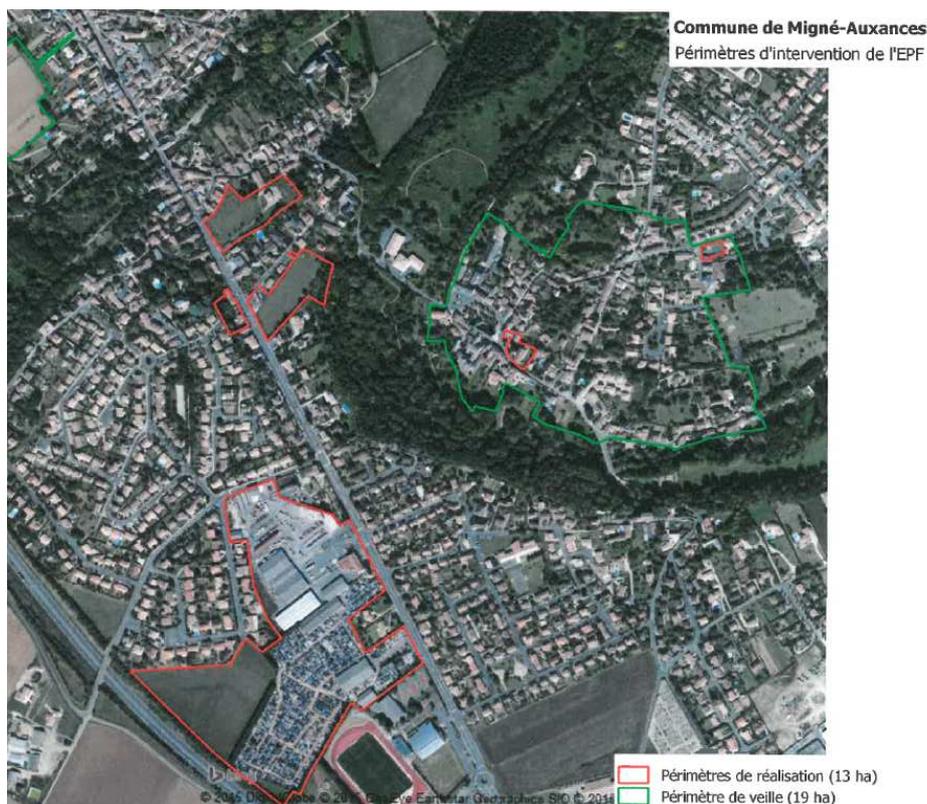
Pour certaines zones à urbaniser (AUm1) où aucun projet de construction ne s'est développé et qui répondent à une logique de proximité et de dent creuse, la commune de Migné-Auxances est à l'initiative d'actions foncières dans le cadre exposé ci-après.

Grand Poitiers a signé, le 26 septembre 2014, avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF) une convention cadre visant à préciser les conditions du partenariat noué pour une intervention foncière sur le territoire communautaire. Grand Poitiers et ses communes membres peuvent ainsi décliner cette convention cadre par des projets opérationnels présentant une cohérence d'ensemble.

A ce titre, la commune de Migné-Auxances a fait part de sa volonté de dynamiser son centre-bourg et de créer des opportunités de réalisation de nouveaux logements, notamment à vocation sociale. Il a été ainsi identifié six sites sur la commune sur lesquels l'EPF mènera une démarche d'intervention foncière. Cinq d'entre eux se situent dans le centre, il s'agit de bâtis anciens à réhabiliter ou d'emprises en dents creuses, entourées d'un tissu pavillonnaire. Le sixième comprend l'entreprise Point P ainsi qu'une casse automobile présentant des tènements fonciers importants qui peuvent être renouvelés en cas de déplacement des activités dans le Parc Aliénor d'Aquitaine.

Par exemple, la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont mis en place une convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opération de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement, signée le 11 août 2015.

Les parcelles concernées par cette convention sont reprises dans l'infographie ci-dessous. Le périmètre de réalisation intègre notamment les zones AUm1 n°04 et AUm1 n°05.



L'EPF de Poitou-Charentes s'est ainsi engagé à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas, selon les dispositions définies par la convention.

L'EPF de Poitou-Charentes engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

II.2.3.c Les initiatives de la commune pour créer des logements à l'horizon 2017-2019

La commune de Migné-Auxances a décidé de mettre en œuvre des actions dynamiques afin de sortir de cette situation. Plusieurs projets sont en cours, mais leur complexité opérationnelle impose un temps d'étude et de concertation conséquent. Les actions et la volonté de la commune démontrent son intérêt à privilégier un développement équilibré entre renouvellement urbain et extension urbaine. Peuvent être notamment citées comme des opérations pouvant accueillir des logements à un horizon 2017-2019 :

- En matière de renouvellement urbain, l'opération économique Aliénor d'Aquitaine, portée par Grand Poitiers, sera en mesure de permettre le transfert d'activités économiques peu compatibles avec le voisinage de l'habitat et présentes dans le tissu urbain de la commune. Les sites ainsi libérés permettront un renouvellement urbain au profit d'opérations à vocation d'habitat et offriront un potentiel d'environ 200 logements comprenant 30 % des logements sociaux. Toutefois, ces opérations

ne pourront connaître une issue concrète qu'après 2017 pour le transfert et 2019 pour le renouvellement.

- En matière d'extension urbaine, le projet de la « Péninguette » s'étend sur 11,9 ha (zone AUm1 n°06). La commune a délibéré pour lancer les études préalables en vue de la création d'une opération d'aménagement et a défini les modalités de concertation à conduire durant la réalisation de ces études. Le programme pourrait accueillir entre 200 et 250 logements, dont 25 % sociaux. Compte tenu des délais pour mettre en œuvre le processus d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et les acquisitions foncières indispensables pour sa réalisation concrète, l'horizon 2018 est envisagé pour l'accueil des premières constructions.

Cette situation justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une zone AUm2 de 3 ha au lieu-dit « Sur Celle ». Elle est de nature à apporter une réponse dès 2016 avec un programme de logements compris entre 40 à 50 logements (densité de l'ordre de 21 logements à l'hectare).

II.2.3.d Le souci de maintenir un équilibre entre espaces urbaines, à urbaniser et agricoles dans la commune

Grand Poitiers et la commune de Migné-Auxances ont le souci de ne pas consommer des espaces agricoles. L'ouverture de 3 ha de la zone AUm2 de « Sur Celle » concerne une unité foncière aujourd'hui exploitée par l'agriculture. Pour préserver l'équilibre entre zones agricoles d'une part et zones urbaines et à urbaniser d'autre part, la modification M3-R5 du PLU intègre le reclassement en zone agricole (A2) de 3 ha de parcelles cultivées ou accueillant des bâtiments et dépendances agricoles. Ces parcelles sont actuellement classées en zone urbaine (U3) ou à urbaniser (AUm2).

II.2.3.e La faisabilité opérationnelle d'un projet sur les 3 ha de zone AUm2 à ouvrir

La principale difficulté opérationnelle sur Migné-Auxances résulte de l'absence de disponibilité foncière qui empêche la construction alors que la demande pour venir habiter Migné-Auxances est soutenue. La commercialisation très rapide des dernières opérations de construction, la relative faiblesse de la vacance dans le parc privé et sa quasi-absence dans le parc social le démontrent.

L'ensemble des études techniques et environnementales ont été conduites en 2012 pour vérifier la faisabilité d'une opération de construction sur ce site.

Diagnostic initial du site.

- La zone AUm2 au lieu-dit sur « Sur Celle » se situe au nord-ouest du centre-bourg de Migné-Auxances, en contact direct avec le tissu urbain existant. Elle est proche d'un axe majeur d'entrée d'agglomération (RD757 dite Route de Saumur).

