PLUi	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°5 – R5			28-juin-13
Mise en compatibilité MEC1-R5			16-nov-12
Mise à jour – MAJ1-R5			29-nov-12
Modification n°1 - M1-R5			14-déc-12
Mise à jour – MAJ2-R5			22-janv-14
Mise à jour - MAJ3-R5			21-oct-14
Mise à jour - MAJ4-R5			26-juin-15
Modification n°2 - M2-R5			25-sept-15
Mise à jour - MAJ5-R5			23-nov-15
Modification n°3 - M3-R5			23-sept-16
Mise en compatibilité MEC2-R5			15-nov-17
Mise à jour - MAJ6-R5			28-nov-17
Mise à jour – MAJ7-R5			30-mai-18
Mise en compatibilité - MEC3-R5			24-juil-18
Mise à jour – MAJ8-R5			16-juil-2019
Modification simplifiée n°1 - MS1-R5	04-déc-18		27-sept-2019
Modification n°4 - M4-R5	22-janv-19		27-sept-2019
Mise en compatibilité MEC4-R5			27-sept-2019
Mise à jour – MAJ9-R5			30-sept-2019
Mise en compatibilité MEC5-R5			18-déc-2020
Modification simplifiée n°2 – MS2-R5	16-juin-20		24-sept-2021
Révision allégée n°1 – RA1-R5	24-juil-20	24-sept-2021	24 juin 2022
Modification n°5 – M5-R5	16-juin-20		7 avril 2023
Révision allégée n°2 – RA2-R5	29-nov-2024	13-juin-2025	27 février 2026
Mise en compatibilité MEC6-R5	13-mai-2025		5 décembre 2025
Modification simplifiée n°3 – MS3-R5	15 avril 2025		25 septembre 2026

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Note de présentation
Modification simplifiée n°3 – MS3-R5

I. Présentation de la modification simplifiée 2
I.A.1 Suppression et modification d'emplacements réservés (ER) 2
I.A.2 Modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Montgorges à Poitiers 14
I.A.3 Modifications apportées à l'annexe patrimoniale 16
II. Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée avec les documents de rang supérieur 26
II.A.1 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou 26
II.A.2 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le PCAET de Grand Poitiers 29
II.A.3 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers 30
B. Absence de majoration des droits à construire et de réduction des protections patrimoniales 34
C. Incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée n°3 – MS3-R5 36
III. Les pièces du PLUi modifiées 38
A. Pièce 3 du PLUi : Règlement littéral 38
B. Pièce 4 du PLUi : Documents graphiques 41
C. Pièce 5 du PLUi : Orientations d'aménagement 41
Quartier Poitiers Ouest 42
Zone AUm1 n°03 – Les Montgorges 42
I. Contexte de la zone. 42
II. Principes d'urbanisation. 43
III. Voirie et réseaux divers. 46
III.A. Accès et voirie 46
III.B. Réseaux divers : 47
IV. Espaces boisés, espaces verts : 47
V. Equipements publics : 49
D. Pièce 6.1 du PLUi : Arrêtés et délibérations 51

E. Pièce 7 du PLUi : Liste des emplacements réservés.....51

Préambule

Un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvre 12 communes de Grand Poitiers Communauté urbaine. Ce PLUi a été approuvé par Grand Poitiers Communauté d'agglomération le 28 juin 2013. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière a été approuvée le 7 avril 2023.
Depuis le 1er janvier 2017, Grand Poitiers Communauté d'agglomération (transformée en Grand Poitiers Communauté urbaine par arrêté du 30 juin 2017), exerce la compétence d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée n°3 – MS3-R5 du PLUi de Grand Poitiers, lancée par arrêté en date du 15 avril 2025 porte sur trois objets :

- la suppression de plusieurs emplacements réservés (II.A.1),
- l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Montgorges à Poitiers prenant en compte le nouveau CPRAUPE adopté de la ZAC des Montgorges (II.A.2),
- l'évolution réglementaire de l'annexe patrimoniale pour faciliter l'efficacité énergétique des bâtiments repérés et l'installation d'équipement d'énergies renouvelables (II.A.3).

Cette modification simplifiée a pour but de permettre une meilleure adaptation du document d'urbanisme avec les besoins de développement du territoire.
La présente notice explicative présente la procédure de modification simplifiée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le PLUi de Grand Poitiers Communauté urbaine. La modification simplifiée concerne donc les pièces suivantes du dossier de PLUi12 :

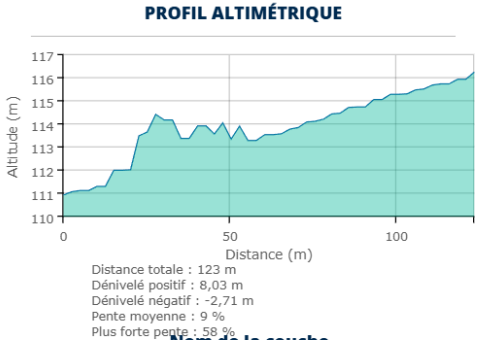
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Poitiers
- Règlement graphique, dont la liste des emplacements réservés
- Règlement écrit.

I. Présentation de la modification simplifiée

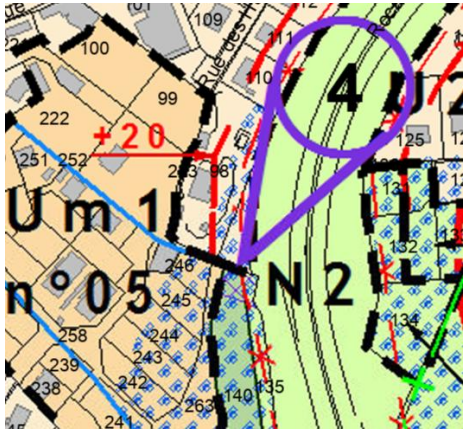
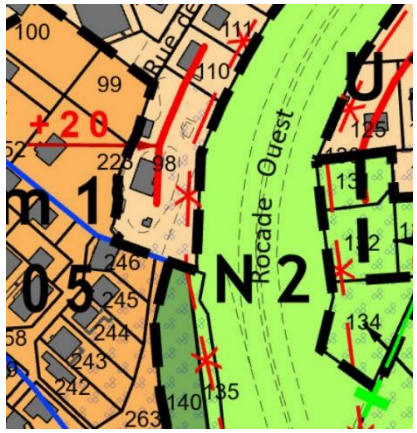
I.A.1 Suppression et modification d'emplacements réservés (ER)

I.A.1.1 Commune de Biard : Suppression de deux emplacements réservés et réduction d'un emplacement réservé

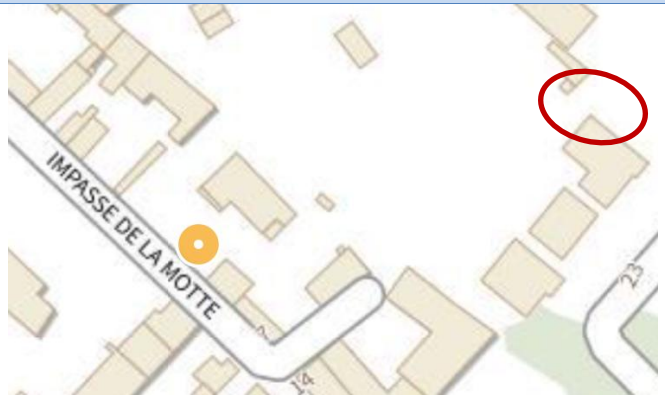
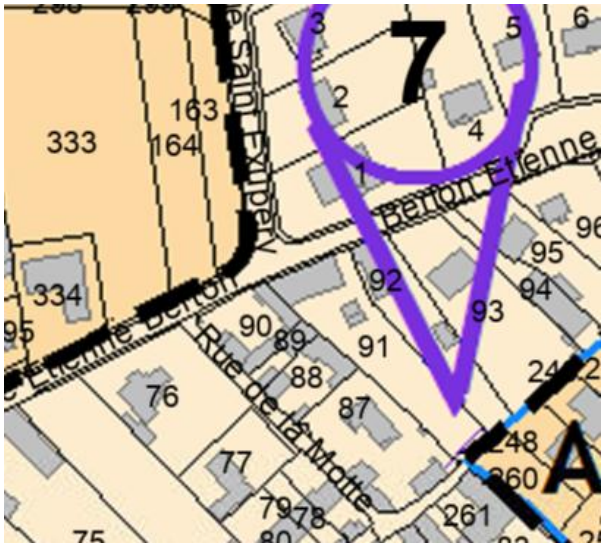
<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Biard</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique</th></tr>
<tr><td>L'emplacement réservé (ER) n°4 d'une superficie de 277 m², situé entre les rues des Cèdres et des Hauts Gazons (en zone AU) à Biard, a été instauré au bénéfice de la commune pour la création d'un cheminement piéton liant la zone AU à la vallée de la Boivre.

Le profil altimétrique entre les deux rues s'avère assez marqué, avec une déclivité totale de plus de 8m sur les 125m de longueur du segment, rendant complexe la création d'un cheminement piéton.


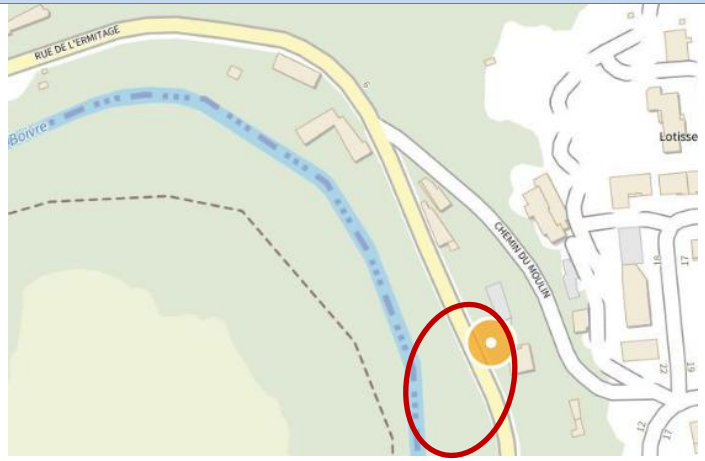
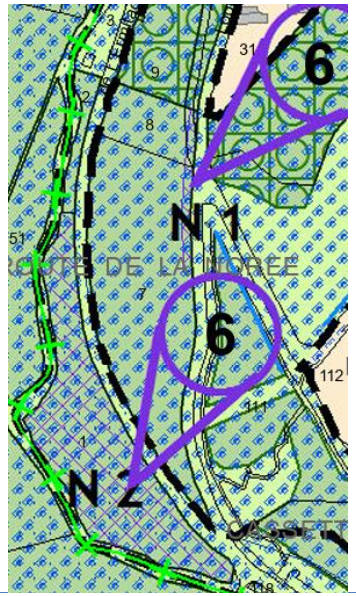
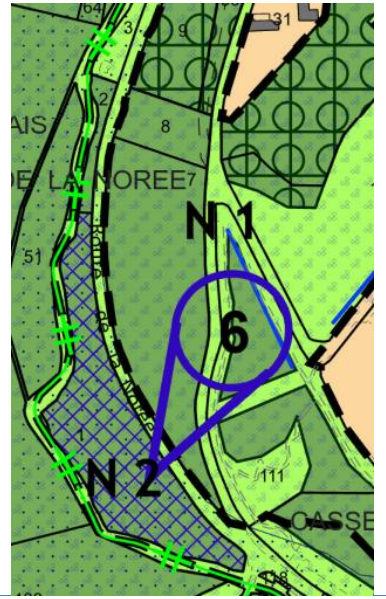
Ce projet n'est plus envisagé du fait de la trop forte déclivité pour la création d'un chemin. Par conséquent l'emplacement réservé n°4 n'est plus justifié, il est donc proposé de lever la servitude.

La planche de zonage n°41 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><th></th><th>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41</th><th>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Commune de Biard

Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023	Représentation photographique
L'emplacement réservé (ER) n°7 d'une superficie de 23 m², rue de la motte à Biard, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'élargissement pour modes doux de la ruelle. Ce projet n'est plus envisagé du fait de l'impossibilité matérielle d'élargissement par la présence d'un bâti privé. Par conséquent l'emplacement réservé n°7 n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude. La planche de zonage n°41 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.		
Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41	**Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41**	
		

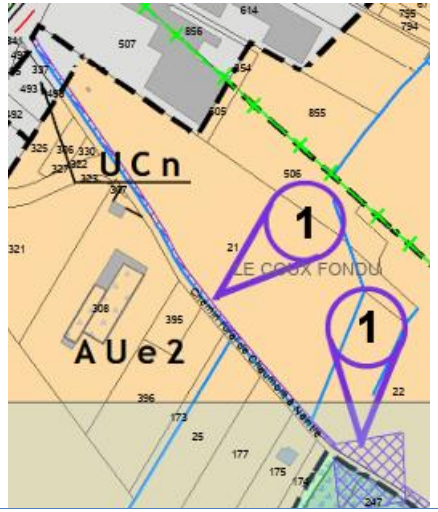
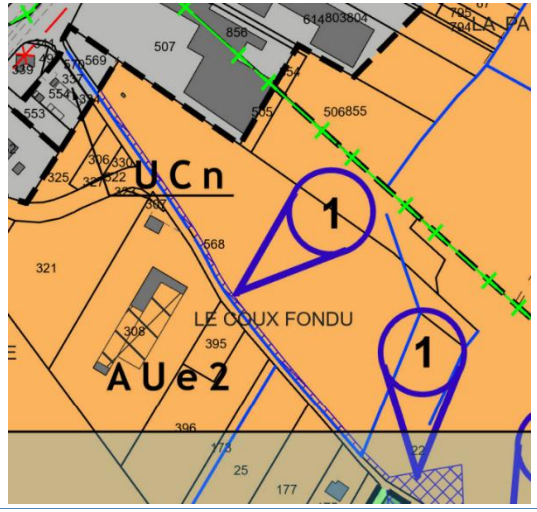
Commune de Biard

Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa réduction	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023	Représentation photographique
L'emplacement réservé (ER) n°6 d'une superficie de 7 775 m², au niveau de la grotte de la Norée, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement des berges de la Boivre et la création d'un cheminement piéton le long de la Boivre. Il est constitué de deux entités. Ce projet a été recalibré et n'est conservé que le projet d'aménagement d'un cheminement piéton le long de la rue de l'Ermitage. Par conséquent l'emplacement réservé n°6 n'est plus justifié dans sa superficie actuelle. Il est donc proposé de réduire la servitude à l'emprise de la partie sud uniquement. La planche de zonage n°41 est concernée par la suppression partielle de cet emplacement réservé.		
Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41		**Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 41**
		

I.A.1.2 Croutelle : Modification d'un emplacement réservé

<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Croutelle</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa réduction</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique</th></tr>
<tr><td rowspan="2">L'emplacement réservé (ER) n°1 d'une superficie de 5 089m², au niveau du chemin de la Matauderie et de la voie Est de Croutelle, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un carrefour et la création d'une piste cyclable.

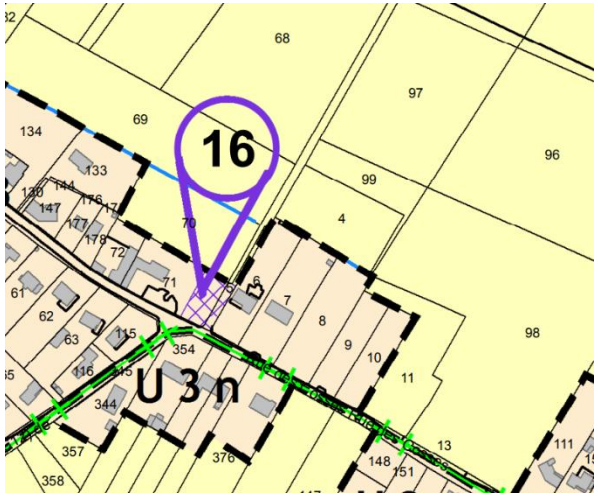
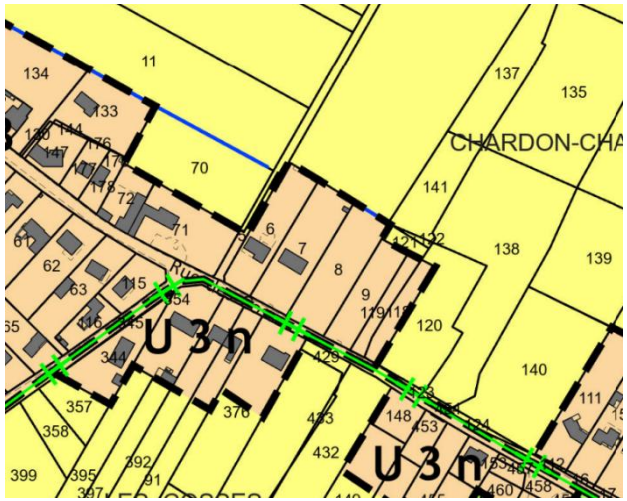
Il est envisagé l'abandon de la partie nord de l'ER correspondant à une parcelle privée au regard de l'environnement actuel au droit de la parcelle construite, il n'est ainsi pas opportun d'en faire l'acquisition. En effet, la bande de terrain est juste devant une porte d'accès au magasin et le longe bien trop. Donc pas d'intérêt pour cette section de l'itinéraire. Le reste de l'ER est maintenu.

