

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement

5.1. Orientation d'aménagement territoriale par commune et par quartier pour Poitiers

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

Modification M1-R5 approuvée le 14/12/2012

Mise à jour MAJ2-R5 arrêtée

Modification simplifiée MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Mise en compatibilité MEC4-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

OA territoriales par commune et par quartiers – sommaire.

| | |
|---|-----|
| OA territoriales par commune et par quartiers – sommaire. | 2 |
| Commune de Béruges | 3 |
| Commune de Biard | 15 |
| Commune de Buxerolles | 26 |
| Commune de Chasseneuil-du-Poitou | 48 |
| Commune de Croutelle | 62 |
| Commune de Fontaine-le-Comte | 73 |
| Commune de Mignaloux-Beauvoir | 87 |
| Commune de Migné-Auxances..... | 101 |
| Commune de Montamisé..... | 119 |
| Commune de Poitiers - Quartier de Beaulieu | 133 |
| Commune de Poitiers – Centre Ville (MAJ2-R5)..... | 141 |
| Commune de Poitiers - Quartier des Couronneries | 150 |
| Commune de Poitiers - Quartier de la Gibauderie. | 158 |
| Commune de Poitiers - Quartier Poitiers Ouest..... | 171 |
| Commune de Poitiers - Quartier de Poitiers Sud | 183 |
| Commune de Poitiers – Pont Neuf - Montbernage | 198 |
| Commune de Poitiers - Quartier de Saint Eloi / Breuil Mingot..... | 212 |
| Commune de Poitiers - Quartier des Trois Cités | 226 |
| Commune de Saint-Benoît | 239 |
| Commune de Vouneuil-sous-Biard | 257 |

Commune de Béruges

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine est une composante essentielle du paysage urbain de la commune. Il est omniprésent, est générateur de repères et participe à l'identité et à l'histoire agricole du territoire.

Les habitations sont pour la plupart localisées sur les plateaux dominant la vallée de la Boivre. C'est le cas en particulier du bourg qui surplombe la Boivre depuis l'éperon rocheux sur lequel il est installé. Elles se répartissent sur l'ensemble des hameaux et prennent une forme dispersée sur le territoire. Tous les secteurs urbanisés ont un noyau originel dense, en particulier le bourg qui concentre un bâti aggloméré au pied de l'Eglise.

La majorité du bâti date du XIXème siècle. Les maisons de bourg sont les plus représentées, les maisons de faubourg sont intégrées dans un parcellaire plus lâche et les maisons de campagne, plus rares, sont de grosses maisons avec jardin ou parc et communs. Les fermes, très nombreuses, ont subi des modifications et adjonctions intervenues au cours de l'histoire.

On dénombre un patrimoine monumental et historique important : plusieurs éléments sont classés au titre des monuments historiques (Abbaye du Pin, Tour dite de Guyenne) ainsi que certains sites naturels comme le Château de Béruges ou de la Raudière. Ils s'accompagnent de nombreux manoirs de qualité (la Commanderie, l'Aumône), de l'Eglise ainsi que d'un petit patrimoine lié à l'eau de qualité (lavoir, ponts...). Seuls l'Abbaye du Pin et les moulins sont en fond de vallée.

L'objectif est de préserver la qualité urbaine et architecturale des noyaux bâtis historiques de chaque village en évitant son appauvrissement. Il s'agit de respecter l'architecture poitevine originelle en évitant des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques.

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.

Pour les châteaux, manoirs et domaines, il s'agit de maintenir la qualité de leur intégration au paysage urbain et naturel, ce qui signifie analyser l'impact de chaque projet dans leur environnement proche pour ne pas dénaturer les vues et perspectives offertes. Ils sont cartographiés sur les documents graphiques du PLU au titre du patrimoine et du paysage naturel comme espaces à protéger afin de garantir l'image de la commune.

B. Le patrimoine naturel

Les espaces naturels façonnent l'identité de Béruges. Ils participent à l'image agréable et de qualité renvoyée par la commune.

Le territoire est caractérisé par trois éléments fondamentaux :

- sur la partie Nord, la vallée de la Boivre et les ruisseaux qui y convergent, accompagnés de ses coteaux boisés, qui offrent des espaces naturels accessibles au public et servant de lieux de détente et de proximité. C'est le lieu majeur en termes d'espaces naturels de la commune et est un élément fondamental dans son identité. Elle est au cœur des itinéraires de promenade développés sur la commune. Elle est la base du maillage du territoire par les espaces naturels ;
- des espaces boisés de grande ampleur : la forêt de l'Épine au Sud et la forêt domaniale de Vouillé Saint Hilaire en lisière Nord. Les coteaux boisés de la Boivre créent une continuité écologique et naturelle entre ces deux massifs boisés;
- un maillage bocager dense aux éléments variés : haies arbustives ou arborées, bosquets, arbres isolés, plantations... Cette omniprésence permet à la nature d'être au cœur des tissus urbains et de marquer le paysage.

Les liens multiples entre ces milieux sont favorables à la constitution de véritables continuités écologiques à l'échelle de la commune. Ils sont fondamentaux également dans les trames verte et bleu développées à l'échelle de l'agglomération car ils sont à la fois des espaces sources en matière de biodiversité et des espaces relais entre les territoires, de la vallée de la Feuillante en passant par la forêt de l'Épine jusqu'à la Boivre. Ce vaste ensemble naturel caractérise tout le territoire et offre des ambiances paysagères variées, allant d'un environnement bocager fermé à des espaces semi-ouverts permettant des perspectives sur les fonds de vallée. Cependant, l'urbanisation s'inscrivant sur des plateaux au paysage ouvert, les teintes claires des constructions ont un impact croissant sur ce paysage. Cela entraîne une banalisation des perspectives et des ambiances.

La Boivre fait l'objet de nombreuses protections au titre des espaces naturels. L'objet n'est pas de les multiplier mais de permettre le renforcement de son rôle dans la vie communale.

L'objectif majeur est de compléter les trames naturelles au Nord de la commune liées à la Boivre en ouvrant des espaces naturels de type PNU au public et en complétant les itinéraires Ville-Nature, notamment entre Visais et le bourg de Vouneuil-sous-Biard, le long de la Boivre.

Il s'agit également de conforter le maillage des espaces naturels à l'échelle de la commune en préservant les continuités écologiques et les cheminements. Cela renforcera leur fonction de détente pour les habitants et de diffusion de la biodiversité.

Afin de conserver l'image de qualité paysagère de Béruges, premier facteur de son attractivité, et inciter l'ancrage de la nature en ville, une large place devra être faite au végétal dans chaque projet, notamment dans les espaces non bâtis au cœur du tissu urbain. En outre, il faut créer des effets de lisière paysagère limitant l'impact des opérations d'aménagement afin de ne pas dénaturer les ambiances bocagères et rurales. En plus de délimiter les espaces urbains, elles renforceront les corridors écologiques et compléteront l'offre de cheminement sur la commune. C'est pourquoi sont définies des ceintures vertes permettant de délimiter dans le temps l'urbanisation des principaux hameaux dans le temps. Cela permet de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages semi-ouverts, en particulier le long de la RD3.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles façonnent le paysage, en lien étroit avec les espaces naturels et le bocage. L'agriculture est une activité de premier plan au niveau local. La présence de pâturages en bord de Boivre participe en particulier à l'entretien des paysages. Le passage de l'Aqueduc de Fleury oblige à une vigilance dans son environnement immédiat.

La majorité des espaces agricoles ont vocation à le rester, notamment dans les secteurs éloignés du bourg de la commune. Les objectifs sont de maintenir les conditions de cette activité sur la commune.

Il est important que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne détériorent pas la qualité naturelle et les perspectives offertes sur le paysage. Leur maintien, ainsi que celui des cheminements, favorise les corridors écologiques et leur fonction de refuge et de diversité paysagère. Le linéaire de haies est fondamental à cet égard. Des ceintures vertes, le long des hameaux en contact avec les milieux semi-ouverts, limitent l'impact des constructions. Cela participe à la préservation de transitions entre les différents espaces naturels sources de biodiversité, notamment par le biais des haies et des boisements.

Un des objectifs est également de limiter les conflits entre espaces agricoles et urbains. C'est pourquoi les orientations d'aménagement des zones à urbaniser imposent des transitions paysagères conséquentes qui formeront des lisières.

Certains espaces en lien avec des paysages de vallée et l'aqueduc de Fleury doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- la mise en place de pratiques plus durables en termes de production, notamment au vu de la présence de l'aqueduc de Fleury ;
- le maintien des haies qui est un élément essentiel du paysage de l'Ouest et du Sud de l'agglomération et qui participe à la diversité naturelle du territoire.

D. Les façades d'agglomération

Béruges est traversée par trois voies départementales qui ont pour fonction principale le trafic automobile. Les circulations piétonnes et cyclistes y sont difficiles. Elles permettent en particulier de rejoindre le bourg depuis les villages. Toutes gardent une morphologie routière. Dans les traversées d'espaces agglomérés, elles ne favorisent pas une ambiance urbaine favorable aux piétons et cyclistes.

L'autoroute A10 traverse Béruges dans l'extrémité de sa pointe Sud Est, sans conséquence sur le territoire en termes de nuisances.

Il s'agit dans la traversée des espaces agglomérés de la commune de modifier la morphologie des voies départementales pour donner le sentiment à l'automobiliste qu'il n'est pas prioritaire. Cela améliore l'image renvoyée par les espaces traversés.

Un des objectifs est de s'appuyer sur ces voies pour lier de manière plus confortable le bourg à la Bourdilière et au Verger Bonnet et les Cours. Cela permettra de favoriser les déplacements doux.

A la Torchaise, il s'agit de sécuriser cet axe en donnant une place plus importante aux piétons et cyclistes.

Dans les espaces non agglomérés, il s'agit dès que possible de sécuriser les traversées de ces voies, notamment aux intersections avec les nombreux itinéraires de randonnée.

II. L'attractivité du territoire

Deux éléments majeurs participent à l'identité et à la connaissance de la commune au niveau de l'agglomération :

- les nombreux sites historiques et patrimoniaux, notamment l'Abbaye du Pin, le musée et les différents châteaux, qui créent une dynamique touristique et culturelle;
- les espaces naturels avec les nombreux itinéraires de randonnée et les activités sportives et de loisirs qui leur sont liés. Cela contribue à l'image verte de la commune et crée une attractivité.

Ils participent au maintien d'un cadre de vie de haute qualité, à l'animation locale et à la découverte du territoire.

Tout projet en lien ou aux abords des monuments et sites naturels repérés au PLU doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause leur vocation patrimoniale et ludique. La convergence de cheminements depuis l'ensemble de la commune doit favoriser leur accessibilité, en lien avec le maillage d'itinéraires qui sillonne le territoire.

Il s'agit également de conserver la Boivre comme élément majeur du développement touristique de la commune. Il s'agit d'y préserver les ambiances naturelles de haute qualité et le confort des cheminements permettant de la découvrir. C'est pourquoi seuls des équipements à vocation collective ou publique seront acceptés dans la vallée.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Béruges est une commune où l'urbanisation s'est développée de manière diffuse sur le territoire. Le bourg, lieu d'implantation originelle, et bien que positionné sur un promontoire restreint spatialement, est le lieu central de la commune. Les commerces, services et équipements publics présents en font un pôle de proximité. Il est le lieu d'animation majeure de la commune. Cependant sa position géographique n'a pas permis des extensions en continuité directe avec lui. Son développement ne peut se faire qu'en lien avec les villages les plus proches.

Vu le dynamisme démographique de la commune, il est fondamental qu'il garde sa position centrale en matière d'animation locale et d'économie de proximité. Cela permet de maintenir sur la commune l'ensemble des services rendus à la population, et en particulier l'école.

L'objectif est d'affirmer le statut de pôle de proximité du bourg. Il faut pour cela encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité, en lien avec le Verger Bonnet, les Cours et la Bourdilière, lieux majeurs d'extension urbaine.

Ce renforcement s'appuie sur les éléments de stratégie suivants :

- permettre le renouvellement de la zone constituant le bourg ancien. Cela signifie que des évolutions du tissu bâti actuel sont permises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse à leur contexte ;
- organiser dans le temps l'extension urbaine de la commune sur les villages les plus proches du bourg dans une logique de continuité urbaine et de proximité avec le bourg ;
- localiser l'implantation des commerces et des équipements dans le bourg ou dans ses extensions des Cours pour renforcer sa fonction de pôle de proximité ;
- améliorer l'accessibilité du bourg pour les piétons et cyclistes depuis l'ensemble de la commune.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux présents sur le bourg ancien, en tenant compte de leur insertion dans le tissu. Leur architecture, tout en pouvant être résolument contemporaine, s'inspirera des volumétries et des éléments caractéristiques de l'architecture et du paysage composant le bourg.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien avec le pôle de proximité. Ils doivent participer au renforcement de ce dernier par un apport de population alentour suffisant pour le faire vivre. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents.

Ils se composent :

- de pavillons anciens en contrebas du bourg. C'est le seul espace en lien direct avec le bourg mais les espaces libres sont rares ;
- du lotissement du Verger Bonnet qui, en plus de pavillons, propose quelques maisons en bande. Il se situe à 500 mètres du bourg mais en lien direct avec les équipements sportifs des Cours ;
- du village de la Bourdilière, situé à environ 800 mètres du bourg. Formé d'un noyau originel dense, il s'est ensuite développé sous la forme de pavillons.

Des difficultés se posent pour relier ce dernier secteur au bourg à cause du relief qui laisse peu d'emprises pour constituer des liaisons douces confortables et sécurisées.

Le modèle majoritaire de développement a été le pavillon. Les formes urbaines proposent un parcellaire de tailles variées, une diversité de morphologie (pavillons, maisons en bande) et des architectures diverses (maisons traditionnelles, maisons en bois...). La présence de nombreuses maisons en bois apportent d'ailleurs une image contemporaine à la commune. Les collectifs sont absents de ces secteurs et ne correspondent pas à l'image urbaine de la commune. En outre, les potentialités foncières sont rares et le bâti proposé est relativement récent.

On note des activités artisanales réparties dans ce tissu urbain.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 10 à 15 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Le développement de ces secteurs urbains mixtes sera ponctuel et se fera essentiellement par renouvellement du bâti existant.

Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maison patio, maison sur deux niveaux), voire des petits collectifs dans le bourg, seront donc à privilégier pour toute opération d'aménagement. Elles devront s'insérer de manière harmonieuse à leur contexte urbain.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat et ne génère pas de nuisances.

L'habitat et les activités compatibles avec pourront gagner en intensité sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des impacts paysagers de chaque opération qui ne doit pas dénaturer le site et les perspectives offertes ;
- des continuités piétonnes existantes et projetées.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux présents dans leur contexte immédiat.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, des architectures, des hauteurs et des emprises au sol atypiques pourront être proposées tout en garantissant une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose plusieurs secteurs urbanisés éloignés des proximités:

- la Torchaise est le principal village de la commune. Il s'est aggloméré à l'origine autour de cœurs d'îlots peu densément bâtis et laissant de fortes potentialités foncières ;
- Bourgversé et Ferrières sont deux villages importants. L'urbanisation linéaire et les petits lotissements ont été leur mode de développement principal ces dernières années;

Les écarts sont également nombreux. Les principaux sont :

- Vauvinard, le Champ de la Plaine, Gaudent, Boussay. Leurs extensions ont été plus ponctuelles.

Ce sont globalement des secteurs où l'urbanisation s'est réalisée dans un cadre paysager de qualité que la commune souhaite maintenir.

Les habitations isolées sont également nombreuses sur l'ensemble du territoire.

La Torchaise est un village qui doit maintenir sa population mais en urbanisant les cœurs d'îlots et pas selon une logique d'extension urbaine. Cela lui permettra de conserver sa place dans le fonctionnement urbain de la commune.

Les villages de la Torchaise, Bourgversé et Ferrières n'ont pas vocation à se développer de manière importante. Leur urbanisation ne doit pas se faire par extension mais par utilisation des cœurs d'îlots non bâtis.

L'ensemble des écarts n'a pas vocation à être développé pour accueillir de nouveaux habitants, sauf de manière ponctuelle. L'urbanisation d'un deuxième front bâti aboutissant à des aménagements en raquette est interdite, notamment pour éviter les déplacements automobiles et la multiplication des sorties sur les voies.

De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

Quelques améliorations d'itinéraires fonctionnels entre le bourg et le Verger Bonnet et les Cours d'un côté et vers la Bourdilière de l'autre favoriseraient les liens des habitants avec le bourg et ses éléments de proximité.

Des pistes cyclables pourront être créées :

- entre le Verger Bonnet et le Bourg, soit le long du cimetière soit par le bois de la tour de Guyenne ;
- sur la RD3, permettant de relier à terme Lavausseau à Vouneuil-sous-Biard.

La majorité du territoire est reliée par un maillage d'itinéraires de randonnée qui relie les villages entre eux et avec le bourg. Un itinéraire reliant Béruges à Vouneuil-sous-Biard le long de la Boivre complètera le réseau communal.

D. Les secteurs d'extension urbaine

Les zones d'extension urbaine sont définies dans le PLU et localisées en continuité des zones bâties existantes, en lien avec le bourg et ses éléments de proximité, dans une logique d'intensification et de renouvellement des secteurs urbains mixtes. L'objectif est d'offrir aux futurs habitants tous les services urbains nécessaires au quotidien et à proximité.

La volonté est de définir dès aujourd'hui une vision stratégique du développement à long terme, en lien notamment avec les objectifs décrits dans le PLH de Grand Poitiers. L'extension urbaine communale est donc clairement délimitée à travers les zones à urbaniser des Cours et de la Bourdilière. Une part importante de ces zones n'est pas ouverte à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme de construction dans le temps.

De manière plus ponctuelle, la Torchaise offre une zone à urbaniser en cohérence avec les extensions récentes et permettant de marquer la limite de développement de ce village dans le temps.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent en lien avec le bourg, en continuité avec les dernières opérations et au cœur du réseau de chemins de randonnée.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- renforcer le pôle de proximité par un apport de population ;
- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et favorisant un cadre de vie de haute qualité ;
- mettre les espaces publics au cœur des projets et organiser au mieux les déplacements doux vers les services nécessaires au quotidien ;
- limiter les impacts paysagers des constructions par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et ruraux dans le cadre de la mise en place d'une ceinture verte garantissant une insertion paysagère de qualité...

Leur aménagement vient en complément de la volonté communale de privilégier une politique d'intensité urbaine et de proximité dans les espaces urbains.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis sur le bourg de Béruges et les secteurs urbains mixtes.

Les objectifs consistent à :

- accroître le pourcentage de logements sociaux sur la commune en application du PLH, ce qui conduit à une production de l'ordre de 3 logements par an en moyenne sur la durée du PLH, soit environ 23% de la production totale de logements sur la commune;

- localiser les logements sociaux à proximité du bourg et ses services et équipements publics. Ils seront proches des arrêts de bus pour permettre des déplacements autres que la voiture ;
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans chaque opération et dans le bourg, notamment par l'offre de produits variés. La réhabilitation du vieux bâti sera privilégiée.

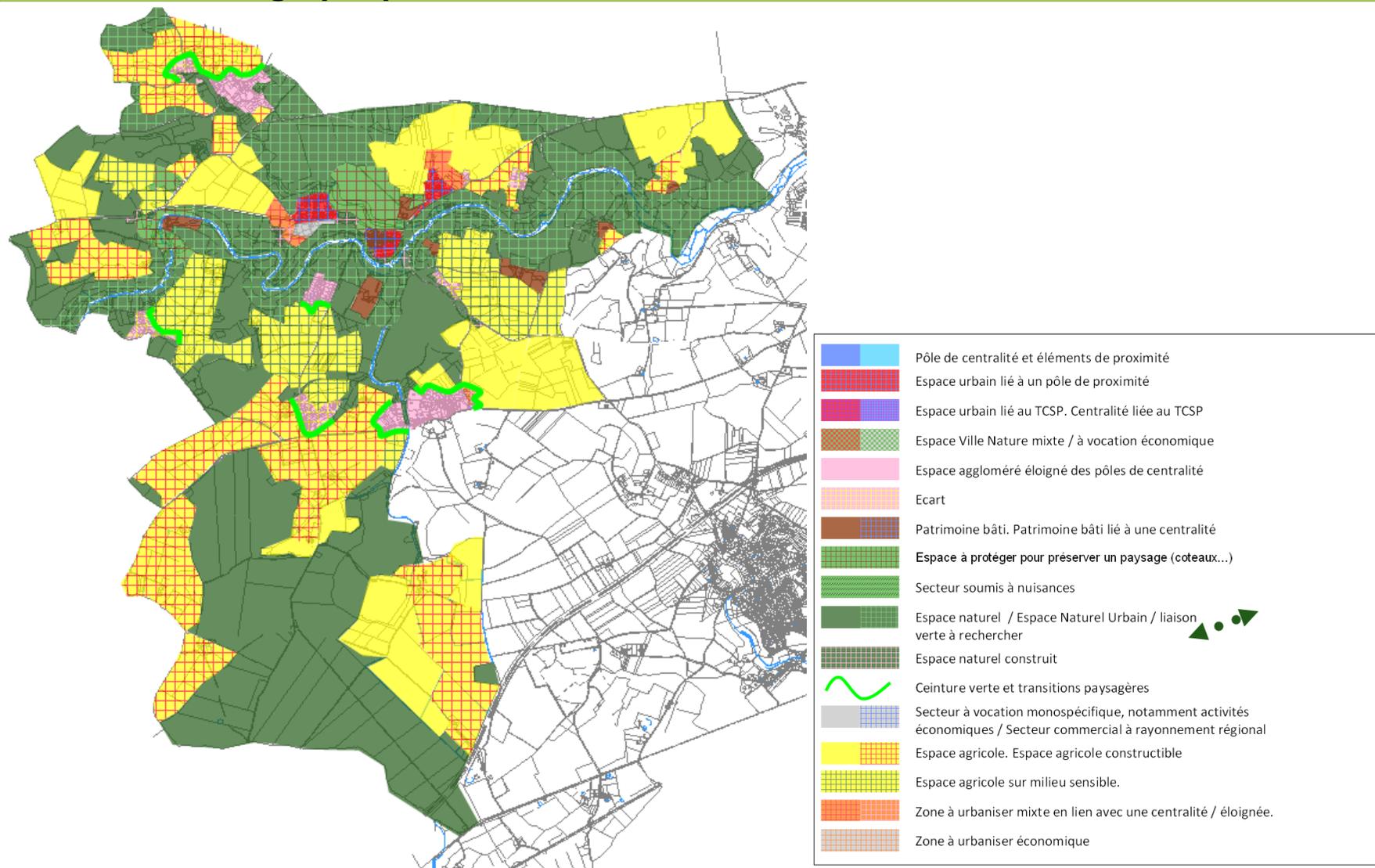
F. Qualité de l'habitat

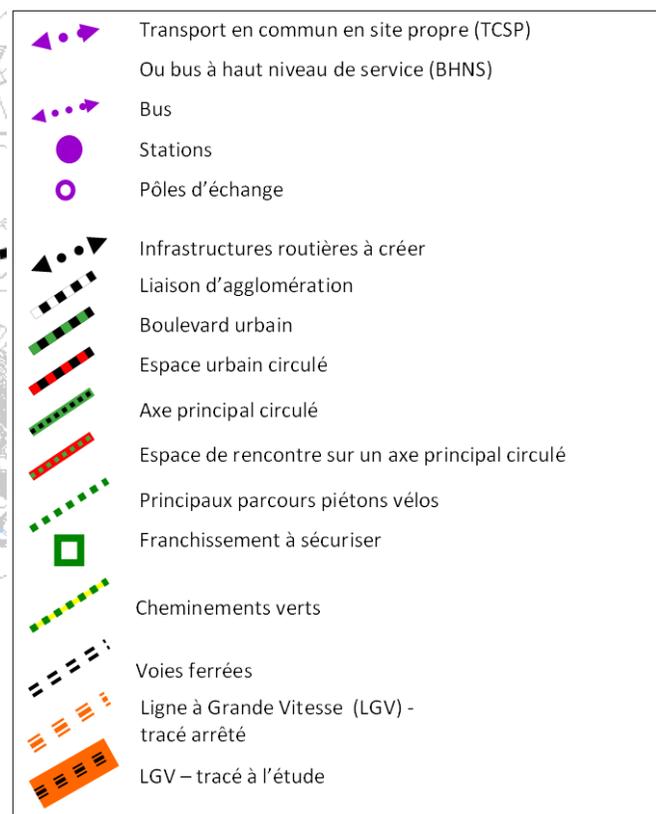
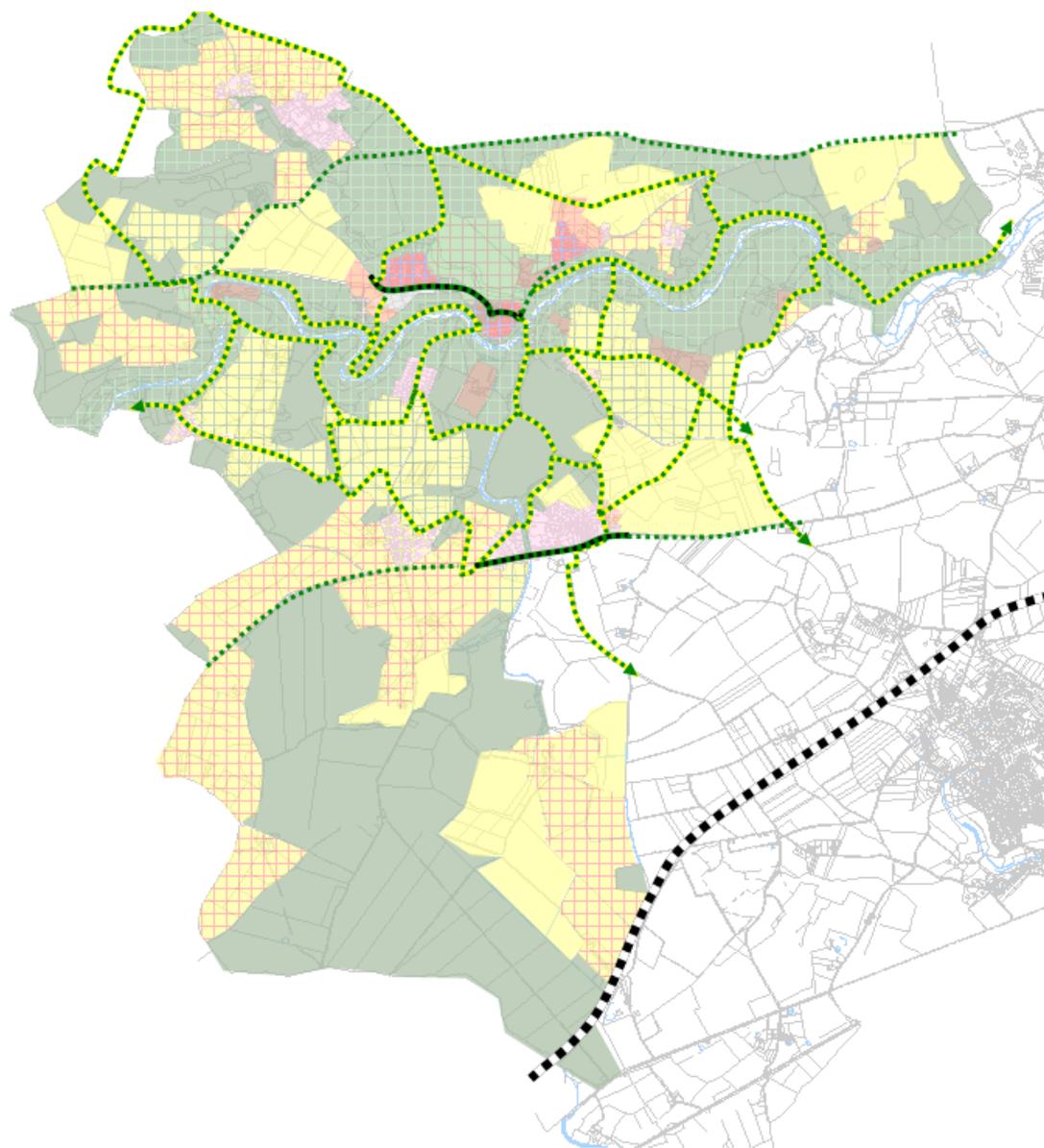
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Biard

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine ancien de la commune résulte de trois grandes périodes de construction (XVIIIème, Mi XIXème et seconde moitié du XXème siècle). Les maisons (bourgs et faubourgs) sont plus nombreuses par rapport au bâti rural (fermes) et aux maisons bourgeoises ou de maître.

Les éléments patrimoniaux bâtis plus communs sont principalement présents dans le centre bourg et en bordure de la vallée de la Boivre. Les maisons bourgeoises, les fermes et les autres demeures de caractère sont plus éclatées dans leur répartition géographique (La Fenêtre, vallée de la Boivre, le Poirier...) et forment un tout avec les parcs, domaines et espaces qui les environnent.

Le patrimoine bâti marque de manière importante l'identité de la partie Sud du centre bourg, sur le plateau, en aplomb et en linéaire de la vallée de la Boivre, mais également dans le système agricole et boisé à la Fenêtre.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine à l'échelle d'une rue, d'un îlot ou d'un hameau.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments.

Toute action de construction ou d'aménagement doit permettre de préserver ou de mettre en valeur cette nature de bâti. Les adjonctions de volume ou les divisions parcellaires en secteurs urbains, les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les hameaux doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble.

B. Le patrimoine naturel

La trame verte et la trame bleue s'expriment sur plusieurs entités géographiques distinctes telles que :

- la vallée de la Boivre accompagnée des coteaux et falaise en rive gauche, les espaces bocagers ou boisés qui remontent de la vallée en direction du nord (centre-bourg et la Fenêtre),
- les espaces occupés par le ministère en charge de la défense dont le faible niveau d'occupation permet de les assimiler à une zone source en matière de biodiversité,
- les espaces bocagers ou agricoles où s'exprime un milieu bocager plus ou moins développé aux abords de Larnay, de la Fenêtre ou des Bournalières, généralement en accompagnement de vallées au relief peu marqué.

Plusieurs axes environnementaux sont développés comme la valorisation de la vallée de la Boivre, dans le cadre du parc naturel urbain et de la trame verte et l'accompagnement pour mieux se protéger des infrastructures de transport (LGV, aéroport, A10, RD910).

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels (vallée de la Boivre abords des espaces militaires) et permettre d'accompagner la diffusion territoriale de la biodiversité.

Les paysages de coteaux en aplomb et dans la vallée de la Boivre doivent être préservés et mis en valeur. C'est pourquoi, le développement de l'urbanisation est limité et les espaces boisés protégés. Des remontées naturelles sont organisées depuis la vallée de la Boivre pour atteindre les plateaux au nord et ainsi donner des conditions pour que la nature puisse s'exprimer au plus près du cœur urbain.

Le développement et la mise en valeur des sites parc naturel urbain se situent dans la vallée de la Boivre avec comme logique la réalisation et le renforcement de cheminements, d'espace de détente et la mise en valeur des espaces naturels.

La diffusion des espaces naturels au travers du milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics, mais également sur la diffusion dans les espaces de jardins et les espaces non bâtis (zones à urbaniser en tissu urbain, deux remontées naturelles conservées au cœur du tissu urbain du centre-bourg).

C. Les espaces agricoles

L'agriculture est peu présente sur la commune et se concentre essentiellement au-delà de l'autoroute, de part et d'autre du champ de tir. Sur ces espaces, le maintien d'une activité agricole est importante, notamment du point de vue du paysage. C'est un des enjeux à prendre en compte lors de la réalisation de la ligne à grande vitesse.

Les espaces agricoles sur les Bournalières et Larnay sont en contact avec de vastes espaces sur les communes de Migné-Auxances et de Vouneuil-sous-Biard. Les espaces agricoles à la Fenêtre et de part et d'autre de la LGV et l'A10 sont de plus en plus enclavés.

Le bocage, support partiel de la trame verte et des corridors écologiques dans Grand Poitiers, s'exprime principalement sur des territoires limités aux Bournalières, à Larnay et dans une moindre mesure sur la Fenêtre.

Les espaces agricoles sur le secteur de la Fenêtre ont tendance à long terme à muter en espaces urbains une fois les jonctions avec le pôle de proximité réalisées et les espaces d'intensité urbaine plus proches occupés.

Les autres espaces agricoles de la commune sont maintenus dans cette thématique et doivent participer à la diffusion de la trame verte en tant qu'objet ponctuel (bosquet) ou corridor (réseau de haie, thalweg...).

Au-delà du rôle important que le réseau de haie permet en matière de corridor écologique, il est indispensable que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne viennent pas détériorer la qualité naturelle et paysagère des espaces en accompagnement de cheminements (circuit ville nature) ou de perceptions paysagères depuis des espaces publics.