Localisation et rapport au tissu urbain

- La zone AUm2 s'inscrit dans un environnement urbain sur ses franges nord, est et sud et à dominante agricole en champs ouverts pour sa frange est. Les 3 ha concernés par la présente modification sont enclavés dans le tissu urbain, au nord-ouest du centre-bourg. L'habitat environnant se compose de constructions anciennes (au caractère patrimonial marqué) et de constructions plus récentes de type pavillonnaire. Il s'est implanté en étoile le

long des axes routiers (RD757 et RD87). Le patrimoine bâti est porteur d'une identité marquée où les murs en pierres sèches ou maçonneries dominent.

• **Patrimoine bâti porteur d'une identité**

Propriétés bourgeoises et anciens corps de ferme – Rue de Saumur



Rue de Saumur



Rue de Limbre



Rue Sur Celle

Murets en pierre



Sur Celle

19

- Les équipements et services de la commune sont poches de la zone, notamment le pôle de proximité du centre-bourg qui regroupe les fonctions administratives, les équipements publics et d'intérêt collectifs. Les fonctions commerciales de proximité sont diffuses le long de la route de Poitiers et de la route de Saumur pour bénéficier des flux entrant et sortant de l'agglomération en complément des résidents. La desserte par les transports en commun est proche. La ligne 11 du réseau Vitalis propose un arrêt à moins de 100 m.

Contexte paysager

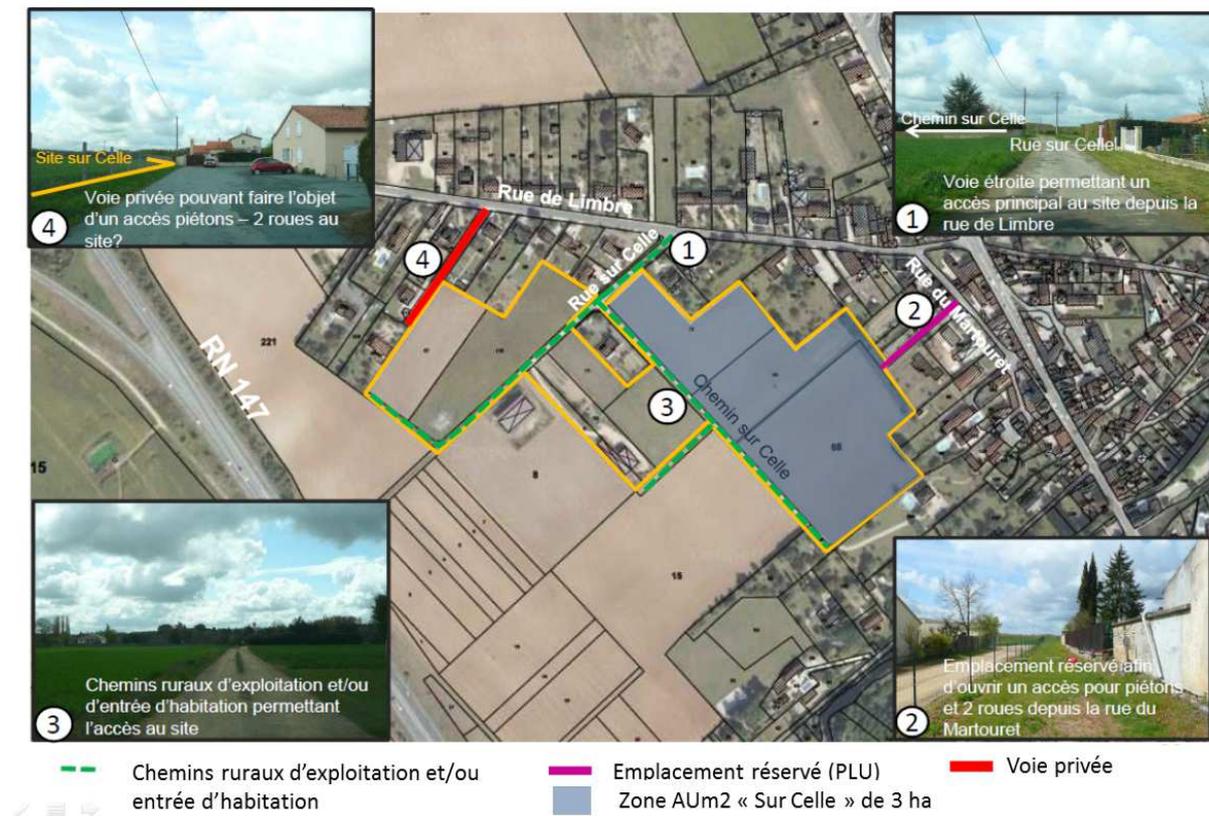
- Dans le grand paysage, ce site vient occuper une poche urbanisée de manière linéaire sur trois côtés. Son apport dans le grand paysage est donc faible dans le rapport entre la vallée de l'Auxance au sud et les plateaux agricoles au nord. De plus, la RN147 dresse à l'est une coupure franche dans le paysage.

Desserte routière et par les réseaux

- La desserte routière de la zone AUm2 est assurée depuis la rue de Limbre via la rue Sur Celle qui assure déjà la desserte de deux maisons et des hangars agricoles. Le trafic sur la rue de Limbre est de l'ordre de 1 500 véhicules jours tous sens confondus avec une proportion quasi exclusive de véhicules légers (98%) et une vitesse instantanée moyenne comprise entre 47 et 53 km/h. Cette voie est donc tout à fait adaptée à l'accueil de l'opération projetée, générant quelques dizaines de véhicules supplémentaires
- Un emplacement réservé au PLU permet de lier la limite ouest de la zone AUm2 avec la rue du Martouret.
- La desserte par les réseaux est garantie immédiatement

- Le réseau d'adduction en eau potable (AEP) est présent rue de Limbre (diamètres 150 à 200 mm). Un maillage par des canalisations sera mis en place à partir de ces réseaux. Ce maillage tiendra compte de l'alimentation des lots mais également de la défense incendie.
- Le réseau d'eaux usées est présent et les possibilités de raccordement sont immédiates depuis la rue de Limbre (diamètre 200 mm). La station d'épuration recevant ces effluents est située au lieu-dit « la Folie » à Poitiers. Dotée d'une capacité maximale de 130 000 équivalents habitants, elle est en capacité de recueillir les effluents des nouveaux logements qui seraient créés sur la zone AUm2.
- Le réseau d'eau pluviale est présent et peut constituer un exutoire pertinent (diamètre de 400 mm rue de Limbre). Une régulation des eaux pluviales avant rejet dans les exutoires est nécessaire et est d'ores et déjà définies dans le règlement du PLU (article 5).
- Le réseau électrique est présent aux abords immédiats du site ainsi que le réseau de gaz naturel (rue de Limbre)