La planche de zonage n°49 est concernée par la suppression d'une partie de cet emplacement réservé.</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 49

</td><td>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 49

</td></tr>
</table>

I.A.1.3 Migné-Auxances : Suppression de quatre emplacements réservés

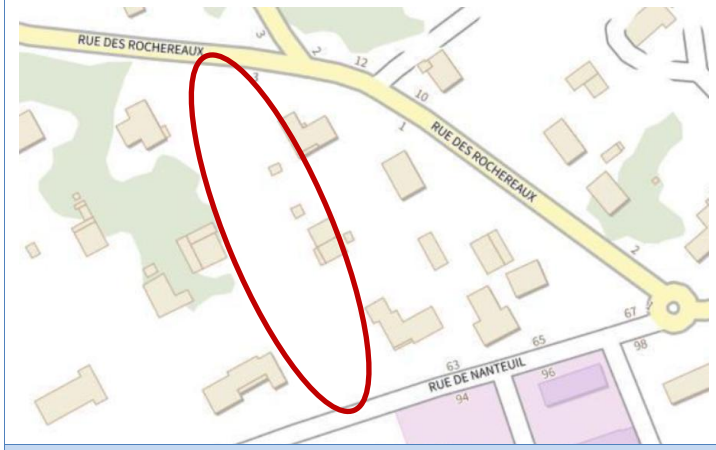
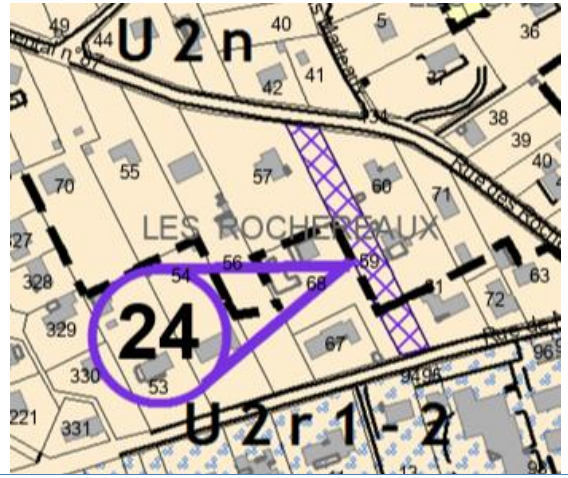
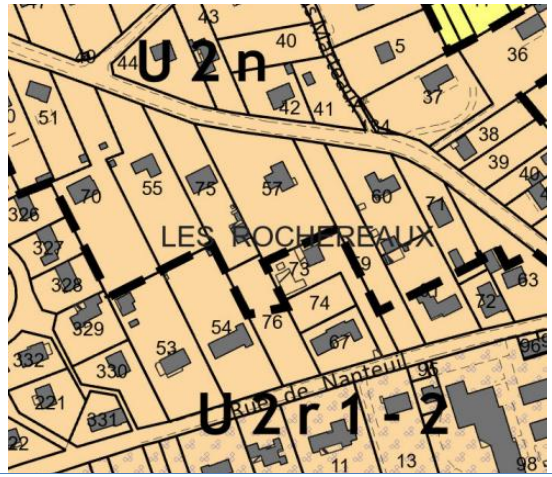
<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Migné-Auxances</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique</th></tr>
<tr><td rowspan="2">L'emplacement réservé (ER) n°16 d'une superficie de 844m², situé rue des cosses à Migné-Auxances, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un carrefour.

Ce projet a été réalisé. Par conséquent l'emplacement réservé n°16 n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude.

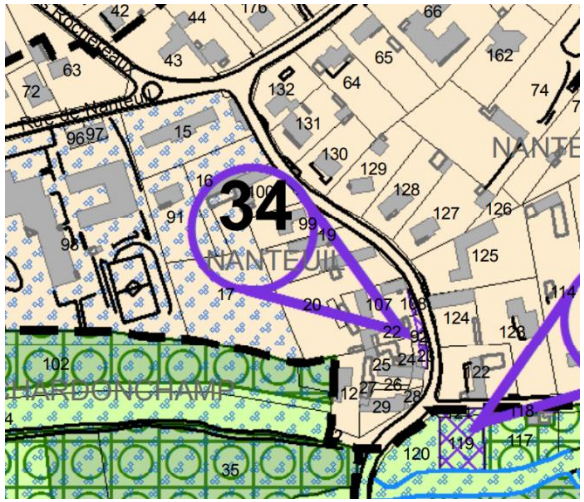
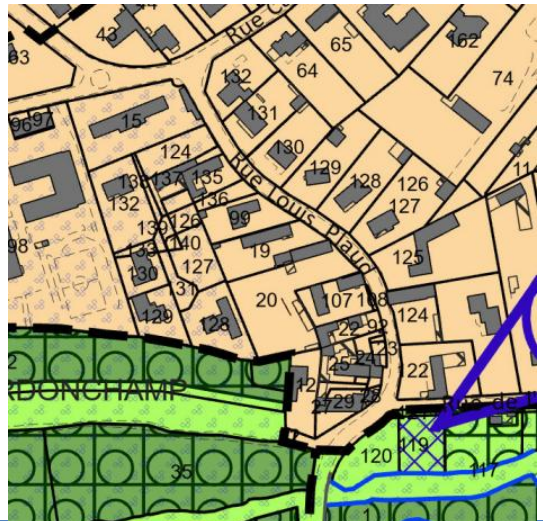
La planche de zonage n°17 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 17

</td><td>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 17

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Migné-Auxances</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique</th></tr>
<tr><td rowspan="2">L'emplacement réservé (ER) n°24, situé rue de Nanteuil à Migné-Auxances, d'une superficie de 1 893 m² a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un parking et d'un dispositif de gestion des eaux pluviales.

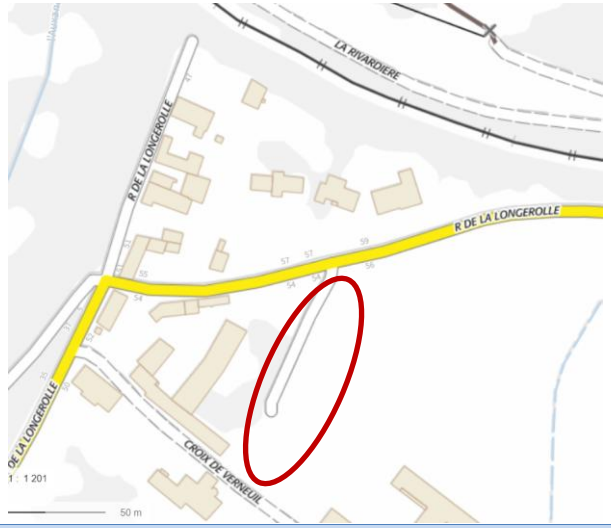
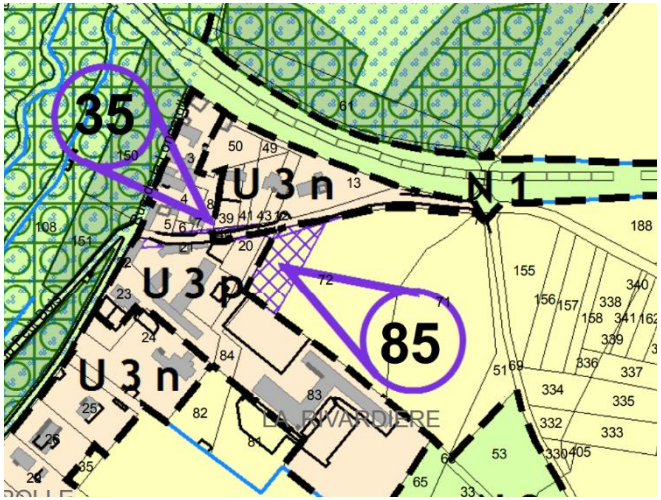
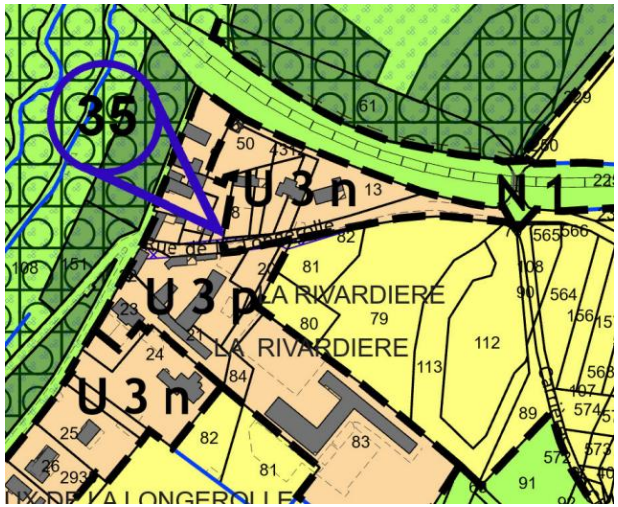
La parcelle a été acquise par la Communauté Urbaine de Grand Poitiers. Par conséquent l'emplacement réservé n°24 n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude.

La planche de zonage n°10 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</td><td>
</td><td></td></tr>
<tr><th>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10</th><th>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

Commune de Migné-Auxances

Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023	Représentation photographique
L'emplacement réservé (ER) n°34 d'une superficie de 149 m², situé rue Louis Plaud à Migné-Auxances, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement du virage pour assurer la sécurité des piétons. L'aménagement routier du virage a été réalisé. Par conséquent l'emplacement réservé n°34 n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude. La planche de zonage n°10 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.		
Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10	**Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10**	
		

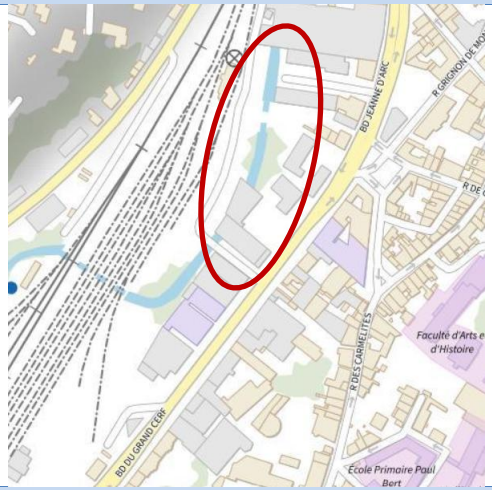
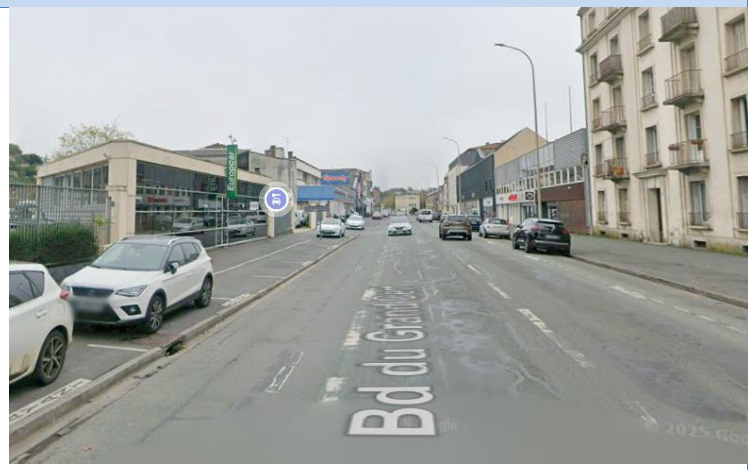
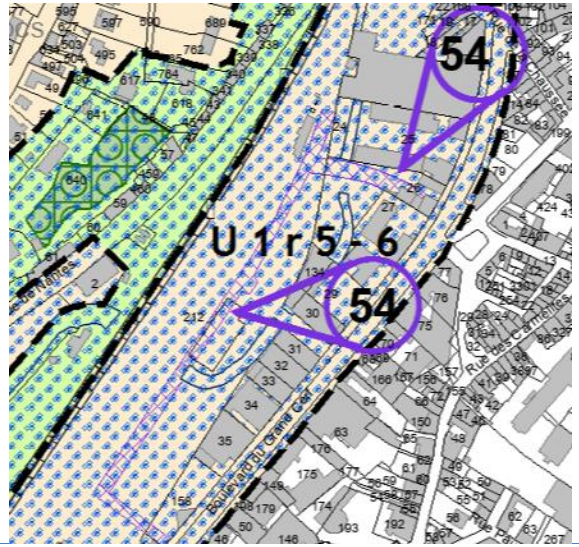
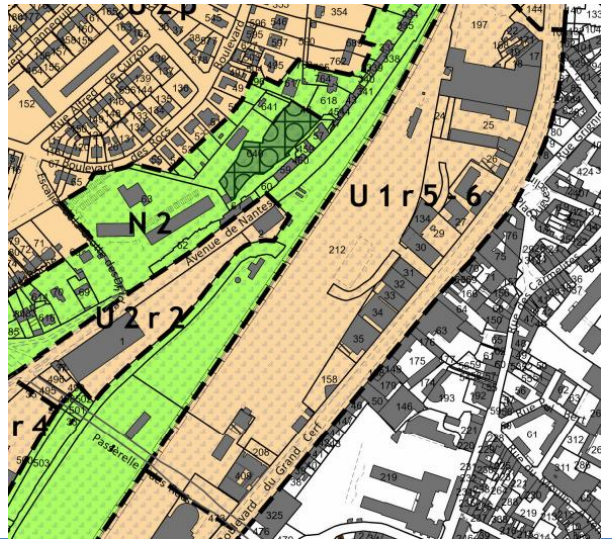
Commune de Migné-Auxances

Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023	Représentation photographique
L'emplacement réservé (ER) n°85 d'une superficie de 1 505 m², situé lieu-dit « la Rivardière » à Migné-Auxances, a été instauré au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales. L'aménagement a été réalisé. Par conséquent l'emplacement réservé n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude. La planche de zonage n°10 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.		
Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10	**Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 10**	
		

I.A.1.4 Poitiers : Suppression d'un emplacement réservé

<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Poitiers</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique</th></tr>
<tr><td rowspan="2">L'emplacement réservé (ER) n°54 d'une superficie de 4 428 m², situé Boulevard Grand Cerf à Poitiers, a été instauré au bénéfice de la commune pour la création d'une voie.

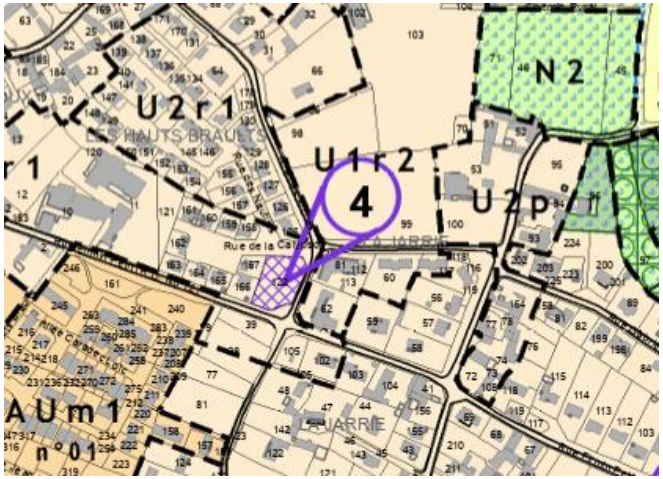
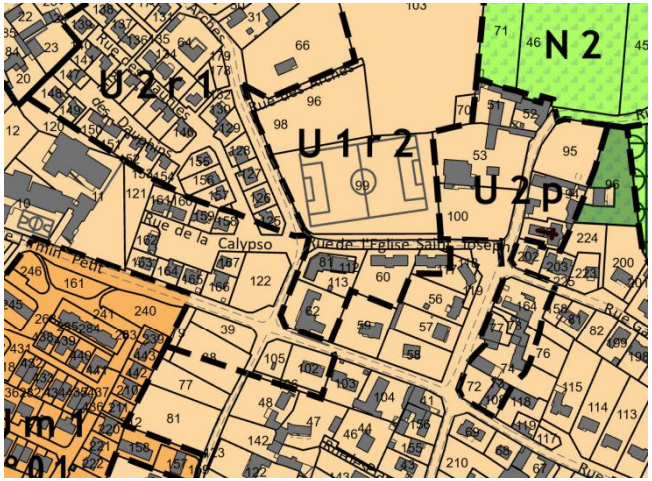
Ce projet n'est plus envisagé. Par conséquent l'emplacement réservé n°54 n'est plus justifié. Il est donc proposé de lever la servitude.