En milieu agricole ouvert, les haies, bosquets et autres éléments végétaux variés méritent une très grande attention car ils proposent une importance stratégique en matière de corridor biologique, de refuge et de diversité paysagère.

D. Les façades d'agglomération

Plusieurs axes d'entrée d'agglomération ou d'axes principaux circulés traversent ou bordent la commune :

La RD 910 longe la bordure Est. Il s'agit à cet endroit d'une infrastructure de transit qui mute en boulevard urbain autour de points d'échanges et dont les rives sont à qualifier pour aller vers une plus grande qualité urbaine.

La RD6 (Avenues Charles de Gaulle et du Parc) dont les conditions de sécurité pour tous les usages et de traversés connaissent de profondes mutations. Cet axe est confirmé comme une entrée d'agglomération et ses aménagements sont accompagnés sur d'autres voies d'éléments de dissuasion pour éviter des transits parasites (rue Nungesser, route de la Casette)

La RD30 qui longe la commune au nord et qui représente à ce titre un axe d'entrée d'agglomération dont les parties économiques de Larnay et de la Tardiverie sont visibles.

Le territoire communal est largement concerné par la future ligne à grande vitesse sud-europe atlantique et l'A10.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération en particulier quand il borde les différents axes structurants de passage de l'agglomération.

Il convient d'affirmer la présence urbaine, végétale et économique par séquences successives le long de long de la RD910 et de la RD6 en recherchant une harmonie et une mise en valeur de la commune et de l'agglomération. Cette qualité passe par une analyse fine des conditions d'implantation, des volumes, d'insertion des éléments bâtis, par l'emploi cohérent du végétal et également une attention portée sur les petits détails de tout projet (publicité, enseignes, secteurs de stationnement, clôtures...).

L'implantation de la LGV SEA doit être réalisée dans les meilleures conditions d'insertion paysagère, écologique et urbaine afin, en particulier, d'apporter un paysage de qualité, de limiter les nuisances potentielles et de restituer des cheminements transversaux et longitudinaux de qualité pour tous les modes de déplacements.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire reposent sur deux entités fortement contrastées : il s'agit de l'aéroport de Poitiers Biard d'une part et de la dynamique touristique liée aux grottes de la Norée et la vallée de la Boivre.

Tout projet en lien ou aux abords de l'aéroport doit être conforme au plan d'exposition au bruit arrêté. La requalification des abords doit faire l'objet d'une qualité urbaine et paysagère importante pour apporter une image valorisante de l'agglomération. La convergence de cheminements et d'accès est à renforcer depuis le centre-bourg de Biard (via le Vignaud) et les Montgorges (traversée de la RD910).

La vallée de la Boivre, ainsi que tous les cheminements et les espaces qui les bordent, permettant de se rendre sur le site des grottes de la Norée sont à développer dans leur diversité, leur ambiance et leur continuité. Ils doivent s'inscrire dans une haute qualité en matière de paysage et de biodiversité afin de participer de manière positive à l'ambiance perçue.

B. Les espaces économiques

La commune de Biard propose plusieurs secteurs économiques répartis en différents lieux sur son territoire (Larnay, Tardiverie, Vignaud). Ils sont principalement répartis de part et d'autre de l'aéroport en façade de grands axes de circulation (A10 et RD910). La façade sur la RD 910 est relativement dégradée (pauvreté des clôtures, espaces de stockage, abondance des enseignes).

Les commerces et services se concentrent principalement dans le centre-bourg et la dynamique engagée sur le nord, en accompagnement de l'avenue Charles de Gaulle, vise à améliorer et concentrer l'offre commerciale de proximité.

L'objectif consiste en priorité à optimiser l'occupation des sites économiques existants (Larnay, Tardiverie et Vignaud, La Fenêtre Ouest) avec de légères extensions territoriales possibles dans une logique d'opportunités.

Il est possible d'accueillir des entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances.

Les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité ne sont pas souhaités aux abords de la RD910 afin de ne pas mettre en péril la structure des pôles de proximité de part et d'autre de cet axe.

III. L'intensité urbaine

A. Le pôle de proximité

Le centre bourg propose un pôle de proximité relativement complet et en voie de restructuration pour améliorer les conditions d'accueil des éléments les plus fragiles aujourd'hui, à savoir les commerces.

Le centre-bourg, de par son statut de pôle dans l'agglomération, est desservi par les transports en commun.

Le développement du pôle de proximité du centre bourg de Biard s'appuie sur quatre éléments forts :

- La mise en place de cheminements convergents vers les différentes structures qui le composent et qui permettent, par la suite, de rayonner au-delà du périmètre du centre bourg en direction de la vallée, de la Fenêtre, de Larnay, de l'aéroport et enfin de Poitiers.
- La diversification des possibilités d'implantation commerciale de proximité aux abords de l'avenue Charles de Gaulle.
- La diversification des possibilités d'implantation en équipement public en complément des structures existantes entre la rue des écoles et le cimetière sur l'Ouest du centre-bourg.
- Les opérations d'habitat principalement appuyées sur les différentes zones à urbaniser en tissu urbain (Bourg est, Vignaud, Bourg Sud...). L'urbanisation des zones AU du centre bourg sera l'occasion de renforcer le maillage des liaisons vers les commerces et services de proximité..

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Le principal secteur urbain mixte est le centre bourg, qui s'étend autour du pôle de proximité. Géographiquement cerné par la RD910, la vallée de la Boivre et l'aéroport, il se compose :

- d'un bâti relativement ancien, dont les proportions les plus importantes se situent au centre-bourg sous forme de maisons de ville ou maisons de faubourg avec quelques fermes ou maison bourgeoise.
- de secteurs mêlant maisons de ville et pavillons récents vers l'aéroport,
- de secteurs pavillonnaires moins denses vers la vallée de la Boivre.

Un second territoire dans la commune vient en appui d'un pôle de proximité extra-communal, à savoir les Bournalières en lien avec Pouzioux-La-Jarrie.

L'objectif global en matière de logement sur la commune s'établit à 15 à 20 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction des années antérieures et des projets attendus.

Les éléments patrimoniaux participent à l'ambiance perçue sur le centre bourg et doivent être pris en compte dans les opérations futures qui les touchent ou se situent aux abords pour maintenir l'harmonie urbaine.

Sur l'ensemble des zones à urbaniser du centre bourg, l'habitat et les activités compatibles avec ce dernier pourront gagner en intensité en tenant compte :

- de l'éloignement depuis le cœur du pôle de proximité,
- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux initiaux composant les territoires à investir en matière d'urbanisation.
- du maillage en cheminements pour privilégier les modes doux.

Chaque zone à urbaniser a ses spécificités reprises dans des orientations d'aménagement spécifiques.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à R+1 à R+2, présents dans ce secteur, en tenant compte de leur insertion dans le tissu urbain.

L'intensité urbaine sur les Bournalières sera mesurée car cet espace, bien que lié à un pôle sur Pouzioux-la-Jarrie, en est relativement distant. De plus, les continuités de cheminements et de voie doivent être garanties pour rejoindre le centre-bourg de la commune. Enfin cet espace proposera un linéaire de contact important avec des espaces agricoles et naturels. Le traitement naturel devra donc également être intense.

C. Les écarts.

La commune propose des implantations diffuses, souvent organisées en linéaire de voie ou en appui de noyau urbain plus ancien. Sont concernés la vallée de la Boivre, les lieux-dits de la Fenêtre, de Vauloubière et du Cruchon.

De nombreux cheminements maillent la commune et leur développement est d'actualité afin de permettre des jonctions entre les différents écarts et les pôles de proximité ou les transports en commun.

L'intégralité de ces espaces sont considérés comme éloignés des pôles de proximité, leur développement urbain n'est donc pas souhaité, sauf de manière limitée.

Ce constat est accentué par des motifs liés au paysage (vallée et coteaux de la Boivre, Cruchon), au risque naturel (vallée de la Boivre), aux nuisances (Vauloubière) ou à l'insuffisance de développement des réseaux.

Pour les cheminements de grande ampleur, la liste suivante permet d'avoir un maillage relativement complet de la commune permettant ainsi de lier les écarts :

- Bournalières – Pouzioux La Jarrie ;
- Bournalières / Larnay / Tardiverie / RD 30 / Poitiers Ouest
- Larnay / Vallée de la Boivre le long de la LGV et le long de l'aéroport.
- La Fenêtre / Centre-bourg / Poitiers Montmidi avec franchissement sécurisé de la RD 910.
- Vouneuil-sous-Biard / Vallée de la Boivre / La Casette (Poitiers).

D. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux présents sur le territoire communal sont situés principalement dans le centre bourg au travers des différents lotissements réalisés ces dernières décennies et aux Bournalières.

Les objectifs consistent à :

- Accroître le pourcentage de logements sociaux sur la commune, ce qui conduit à une production de l'ordre de 4 logements par an en moyenne sur la durée du PLH, soit 25% de la production totale de logements sur la commune. Ce pourcentage moyen peut être plus élevé dans certaines petites opérations afin d'avoir une cohérence en matière de gestion pour les organismes en charge de cette nature de logement. Dans tous les cas, un équilibre selon la destination des logements doit être respecté en tenant compte de leur insertion dans le tissu urbain, leur éloignement vis-à-vis des services et des transports en commun.
- Solliciter principalement les différentes opérations dans le centre bourg pour la réalisation de cette mixité sociale, le taux de logement conventionnel étant déjà important sur ces sites.
- Privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités.

E. Qualité de l'habitat

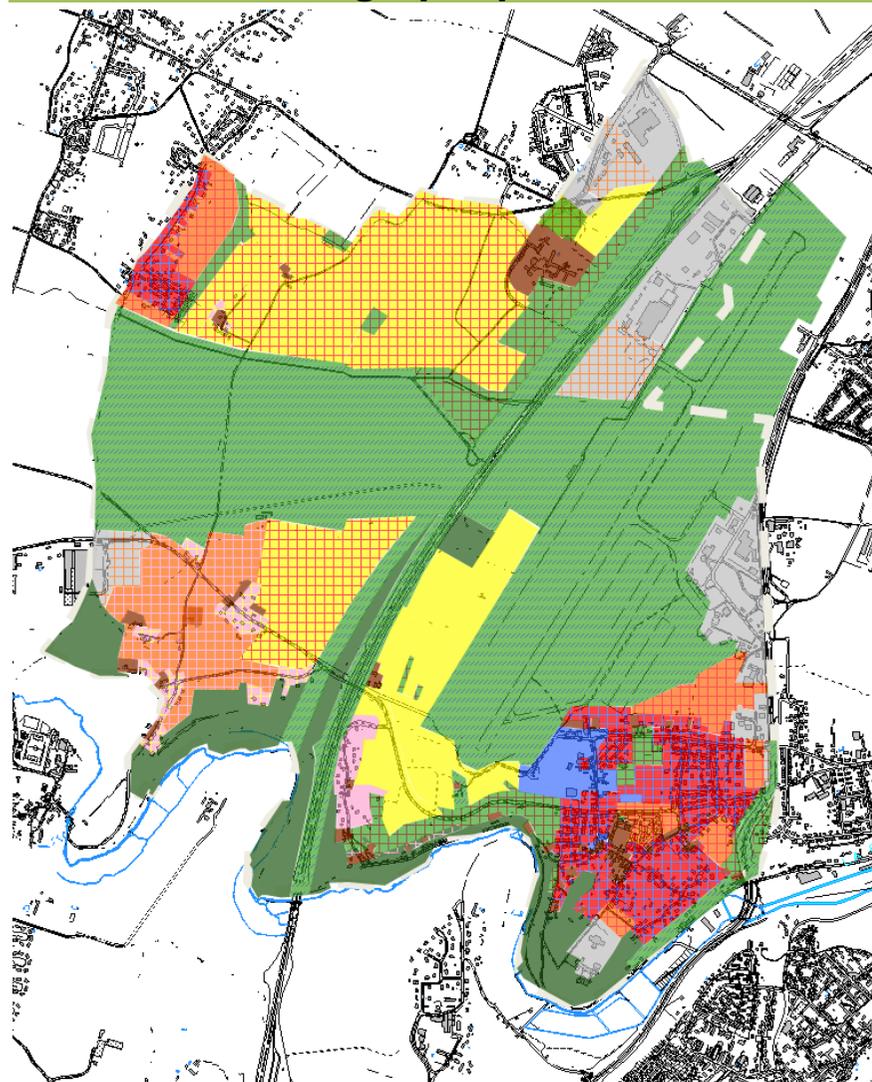
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

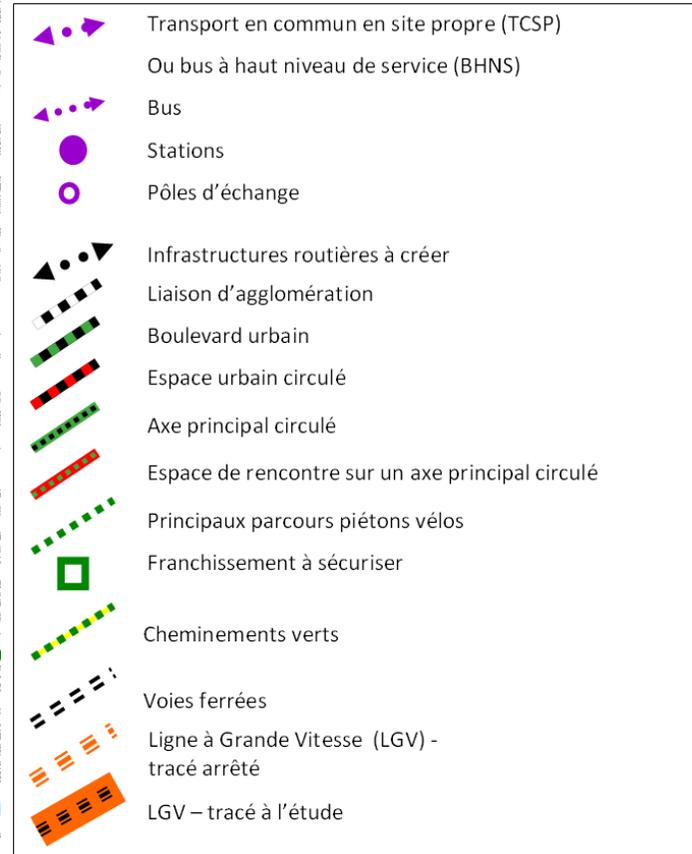
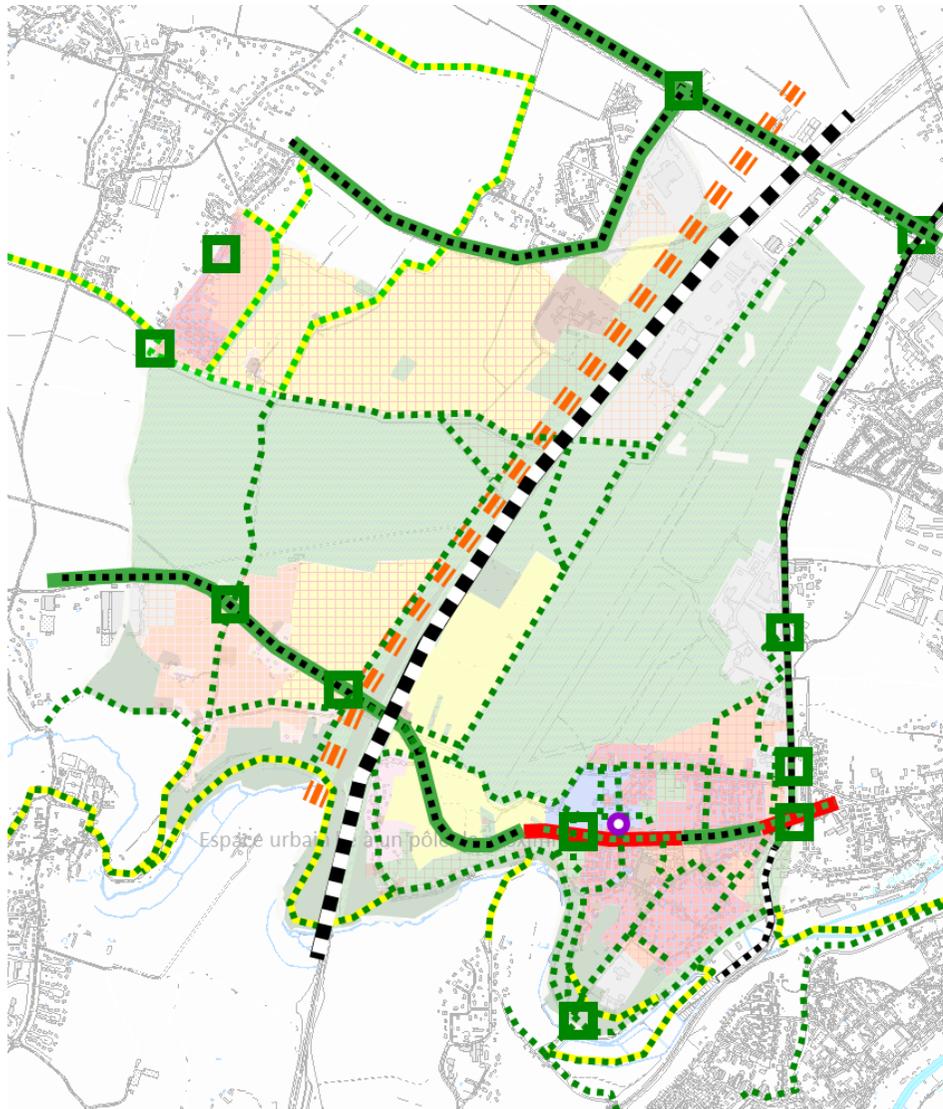
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



Commune de Buxerolles

I. L'identité du territoire

Le territoire de Buxerolles est contrasté, fortement emprunt d'une urbanisation récente et rapide sur le plateau, du maintien des grands milieux naturels et des ruptures urbaines aux franges de la commune. Historiquement, le bourg de Buxerolles s'est développé au nord de la commune au contact de la vallée du Clain (le long de la RD4) et des anciens plateaux agricoles, et au sud au contact de Poitiers. Mais ce n'est pas à partir de ces villages que le territoire s'est construit. Le développement urbain de Buxerolles a été marqué par deux facteurs structurants qui apportent les éléments de compréhension de l'organisation urbaine du territoire.

A compter des années 1950, la Cité des Castors a amorcé un développement rapide de la commune (la population a alors été

multipliée par deux) rattrapé ensuite par les Couronneries. Une nouvelle centralité se construit alors autour de ce développement attirant les activités et les équipements.

L'ouverture des accès au nord du territoire par la RN 147 constitue l'autre élément décisif du développement récent de la commune.

A partir de ces deux secteurs l'urbanisation s'est réalisée de façon diffuse, sans une organisation urbaine fortement structurée à l'échelle du territoire et le plus souvent sous la forme de lotissements colonisant progressivement les espaces, en dehors de la ZAC Ste Croix et plus récemment du secteur des Bizais qui présentent une structure urbaine plus architecturée.

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti, sur Buxerolles est diversifié dans sa nature, assez hétéroclite et réparti sur le territoire. Il est lié à l'histoire de Buxerolles et à sa transformation urbaine très rapide.

On note, un patrimoine archéologique (Pas de St Jacques et Terre qui fume), religieux (églises, chapelle et croix de chemins) et industriel (usine hydroélectrique).

Dans le bâti résidentiel on peut remarquer particulièrement des ensembles bâtis (cités et lotissements) qui contribuent à l'identité du territoire par leur unité, leur homogénéité dans les formes bâties et leur composition générale. L'ensemble le plus remarquable est la Cité des Castors. Son unité est particulièrement forte sur le plan de la composition urbaine et de l'esthétique générale. Cela justifie qu'une charte urbaine spécifique s'applique. Certaines maisons sont cependant détachées de l'ensemble et ne s'intègrent pas dans la continuité de la Cité.

Il existe également des fermes, logis et manoirs dans les anciens hameaux.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ces ensembles bâtis. Cela exclut toute action importante de renouvellement sur ces éléments. Des évolutions ponctuelles sont admissibles (accessibilité, confort, efficacité énergétique) mais ces ensembles doivent conserver leur cohérence urbaine (modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc.). Sur la cité des Castors, à proximité du centre ville, il pourrait s'avérer nécessaire, pour la mise en oeuvre du projet « Cœur de ville », d'utiliser l'emprise des maisons isolées. Leur déconstruction n'affaiblirait pas la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Certaines constructions présentent, en outre, des éléments d'architecture intéressants qui doivent être conservés (modénature de façade, dispositifs constructifs, éléments de décoration...). Une construction dans son ensemble peut présenter un intérêt architectural et à ce titre être à préserver.

Dans les hameaux (Ormeau, Orbras, La Loubantière, La Vallée, l'Essart, Clotet, Vieux Bourg, il convient de protéger les maisons anciennes et fermes traditionnelles en préservant également les espaces qui leur sont traditionnellement associés : cours de fermes, jardins arborés, parc...

Dans les secteurs concernés par ce patrimoine, la demande d'autorisation doit notamment comprendre des éléments d'analyse architecturale et urbaine et exposer les motifs conduisant au projet.

B. Le patrimoine naturel

Le territoire de Buxerolles présente des éléments majeurs de patrimoine naturel, le plus souvent situés en périphérie de la commune : la vallée du Clain, les vallées sèches, un plateau agricole riche d'un réseau dense de haies. Ainsi les deux trames vertes et bleues participent aux continuités biologiques et paysagères et peuvent pénétrer dans la ville en s'appuyant sur de nombreux espaces verts, haies et chemins. Ces éléments forment les principaux corridors écologiques à l'échelle de la commune et participent également à la constitution du maillage des grands espaces naturels à l'échelle de l'agglomération. C'est à partir de ces continuités que la nature pourra pénétrer dans la ville et investir les espaces publics et privés au travers d'opérations qui s'appuieront sur ce maillage.

Les continuités naturelles favorisant la biodiversité, accompagnées d'itinéraires de promenade restent un enjeu fort pour l'identité et la fonctionnalité du territoire de Buxerolles.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels (vallée du Clain, vallées sèches).

Il sera également recherché un maillage des espaces verts et naturels du territoire communal aux grands espaces sources. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson à Saint Benoît et celle du Clain à Poitiers en passant par le CHU-CHHL, le Pâtis, le Campus, Beaulieu, Châlons, Saint Eloi, Buxerolles et la ZUP. Des liaisons radiales sont également souhaitées, à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le schéma ci-contre, réalisé à partir d'une vue aérienne de l'est de l'agglomération, illustre cet objectif de créer des « espaces ville nature » maillant le territoire.



Ces continuités écologiques pourront être trouvées sur des espaces verts ou naturels existants comme : la vallée du Clain et ses coteaux, la Cité des Castors, les équipements publics verts, le Bois de la Charletterie, le Parc de St Eloi, la vallée Crapaud et les vallées sèches ainsi que sur des espaces à constituer comme l'Espace Ville Nature de la Charletterie, le renforcement du réseau de haies sur les espaces agricoles ou les espaces « tampons paysagers » à l'interface avec les espaces bâtis. Cela doit aussi permettre d'offrir des itinéraires de promenade agréables et sécurisés notamment vers les grands milieux naturels.

C. L'agriculture

Le devenir de l'agriculture est en question sur Buxerolles, les projets d'urbanisme vont sensiblement réduire les surfaces qui y sont aujourd'hui consacrées.

Il n'existe plus qu'un seul siège d'exploitation pour lequel deux hypothèses de maintien sur le territoire peuvent être envisagées.

Il restera cependant des zones agricoles dans les secteurs non destinés à être urbanisés comme dans les vallées ou les écarts et zones peu urbanisées éloignées des proximités sur le plateau, en particulier sur les Pièces des Cosses, la Grosse Borne, le Grand Chandy et la Dinière. Ces secteurs font l'objet d'une politique de valorisation des espaces agricoles.

Les actions à engager pour valoriser les espaces agricoles à maintenir doivent permettre :

- l'amélioration des liaisons paysagères et végétales entre les vallées sèches et le coteau du Clain ;
- la réhabilitation des pelouses calcicoles sur quelques sites en vue d'une gestion adaptée ;
- la reconquête paysagère des espaces périurbains par la réimplantation de motifs arborés propres aux caractères paysagers du plateau agricole ;
- la réhabilitation des entrées d'agglomération ;
- l'amélioration et la protection des franges et lisières urbaines (interface espaces agricoles et urbanisation).

Par ailleurs, il sera nécessaire plus globalement sur le territoire, de préserver et de renforcer la biodiversité sur ces espaces agricoles (haies, bosquets) et d'assurer les continuités biologiques, notamment le long des chemins.

Pour ce qui concerne l'exploitation, l'objectif est le maintien, à moyen terme, à son emplacement actuel avec une évolution des pratiques culturales et la préservation des accès agricoles et des corridors écologiques.

D. Les façades d'agglomération

Les principaux axes d'entrée d'agglomération bordent le territoire communal.

- La RN147 est tout d'abord une voie de transit. Elle constitue également une liaison entre les territoires du nord de l'agglomération et ceux du sud-est. Elle offre principalement un paysage sur les vallées sèches. La perception urbaine est très limitée.
- La RD3, avec un trafic journalier supérieur à 10 000 véhicules /jour constitue une entrée majeure sur Buxerolles et sur Poitiers (Couronneries). Elle dessert notamment la Pépinière, les services et commerces de la Charletterie. Deux séquences aux ambiances différentes se succèdent depuis l'entrée par la RN 147.
- La voie ferrée, s'inscrit également dans la vallée et donne à voir des paysages naturels et des coteaux boisés plus ou moins bâtis et abrupts de la vallée du Clain, sur Buxerolles et sur Poitiers
- La RD4, bien que moins importante en trafic est un axe majeur pour les liaisons Poitiers-Buxerolles et pour les pôles d'emplois de Chasseneuil. Elle s'inscrit dans l'axe de la vallée du Clain.
- L'avenue de la Liberté pénètre véritablement sur le territoire de Buxerolles pour desservir des secteurs urbanisés dont le cœur de ville et le Pas de St Jacques. Dans sa partie nord, sa configuration, doit être adaptée à une entrée de ville de qualité, dans un secteur déjà urbanisé qui présente une façade d'activités commerciales et de services aujourd'hui peu homogène. Ce secteur est destiné à être renforcé dans ses fonctions de proximité. Pour cela, il sera nécessaire d'assurer des liens piétons forts de part et d'autre de la voie avec des franchissements sécurisés. Au-delà, la voie s'oriente d'une part vers le centre ville (rue Camille Girault) et d'autre part vers la Pépinière et le cœur des Couronneries (voie Romaine). Ces

voies présentent aujourd'hui des ambiances urbaines de qualité diverse.

- La rue des Cosses et la rue du Sentier constituent également un axe de liaison important entre le nord-est de l'agglomération et les Couronneries
- Toutes ces infrastructures constituent autant de points de perception de l'agglomération et de Buxerolles en particulier pour les usagers en transit qui constituent une part notable du trafic. L'amélioration des paysages urbains proposés à partir de ces infrastructures est donc un enjeu important.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération. Il s'agit de présenter une image de qualité aux usagers, de construire un espace lisible et des repères urbains.

Les objectifs sont les suivants :

- Affirmer la présence végétale le long de la RN147, et le long de la RD3 dans sa séquence d'entrée.
- Assurer une mise en scène végétale sur les échangeurs pour garantir la transition entre la sortie de la voie express et les arrivées en milieu urbain par exemple par la plantation d'arbres d'alignement en particulier sur l'entrée du Pas de St Jacques.

- Préserver des perspectives de qualité depuis le train et le plateau du Porteau vers les coteaux arborés du Clain (Lessart, Valvert, Puy-Mire, La Vincenderie, Les Amandiers, Entre les deux Chemins...) et les espaces de ripisylve et de jardins le long du Clain.
- Poursuivre les actions de reconquête des sites en espace naturel urbain dans la vallée du Clain et dans les vallées sèches,

Redonner une cohérence de paysage à la rue de la Vincenderie et offrir des transparences visuelles vers et depuis la vallée et le plateau du Porteau. Pour cela, une plus grande qualité de paysage est attendue également sur la zone économique de la Vincenderie. Des plantations hautes formeraient un écran végétal efficace côté rue et côté vallée.

- Apaiser la circulation automobile sur les axes d'entrée (avenue de la Liberté, RD3 dans sa séquence urbaine), en y favorisant les transports en commun ainsi que les déplacements doux, en améliorant les traversées nécessaires aux continuités piétonnes et en requalifiant l'environnement direct en façade. Sur l'avenue de la Liberté, il sera nécessaire de redonner une cohérence urbaine par la présence végétale sous forme d'alignements, par exemple, et par la qualification des façades bâties (architecture, volumes, modes d'implantation...). Sur la séquence urbaine de la route de Bonneuil Matours, à partir de la Charletterie, il faut affirmer la présence urbaine, mettre en valeur les éléments de patrimoine, favoriser les échanges urbains, améliorer le confort des cheminements piétons et limiter la présence de la publicité.

- Affirmer une ambiance urbaine sur la Voie Romaine en intégrant à la fois un bâti organisé de qualité, aux prospects généreux et une présence végétale continue, sous forme d'alignements ou, ponctuellement, de formations plus épaisses. Les implantations nouvelles devront respecter ces principes, organiser les espaces libres et les modes d'implantation des bâtiments pour renforcer cette image urbaine continue.
- Maintenir l'ambiance actuelle de la rue Camille Girault par la préservation voire le renforcement d'un front végétal continu.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Des éléments majeurs d'attractivité existent sur le territoire de Buxerolles :

- Le complexe sportif de la Pépinière
- Le centre multiplexe cinématographique
- La Maison des Projets qui assure essentiellement une fonction de proximité et contribue également au rayonnement de Buxerolles au-delà de l'agglomération.

Les espaces aménagés dans les vallées, contribuent également au rayonnement du territoire en qualifiant le cadre de vie, par la richesse des paysages, par les itinéraires de promenades et par la diversité écologique. Les vallées sèches et celle du Clain constituent à ce titre, tout à la fois un élément majeur d'attractivité et un élément essentiel de la proximité.

Il est nécessaire d'améliorer la desserte en modes doux et en transports collectifs, de tous les équipements majeurs (y compris par le BHNS pour certains d'entre eux).

Il convient également de développer l'offre de promenades dans les vallées, particulièrement celle du Clain, en la rendant encore plus agréable et accessible au plus grand nombre. Deux conditions sont nécessaires :

-améliorer les accès aux sites et les continuités de promenade y compris par des franchissements de voies ou de rivière si nécessaire ;

-multiplier les liens physiques (chemins), en les accompagnant d'une diversité biologique (réseaux de haies, espaces verts aménagés, coupures vertes, plantations d'arbres...) permettant à la nature de pénétrer dans la ville.

B. Les espaces économiques et commerciaux

Le territoire de Buxerolles ne comporte pas de pôle économique majeur attractif au niveau de l'agglomération, ni de pôle commercial majeur à rayonnement régional.

Deux ZAE (achevées) sont comprises dans le pôle économique Industrie/Services du nord-est de l'agglomération.

La ZAE du Pas de St Jacques à vocation commerciale et de services présente des activités principalement liées au pôle de centralité spécialisé dans les loisirs ainsi que des éléments de proximité.

Le centre ville de Buxerolles est le principal pôle d'emplois de la Commune. Il constitue un pôle d'attractivité infra agglomération dans la hiérarchie commerciale communautaire. Sa fonction commerciale, avec l'hypermarché Leclerc lui assure une attractivité qui dépasse les limites du territoire communal. Cet hypermarché entraîne un ensemble d'activités commerciales liées principalement, à l'équipement de la personne et aux services.

Il doit être possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant.

L'objectif consiste également à optimiser ou renouveler l'occupation des sites existants (centre ville, Pas de St Jacques et ZAE des Tilleuls). Il faut noter que la zone du Tilleul ne dispose pas de l'assainissement collectif : son renouvellement éventuel est en conséquence conditionné soit par une superficie de terrain suffisante pour gérer les eaux usées sur la parcelle, soit par l'installation du réseau collectif.

Sur le plan commercial, l'attractivité du pôle du centre ville doit être maintenue et renforcée dans sa fonction de proximité. Le projet cœur de ville doit pouvoir être mis en œuvre pour dynamiser la fonction économique et commerciale du centre ville par :

- une qualité accrue des espaces publics,
- une intensification du tissu urbain,
- une meilleure interface entre les espaces privés et les espaces publics,
- une desserte améliorée des espaces commerciaux qui pourront être renouvelés et renforcés dans leur offre de proximité,
- un plan de circulation et des espaces de stationnement adaptés.