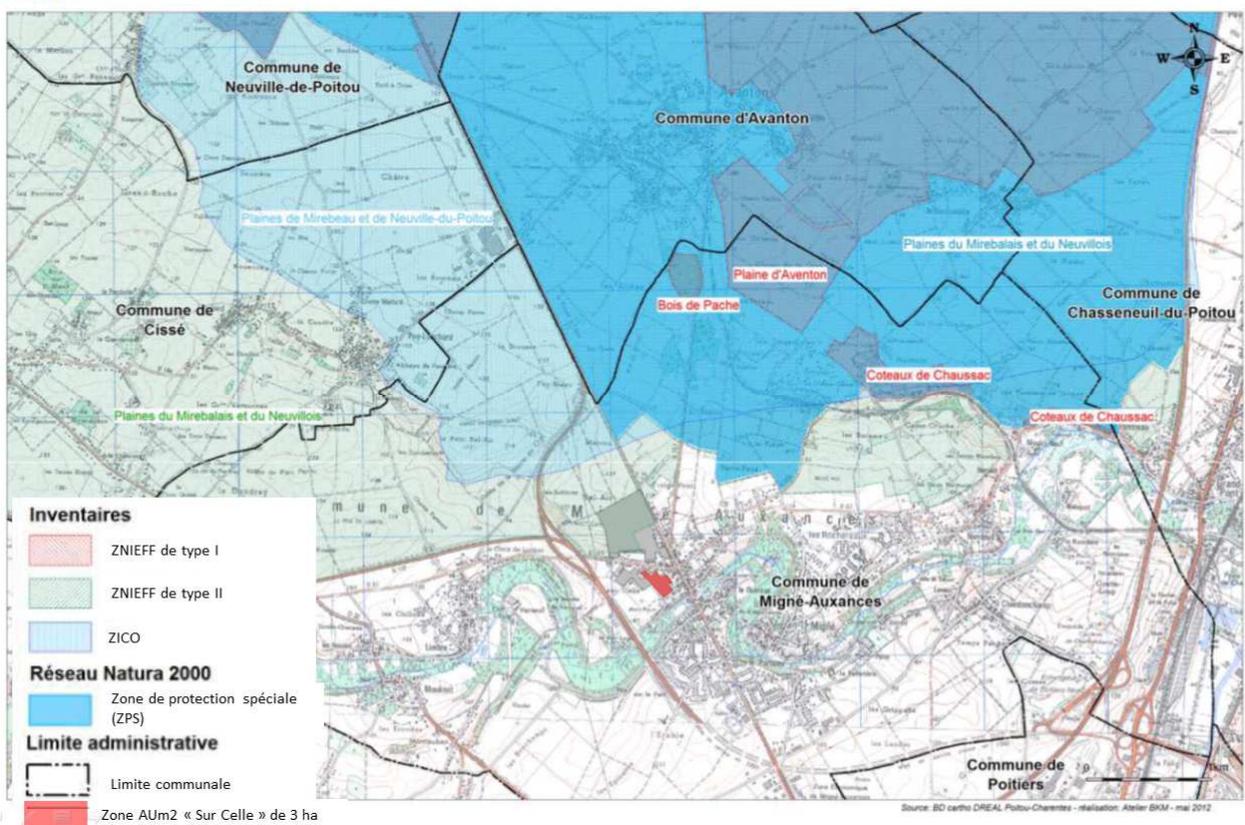
Voies de desserte et potentialité d'accroche sur le site de Sur Celle



Diagnostic environnemental.

- Les 3 ha de la zone AUm2, concernés par la présente modification du PLU, sont en dehors de tout espace protégé ou inventorié au titre des périmètres réglementaires et inventaires du patrimoine naturel.
- A 500 mètres au nord, débute la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois. La Zone de Protection Spéciale (ZPS FR 5412018 - Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois) se situe à un kilomètre au nord. Cette ZPS comprend deux espèces à forts enjeux susceptibles de se trouver au voisinage de la zone étudiée :
 - l'Oedicnème criard
 - l'Outarde canepetière

BKM PERIMETRES REGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL



- En 2012, un diagnostic environnemental du site a été réalisé par l'atelier BKM pour le compte de Grand Poitiers sur une zone élargie comprenant notamment l'intégralité des zones AUm2 de « Sur Celle » et « Marcou » et les espaces agricoles et urbains environnant.

- Des inventaires faunistiques ont été réalisés par trois passages successifs les 24 avril, 14 mai et 15 mai 2012 en période diurne et crépusculaire. Ont été recherchés :
 - les mammifères terrestres et semi aquatiques,
 - les chiroptères,
 - les oiseaux,
 - les amphibiens,
 - les reptiles,
 - les lépidoptères rhopalocères et les odonates,
 - les coléoptères xylophages et saproxyliques



- L'objectif était de hiérarchiser les espèces présentes selon les différents enjeux (de très faible à majeur) en prenant en compte :
 - les critères réglementaires : Directives européennes (Directive Habitats Faune Flore, Directive Oiseaux), Convention européenne (Convention de Berne), Protection Nationale.
 - les critères non réglementaires : Liste rouge nationale, Liste régionale des espèces déterminantes, ZNIEFF, statut local de rareté (si disponible, issu de la bibliographie ou avis d'expert).
- Le site d'étude est en grande partie composé de cultures et de friches, les 3 ha de la zone AUm2 étant entièrement en culture. Un petit secteur de fourrés et plantations mixtes se situe à l'ouest du site en lien avec la présence d'une ancienne carrière (hors zone AUm2). Aucun habitat humide n'est présent et très peu de haies maillent cet espace.
- Pour les habitats, il ressort pour l'ensemble de la zone d'étude que :
 - les habitats présents sont plutôt défavorables pour les groupes suivants : Mammifères (peu de zones de refuge, pas de corridors écologiques), Oiseaux (cortèges de milieux boisés), Amphibiens (pas d'habitat de reproduction et zone peu favorable aux habitats terrestres), Odonates (pas d'habitats humides), Coléoptères xylophages (pas de vieux arbres à cavités)
 - les habitats sont plutôt favorables pour les groupes suivants : Chiroptères (cortège troglophile), Oiseaux (cortèges des milieux ouverts et urbains), Lépidoptères (cortège des milieux rudéraux et secs).
- **Pour les mammifères terrestres**, seules quatre espèces ont été inventoriées et ne correspondent pas à une espèce à enjeu. Les bases de données de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage ne mentionnent pas non plus d'espèce à enjeu.

- **Pour les chiroptères**, une dizaine d'individus ont été observés à l'entrée des cavités souterraine de la carrière des Sablons, essentiellement des murins. Elle se situe dans la zone d'étude en dehors de la zone AUm2. La bibliographie complète le grand intérêt d'une cavité, découverte en 1988, pour l'hibernation des chiroptères depuis 2005. Environ 500 chauves-souris ont été dénombrées lors des comptages 2005 et 2006.

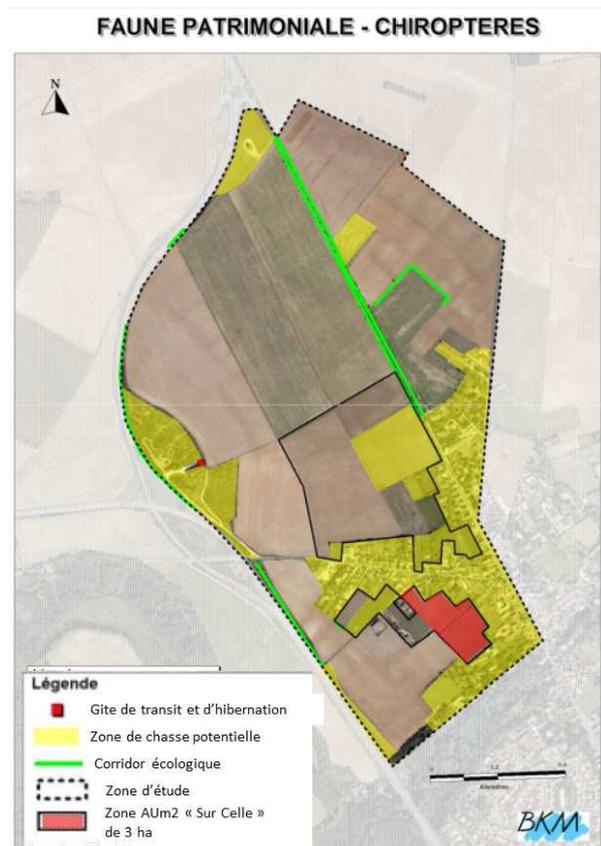


Murins sp., BKM 2012

Murins sp., BKM 2012

| Nom français | Nom latin | EUROPEENNE | | NATIONALE | | DZNIEFF Reg. | DZNIEFF Dep. | Statut local | ANALYSE | Enjeu écologique |
|----------------------------|----------------------------------|---------------|-------|-----------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|---------|------------------|
| | | DHFF | BERNE | PN | LRN | | | | | |
| Murin à oreilles échanrées | <i>Myotis emarginatus</i> | DH (II et IV) | x | x | LC | x | x | ? | 6 | MAJEUR |
| Murin à moustaches | <i>Myotis mystacinus</i> | DH (IV) | x | x | LC | x | x | AC | 5 | MAJEUR |
| Grand murin | <i>Myotis myotis</i> | DH (II et IV) | x | x | LC | x | x | AC | 5 | MAJEUR |
| Grand rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | DH (II et IV) | x | x | NT | x | x | AR | 8 | MAJEUR |

- Quatre espèces à enjeux majeurs ont été identifiées avec, dans le secteur étudié, la présence d'un gîte d'hibernation et de transit (hors zones AUm2). Les parcelles urbaines constituent, par nature, une zone de chasse potentielle.