La planche de zonage n°33 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><th>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 33</th><th>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 33</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

I.A.1.5 Vouneuil-sous-Biard : Suppression de deux emplacements réservés

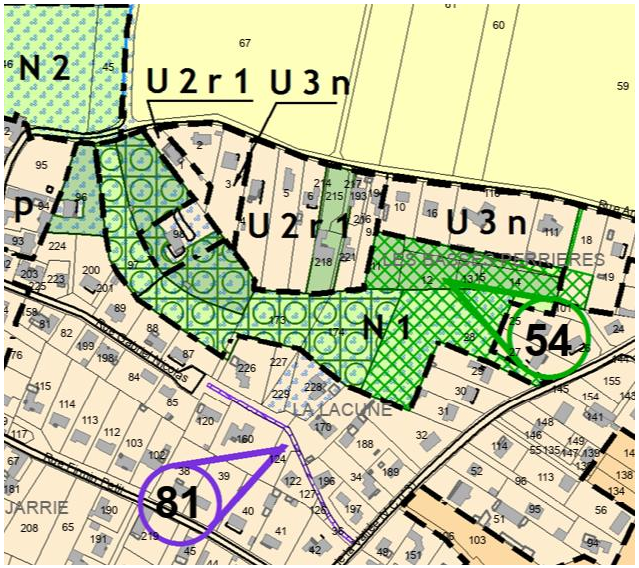
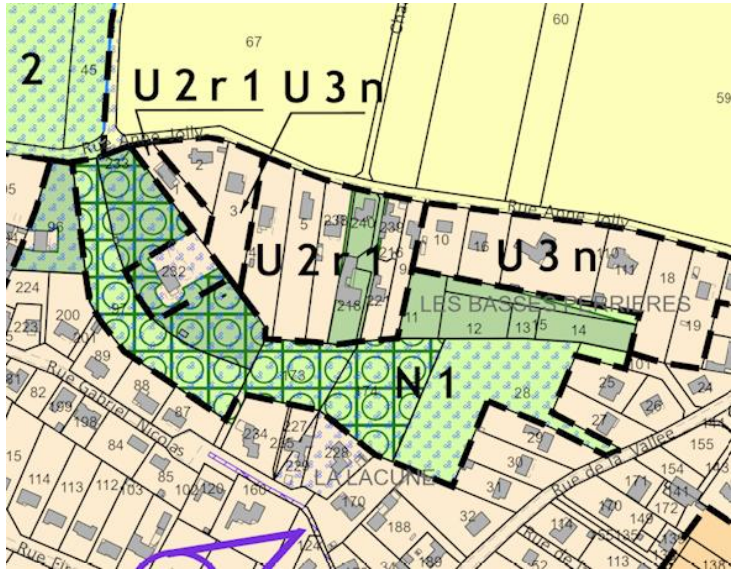
<table>
<tr><th colspan="3">Commune de Vouneuil-sous-Biard</th></tr>
<tr><th>Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression</th><th>Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023</th><th>Représentation photographique – Source : Google Map</th></tr>
<tr><td rowspan="2">L'emplacement réservé (ER) n°4 d'une superficie de 1714 m², située à Pouzioux, à Vouneuil-sous-Biard, a été instauré au bénéfice de la commune pour la création d'un espace de stationnement public.

Le projet de stationnement a été abandonné par la collectivité. Par conséquent l'emplacement réservé n°4 n'est plus justifié. Il est ainsi nécessaire de lever la servitude.

La planche de zonage n°22 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.</td><td>
</td><td></td></tr>
<tr><th>Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 22</th><th>Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 22</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

Commune de Vouneuil-sous-Biard

Caractéristiques de l'ER et motif(s) justifiant sa suppression	Plan de situation – contexte - Source : géoportail © IGN 2023	Représentation photographique – Source : Google Map
L'emplacement réservé (ER) n°54 d'une superficie de 14 478 m², située à La Jarrie, à Vouneuil-sous-Biard, a été instauré au bénéfice de la commune pour la création d'un espace vert avec chemin d'accès. Après analyse des besoins, la commune estime que la réalisation de cet espace vert n'est plus jugé nécessaire pour le développement du territoire communal, elle souhaite donc lever cette servitude. La planche de zonage n°22 est concernée par la suppression de cet emplacement réservé.		

Document graphique avant modification simplifiée MS3-R5 - Planche 22	Document graphique après modification simplifiée MS3-R5 - Planche 22
	

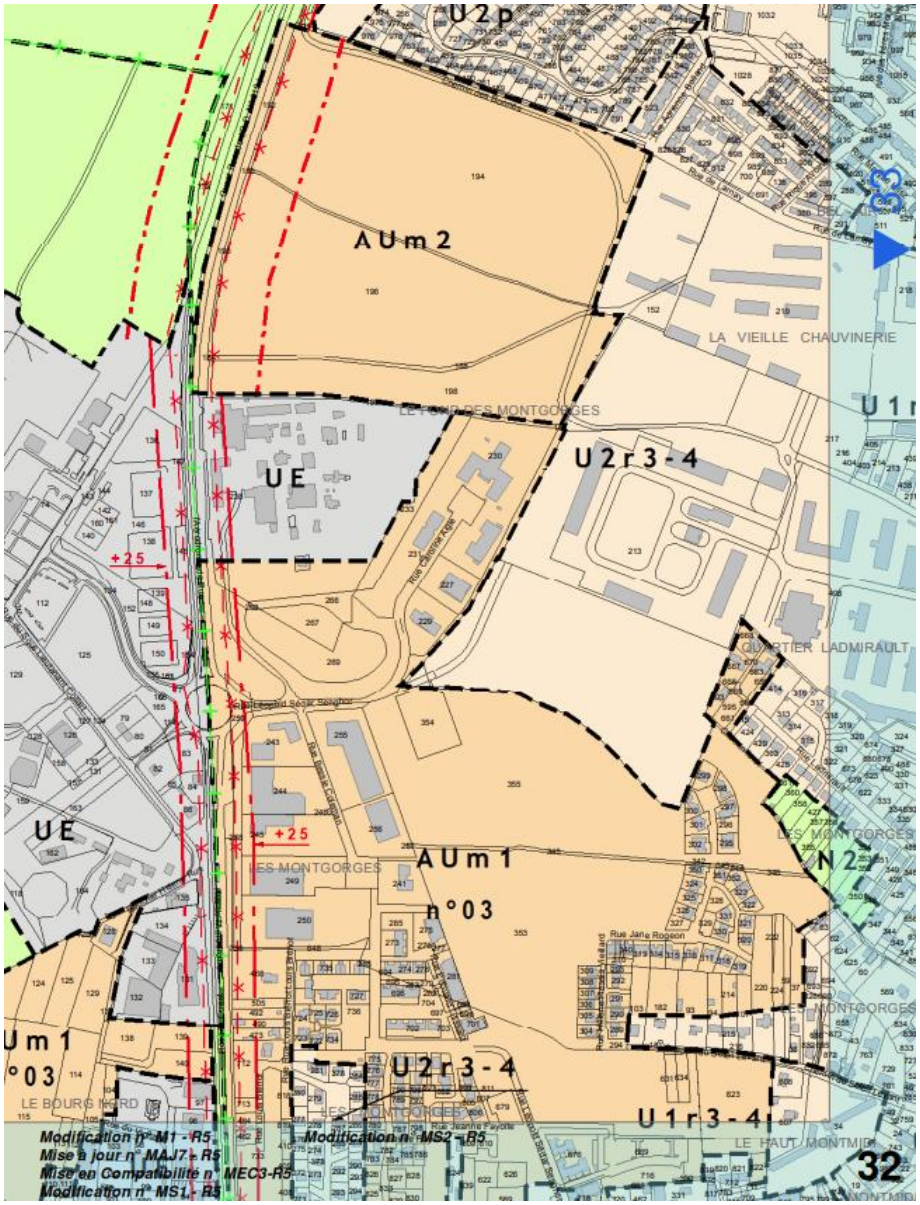
Par conséquent, il est donc proposé :

- de rectifier le plan de zonage du PLUi approuvé afin de lever ou réduire les emplacements réservés ci-avant énoncés ;
- d'actualiser en conséquence la liste des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés, situation avant et après modification simplifiée est jointe à la présente notice en Annexe 1.

I.A.2 Modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Montgorges à Poitiers

La zone AUm1 n°03 dite des Montgorges à Poitiers est localisée sur la planche n°32 du règlement graphique du PLUi (illustration ci-contre), sur une emprise de 38 ha.
Elle est couverte par une zone d'aménagement concerté (ZAC), créée en 2008, toujours en cours de réalisation. Au travers ce projet de ZAC conçu comme un écoquartier, la Communauté urbaine de Grand Poitiers et la ville de Poitiers inscrivent le quartier des Montgorges dans une stratégie plus large de rénovation du cœur de l'agglomération. Ils ont pour ambition de promouvoir à travers cette opération de nouveaux modes de faire la ville et de vivre la ville (usages et participation), pour le développement d'une éco-ville.
La première partie du programme visait à développer des activités économiques à proximité de la RD910, sur plus de 11 ha. Celle-ci a été réalisée. Ainsi, l'urbanisation sur les franges de la ZAC, en couture avec la ville existante a permis le déploiement d'une zone d'activités économiques le long de la rocade, l'aménagement d'une placette des proximités animée par des rez-de-chaussée commerciaux sur la rue Montmidi, le développement de secteurs résidentiels déclinant des maisons individuelles jusqu'à des formes collectives au sein du nouveau quartier et enfin un équipement éducatif (école maternelle et son restaurant scolaire). Un nouvel axe de circulation a également été créé au centre du périmètre : la rue Léopold Senghor.



Extrait du règlement graphique du PLUi12 Grand Poitiers (planche 32)

Aujourd'hui, seul le cœur du site, soit environ 9ha, reste à aménager (cf emprise ci-contre). Depuis la création de la ZAC en 2008, puis sa traduction dans le PLU(i) au travers l'OAP en 2013, le projet d'aménagement a légèrement évolué.
En janvier 2024, un nouveau cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines paysagères et environnementales (CPRAUPE) a été établi et validé par le Conseil communautaire. L'OAP en vigueur se trouve en léger décalage avec les nouveaux objectifs de programmation. La présente modification simplifiée vise à toiletter les contenus littéraux et surtout graphiques de celle-ci afin de s'assurer de la bonne instruction de futur permis d'aménager et ensuite des permis de construire au sein de chacun des lots.
Les évolutions envisagées sur l'OAP AUm1 n°3 – Les Montgorges sont présentées de manière détaillée dans l'annexe 2. Elles consistent principalement :

- A retirer les mentions relatives aux espaces déjà bâtis et particulièrement à la franche ouest correspondant au quartier d'activités, réalisé dans la première tranche de réalisation de la ZAC
- A adapter le nombre de logements attendus, passant d'« environ 600 » à « de l'ordre de 700 logements »
- A adapter la présentation du plan de composition, dans lequel les espaces paysagers (occupant à la fois une fonction hydraulique et de cheminements doux) représentent un parti-pris fort de l'aménagement du futur quartier
- A ajouter une carte de présentation du maillage routiers et modes actifs
- A ajouter une mention visant à encourager la mutualisation des stationnements dans les lots privés
- A adapter la carte représentant les espaces verts et boisements afin de faire ressortir le maillage des espaces verts illustration de la ville paysage
- A adapter le schéma de principe général figurant à la fin de l'OAP

Les évolutions sur l'OAP sont détaillées dans l'annexe 2.



Emprise restant à urbaniser au sein de la ZAC

I.A.3 Modifications apportées à l'annexe patrimoniale

I.A.3.1 La protection et la mise en valeur du patrimoine dans le PLUi de Grand Poitiers

La modification simplifiée n°1 – MS1-R5 du PLUi, approuvée le 27 septembre 2019, avait notamment pour ambition d'affirmer la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysager de Grand Poitiers. Elle a ainsi permis la création d'un plan annexe au règlement graphique (dont la légende figure ci-contre), avec un repérage des éléments de patrimoine (individuels ou ensembles patrimoniaux), assorti de règles spécifiques déclinées dans une annexe du règlement écrit (Annexe 1 du règlement écrit « protection et mise en valeur du patrimoine Bâti »). Toutes ces règles ont pour ambition d'encadrer les conditions de conservation et d'évolution des constructions et ensembles de constructions, dont le diagnostic avait permis de démontrer l'intérêt à la fois historique, urbain et architectural, afin d'en assurer leur protection. Les règles définies avaient toutefois aussi pour objectif de permettre à ce patrimoine d'évoluer pour répondre aux modes de vie actuels et aux enjeux de transition énergétique.

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



Légende du plan règlementaire associé à l'annexe patrimoniale

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

- **L'Orientation d'Aménagement rénovation du patrimoine** qui définit les typologies de formes urbaines et décline, sous forme de fiches, les orientations et préconisations en matière d'intervention sur le patrimoine, en particulier pour la rénovation énergétique (isolation, rénovation ou remplacement des ouvertures, création d'une véranda, chauffage, capteurs solaires, ventilation, …) sans distinction selon la typologie du bâti ;
- **L'Orientation d'Aménagement territoriale par commune et par quartier** qui fixe des orientations en matière d'aménagement et de développement urbain, en tenant compte de l'identité du territoire (patrimoine bâti, naturel, façades d'agglomération), de l'attractivité du territoire et de l'intensité urbaine (objectifs et orientations définis selon la typologie des secteurs) ;
- **L'annexe patrimoniale**, avec une partie écrite (annexe 1 du règlement littéral) qui fixe les conditions relatives à l'entretien du patrimoine, à son adaptation aux usages d'aujourd'hui et aux enjeux environnementaux ainsi qu'à sa mise en valeur par l'aménagement des abords. Une partie graphique définit les secteurs concernés par l'approche patrimoniale du territoire et, pour chaque secteur, les constructions et autres éléments de patrimoine, l'état du bâti et les éléments de l'environnement à protéger ;
- **Pour certaines zones urbaines Up** avec un règlement adapté au caractère patrimonial du secteur identifié (en particulier l'article 11).

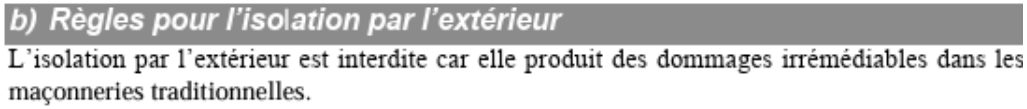
Il en résulte un corpus de dispositions réglementaires et d'orientations encadrant l'évolution du patrimoine relativement riche, intégré au PLUi. Toutefois, il peut parfois résulter de ce dispositif une difficulté de lecture et d'application des dispositions pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. De plus, il a été constaté des difficultés d'évolution du patrimoine identifié à l'annexe patrimoniale concernant l'efficacité énergétique des bâtiments.
C'est particulièrement le cas aujourd'hui pour l'ensemble des bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale qui se voient interdire toute isolation par l'extérieur et pour qui l'installation de capteurs solaires est très contrainte. La présente modification est destinée à faire évoluer à la marge le règlement écrit de l'annexe patrimoniale pour faciliter l'efficacité énergétique, via des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, de certains bâtiments repérés et l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, pompes à chaleur et climatiseurs) sans remettre en cause l'intégrité du patrimoine du territoire.

Dans le contexte de l'urgence climatique et de la nécessaire transition énergétique, l'ouverture encadrée des règles d'isolation thermique par l'extérieur et d'installation de capteurs solaires sur les bâtiments patrimoniaux se justifie pleinement. Il ne s'agit pas de sacrifier la valeur patrimoniale, mais de l'adapter avec discernement aux enjeux contemporains. En intégrant les technologies d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et l'installation de capteurs solaires ou de dispositifs extérieurs de pompes à chaleurs et de climatiseurs, de manière réversible, discrète et respectueuse des architectures anciennes, il devient possible de concilier la préservation du patrimoine avec l'exigence de sobriété énergétique. Ce dialogue entre héritage et innovation est non seulement possible, mais indispensable pour faire des monuments d'hier des acteurs de la durabilité de demain.

I.A.3.2 Evolution des règles pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments entrant dans le champ de l'annexe patrimoniale

- **Le principe en vigueur : l'interdiction stricte de l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments entrant dans le champ de l'annexe patrimoniale**

Dans l'annexe 1 du règlement littéral, l'article relatif à l'isolation par l'extérieur (p.176) interdit strictement l'isolation par l'extérieur au motif de dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles, tel que présenté dans l'extrait ci-contre.


b) Règles pour l'isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est interdite car elle produit des dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles.

Extrait de l'annexe 1 du règlement littéral du PLUi – pages 176

Soulignons que si ces règles sont adaptées à des constructions anciennes en pierre, elles sont plus discutables sur les bâtiments plus récents.