Sur le Pas de St Jacques :

- Le premier objectif est de renforcer et de recomposer l'offre de proximité au bénéfice d'une zone urbaine à intensifier. D'autres implantations doivent pouvoir exister, notamment celles dont l'activité aurait un lien avec les loisirs. Cependant, ces nouvelles implantations ne doivent pas constituer un risque de déséquilibre de l'offre de proximité ou de concurrence de l'offre du « Coeur d'agglomération » que l'on souhaite conforter.

III. L'intensité urbaine

Il s'agit de mettre en rapport une offre de services, d'équipements (y compris le BHNS) et de commerces et une intensité de l'habitat desservie

A. Les pôles de proximité

Buxerolles comporte un pôle de proximité complet, cœur de ville, qui constitue une polarité secondaire à l'échelle de l'agglomération du fait de la présence d'équipements dont l'attractivité dépasse l'aire de proximité. L'intensité de l'habitat peut y gagner en intensité.

D'autres éléments de proximité existent, répartis sur le territoire.

Parmi eux, il existe une offre de services, d'équipements et de commerces dans les secteurs du Pas de St Jacques et du bourg. Cette offre doit être recomposée et complétée pour répondre à des besoins supplémentaires émergents dus à l'intensification envisagée du tissu urbain autour du bourg et sur le Pas de St Jacques. Aujourd'hui l'intensité de l'habitat sur ce pôle de proximité est faible.

En dehors du centre ville et du Pas de St Jacques, l'offre commerciale de proximité se répartit sur deux secteurs:

- la Charletterie, avec le super U, associé aux portes de St Eloi, qui bénéficie outre de la proximité de St Eloi et des Couronneries, d'un flux important de passage sur la RD3.
- Des éléments isolés, le long de la rue des deux communes, en limite de Poitiers, qui bénéficient de la proximité d'équipements (Pépinière et collège Jules Verne) et de la ZUP.

En dehors du centre ville et du Bourg, l'offre d'équipements publics de proximité se répartit sur deux secteurs :

par cette offre et lui assurant en retour une viabilité et une efficacité urbaine durables.

- le collège Jules Verne, l'ensemble sportif du Planty et la salle omnisports Eric Tabarly à proximité du centre ville,
- la maison des projets et la salle omnisports Colette Besson ayant vocation à desservir l'ensemble du territoire communal

Elle est complétée par le complexe sportif de la Pépinière qui joue un rôle dans la proximité.

Les objectifs concernant les pôles de proximité sont les suivants :

- Le renforcement du pôle principal par la mise en œuvre du projet cœur de ville avec l'intensification du tissu de l'habitat, la recomposition de l'offre commerciale pour la rendre plus cohérente et plus accessible à la proximité, le renforcement de la qualité des espaces publics en assurant une bonne interface avec les espaces privés et la mise en place d'un plan de circulation renouvelé et des espaces de stationnement adaptés. Un schéma spécifique illustre la réorganisation attendue sur le secteur concerné par le projet de restructuration du cœur de ville. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs atteignant les niveaux des immeubles les plus hauts de la ZAC Ste Croix, respectant ainsi les prospects nécessaires sur l'espace public à recomposer (voir schéma de référence).

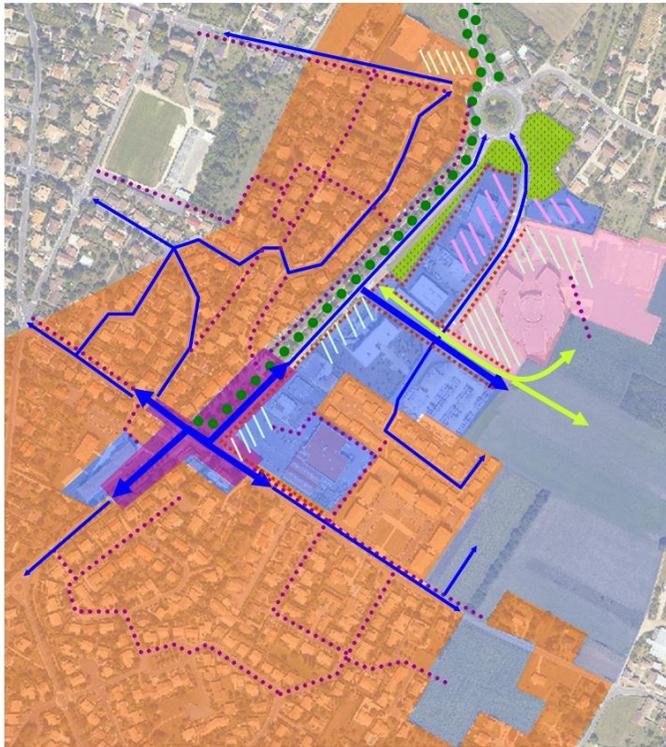
Pôle du Cœur de Ville



| | | | |
|---|--|---|---|
|  | secteur constructible |  | Voies circulées en zone 30 |
|  | Alignement obligatoire |  | Tronçon circulé en zone de rencontre |
|  | Espaces verts aménagés et plantés |  | Chemins doux |
|  | Zone de stationnement plantée et paysagée |  | Plantations d'alignement basses ou hautes |
|  | Zones de rencontre et parvis piétons | | |
|  | Continuités vertes et naturelles à l'échelle de la commune | | |
|  | Continuités vertes à l'échelle du cœur de ville | | |

- La composition d'un pôle de proximité complet et plus compact sur le Pas de St Jacques et le Bourg. Ce pôle devra être bien desservi par les transports collectifs et assurer des liaisons douces confortables entre les différents éléments. Dans le pôle de proximité du Pas de St Jacques/le Bourg, les éventuelles mutations du tissu urbain doivent s'opérer de façon cohérente. Il s'agit de construire des projets dont l'ampleur permet une cohérence du bâti et une bonne intégration dans l'îlot et le quartier (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...). Les opérations devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Les hauteurs seront en rapport avec la volonté de créer une ambiance urbaine autour de l'avenue de la Liberté et dans le Bourg, en prenant soin de présenter un épannelage à niveaux variés et une bonne intégration au cœur patrimonial du bourg.
- La possibilité de conforter l'offre de proximité sur la Charletterie. Il sera en outre, nécessaire d'assurer des liaisons douces efficaces avec le groupe Alphonse Daudet.

Les nouvelles implantations de commerces ou de services de proximité seront, préférentiellement réalisées dans ces trois pôles de proximité. De même les nouveaux équipements publics seront implantés dans ces secteurs de proximité ou être très facilement accessibles à pied ou à vélo, ou desservi par un arrêt d'une ligne du BHNS.



Pôle du Pas de Saint-Jacques

- Secteur préférentiel de proximité
- Secteur préférentiel de proximité et de loisirs
- Secteur d'activités en lien avec le loisir
- Secteur urbain ou de stationnement
- Secteur à urbaniser du Pas de Saint-Jacques
- Traitement des façades pour qualifier le cœur urbain et mettre en valeur la proximité et l'entrée d'agglomération
- Espaces verts aménagés et plantés
- Alignement planté à conforter ou à réaliser
- Zone de rencontre à qualifier dans l'ambiance et les usages pour tous les modes de déplacements (parvis piétons, zone 30, espace de rencontre...)
- Continuités vertes à l'échelle du pôle
- Voies circulées à vitesse modérée
- Accès et voies VL
- Cheminements doux préférentiels sous forme dédiéé ou en accompagnement de voie
- Traitement paysagé poussé en accompagnement de bâtiments ou d'espaces de stationnement

B. Les espaces urbains liés aux proximités

Les secteurs urbains liés aux pôles de proximité peuvent gagner en intensité, en particulier sur les secteurs peu bâtis en cœur d'îlots.

Dans le coteau du Clain, la présence d'une ambiance verte qualifie le paysage vu depuis le plateau du Porteau et la vallée. Il est important de maintenir voire renforcer cette perception.

Il est important que les éventuelles mutations du tissu urbain s'opèrent de façon cohérente. Il s'agit de construire des projets dont l'ampleur permet une cohérence du bâti et une bonne intégration dans l'îlot et le quartier (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...). Les opérations devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Ces opérations devront privilégier la présence verte.

Dans les secteurs liés à la proximité du centre ville, les bâtiments à construire devront présenter un épannelage à niveaux variés pour une meilleure intégration dans le site et pour préserver les perspectives depuis la vallée et le plateau du Porteau dans les secteurs exposés aux vues. Il s'agit notamment d'éviter des émergences bâties trop visibles dans un environnement végétal. Toute opération réalisée dans les coteaux, devra présenter une analyse détaillée de l'insertion dans le site et de la préservation des vues.

Dans le secteur de la Charletterie, les hauteurs de bâti devront rester en rapport avec ce qui peut être attendu dans l'Espace Ville Nature, en présentant un épannelage à niveaux variés et en réservant les typologies les plus hautes aux abords du pôle de proximité commercial. Les mêmes principes de cohérence urbaine et de richesse des espaces verts que ceux cités pour les autres secteurs d'intensification, s'appliquent.

C. Autour du TCSP

Le bus à haut niveau de service desservira, à moyen terme le territoire de Buxerolles. Son tracé définitif n'est pas arrêté à ce jour dans le détail. Des options peuvent être envisagées pour la tête de réseau et pour la desserte du cœur de ville. Ces options sont dessinées sur les cartes. Les périmètres et la nature des secteurs dont l'intensité d'habitat est liée aux arrêts du TCSP ne sont pas impactés par ces options.

La ligne du BHNS qui empruntera la rocade intérieure desservira également le sud du territoire, particulièrement le sud-est.

Une grande partie des zones urbaines de Buxerolles sera donc concernée par l'arrivée du TCSP, que ce soit par un arrêt proche ou par des liaisons en modes doux suffisamment efficaces et confortables vers ces arrêts.

Sur ces zones on observe une intensité de l'habitat très variable :

- une intensité moyenne ou déjà forte sur la ZAC Ste Croix, les Iris et dans le sud est de la commune ainsi que sur les Bizais, la Pépinière et la Grosse Borne ;
- une intensité plus modeste, au nord de la ZAC Ste Croix sur les secteurs du Petit Ecoin, du Grand Ecoin, de Versalent, autour du Bourg et le long de la rue de la Liberté, de Pré Veret, de Grand Buisson et des Terrageaux en dehors de la partie en lien avec le Pas de St Jacques ;
- une intensité faible autour de la route de la Vallée à proximité de la zone AU du Pas de St Jacques et autour de la rue Camille Girault entre le parc de la Carrière et sa jonction avec la Voie Romaine.

Dans les secteurs qui peuvent gagner en intensité d'habitat et d'activités compatibles avec ce dernier, les mutations du tissu urbain doivent s'opérer de façon cohérente. Il s'agit de construire des projets dont l'ampleur permet une cohérence du bâti et une bonne intégration urbaine (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...).

- Toute opération devra privilégier la présence « verte » et les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transport en commun.
- Dans les secteurs les plus proches du cœur de ville, de la ZAC Ste Croix, des Iris et du « Parc Abel Tassin » les bâtiments à construire pourront atteindre les niveaux déjà présents sur ces secteurs en présentant une variété de hauteur.
- En dehors de ces secteurs, les bâtiments à construire dans les opérations d'intensification devront présenter un épannelage à niveaux variés et préserver les vues offertes depuis la vallée et le plateau du Porteau sur les secteurs exposés aux vues.

Dans les autres secteurs, déjà intenses, les éventuelles opérations de renouvellement présenteront un nombre de niveaux au maximum égal aux immeubles préexistants, en prenant soin de réaliser pour chaque opération, un épannelage à niveaux variés particulièrement dans les secteurs exposés aux vues. L'intégration d'un étage voire deux supplémentaires sur les immeubles collectifs existants pourra s'envisager pour accroître l'accessibilité et le confort énergétique et dans la mesure où l'insertion dans l'environnement est respectée et les vues préservées.

D. Les secteurs d'extension urbaine

Les priorités d'urbanisation portent sur les secteurs à intensifier en rapport avec l'offre de services, de commerces et d'équipements existants ou à venir :

- la zone du Pas de St Jacques en rapport avec le pôle de proximité recomposé, comportant les éléments de la rue de la Liberté et ceux du Bourg.
- la zone de la Charletterie, en rapport avec les éléments de proximité existants de la Charletterie et de St Eloi. Cette urbanisation s'inscrit dans le maillage des espaces naturels souhaité à l'échelle de l'agglomération.

D'autres secteurs plus petits et déjà inscrits dans le tissu urbain restent à urbaniser; il s'agit des Terrageaux, de la Grande Sablière et des zones du Sentier, de la Vincenderie et de Charrua.

L'urbanisation du pas de St Jacques s'adosse à un pôle de proximité existant qui autorise une intensité d'habitat en rapport avec l'offre avec de services, commerces et équipements. Les principes d'intégration urbaine, d'intimité, de droit à la lumière, de maintien d'une présence verte importante et de réalisation de liaisons modes doux vers les éléments de proximité et les stations du BHNS, s'appliquent sur cette zone.

Pour ce qui concerne la Charletterie : afin de contribuer au maillage des grands espaces naturels à l'échelle de l'agglomération et pour faire pénétrer la nature dans la ville, il est prévu d'urbaniser la Charletterie sous la forme d'un espace ville nature dont les principales caractéristiques doivent être les suivantes :

- la présence forte de la nature et la contribution à la trame verte naturelle.
- une organisation urbaine qui privilégie les espaces ouverts, collectifs et les circulations douces. Les emprises bâties et de voirie doivent donc être faibles.
- des formes urbaines dont les hauteurs sont en rapport avec la nature, et des constructions qui favorisent la pénétration de la biodiversité.

Le secteur du Sentier sera intégré à cet espace ville Nature.

Pour les autres secteurs, les principes d'urbanisation restent les mêmes que ceux adoptés dans les secteurs d'intensification urbaine voisins.

E. Les autres secteurs résidentiels et les écarts

Ces zones ont des caractéristiques communes : elles sont éloignées des proximités, ont une intensité d'habitat modeste et présentent la plupart du temps un cadre paysager et naturel de qualité. Certaines ne disposent pas de l'assainissement collectif.

Pour ces zones, il est envisagé de limiter les possibilités de construction, au moins le temps que leur environnement immédiat change et apporte les conditions nécessaires à une intensification de l'habitat.

Pour certaines d'entre elles on assurera une interface paysagère avec le milieu agricole, permettant également de contribuer aux continuités écologiques.

F. La mixité sociale et urbaine

Globalement, la commune de Buxerolles atteint presque le taux de 20% de logements sociaux (article 55 de la loi SRU).

La répartition territoriale est contrastée. Il existe une plus forte proportion de logements sociaux dans le centre ville (ZAC Ste Croix, Castors) et sur le secteur du « Parc Abel Tassin » ainsi que sur les Bizais.

Pour respecter les orientations du PLH, les objectifs consisteront à :

- globalement, produire en moyenne par an 23 logements sociaux, soit 31% de la production totale de logements.
- maintenir le pourcentage de logements sociaux sur les secteurs qui en sont suffisamment pourvus ou très proches de secteurs en comportant beaucoup ;
- Dans les secteurs qui n'en sont pas suffisamment pourvus, réaliser en moyenne au moins 30% de logements sociaux sur les opérations de construction d'une ampleur suffisante en particulier dans les deux zones d'extension urbaine prioritaires. Cette proportion sera à adapter au contexte (nombre de logements produits, présence de logements sociaux à proximité, rapport aux centralités...)
- privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités.
- assurer une proportion de grands logements conformément au PLH, particulièrement dans les secteurs de proximité renforcée.

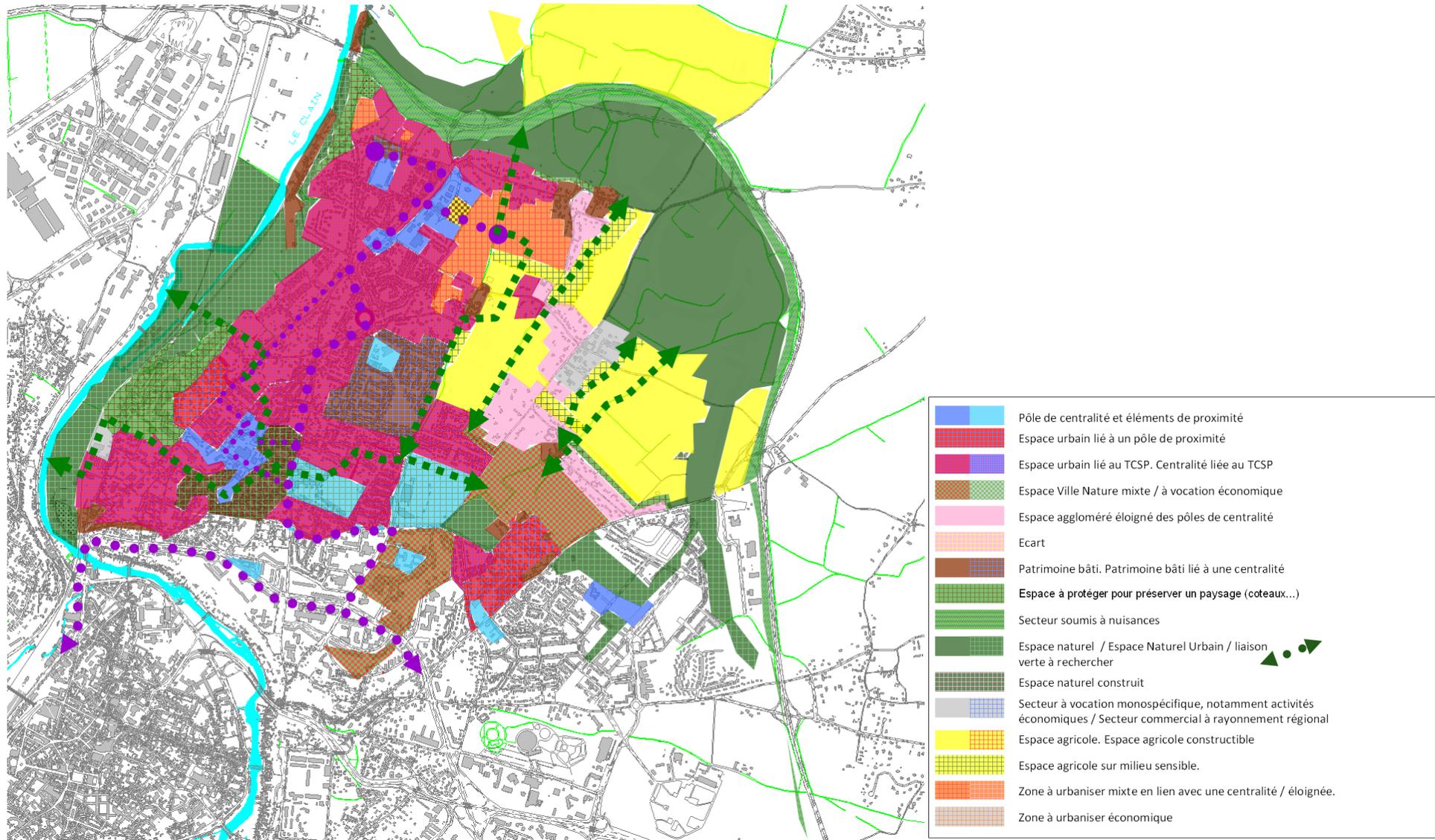
G. La qualité de l'habitat

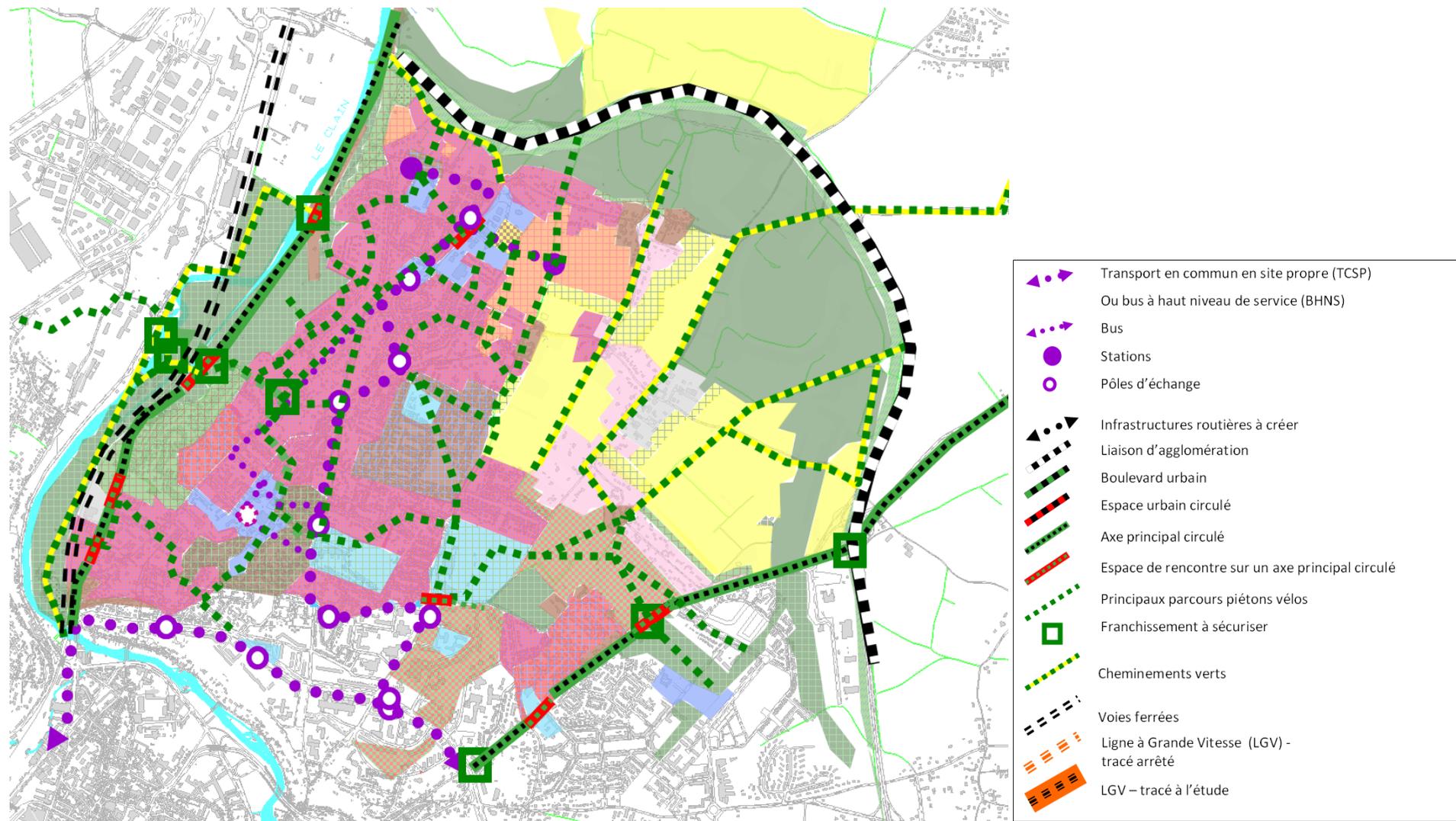
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus. Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.

- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





V. Annexe : La Charte des Castors : des règles de construction, de modification pour préserver l'avenir



A. PREAMBULE

La cité des Castors est composée de 141 maisons en moellons apparents construites dans les années 1950 et constitue un élément marquant de la mémoire collective de Buxerolles.

Elle présente un certain nombre de caractéristiques remarquables :

- l'homogénéité des constructions tant pour le type que pour les matériaux,
- la qualité du plan de composition et des espaces publics,
- l'approche globale de l'urbanisation initiée par ses promoteurs, qui a conduit, en complément des habitations, à la réalisation d'un centre commercial et d'une salle des fêtes,
- la structure coopérative mise en place pour cette réalisation : les acquéreurs ont versé une part importante de l'apport personnel sous la forme de temps consacré à la construction des maisons, mais aussi à l'aménagement des rues ou des espaces verts.

Afin de préserver l'originalité et la cohérence de cet ensemble, il apparaît nécessaire d'édicter des règles concernant les constructions nouvelles et les modifications apportées à l'existant.

L'objet de ces orientations, complémentaires de l'article 11 et l'annexe 1 du règlement, n'est pas de figer l'existant, mais de permettre l'évolution de la cité des Castors, en respectant son patrimoine mais en permettant des innovations conformes aux préoccupations, entre autres environnementales, qui sont apparues depuis sa création.

Ainsi, les projets qui s'inscrivent dans le cadre du développement durable : installation de capteurs solaires, ... ne doivent pas être entravés par cette réglementation particulière, même s'ils doivent bien évidemment respecter les normes supérieures.

B. REGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AUX MODIFICATIONS DE L'EXISTANT

Les travaux neufs (extension, surélévation, construction d'un bâtiment annexe) ainsi que les travaux de rénovation doivent être conformes à l'article 11 de la zone urbaine et son annexe 1. La charte retranscrite dans les orientations suivantes a pour objet de préciser certaines notions en lien avec le caractère spécifique originel de cet ensemble de constructions, notamment en matière de mode constructif, de teintes ou de dispositions d'ensemble.

B.1 - Objectifs :

- empêcher la banalisation,
- permettre les modifications, les agrandissements, mais dans « l'esprit Castor »,
- autoriser les projets respectueux de l'environnement bâti et naturel,
- autoriser les projets, même innovants, s'inscrivant dans une démarche de développement durable,
- autoriser toutes les modifications intérieures dans le respect de la structure porteuse.

B.2. - Composition urbaine :

B.2.1. - Terrains

La Cité des Castors se caractérise non seulement par l'homogénéité de ses constructions, mais également par son plan de composition.

Elle est pour l'essentiel composée de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 800 m² en moyenne.

Ce plan devra être respecté.

B.2.2. - Venelles

Cette cité est parcourue de chemins piétons auxquels il convient de garder leur caractère plaisant et pour cela de ne pas les transformer en des « boyaux » bordés de murs.

En conséquence, les constructions ne pourront pas être implantées à la limite de ces cheminements, mais devront en être séparées par une haie d'essences variées qui préservera leur ambiance végétale.

B.3 - Constructions et modifications :

L'unité architecturale des constructions devra être impérativement préservée. Toutefois, certains aménagements à cette règle pourront être admis (voir ci-dessous) pour tenir compte des contraintes économiques et des évolutions des modes de vie.

C'est en particulier le cas des aménagements qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable (économies d'énergie, ...).

Il est fortement conseillé de faire appel à un homme de l'art pour tous travaux entrant dans le cadre des présentes recommandations.

B.3.1 - Maçonnerie des pavillons

Les surélévations et les extensions seront réalisés dans le même matériau que le mur d'origine pour la façade sur rue. Les autres murs pourront être en parpaings avec enduit ton pierre.

Les chaînages d'angle, les soubassements, moulures, appuis, ... seront maintenus.

Les pierres et les joints ne seront jamais peints.

B.3.2 – Toitures des pavillons

La tuile mécanique de couleur brique est seule autorisée. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques, à la création d'ouvertures (fenêtres de toit), mais la meilleure intégration possible devra être recherchée pour ceux-ci.

Les pentes de toiture doivent être d'environ 30 % comme les pentes d'origine. Toutefois, des pentes plus faibles pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

Les ruptures de pente ne sont en principe pas autorisées. Toutefois, elles peuvent être admises en cas d'impossibilité technique.

B.3.3 - Baies et ouvertures

Les fenêtres et portes doivent avoir les mêmes proportions que celles d'origine. Les grandes baies sont autorisées à condition de retrouver des moellons en poteaux et de respecter les proportions des baies existantes.

Pour les portes et les volets, les seules couleurs autorisées sont : tons bois, bleu foncé, rouge foncée, vert foncé ou blanc.

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets en bois existants. Le coffre du volet roulant devra se loger dans l'épaisseur du mur sans déborder à l'extérieur. La partie visible du coffre devra être la plus discrète possible a démolition des bouillottes est interdite.

B.3.4 - Auvents et vérandas

Les nouvelles constructions en aluminium ou en bois sont seules autorisées. Il est souhaitable d'intégrer un élément de rappel en moellons ainsi qu'un soubassement en ciment enduit lissé.

Les petits auvents en tuile et bois au-dessus des entrées et des garages sont interdits. Les auvents métalliques de type « marquise » seront autorisés.

B.3.5 - Garages et abris de jardin

Les abris de jardin et garages indépendants devront être en parpaings crépi d'un ton similaire à l'habitation ou bois.

Les garages accolés à l'habitation devront respecter les règles des extensions (paragraphe B.4.1).

Si les toitures sont en tuile mécanique, elles devront être du même type et de couleur similaires à l'existant.

B.4.6 - Clôtures

Les modes de clôture autorisés sur rue :

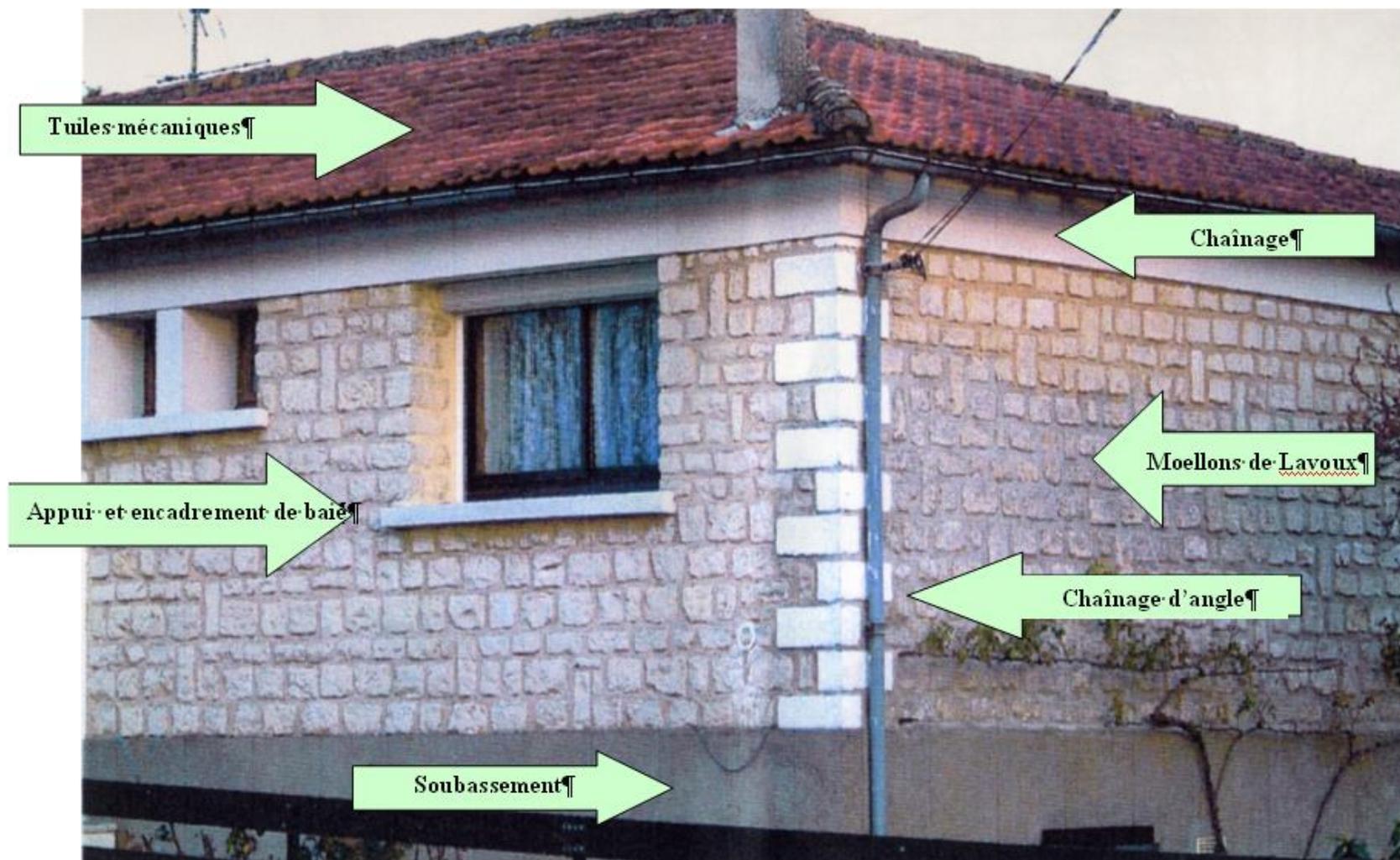
- Poteaux béton fins (maximum 10 cm de côté) avec bordures et grillage doublé d'une haie d'essences végétales variées d'une hauteur maximale d'1 m ou d'un mur recouvert d'un ciment taloché crépi lisse ou enduit ton pierre d'une hauteur maximale d'1m.
- Pour les autres clôtures : un grillage doublé d'une haie d'essences végétales variées.
- Portails et portillons à claire-voie d'une hauteur maximale d'1m.
- Maintien des bordures en béton (10 cm).