- **Pour les oiseaux**, 38 espèces ont été recensées.
 - les espèces des milieux ouverts et cultures (13 espèces): Alouette des champs, Bruant proyer, Chardonneret élégant, Cochevis huppe, Corbeaux freux, Corneille

noire, Etourneau sansonnet, Faucon crécerelle, Linotte mélodieuse, Perdrix grise, Perdrix rouge, Œdicnème criard, Pigeon ramier

- les espèces des milieux urbains (13 espèces): Accenteur mouchet, Choucas des tours, Effraie des clochers, Hironnelle de fenêtre, Hironnelle rustique, Martinet noir, Moineau domestique, Pie bavarde, Rougegorge familier, Rougequeue à front blanc, Rougequeue noir, Tourterelle turque, Verdier d'Europe
- les espèces des haies, milieux arbustifs et arborés (12 espèces): Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Fauvette des jardins, Fauvette grisette, Grimpereau des jardins, Huppe fasciée, Hypolais polyglotte, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rossignol Philomèle, Troglodyte mignon.

● **Sur l'aire d'étude, 6 espèces patrimoniales ont été recensées :**

| Nom français | Nom latin | EUROPÉENNE | | NATIONALE | | DZNIIEFF Reg. | DZNIIEFF Dep. | Statut local | ANALYSE | Enjeu écologique |
|--------------------------|--------------------------------|------------|-------|-----------|-----|------------------|------------------|-----------------|---------|------------------|
| | | DHFF | BERNE | PN | LRN | | | | | |
| Œdicnème criard | <i>Burhinus oedicnemus</i> | DO (I) | x | x | NT | x | x | AC | 6 | MAJEUR |
| Huppe fasciée | <i>Upupa epops</i> | - | x | x | LC | - | x | AC | 2 | MOYEN |
| Linotte mélodieuse | <i>Carduelis cannabina</i> | - | x | x | VU | - | - | C | 2 | MOYEN |
| Rougequeue à front blanc | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | - | x | x | LC | x | x | AC | 3 | MOYEN |
| Fauvette grisette | <i>Sylvia communis</i> | - | x | x | NT | - | - | C | 1 | FAIBLE |
| Perdrix grise | <i>Perdix perdix</i> | - | - | - | LC | x | x | AC | 1 | FAIBLE |



Oedicnème criard



Huppe Fasciée



Linotte mélodieuse



Rougequeue à front blanc

Source photos : oiseaux.net

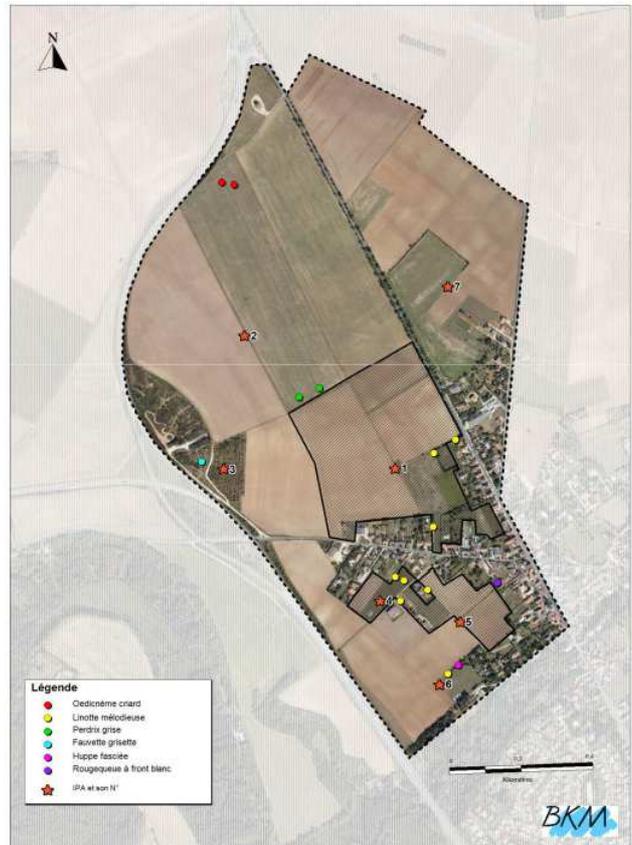


Fauvette grisette



Perdrix grise

- A été observé un couple d'Édicnèmes en période de nidification dans un habitat favorable. La présence de l'espèce dépend de l'assolement. Elle peut se nourrir à proximité des habitations. L'Édicnème criard fréquente les milieux caillouteux, secs et ouverts avec végétation basse et clairsemée. Il niche dans cultures tardives (maïs, tournesol), dans une dépression grattée dans le sol. Les prairies rases constituent des zones riches en nourriture (insectes, gastéropode). A la fin de l'été, s'effectue les regroupements postnuptiaux avant migration (jusqu'à plusieurs centaines d'individus). La région Poitou-Charentes héberge le tiers des effectifs nationaux (300 à 350 couples sur la ZPS Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois).



- Pour les oiseaux, l'enjeu est fort au niveau des cultures au nord du site et moyen dans les friches à l'ouest. Les autres espaces, dont les 3 ha classés en zone AUm2, présentent un enjeu nul à faible.
- A noter que l'outarde canepetière, autre espèce à enjeu patrimonial majeur, n'a pas été vue lors des investigations. D'après les données du document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois, aucune observation n'a été faite à proximité de la zone d'étude. La première observation a eu lieu à plus de 3 km de la zone d'étude au nord. L'espèce est probablement absente du site d'étude et donc de la zone AUm2 concernée par la modification M2-R5 du PLU.
- **Pour les reptiles**, une espèce a été inventoriée : le lézard des murailles. Compte tenu des habitats présents, en particulier les murs en pierre sèche qui ceinturent les propriétés existantes, d'autres espèces de reptiles pourraient être présentes.
- **Pour les amphibiens**, l'absence de zone humide et des habitats terrestres peu favorables pour les gîtes d'été impliquent que cet espace ne soit pas à enjeu.

- **Pour les lépidoptères rhopalocères et les odonates**, la seule espèce à enjeu contactée est la Mélitée des centaures. La Mélitée des centaures est un lépidoptère fréquentant les prairies maigres et pelouses fleuries. Elle utilise des centaures comme plante hôte (*Centaurea nigra*, *C. amara*, *C. collina*) mais également des cirses (*Cirsium arvense*), de la Bardane (*Arctium lappa*) et des plantains (*Plantago lanceolata* P. *afra*). C'est une espèce assez répandue en France, abondante sur les reliefs et en régression dans les plaines.