En outre, l'interdiction par principe de tout projet d'isolation par l'extérieur de bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale n'est pas compatible avec les orientations du PADD sur l'efficacité énergétique à travers lesquelles la collectivité « *entend bien encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables relèvent d'une ambition atteignant, voire dépassant le cadre national. En particulier, tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments devront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies* ».

Il est donc proposé d'assouplir cette interdiction à des cas précis et limités pour faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique sur certaines constructions tout en garantissant la complète protection des éléments patrimoniaux identifiés. Pour cela, il est proposé la modification des règles uniquement sur certaines constructions identifiées du fait de leur année de construction plus récente : a été retenue la catégorie des constructions des années 1930 – 1950 et 1960 – 1980 (identifiées par la couleur orange et hachures orange sur le plan). En effet, il est considéré que ces bâtiments plus récents sont confrontés à des enjeux de déperdition thermique importants susceptible d'altérer la qualité de vie dans ces constructions. Toutefois, cette autorisation est soumise à des conditions cumulatives tenant aux caractéristiques spécifiques de chaque bâti (constructions en pierres apparentes, présence de modénatures, présence de pierres apparentes en soubassement, mitoyenneté, …) et avec des instructions visant à garantir l'insertion paysagère et architectural.

Ainsi, l'objet des modifications envisagées n'est pas de réduire la protection des bâtiments concernés, mais bien de permettre une amélioration des conditions de vie tout en conservant et en protégeant le patrimoine intercommunal. Pour rappel, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R421-17 du Code de l'Urbanisme), ce qui permet à la collectivité de conseiller les demandeurs dans leur projet d'aménagement, gardant toujours l'idée de sensibiliser via les règles du PLUi, les porteurs de projet.

- **Proposition de modification de l'annexe 1 du règlement littéral pour les règles d'isolation par l'extérieur**

Règlement littéral - Avant Modification simplifiée n°3 – MS3-R5	Règlement littéral - Après Modification simplifiée n°3 – MS3-R5 *(les ajouts proposés figurent en rouge)*
Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 4. Règles et recommandations pour l'isolation des murs b) Règles pour l'isolation par l'extérieur	**Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti »** Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 4. Règles et recommandations pour l'isolation des murs b) Règles pour l'isolation par l'extérieur
L'isolation par l'extérieur est interdite car elle produit des dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles.	- Interdiction Par principe, l'isolation par l'extérieur est interdite car elle produit des dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles. - Autorisation sous condition L'isolation thermique par l'extérieur pourra toutefois être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - Seules les typologies architecturales des années 1930 – 1950 et 1960 – 1980, identifiées par la couleur orange sur le plan, sont autorisées à recevoir des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, à l'exclusion des bâtiments repérés en tant que « construction remarquable » ou inclus dans des « ensembles de constructions patrimoniales de qualité » (repérés par un détourage noir en trait plein ou tireté sur le plan graphique) - ; - L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la réalisation d'un projet s'inscrivant dans son environnement urbain afin de préserver les caractéristiques de l'environnement bâti ; - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades en pierre apparente, afin de préserver leur matérialité d'origine. Dans le cas d'une construction présentant un sous-bassement en pierre, l'ITE sur la totalité de la façade, et donc par le recouvrement du sous-bassement sera admise, sans destruction de celles-ci. - L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la prise en compte des modénatures (encadrements de baies, appuis de fenêtres, bandeaux, moulures, corniches, chainage d'angle, etc.) : tout projet d'isolation devra les intégrer de manière harmonieuse ou les recouvrir sans les détruire. - L'ITE est autorisée sur les maisons jumelées ou mitoyennes dès lors que le projet porte sur l'ensemble du volume bâti continu, avec une mise en œuvre homogène et un aspect extérieur identique sur toutes les façades concernées. L'ITE n'est pas autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une seule unité de logement accolée, afin d'éviter l'aggravation des ponts thermiques et des pertes énergétiques.

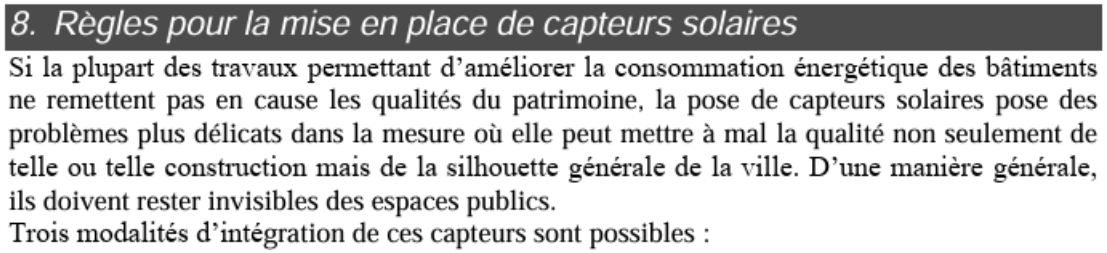
	- En cas d'ITE par bardage, le bardage doit obligatoirement être posé à la verticale dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement bâti. Cette mise en œuvre doit être compatible avec l'architecture du bâtiment et ses propres modes constructifs. - L'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée de manière partielle : elle peut concerner une seule façade d'une construction, sans obligation d'intervention sur l'ensemble des façades. Dans ce cas, l'aspect de l'ITE devra avoir un rendu uniforme avec le reste de la construction. *Recommandation : Afin d'optimiser l'efficacité énergétique de l'opération, il est recommandé d'étendre l'isolation thermique par l'extérieur au maximum de façades possibles, dans la mesure des contraintes techniques, financières ou architecturales.* *Dans le cadre d'une rénovation globale du bâtiment, il est recommandé de traiter également l'isolation de la toiture (typer sarking) qui s'associe parfaitement à une ITE sous enduit ou une ITE sous bardage ventilé. Cette complémentarité permet de traiter l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment et d'obtenir une isolation performante et continue sans pont thermique entre la toiture et les murs.*

I.A.3.3 Evolution des règles pour l'installation de capteurs solaires sur les bâtiments entrant dans le champ de l'annexe patrimoniale

- **Le principe en vigueur : un champ restreint pour la mise en place de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale**

Dans l'annexe 1 du règlement littéral, l'article relatif à la pose de capteurs solaires (p.181 – extrait ci-contre) encadre l'installation sur les bâtiments identifiés et la réduit à une invisibilité depuis les espaces publics et aux trois modalités d'intégrations strictement définies.

Ainsi, la disposition réglementant la mise en place de capteurs en rend très difficile l'installation sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale qu'ils soient considérés comme remarquable ou non.



8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires

Si la plupart des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments ne remettent pas en cause les qualités du patrimoine, la pose de capteurs solaires pose des problèmes plus délicats dans la mesure où elle peut mettre à mal la qualité non seulement de telle ou telle construction mais de la silhouette générale de la ville. D'une manière générale, ils doivent rester invisibles des espaces publics.
Trois modalités d'intégration de ces capteurs sont possibles :

Extrait de l'annexe 1 du règlement littéral du PLUi – pages 181

En outre, les dispositions de l'annexe patrimoniale relatives à l'installation de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés sont très restrictives et n'apparaissent pas compatibles avec les orientations du PADD sur l'efficacité énergétique à travers lesquelles la collectivité « *entend bien encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables relèvent d'une ambition atteignant, voire dépassant le cadre national. En particulier, tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments devront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies* ».

Il convient donc de modifier cette disposition afin de rendre plus accessible l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable, notamment à travers l'ouverture à des co-visibilités depuis l'espace public, en conciliant avec la protection du patrimoine et du paysage.

Ainsi, l'ouverture des règles est distincte selon que le bâtiment, ou l'ensemble de bâtiments, soit identifié comme remarquable ou non. En effet, un principe d'interdiction de pose de capteurs solaires est posé sur les constructions identifiées comme remarquables et les ensembles architecturaux, urbains et paysagers constituant un patrimoine de qualité. Cette disposition est mise en place afin de conserver une protection optimale pour les constructions considérées comme exceptionnelles et pour lesquelles l'installation de capteurs solaires pourrait causer des problèmes structurels ou remettre en cause les qualités patrimoniales desdites constructions.

Les règles intégrées par la présente modification simplifiée sont assouplies et permettent l'implantation sous conditions de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés du fait de leur typologie architecturale, mais le principe d'interdiction demeure sur les bâtiments remarquables ou faisant partie d'un ensemble de constructions patrimoniales de qualité.

Force est de préciser que les protections au titre du code du patrimoine (ex : périmètre de protection d'un monument historique) nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France restent prioritaires sur l'assouplissement envisagé.

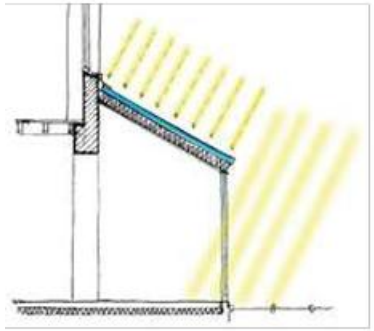
Ainsi, au-delà des justifications relatives à l'adaptation au changement climatique, les modifications proposées ont été introduites pour répondre à la demande des administrés et face au développement de techniques de pose moins impactantes pour les constructions. En effet, ces dernières années, les techniques développées ont évolué et l'implantation en surimposition permet désormais l'installation de capteurs sur des bâtiments patrimoniaux et d'en conserver l'ensemble des caractéristiques. Cela permet une réversibilité là où l'implantation par encastrement était susceptible de causer des problèmes structurels ou remettre en cause les qualités patrimoniales des constructions.

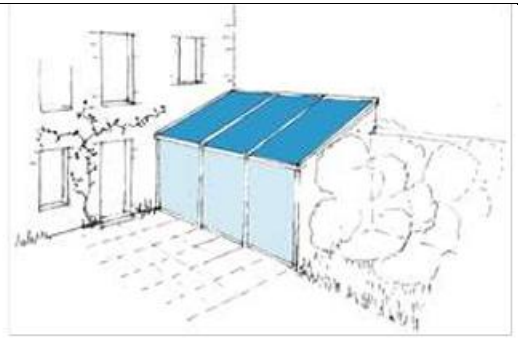
Par ailleurs, concernant les co-visibilités des installations depuis l'espace public, il a été décidé de retirer cette condition au regard d'une évolution de la conception de l'opinion publique vers une meilleure acceptabilité quant à l'intégration paysagère des capteurs solaires dans l'environnement urbain. Toutefois, le règlement prévoit des conditions de conservation, de mise en valeur du patrimoine et du paysage. La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage.

De plus, la distinction entre toiture en ardoises ou en tuiles n'est pas maintenues. Ainsi, l'interdiction sur les toitures en tuiles est levée.

- **Proposition de modification de l'annexe 1 du règlement littéral pour les règles d'installation de capteurs solaires**

Règlement littéral - Avant Modification simplifiée n°3 – MS3-R5	Règlement littéral - Après Modification simplifiée n°3 – MS3-R5
Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires	**Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti »** Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires
Si la plupart des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments ne remettent pas en cause les qualités du patrimoine, la pose de capteurs solaires pose des problèmes plus délicats dans la mesure où elle peut mettre à mal la qualité non seulement de telle ou telle construction mais de la silhouette générale de la ville. D'une manière générale, ils doivent rester invisibles des espaces publics. Trois modalités d'intégration de ces capteurs sont possibles : • Sur les plans de toiture d'ardoises des constructions non remarquables sous réserve qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture et qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public ; • Dans certaines cours ou jardins, sur des parties de façades ou des murs de clôture non visibles de la rue, ils peuvent en particulier servir de couverture à des bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture. L'étroitesse des espaces et l'importance des ombres portées par les arbres et constructions environnantes limitent évidemment les possibilités de telles implantations ; • Sur les toitures des hangars ou granges existantes, sous réserve que ces bâtiments soient actuellement recouverts d'une toiture de mauvaise qualité (tôle ondulée ou fibrociment par exemple) et que l'installation de panneaux solaires s'inscrive dans un projet d'ensemble destiné à mettre en valeur le hangar ou la grange.	Si la plupart des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments ne remettent pas en cause les qualités du patrimoine, la pose de capteurs solaires pose des problèmes plus délicats dans la mesure où elle peut mettre à mal la qualité non seulement de telle ou telle construction mais de la silhouette générale de la ville. Les projets d'implantation de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale pourront être acceptés sous réserve du respect des prescriptions suivantes pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère. La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage. A) Interdiction L'installation de capteurs solaires sur les « constructions remarquables » et sur les « ensembles de constructions patrimoniales de qualité » (détourés par un trait plein ou tireté en noir sur le plan graphique) est interdite. B) Autorisation sous conditions L'installation de capteurs solaires sur les bâtiments non remarquables est autorisée sous réserve du respect des modalités d'intégration suivantes (conditions cumulatives) : - L'implantation est autorisée sur les toitures visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration esthétique soignée et compatible avec l'environnement urbain ; - Le type de pose devra être adapté aux caractéristiques du bâtiment. Les capteurs pourront être installés en surimposition afin de préserver les caractéristiques du bâti ou encastrés à la place d'éléments existants dans le bâti.





- En toiture, la mise en œuvre des panneaux s'organise de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné, en privilégiant :
    - les emplacements discrets et des formes générales simples et rectangulaires en symétrie avec la façade.
    - une inscription en parallèle à la pente du toit ;
    - des panneaux regroupés sans effet d'escalier ni de pastillage dans le pan de toiture.

I.A.3.4 Evolution des règles pour l'intégration des pompes à chaleur et climatiseurs sur les constructions

- **Le principe en vigueur : Une absence de règles engendrant des incidences sur l'environnement urbain et paysager**

L'essor des équipements techniques liés au confort thermique, en particulier les pompes à chaleur et les climatiseurs, conduit à une multiplication de dispositifs extérieurs (groupes de ventilation, unités techniques) installés en façade, en toiture ou en limite de propriété. Leur implantation, souvent dictée par des contraintes techniques immédiates, génère toutefois des effets notables sur l'environnement urbain et paysager. Ainsi, l'instauration d'une règle spécifique dans l'annexe patrimoniale apparaît nécessaire pour encadrer l'implantation et l'intégration des pompes à chaleur et climatiseurs à proximité des bâtis inventoriés. Elle permettra de :

- Préserver la qualité architecturale et paysagère des espaces urbains.
- Assurer la protection et la valorisation du patrimoine bâti inventorié.
- Favoriser une insertion harmonieuse des équipements techniques dans le cadre de vie.

Cette règle ne vise pas à interdire l'installation de ces dispositifs, mais à en garantir une intégration raisonnée par des prescriptions de localisation, de traitement architectural ou d'occultation paysagère, en cohérence avec les objectifs de qualité urbaine et de transition énergétique du territoire.

- **Proposition de modification de l'annexe 1 du règlement littéral pour les règles d'installation de pompes à chaleur et climatiseurs**

Règlement littéral - Avant Modification simplifiée n°3 – MS3-R5	Règlement littéral - Après Modification simplifiée n°3 – MS3-R5
Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux	**Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti »** Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 9. Règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs
Absence de règles	L'installation d'une pompe à chaleur ou d'une climatisation nécessite la pose d'un bloc extérieur ce qui amène à la plus grande vigilance pour assurer son intégration. De manière générale, la pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs en saillie sur façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est à éviter. Sera privilégié l'intégration de ces appareils dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou des locaux adaptés.

Règlement littéral - Avant Modification simplifiée n°3 – MS3-R5	Règlement littéral - Après Modification simplifiée n°3 – MS3-R5
Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti » Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux	**Annexe 1 du règlement littéral « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti »** Partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux 9. Règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs
	Si aucune solution technique, autre que la façade sur rue n'est possible, il conviendra de prévoir de le dissimuler / camoufler. Les matériaux utilisés pour masquer et permettre d'intégrer les éléments techniques doivent être en accord avec le style et la couleur de la façade. Préférer les matériaux nobles comme l'acier, le bois peint ou les enduits à la chaux pour les ouvrages en maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise place de climatiseurs sans unité extérieure. L'unité intérieure fixe est reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades. La pose de ce type d'installation en façade (en saillie ou en hauteur) est interdite sur les « constructions remarquables » détourées par un trait plein noir au document graphique.

II. Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée avec les documents de rang supérieur

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

II.A.1 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou

Le SCoT du Seuil du Poitou a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) le 11 février 2020. La modification simplifiée n°1 du Scot du Seuil du Poitou a été engagée le 23 septembre 2024 afin d'intégrer les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et résilience et du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Les modifications apportées au PLUi de Grand Poitiers dans le cadre de la modification simplifiée n°3 – MS3-R5 sont compatibles avec le DOO du SCoT du Seuil du Poitou. Les éléments suivants en apportent la démonstration.

1) La Suppression d'emplacements réservés (ER)

Les modifications apportées aux emplacements réservés (corrections apportées à la liste des emplacements réservés, corrections apportées aux documents graphiques, suppression des emplacements réservés) sont sans incidence sur les orientations du DOO du SCoT.