Pour les piliers de portail et de portillon, les poteaux en béton lisse sont préconisés et les poteaux préfabriqués imitation pierre sont prohibés.

Les clôtures donnant sur une rue n'appartenant pas à la Cité des Castors pourront être en grillage doublé d'une haie végétale variée ou en parpaing recouvert d'un ciment taloché crépi lisse ou enduit ton pierre, d'une hauteur maximale d'1m50.

B.4.7 - Redistribution intérieure

Pas de contrainte, mais il convient de faire attention au(x) poteau(x) central.



Commune de Chasseneuil-du-Poitou

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le centre-bourg abrite plusieurs édifices remarquables, bien que non répertoriés à l'inventaire des monuments historiques : église, moulin d'Anguitard, hôtel de ville. Ces bâtiments ont déjà fait l'objet d'une mise en valeur.

Le centre-bourg concentre également de nombreuses maisons de bourg intéressantes, établies en bordure de la voie publique.

Le reste du territoire présente aussi des exemples d'architecture traditionnelle poitevine dans les hameaux de Grand-Pont, Preuilly, Martigny, Bonnillet et Fontaine (maisons, fermes, villas).

L'objectif est de préserver ce patrimoine bâti, tout particulièrement en centre-ville, tout en lui permettant d'évoluer pour s'adapter aux exigences de la vie moderne. Globalement, si des évolutions du bâti patrimonial sont possibles, voire nécessaires, elles ne doivent pas remettre en cause l'image du centre. Ainsi, il est nécessaire de faire preuve de la plus grande attention vis-à-vis des constructions neuves qui viendront s'insérer dans le tissu ancien : architecture, alignement, ...

Dans les hameaux, il convient de protéger les maisons anciennes et les fermes traditionnelles subsistantes en préservant les espaces qui leur sont traditionnellement dédiés : cours de fermes, jardins.

B. Le patrimoine naturel

Les espaces naturels de la commune sont essentiellement constitués par les sites humides des vallées de l'Auxance et du Clain,

Une partie importante de la vallée du Clain, le site des Marais (plus de 140 hectares), fait partie du Parc Naturel Urbain et a déjà fait l'objet, à ce titre, d'une mise en valeur partielle. La localisation des Marais, au contact immédiat des zones urbanisées et en particulier du centre-ville, est très intéressante. Mais l'imbrication propriétés privées/propriétés publiques rend sa découverte difficile.

La plaine au l'Ouest de l'A10 est couverte par une zone de protection spéciale (ZPS des plaines du Mirebalais et Neuvilleois) est reconnue à ce titre comme zone de survivance de l'outarde Canepetière. Sur l'ensemble de la plaine, 17 espèces d'intérêt communautaire sont présentes, principalement

des oiseaux en étape migratoire, espèces résidentes, reproduction ou hivernage.

Du fait de la superficie du site des Marais, plus que l'aménagement de vastes sites et des acquisitions systématiques, il convient d'avoir une politique ciblée sur des sites et des cheminements à entretenir. Il convient également de trouver un équilibre entre protection et gestion : développer l'offre de loisirs sur le site (promenade, pêche, ...) sans remettre en cause la protection de la faune et de la flore. La participation des agriculteurs présents sur le site et des riverains constitue une condition sine qua non au bon fonctionnement du site.

Les deux îles situées au pied du Moulin d'Anguitard permettraient de lier le centre-ville au site PNU.

La plaine agricole, classée en ZPS, est reconnue au titre de son intérêt environnemental. Tout projet devra donc être en concordance avec le document d'objectif (DOCOB) spécifique à cet espace.

C. Les façades d'agglomération

Les infrastructures routières et ferroviaires qui parcourent la commune du nord au sud traversent des paysages urbains ou naturels qui contribuent grandement à l'image de l'agglomération.

Les façades sur la RD 910 sont relativement dégradées dans la majeure partie de la traversée de la commune depuis l'entrée sud jusqu'au site du Futuroscope. Dans sa partie septentrionale, elle est bordée à l'ouest, successivement, du parc de loisirs du Futuroscope, puis de la Technopole. Cette vitrine volontairement « futuriste » constitue désormais aux yeux du public un signal fort de l'entrée dans l'agglomération poitevine. Par contre, la façade Est mérite d'être améliorée en longeant la ZAE des Temps Modernes : des plantations permettraient d'atténuer la vue des établissements implantés.

L'évolution de la RD 910 en boulevard urbain dans une partie de son parcours dans la commune est actuellement à l'étude. Un tel changement de statut accompagné des aménagements qui y sont liés doit offrir l'opportunité de requalifier les espaces qui la bordent.

L'A10 borde le parc de loisirs du Futuroscope, puis la Technopole et la zone des Philambins. Elle constitue la frontière actuelle de l'urbanisation.

La commune est également traversée par la voie ferrée Bordeaux – Paris, dont le trafic devrait être sensiblement modifié par la construction de la future Ligne à Grande Vitesse à l'ouest.

Tout projet visible depuis ces axes doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération pour les usagers de ces infrastructures

L'enjeu est particulièrement important le long de la portion de la RD910 qui devrait accueillir le TCSP : pour les sections où l'on souhaite renforcer la présence urbaine, mieux maîtriser les flux et améliorer les traversées, on renforcera les éléments urbains tout en prenant en compte les nuisances issues de cette infrastructure. Un regard particulier devra également être portée sur la traversée de la zone économique des Portes du Futur. Il conviendra de porter la plus vive attention aux projets architecturaux qui pourraient intervenir dans le cadre du renouvellement du bâti d'activités existant.

Quel que soit le lieu, on recherchera la cohérence dans les aménagements et on limitera au strict nécessaire tout élément contribuant au déclassement de ces espaces, notamment l'affichage publicitaire.

Le plateau agricole de l'Ouest est actuellement limité par l'A10 et sera parcouru à moyen terme par la LGV, parallèle à l'autoroute. Il est important de préserver ce paysage d'openfield. Les projets d'urbanisation devront tenir compte de la proximité de la LGV et des vues depuis celle-ci. Le traitement de l'espace résiduel entre l'A10 et la LGV sera à ce titre particulièrement sensible.

D. L'agriculture

Les principaux espaces agricoles sont situés sur les plateaux de l'ouest et du sud-est qui présentent un paysage d'openfield. Le plateau de l'ouest qui appartient à la vaste plaine agricole de Neuville est classé en zone d'intérêt communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et en zone de protection spéciale (ZPS). Le département a constitué de vastes réserves foncières sur le plateau en vue de l'extension des activités du site du Futuroscope.

Les espaces agricoles des vallées du Clain et de l'Auxance présentent un aspect très différent. Elles montrent un maillage de nombreux boisements (dont un certain nombre de peupleraies) et de champs entourés de haies. Nous sommes ici en présence d'un paysage bocager de fond de vallée humide.

Le milieu agricole constitue une richesse et non une simple réserve foncière pour l'urbanisation. Il y a donc lieu de le protéger au mieux et de réduire les prélèvements qui y sont apportés.

Il convient de concilier les protections édictées sur la plaine de Neuville et les projets d'urbanisation. Ceci implique une urbanisation raisonnée et lâche, laissant sa place à la nature. Aucune urbanisation ne pourra se faire sans prise en compte des protections existantes (ZPS - ZICO).

Les coteaux du plateau Est ont fait l'objet d'une urbanisation diffuse qui ne devrait pas être poursuivie et qui sera interdite en tête de coteau

L'agriculture de fond de vallée, si elle est respectueuse de l'environnement, peut présenter une opportunité économique intéressante pour le maraîchage.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le parc de loisirs du Futuroscope est situé au nord de la commune, il s'étend également sur la commune de Jaunay-Clan. Son attractivité déborde largement les frontières de l'agglomération et s'étend à l'international.

La site du Futuroscope accueille des établissements d'enseignement d'un rayonnement national, voir international. En accompagnement du parc européen de l'image, un vaste parc hôtelier s'est développé.

On y trouve également de nombreuses infrastructures d'accueil de haut niveau (palais des congrès, ...).

Ces sites contribuent fortement au rayonnement national et international de l'agglomération poitevine. Le projet de TCSP, qui les desservira, favorisera leur rapprochement de Poitiers et en particulier les liaisons avec la gare.

B. Les espaces économiques

La ZAE des Temps Modernes constitue la principale zone économique de la commune. Au sud de cette zone économique, un dépôt de carburant, classé SEVESO II, induit une zone d'inconstructibilité et entre donc en conflit d'usage avec les espaces urbanisés voisins.

Hors toute zone économique structurée, la laiterie de Bonnillet est située sur la RD4 en face des anciennes carrières.

Un espace dédié à l'artisanat est prévu sur la zone des Grands Philambins, entre l'extension de l'appareil commercial des Portes du Futur et les implantations tertiaires liées aux Téléports.

Cette zone économique présente actuellement des espaces vacants. Les projets d'implantation devront tenir compte des vues depuis les axes traversant la commune.

Un raccordement à la voie ferrée existe sur la ZAE des Temps Modernes. Bien qu'il ne soit plus utilisé, il pourrait être réactivé et devra donc être maintenu.

Le site SEVESO fait l'objet d'une étude en vue de l'élaboration d'un PPRT qui se substituera aux zones de risques actuelles (Z1 et Z2) et qui modifiera les possibilités de construire autour de ce site.

Il est souhaitable que les activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat prennent place dans le tissu urbain banalisé.

C. Les commerces majeurs

Chasseneuil du Poitou dispose d'un appareil commercial de rayonnement régional avec les Portes du Futur et l'hypermarché Auchan. Toutefois, la zone des Portes du Futur apparaît aujourd'hui datée et souffre de nombreux maux : absence de traversée sécurisée de la RD910, de cheminements piétons/cyclistes au sein de la zone, pauvreté des espaces verts, stationnement anarchique, ... Ces défauts nuisent gravement à la pérennité de l'attractivité de la zone.

Le projet des Grands Philambins, entre les Portes du Futur et l'A10, qui sera consacré pour partie à l'accueil de commerces devrait montrer la voie à suivre en termes d'amélioration à apporter.

L'arrivée prochaine du TCSP et la transformation de la RD910 en boulevard urbain doivent être l'occasion de réorganiser l'ensemble commercial des Portes du Futur en améliorant la qualité de sa façade sur la RD910, en rendant plus pratique l'intermodalité et en donnant une cohérence d'ensemble au bâti. Pour cela, il convient que chaque projet, qu'il concerne un bâtiment neuf ou une rénovation, fasse l'objet d'une réelle recherche de cohérence, en particulier en termes de couleur, de taille et de positionnement des enseignes, d'implantation, d'espaces verts et de stationnements.

En outre, un important travail doit être mené sur les espaces communs, publics et privés.

Il est important de préserver et de développer les commerces et services du centre-ville de Poitiers et ceux du pôle de proximité de Chasseneuil du Poitou.

L'urbanisation des Grands Philambins doit être exemplaire.

Les équipements commerciaux majeurs seront acceptés sur les Portes du Futur et les Grands Philambins.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le seul pôle de proximité complet est le centre-ville, qui concentre à la fois des commerces et des services et équipements publics. Ce pôle souffre d'une part d'être à l'écart des grands axes et d'autre part d'une concurrence proche de grandes et moyennes surfaces. Ceci explique l'absence de grande surface alimentaire généraliste dans le centre-ville. Parmi les équipements publics présents dans le centre-ville, la salle des fêtes apparaît obsolète. Le projet actuel consistant à la maintenir dans le centre, à proximité de la maison de retraite, est tout à fait cohérent et va dans le sens à la fois d'un renforcement de la dynamique du centre et d'un usage judicieux d'un des rares espaces libres. Ce projet pourrait être complété par un programme de logements alliant diversité et qualité de l'habitat.

Sur le site du Futuroscope existent des éléments de proximité qui constituent un pôle incomplet de moindre envergure. Il est localisé en accompagnement des logements sociaux utilisés en tant que résidence universitaire. Ce pôle devra être maintenu. Toutefois, il ne deviendra pas un pôle complet. En effet, il ne doit pas d'une part concurrencer le centre-ville et il souffrira, d'autre part, lui-même dans son développement de la proximité de l'hypermarché et de sa galerie commerciale.

Des commerces sont actuellement implantés ça et là le long de la RD 910.

Afin de renforcer le rôle économique et donc le dynamisme du centre-ville, il y a lieu d'encourager des opérations comprenant logements aux étages et commerces ou services en rez-de-chaussée. Etant donné la qualité du patrimoine bâti, les nouvelles constructions devront respecter les éléments du patrimoine bâti existant qui constitueront la référence, entre autres pour la hauteur. De même, les alignements éventuellement existants sur certaines rues devront être respectés.

Ces prescriptions sont également valables pour le tissu urbain en contact direct avec le pôle de proximité où on trouve un patrimoine bâti existant (nord et sud du centre-ville).

Toutefois, dans ce pôle de proximité et dans ses alentours immédiats, il est important de développer un habitat en rapport avec les nombreux éléments de proximité qui vont s'y trouver. Une certaine intensité est donc attendue.

Il est prévu que le TCSP desserve Chasseneuil du Poitou, en suivant, dans un premier temps la RD910 depuis Grand Pont, puis en traversant le site du Futuroscope jusqu'au lycée.

Si cet itinéraire est logique sur le plan de la cohérence de l'agglomération, il ne dessert par contre pas le centre-bourg et les éléments de proximité qui y sont liés.

Le maillage de cheminements piétons est déjà important, que ce soit pour des déplacements de proximité ou pour les loisirs.

Il est donc nécessaire de prévoir un maillage de bus reliant le centre-bourg et les différents éléments de proximité aux arrêts TCSP.

Il convient toutefois de renforcer le maillage de cheminements doux.

Le centre, en tant que cœur de la commune doit être relié par des liaisons douces aux différents équipements publics situés à faible distance (écoles, plaine de jeux, stade) et aux espaces naturels (PNU).

Un lien pédestre agréable vers le plus proche arrêt TCSP doit être proposé.

Un gros effort reste à accomplir également sur la zone commerciale des Portes du Futur.

B. Autour des axes de TCSP

Le TCSP est un atout pour l'ensemble de l'agglomération. Une des lignes devrait relier le site du Futuroscope au Nord au centre ville et aux pôles Campus-CHU à l'Est. Cet équipement va renforcer l'attractivité de la commune et provoquer le renouvellement du tissu urbain environnant. Il est donc essentiel d'organiser et de contrôler ce renouvellement.

L'arrivée du TCSP peut être l'occasion de créer au niveau de Grand Pont un pôle de commerces de proximité qui profitera à la fois de la clientèle résidente en arrière de la RD 910 (lotissement des Philambins, zone à urbaniser de Grand Pont, voir du renouvellement urbain envisageable sur le site de l'ancien lycée régional) et des flux de passage.

Si un pôle de proximité émerge au niveau de Grand Pont, en lien avec le TCSP, une intensification du tissu urbain est souhaitable, en proportion des éléments de proximité qui seront disponibles sur le secteur. Cette intensification portera sur la zone à urbaniser de Grand Pont située à l'ouest de la RD 910.

Si ce pôle ne voit pas le jour, il est souhaitable de limiter le renouvellement du tissu urbain. Quelques opérations seront cependant réalisées, mais dans des proportions plus modestes. Le devenir de l'ex-lycée agricole devra dans tous les cas faire l'objet d'une réflexion commune entre les collectivités.

La question du devenir du lycée agricole régional, dont l'activité a cessé, est alors primordiale. La réaffectation de cette emprise peut être l'occasion de développer un programme en rapport avec la proximité du TCSP et du pôle à venir. Une certaine intensité sera alors attendue, soit par des petits collectifs, soit par de l'habitat individuel dense (groupé, maisons de villes, maisons patios).

Il conviendra pour l'aménagement de ce futur quartier de tenir compte de la relative proximité de l'autoroute avec les nuisances sonores que cela implique.

La proximité de l'Auxance et des espaces naturels qui l'accompagnent sont un atout à prendre en compte dans l'aménagement de ce quartier.

Le long de la RD 910, de Grand Pont au site du Futuroscope, sur une bande de part et d'autre de la ligne de TCSP, les formes urbaines pourront être plus compactes. Des hauteurs plus importantes pourront être réalisés. Toutefois, plusieurs règles doivent être respectées.

La desserte TCSP qui va parcourir le site du Futuroscope avec des arrêts permettra de renforcer l'intensité urbaine de ce site.

- Les immeubles les plus élevés devront se trouver le plus près possible du futur pôle de proximité.
- Les opérations doivent avoir une ampleur suffisante pour apporter une cohérence d'ensemble au bâti (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...) à réaliser et bien s'intégrer dans le bâti existant en évitant les effets d'ombre et de disproportion.
- Les opérations doivent, si le besoin s'en fait sentir, contribuer à la mise en place de circulations douces à travers la commune, notamment vers les transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisir.
- Une densité minimale est à rechercher en particulier non loin du pôle de proximité. Chaque opération doit comprendre une bonne diversité de logements en termes de publics visés.
- Toutes les opérations envisagées devront, bien sûr, impérativement tenir compte des nuisances acoustiques générées par le TCSP.

Si la mixité de l'occupation des lieux devait se renforcer par un apport supplémentaire de logements, ceux-ci devraient s'intégrer dans des opérations qui respectent l'image architecturale du site. Des immeubles relativement hauts sont donc souhaitables. En tout état de cause si des opérations d'habitat groupé étaient proposées, elles ne pourraient trouver place qu'en arrière du site. Le pavillonnaire classique est a priori exclu.

En outre, le Futuroscope, de par son étendue actuelle, mais également du fait de ses projets d'extension, devrait disposer de son propre transport en commun (navettes) relié aux arrêts du TCSP.

C. Les secteurs urbains mixtes

Ces secteurs sont situés au nord et au sud du centre-ville dans la continuité du bâti patrimonial du centre.

Le bâti pourra évoluer progressivement vers des formes plus en rapport avec l'intensité des équipements et commerces proches. Une intensification du tissu urbain est souhaitable.

Les dents creuses sont rares. Les opérations se feront davantage par renouvellement du tissu. Il ne s'agit pas de remplacer un seul pavillon par un collectif, mais de construire des projets dont l'ampleur permet une bonne intégration dans le quartier en prévoyant suffisamment d'espaces verts, des liaisons pour les modes doux,

Les rares espaces libres disponibles devront suivre la même logique.

D. Les secteurs résidentiels et les écarts

Le quartier autour de la rue du Gué Sourdeau, au sud du centre-ville et les quartiers pavillonnaires au nord de celui-ci ne connaîtront pas dans les prochaines années de densification.

Les hameaux sont nombreux sur le territoire communal. Plusieurs d'entre eux comptent un patrimoine bâti intéressant qu'il convient de protéger. L'éloignement de ces espaces des pôles de proximité y interdit toute densification de l'habitat existant. Toutefois, la commune souhaite pouvoir développer des extensions autour de certains d'entre eux.

Il est proposé de les garder en quelque sorte en réserve. Pour cela, afin de limiter la spéculation foncière, les possibilités de construction y seront drastiquement réduites.

E. Les zones d'extension urbaine

Plusieurs secteurs constituent des extensions urbaines.

D'autres secteurs sont plus éloignés des commerces et services et du TCSP. Toutefois, pour certains d'entre eux, la commune souhaite que puisse s'opérer un début d'urbanisation destiné à répondre à des besoins urgents de foncier à bâtir.

- La zone à urbaniser du Centre devrait accueillir des équipements publics, dont la future salle des fêtes. Elle pourra également accueillir une opération de logements. Un habitat dense est nécessaire sur ce site à proximité du centre-ville.
- Les zones à urbaniser des Grands Philambins et des Téléports sont déjà en cours. Elles se composent de deux parties : une sous maîtrise d'ouvrage Grand Poitiers, destinée à l'accueil de commerces et d'artisanat et une sous maîtrise d'ouvrage Conseil Général qui accueillera des activités tertiaires. Elles font l'objet d'orientations spécifiques.
- La zone à urbaniser de Grand Pont voit son avenir dépendre en grande partie du TCSP et de l'éventuel pôle de proximité de Grand Pont. Ceci a déjà été évoqué précédemment.
- Les zones à urbaniser de Vert Nord sont situées dans la continuité du bâti existant, à proximité des espaces de sport et loisirs de la commune, mais relativement éloignées du centre-ville.

- La zone du Gué Sourdeau occupe un espace non urbanisé. Elle est localisée entre le futur TCSP et le centre-bourg.
- Les zones qui entourent le village de Martigny sont tributaires de la gestion des eaux usées, qui interdit d'envisager une urbanisation importante. Leur éloignement des pôles de proximité milite également en ce sens.
- La zone à urbaniser de Bonillet n'est prévue pour être éventuellement ouverte à l'urbanisation qu'à très long terme.

F. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte proportion de logements sociaux sur le territoire communal, puisque le taux de logements sociaux frôle les 30%, dont 242 unités constituent la résidence Gémini sur le Parc du Futuroscope.

Les objectifs consistent à :

- Produire en moyenne 11 logements sociaux par an en moyenne, soit 20% de la production globale de logements.
- Poursuivre la politique de mixité sociale de l'habitat dans le centre-ville et à proximité dans les opérations à venir.
- Veiller à la mixité sociale des zones d'intensité urbaine en veillant à ce que le locatif social y représente en moyenne au moins 20 % des logements construits.

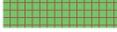
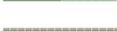
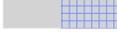
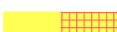
G. Qualité de l'habitat

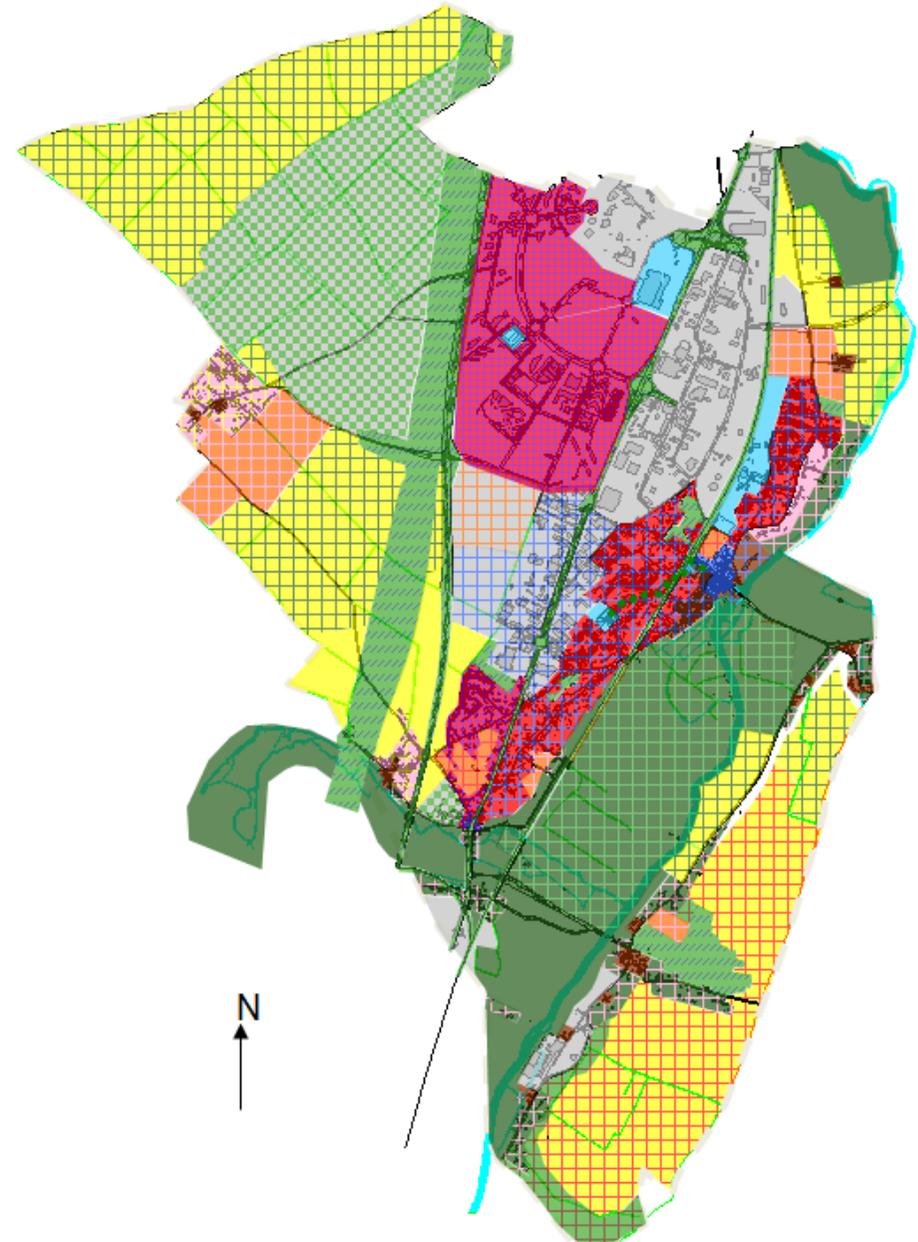
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

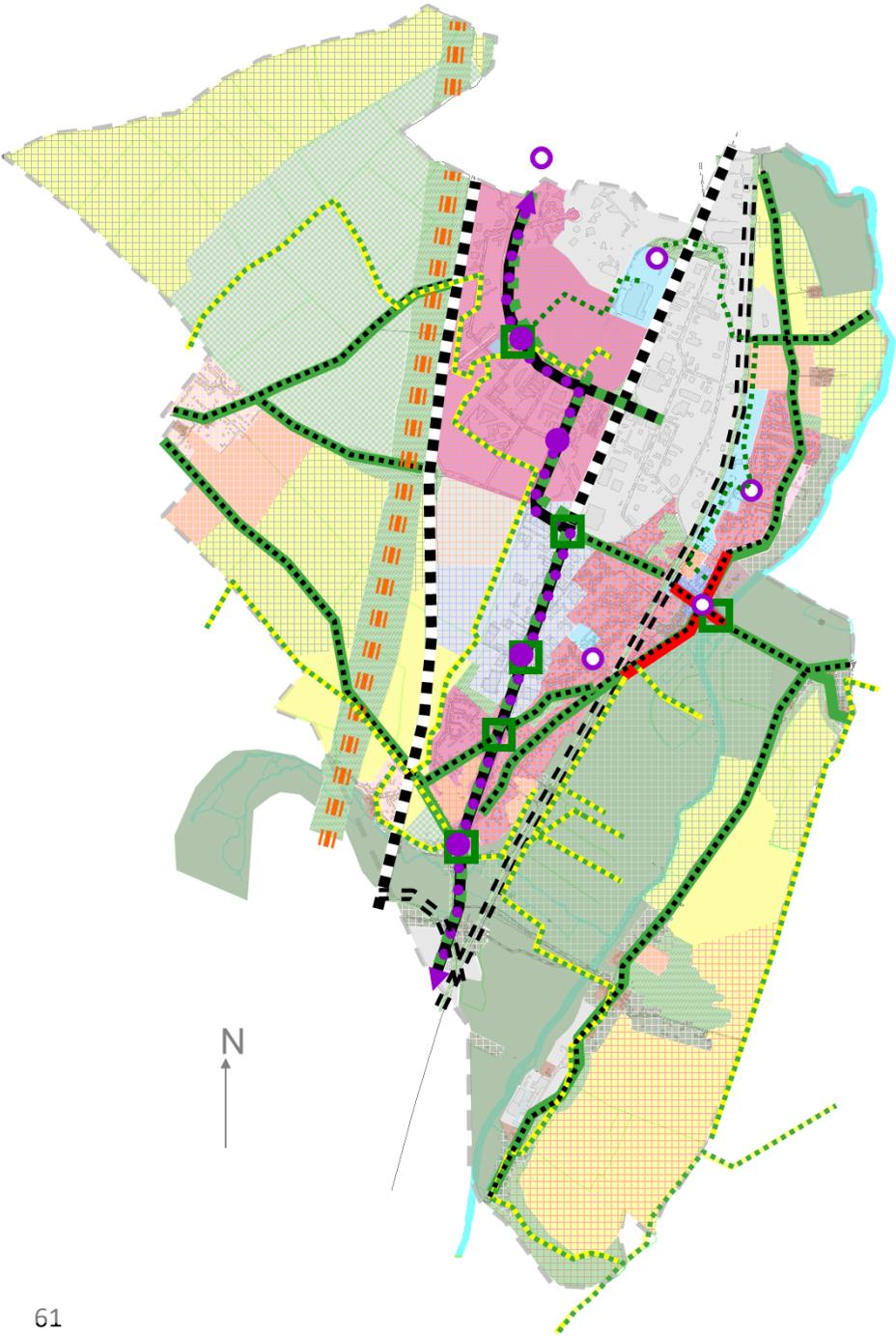
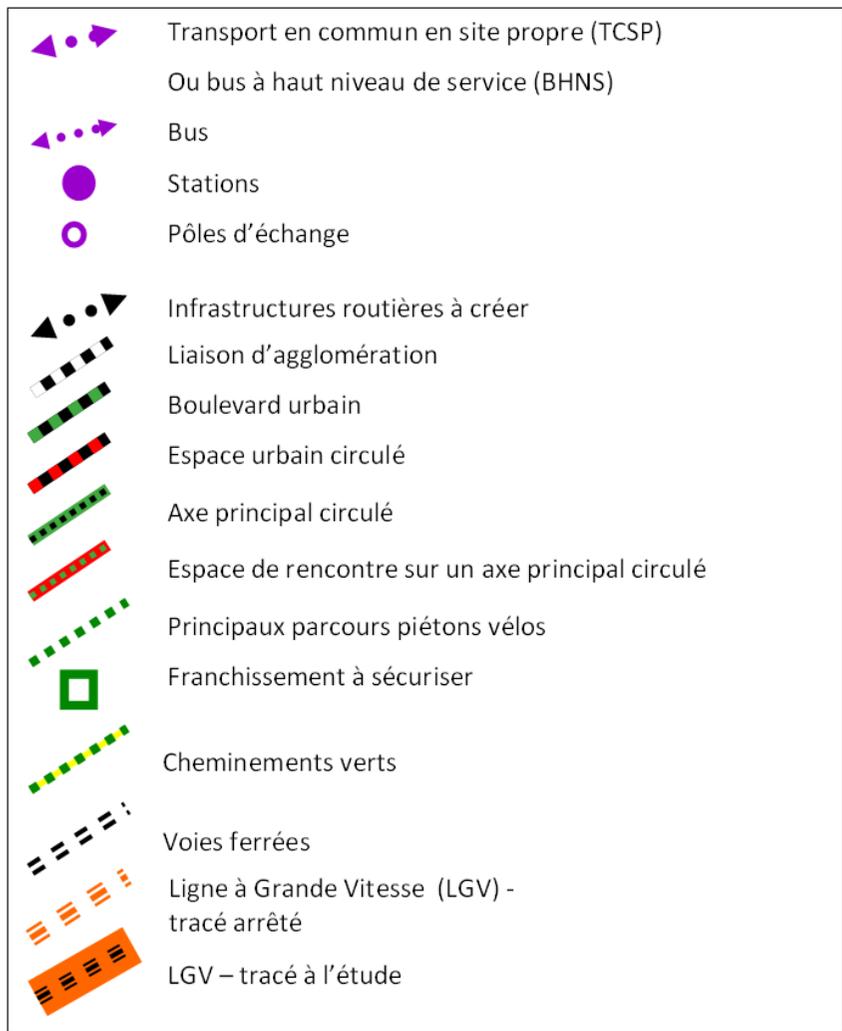
- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques

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





Commune de Croutelle

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le paysage urbain de Croutelle est marqué par la présence d'un noyau originel bâti ancien formant le cœur du bourg, le long de la Grande Rue. Les formes urbaines anciennes y sont majoritairement constituées de maisons de bourg et de faubourg, participant à la constitution d'une ambiance homogène en termes d'ambiance (alignement, volumétrie...). Le bourg est fortement caractérisé par ce bâti ancien. Des maisons rurales et anciennes fermes ponctuent le territoire. La majorité des bâtiments a été construite ou reconstruite au XIXème siècle : elles participent à l'identité de la commune.

Le patrimoine monumental est peu développé mais est essentiel dans l'identité du territoire. L'Eglise Saint-Barthélemy et surtout le Palais, plus ancienne demeure de la commune et qui comporte un parc l'entourant de haute qualité paysagère, sont des repères fondamentaux du territoire.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine du bourg et devront être préservés et mis en valeur à travers les nouveaux projets.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être accompagnée d'une analyse concernant les éléments contributifs à son identité: modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc.

De manière plus ponctuelle pour l'ensemble du bâti patrimonial de Croutelle, les ajouts et/ou les extensions seront acceptés à condition de conserver la cohérence urbaine et architecturale des lieux. Cela signifie que les actions d'aménagement doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion globales.