- Insectes

| Nom français | Nom latin | EUROPEENNE | | NATIONALE | | DZNEIFF Reg. | DZNEIFF Dep. | Statut local | ANALYSE | Enjeu écologique |
|-----------------------|------------------------------|------------|-------|-----------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|---------|------------------|
| | | DHFF | BERNE | PN | LRN | | | | | |
| Mélitée des centaures | <i>Melitaea phoebe</i> | - | - | - | - | x | x | AR | 3 | MOYEN |
| Argus vert | <i>Callophrys rubi</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Azuré commun | <i>Polyommatus icarus</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Cuivré fuligineux | <i>Lycena tityrus</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Mélitée du plantain | <i>Melitaea cinxia</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Paon-du-jour | <i>Inachis io</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Piérade de la rave | <i>Pieris rapae</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Procris | <i>Coenonympha pamphilus</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |
| Tircis | <i>Pararge aegeria</i> | - | - | - | - | - | - | - | 0 | TRES FAIBLE |

Espèces à enjeux potentiels

| Nom français | Nom latin | EUROPEENNE | | NATIONALE | | DZNEIFF Reg. | DZNEIFF Dep. | Statut local | ANALYSE | Enjeu écologique |
|-------------------|------------------------|------------|-------|-----------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|---------|------------------|
| | | DHFF | BERNE | PN | LRN | | | | | |
| Azuré du serpolet | <i>Maculinea arion</i> | DH (IV) | x | x | EN | - | x | AR | 8 | MAJEUR |

- Les habitats présents dans le secteur d'étude peuvent s'avérer comme favorable à l'Azurée du Serpolet dont la période d'activité est juin-août.
- Les enjeux sont faibles pour les odonates et les coléoptères (absence d'arbre favorable). Pour les lépidoptères, les parcelles agricoles en friche et les jardins sont des secteurs où l'habitat semble le plus favorable tout en restant en enjeu moyen compte tenu des espèces contactées.

En conclusion, les enjeux écologiques sur les 3 ha de la zone AUm2 à ouvrir à l'urbanisation peuvent être caractérisés comme faibles. En effet, aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée sur ces 3 ha lors des investigations environnementales conduite dans un périmètre plus large en 2012.

FAUNE PATRIMONIALE



Groupe d'espèces

- Avifaune
- △ Insectes
- Chiroptères
- ★ IPA et son N°

Enjeu des espèces

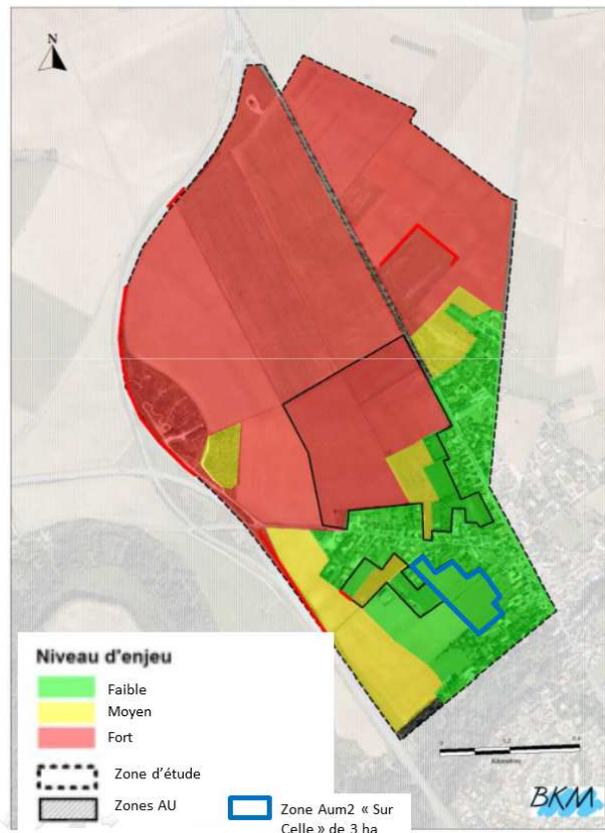
- Majeur
- Fort
- Moyen
- Faible

- ⋯ Zone d'étude

Habitats d'espèces

- Huppe fasciée (Hf) : haies
- Linotte mélodieuse (Lm) : prairie et friche (alimentation)
- Fauvette grisette (Fg) : Zones broussailleuses, coteaux
- Rougequeue à front blanc et Linotte mélodieuse : Zone urbanisée et Jardins (reproduction)
- Mélitée des centaurées (Mc) : Zone enherbée et fleurie
- Chiroptères : gîte dans ancienne carrière
- Oedicnème criard (Oc) : culture tardive (site de nidification potentiel en 2012)
- Perdrix grise (Pg) et Oedicnème criard (Oc) : culture (alimentation et reproduction selon assolement)
- Lézard des murailles : milieux variés

ENJEUX



Niveau d'enjeu

- Faible
- Moyen
- Fort

- ⋯ Zone d'étude
- Zones AU

- Zone Aum2 « Sur Celle » de 3 ha

Dans l'aire étudiée, les enjeux sont forts pour la zone de nidification potentielle de l'Œdicnème, le gîte à chiroptères et ses abords. L'enjeu peut être caractérisé comme moyen pour la zone éventuellement fréquentée par l'Œdicnème mais avec une nidification peu probable, la zone d'alimentation de la Linotte mélodieuse, la zone de reproduction de Lépidoptères patrimoniaux et les territoires de chasse de chiroptères. Enfin, les enjeux sont faibles pour la zone urbaine et les lieux d'habitats non fréquentés par des espèces patrimoniales qui correspondent notamment aux 3 ha de la zone AUm2 dite de « Sur Celle ».

En conclusion, les 3 ha de la zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » présente une topographie plane, une accessibilité aisée depuis un environnement à dominante urbaine. Son aménagement, à des fins de construction, vient conforter le tissu urbain de la commune, en proximité immédiate du pôle de centralité de la commune. Ils ne présentent pas un enjeu environnemental en matière de biodiversité et ne s’inscrivent pas dans une dynamique de corridor écologique.

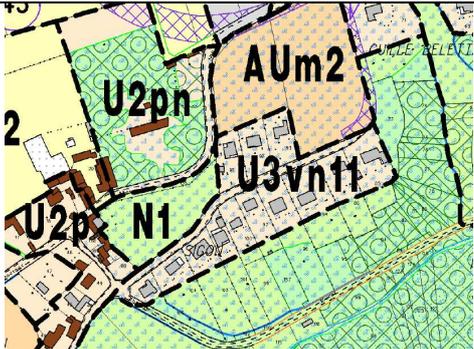
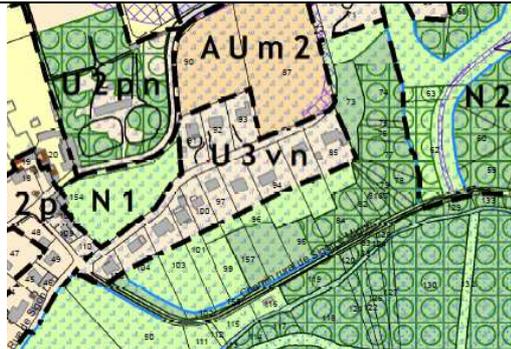
De plus, les 3 ha concernés se composent d’une unité foncière unique desservie par une voie carrossables et des réseaux adaptés (électricité, gaz, eau potable, assainissement, eaux pluviales). Les infrastructures publiques, indispensables pour envisager la construction sont non seulement présentes mais maillent l’espace environnant.

L’ouverture de la zone AUm2 vient donner de l’épaisseur au tissu urbain organisé actuellement en étoile le long des routes et optimiser l’utilisation des réseaux existants. A ce titre, la faisabilité opérationnelle d’un projet est garantie.