2) L'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Montgorges à Poitiers prenant en compte le nouveau CPRAUPE adopté de la ZAC des Montgorges (II.A.2),

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS3-R5 avec le DOO
Partie 3 « Gestion économe des espaces » **Objectif 6 « S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière » – page 31** *« Tout document d'urbanisme local ou projet d'aménagement doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière pour limiter l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels et améliorer l'efficience des services publics et privés. Les potentiels d'optimisation doivent être étudiés à tous les stades de la planification et de la programmation urbaine, et notamment tenir compte des possibilités :* *• de réhabiliter des constructions existantes ou de revaloriser des fonciers ou bâtiments vacants et friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris par un projet de démolition-reconstruction (cf. objectif 34, Équipement commercial et artisanal, objectifs 38 et 39, chapitre Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale), […] »*	La modification de l'OAP prévoit l'augmentation du nombre maximum de logements envisageables sur le site. Par conséquent, elle s'inscrit dans la logique d'optimisation foncière. Le projet est donc compatible avec le DOO du SCoT.
Partie 3 « Gestion économe des espaces » **Objectif 7 « Modérer la consommation d'espaces pour le développement de l'habitat » – page 35** *[…]* *« un objectif de densité moyenne minimale doit être respecté à l'échelle du pôle ou du secteur hors pôle, conformément au tableau ci-après. La densité minimum est appréciée comme moyenne de l'ensemble des terrains pouvant accueillir de nouvelles constructions (tels que définis par les PLU), en extension ou en renouvellement.* *Ces densités ne s'appliquent donc pas à chaque opération de construction, mais doivent être appréciées globalement pour chaque secteur ou pôle. Aussi, les différences manifestes de typologie urbaine entre les différentes parties d'un même secteur doivent être prises en compte pour la déclinaison des objectifs de production et de densité.* *Ces densités moyennes minimales comprennent les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des nouveaux quartiers (surfaces brutes, incluant notamment : voies de desserte, espaces publics, aménagements nécessaires à la gestion des eaux…).* *Dans le cas d'opérations mixtes, les éléments de programme autres que l'habitat peuvent être pris en compte selon un principe d'équivalence des surfaces de plancher.. »* *[…]*	Une OAP n'a pas pour objet de modérer la consommation de l'espace pour le développement de l'habitat que le règlement a déjà encadré. Toutefois, la présente modification du schéma d'aménagement de l'OAP ne modifie pas les zones concernées par le développement de programmes d'habitats et conserve les étendues envisagées pour la nature en ville. Le projet est donc compatible avec le DOO du SCoT.

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS3-R5 avec le DOO
Partie 4 « Protection des espaces agricoles, naturels et urbains » **Objectif 12 « Favoriser la biodiversité en ville » – page 45** *« De manière générale, la présence de nature en ville doit être maintenue et développée. Une attention particulière doit être portée à la richesse écologique des friches et des zones de végétation spontanée ainsi qu'à la trame noire dans les grandes zones urbanisées.* *Dans les périmètres de développement, de densification et de renouvellement urbain quelle que soit leur taille, les besoins de conservation et de restauration, et les potentiels de renforcement et de valorisation (usages, services rendus par les écosystèmes) de la trame verte et bleue doivent être précisés et pris en compte par tout document d'urbanisme local ou projet d'aménagement.* *La trame verte et bleue en zone urbaine doit être reconnue comme support d'usages (déplacements doux, agriculture urbaine, loisirs…) et de fonctions (gestion des eaux…). »*	Les modifications envisagées ne remettent pas en cause la présence de la nature en ville dans l'OAP, voire la développe. Le projet est donc compatible avec le DOO du SCoT.

3) Modifications apportées à l'annexe patrimoniale pour faciliter l'efficacité énergétique des bâtiments repérés et l'installation d'équipement d'énergies renouvelables

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS3-R5 avec le DOO
Partie 8 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » **Objectif 40 « Valoriser le patrimoine urbain et paysager » – page 99** *[…]* *Identités urbaines locales et petit patrimoine :* *Le patrimoine urbain local (alignements de façades ou bâtiments typiques de valeur, alignements d'arbres, places et placettes, bâtiments ou éléments de paysage isolés marquants…) et le petit patrimoine à préserver et à valoriser doivent faire l'objet d'une attention particulière.* *[…]*	Les modifications apportées à l'annexe 1 du règlement littéral n'ont pas pour objet de réduire les protections affectées au patrimoine bâti et sont donc compatibles avec les objectifs du DOO.
Partie 8 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » **Objectif 41 « Faciliter l'efficacité énergétique et l'équipement numérique par des installations ou procédés intégrés au bâti » – page 100** *[…]* *Les règles d'urbanisme de qualité architecturale ne doivent pas empêcher l'isolation par l'extérieur, l'emploi de matériaux permettant de limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre, l'optimisation de l'exposition solaire ou les installations techniques liées à la mise en place de dispositifs favorisant la performance énergétique et environnementale ou la desserte numérique, tout en assurant une intégration harmonieuse et de qualité dans le bâti et son environnement. Les exigences en faveur de cette intégration doivent être graduées en fonction des enjeux du site considéré. […]*	Les modifications apportées à l'annexe 1 du règlement littéral permettent d'ouvrir la possibilité, sous conditions liées au respect du caractère patrimonial des bâtiments, à la réalisation d'isolation par l'extérieur et sont donc compatibles avec les objectifs du DOO.

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS3-R5 avec le DOO
Partie 8 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » **Objectif 42 « Faciliter la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables » – page 100** *[…]* *L'implantation de centrales photovoltaïques ou solaires thermiques doit être favorisée en priorité sur les toitures des constructions existantes, sur des ombrières de parkings ou des constructions nouvelles sous réserve que leur construction et gabarits sont justifiés par une fonction différente de la production d'énergie renouvelable en toiture.* *[…]*	Les modifications apportées à l'annexe 1 du règlement littéral permettent l'implantation de capteurs solaires en toiture des bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale sous certaines conditions et sont donc compatibles avec les objectifs du DOO.

II.A.2 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le PCAET de Grand Poitiers

Le PCAET a été adopté par Grand Poitiers le 13 juin 2025. Le Plan Climat de grand Poitiers 2025 - 2031 est constitué de 11 enjeux portant sur 98 actions. Il a été agrémenté de 3 enjeux supplémentaires par rapport au précédent, de par son élargissement à toutes les thématiques de la transition écologique.

1. Déployer et promouvoir les transports collectifs et modes doux
2. Construire un territoire économe en énergie et en espace
3. Favoriser une agriculture et une alimentation durable
4. Développer les énergies renouvelables
5. Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique
6. Réduire les déchets et développer l'économie circulaire
7. Préserver la biodiversité et les milieux naturels
8. Préserver les ressources en eau
9. Sensibiliser et accompagner les acteurs du territoire
10. Rechercher l'exemplarité de la collectivité
11. Piloter la transition écologique

La modification simplifiée n°3 a notamment pour objet de favoriser la réalisation des projets d'implantation de capteurs solaires et d'isolation par l'extérieur de certains bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale, sous réserve du respect des conditions établies pour la sauvegarde du patrimoine. Par conséquent, la modification concilie les objectifs de transition énergétique et de protection du patrimoine et s'inscrit donc dans un rapport de compatibilité avec le PCAET de Grand-Poitiers.

II.A.3 Compatibilité du projet de modification simplifiée avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers

La modification simplifiée n°3 – MS3-R5 ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Grand Poitiers. L'analyse de la compatibilité des évolutions induites par la modification simplifiée n°3 – MS3-R5 est détaillée pour chaque motif du projet de modification simplifiée.

1) **La Suppression d'emplacements réservés (ER)**

Les modifications apportées aux emplacements réservés (corrections apportées à la liste des emplacements réservés, corrections apportées aux documents graphiques, suppression des emplacements réservés) sont sans incidence sur les orientations du PADD du PLUi de Grand-Poitiers. En effet, la modification simplifiée, par la suppression partielle ou totale d'emplacements réservés présents dans le PLUi, vise notamment à acter la réalisation effective de projets retranscrits sous cette forme dans le document d'urbanisme. Ainsi, cette suppression s'appuie sur la réalisation effective des travaux envisagés et/ou les acquisitions foncières des emprises rendues nécessaires pour mettre en œuvre les projets (réalisation d'aménagements dédiés aux modes doux, sécurisation de carrefours, gestion des eaux pluviales, espaces de stationnements). Dix emplacements réservés sont ainsi concernés par une surpression ou une réduction d'emprise.

2) **L'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Montgorges à Poitiers prenant en compte le nouveau CPRAUPE adopté de la ZAC des Montgorges (II.A.2),**

Les modifications apportées à l'OAP des Montgorges à Poitiers ne sont pas susceptibles de remettre en cause la compatibilité aux différentes pièces du PLUi de Grand-Poitiers.

En effet, l'OAP est modifiée afin de prendre en compte le nouveau CPRAUPE et assurer le passage à la phase opérationnelle de l'aménagement de la zone.

L'évolution du nombre de logements envisagés avec une fourchette passant de 600 à 700 et les modifications à la marge du schéma d'aménagement de l'OAP n'ont pas pour objet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du PADD
- Réduire les surfaces destinées aux espaces naturels sur le schéma d'aménagement
- D'engendrer de graves risques de nuisances.

De plus, les objectifs qualitatifs de l'OAP concernant les milieux naturels et la trame verte et bleue sont conservés voire améliorés.

L'ajout d'une carte de présentation du maillage routiers et modes actifs et d'une mention visant à encourager la mutualisation des stationnements dans les lots privés contribue à l'orientation du PADD visant à la poursuite de l'innovation au cœur de la mobilité. L'OAP répond directement au PADD « Les orientations d'aménagement fixeront par secteur les itinéraires piétons et cyclistes à mettre en place, renforcer ou sécuriser, en s'attachant particulièrement à traiter les points singuliers : carrefours mal organisés, traversées de voies, discontinuités d'itinéraires, etc ».

Par conséquent, les modifications envisagées de l'OAP des Montgorges à Poitiers apparaissent compatibles avec le PLUi en vigueur.

3) Modifications apportées à l'annexe patrimoniale pour faciliter l'efficacité énergétique des bâtiments repérés et l'installation d'équipement d'énergies renouvelables

- **Compatibilité avec le PADD du PLUi de Grand-Poitiers**

Extrait du PADD du PLUi de Grand Poitiers	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers
II – Des ambitions pour le territoire **A – Relever les enjeux du climat et des ressources** *« Sur la base de son Bilan Carbone® réalisé en 2005 et des textes règlementaires qui seront publiés en application du Grenelle de l'environnement, Grand Poitiers doit donc commencer à privilégier la sobriété énergétique en orientant l'efficacité énergétique des constructions existantes ou à venir »*	
IV – L'organisation du territoire et son renouvellement **E. Un renouvellement urbain prenant en compte l'identité du territoire** **1. La préservation du patrimoine et de l'identité des lieux** […] *Mais le patrimoine bâti s'étend aussi aux faubourgs, aux bourgs et au-delà. C'est l'ensemble de ce patrimoine qui doit être protégé et mis en valeur.* *Les programmes de renouvellement urbain, qu'ils soient réalisés dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine ou dans le tissu urbain diffus, doivent prendre en compte le patrimoine, de façon à ne pas dénaturer l'identité du territoire.* *Des orientations d'aménagement :* - *définiront les éléments de patrimoine bâti les plus fréquemment rencontrés,* - *préciseront les conditions de leur préservation et les modalités de leur extension, quand c'est possible, ou leur rénovation, notamment pour améliorer leur efficacité énergétique*. […]	Les modifications apportées visent à favoriser les projets d'amélioration énergétique des bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale, sans remettre en cause l'identification du patrimoine et les objectifs généraux de préservation de ceux-ci. Ainsi, la modification apparait compatible avec le PADD du PLUi de Grand-Poitiers.
V – La qualité des projets urbains et des constructions **B. Les devoirs des constructeurs et des aménageurs** **2. Efficacité énergétique** « *La collectivité entend bien encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables relèvent d'une ambition atteignant, voire dépassant le cadre national. En particulier, tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments devront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies,* etc »	

- **Compatibilité avec l'orientation d'aménagement rénovation du patrimoine**

Dans une agglomération où l'on souhaite privilégier le développement urbain par renouvellement des quartiers existants et favoriser la rénovation des bâtiments existants (accessibilité, efficacité énergétique), le patrimoine a été identifié dans l'annexe patrimoniale afin de le préserver et d'inciter à sa mise en valeur. Le secteur sauvegardé de Poitiers constitue à lui seul un espace sur lequel le patrimoine est omniprésent et pour lequel la récente extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013. Ailleurs, les orientations d'aménagement territoriales repèrent les espaces susceptibles de comporter des éléments de patrimoine. Le zonage du PLUi complète ce repérage à travers les secteurs U1p, U2p et U3p pour lesquels un règlement spécifique est défini.

L'OAP « Rénovation du patrimoine » définit deux objectifs généraux qui sont à concilier partout, en trouvant à chaque fois le bon équilibre :

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

C'est au nom de ce second objectif qu'il convient de définir dans quelles conditions le bâti est susceptible de pouvoir évoluer. C'est l'objet du chapitre III de l'OAP Rénovation du patrimoine. Ce chapitre traite de l'amélioration de l'efficacité énergétique et des possibilités d'extension.

Extrait de l'orientation d'aménagement rénovation du patrimoine	Compatibilité du projet de modification simplifiée MS2-R5 avec le PADD du PLUi de Grand Poitiers
III – Les interventions sur le bâti ancien **A – Généralités** Les éléments suivants concernent principalement le bâti construit avant 1948, avec des techniques traditionnelles. En effet, les recommandations habituelles pour la rénovation énergétique des bâtiments (isolation extérieure, changement des fenêtres...) sont peu opérationnelles dans le bâti traditionnel. L'épaisseur des murs et la nature des matériaux qui les constituent les rendent inadaptées. Il apparaît donc essentiel d'adapter les préconisations en matière de rénovation énergétique au bâti traditionnel. C'est le sens de la seconde partie du présent chapitre. En ce qui concerne les évolutions (extensions) réalisées sur le bâti traditionnel, il convient de suivre les principes suivants : ▪ Ne pas modifier les façades, notamment celles donnant sur l'espace public, de façon à ne pas les déséquilibrer dans leur composition générale et à ne pas altérer les détails constituant leur modénature, leurs ornements, etc. ▪ En cas de rénovation, conserver les mêmes matériaux extérieurs avec les mêmes techniques traditionnelles pour les appliquer, de façon à préserver leur authenticité. ▪ En cas d'ajout de volume, préférer les faces de la construction non vues depuis l'espace public. Il est souvent préférable d'inscrire clairement l'ajout dans un genre architectural moderne et neutre, de façon à ce que le bâti d'origine conserve une certaine lisibilité. La troisième partie du présent chapitre traite de l'adjonction d'une véranda. Ces principes d'évolution concernent l'ensemble du patrimoine, quelle que soit son époque.	Les prescriptions de l'OAP rénovation concernent les évolutions de type extension et particulièrement des bâtis construits avant 1948. Les modifications envisagées ne concernent pas cette catégorie de constructions. Les modifications apportées envisagent d'autoriser les ITE sur les typologies architecturales des années 1930 – 1950 et 1960 – 1980, identifiées par la couleur orange et hachures orange sur le plan. Des mesures d'intégration paysagère et de non-destruction des caractéristiques patrimoniales ont été édictées pour limiter les incidences. **Ainsi, la modification apparaît compatible avec l'OAP rénovation du patrimoine du PLUi de Grand-Poitiers.**

L'introduction de nouvelles règles à l'annexe patrimoniale afin de favoriser la réalisation d'ITE sur un nombre et une typologie limitée de constructions, la pose de capteurs solaires sous réserve de conditions d'intégrations paysagères et patrimoniales ainsi que pour intégrer dans le paysage les dispositifs de pompes à chaleur et climatisation répondent aux deux objectifs préalablement cités :

- Les règles définies pour la réalisation d'ITE permettent de veiller à ne pas dénaturer ni détruire le patrimoine. Pour cela, en cas de présence de murs en pierre ou de modénatures, on recherchera en permanence l'authenticité des bâtiments, le respect des techniques et des matériaux traditionnels. Toutefois, l'ITE est autorisée pour faire évoluer le patrimoine et garantir son usage et sa pérennité à long terme.
- Les règles relatives à la pose de capteurs solaires excluent par principe les bâtiments remarquables identifiés à l'annexe patrimoniale. Également, plusieurs règles ont été édictées pour veiller à ne pas dénaturer ni endommager le patrimoine (technique de surimposition par exemple). Ainsi, la pose de capteurs a été autorisée sous réserve sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale afin de faire en sorte que le patrimoine trouve un usage de production d'énergie renouvelable au même titre que les constructions plus récentes.