B. Le patrimoine naturel

Croutelle est caractérisée par deux éléments fondamentaux :

- la vallée de la Feuillante, associée à ses coteaux, qui traverse la commune d'Ouest en Est et qui est un trait d'union entre les vallées de la Boivre et du Clain, en passant par Béruges, Fontaine-le-Comte et Saint-Benoît ;
- des espaces boisés et éléments naturels très développés, notamment dans les parcelles privées, qui font du végétal un élément prédominant du paysage communal et de la qualité du cadre de vie.

Ils s'inscrivent dans la dynamique des trames bleue et verte au niveau de l'agglomération car ils sont des supports fondamentaux et constitutifs de corridors écologiques à l'échelle du territoire, de la vallée du Clain à Fontaine-le-Comte en passant par les bois de Ligugé et de Croutelle et tous les éléments bocagers du sud de l'agglomération. Ils participent à relier différents espaces sources majeurs en termes de biodiversité. Ils sont complétés par des espaces verts de taille modeste servant essentiellement de lieux de détente et de proximité et par des itinéraires Ville Nature qui traversent la commune et permettent de rejoindre les communes limitrophes. Cela participe au maillage du territoire en matière d'espaces naturels et à faire pénétrer la nature au plus près des cœurs urbains, démarche favorisée sur Croutelle par la présence de très nombreux éléments végétaux dans les espaces privés. Le projet de développement d'un site de parcours sportif et de détente sur les Vigne de Robineau s'inscrit dans cette politique. Enfin, la commune étant traversée par des infrastructures routières sources de nuisances, leur prise en compte est également fondamentale, notamment pour les nuisances sonores et visuelles, et contribue à la politique environnementale sur Croutelle.

Le premier objectif est mettre en valeur la vallée et ses coteaux. Il s'agit d'y développer les sites naturels ouverts au public, en particulier des sites PNU, à la fois pour permettre aux habitants de se promener, de s'y détendre ou de découvrir la nature, mais aussi afin de favoriser la biodiversité. Les cheminements permettant d'y accéder depuis Croutelle et au-delà sont à ce titre fondamentaux. Au PLU, dans les espaces répertoriés comme naturels, seuls des éléments collectifs et publics participant à leur ouverture seront acceptés et les coteaux seront protégés par la préservation des boisements existants et la seule possibilité d'apporter des ajouts et extensions mineures au bâti existant.

Le second objectif est de préserver tous les éléments (bois, arbres, haies...) qui participent à faire de Croutelle un véritable trait d'union vert entre les vallées du Clain et de la Boivre. Cette politique s'inscrivant à l'échelle du Sud de l'agglomération, il s'agit de s'assurer que les continuités écologiques soient respectées et que toute action de renouvellement ou d'aménagement les favorise par une réflexion d'ensemble. En particulier, des liens avec la vallée depuis les plateaux du Nord Est et la ceinture verte de Fontaine-le-Comte sont à renforcer pour mailler le territoire.

Le troisième objectif est de conserver le paysage de qualité présent, en particulier dans les espaces privés (jardins, espaces non bâtis) qui sont les premiers lieux de biodiversité. Une large place devra être faite au végétal dans chaque projet pour former des points d'ancrage de la nature en ville et préserver le paysage naturel de Croutelle.

Enfin tout projet à proximité des infrastructures sources de nuisances devra être accompagné d'éléments de protection.

C. Les façades d'agglomération

Croutelle est profondément marquée dans son fonctionnement par la présence d'infrastructures routières majeures : la RN10, la RD910 et la bretelle d'accès à l'autoroute A10. Elles coupent la commune en plusieurs entités et rendent difficiles les liens entre elles. En outre, la commune est bordée par la RD87c qui est un axe également très circulé quotidiennement et difficile à emprunter par les piétons et les cyclistes. La RD910 et la bretelle contribuent à l'image de Croutelle et à celle de l'agglomération. Elles n'ont pas une morphologie urbaine et correspondent plus à des axes de grand transit et forment de vraies coupures à l'échelle de la commune, notamment entre le bourg et les Hauts de Croutelle. Des aménagements ont permis d'améliorer les continuités entre ces deux territoires. Mais au niveau du rond-point de la zone économique de Maison Rouge, et de toute la zone économique en général, l'absence de traversées et de continuités sécurisées pose un réel problème.

Du point de vue de l'image renvoyée par le territoire depuis ces axes, depuis le Sud de Croutelle jusqu'à l'échangeur autoroutier, le végétal est très présent. Ces espaces n'ont pas vocation à changer d'usage ; ils resteront strictement à vocation naturelle et paysagère. De l'échangeur autoroutier jusqu'à la Pointe à Miteau, le territoire a vocation à se restructurer pour permettre de composer une véritable entrée de ville le long de la RD910, vitrine architecturale et paysagère du territoire.

L'objectif est de renvoyer une image de qualité aux usagers et de construire une vitrine urbaine construite le long des axes majeurs, facteur de repères urbains. Tout projet doit y contribuer. Il s'agit d'y apaiser la circulation automobile et d'y favoriser les transports en commun ainsi que les déplacements doux et de retravailler leur environnement proche. Cela doit contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par ces infrastructures et à retisser les espaces urbains et naturels en proximité immédiate.

Ainsi, pour les espaces situés au Sud de l'échangeur autoroutier, il faut affirmer la présence du végétal et tout aménagement devra s'accompagner d'une plus-value paysagère. C'est pourquoi de nombreux espaces boisés et naturels sont classés au titre du PLU le long de la RD910 et de la bretelle de l'autoroute.

Pour les espaces situés au Nord de l'échangeur autoroutier, l'objectif est l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères de l'entrée de ville. En outre, tout aménagement sur cette façade devra permettre un développement ultérieur des zones situées plus en arrière. Il s'agit d'améliorer globalement son image et son fonctionnement, notamment du point de vue des continuités piétonnes et cyclistes, et constituer une entrée de ville attractive et lisible. Les principes urbains, architecturaux et paysagers sont exposés dans le paragraphe II.

Pour la RD87c, l'objectif est de redonner sa place aux piétons et aux cyclistes par l'aménagement d'un itinéraire spécifique allant de Fontaine-le-Comte à Poitiers en passant par les Hauts de Croutelle. Tous les projets devront s'y raccorder de manière confortable. Les accès sur cette voie devront être réalisés dans des conditions de confort et de sécurité optimum.

II. L'attractivité économique du territoire

La commune propose un secteur économique et commercial au Nord de la commune, de part et d'autre de la RD910, et qui fait partie intégrante du secteur des Portes Sud de l'agglomération de Poitiers : la zone de Maison Rouge. C'est une zone qui peut accueillir dans le temps des activités commerciales au rayonnement large, allant au-delà de l'agglomération.

Les projets qui s'implantent sur la rive Est de la RD910 le font de manière désordonnée et sans valoriser l'ensemble.

Crouelle compte également un tissu économique réparti sur la commune. Il s'agit de les valoriser tout en étant vigilant face aux possibles nuisances engendrées.

Le premier objectif est d'organiser de manière qualitative dans le temps la zone économique et commerciale de Maison Rouge, notamment du point de vue paysager et de l'accessibilité en transports en commun, à pied et à vélo. Son renouvellement et son développement en cours doivent se faire de manière cohérente afin de limiter les nuisances liées à la circulation automobile, notamment les problèmes de coupure urbaine induite par les trafics et la morphologie de la RD910. L'objectif est de valoriser cette entrée de ville, première vitrine de notre agglomération.

Deux objectifs majeurs en matière économique à l'échelle de l'agglomération s'appliquent particulièrement à Crouelle :

- faire des zones d'activités économiques des vitrines architecturales et paysagères du territoire. Cela signifie continuer à aménager des zones de haute qualité urbaine, architecturale et paysagère pour les espaces à renouveler, voire à développer. A ce titre, la zone économique et commerciale des Portes Sud est fondamentale dans le rayonnement de l'agglomération. Afin de la valoriser, tous les projets devront s'inscrire dans une démarche d'ensemble offrant une vitrine urbaine de qualité;
- favoriser la mixité urbaine par l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat dès que c'est possible dans le tissu urbain existant, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances.

Depuis la contre-allée et en arrière de la zone, une bande paysagère d'une dizaine de mètres de largeur, composée de d'arbres d'alignement et d'une végétation basse ouvrant des perspectives sur les bâtiments, sera constituée. A l'avant, entre cette bande et le bâti, un espace pourra accueillir une voie de circulation automobile et une unique bande de stationnement afin de constituer un front urbain.

Les bâtiments seront implantés selon l'alignement défini sur le schéma, à une quinzaine de mètres la contre-allée. Ils offriront une circulation piétonne agréable en pied de bâtiment. Les façades seront animées par les ouvertures et le rythme donné à partir des matériaux. On privilégiera une architecture contemporaine où les bardages seront limités. Les toitures terrasses seront soit végétalisées, soit non visibles depuis l'espace public. L'architecture prédéfinie de grande enseigne sera évitée ou adaptée au contexte. Les enseignes doivent être simples et leur taille ne doit pas dépasser 1/5 de la hauteur totale de la façade. Elles doivent s'inscrire dans la hauteur du bâtiment, sans en émerger.

Une voie nouvelle, perpendiculaire à la RD910, desservira la zone en son cœur pour permettre une perméabilité en direction des zones à urbaniser situées en arrière de cette façade économique. Elle offrira une meilleure commercialité aux constructions et une constructibilité supérieure en fonds de parcelle. De manière générale, le stationnement sera organisé de manière perpendiculaire à la RD910, entre les bâtiments.

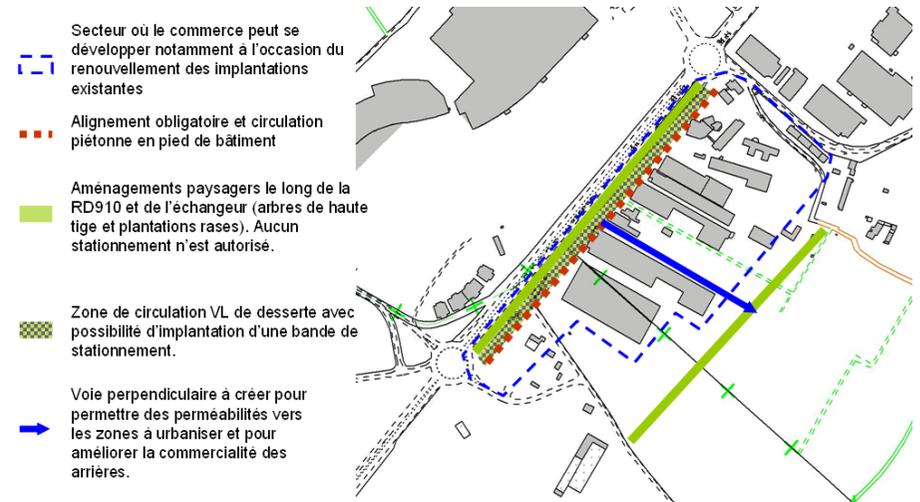
Pour l'ensemble de la zone, des continuités végétales doivent être constituées à partir des éléments naturels présents en cœur d'îlot ou en limite de la zone et le long de la RD910.

Des perméabilités piétonnes et cyclistes à travers et en limite de zone seront mises en place afin de favoriser les déplacements doux.

Les accès principaux devront être organisés depuis la contre-allée de la RD910 et la voie à créer.

Ailleurs sur la commune, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ou de proximité ne sera accepté afin de ne pas mettre en péril les équilibres territoriaux.

Enfin, sur la zone à urbaniser de la Saulaie, en continuité du lotissement de la Berlanderie, ne seront acceptées que des activités compatibles avec l'habitat. Les activités commerciales de rayonnement important et génératrices de forts trafics ne seront pas admises.



III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Croutelle ne comporte pas de pôle de proximité. Le bourg offre cependant quelques services et équipements publics et représente à ce titre une centralité à l'échelle de la commune. Le développement de nombreux itinéraires piétons et cyclistes favorise son accessibilité depuis le reste de la commune.

L'objectif est de maintenir l'attractivité et l'accessibilité de cette centralité. Cela passe par :

- un développement de la population de proximité ce qui passe par la possibilité de renouvellement du tissu urbain existant;
- l'amélioration continue des liens modes doux vers le bourg ;
- des possibilités d'implantation de commerces sur le bourg et d'équipements publics à proximité immédiate.

Les commerces de proximité pourront s'implanter sur le périmètre du bourg ou à proximité d'une zone à forte densité de population.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Le principal secteur urbain mixte est le centre bourg qui s'étend autour de la Grande Rue. Il se compose :

d'un bâti relativement dense formé essentiellement de maisons de bourg et de faubourgs, ne dépassant pas le R+2 ;

d'un bâti plus récent toujours le long de la Grande Rue mêlant maisons de villes et pavillons.

Ce secteur est peu développé géographiquement et présente des formes urbaines denses et plutôt anciennes avec de faibles potentialités foncières. Son développement ne pourra se faire que par renouvellement de l'existant, obligeant à s'insérer de manière harmonieuse à l'existant et en prenant en compte les éléments patrimoniaux présents.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 7 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Les éléments patrimoniaux participent à l'image renvoyée par ce secteur et doivent être pris en compte dans les opérations futures qui le touchent ou se situent à proximité. Ici, l'habitat et les activités compatibles avec ce dernier pourront gagner en intensité sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux composant le contexte urbain ;
- du maillage en cheminements pour privilégier les modes doux.

Dans le tissu de faubourg, les bâtiments à construire atteindront des niveaux équivalents à ceux présents à proximité pour s'insérer de manière harmonieuse au bâti. De manière plus ponctuelle, l'intensité urbaine peut être ici adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseur.

Dans le bâti plus récent le long de la Grande Rue, Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux présents dans leur contexte immédiat, en tenant compte de leur insertion dans le tissu.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose deux secteurs majeurs urbanisés éloignés du bourg et organisés sous forme de lotissements :

- les extensions directes du bourg réalisées sous forme de pavillons individuels ;
- les lotissements des Hauts de Croutelle dont le dernier est en cours d'achèvement. Ils sont reliés au bourg par un réseau de cheminements et sont desservis par les transports en commun.

Croutelle propose peu d'implantations diffuses, à l'exception du hameau de la Tricoterie le long de la RD910.

Etant éloignés des éléments de proximité nécessaires au quotidien, ces espaces n'ont pas vocation à se développer. Les deuxièmes fronts bâtis ou les divisions de terrain n'y sont pas souhaités. Les constructions qui pourraient y prendre place devront s'insérer en respectant l'harmonie urbaine du contexte environnant. Elles devront permettre des continuités piétonnes et valoriser les espaces où le végétal est déjà très présent.

De manière plus ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

Un maillage de cheminements ville nature ou piéton cycliste se déploie sur le territoire et en lien avec les territoires limitrophes. Il convient au travers des nouveaux projets d'accroître leur fonctionnalité et leur confort pour améliorer l'accessibilité du bourg depuis ces espaces.

D. Les secteurs d'extension urbaine

Croutelle ayant bâti la majorité de ces espaces constructibles, le foncier pouvant être urbanisé est très restreint et se localise uniquement sur un territoire contigu au lotissement de la Berlanderie, en lien direct avec la structure urbaine existante. Il n'y a pas d'autres secteurs d'extension urbaine à vocation habitat. En outre, des maisons pourront prendre place sur la zone à urbaniser située entre la Berlanderie et la bretelle de l'autoroute, sous réserve de mettre en place toutes les protections nécessaires contre les nuisances sonores et routières engendrées par la bretelle et la RN10.

Les autres secteurs d'extension urbaine sont à vocation économique.

Ces zones à vocation habitat font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- privilégier des formes urbaines moins consommatrices que les pavillons sur de très grandes parcelles,
- favoriser les modes de déplacements doux en lien avec le bourg et le tissu urbain alentour,
- organiser la zone de manière à placer l'espace public au cœur du projet d'aménagement,
- restituer le cadre paysager communal où le végétal est prépondérant.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux se localisent dans le bourg de Croutelle.

Les objectifs consistent à :

- accroître le pourcentage de logements sociaux sur la commune, ce qui conduit à une production de l'ordre de 1 logement par an en moyenne, soit 12% de la production totale. Ce pourcentage moyen peut être plus élevé dans certaines opérations mais en évitant des phénomènes de déséquilibre par rapport au territoire dans lequel les logements peuvent s'insérer ;
- localiser les logements sociaux à proximité des services et équipements publics, notamment les transports en commun,
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans le bourg et les opérations à venir.

F. Qualité de l'habitat

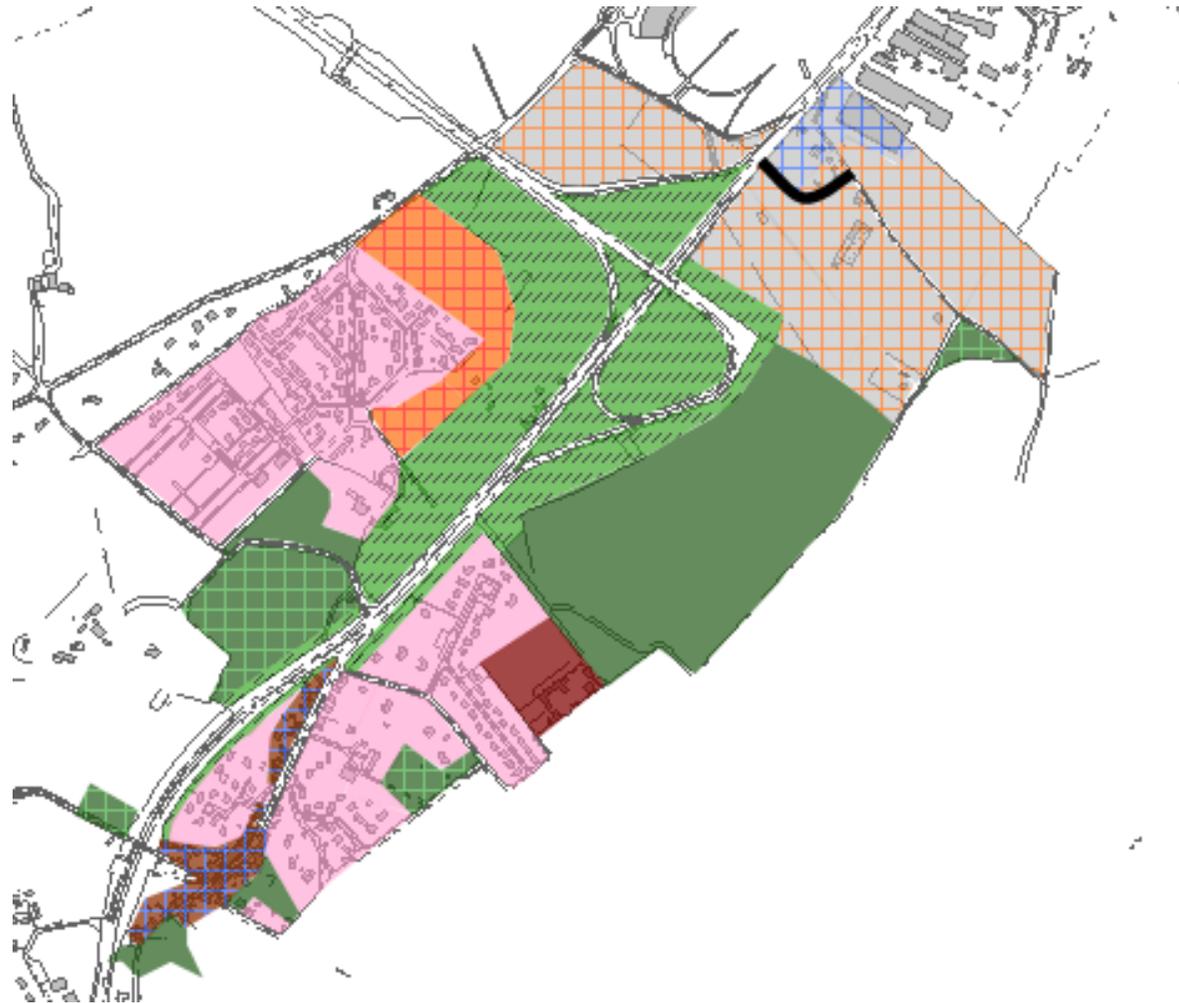
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

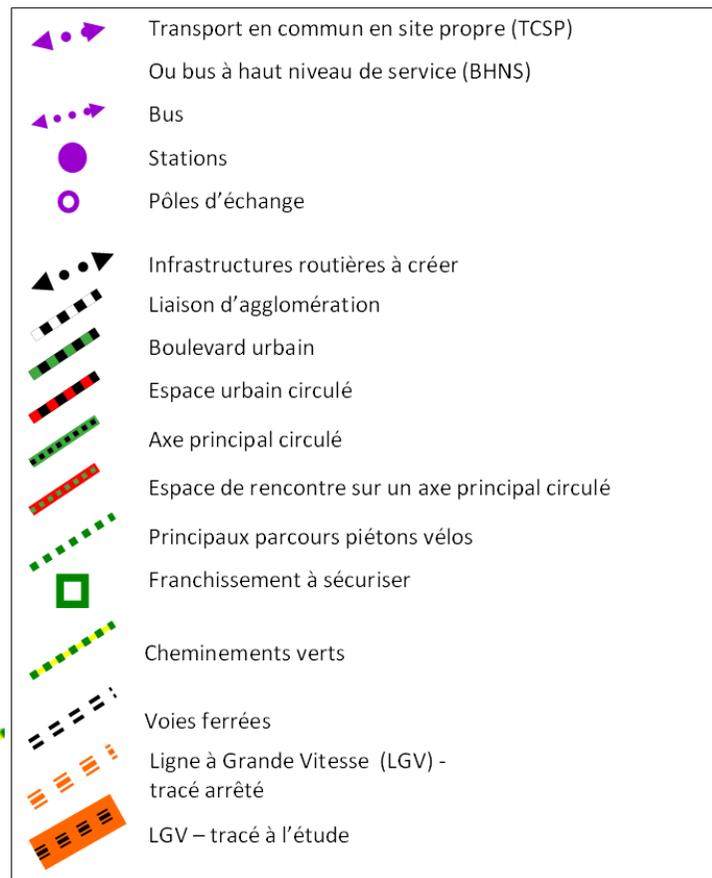
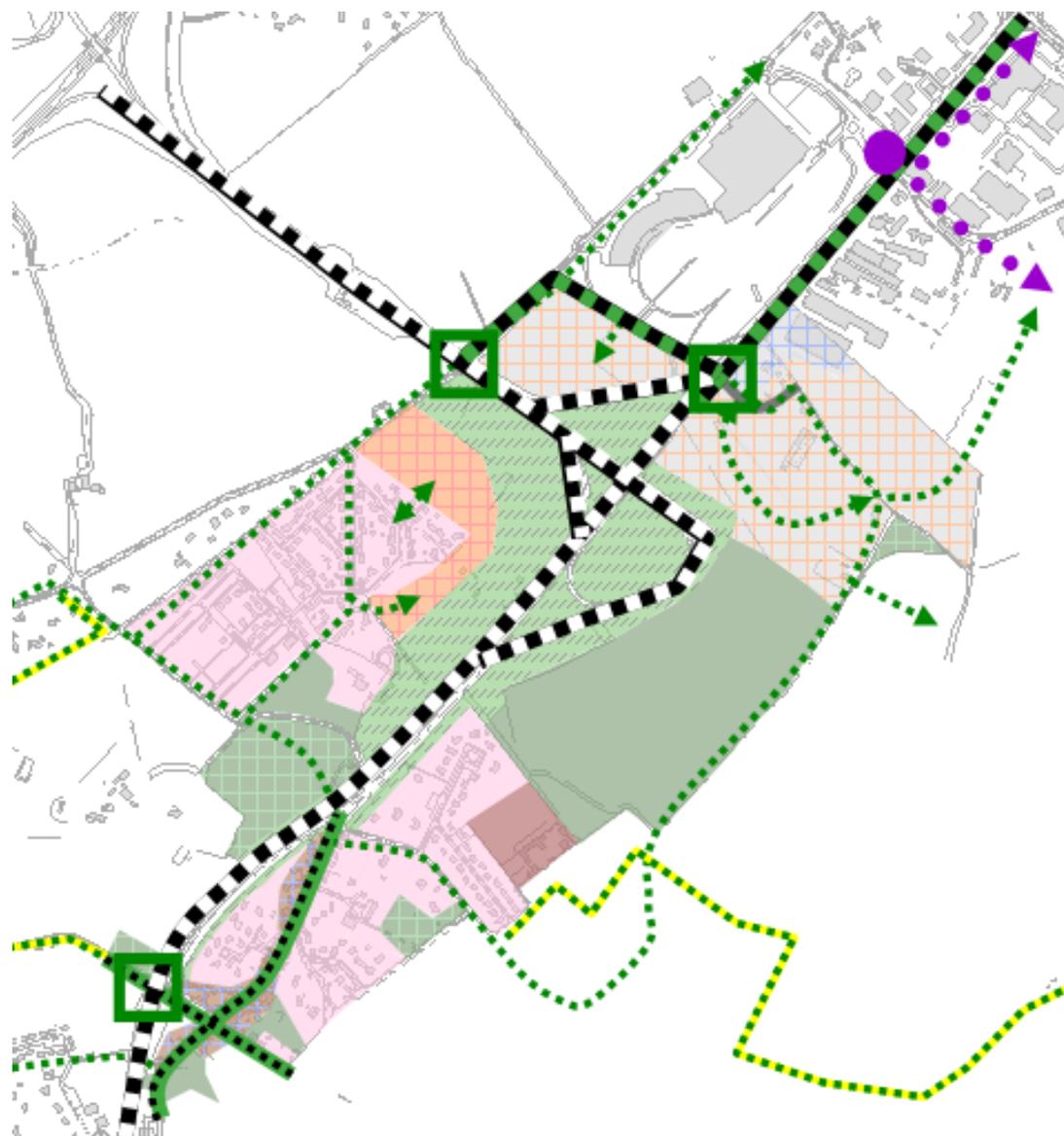
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



Commune de Fontaine-le-Comte

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

L'habitat originel sur la commune est peu développé. Mais de par leur architecture traditionnelle, le site de l'Abbaye et le patrimoine bâti agricole réparti dans les différents hameaux reflètent le passé agricole de Fontaine-le-Comte.

L'ancien bourg, implanté autour de l'Abbaye, présente un bâti dense. Progressivement, des maisons, en alignement, se sont implantées de part et d'autre de la voie principale, conférant au bourg l'aspect d'un village-rue. Il a conservé son caractère ancien, car l'urbanisation moderne se concentre sur le plateau. Le site de l'Abbaye, de par sa situation enclavée au cœur d'espaces naturels et agricoles a su garder sa qualité paysagère et patrimoniale.

Le bâti rural est surtout représenté par les anciennes fermes, implantées dans les hameaux. De nombreuses dépendances ont été réaménagées, en habitation. Les plus grandes témoignent de l'importance de l'élevage dans l'exploitation. Les maisons sont nettement moins nombreuses. La plupart sont des maisons de bourg, établies dans un parcellaire dense, le plus souvent en bordure de voie. Les maisons de faubourg et les maisons rurales sont plus rares. Elles sont réparties sur l'ensemble des hameaux.

On compte également des maisons de campagne ou de notable à la Grange-Neuve, à Préjasson, au Léjat et dans le bourg. Ce sont de grandes demeures, toujours accompagnées de communs et parfois d'anciens bâtiments d'exploitation agricole. Elles sont placées dans un vaste jardin ou même un parc.

L'objectif est de garantir l'harmonie urbaine des espaces où se situent les éléments patrimoniaux. Il faut préserver la qualité urbaine et architecturale du patrimoine en évitant son appauvrissement par des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques (fenêtres en PVC, enduit ciment...). Il s'agit de mettre en valeur le bâti ancien.

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, matériaux, couleurs etc.

Des évolutions ponctuelles sont admissibles, mais ils doivent conserver leur cohérence urbaine (décors, volumes, matériaux...).

B. Le patrimoine naturel

Fontaine-le-Comte est caractérisé par trois éléments fondamentaux :

- la vallée de la Feuillante, accompagnée de ses coteaux boisés, qui offre des espaces verts de type PNU ouverts au public et servant de lieux de détente et de proximité. Elle est au coeur des itinéraires Ville Nature développés sur la commune. Elle est la base du maillage du territoire par les espaces naturels ;
- des espaces naturels plus ponctuels mais répartis sur l'ensemble du territoire et participant au maillage du territoire. Ils favorisent l'accès des habitants à la nature et constituent des points d'appui fondamentaux dans la constitution de continuités écologiques ;
- la présence d'éléments naturels et végétaux dans les espaces privés et publics qui forme un paysage de première qualité, notamment vecteur de biodiversité. A ce titre la ceinture verte, qui délimite les espaces urbains de la commune dans le temps, participe à la découverte des paysages et de la nature et à faire pénétrer la nature au plus près du cœur urbain.

Ils sont fondamentaux dans la qualité du cadre de vie proposée par la commune. Ils s'inscrivent pleinement dans la dynamique de trames bleue et verte au niveau de l'agglomération car ils sont des supports indispensables et constitutifs de corridors écologiques, de la vallée de la Boivre jusqu'à celle du Clain en passant par les bois de Béruges, la vallée de la Feuillante à Fontaine-le-Comte, les bois de Croutelle et de Ligugé. Ils participent à relier différents espaces sources majeurs en termes de biodiversité. Enfin, la commune étant traversée par des infrastructures routières et prochainement ferroviaires, leur prise en compte est fondamentale, notamment pour les nuisances

sonores et visuelles, et contribue à la politique environnementale sur Fontaine-le-Comte.

Fontaine-le-Comte propose un cadre de vie de haute qualité paysagère. Afin de contribuer à sa politique d'ancrage de la nature en ville, une large place devra être faite au végétal dans chaque projet. Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le maillage en espaces naturels, mettre en place des continuités écologiques et accompagner la diffusion territoriale de la biodiversité, notamment dans les espaces non bâtis au cœur du tissu urbain.

La protection des espaces naturels répertoriés (vallée, coteaux, bois, vallées sèches...) est stratégique pour offrir aux habitants des lieux de détente à proximité. Ils sont strictement préservés afin de les inscrire dans les trames bleue et verte définies à l'échelle de l'agglomération.

Les cheminements et itinéraires viennent en appui de cette politique, à l'image de la ceinture verte. En plus de constituer des lisières paysagères riches en biodiversité, ils garantissent l'intérêt des espaces par un maillage confortable favorisant leur accès. L'objectif est d'apporter les conditions de renforcement de ces corridors écologiques (entre boisements et vallées, entre territoires sources) en s'appuyant sur les éléments naturels existants et les atouts de chaque espace, en premier lieu la Feuillante. Cette dynamique est relayée sur les espaces publics et naturels pour former des continuités écologiques entre les espaces sources de l'agglomération.

A l'échelle de Fontaine-le-Comte, il s'agit de faire remonter la vallée de la Feuillante sur les plateaux du bourg par les corridors qui complètent la ceinture verte :

- des lotissements de la rive droite de la Feuillante vers les espaces publics des Châtaigniers en passant par la rue de la Vallée et les espaces naturels des Bois Paris autour de la Mairie ;
- de Basse Fontaine à l'Abbaye en longeant la Feuillante ;
- de la Feuillante aux Nesdes de Beaulieu en passant par le Léjat ;
- des vallées sèches de Vounueil-sous-Biard aux Nesdes de Beaulieu.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles façonnent fortement la commune, en lien étroit avec les espaces naturels, par un paysage bocager encore développé. Quelques exploitations sont encore présentes.

La stratégie communale en matière d'extension urbaine est clairement définie pour permettre aux exploitants agricoles de s'organiser dans le temps. Elle permet de définir les espaces qui restent dédiés à l'agriculture et limiter les conflits d'usage.

Les espaces agricoles situés entre la future ligne LGV et la RD611 sont de plus en plus enclavés.

De nombreux espaces ont vocation à rester agricoles, notamment dans les secteurs éloignés du pôle urbain de la commune. Les objectifs sont de maintenir les conditions de cette activité sur la commune. La ceinture verte permet de définir les espaces aménagés dans le temps, en lien direct avec les pôles de proximité.

La vocation agricole de ces espaces participe à la préservation de transitions entre les différents espaces naturels sources de biodiversité, notamment par le biais des haies et des boisements. Il est important que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne détériorent pas la qualité naturelle et les perspectives offertes sur le paysage. Leur maintien, ainsi que celui des cheminements, favorise les corridors écologiques et leur fonction de refuge et de diversité paysagère.

Pour les espaces enclavés par la future ligne LGV, des continuités d'itinéraires doivent être retrouvés pour permettre d'y accéder.

D. Les façades d'agglomération

Fontaine-le-Comte est marquée dans son fonctionnement par le passage d'une infrastructure routière majeure : l'autoroute A10. Elle coupe la commune et rend difficiles certaines continuités.