II.3 Les modifications ponctuelles apportées au zonage

II.3.1 L’actualisation des lettrages présents sur le zonage

Dans le zonage, le lettrage des zones U2n, U2pn, U2v, U2vn, U3, U3n, U3pn, U3v et U3vn peut être complété par une valeur chiffrée. Dans ce cas, le chiffre mentionné après le texte indique la superficie de terrain minimale exigée en ares (ex : U3n7 signifie que la superficie minimale de terrain est de 7 ares ou 700 m²). La suppression des minima parcellaires par la loi ALUR est intégrés à la présente modification du PLU. Par conséquent, le lettrage des zones est corrigé pour supprimer les indices chiffrés. Les planches graphiques du zonage du PLU, numérotées 9, 10, 11, 12, 19, 20, 26, 35, 44, 50, 51 et 57, sont rééditées. Un exemple du changement apporté est présenté ci-dessous à partir d’un extrait de la planche 9 du zonage :

| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>Exemple avant modification : un minimum parcellaire de 11 ares, soit 1 100 m² était mentionné pour la zone U3vn11.</p> | <p>Exemple après modification : le minimum parcellaire de 11 ares a été supprimé.</p> |

II.3.2 Reclassement en N2 d'un ensemble de parcelles classées en zone AUm1 n°04 sur la ZAC de la Mériçotte – commune de Poitiers

Cette modification du zonage du PLU s'applique à un ensemble de parcelles de 3 hectares d'un seul tenant inclus dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mériçotte à Poitiers.

Le zonage actuel du PLU pour cet ensemble de parcelles est en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (AUm1 n°04). Or, ces parcelles n'ont pas vocation à être constructibles dans le cadre de la ZAC et ont pour unique objet d'accueillir des infrastructures et des espaces verts publics. Cette vocation est définie dans le chapitre « IV. *Espaces boisés, espaces verts* » de la notice des orientations d'aménagement de la zone AUm1 n°04 retranscrite ci-dessous.

« *Les espaces paysagers structurants se composent en deux types : [...]*

- *Les espaces de coulée verte et de plaine de jeux qui comprennent :*
 - [...]
 - *La plaine de jeux au sud ; c'est un vaste espace ouvert, à proximité des habitations qui doit offrir un espace de transition entre la vallée du Clain et les premières constructions. Elle devra être ouverte sur le paysage de la vallée du Clain. »*

Le reclassement des parcelles concernées en zone naturelle N2 offre :

- une plus grande lisibilité des emprises des futurs espaces publics, en particulier de la coulée verte
- des certitudes quant à l'avenir des fonctions dévolues à cet espace pour tous les habitants du quartier en affirmant la volonté d'aménager ces parcelles pour leur donner un caractère naturel et des fonctions liées au loisirs et à la détente. Le zonage correspondant dans le PLU est la zone N2 qui se définit notamment par les points suivants : « *La zone naturelle et forestière est composée de territoires à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, [...]. Elle comprend également des espaces non bâtis sur lesquels des projets, destinés à permettre au public de découvrir cette zone naturelle, sont prévus.* »

II.3.3 Reclassement de la parcelle cadastrée BM43 de UC en U2r1-2 – commune de Saint-Benoît

La parcelle BM43, située rue du Panier Vert à Saint-Benoît, est classée en zone urbaine commerciale (UC). Elle est attenante à des îlots urbains classés en zone urbaine mixte accueillant de l'habitat et des activités compatibles (U2R1-2). Cette parcelle de 1 822 m² est construite et comporte deux bâtiments en R+1. Ils ont une vocation commerciale uniquement en rez-de-chaussée et un usage tertiaire à l'étage.

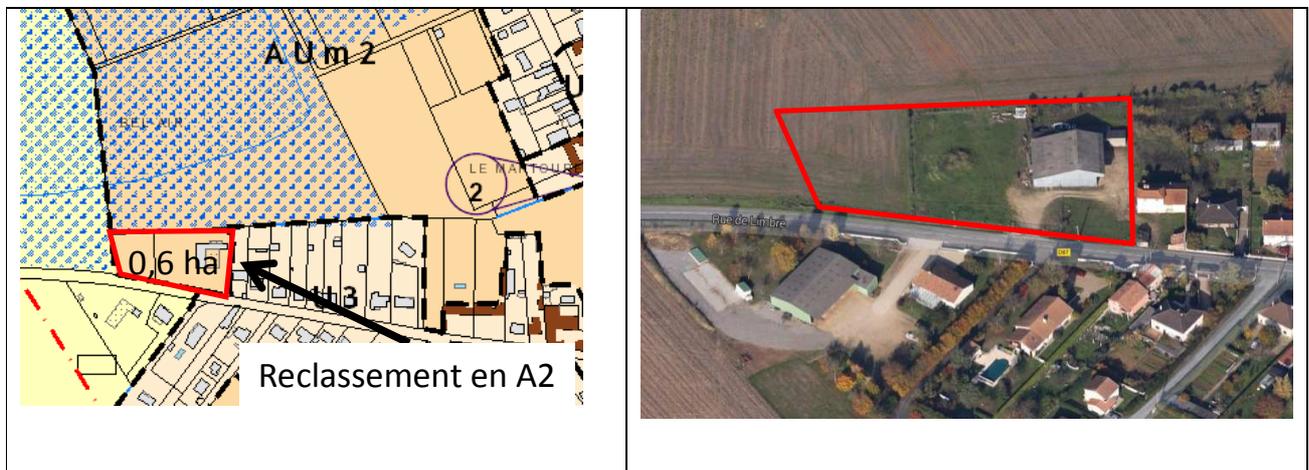
Le reclassement en zone urbaine mixte (U2R1-2) permettra d'être cohérent avec les usages des constructions présentes et de diversifier les possibilités de renouvellement urbain.

La mesure intégrée dans la modification M3-R5 est donc un reclassement de 1 822 m² de la zone urbaine commerciale (UC) en zone urbaine mixte (U2R1-2)

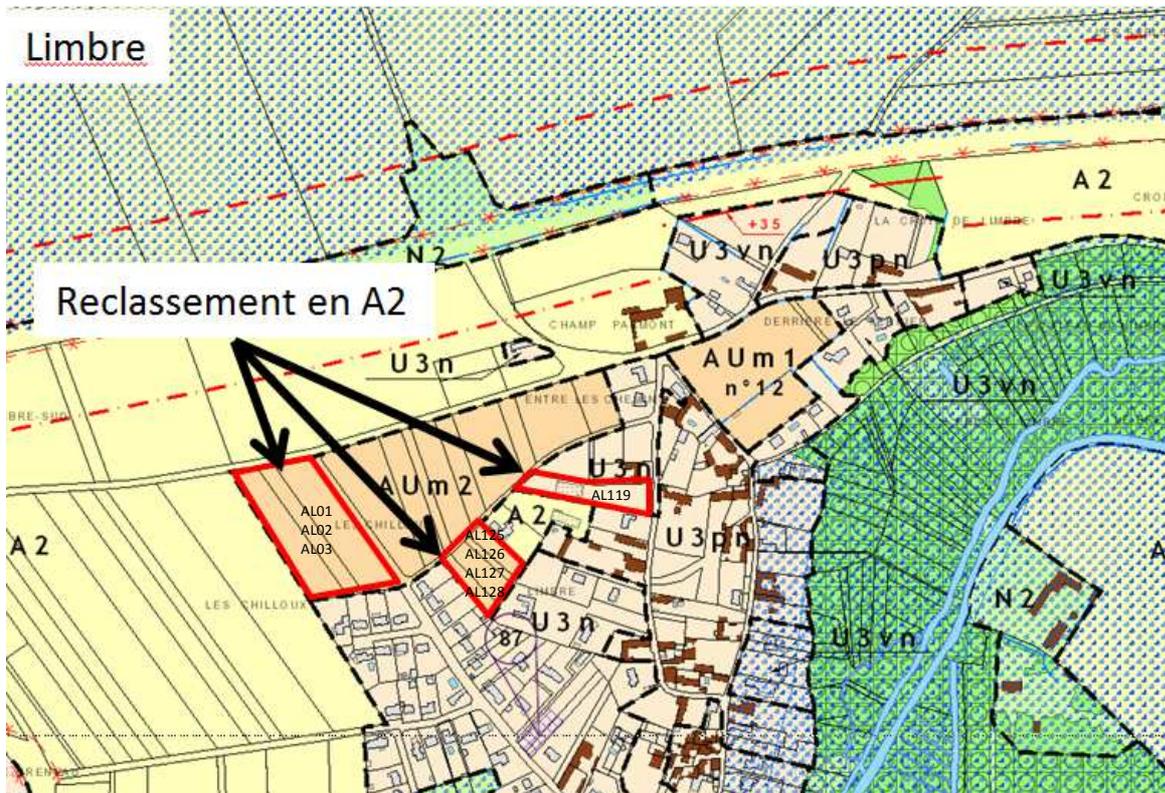
II.3.4 Reclassement de parcelles classées en zones urbaine (U3) et à urbaniser (AUm2) en zone agricole (A2) – commune de Migné-Auxances

Cette mesure est évoquée dans le chapitre II.2.2.e de la présente notice. Les parcelles concernées se situent dans deux secteurs géographiques distincts de la commune de Migné-Auxances et répondent entièrement à un usage agricole aisément perceptible sur les photos aériennes ci-dessous.