Par conséquent, la modification des règles de l'annexe patrimoniale apparaît compatible avec l'OAP Rénovation du patrimoine.

- **Compatibilité avec l'orientation d'aménagement territoriale par communes et par quartiers**

L'OAP d'aménagement territoriale prévoit des orientations par communes et par quartiers selon plusieurs thématiques dont l'identité du territoire qui intègre des orientations spécifiques au patrimoine bâti. Ainsi, est développé, en fonction des spécificités de chaque commune, des orientations relatives au patrimoine bâti, et notamment en cas d'action de renouvellement ou de rénovation.

Aucune commune n'a prévu d'orientations spécifiques concernant les capteurs solaires ou l'isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, chaque commune rappelle que « Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à son identité : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, couleurs, etc. ».

Ainsi, les mesures mises en place afin de veiller à l'intégration paysagère et patrimoniale des capteurs solaires et des projets d'ITE permettent de répondre aux orientations et d'affirmer la compatibilité de la modification simplifiée avec l'orientation d'aménagement territoriale par communes et par quartiers.

4) Conclusion

Le PLU intercommunal de Grand Poitiers a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa dernière révision. Aucune mesure incluse dans la présente procédure de modification simplifiée ne vient remettre en cause de quelque manière que ce soit ladite évaluation.

Au regard du PLUi actuellement en vigueur :

- aucune mesure n'induit une consommation d'espaces supplémentaires, les zones agricoles et naturelles du PLUi ne font pas l'objet de mesure particulière

- aucune mesure ne porte atteinte à la biodiversité, à la trame verte et bleue définie dans le PLUi
- aucune mesure ne porte sur les zones Natura 2000 existantes dans le PLUi de Grand Poitiers.

Par conséquent, la modification simplifiée MS3-R5 :

- n'engendre donc pas d'incidence notable sur l'équilibre global du document d'urbanisme et la planification territoriale du territoire couvert par le PLU intercommunal.
- la suppression des emplacements réservés, les ajustements réglementaires de l'annexe patrimoniale ou sur les orientations d'aménagement des Montgorges ne présentent pas d'incidence directe sur le réseau Natura 2000 car ils agissent uniquement d'un point de vue réglementaire sur le bâti existant (volet patrimoine), les secteurs d'urbanisation future (OAP Montgorges).

B. Absence de majoration des droits à construire et de réduction des protections patrimoniales

Les modifications apportées au règlement graphique visent à corriger la liste des emplacements réservés du fait de la suppression / modification de dix d'entre eux.

Les modifications apportées à l'annexe patrimoniale (règlement littéral) pour permettre l'implantation de capteurs solaires et l'isolation par l'extérieur de bâtiments patrimoniaux et pour réglementer l'intégration paysagère des pompes à chaleurs et climatisations ne génèrent pas de majoration des droits à construire, ni ne réduisent les protections patrimoniales édictées.

En effet, les articles du règlement de l'annexe patrimoniale modifiés intègrent des conditions strictes de faisabilité, qui permettent :

- De refuser les travaux d'ITE si ceux-ci portent atteinte aux caractéristiques architecturales des bâtiments ou aux perceptions urbaines.
- De conditionner l'implantation des capteurs solaires. S'ils sont désormais moins contraints, ils restent soumis à des conditions d'implantation, de dimensionnement et d'intégration, en cohérence avec la préservation du cadre bâti et paysager.
- De prescrire des adaptations en matière de matériaux, de teinte, de volumes ou de positionnement pour garantir l'insertion harmonieuse dans le paysage.

Par conséquent, la capacité de régulation par les services instructeurs et les autorités compétentes demeure pleinement opérationnelle.

Les ajustements réglementaires proposés dans le cadre de la présente modification du PLUi ne traduisent aucune volonté de réduction de la protection existante, mais une volonté de concilier transition énergétique et exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère. La rédaction retenue permet de garantir une appréciation qualitative et contextuelle des projets, assurant ainsi la compatibilité des nouvelles dispositions avec la protection des sites et des ensembles bâtis d'intérêt.

La modification de l'OAP des Mongorges à Poitiers ne génère pas de majoration des droits à construire.

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

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

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

La procédure de modification dite simplifiée est donc cohérente au regard des évolutions souhaitées aux règles du PLUi.

C. Incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée n°3 – MS3-R5

Il est rappelé que le PLUi de Grand Poitiers a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa dernière révision, le territoire étant concerné par plusieurs sites Natura 2000. L'analyse des incidences induites par la modification simplifiée n°3 – MS3-R5 sur l'environnement est détaillée pour chaque motif du projet de modification simplifiée puis de façon globale dans l'annexe relative à l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

La modification simplifiée n°3 du PLUi de Grand Poitiers porte sur :

- la suppression de plusieurs emplacements réservés,
- l'ajustement de l'OAP des Montgorges,
- l'évolution de l'annexe patrimoniale en faveur de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables.

Les deux premiers objets engendrent des incidences faibles à nulles. Les modifications apportées aux emplacements réservés (suppression de huit emplacements réservés et modification de deux emplacements réservés) n'ont aucune incidence sur l'environnement, le patrimoine, le paysage et n'induisent aucune nouvelle nuisance ou risque. Les modifications apportées à l'OAP des Montgorges à Poitiers concernent uniquement l'ajustement et la répartition du programme de logements, en augmentant d'environ 100 unités le nombre de logements total en réorganisant la répartition entre logements individuels et collectifs, sans agrandir l'enveloppe urbaine, sans imperméabilisation supplémentaire et avec une incidence négative potentielle considérée comme négligeable sur la ressource en eau, l'assainissement, la qualité paysagère et architecturale ou la biodiversité.

Le troisième objet relatif à l'assouplissement de l'annexe patrimoniale s'inscrit dans un objectif de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique. En effet, les modifications envisagées facilitent :

- l'installation de capteurs solaires en toiture des bâtiments non-remarquables, avec des mesures d'intégration paysagère (choix des teintes, organisation des panneaux, implantation adaptée) afin de réduire toute incidence négative notable sur les perceptions paysagères, y compris dans les secteurs patrimoniaux soumis à l'avis de l'ABF ;
- l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments identifiés (années 1930-1950 et 1960-1980), sous conditions strictes : sélection des façades selon leur revêtement, adaptation des couleurs, limitation aux bâtis les plus appropriés et nombre restreint de bâtiments concernés, réduisant ainsi tout risque de dégradation du paysage urbain ;
- l'intégration des pompes à chaleur en façade de rue, avec prescriptions de dissimulation et d'harmonisation architecturale qui renforcent même la qualité paysagère.

Ces mesures, pensées comme réversibles, discrètes et compatibles avec la protection du patrimoine, conjuguent sobriété énergétique et respect des caractéristiques architectures anciennes. Elles contribuent positivement à l'adaptation au changement climatique, tout en maintenant l'intégrité du patrimoine bâti, des sites classés, inscrits ou des monuments historiques.

Sur la base de l'auto-évaluation conduite dans le cadre de l'examen au cas par cas, il est considéré que le projet de modification simplifiée du PLUi de Grand Poitiers n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement. En effet, il est possible de baser cette affirmation au regard de l'absence d'incidence négative significative sur l'environnement et de la mise en place de mesure d'intégration paysagère dans le cadre itératif dans lequel a été construite la modification simplifiée.

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°3 - MS3-R5 intègre des évolutions qui n'engendrent pas d'effets notables sur l'environnement et respecte l'équilibre global voulu pour ce document d'urbanisme et de planification territoriale lors de sa dernière approbation générale. Ainsi, la modification simplifiée n°3 - MS3-R5 ne nécessite pas une actualisation de l'évaluation environnementale, réalisée lors de l'approbation de la dernière révision générale du 28 juin 2013, celle-ci restant toujours adaptée.

III. Les pièces du PLUi modifiées

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLUi, jointes à la présente notice de présentation, sont repris ci-après de manière ciblée.

A. Pièce 3 du PLUi : Règlement littéral

- **Modification du règlement littéral pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur**

Les modifications du règlement concernent l'annexe 1 : protection et mise en valeur du patrimoine bâti (MS1-R5) et plus spécifiquement la partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux, 4) Règles et recommandations pour l'isolation des murs, b) Règles pour l'isolation par l'extérieur. La partie b) règles pour l'isolation par l'extérieur est modifiée. Les parties en rouge seront supprimées du règlement littéral et la partie en vert sera ajoutée.

b) Règles pour l'isolation par l'extérieur

a) Interdictions

Par principe, l'isolation par l'extérieur est interdite car elle produit des dommages irrémédiables dans les maçonneries traditionnelles.

b) Autorisation sous condition

L'isolation thermique par l'extérieur pourra être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Seules les typologies architecturales des années 1930 – 1950 et 1960 – 1980, identifiées par la couleur orange et hachures orange sur le plan, sont autorisées à recevoir des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ;
- L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la réalisation d'un projet s'inscrivant dans son environnement urbain afin de préserver les caractéristiques de l'environnement bâti ;
- L'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée de manière partielle : elle peut concerner une seule façade d'une construction, sans obligation d'intervention sur l'ensemble des façades. Dans ce cas, l'aspect de l'ITE devra avoir un rendu uniforme avec le reste de la construction.

Recommandation : Afin d'optimiser l'efficacité énergétique de l'opération, il est recommandé d'étendre l'isolation thermique par l'extérieur au maximum de façades possibles, dans la mesure des contraintes techniques, financières ou architecturales.

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades en pierre apparente, afin de préserver la matérialité d'origine des façades. Dans le cas d'une construction présentant un sous-bassement en pierre, l'ITE sur la totalité de la façade, et donc par le recouvrement du sous-bassement sera admise, sans destruction de celles-ci.
- L'isolation thermique par l'extérieur est conditionnée à la prise en compte des modénatures (encadrements de baies, bandeaux, moulures, corniches, chainage d'angle, etc.) : tout projet d'isolation devra les intégrer de manière harmonieuse ou les recouvrir sans les détruire.
- L'ITE est autorisée sur les maisons jumelées ou mitoyennes dès lors que le projet porte sur l'ensemble du volume bâti continu, avec une mise en œuvre homogène et un aspect extérieur identique sur toutes les façades concernées. L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) n'est pas autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une seule unité de logement accolée, afin d'éviter l'aggravation des ponts thermiques et des pertes énergétiques
- En cas d'ITE par bardage, le bardage doit obligatoirement être posé à la verticale dans un matériau et une teinte compatibles avec l'environnement bâti.

Pour rappel, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant » doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R421-17 du Code de l'Urbanisme).

- **Modification pour permettre la pose de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale**

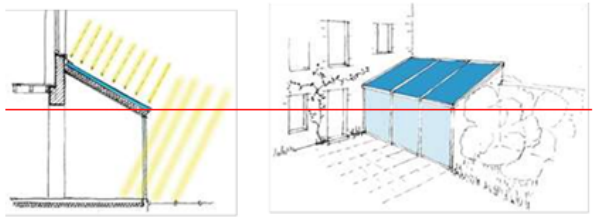
Les modifications du règlement concernent l'annexe 1 : protection et mise en valeur du patrimoine bâti (MS1-R5) et plus spécifiquement la partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux, 8) Règles pour la mise en place de capteurs solaires. La partie 8) règles pour la mise en place de capteurs solaires est modifiée. Les parties en rouge seront supprimées du règlement littéral et la partie en vert sera ajoutée.

8. Règles pour la mise en place de capteurs solaires

Si la plupart des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments ne remettent pas en cause les qualités du patrimoine, la pose de capteurs solaires pose des problèmes plus délicats dans la mesure où elle peut mettre à mal la qualité non seulement de telle ou telle construction mais de la silhouette générale de la ville. ~~D'une manière générale, ils doivent rester invisibles des espaces publics.~~

~~Trois modalités d'intégration de ces capteurs sont possibles :~~

- ~~Sur les plans de toiture d'ardoises des constructions non remarquables sous réserve qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture et qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public ;~~
- ~~Dans certaines cours ou jardins, sur des parties de façades ou des murs de clôture non visibles de la rue, ils peuvent en particulier servir de couverture à des bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture. L'étroitesse des espaces et l'importance des ombres portées par les arbres et constructions environnantes limitent évidemment les possibilités de telles implantations ;~~
- ~~Sur les toitures des hangars ou granges existantes, sous réserve que ces bâtiments soient actuellement recouverts d'une toiture de mauvaise qualité (tôle ondulée ou fibrociment par exemple) et que l'installation de panneaux solaires s'inscrive dans un projet d'ensemble destiné à mettre en valeur le hangar ou la grange.~~



Les projets d'implantation de capteurs solaires sur les bâtiments identifiés à l'annexe patrimoniale pourront être acceptés s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage et sous réserve du respect des prescriptions suivantes pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère. La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage.

A) Interdictions

L'installation de capteurs solaires sur les constructions identifiées comme remarquables et sur les ensembles architecturaux, urbains et paysagers constituant un patrimoine de qualité est interdite.

Annexe 1

B) Autorisation sous conditions

L'installation de capteurs solaires sur les bâtiments non remarquables est autorisée sous réserve du respect des modalités d'intégration suivantes :

- L'implantation est autorisée sur les toitures visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration esthétique soignée et compatible avec l'environnement urbain ;
- Le type de pose devra être adapté aux caractéristiques du bâtiment. Les capteurs pourront être installés en surimposition afin de préserver les caractéristiques du bâti ou encastrés à la place d'éléments existants dans le bâti.
- Sur les plans de toiture d'ardoises et en tuile des constructions non remarquables sous réserve d'une intégration esthétique soignée et compatible avec l'environnement urbain ;
- En toiture, la mise en œuvre des panneaux s'organise de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné, en privilégiant :
    - les emplacements discrets et des formes générales simples et rectangulaires en symétrie avec la façade.
    - une inscription en parallèle à la pente du toit ;
    - des panneaux regroupés sans effet d'escalier ni de pastillage dans le pan de toiture

- **Modification pour intégrer des règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs**

Les modifications du règlement concernent l'annexe 1 : protection et mise en valeur du patrimoine bâti (MS1-R5) et plus spécifiquement la partie IV. Adapter le patrimoine bâti aux enjeux environnementaux, 9) Règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs.

La partie 9) règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs est ajoutée. Les parties en rouge seront supprimées du règlement littéral et la partie en vert sera ajoutée.

9. Règles pour la mise en place de pompes à chaleur ou climatiseurs

L'installation d'une pompe à chaleur ou d'une climatisation nécessite la pose d'un bloc extérieur ce qui amène à la plus grande vigilance pour assurer son intégration.

La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs en saillie sur façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est à éviter. On préférera l'intégration de ces appareils dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou des locaux adaptés.

Si la façade sur rue est retenue pour l'installation du dispositif, il conviendra de prévoir de le dissimuler/camoufler. Les matériaux utilisés pour masquer et permettre d'intégrer les éléments techniques doivent être en accord avec le style et la couleur de la façade. Préférer les matériaux nobles comme l'acier, le bois peint ou les enduits à la chaux pour les ouvrages en maçonnerie.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise place de climatiseurs sans unité extérieure. L'unité intérieure fixe est reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades.

B. Pièce 4 du PLUi : Documents graphiques

- **Documents graphiques du PLUi**

Les évolutions apportées sont exposées dans les chapitres précédents de la présente note de présentation. Elles concernent la planche de légende et les planches graphiques suivantes : 10, 17, 22, 33, 41 et 49.

Les planches des documents graphiques du PLUi qui font l'objet de changement dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°3 – MS3-R5 seront rééditées selon leur format originel après approbation de la modification simplifiée, à savoir une édition format papier A2 couleur au 1/5000ème. La modification simplifiée sera signifiée en pied de page par la mention « modification n° MS3-R5 ». Les autres planches, non concernées par la procédure de modification demeurent inchangées dans leur contenu et leur forme.
Compte tenu des impressions graphiques et des modalités de calculs informatiques liées au logiciel employé, il est possible que la sémiologie graphique soit légèrement différente de la version originelle des planches graphiques sans en changer la portée réglementaire.

C. Pièce 5 du PLUi : Orientations d'aménagement

Les modifications de la pièce 5 – OAP ne concerne que la Zone AUm1 n°03 – Les Montgorges : les textes en rouge seront supprimés et les textes en vert seront ajoutés.

Quartier Poitiers Ouest

Zone AUm1 n°03 – Les Montgorges

I. Contexte de la zone.

La zone à urbaniser des Montgorges ~~constitue un vaste territoire de 38 hectares environ~~ s'appuie sur le périmètre de la zone AUm1 n°3 (de 38ha) située à proximité de la RN 10 et au contact direct avec le milieu aggloméré de la commune de Poitiers. L'urbanisation de ce secteur ~~est actuellement principalement agricole~~ en limite des communes de Poitiers et de Biard, a déjà été initié.