La RD611 longe la commune sur sa partie Sud et permet de rejoindre Poitiers depuis le Sud du département, engendrant un trafic important. La RD87 permet aux habitants de rejoindre Poitiers, Vouneuil-sous-Biard, Béruges et Croutelle. Son trafic est croissant, ce qui pose quelques difficultés dans la traversée du bourg.

Malgré des améliorations importantes, aucun axe n'est véritablement sécurisé sur l'ensemble de son tracé pour les piétons et cyclistes. Tous gardent une morphologie routière qui ne favorise pas les ambiances urbaines dans les traversées des espaces agglomérés.

Le territoire communal est largement concerné par la future ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération en particulier quand il borde des espaces urbains.

Pour l'A10 et la RD611, il convient d'affirmer la présence végétale et d'améliorer l'esthétique paysagère des secteurs traversés. L'amélioration de leurs traversées en modes doux doit favoriser les itinéraires piétons et cyclistes à l'échelle de la commune.

Pour la RD87, il s'agit de l'aménager de manière à donner toute sa place aux piétons et cyclistes dans les traversées du bourg. Dans les milieux urbains, l'automobiliste ne doit pas se sentir prioritaire, à l'image des aménagements de la route de Poitiers qui l'obligent à partager l'espace avec les modes doux et tendent à modérer les vitesses. Cela favorise les liens entre les différents territoires.

L'aménagement du rond-point de Chaumont facilitera les continuités piétonnes entre les Grandes Chaumes et la future ZAC des Nesdes de Beaulieu en direction du pôle de proximité.

Pour les déplacements en modes doux hors espaces agglomérés, les itinéraires doivent être sécurisés et confortables : l'aménagement d'une piste cyclable jusqu'à Poitiers Sud en passant par Croutelle illustre la volonté de sécuriser les itinéraires de plus en plus fréquentés.

En matière de paysage dans les espaces hors agglomération, il s'agit de proposer un paysagement de qualité, privilégiant des bandes végétales étoffées et boisées renvoyant une image de qualité.

L'implantation de la LGV SEA doit être réalisée dans les meilleures conditions d'insertion paysagère, écologique et urbaine afin de d'apporter un paysage de qualité, de limiter les nuisances potentielles et de restituer les cheminements pour tous les modes de déplacement.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire sont de plusieurs natures:

- le site historique de l'Abbaye est un lieu patrimonial de premier plan : il crée une dynamique touristique et culturelle;
- la dynamique des espaces naturels liée à la vallée de la Feuillante, à son réseau de cheminements et aux activités sportives qui l'accompagnent, permet de découvrir la commune de façon multiple et attire de nombreux promeneurs.
- le complexe sportif JJ Rousseau.

Ils participent à l'animation locale et à la découverte du territoire.

Tout projet en lien ou aux abords de l'Abbaye doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause sa vocation patrimoniale et culturelle. La qualification des abords du site doit faire l'objet d'une qualité urbaine et paysagère concourant à une image valorisante. La convergence de cheminements depuis l'ensemble de la commune doit favoriser son accessibilité, en lien avec le maillage d'itinéraires qui sillonne le territoire.

Pour les espaces naturels, l'objectif est de maintenir leur attractivité par la présence de cheminements confortables maillant la commune, avec comme territoire majeur la vallée de la Feuillante. Il s'agit de préserver les ambiances naturelles de haute qualité présentes dans son environnement immédiat. C'est pourquoi seuls des équipements publics ou à vocation collective seront acceptés.

Pour le complexe JJ Rousseau, la collectivité souhaite conserver à terme sa vocation sportive et de loisirs. C'est pourquoi seulement des activités compatibles avec cette fonction seront acceptées. En conservant son statut d'équipement majeur du territoire, il permettra de conserver un point d'attractivité pour la ZAC des Nesdes de Beaulieu et pour la ceinture verte.

B. Les espaces économiques

La commune propose un pôle économique majeur à vocation de loisirs et rayonnant sur l'agglomération: les Portes d'Aquitaine. Le départ de l'hypermarché, locomotive commerciale du site, a entraîné une chute d'activités. La venue d'une nouvelle locomotive économique, type complexe cinématographique, doit lui permettre de se reconvertir. Cela participera au maintien des activités encore présentes et qui souffrent du manque actuel d'attractivité. Sa localisation au Sud de l'agglomération, au croisement d'axes de circulation importants, est un atout à valoriser.

On note de nombreuses activités artisanales réparties dans le tissu urbain.

L'objectif consiste en priorité à optimiser le site économique des Portes d'Aquitaine qui offre un potentiel de renouvellement urbain important. La logique de spécialisation dans les loisirs doit lui permettre de rayonner au-delà de l'agglomération, notamment sur tout le Sud du département. Une attention particulière sera portée au respect du confort de vie du voisinage et dans le choix des implantations qui devront soigner leur intégration architecturale et paysagère. En effet, il s'agit, depuis ce site, d'offrir une vitrine valorisante de l'agglomération.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat et ne génère pas de nuisances.

Ailleurs sur la commune, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ne sera accepté afin de ne pas mettre en péril les équilibres territoriaux.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Fontaine-le-Comte a une structure urbaine particulière puisque son centre bourg actuel a été récemment localisé sur le plateau surplombant la Feuillante. La trame urbaine autour de la rue du Stade et de l'esplanade des Citoyens laisse la place à de vastes espaces publics permettant une fréquentation aisée et ouvrant des perspectives, sur la mairie en particulier.

Cela a permis d'organiser le développement de la commune autour de son centre bourg. Cela favorise son pôle de proximité qui offre une gamme complète de commerces, services et équipements publics sur un périmètre restreint.

Son attractivité est favorisée par la politique de restructuration menée par la commune (aménagement de l'espace public, implantation d'une supérette). Cette concentration dans un point central en fait un lieu de rayonnement de premier plan et permet d'apporter des synergies dans son fonctionnement au quotidien et de servir au mieux les habitants.

De par son statut, il est desservi par les transports en commun. Sa position lui permet d'être au cœur des cheminements piétons et cyclistes et favorise sa fréquentation. Cela contribue à son dynamisme alors qu'il n'est pas situé sur un axe de transit important. La présence de nombreux équipements publics garantit sa fonction de lieu de vie majeur à l'échelle de la commune.

Vu le dynamisme démographique de la commune, il est fondamental qu'il garde sa position centrale en matière d'animation locale et d'économie de proximité.

A terme, avec le projet de la ZAC des Nesdes de Beaulieu en continuité des Grandes Chaumes, un pôle de proximité pourra compléter celui du bourg. Cependant, dans un premier temps, cette ZAC a vocation à conforter l'actuel.

La volonté communale est d'affirmer le statut attractif et dynamique de son pôle de proximité. Il faut pour cela encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité, en lien avec la future ZAC des Nesdes de Beaulieu, lieu majeur d'extension urbaine des 20 prochaines années.

Ce renforcement s'appuie sur les éléments de stratégie suivants :

- densifier voire renouveler les zones anciennement urbanisées autour de lui. Cela signifie que des évolutions du tissu bâti actuel seront permises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse à leur contexte ;
- organiser dans le temps l'extension urbaine de la commune sur la ZAC des Nesdes de Beaulieu dans une logique de continuité urbaine et de proximité avec le bourg ;
- améliorer l'accessibilité des piétons et cyclistes aux éléments de proximité en leur donnant une place toujours plus importante dans les espaces urbains ;
- conserver les vastes espaces publics qui le composent et participent à sa qualité paysagère.

En termes de formes urbaines, pour les espaces centraux situés au cœur des espaces publics et du pôle de proximité, en lien direct avec la place Charles de Gaulle, la rue du Stade et de l'Esplanade des Citoyens, les bâtiments pourront atteindre des hauteurs équivalentes à celles alentour et offrir un épannelage varié. Les constructions, tout en pouvant être résolument contemporaines, s'implanteront sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments paysagers et environnementaux présents ;
- de l'organisation des continuités piétonnes et des espaces publics et naturels qui constituent la trame urbaine actuelle du cœur du bourg et font de l'axe Place Charles de Gaulle – Esplanade des Citoyens l'axe fort de la commune.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, il conviendra de garantir une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Pour les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité, il est souhaité qu'ils s'implantent dans le cœur du bourg, pour conforter la politique communale d'aménagement de son pôle de proximité.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien direct avec le pôle de proximité, autour duquel ils se sont développés. Ils doivent participer au renforcement de ce dernier par un apport de population alentour suffisant pour le faire vivre. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents.

Ils se composent :

- de pavillons anciens autour de la place Charles de Gaulle, en lien direct avec le pôle de proximité, et proposant une certaine densité ;
- du lotissement des Châtaigniers qui, en plus de pavillons, propose deux bâtiments collectifs et des maisons de ville en bande ;
- d'un bâti assez récent composé essentiellement de pavillons sur des parcelles plus grandes, ne dépassant pas le R+1 ;
- de l'opération des Grandes Chaumes qui proposent des logements individuels avec des formes variées : maisons en ordre semi-continu, maisons de villes, parcelles de tailles diverses.

Ils représentent la majeure partie du développement communal des dernières décennies. Si le modèle majoritaire de développement a été le pavillon, les formes urbaines proposent une diversité de morphologie (collectif, maisons de ville) et d'architectures (maisons traditionnelles, maisons en bois...). Elles amènent d'ailleurs, en complément du bâtiment de la Mairie et de l'aménagement de la place Charles de Gaulle, une image contemporaine valorisante à la commune. Les collectifs de grande taille sont absents de ces secteurs et ne correspondent pas à l'image urbaine de la commune. En outre, les potentialités foncières sont faibles et le bâti proposé

est relativement récent. Son développement sera ponctuel et se fera essentiellement par renouvellement du bâti existant.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 45 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Pour les secteurs urbains mixtes, le contexte urbain de qualité, notamment du point de vue du paysage végétal, participe à l'image renvoyée et doit être pris en compte dans les opérations futures.

Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maison patio, maison sur deux niveaux) et les petits collectifs seront donc à privilégier pour toute opération d'aménagement. Elles devront s'insérer de manière harmonieuse à leur contexte urbain.

L'habitat et les activités compatibles avec pourront gagner en intensité sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux présents ;
- des continuités piétonnes existantes et projetées ;
- de l'organisation des espaces publics et naturels qui sont au cœur du développement de la commune et qui doivent rester accessible depuis toute opération.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux présents dans leur contexte immédiat. Leur architecture, tout en pouvant être résolument contemporaine, s'inspirera des volumétries et des éléments contributifs à l'identité de la commune.

L'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseur.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, des architectures, des hauteurs et des emprises au sol atypiques pourront être proposées afin de créer un repère urbain. Il conviendra de garantir une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose plusieurs secteurs urbanisés éloignés des proximités:

- les secteurs situés entre Basse Fontaine et la future LGV;
- les secteurs entre Chaumont, la route de Poitiers et le Léjat ;
- les lotissements de la rive Est de la Feuillante, en continuité des Portes d'Aquitaine.

Ce sont des lotissements réalisés sous la forme de pavillons sur de grandes parcelles.

Les écarts sont rares :

- la Devinalière est un milieu aggloméré plutôt linéaire. Les espaces non bâtis s'y raréfient ;
- quelques hameaux (la Foy, Beurepaire...) très éloignés du pôle de proximité où les potentialités de constructions sont quasiment nulles.

L'ensemble de ces secteurs n'a pas vocation à être développé pour accueillir de nouveaux habitants, sauf de manière très ponctuelle. L'urbanisation d'un deuxième front bâti aboutissant à des aménagements en raquette n'est pas souhaitée, notamment pour éviter les déplacements automobiles et la multiplication des sorties sur les voies.

De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

Pour les secteurs où le paysage est fondamental, tout projet devra analyser les impacts architecturaux et paysagers sur le contexte environnant. La commune souhaite les maintenir, et en particulier :

- la morphologie et le paysage de la rue de la Vallée, en lien direct avec la vallée, sont à préserver strictement ;
- l'environnement, les perspectives offertes et le cachet patrimonial du site de l'Abbaye sont à préserver.

La majorité du territoire est relié par un maillage de cheminements doux continus, en particulier par la ceinture verte qui dessert la majorité des lotissements et hameaux de Fontaine-le-Comte. Un itinéraire reliant Fontaine-le-Comte à Poitiers est en cours de réflexion et complètera le réseau communal.

Quelques améliorations de franchissements d'infrastructures, comme au niveau du pont enjambant la Feuillante au droit de l'Abbaye, permettront de rendre les itinéraires confortables et sécurisés.

La ZAC des Nesdes de Beaulieu, en contact direct avec la ceinture verte, a vocation à s'intégrer pleinement à ce maillage et à offrir de nouvelles alternatives dans les itinéraires communaux.

D. Les secteurs d'extension urbaine

L'extension urbaine communale est clairement délimitée à travers le projet de la ZAC des Nesdes de Beaulieu, le lieu de développement urbain des 20 prochaines années. La zone de Préjasson, en continuité immédiate des Grandes Chaumes, complète modestement cette offre.

Les autres secteurs définis comme lieux d'extension le sont pour le long terme et ne sont pas ouverts à l'urbanisation aujourd'hui. Ils permettent de prévenir les occupants et propriétaires des intentions dans le temps de la collectivité. L'ensemble de ces zones fait partie intégrante du périmètre défini par la ceinture verte qui matérialise la limite de l'extension communale dans le temps.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent :

- en lien direct avec le bourg, en continuité avec les dernières opérations ;
- au cœur du réseau de cheminements doux et à proximité des arrêts de bus ;

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- renforcer le pôle de proximité par un apport de population ;
- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et favorisant un cadre de vie de haute qualité ;
- mettre les espaces publics et les lieux de vie au cœur des projets urbains ;
- organiser les déplacements doux de manière confortable vers les services nécessaires au quotidien.

Leur aménagement vient en complément de la volonté communale de privilégier une politique d'intensité urbaine et de proximité dans les espaces urbains.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis sur le bourg de Fontaine-le-Comte.

Les objectifs consistent à :

- accroître le pourcentage de logements sociaux sur la commune en application du PLH, ce qui conduit à une production de l'ordre de 12 logements par an en moyenne, soit environ 27% de la production totale;

- La ZAC des Nesdes de Beaulieu proposera 25 à 30% de logements sociaux avec une volonté de les répartir de manière homogène sur l'ensemble de l'opération ;
- en dehors de la ZAC des Nesdes de Beaulieu, localiser les logements sociaux à proximité des services et équipements publics, notamment les transports en commun ;
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans chaque opération et dans le bourg. Les opérations d'aménagement devront offrir des produits variés afin de participer à la dynamique intergénérationnelle.

F. Qualité de l'habitat

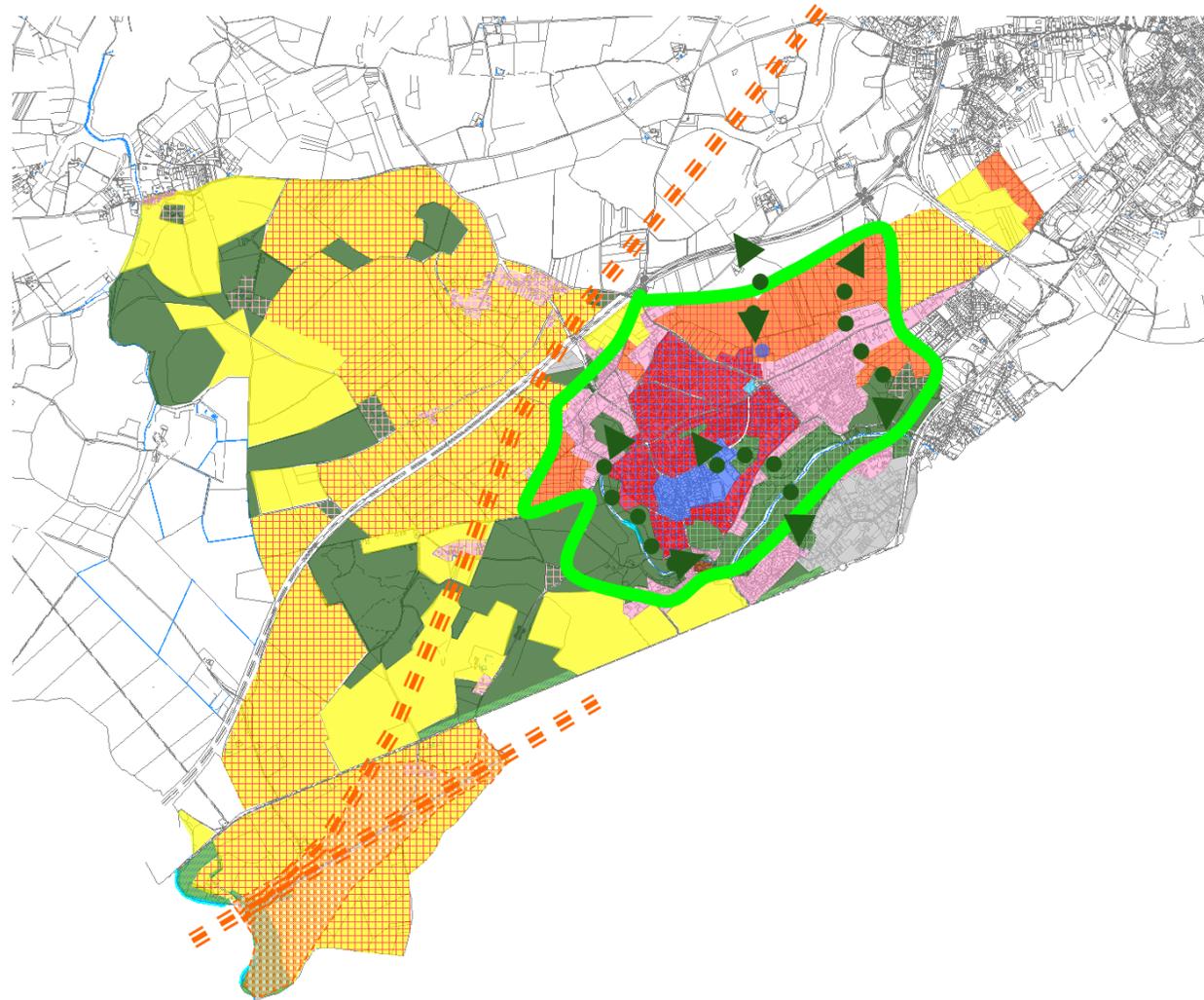
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

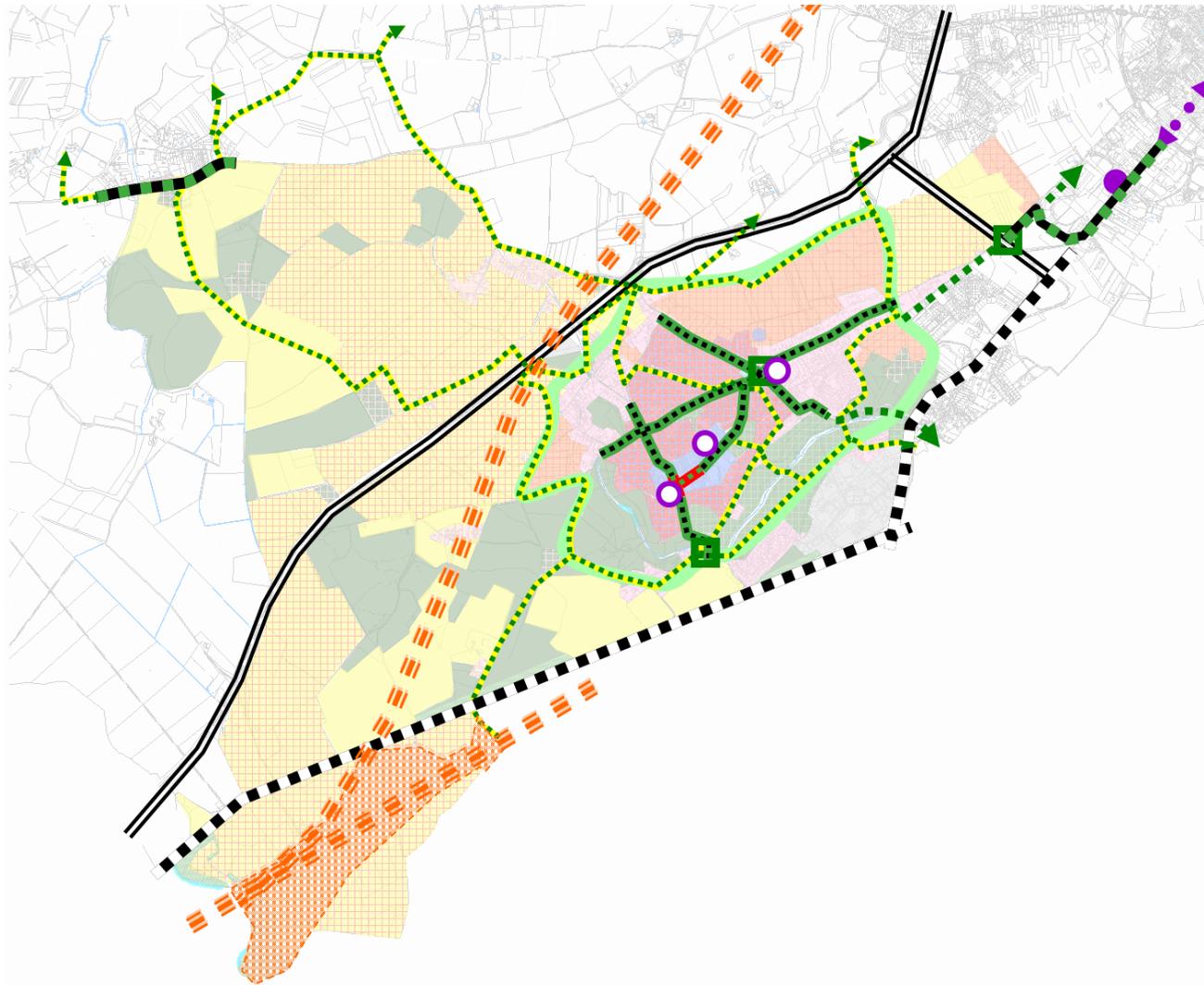
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



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

Commune de Mignaloux-Beauvoir

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

L'inventaire du patrimoine non monumental de Grand Poitiers a permis de recenser 88 corps bâtis sur la commune antérieurs aux années 1945, dont deux tiers sont des fermes. Ces dernières sont de plus en plus enserrées dans le patrimoine construit contemporain et perdent donc petit à petit leur caractère et leur identité.

En complément, la commune propose quelques maisons bourgeoises et domaines proposant également des parcs et une structure territoriale étendue avec des dépendances.

Le développement urbain antérieur au PLU conduit à un constat fort : la mise en place d'une urbanisation principalement en linéaire qui masque petit à petit les coupures entre hameaux ou écarts, donne peu de profondeur à l'habitat et allonge les distances pour rejoindre les lieux de vie.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine à l'échelle d'une rue, d'une route, d'un îlot ou d'un hameau. Il convient donc de tenir compte du patrimoine dans les opérations de construction proches afin de garder des repères et des éléments ponctuels d'intérêt dans les parcours découverte, de détente et touristique (Deffend, les Bruères, Vallée des Touches, Golf...).

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments. Les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les hameaux doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble.

La préservation et le maintien du bâti traditionnel s'appuient également sur les parcs et les domaines qui cernent les maisons bourgeoises ou les fermes. Il convient donc d'avoir une analyse et une démonstration poussée de la qualité du projet pour :

- l'adjonction de volumes ou les divisions parcellaires en milieu urbain partiellement bâtis (Le Deffend, Breuil l'Abesse, Margouillet...);
- limiter les ajouts non adaptés dans les écarts sans réflexion d'ensemble entre espaces agricoles ou naturels limitrophes et futurs espaces bâtis.

B. Le patrimoine naturel

La commune de Mignaloux-Beauvoir ne propose pas de milieux inventoriés ou protégés au titre des espaces naturels. Toutefois, ce non repérage n'implique pas une absence de trame verte. Elle peut s'exprimer sur plusieurs entités géographiques distinctes telles que :

- les parties amont des vallées sèches de l'agglomération orientées en pentes douces du Sud en direction du Nord vers les communes de Poitiers, Montamisé et Buxerolles qui canalisent également les eaux de ruissellement,
- les parties amont du bassin versant du Miosson sur le sud de la commune,
- les espaces bocagers ou agricoles où s'exprime un milieu bocager plus ou moins développé aux abords des vallées, des grands domaines patrimoniaux (Deffend) ou des vastes emprises « naturelles » bâties (centre équestre, golf, chambre d'agriculture).

Le paysage est globalement parsemé de haies, bosquets et présente enfin des arbres remarquables qui conduisent à des ambiances plutôt fermées et intimistes et des repères végétaux. Ces éléments assurent également des fonctions de corridor.

Le sous-sol argileux et la présence de nombreuses vallées sèches génèrent des phénomènes de retrait gonflement et de ruissellement / inondation régulièrement. Il convient de tenir compte de ces phénomènes, en particulier en matière de construction et ils permettent enfin d'établir des lieux peu ou pas constructibles et donc intéressants au titre de la trame verte.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien entre les espaces naturels dans une logique de corridor biologique adapté au contexte. L'objectif est d'apporter les conditions de maintien et de renforcement de la biodiversité entre espaces naturels et agricoles diversifiés.

Les paysages de qualité en vallée sont à préserver, en particulier, en contrôlant leur urbanisation ou leur occupation à d'autre fin que la détente.

Les sites naturels sont à développer et à mettre en valeur en particulier en accompagnement de cheminements publics ou en appui des différents structures « naturelles » publiques ou d'intérêt paysager identifiées (Deffend, Agropôle, Golf, Centre équestre, Parc de la ZAC des Magnals)

La diffusion des espaces naturels au travers du milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics, mais également dans les espaces de jardins et les espaces non bâtis (zones à urbaniser en tissu urbain, franges et lisières entre espaces agricoles ou naturels et espace bâti ou à bâtir).

La déviation de la RN 147 devra avoir un accompagnement paysager et naturel fort pour permettre, en complément de la protection des éventuels riverains, de limiter les effets de coupures paysagères, naturelles et en matière de déplacements.

La trame verte sur la commune reprend donc essentiellement les parties amont des vallées en direction du Nord pour le bassin versant du Clain et du Sud pour le bassin versant du Miosson. En accompagnement de la RN 147 (actuel et projet), il convient également d'avoir un paysage de qualité, entretenu, et permettant de lier les abords sur un vaste linéaire sans coupure. Il est important dans tout projet d'aménagement de tenir compte :

- du traitement des lisières paysagères et naturelles entre espaces contrastés (urbain / agricole ou urbain / naturel),
- de l'intégration des haies bocagères, des boisements, des arbres existants,
- de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel de qualité, des espaces boisés, des milieux sensibles et des espaces boisés ,
- de la préservation des cônes de vues importants depuis les espaces publics (cheminements, routes, espaces collectifs), notamment autour des vallées et des croisements entre routes et espaces ouverts.

Le développement de la commune s'appuie sur le concept d'armature verte qui regroupe les notions de cheminements doux, de mise en valeur paysagère et naturelle des espaces publics et privés et de qualité des constructions. Elle inclut également les liens et les ambiances entre les différents pôles « natures » qui maillent la commune.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles maillent encore fortement la commune en complément des espaces boisés et des parcs et grandes emprises naturelles. Les éléments bocagers sont encore relativement présents, conduisant à un paysage plutôt fermé.

Les franges Nord, Est et Sud de la commune ont encore une vocation agricole marquée par les cultures et les sièges d'exploitation.

Les espaces agricoles sur la commune sont préservés, en particulier dans les secteurs de vallées non boisés et dans les territoires éloignés de la proximité.

Le développement récent de l'urbanisation sur la commune limite partiellement les possibilités de renouvellement à court terme, conduisant à définir deux secteurs d'extension de l'urbanisation assez vaste en lien avec le centre bourg d'une part et en continuité du CHRU et de Poitiers d'autre part (Secteur du Truchon et de la Pièce de la Ganterie). Ces espaces consommeront donc des terres agricoles aujourd'hui.

Au-delà du rôle important que le réseau de haies et les bosquets permet en matière de corridor écologique, il convient que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne viennent pas détériorer la qualité naturelle et paysagère des espaces en accompagnement de cheminements (circuit ville nature) ou des perceptions paysagères depuis des espaces publics.

Des coupures agricoles sont maintenues entre les différentes entités de la commune afin de ne pas tendre vers un continuum urbain :

- Truchon / Centre-Bourg,
- Vallées selon des axes Sud-Nord,
- Margouillet / Breuil l'Abesse / Vallées,
- Vallée du Miosson / Grands Ormeaux / Moudurerie.

D. Les façades d'agglomération

Plusieurs axes d'entrée d'agglomération ou d'axes principaux circulés traversent ou bordent la commune et proposent de nombreuses coupures dans la structure viaire de ce territoire, cisillant en trois parties le territoire communal :

- La RN 147 coupe la commune en deux parties et canalise les points de franchissements entre les différentes entités de la commune, ainsi que dans les relations avec Poitiers. Les passages s'organisent sur toute la frange Est autour d'échangeurs dénivelés car le RN 147 propose alors une dynamique de voie expresse. Les relations internes à la commune sont réalisées avec difficulté en différents carrefours (giratoire, à feux ou stop) où les conditions de franchissements proposent une certaine précarité en matière de sécurité.
- La RD951 (ex RN 151) où les conditions de traversée en sécurité ne sont pas garanties, impliquant un fort effet coupure entre le Nord de la commune et sa partie centrale.
- La RD12, route de Nouaillé, qui parcourt la commune au Sud et qui représente un axe d'entrée d'agglomération pour atteindre le Sud de Poitiers et Saint-Benoît.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération en particulier quand il borde les différents axes structurants de passage de l'agglomération.

Les conditions d'amélioration des coupures de la RN 147 et de la RD951 sont en partie liées avec la déviation de la RN147 vers le nord de la commune. L'objectif est de qualifier ces axes en séquence

- Voie expresse depuis le nord jusqu'au giratoire des Sachères Mileterie ;
- boulevard urbain depuis le giratoire de la Mileterie et le départ de la déviation (qualification urbaine, architecturale et végétale en accompagnement d'un transport en commun efficient).

La RN147 et la RD951 sont deux axes qui constituent des points noirs pour les déplacements, en particulier des piétons et des cycles à l'intérieur de la commune. Il apparaît donc important de trouver des solutions rapidement pour sécuriser les traversées pour les modes doux.

Les territoires à urbaniser à vocation économique limitrophes des axes principaux circulés doivent faire l'objet d'une qualité environnementale, architecturale et paysagère et donner toutes les garanties d'insertion au site. Il offre une qualification positive de l'image de la commune et de l'agglomération. A ce titre, les choix architecturaux (excluant l'architecture standard, les enseignes hors de proportion, une palette de couleur inadaptée), la gestion des espaces de stationnement, d'approvisionnement et de stockage, les enseignes et la végétalisation doivent être particulièrement soignés (territoires de Briandon, des Sachères Mileterie, Beaubâton et Magnals).

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire reposent principalement sur quatre implantations de stature communautaire : Le domaine du Deffend, l'Agropole, le centre équestre et le golf.

En complément de ces espaces bâtis aux vocations de loisirs ou de recherche ou d'emploi, la gare de Mignaloux-Nouaillé est également un élément important dans la dynamique des déplacements à l'échelle de l'agglomération.

L'armature verte, véritable maillage pour les déplacements doux et au paysage soigné est en cours de constitution sur la commune.

Tout projet en lien ou aux abords du Deffend, de l'agropole, du golf et du centre équestre doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause la vocation initiale du site. La qualification des abords de ces sites doit faire l'objet d'une qualité urbaine et paysagère importante pour apporter une image valorisante de l'agglomération et de la commune. La convergence de cheminements et d'accès est à renforcer entre ces différents pôles et en complément des liens plus utilitaires qui peuvent mailler la commune.

Le pôle gare dispose d'une emprise importante aux abords dont le développement est repoussé dans le temps afin de mettre en œuvre le renforcement du centre-bourg de la commune par la ZAC des Magnals et d'étudier les possibilités offertes spécifiquement par le déplacement en train et ceux possibles par une structure bus à haut niveau de service.

L'attractivité de territoire sera renforcée par l'affirmation que la commune de Mignaloux-Beauvoir est plus que l'entrée Sud-Est de l'agglomération, mais bien un point d'échange pour atteindre l'université et le CHRU en transport en commun. Ce dernier sera également le lien pour les habitants de la commune avec ces deux entités.

Un parc, d'une vaste ampleur est créé en accompagnement du centre-bourg et peut, à terme, devenir un point important de l'attractivité du territoire au bénéfice de ses habitants, mais également intermédiaire entre le Deffend et le Golf.