- Lieu-dit « Marcou »
 - Un bâtiment agricole est présent sur une unité foncière constituée de deux parcelles cadastrées AR61 et AR63. La parcelle AR61 accueille un hangar agricole et la parcelle AR63 est en culture. La modification M3-R5 du PLU intègre le reclassement en zone A2 de cet ensemble aujourd'hui classé en zone AUm2 pour un total de 0,6 ha.



- Lieu-dit « Limbre »
 - Le PADD du PLU spécifie que : « 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. ». La diversification des productions agricoles locales, respectueuses du paysage et de l'environnement est donc recherchée. A cette fin, les parcelles AL01, AL02 et AL03, sont reclassées en zone A2 pour une superficie totale de 1,6 ha.
 - Il s'avère que dans le même secteur géographique, un bâtiment agricole a été classé en zone U3 et les abords immédiats d'un siège d'exploitation ont été classés en zone AUm2. Le classement approprié, au regard de l'occupation et des usages actuels du sol et des enjeux pour maintenir l'agriculture dans Grand Poitiers, est la zone A2. A cette fin, les parcelles AL119, AL125, AL126, AL127 et AL128, repérées sur le plan ci-après, sont reclassées pour une superficie cumulée de 0,9 ha (0,5 ha d'un côté et 0,4 ha de l'autre).



Les planches 15 et 16 des documents graphiques du zonage sont actualisées en conséquence pour faire figurer les zones modifiées.

II.4 La suppression de l’emplacement réservé n°25 à Buxerolles

L’emplacement réservé n°25 d’une superficie de 300 m², situé rue de la Coulée sur la commune de Buxerolles, a pour objet l’élargissement de la voirie pour accéder à la zone à urbaniser limitrophe. Il s’avère que la zone à urbaniser est aujourd’hui intégralement construite et que la rue de la Coulée a fait l’objet des aménagements nécessaires pour assurer son accès pour tous les véhicules, les cyclistes et les piétons. La commune de Buxerolles, bénéficiaire de cet emplacement réservé, a délibéré en décembre 2014 pour solliciter sa levée auprès de Grand Poitiers. La modification M3-R5 intègre donc cette suppression d’emplacement réservé. La liste des emplacements réservés de la commune de Buxerolles et les planches graphiques numérotées 24 et 25 du zonage sont modifiées.

II.5 Les modifications apportées au rapport de présentation

Différentes pages du rapport de présentation sont actualisées dans le « *volume 3 : Explication et justification du projet communautaire* ». Les tableaux, qui récapitulent les superficies par type de zones, sont actualisés dans les chapitres « VI.C.4.1. Ensemble de Grand Poitiers » page 155, « VI.C.4.9. Commune de Migné-Auxances » page 163, « VI.C.4.11. Commune de Poitiers » page 165 et « VI.C.4.12. Commune de Saint-Benoît » page 166. Certaines mesures concernent des espaces de faible surface, elles ne modifient pas le chiffre arrondi à l’hectare. Les actualisations sont détaillées ci-dessous :

| Grand Poitiers ou commune | Type de zone | Superficie avant M3-R5 (en hectare) | Superficie après M3-R5 (en hectare) |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Migné-Auxances | U3p et U3pn | 28 | 28 |
| | Total zones U | 472 | 472 |
| | AUm1 | 24 | 27 |
| | AUm2 | 96 | 90 |
| | Total zones AU | 280 | 277 |
| | A2 | 487 | 490 |
| | Total zones A | 1615 | 1 618 |
| Poitiers | AUm1 | 153 | 150 |
| | Total zones AU | 490 | 487 |
| | N2 | 424 | 427 |
| | Total zones N | 910 | 913 |
| Saint-Benoît | U2r et U2n | 147 | 147 |
| | UC | 8 | 8 |
| | Total zones U | 459 | 459 |
| Grand Poitiers | U2r et U2p | 2 371 | 2 371 |

| | | | |
|--|----------------|-------|-------|
| | U3p et U3pn | 144 | 144 |
| | UC et UCn | 142 | 142 |
| | Total zones U | 5 825 | 5 825 |
| | AUm1 | 545 | 545 |
| | AUm2 | 851 | 845 |
| | Total zones AU | 1 920 | 1 914 |
| | A2 | 3 580 | 3 583 |
| | Total zones A | 9 182 | 9 185 |
| | N2 | 1 261 | 1 264 |
| | Total zones N | 7 810 | 7 813 |

II.6 L'actualisation des servitudes d'utilité publique, autres contraintes et servitudes.

La modification M3-R5 intégrant un reclassement en zone agricole ou en zone naturelle de différentes parcelles classées avant modification en zone urbaine ou en zone à urbaniser, les limites où s'exerce le Droit de Prémption Urbain (DPU) devront être actualisées, ce dernier couvrant les espaces classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser.

En conséquence, les planches graphiques numérotées 9, 15, 16, 42 et 50 sont rééditées avec la nouvelle limite du Droit de Prémption Urbain.

III Actualisation des pièces du PLU par la modification M3-R5.

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

III.1 Pièce 1 du PLU : Rapport de présentation.

Différentes pages du rapport de présentation sont actualisées dans les volumes suivants :

- Volume 3 : Explication et justification du projet communautaire :
 - chapitre VI.C.4. L'évolution des surfaces par zone. Les tableaux des surfaces, pour Grand Poitiers et pour les communes de Migné-Auxances, Poitiers et Saint-Benoît, présents dans les chapitres VI.C.4.1 à VI.C.4.13 sont actualisés.

Le contenu du rapport de présentation du PLU fera l'objet d'une actualisation mentionnant les différents chapitres qui ont évolué au cours de la modification M3-R5. Cet ajout sera signifié dans le sommaire et sur chaque titre par la mention « modification M3-R5 ».

III.2 Pièce 3 du PLU : Règlement.

Les modifications apportées sont exposées dans le chapitre II de la présente notice de présentation.

Le règlement du PLU (pièce 3) est intégralement réédité avec l'ensemble des corrections intégrées lors de la modification M3-R5. Les modifications apportées aux textes seront signifiées dans le titre de chaque article concerné par la mention « (Modification M3-R5) ».

III.3 Pièce 4 du PLU : Documents graphiques

Les modifications apportées sont exposées dans le chapitre II de la présente notice de présentation. Elles concernent les planches graphiques suivantes : 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 24, 25, 26, 35, 42, 44, 50, 51 et 57.

Les planches des documents graphiques du PLU qui ont connu un changement lors de la procédure de modification M3-R5 seront rééditées selon leur format originel après approbation de la modification, à savoir une édition format papier A2 couleur au 1/5000^{ème}. La modification sera signifiée en pied de page par la mention « modification M3-R5 » au droit du numéro de la planche. Les autres planches, non concernées par la procédure de modification demeurent inchangées dans leur contenu et leur forme.