Les Montgorges assurent une continuité entre différents espaces contrastés en terme d'urbanisation :

- le Nord de la zone est occupé par des équipements et des bâtiments militaires,
- la frange ~~Est~~ Ouest borde directement la RD 910 qui représente une véritable coupure en matière de développement de l'urbanisation. Cette zone fait également face à l'aéroport de Poitiers-Biard et à la zone d'activité du Vignaud. La traversée Nord/Sud de la zone privilégiera les modes doux et les transports en commun. ~~Suite à l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 910, l'accès en voiture à la zone des Montgorges est levé en attendant la réalisation d'un autre point d'échange prévu plus au Sud et sécurisant les traversées des modes de déplacement doux.~~
- le Sud de la zone est en contact direct avec le pôle de proximité de Montmidi, ~~actuellement en perte de vitesse~~.

- Enfin, l'Est de la zone est en contact avec un tissu urbain qui s'organise le long de voies en impasse de petite taille (chemin de Roule Cul et rue du Soleil Levant).

La zone se situe à environ 20 mn à pied du centre ville et environ 10 mn en bus par une ligne de bus qui ~~la ligne 8. Cette dernière~~ relie également la zone au centre socio culturel de la Blaiserie qui se situe à environ 10 mn à pied et 5 mn en vélo.

II. Principes d'urbanisation.

La répartition spatiale est d'environ 1/3 pour les activités et 2/3 pour l'habitat (ou les activités compatibles avec ce dernier, notamment au droit du pôle de proximité). Les activités ~~seront~~ ont été implantées à proximité de la RD 910 de façon à bénéficier de l'effet de façade. ~~Le traitement de cette façade sera particulièrement soigné. On y recherchera un effet d'alignement bâti relativement continu pouvant comprendre quelques reculs. Les espaces situés entre le RD 910 et les bâtiments seront principalement constitués d'espaces naturels.~~

~~La séparation entre le secteur mixte et le secteur spécialement dévolu aux activités sera nette, notamment pour éviter que le flux des visiteurs des activités ne vienne encombrer le futur quartier.~~

~~Les activités attendues sont essentiellement des artisans, de petites unités de production réalisant également la commercialisation en direct de leurs produits, des commerces spécialisés et des bureaux. Il n'est, *a priori,* pas question de faire de cette zone un nouveau site commercial généraliste sur Grand Poitiers. Il n'est pas non plus question d'y accueillir des unités de production industrielle, ce qui serait incompatible avec le voisinage de l'habitat.~~

Le secteur des Montgorges est un des sites associés des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU). Par ailleurs, afin de ne pas accroître le déficit de Grand Poitiers en matière de logements sociaux, il faudrait en prévoir environ 30%.

Au total, on pourrait construire ~~environ 600~~ de l'ordre de 700 logements. ~~Il n'est pas question de réaliser des grands collectifs sur la zone. L'habitat pavillonnaire doit être évité car il est fortement consommateur d'espace et ne garantit pas aux habitants une intimité suffisante. Les formes à privilégier, notamment autour du pôle de proximité et l'axe vert central sont les petits collectifs ou l'habitat semi-individuel. Des formes individuelles compactes, comme la maison de ville, ou la maison patio seront privilégiées.~~ Il sera demandé aux constructeurs de réfléchir à des formes innovantes d'habitat.

En tout état de cause, les formes d'habitat choisies devront être compactes, durables, respectueuses de l'intimité des habitants et bénéficier~~ant~~ d'un espace de vie extérieur, en recherchant des formes compactes qui travaillent des transitions douces avec l'habitat et favorise l'acceptation des nouvelles constructions.

Les éléments principaux d'organisation de la ZAC sont :

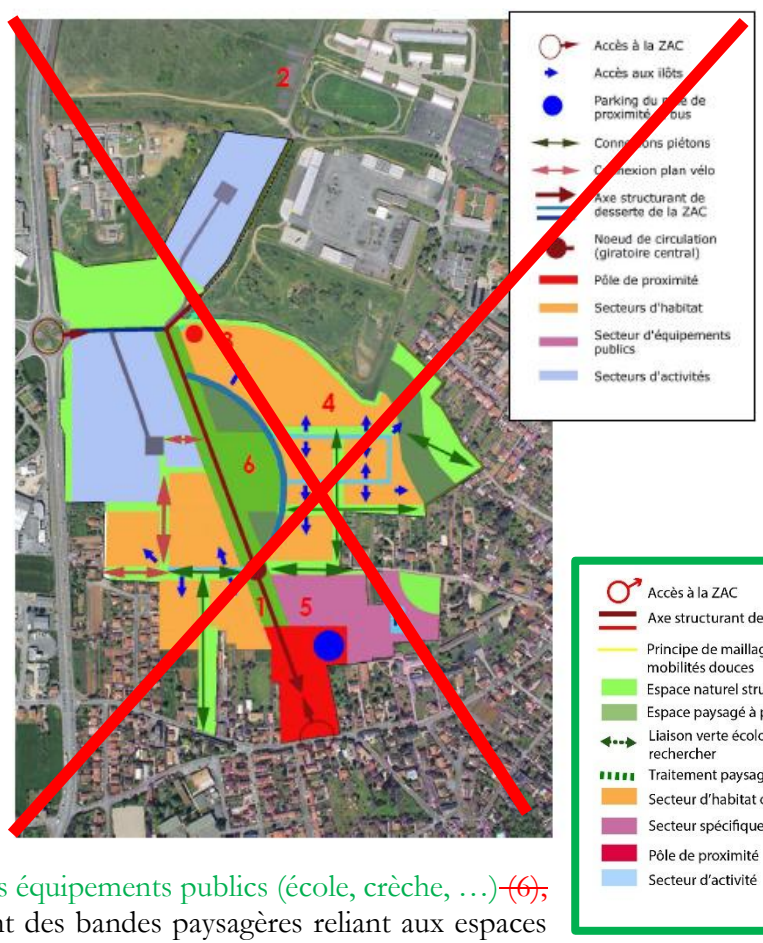
~~L'axe de composition (1) relie les deux accès automobiles à la zone AU et est conçu dans l'éventualité d'une connexion future, au pôle d'équipements de Bel Air (2).~~

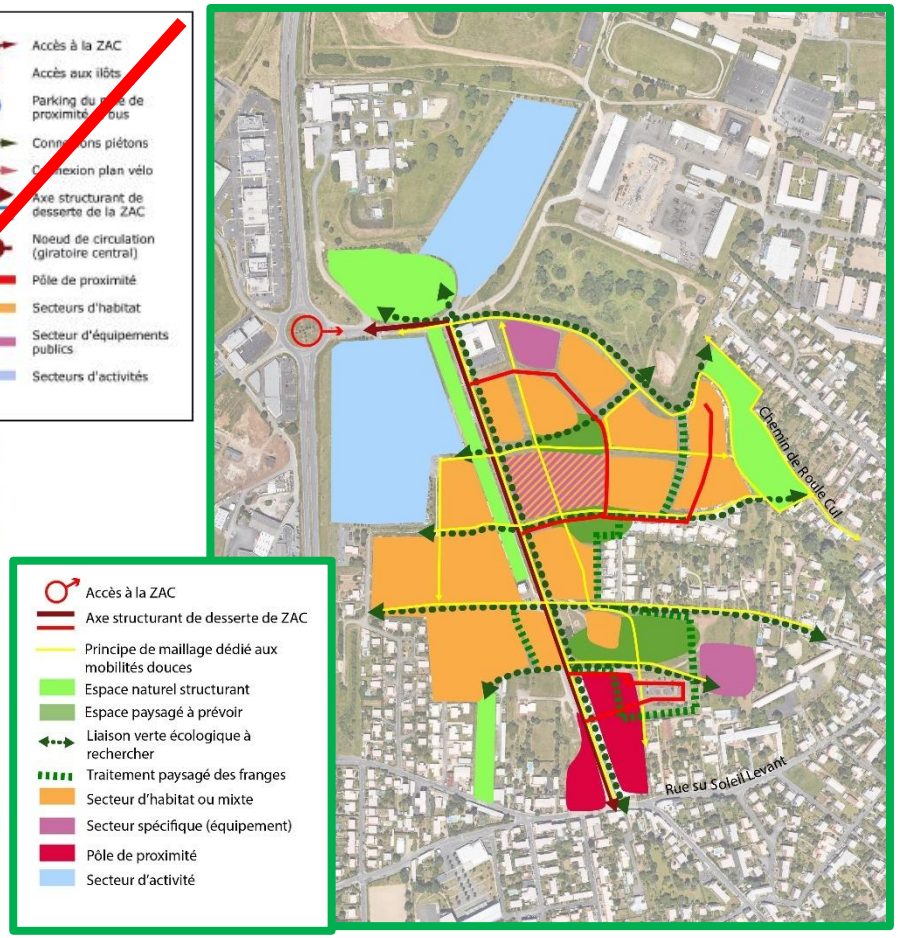
- L'axe principal de desserte qui relie les deux accès automobiles à la zone AU et est conçu dans l'éventualité d'une connexion future, au pôle d'équipements de Bel Air. Cet axe privilégiera les modes doux et transports en communs (TC). Cet axe privilégiera les modes doux et transports en communs (TC).

Le plan de composition est construit à partir de cet axe structurant, vert, issu du pôle de proximité, générant une perspective vers l'intérieur du futur quartier.

Il est ponctué par un signal fort au Nord (le siège France TV) ~~(3)~~, marquant l'entrée de la zone depuis la rocade Ouest.

- La trame de composition ~~(4)~~ est constituée des espaces paysagers occupant une fonction hydraulique et des cheminements doux, qui représentent un parti-pris fort de l'aménagement de la zone ~~orthogonale suivant les directions tracées sur le site et permet l'optimisation des orientations Sud des futures constructions. Cette trame de composition est constituée des espaces paysagers et des cheminements doux~~.





Les points forts de la zone AU sont le pôle de proximité au sud ~~(5)~~, qui doit être conforté, et un parc qui est en lien avec les équipements publics (école, crèche, …) ~~(6), situé au centre de la zone~~, d'où rayonnent des bandes paysagères reliant aux espaces verts constitués par des bassins accessibles et aménagés. Les rez de chaussée sur le pôle de proximité seront prioritairement consacrés à des activités.

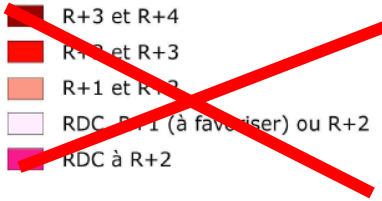
Le principe d'implantation et d'organisation du bâti vise :

- à « noyer » les constructions dans la verdure. L'aspect minéral est réduit au maximum, excepté pour le pôle de proximité ~~(îlot I1b), cela justifiant le fait que seul cet îlot est concerné par une implantation à l'alignement~~. Le traitement paysager doit primer dans cette opération et être particulièrement soigné pour chaque opération.
- ~~à~~ éviter autant que possible les vis-à-vis. La volumétrie des constructions sera conçue en ce sens.
- à assurer un ensoleillement maximum aux pièces de vie

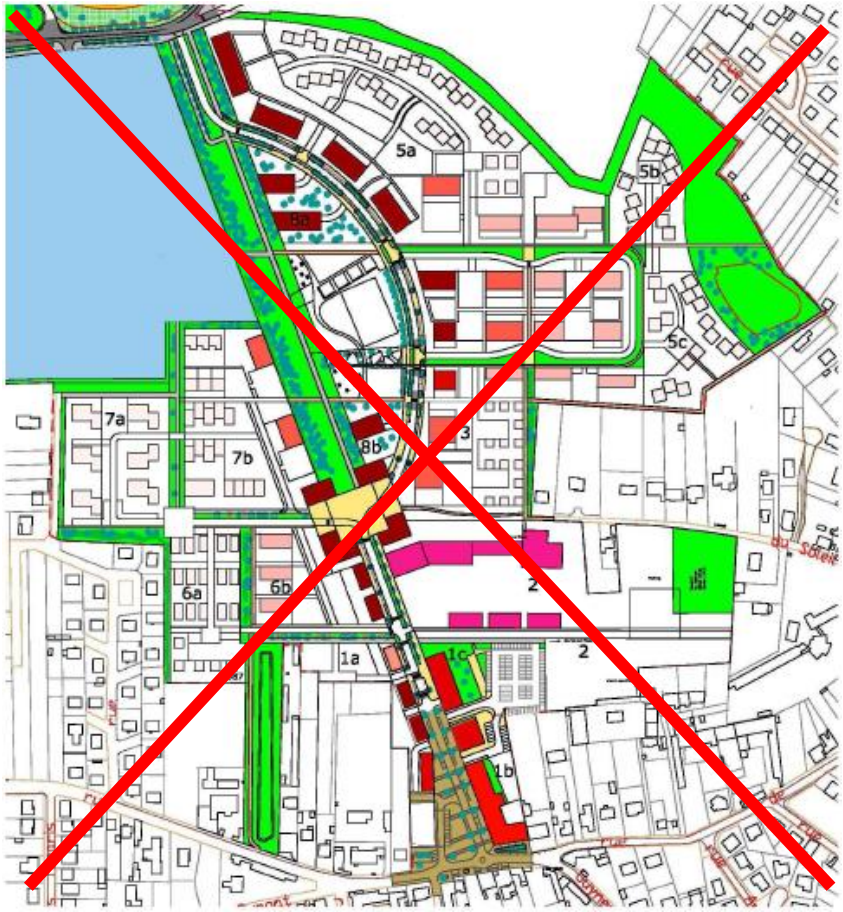
Les gabarits et la nature du traitement paysager (localisation des arbres….) y contribueront.

Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

~~Principes de base pour les gabarits :~~



~~Ces gabarits doivent rester des principes. On pourra envisager de légères adaptations en fonction des projets proposés.~~



III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

Un axe structurant irriguera la zone entre le pôle de proximité et le carrefour giratoire de l'aéroport sur la RD 910. Il sera dimensionné pour pouvoir accueillir des bus, même si aucune ligne n'y est prévue pour le moment. La limite entre la partie habitat et la partie activités sera clairement marquée sur cet axe.

D'une façon générale, tout doit être fait pour établir l'ordre de priorité suivant sur la zone :

1- Les piétons,

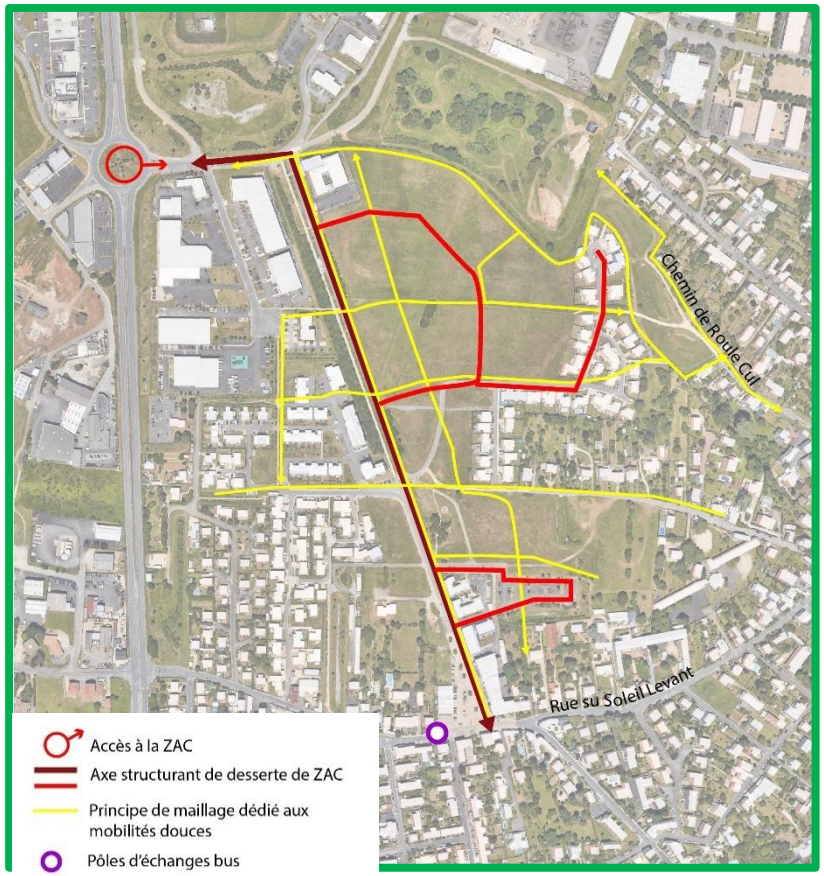
2- Les vélos,

3- Les bus,

4- Les voitures.

Une spécialisation des espaces pourra être envisagée, à condition que cela ne nuise pas globalement à la sécurité de tous. En tout état de cause, les espaces affectés aux véhicules automobiles seront réduits au strict nécessaire. Les stationnements sur le domaine public, fortement consommateurs d'espace, seront également limités. La mutualisation des stationnements des lots privés sera à rechercher au maximum. ~~;~~ ~~l'~~L'objectif général n'est pas d'ignorer la nécessité de prendre en compte la voiture, mais d'en limiter la présence pour favoriser les usages alternatifs (marche à pied, vélo, bus).