B. Les espaces économiques

La commune de Mignaloux-Beauvoir propose plusieurs secteurs économiques répartis en différents lieux sur son territoire (Beaubâton, Agropôle), mais également des réserves possibles pour développer cette nature d'activités. Le secteur de Beaubâton regroupe l'essentiel des activités de la commune avec une image sobre mais relativement pauvre en matière d'architecture et de végétalisation.

A ce titre, les secteurs de Beaubâton, de la Pièce de la Ganterie, des Sachères Mileterie et la réserve économique de Grand Poitiers ont une vocation économique future affirmée à plus ou moins long terme.

Les commerces et services liés à la proximité se concentrent principalement dans le centre-bourg.

Il est possible d'accueillir des entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances.

Les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité ne sont pas souhaités aux abords de la RN147 afin de ne pas mettre en péril la structure actuelle du pôle de proximité du centre-bourg complété des éléments souhaités dans la ZAC des Magnals. La mise en place d'un lieu d'échange voiture / transport en commun pourrait également s'accompagner d'une structure commerciale complémentaire et cohérente avec le pôle de proximité si localement le besoin se faisait ressentir.

Le développement d'activités, organisées en zone économique structurée, s'établit en continuité et en vis-à-vis de Beaubâton (artisanal, services à la personne ou aux entreprises...) et de la ZAC des Magnals.

La réserve économique de Grand Poitiers est maintenue sur le moyen ou long terme, mais se place toujours comme un espace permettant à Grand Poitiers d'être réactif avec les porteurs de projet économique. La vocation industrielle ou logistique n'est, à ce jour, pas pertinente compte tenu de son enclavement. Elle pourrait garder une vocation agricole ou s'orienter vers des modes d'accueil économique compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Le secteur de Briandon s'appuie sur la dynamique biopôle, enseignement et recherche santé en lien avec la proximité immédiate du Campus, du CHRU et du pôle biotechnologie santé. Sa dynamique s'appuie sur une forte valeur ajoutée naturelle afin de jouer pleinement un rôle naturel dans l'accompagnement de la RN147 et du concept ville nature repris dans le PLU.

Le secteur Sachères-Mileterie s'appuie sur une dynamique qualitative des espaces pour accueillir des activités.

III. L'intensité urbaine

A. Le pôle de proximité

La commune propose une structure urbaine éclatée en de nombreux écarts.

Le centre bourg, déplacé au sud du noyau historique, propose un pôle de proximité relativement complet autour de la route de la gare et de la place des Alisiers. Il est en voie de restructuration pour diversifier les conditions d'accueil des structures publiques, des équipements d'intérêt collectif, de service ou commercial (ZAC des Magnals).

Le centre-bourg de la commune, de par son statut de pôle de proximité dans l'agglomération, est desservi par les transports en commun.

La cohérence des cheminements et de desserte entre les différents éléments du pôle n'est pas aujourd'hui assurée entre les secteurs au droit de la place des Alisiers et de la rue de la Gare et la zone économique de Beaubâton.

Le pôle du bourg doit jouer un rôle à l'échelle de l'agglomération par son image et son organisation qualitative des espaces (composition urbaine), son fonctionnement urbain, l'accrochage des lotissements « satellites » actuels, la programmation et l'organisation de ses fonctions (habitat, commerces et services, équipements, activités économiques,...).

Le développement du pôle de proximité du centre bourg de Mignaloux-Beauvoir s'appuie dans un premier temps sur la ZAC des Magnals qui propose cinq éléments forts :

- La diversification possible des implantations commerciales de proximité, des équipements et des services en continuité et en complémentarité de la structure existante ;
- la mise en place de réserves foncières permettant de bénéficier à moyen ou long terme d'emprise pour diversifier les équipements publics à l'avenir dans le bourg ;
- la mise en place d'un espace de parc de grande ampleur. ;
- La mise en place de cheminements et de circulations cohérente entre les différentes structures qui composent aujourd'hui les centralités dans la commune ;
- la mise en relation avec les secteurs proches (gare de Mignaloux-Nouaillé et réserve économique de Grand Poitiers.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les secteurs urbains mixtes où une intensité urbaine conséquente en matière de logements doit être articulée avec les éléments de proximité s'appliquent essentiellement aux abords du centre bourg de la commune. Géographiquement cernés par la RN147 et la voie ferrée, ils se composent :

- de bâti relativement récent sous forme pavillonnaire groupé ou non avec quelques immeubles collectifs qui propose une intensité urbaine intéressante (qualité des paysages, des espaces publics, des repères urbains, des cheminements) mais avec une densité bâtie relativement modeste ;
- de noyaux urbains plus anciens, en particulier aux abords de la route de la gare.

Le second secteur à proposer une intensité liée à un pôle se situe à proximité de Poitiers sur les secteurs de la Pièce de la Ganterie et du Truchon. Son développement s'appuie essentiellement sur le rapport avec les services proposés sur la commune de Poitiers et avec la desserte par les transports en commun. Ces espaces sont également importants dans la dynamique intercommunale, permettant de lier la commune de Saint-Benoît (secteur de la Gibauderie) et Poitiers (quartier du pâtis et du campus).

Les collectifs de grande taille sont absents de la commune et correspondent à une image urbaine inadaptée au contexte. Les formes urbaines de petits collectifs, maison de ville, maison patio, maison individuelle sur trois niveaux sont à privilégier.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 60 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction des années antérieures et des projets attendus.

Les éléments patrimoniaux participent à l'ambiance perçue sur le centre bourg et doivent être pris en compte dans les opérations futures qui les touchent ou se situent aux abords de la route de la gare pour qualifier l'harmonie urbaine.

Le développement du centre-bourg s'organise principalement au travers de l'opération de la ZAC des Magnals dans un premier temps puis, en lien avec les zones à urbaniser limitrophes. Le bâti proposé actuellement est relativement récent et offre donc de faibles possibilités de renouvellement. Les bâtiments à construire pourront atteindre au maximum des niveaux équivalents à R+3 à R+2+attique en lien avec le cœur de la proximité. Les projets de construction tiendront compte de leur insertion dans le tissu urbain.

Les secteurs du Truchon et de la Pièce de la Ganterie viennent en appui du développement de Poitiers. Ils proposeront une intensité urbaine cohérente avec la proximité, le bus à haut niveau de service et les besoins en matière d'extension des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les hauteurs maximales souhaitées sont de R+3 ou R+2+ attique.

Le secteur de la Pièce de la Ganterie a vocation à privilégier les extensions publiques et d'intérêt collectif en lien avec les domaines de la santé, de la recherche et de l'enseignement. Il peut à ce titre proposer des hauteurs et des emprises au sol atypiques avec les milieux environnants tout en garantissant une intégration paysagère et environnementale soignée.

C. Les écarts.

La commune propose des implantations diffuses, souvent organisées en linéaire de voie ou en appui de noyau urbain plus ancien.

Sont concernés :

- Le Breuil l'Abesse, le Deffend, Les Sachères en tant que milieu urbain aggloméré mais éloigné des proximités ;
- Margouillet, Les Rosiers, Les Touches, la Route de la Vallée des Touches, la route des Bruères, la Route de la Plaine en tant qu'écarts ou urbanisation pavillonnaire en linéaire pour le nord de la commune ;
- Château de Beauvoir, Brazoux, la Moudurerie, Chantemerle, les Grands Ormeaux, aux Tonnerres en tant qu'écarts sur le sud de la commune.

De nombreux cheminements maillent la commune et leur développement est d'actualité afin de permettre des jonctions entre les différents écarts, milieux agglomérés et les pôles de proximité ou les transports en commun.

Plusieurs territoires ont des vocations différentes en matière d'accueil d'habitat à terme. Leur développement est pour une grande part liée à la résorption des effets de coupures de la RD951 et de la RN147.

Le Breuil l'Abesse, le Deffend et les Sachères sont des secteurs urbains agglomérés, éloignés des centralités et dont les continuités de cheminements sont en cours de réalisation pour rejoindre le centre-bourg. Leur développement s'appuie essentiellement dans le tissu urbain existant en donnant de la profondeur au bâti et en évitant l'urbanisation linéaire systématique. La présence d'éléments patrimoniaux, paysagés ou boisés est également à prendre en compte afin de ne pas dénaturer les ambiances portées par le patrimoine bâti et les parcs qui l'environnent. La volonté principale est de s'intéresser en premier lieu aux îlots présentant du bâti sur l'intégralité de leur pourtour plutôt que de s'étendre en continuité du bâti existant le long des voies ou en grignotant des espaces boisés ou agricoles qui forment une entité d'un seul tenant et continue.

Les autres secteurs de la commune, considérés comme des écarts, n'ont pas vocation à être développés pour accueillir de nouveaux habitants, sauf de manière très ponctuelle en lien avec un noyau urbain est constitué (Margouillet, Rosiers, Vallées des Touches, des Bruères, Chantemerle...).

La question des cheminements est essentielle afin de lier dans un premier temps les différentes entités, elle passe par :

- la résorption des coupures sur la RD12, la RD951 et la RN147,
- l'apaisement et/ou la mise en sécurité des déplacements cyclistes et piétons en direction de Poitiers depuis le Centre-Bourg - Beaubâton (rue de la Gibauderie, RD12, chemin de Chantemerle, parallèle de la rue des Pierrières, rue des Sachères),
- l'apaisement et/ou la mise en sécurité des déplacements cyclistes et piétons entre le secteur du Breuil l'Abesse et le campus / Beaulieu par le passage sous ouvrage lié au centre équestre.

D. Les secteurs d'extension urbaine en appui du tissu bâti.

La priorité porte en appui du pôle du centre-bourg et en accompagnement du Truchon. Cette priorité est complétée de quelques secteurs modestes en appui du Breuil l'Abbesse, de Beaubâton ou les Sachères / Mileterie.

Les autres secteurs à urbaniser sont :

- le pôle Breuil l'Abesse dans sa partie Est dont le développement est lié à la mise en place de l'armature verte d'une part et la réalisation des autres pôles de la commune d'autre part. Il accompagnera donc le développement à moyen ou long terme de la commune.
- le pôle gare dont la vocation principale est l'accueil d'habitat et de services en rapport avec le centre-bourg. Élément important de l'armature verte et du système de déplacement pour les modes doux entre le centre et la gare, ce territoire bénéficiera pour son développement de la desserte assurée depuis la ZAC des Magnals. Il pourrait également prendre appui sur la présence de la gare en fonction des choix réalisés à l'avenir entre BHNS, offre ferroviaire cadencée et système de déplacements urbains et inter-urbains.
- certains îlots enserlés dans le tissu urbain font l'objet d'un classement en zone à urbaniser afin d'apporter du sens sur les projets de construction et donner des éléments de programme adaptés au contexte.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux présents sur la commune se situent principalement au centre-bourg et dans les différents lotissements « satellites ». Quelques logements sont également proposés au Nord du Breuil l'Abbesse.

Les objectifs consistent à :

- Accroître la part des logements sociaux et très sociaux dans les parcs locatifs public et privé à l'échelle communale en application du programme local de l'habitat. L'objectif est de permettre une production de logements sociaux de l'ordre de 17 par an en moyenne, soit 30 % de la production totale de logement ;

- Réaliser en moyenne au moins 25% de logements sociaux sur les opérations qui seraient envisagées sur les Magnals et le Truchon. Les opérations de construction (lotissement, permis d'aménager) doivent proposer une part de logements sociaux adaptée au contexte (nombre de logements produits et rapport aux centralités).
- La mise en place des logements sociaux doit parfaitement s'intégrer à la dynamique urbaine proposée par les projets supports afin de les « fondre » au tissu urbain environnant ou à venir et en évitant des effets de concentration exagérés.
- Privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités en complément des actions d'ores et déjà engagées.

F. Qualité de l'habitat

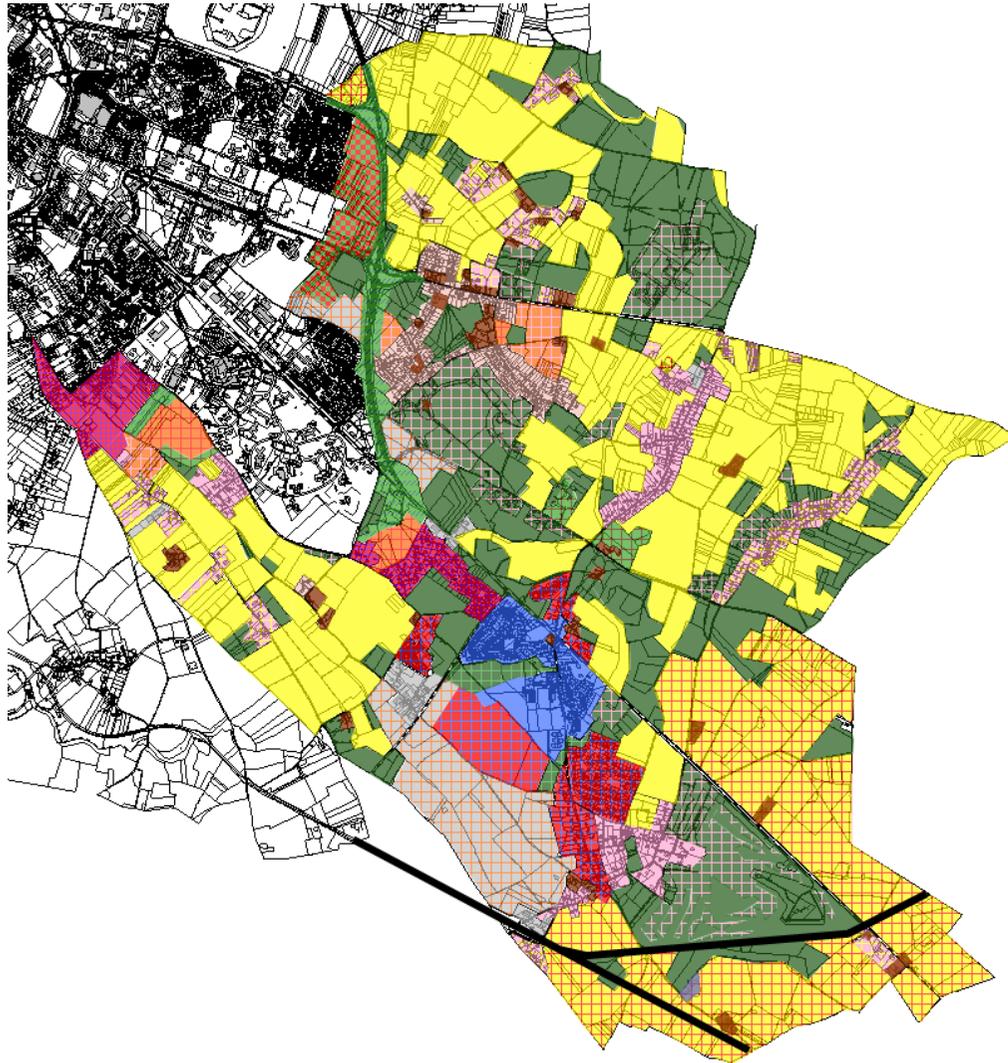
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

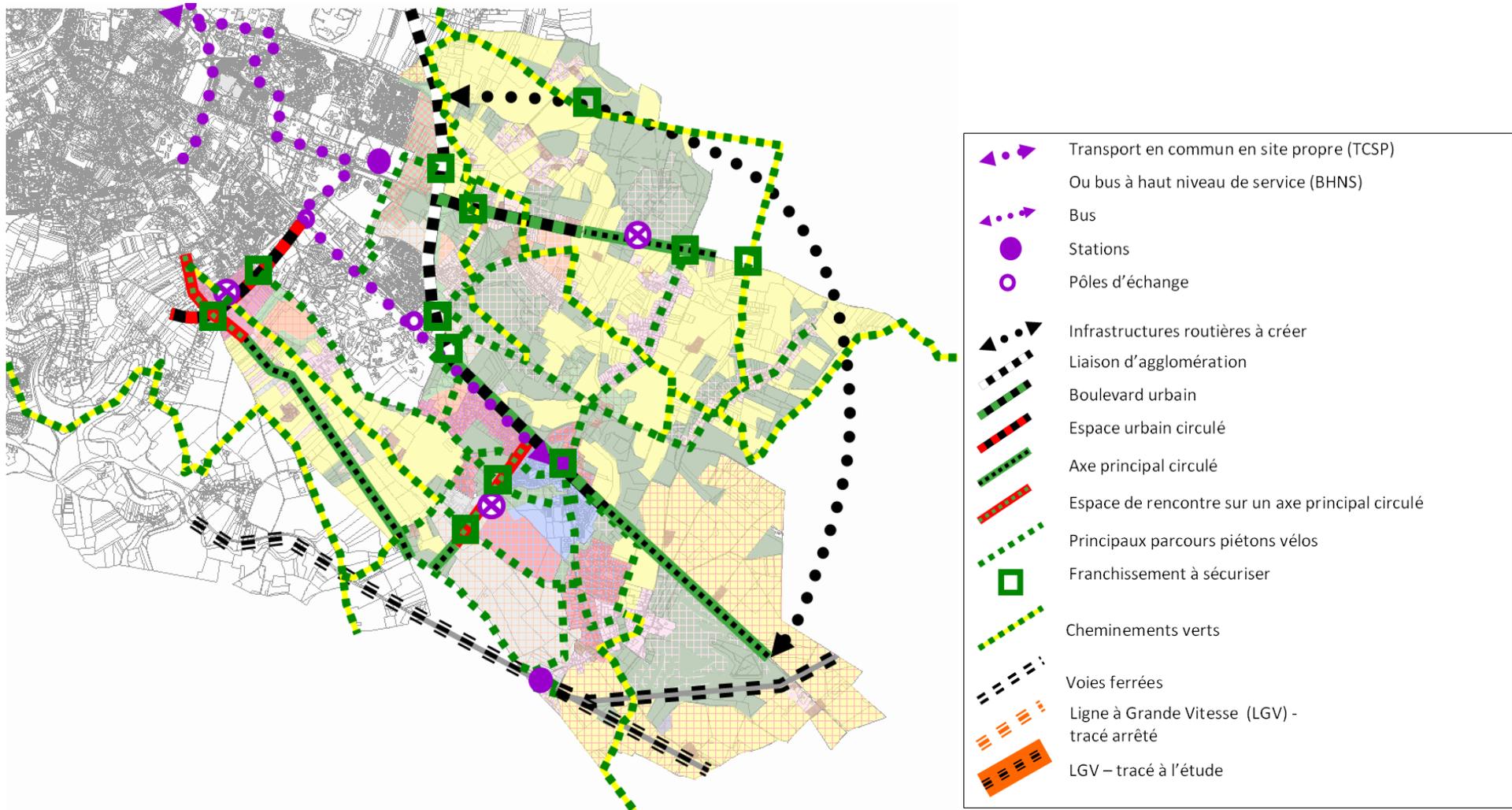
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



Commune de Migné-Auxances

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

La commune de Migné-Auxances propose une proportion importante de bâti patrimonial dans tout le tissu urbain qui maille la vallée de l'Auxance.

Les formes du tissu urbain ancien trouvent un équilibre entre fermes (bâties rurales), plutôt représentées dans les hameaux (Limbre, Chardonchamp) et les maisons (maison de ville à maison bourgeoise) plus concentrées sur l'Auxance, le Querreux, le Giroir et Migné.

La commune propose peu d'édifices patrimoniaux éparpillés dans l'espace rural sauf aux abords de la vallée, entre les hameaux. Le tissu bâti plus contemporain a d'ailleurs réalisé des jonctions entre ces éléments patrimoniaux détachés les uns des autres à l'origine.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine à l'échelle d'une rue, d'une route, d'un îlot ou d'un hameau. Il convient donc de tenir compte du patrimoine dans les opérations de construction proches afin de garder des repères et des éléments ponctuels d'intérêt dans les parcours découvertes, de détente et touristiques. Ce constat s'applique dans tous les territoires qui enserment la vallée de l'Auxance.

La difficile cohabitation entre patrimoine ancien et maisons contemporaines aux allures extrêmement opposées est à éviter. De plus, l'urbanisation en front de voie, masquant parfois le caractère ancien est à éviter afin de s'intéresser plus aux cœurs d'îlots.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs de l'identité de ces ensembles : mode d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs, etc... L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments. Les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les hameaux doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble. Ce lien architectural est également à tisser dans la prise en compte du patrimoine végétal fortement présent dans la vallée de l'Auxance et plus sporadique sur les plateaux.

La préservation et le maintien du bâti traditionnel s'appuient également sur les parcs et les domaines qui cernent les maisons de notable ou les fermes. Il convient d'avoir une analyse et une démonstration poussée de la qualité du projet dès lors que ces sites sont concernés. Ils sont représentés dans les orientations graphiques de la commune par un ensemble patrimonial ou un espace naturel construit.

B. Le patrimoine naturel

La commune de Migné-Auxances propose un grand nombre de milieux inventoriés ou protégés au titre des espaces naturels. Leur présence ainsi que la vallée de l'Auxance qui parcourt la commune apporte une base solide pour constituer la trame verte. Elle peut s'exprimer sur plusieurs entités géographiques distinctes telles que :

- la vallée de l'Auxance et en particulier les sites parc naturels urbain (PNU) ;
- les coteaux et les falaises de l'Auxance (coteau de Chaussac, abords du centre bourg, méandre de Limbre...) ;
- les Lourdines et les espaces peu entretenus qui maillent ce territoire ;
- La plaine agricole au nord de l'Auxance en lien avec la zone de protection spéciale des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois.

Le paysage de la commune est fortement contrasté entre la vallée et ses abords, fortement boisés ou un semblant de bocage émerge et les plateaux agricoles en champ ouvert.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Clain. Ce document concerne les risques inondations et mouvements de terrains sur les vallées du Clain au Nord-Est de la commune et de l'Auxance sur tout le cours de la rivière.

La préservation et la mise en valeur des espaces naturels sont des axes principaux de la dynamique communale.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien entre les espaces naturels dans une logique de corridor biologique adapté au contexte. L'objectif est d'apporter les conditions de maintien et de renforcement de la biodiversité entre espaces naturels et agricoles diversifiés. Les orientations paysage et biodiversité apportent des éléments plus précis sur ce contexte.

Les paysages de qualité de la vallée sont à préserver, en particulier en empêchant leur urbanisation ou leur occupation à d'autre fin que la détente, le découverte de la nature et la protection de la ressource en eau. Les sites naturels sont à développer et à mettre en valeur en particulier en accompagnement de cheminements publics ou en appui des différentes structures « naturelles » publiques ou d'intérêt paysager identifiés (lien entre site PNU, remontées sur les parties bâties des coteaux de part et d'autre de la vallée, points de franchissement de la rivière).

La diffusion des espaces naturels au travers du milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics, mais également sur la diffusion dans les espaces de jardins, de stationnement, d'abords des bâtiments et les espaces non bâtis (zone à urbaniser en tissu urbain, franges et lisières entre espaces agricoles ou naturels et espaces bâtis ou à bâtir).

La LGV Sud Europe Atlantique devra avoir un appui paysager et naturel en accompagnement fort pour permettre, en complément de la protection des riverains, de limiter les effets de coupures paysagères, naturelles et en matière de déplacements.

La trame verte sur la commune reprend donc essentiellement la vallée de l'Auxance et ses abords ainsi que des remontées sur les plateaux Nord et Sud définies dans le schéma de la commune. Il est donc important dans tout projet d'aménagement de tenir compte :

- du traitement des lisières paysagères et naturelles entre espaces contrastés (urbain / agricole ou urbain / naturel),
- de l'intégration des haies bocagères, des boisements, des arbres existants,
- de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel de qualité, des milieux sensibles et des espaces boisés,
- de la préservation des cônes de vues importants depuis les espaces publics (cheminements, routes, espaces collectifs), notamment autour de la vallée et dans les axes majeurs de circulation proposant des vues larges sur des espaces ouverts ;
- de la restauration de site refuge en plaine (arbres isolés, bosquets, réseaux de haies) afin d'apporter des éléments dans la diversification des milieux tout en respectant le cadre paysager de la plaine.

La continuité des cheminements ville nature et utilitaire est à mettre en place sur la commune le long de la vallée de l'Auxance entre le centre bourg et Nanteuil. Elle est complétée par des franchissements de la rivière en un ou deux points pour lier les rives en dehors du réseau viaire difficilement empruntable. Ces franchissements concernent les modes doux (piétons et cycles).

Enfin, la prise en compte des risques naturels, notamment les phénomènes d'inondation ou de mouvements de terrain, est également importante sur les territoires contraints et limitent donc les possibilités de construction ou d'aménagement.

Tout projet qui s'inscrit dans la zone de protection spéciale des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois devra donc être en concordance avec le document d'objectif (DOCOB) spécifique à cet espace.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles maillent encore fortement la commune. Leur vocation est à conserver, en particulier sur le nord de la commune, au-delà des parties bâties en rive gauche de l'Auxance.

La conservation de ces espaces passe par le maintien de leur vocation et des conditions nécessaires à leur exploitation et à leur renouvellement agraire. Le caractère très ouvert des espaces agricoles de la commune doit conduire à un effort particulier pour contribuer à trouver des espaces de refuge pour les espèces inféodées à ce type de milieu.

Les sièges d'exploitation, généralement insérés dans le tissu bâti, sont identifiés et maintenus avec cette vocation.

Les espaces agricoles ont vocation à être maintenus tout comme les sièges d'exploitation ainsi que les cheminements permettant l'exploitation des terres. Ils sont préservés, en particulier dans les secteurs nord de la commune et dans les territoires éloignés de la proximité (Ouest). Les possibilités de construction dans la commune sont recentrées autour et dans les cœurs urbains existants et sur les espaces entre la RN147 et l'A10 pour le développement économique où se déploie également la ligne à grande vitesse (LGV) et entre la RN147 et l'Auxance pour la partie résidentielle.

La prise en compte d'un environnement de qualité doit s'appliquer dans les territoires agricoles cultivés pour permettre une diversité des milieux en fonction des espèces possibles. En effet, le système agraire en mono culture, sans aucune diversité végétale appauvrit les milieux. Au-delà du rôle important que le réseau de haies, de bosquet ou d'arbres isolé permet en terme de corridor écologique, il convient que les projets d'aménagement ou d'occupation du sol envisagée ne viennent pas détériorer la qualité naturelle et paysagère des espaces en accompagnement du circuit ville nature ou de perceptions paysagères depuis des espaces publics ou d'infrastructure majeure de déplacements.

Apporter une plus grande biodiversité dans ces espaces agricoles est un objectif qui passe par de l'aménagement mais surtout par une gestion adaptée. Des coupures agricoles sont maintenues sur la commune entre les différentes entités urbaines afin de ne pas accroître la tendance esquissée aujourd'hui de continuum urbain. Les coupures sont :

- Péninguette – Salvert et RN 147 ;
- Chardonchamp / Rivardièrre –Malaguet ;
- Moulinet / Pouzioux La Jarrie ;
- Moulinet / Migné / République IV.

D. Les façades d'agglomération

Plusieurs axes d'entrée d'agglomération ou d'axes principaux circulés traversent ou bordent la commune et proposent de nombreuses coupures dans la structure viaire de ce territoire, cisillant le territoire communal :

- L'A10 et la RD910 sur la partie Est de la commune avant de rejoindre la vallée du Clain. La RD910 propose un paysage urbain et naturel fortement dégradé par la publicité, l'allure des bâtiments riverains et la pauvreté de la qualification des espaces publics (véritables délaissés de voirie au sens péjoratif du terme).
- La RN147 coupe la commune en deux parties et canalise les points de franchissement entre ses différentes entités (résidentielles et économiques) et entre la commune et Poitiers. Les relations s'organisent sur toute la frange Est autour d'échangeurs dénivelés, points de passage obligés quel que soit le mode de déplacement. Ils sont au nombre de deux. Cette infrastructure propose une dynamique de voie expresse. Elle implique des relations infra-communales complexes et difficiles. Son paysage peut être qualifié de bon sur la majeure partie de son parcours, mais avec quelques points dégradés liés essentiellement à l'architecture des bâtiments économiques perçus depuis cet axe et la prolifération de la publicité.
- La LGV Sud-Europe-Atlantique traverse la commune suivant un axe nord-sud. Tout reste à faire et à définir en matière d'insertion paysagère de l'infrastructure d'une part, mais aussi d'image et d'impression données par l'agglomération sur cette portion d'autre part.

D'autres axes majeurs traversent la commune et proposent un statut d'axe d'entrées d'agglomération. Il s'agit des RD30, la RD 757 et des anciens axes nationaux qui prennent, en fonction du contexte traversé, des statuts de route ou de rues (rues de Saumur, de Poitiers, de Richelieu, des Rochereaux, de Vouillé et de Moulinet, Avenue des Loges). Leurs ambiances entrent de manière importante dans la perception de l'entrée dans l'agglomération ou dans la commune pour une population qui les parcourt quotidiennement.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération en particulier quand il borde les différents axes structurants de passage de l'agglomération.

La LGV (création) et la RD 910 (mise en place du BHNS) sont des axes qui se doivent d'être requalifiés très fortement vers une image positive de l'agglomération (cf partie économique).

Les perceptions sont différentes depuis la RN 147 et l'A10. La mise en place de République IV (secteur économique futur sur Poitiers et Migné-Auxances), le développement du secteur de la Péninguette et des abords de Salvert vont profondément changer l'allure perçue depuis ces axes.

- La Péninguette s'inscrit dans une dynamique ville nature où sont liés les espaces naturels (l'Auxance), le patrimoine (Salvert) et les espaces agricoles. Le milieu actuel relativement ouvert va se refermer par le simple fait d'une occupation autre que celle actuelle. Elle devra préserver les cônes de vue et les qualités intrinsèques perçues dans ce grand paysage.
- République IV reprend la même dynamique avec cette notion d'espace économique – nature ou parc naturel économique avec une utilisation judicieuse du végétal.
- la cohérence paysagère, fonctionnelle et complémentaire entre ses espaces différents en termes de destination doit être assurée par les différents porteurs de projet avec toujours l'idée de gérer les transitions.

Le développement de République IV (à la fois sur Poitiers et Migné-Auxances) doit permettre de trouver des solutions à des implantations peu flatteuses dans le tissu urbain et économique existant de la commune. Ces espaces sont alors des lieux favorables pour renouveler le tissu urbain (apport d'une intensité bâtie supérieure ou création d'espaces verts, de stationnements... de proximité).

Pour les axes d'entrée d'agglomération qui traversent les structures habitées de la commune, il convient de trouver un équilibre entre protection des habitants riverains, usagers quotidiens de ces espaces et usagers de la route ou de la rue pour entrer ou sortir de l'agglomération.

Le développement et les aménagements aux abords des axes d'entrées d'agglomération doivent tenir compte du contexte lié à la voie et participer autant que de besoins à la dynamique créée pour sécuriser les franchissements, favoriser les déplacements doux, apporter des conditions confortables pour vivre aux abords des axes et permettre le maintien des commerces et des services indispensables à la proximité. Sont particulièrement concernées :

- Les rues de Vouillé et de Moulinet sur la RD30 ainsi que toute la façade de la RD30 en lien avec République IV ;
- Les rues de Saumur, de Richelieu avec des séquences d'entrées de ville (arbres d'alignement sur un paysage de plaine).
- La rue de Poitiers et l'avenue des Loges avec leurs séquences urbaines patrimoniales aux abords de l'Auxances et plus hétéroclites par endroit. Cette artère historique doit proposer un paysage urbain de qualité, représentative de la qualité de vivre à Migné-Auxances et garantir des traversées sécurisées pour ne pas être une coupure. Tous les territoires non bâtis aux abords immédiats ou en second front sont des points stratégiques à haute qualité architecturale et paysagère pour la perception de la commune qu'ils prennent la forme de zones à urbaniser dotée d'un schéma propre et d'une notice, d'espaces urbains faiblement occupés (intensité bâtie accrue attendue) ou à forte requalification (espaces économiques et annexes). d'espaces urbains fortement occupés avec des besoins proches de lieux de respiration, de détente, de cheminements ou de stationnements qui doivent accompagner la densité bâtie actuelle avant d'envisager de nouveau projet d'ampleur.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire reposent principalement sur deux thématiques :

- La vallée de l'Auxance et son patrimoine naturel et historique ;
- Les secteurs économiques relativement vastes et en voie de développement.

Pour la vallée de l'Auxance, évoquée précédemment avec les espaces naturels, la continuité des cheminements pour proposer des jonctions complètes et cohérentes avec les pôles de proximité est recherchée.

La vallée de l'Auxance et son cortège d'espaces de détente ouvert au public, peuvent se placer comme le premier espace de détente de proximité du Nord-Ouest de l'agglomération, ce qui impose de développer une accessibilité renforcée vis-à-vis des quartiers de Poitiers plus urbains et une perméabilité accrue d'une rive à l'autre de l'Auxance avec des passerelles.