Quelques différences de contrastes et de couleurs pourront être présentes. Elles résultent du mode de calcul informatique des logiciels et de l'impression qui diffère selon le matériel employé. Elles ne remettent pas en cause les informations graphiques constituant le zonage du PLU. L'intégralité des informations est correctement éditée à l'échelle du 1/5000^{ème} en format papier A2 couleur. Les différences sont de l'ordre de la nuance à cette échelle de représentation.

III.4 Pièce 6.1 du PLU : Arrêtés et délibérations

La pièce 6.1 du PLU est actualisée pour introduire les différents actes et étapes afférents à la procédure de modification M3-R5. Elle sera complétée par les mentions des dates de l'enquête publique et de l'approbation de la modification M3-R5 du PLU en Conseil de Grand Poitiers.

III.5 Pièce 7 du PLU : Liste des emplacements réservés

Les modifications apportées sont exposées dans le chapitre II de la présente notice de présentation. La liste des emplacements réservés de la commune de Buxerolles est rééditée.

A l'issue de l'enquête publique, la liste des emplacements réservés du PLU (pièce 7) pour cette commune sera rééditée. La nouvelle édition sera signifiée par la mention « modification M3-R5 ».

III.6 Pièce 8.2 du PLU : Servitudes d'utilité publique, autres contraintes et servitudes - plans.

Les modifications apportées sont exposées dans le chapitre II de la présente notice de présentation. Elles concernent les planches suivantes : 9, 15, 16, 42, 50.

Les planches des servitudes d'utilité publiques, autres contraintes et servitudes du PLU qui ont connu un changement lors de la procédure de modification M3-R5 seront rééditées lors de l'approbation de la modification selon leur format originel, à savoir une édition format papier A2 noir et blanc au 1/5000^{ème}. La modification sera signifiée en pied de page par la mention « modification M3-R5 » au droit du numéro de la planche. Les autres planches, non concernées par la procédure de modification demeurent inchangées dans leur contenu et leur forme.

IV Respect des principes et prescriptions du code de l'urbanisme et incidence sur l'environnement.

IV.1 Respect des principes de l'article L. 110 (CU)

Toutes les mesures présentées lors de la procédure de modification M2-R5 respectent les principes affichés à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- gérer le sol de façon économe,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- réduire les consommations d'énergie,
- économiser les ressources fossiles,
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique,
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- rationaliser la demande de déplacements.

Les qualités urbaines, architecturales, paysagères et écologiques, déclinées dans les orientations d'aménagement des zones AUm1 intégrées dans la présente modification, s'inscrivent notamment dans la nécessité de gérer, à l'échelle de l'agglomération, le sol de façon économe et d'assurer des conditions d'habitat répondant à la diversité de la population. Enfin, les traitements paysagers définis, complétés ou maintenus dans les trois orientations d'aménagement de zone AUm1 créées ou modifiées respectent pleinement les principes annoncés par cet article.

IV.2 Respect des principes de l'article L. 121-1 (CU)

Le respect des quatre grands principes énoncés à cet article a été démontré dans le rapport de présentation de la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Grand Poitiers approuvé le 28 juin 2013. Aucun changement apporté lors de la procédure de modification M3-R5 n'est de nature à remettre en cause les principes suivants :

L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- les besoins en matière de mobilité.

La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La modification M3-R5 maîtrise le développement urbain :

- en ouvrant une zone à urbaniser AUm2 pour 3 ha tout en reclassant 3 ha de zone à urbaniser AUm2 ou urbaine U3 en zone agricole A2
- en permettant d'accueillir plus de logements sur la zone AUm1 n°07 de Biard tout en conservant les attendus en matière de paysage et d'environnement définis initialement par les orientations d'aménagement de la zone AU
- en reclassant des parcelles construites en zone urbaine spécialisée dans un autre zonage urbain mixte pour ouvrir les possibilités de renouvellement urbain.

De plus, la modification M3-R5, par l'ouverture de la zone AUm1 à Migné-Auxances et la reprise du programme attendu sur la zone AUm1 n°07 de Biard vise à accroître la mixité sociale et générationnelle sur ces deux communes en adaptant les programmes de constructions des espaces proches des pôles proximités et des transports en commun.

IV.3 Respect des prescriptions de l'article L. 123-13 (CU)

Aucun changement intégré dans la modification M3-R5 ne change les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable.

La présente modification :

- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC),
- ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne propose d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

IV.4 La compatibilité avec les documents cadres qui s'appliquent sur le territoire.

Les mesures prises lors de la modification M3-R5 respectent strictement :

- le projet d'intérêt général de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA). Aucun changement n'est apporté aux emprises dévolues à la réalisation de cet équipement dans la présente procédure. Les mesures réglementaires, liées à la réalisation de la LGV SEA et déjà intégrées dans le PLU de Grand Poitiers, demeurent inchangées.
- les servitudes d'utilité publique, autres contraintes et servitudes qui s'appliquent sur le territoire de Grand Poitiers, dont le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Poitiers-Biard, le plan de prévention des risques naturels de la Vallée du Clain et les atlas des zones inondables des vallées de la Boivre et du Miosson.

Les mesures inscrites dans la modification M3-R5 ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU de Grand Poitiers avec :

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne arrêté le 18 novembre 2009 par M. le Préfet Coordonnateur de Bassin. Les mesures intégrées à la modification M3-R5 n'ont pas d'influence sur la compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le SDAGE Loire-Bretagne. Les principes définis dans le projet sont même de nature à améliorer les conditions de gestion des eaux au sein des bassins versants notamment en privilégiant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et à limiter les pollution diffuse en adoptant une gestion raisonnée des espaces verts et naturels limitant les intrants...
- Le programme local de l'habitat (PLH) de Grand Poitiers 2010-2015. Les mesures intégrées à la modification M3-R5 intègrent les objectifs du PLH et son bilan triennal. En particulier, l'ouverture à l'urbanisation de 3 ha de zone AUm2 à Migné-Auxances vise à renforcer les possibilités offertes à la commune de réaliser les objectifs de production de logements neufs et de mixité sociale qu'elle doit assurer.

Les mesures inscrites dans la modification M3-R5 ne remettent pas en cause la prise en compte par le PLU de Grand Poitiers :

- du Plan Climat Energie Territoriale de Grand Poitiers (PCET). Au contraire, les mesures liées à aux orientations d'aménagement des zones AUm1 créées ou modifiées intègrent :
 - des programmes de construction compacts et proches des pôles de proximité et des transports en commun offrant ainsi la possibilité de choisir son mode de déplacement
 - l'identification d'espaces publics de proximité au bénéfice des habitants et riverains proches permettant ainsi de trouver des espaces de détente de proximité, à

dominante végétale qui peuvent jouer un rôle de « poumon vert » dans le tissu urbain.

- du schéma régional de cohérence écologique Poitou-Charentes (SRCE) en cours de réalisation. En particulier, l'expression de la nature en ville est maintenue voire renforcée dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser intégrées à la présente modification M3-R5 du PLU.

Il n'existe pas actuellement :

- de schéma d'aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) approuvé pour la vallée du Clain. Toutefois, les mesures inscrites dans la modification M3-R5 ne sont pas de nature à contredire les objectifs généraux de protection qui peuvent être définis dans le cadre d'un SAGE.
- de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé. A partir d'un périmètre arrêté par M. le Préfet de la Vienne et regroupant 131 communes et 13 EPCI, dont Grand Poitiers, les réflexions pour l'élaboration d'un SCOT du Seuil du Poitou sont en cours. Les mesures inscrites dans le cadre de la modification M3-R5 ne sont pas de nature à contredire les réflexions conduites à ce jour dans le cadre de l'élaboration du SCOT regroupées autour de 3 axes :
 - développer l'attractivité et la compétitivité du territoire ;
 - faire face aux défis environnementaux et énergétiques ;
 - améliorer la qualité de vie en faisant jouer la solidarité territoriale.