~~Sur la zone d'activité, il sera recommandé de foisonner les besoins en stationnement afin de limiter le nombre global d'emplacements de stationnement. Pour chaque implantation, le pétitionnaire sera invité à se doter d'un plan de déplacement d'entreprise et à s'inscrire dans une démarche collective. Une réflexion spécifique doit porter sur le stationnement des poids lourds, notamment pour ceux qui arrivent pour livrer à une heure à laquelle les entreprises sont fermées.~~



Des itinéraires seront aménagés spécialement pour les piétons et cyclistes, notamment le chemin de Roule Cul et la rue du Soleil Levant. Ces deux rues constituent un lien très important pour les piétons et les cyclistes vers le centre-ville et les écoles. Les cheminements piétons et cyclistes doivent permettre d'offrir toutes les conditions confortables et de sécurité pour rejoindre les principaux éléments qui composent la proximité (école, commerces, arrêt de bus…).

Les voies internes doivent être clairement hiérarchisées. Elles permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes.

III.B. Réseaux divers :

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

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. Les principaux points de gestion des eaux pluviales sont le bassin à redimensionner le long de la RD 910, celui à l'amont du chemin de Roule Cul, ceux à placer vers la rue du Soleil Levant et le long de la rue Guynemer (chemin à créer et pôle de proximité).

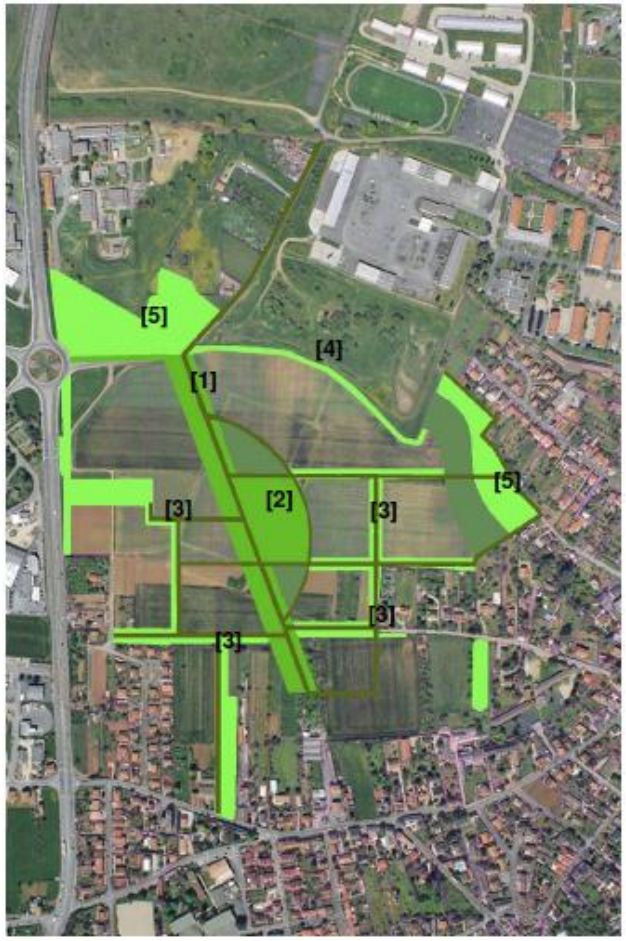
Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui devront se présenter comme des espaces naturels accessibles notamment dédiés à la gestion des pluviales.

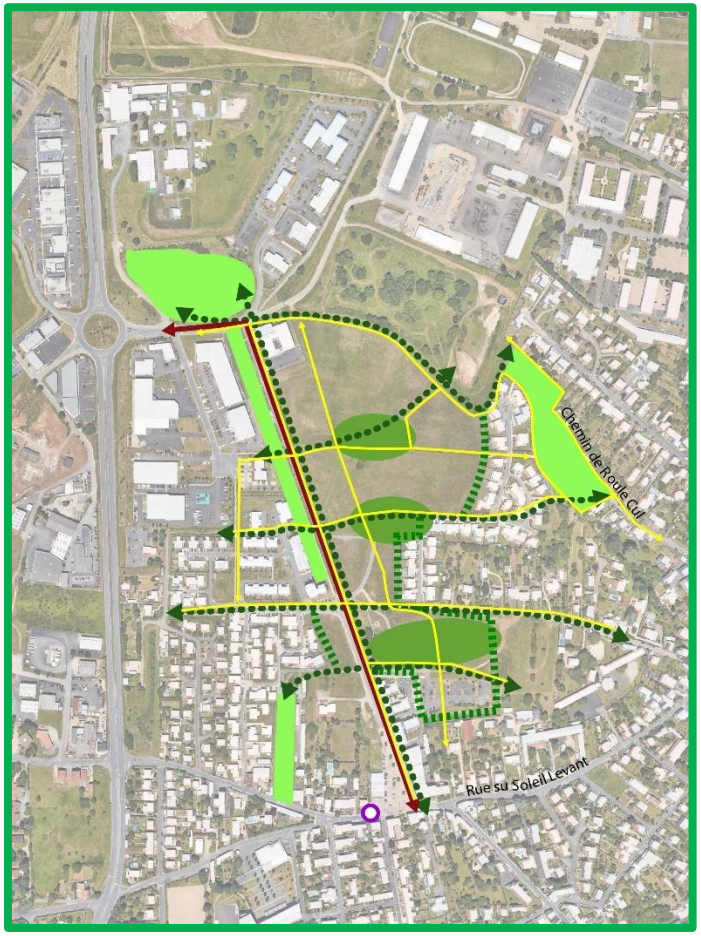
Les infrastructures intégreront les éléments de génie civil permettant le déploiement à terme d'un réseau de courant faible à très haut débit.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

~~Actuellement~~A l'origine, la zone ~~est~~ était constituée de terrains à cultiver faisant l'objet d'une agriculture intensive et présentant un faible intérêt faunistique et floristique. L'urbanisation du secteur a été initié par la zone d'activités le long de la RD910, reculant la présence agricole. Le périmètre de la ZAC s'inscrit sur le reliquat en cœur de site.

Le nouveau quartier se composera autour d'un axe structurant « vert » ~~[1]~~ traversant toute la zone depuis le pôle de proximité jusqu'à la ZAE. Cet axe, d'une largeur constante, se déclinera en fonction des séquences urbaines qu'il traverse et viendra irriguer le quartier vers l'Est grâce à de nouvelles liaisons et espace verts. ~~En son centre, le parc [2] a pour ambition d'accueillir la population du quartier et des environs. De grands massifs d'arbustes et de vivaces, aménagés selon un principe simple de plantations en lignes, favoriseront une diversité faunistique, notamment en ce qui concerne l'avifaune. Un massif sera dédié aux plantes attirant les insectes et papillons ; l'autre sera dédié aux oiseaux, sur le même principe de choix de plantes adaptées et sera complétée par la mise en place de nichoirs. Enfin, la limite avec l'axe vert sera agrémentée d'un vaste verger accompagné de tables de pique nique pouvant accueillir, dans un environnement fleuri et fruité, les familles du quartier.~~





~~Autour de cet axe vert est composé u~~Un réseau d'espaces verts ~~[3]~~ accompagnant les voiries et les cheminements afin de créer une trame verte continue qui assure une fluidité des déplacements et une continuité écologique (notamment le rétablissement d'un corridor au nord en connexion avec les zones boisées de Biard, de l'aéroport et du parc naturel urbain).

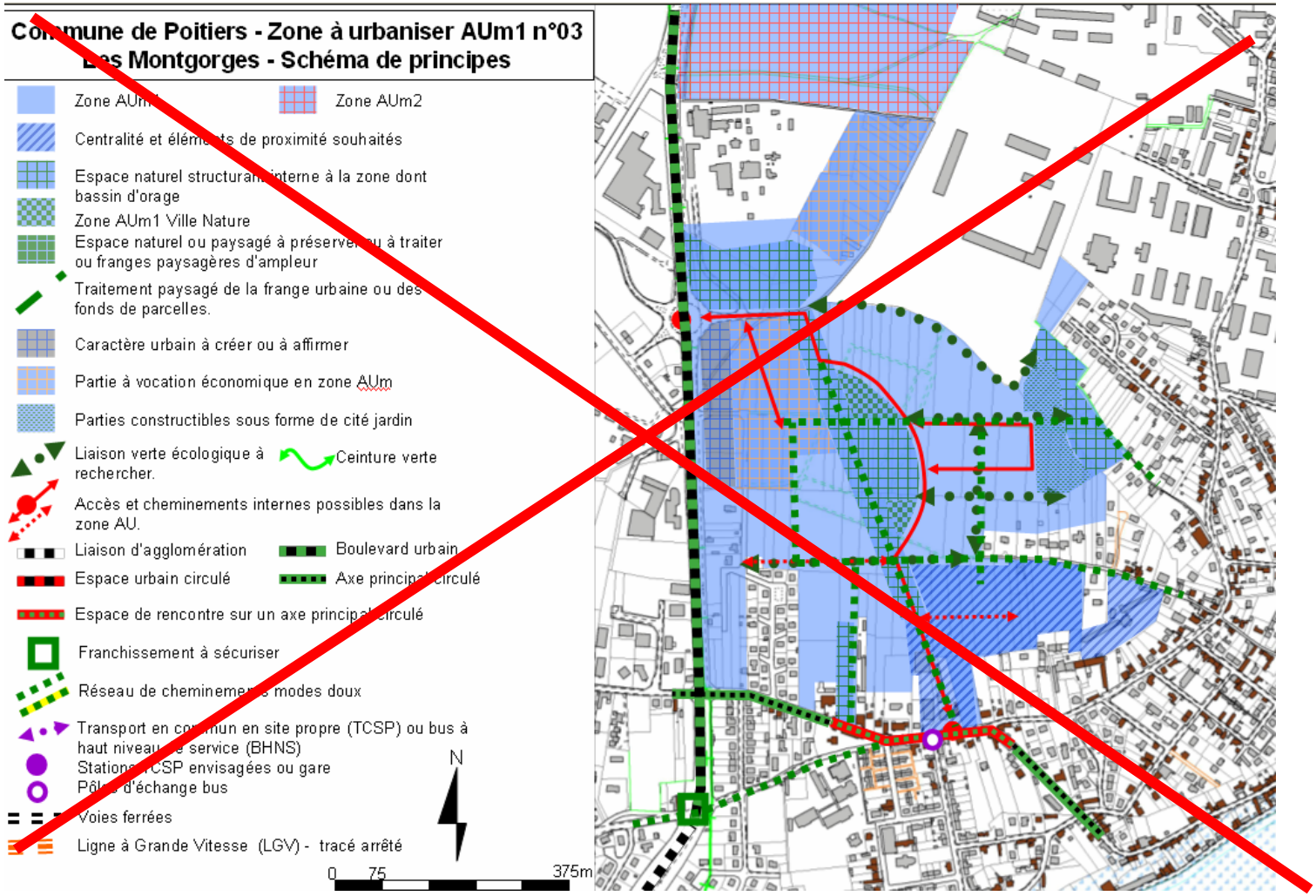
Cette trame respecte la topographie naturelle du site. ~~est basée sur les traces du parcellaire existant, tout en respectant la topographie naturelle du site.~~ La limite avec le terrain militaire ~~[4]~~ sera plantée d'une haie champêtre afin d'occulter les vues vers le terrain militaire et protéger visuellement les habitations les plus proches. Cet espace permet également de créer une continuité écologique entre les bassins d'orage ~~[5]~~.

En complément, il sera demandé d'aménager les pieds d'immeubles comme des espaces verts privés collectifs largement ouverts et connectés aux espaces publics paysagers.

V. Equipements publics :

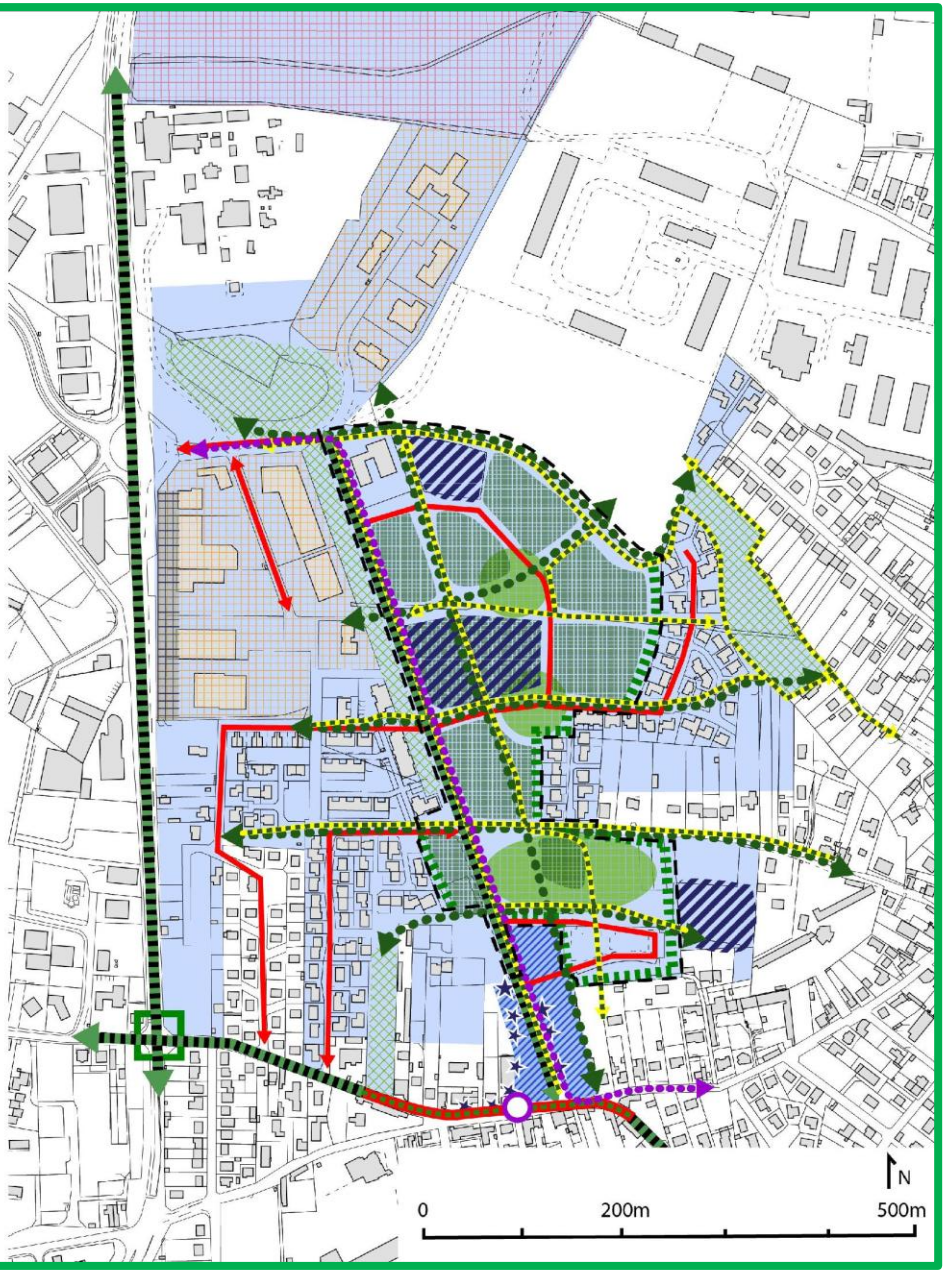
L'aménagement de la zone doit permettre d'accueillir des éléments de proximité tels que crèche ou extension des écoles si celle-ci s'avère nécessaire.

Un EHPAD pourrait également être réalisé.



Commune de Poitiers - Zone à urbaniser AUm1n°3
Les Montgorges-Schéma de principes

- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralite et éléments de proximité souhaités
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Secteur d'habitat ou mixte
- îlot équipements publics - chaufferie et groupe scolaire
- Rdc commerciaux à prévoir
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Liaison verte écologique à rechercher
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles
- Espaces naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Boulevard urbain
- Accès et cheminent internes possibles dans la zone AU
- Réseau de cheminements modes doux
- Franchissement à sécuriser
- Pôles d'échanges bus
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)



D. Pièce 6.1 du PLUi : Arrêtés et délibérations

La pièce 6.1 du PLUi sera actualisée pour introduire les différents actes et étapes afférents à la procédure de modification simplifiée n°3 – MS3-R5. Elle sera complétée par les mentions des dates de mise à disposition et d'approbation de la modification simplifiée n°3 – MS3-R5 du PLUi.

E. Pièce 7 du PLUi : Liste des emplacements réservés

Les modifications apportées sont exposées dans la partie I.A.1 de la présente notice de présentation. La liste complète des emplacements réservés du PLU (pièce 7) sera rééditée.