B. Les espaces économiques

La commune de Migné-Auxances propose des espaces économiques nombreux et aux destinations variées. Ils se situent tous sur la frange Sud-Est de la commune, en interface entre le milieu résidentiel de la commune et les infrastructures de transport complétées par la dynamique économique et urbaine de Poitiers. Sont présentes en allant du Nord au Sud :

- les implantations économiques plutôt commerciales le long de la RD910 regroupées sous l'intitulé de la zone d'activité économique du Grand Axe ;
- les implantations commerciales de la zone d'activité des Loges, également appelée Porte de l'Auxance qui propose des éléments liés à la proximité au Nord de la RN 147 et des éléments commerciaux plus généralistes au Sud,
- les implantations artisanales, industrielles et logistiques de la zone d'activité de Saint-Nicolas ;
- des implantations commerciales liées à la proximité se situent en différents points de la commune, en lien avec la structure urbaine (Les Rochereaux, Centre-bourg, Porteau).

Il est possible d'accueillir des entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances.

Les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité ne sont pas souhaités aux abords des grands axes de circulation afin de ne pas mettre en péril la structure actuelle des pôles de proximité du centre-bourg et des Rochereaux. Seule exception, la partie Nord de la RN 147, aux abords de la zone des Loges et du Porteau où des éléments commerciaux présents peuvent être complétés car ils se positionnent sans coupure par rapport au tissu urbain.

Proche du centre-bourg, le secteur du Porteau propose un effort esthétique appuyé sur les équipements sportifs, la jardinerie et la qualification esthétique de la voie qu'il convient de poursuivre dans le domaine de l'architecture, de la végétalisation et surtout de la gestion des stationnements. En effet, certaines activités présentent un aspect qui les dessert probablement.

Le développement d'activités, organisées en secteurs économiques structurés, s'établit en continuité des zones de la Loge et de Saint Nicolas sur un vaste ensemble appelé République IV. En accompagnement des zones économiques existantes et de l'amélioration des voiries de dessertes, un regain d'attractivité commerciale peut être envisagé à partir d'une requalification telle que définie par le schéma commercial de Grand Poitiers et la stature donnée à ce pôle économique. Les fonctions commerciales de proximité doivent être orientées au Nord de la RN 147 et pas sur ce site. Toute transformation ou modification de cette façade implique des actions pour améliorer la perception générale de l'agglomération. Un effort doit être fait par certaines entreprises pour améliorer l'aspect de leur bâtiment et leurs abords.

Une mise à niveau de la stature architecturale, de la palette des couleurs, de la présence du végétal, des conditions d'accueil des usagers de ce secteur est indispensable. Compte tenu des vues perçues depuis des axes majeurs d'agglomération, il convient d'avoir une approche qualitative des façades, mais également des autres faces perçues depuis le grand paysage (vues éloignées) et de tenir compte de la dynamique de la plaine (perception des volumes, des toitures et des enseignes). Pour les activités à venir, les recommandations suivantes seront retenues :

- les stockages et les stationnements seront préférentiellement reportés sur des secteurs de la construction les moins perçus du domaine public. Des plantations denses et variées seront réalisées afin de limiter l'impact visuel des stockages dont la perception depuis l'espace public est à éviter.
- L'architecture prédéfinie, importée par les grandes enseignes commerciales, est également à éviter. Un effort particulier est demandé pour ce type d'implantation afin de reprendre les formes, les matériaux ou les couleurs qui dominent dans la région.
- Les couleurs à privilégier pour les bardages sont dans des tons plutôt neutres tels que le blanc ou le gris clair.

Le secteur République IV reprend les parties situées sur Poitiers et Migné-Auxances, construite ou non pour générer un schéma d'ensemble (Les Loges, Saint-Nicolas, Déchetterie Saint-Nicolas, Ravageon).

D'une manière générale, l'accueil d'activités économique tiendra compte des nuisances possibles générées, des conditions d'accès et de desserte et d'une juste répartition des activités selon leur nature. Le développement des espaces économiques est orienté par rapport à la nature des activités à accueillir avec une réflexion à l'échelle de Grand Poitiers. L'objectif principal est d'accueillir toutes les natures d'activités dans Grand Poitiers sur des sites adaptés.

Le secteur République IV, de par son ampleur et son éloignement relatif des secteurs habités, est à même de proposer des secteurs d'accueil d'établissements générateurs de nuisances, de petite industrie, d'artisanat. Il doit apporter une réponse parmi d'autres sites aux établissements industriels ou aux filières peu réputées (gestion des déchets de chantier, centrale d'enrobé...), mais dont l'activité est essentielle dans une agglomération.

La définition de leur condition d'accueil est établie au regard de la législation sur le domaine de l'environnement quant aux nuisances possibles. Cette démarche réglementaire doit s'accompagner d'une réflexion poussée dans l'insertion contextuelle au site en matière de paysage (bâti, annexes, abords, clôtures...), de desserte et d'adéquation avec le tissu environnant existant ou envisagé.

Tous les établissements accueillis doivent faire l'objet de compacité dans leur projet afin de ne pas consommer outre mesure des espaces non bâtis. De plus, la position des bâtiments et des stationnements doit être organisées pour optimiser les conditions d'éclairage naturel, de prise au vent...

Le secteur économique Grand Axe s'étend autour de la RD910, entre la Folie et Grand Pont. Très hétéroclite dans sa présentation, c'est typiquement un secteur qui s'est étendu le long d'un axe sans cohérence globale. La modification de ses conditions de desserte et de son esthétique est indispensable à son bon fonctionnement économique et à la sécurité des usagers. Il est donc important pour ce site de revoir en interne la répartition des conditions de desserte (en un ou deux points plutôt que chaque entreprise), la mise en cohérence des corps bâtis (architecture, volume et enseignes). Ces paramètres complétés par une structure différente de la RD910 liée au BHNS, pourront permettre d'envisager des possibilités de développement. Dans le cas contraire, la structure et la stature de la zone ne doivent pas connaître d'évolution forte.

III. L'intensité urbaine

A. Le pôle de proximité

La commune a une structure urbaine éclatée en de nombreux hameaux qui se sont développés le plus souvent le long des voies existantes. Elle propose deux pôles de proximité compact (le centre-bourg et le Porteau) ainsi que des secteurs dont la proximité est éclatée (Rochereaux / Nanteuil) voire des équipements isolés (Limbre).

Le centre bourg est lui-même séparé en deux par la vallée de l'Auxance avec des commerces et services éclatés sur un long linéaire entre la rue de Poitiers à l'ouest et les Rochereaux à l'Est. Cette structure urbaine, historiquement éclatée et complétée d'une topographie marquée, rend difficile la gestion des déplacements sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, le centre bourg continue d'assurer principalement les fonctions publiques et d'intérêt collectif à l'échelon communal. Ses rares éléments commerciaux sont complétés par les apports présents de manière diffuse le long des rues de Poitiers et de Saumur. Les réflexions sur le centre bourg, secteur éloigné des principaux flux, sont liées aux questions posées sur la rue de Poitiers et de la route de Saumur, axes qui bénéficient d'un flux complémentaire aux résidents et qui donc apportent de meilleures garanties pour le maintien des commerces.

Le secteur du Porteau propose un pôle complet en voie de renforcement et dont les conditions de stabilité sont à renforcer.

L'objectif est de compléter le pôle de proximité du centre bourg, malgré qu'il dispose un milieu contraint (risque naturel, patrimoine, paysage...).

Ses possibilités d'extension in situ sont donc limitées. Toutefois, il joue un rôle majeur dans la dynamique de la commune par la présence active des éléments publics et collectifs. Son amélioration passe par un maintien et une meilleure qualification des ambiances paysagères et patrimoniales perçues, une continuité d'accueil des structures publiques ou d'intérêt collectif et la mise en valeur des vallées. Les opérations éventuelles de renouvellement urbain doivent être minutieusement préparées pour ne pas dénaturer le site. Elles sont pourtant essentielles pour maintenir un cadre et une qualité de vie sur ces espaces.

Sa mise en valeur et la cohérence territoriale voulue impliquent de compléter le réseau de cheminements convergents pour l'atteindre, en particulier depuis la rive droite de l'Auxance. Les liaisons à renforcer entre le pôle et les lieux urbains proches se situent en direction de la rue de Poitiers, de Nanteuil et de la Péninguette. Des compléments commerciaux ou de services sont à rechercher au droit de la rue de Poitiers, en profitant des derniers espaces non bâtis classés en zone à urbaniser pour optimiser les jonctions avec les écoles. Le pendant existe en direction des Rochereaux avec le site de la Comberie qui constitue un équipement intermédiaire entre le cœur du centre bourg et le pôle commercial.

La desserte du pôle centre-bourg par les transports en commun urbain doit être articulée avec la ligne BHNS qui emprunte la RD910 au droit de la Demi-Lune.

L'intensité urbaine du centre bourg est à placer en rapport avec un contexte environnant marqué par le patrimoine architectural et naturel qui donne les justes proportions à tout projet. La prise en considération de l'automobile (stationnement déficitaire, rues étroites et circulation peu aisée) est un élément important pour calibrer les projets de développement urbain. L'automobile doit trouver sa juste place et s'intégrer dans une dynamique environnementale de qualité afin de ne pas détruire les éléments patrimoniaux ou végétaux ou de les compenser. La recherche d'espaces de stationnement mutualisés peut être une piste de réflexion afin de ne pas détruire tous les cœurs d'îlot.

Le pôle du Porteau est à conforter à partir des secteurs aujourd'hui non bâtis et d'emprises occupées par le domaine économique non lié à la proximité, voire générateur de nuisance. Ce domaine appartient au renouvellement urbain et doit être lié au développement de République IV. Le développement de ce pôle s'appuie sur une circulation de desserte et de passage équilibrée (route de Poitiers) et le développement d'habitat aux abords de Salvart et de la Péninguette dans une dimension ville nature. Il passe également par la conquête des espaces enclavés dans le tissu urbain pour appuyer l'intensité urbaine le long de la route de Poitiers (optimisation des lieux d'échange, de traversées).

Enfin, le développement des fonctions commerciales de proximité en priorité sur le Porteau et en lien avec la moyenne surface alimentaire existante est un axe fort pour structurer ce pôle, sous réserve de revoir les conditions de desserte.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les secteurs urbains mixtes où une intensité urbaine conséquente en matière de logement doit être articulée avec les éléments de proximité s'applique essentiellement aux abords du centre-bourg et dans les territoires limitrophes des équipements publics (Nanteuil, Rue de Poitiers, route de Saumur et Porteau).

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 55 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction des années antérieures et des projets attendus afin de se mettre en parfaite harmonie avec les capacités d'absorption des équipements publics dont bénéficient des nouveaux habitants.

Les secteurs urbains mixtes, qui proposeront une intensité urbaine avec un nombre de logements attendus important au fil des ans, doivent tenir compte des éléments patrimoniaux pour conserver les ambiances et les usages perçus en particulier sur le centre bourg, Migné, le long de la vallée de l'Auxance et aux abords de Nanteuil. Ils s'inscrivent dans les logiques suivantes qui viennent compléter la définition de l'intensité urbaine et des droits et devoirs inclus dans le PADD :

- Trouver une complémentarité entre renouvellement urbain sur des espaces peu utilisés, sur des espaces de renouvellement en milieu urbain et sur des espaces d'extension urbaine limitrophes et liés à la centralité.
- Sur le secteur du Porteau, les hauteurs maximales envisageables s'appuient sur du R+2 en fonction du rapport avec les voies et l'intimité souhaitable. Les bâtiments, par leur agencement, permettront de structurer l'espace d'entrée de ville de Migné-Auxances en recherchant une harmonie dans les volumes, les implantations et le rapport à l'espace public (alignement préféré et végétalisation sous forme d'alignement souhaitable.
- Sur les secteurs proches de Nanteuil et du centre-bourg, l'idée est de profiter des espaces entre la vallée et Chardonchamp pour structurer une offre de logements en lien avec le paysage de la vallée, les coteaux et le bâti patrimonial. Les hauteurs sont liées à la topographie du site Le bâti ancien proposant du R+2, cette stature maximale sera une référence à suivre.
- Proposer des alternatives de franchissement de l'auxance, en particulier pour lier plus facilement Chardonchamp / Nanteuil / Salvart d'une part et La Péninguette / Salvart / Centre Bourg d'autre part.

C. Les écarts.

La commune propose des implantations diffuses, souvent organisées en linéaire de voie ou en appui de noyaux urbains plus anciens nichés en cœur de vallée de l'Auxance. Les constructions sur Migné-Auxances se sont disséminées aux abords de la vallée et de ses points de franchissement avec des remontées plus ou moins prononcées au gré des réseaux routiers. Continuer dans cette voie aboutirait à un long continuum urbain entre La Jarrie et Grand Pont.

Sont concernés d'Ouest en Est le long de la vallée, les secteurs de Moulinet, Limbre et Nanteuil et sur les plateaux, les secteurs du Nord des Rochereaux, des Lourdines et de Chardonchamp.

Au cours des trente dernières années, la commune a connu un développement important de l'ensemble de ses écarts, le plus souvent sous forme pavillonnaire très peu dense, le long des voies. La disparition d'une part importante des espaces agricoles est évidemment la conséquence de ce type de développement. Cette extension sur tous les espaces à la fois s'est également faite au détriment du renforcement du centre bourg.

De nombreux cheminements maillent la commune et leur développement est d'actualité afin de permettre des jonctions entre les différents écarts, milieux agglomérés et les pôles de proximité ou les transports en commun.

Un des axes essentiels de la stratégie de développement de la commune consiste à aménager un réseau de cheminements pour lier les différentes parties bâties de la commune. Ce dernier vise à permettre :

- une jonction complète entre Moulinet et Limbre à l'Ouest et Nanteuil à l'Est en accompagnement de la vallée de l'Auxance,
- des franchissements plus aisés de l'Auxance en divers points pour permettre des continuités en direction des plateaux en rives gauche et droite,

- un maillage complémentaire et cohérent entre les parties dédiées à l'habitat, les secteurs économiques actuels de Saint-Nicolas, des Loges et à venir de République IV, la commune de Vouneuil-sous-Biard (Actiparc et Pouzioux) avec des franchissements plus aisés de la RD30.

L'urbanisation en périphérie des écarts (linéaire) n'est pas souhaitable car il en résulte une extension des distances, des réseaux et un grignotage des espaces agricoles ou naturels.

Sur l'ensemble des secteurs considérés comme écart, le tissu à constituer sera relativement resserré afin de restituer une urbanité qui fait parfois défaut, mais sans nuire à l'indispensable intimité des habitants actuels et futurs. Sont particulièrement visés les îlots entièrement bâtis mais qui proposent des espaces non construits important dans leur cœur. Dans cette démarche du sens et des liens doivent être donnés pour ne pas aboutir à une succession d'entrées de parcelle donnant sur les voies et conduisant systématiquement à des parcelles en thermomètre accolées les unes aux autres.

Limiter les possibilités de construction dans les écarts au strict nécessaire et majoritairement dans le tissu urbain existant conduit donc à :

- Ne pas permettre l'extension urbaine en étoile (suivant les voies) sur les différents écarts.
- Permettre la construction cohérente et mesurée dans les cœurs d'îlot entièrement bâti sur leur pourtour en évitant le recours à de longue voie d'accès pour une seule habitation.
- Garantir les cheminements permettant de rejoindre les différents pôles.

A ce titre, les différents écarts de la commune proposent des particularités qu'il convient d'adopter pour mieux qualifier les projets éventuels :

- Moulinet – le paysage est lié à la vallée au nord et les espaces agricoles au sud et implique un traitement par le végétal relativement fourni sur les lisières.
- Limbre (milieu aggloméré éloigné des centralités) propose une forte influence patrimoniale et paysagère (vallée). Des rappels en termes de matériaux, de volume, de rapport avec les voies sont envisagées pour ne pas se contenter d'un pavillon au milieu de la parcelle.
- Le nord des rues des Lourdines et des Rochereaux proposent un milieu aggloméré éloigné des centralités où seules les dents creuses doivent être occupées. La frange Nord, en contact avec un contexte agricole ouvert et maillé de cheminements doit être particulièrement travaillée pour limiter l'impact visuel des constructions. Le place du végétal, en interface sur les arrières des parcelles, mais également au droit de l'espace public, doit être cohérente et réelle.

- Chardonchamp propose un milieu aggloméré éloigné des centralités avec un contexte patrimonial connu et un contexte de grands travaux à venir qui conduit à être prudent sur le développement de ces espaces.
- La Rivardière propose un contexte patrimonial et naturel important, le nombre de constructions nouvelles est donc fortement limitée, d'autant plus que c'est une des parties les plus éloignées de toute centralité dans la commune. Tout projet devra être une référence en matière d'insertion patrimoniale, paysagère et environnementale sur ce site.
- Le nord de Nanteuil et Chaussac apporte un contexte patrimonial, naturel et paysager important qu'il convient de préserver. Les principales voies de préservation sont liées à la limitation des possibilités de construction. Tout projet devra être une référence en matière d'insertion patrimoniale, paysagère et environnementale sur ce site.

D. Les secteurs d'extension urbaine en appui du tissu bâti.

La priorité porte en appui des pôles du centre-bourg, des Rochereaux et du Porteau et en accompagnement des secteurs économiques de République, les Loges et Saint-Nicolas.

Les principaux secteurs d'extension urbaine viennent en appui des centralités qu'ils soient liés au centre bourg, au Porteau ou à Nanteuil.

Certains îlots, enserrés dans le tissu urbain, font l'objet d'un classement en zone à urbaniser afin d'apporter du sens sur les programmes de construction et donner des éléments adaptés au contexte.

Les secteurs d'extension économique sont mis en place pour partie à moyen ou long termes afin d'avoir une progression structurée dans l'offre sur République IV. Sont particulièrement concernées, les parties qui longent le chemin de Vaugrand entre Actiparc et les Loges ainsi que les secteurs entre la RD30 et la ZAC Saint-Nicolas.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis en plusieurs points de la commune et viennent généralement en appui des pôles de proximité des Rochereaux ou du Porteau. Les objectifs consistent à :

- Accroître la part des logements sociaux dans les parcs locatifs public et privé à l'échelle communale en application du programme local de l'habitat. L'objectif est de permettre une production de logements sociaux de l'ordre de 18 par an en moyenne, soit 34 % de la production totale de logements,
- Réaliser en priorité les logements sociaux sur les opérations qui seraient envisagées aux abords des pôles de proximité existant ou à renforcer. Les opérations importantes de construction (lotissement, permis d'aménager) doivent proposer une part de logements sociaux adaptée au contexte (nombre de logements produits par rapport à l'éloignement avec les centralités).

- La construction des logements sociaux dans une opération s'inscrit dans une dynamique globale et complète. Elle ne leur confère donc pas un caractère isolé aussi bien en matière de mixité que de composition urbaine. La mise en place de logements sociaux s'inscrit dans une dynamique complète d'un îlot ou d'un quartier parfois partiellement bâti et proposant une faible voire une absence de mixité sociale. Dans ce cadre, des pourcentages plus élevés afin d'équilibrer l'ensemble du secteur en tenant compte des proportions existantes aux abords est tout à fait envisageable.
- Les opérations doivent également tenir compte de la mixité intergénérationnelle, particulièrement autour des proximités. Elles devront offrir des logements variés pour participer à cette dynamique.
- Le secteur de République IV, vaste espace à vocation économique pourrait voir l'aire de grand rassemblement pour les gens du voyage se déplacer compte tenu de la mise en place de la LGV. Un site potentiel d'accueil est à retrouver au sein de ce secteur très bien desservi par les axes routiers.

F. Qualité de l'habitat

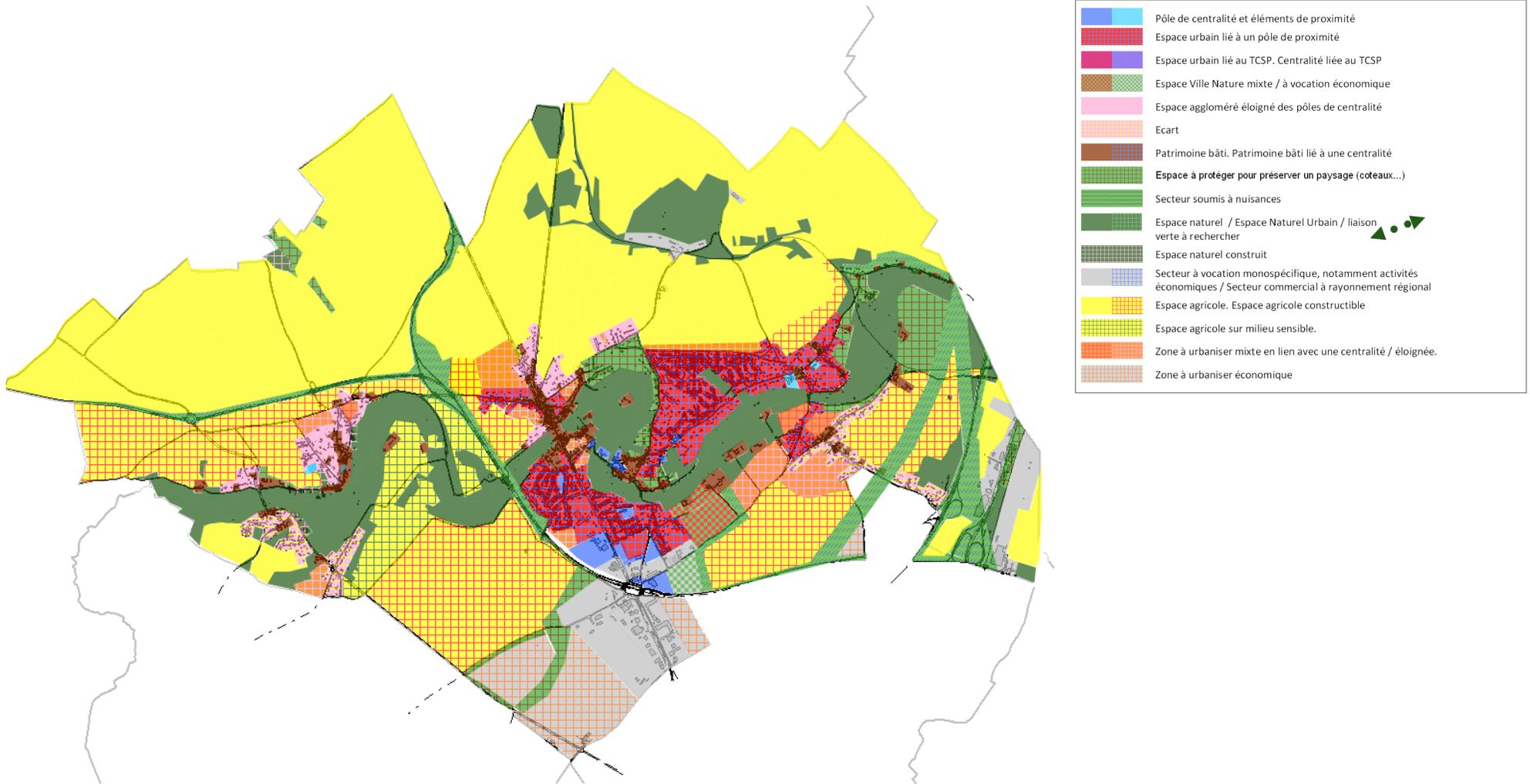
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

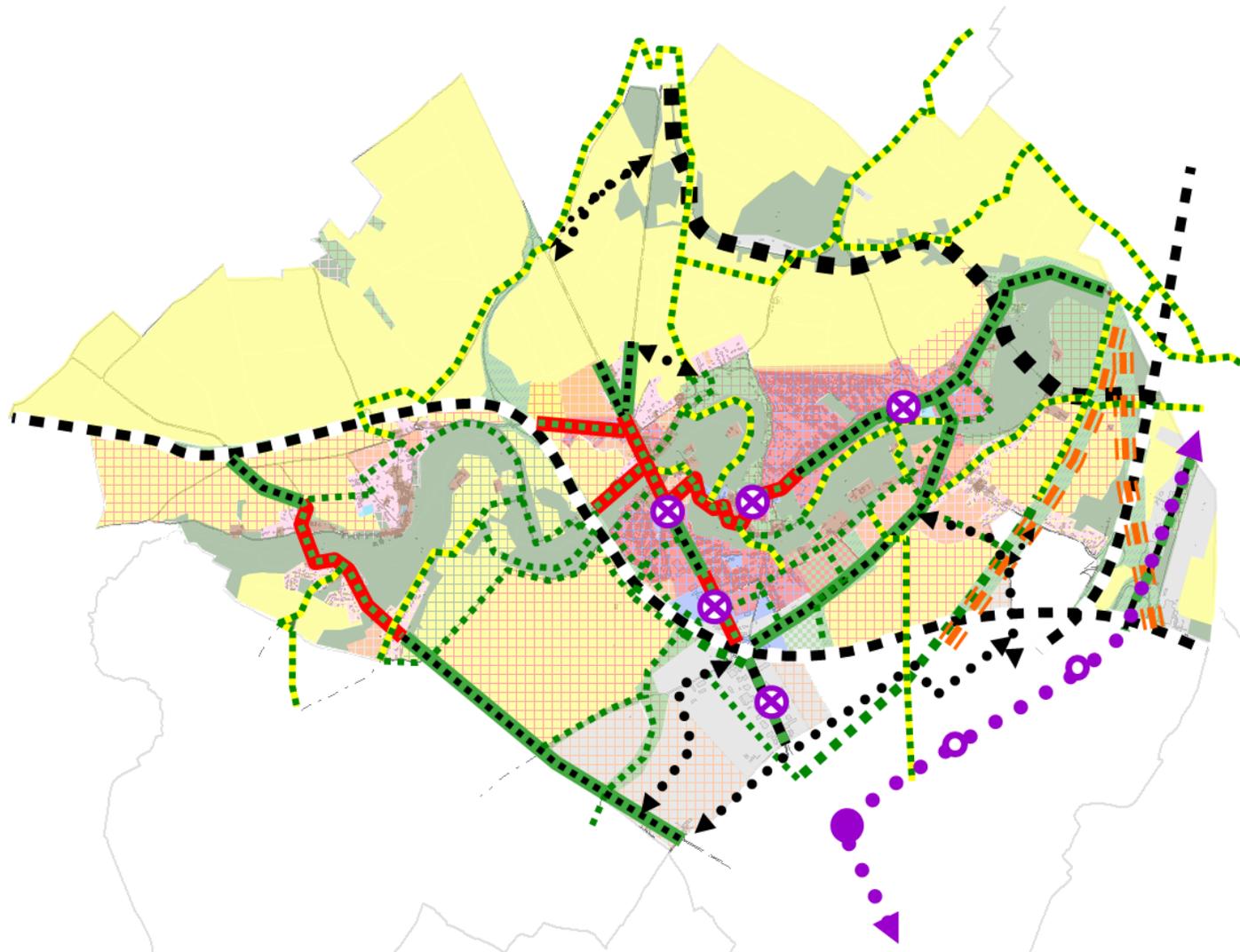
Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





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

Commune de Montamisé

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

L'inventaire du patrimoine non monumental de Grand Poitiers a permis de recenser un patrimoine très important en nombre composé de 180 éléments bâtis. Des châteaux, des manoirs et leur parc ou domaine marquent le paysage en complément des fermes.

La répartition territoriale de ce patrimoine touche toutes les entités bâties de la commune que ce soit le centre-bourg, ou les « villages » tels qu'Ensoulesse, Tronc, Charassé, la Germonière ou le Petit Nieul.

Le développement urbain antérieur conduit à un constat fort : la mise en place d'une urbanisation principalement en linéaire qui masque petit à petit les coupures entre « villages » et donne peu de profondeur à l'habitat. Les conséquences directes sont également un allongement des distances pour rejoindre les lieux de vie d'une part et la perte d'identité par la disparition petit à petit du patrimoine naturel, agricole et architectural au profit de pavillons standardisés.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine à l'échelle d'une rue, d'une route, d'un îlot ou d'un « village ». Il convient donc de tenir compte du patrimoine dans les opérations de construction proches afin de garder des repères et des éléments ponctuels d'intérêt dans les parcours découverte, de détente et touristique.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments. Les ajouts de corps bâtis dans les écarts ou les « villages » doivent faire l'objet d'une insertion et d'une réflexion d'ensemble.

La préservation et le maintien du bâti traditionnel s'appuient également sur les parcs et les domaines qui cernent les maisons bourgeoises ou les fermes. Il convient donc d'avoir une analyse et une démonstration poussée de la qualité du projet pour :

- l'adjonction de volumes ou les divisions parcellaires en milieu bâtis (La Germonière, Le Petit Nieul, Tronc, Ensoulesse, Charassé...);
- limiter les ajouts non adaptés dans les écarts sans réflexion d'ensemble entre espaces agricoles ou naturels limitrophes et futurs espaces bâtis. A ce titre, il est important de maintenir les parties non bâties des parcs accompagnant les domaines, en particulier quand ils participent à l'effet de coupure (ou rupture) paysagère entre deux milieux bâtis (Petit Nieul – Croix Blanche...)

B. Le patrimoine naturel

La commune de Montamisé propose un panel large de milieux inventoriés ou protégés au titre des espaces naturels. Ces espaces sont considérés comme des territoires sources pour constituer la trame verte dans Grand Poitiers. Il s'exprime sur plusieurs entités géographiques distinctes telles que :

- les parties forestières du massif de Moulière très présentes et ponctuées de quelques bosquets, boisements et haies en coteaux principalement ;
- les vallées sèches qui parcourent la commune en suivant un axe Sud – Nord-Ouest en direction de la vallée du Clain ;
- Une présence végétale marquée sur le centre-bourg et les « villages » en contact avec la forêt ;
- les espaces bocagers ou agricoles où s'exprime un milieu bocager plus ou moins développé aux abords des vallées sèches, des grands domaines patrimoniaux (La Germonière, La Roche de Brand), des milieux limitrophes de la forêt.

Le paysage est globalement parsemé de haies, bosquets et présente enfin des arbres remarquables qui conduisent à des ambiances plutôt fermées et intimistes et des repères végétaux en lien avec les vallées sèches. Ces éléments assurent également des fonctions de corridor. Les vallées sèches jouent un rôle considérable à plusieurs niveaux sur la commune :

- Elles génèrent un paysage tout à fait particulier.
- Elles sont particulièrement sensibles en ce qui concerne la gestion de la ressource en eau. En période de fortes précipitations, elles se

transforment en véritables rivières ; elles sont donc à ce titre à considérer comme des zones inondables, avec tout ce que cela implique en termes de prévention des risques naturels.

La partie Nord-Ouest de la commune présente des espaces plus ouverts ou l'agriculture en champ ouvert domine la structure paysagère.

Enfin, Le territoire communal est également largement couvert par les périmètres de protection de captage d'eau potable.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien entre les espaces naturels dans une logique de corridor biologique adapté au contexte. L'objectif est d'apporter les conditions de maintien et de renforcement de la biodiversité entre espaces naturels et agricoles diversifiés. Il passe par une logique de maintien et de renforcement des corridors écologiques (entre boisements, entre territoires sources) en suivant principalement le cours des vallées sèches et des cheminements ville nature.

Les paysages de qualité en vallée sont à préserver, en particulier, en empêchant leur urbanisation ou leur occupation à d'autre fin que la détente et en limitant l'urbanisation des « villages » sur leurs périphéries. L'interface entre le milieu urbain périphérique des « villages » et les espaces agricoles, forestiers ou naturels doit être également parfaitement soignée pour permettre des transitions paysagère et naturelle les plus douces possibles.

Les sites naturels sont à développer et à mettre en valeur en particulier en accompagnement de cheminements publics ou en appui des différents structures « naturelles » publiques ou d'intérêt paysagé identifiées (Massif de Moulière).

Les lisières forestières aux abords des « villages » concernés doivent être préservées et la trame boisée doit être proposée dans une densité suffisante et une qualité d'essence adaptée pour permettre une diffusion du milieu boisé en espace urbain (Tronc, Charassé, La Roche de Bran...). Tout projet s'inscrivant dans la zone de protection spéciale de la Forêt de Moulière devra donc être en concordance avec le document d'objectifs (DOCOB) spécifique à cet espace.

La diffusion des espaces naturels au travers du milieu urbain s'appuie non seulement sur les espaces publics, mais également sur la diffusion dans les espaces de jardins et les espaces non bâtis (zones à urbaniser en tissu urbain, franges et lisières entre espaces agricoles ou naturels et espace bâti ou à bâtir).

A ce titre, les coteaux boisés doivent être maintenus dans leur ambiance naturelle aux abords du centre-bourg (versant sud dominant la RD3, versant Ouest dominant la vallée Sèche), aux abords de la route d'Ensoulesse (RD18) et de Saint Georges les Baillargeaux (RD85).

La trame verte sur la commune reprend donc essentiellement les vallées sèches en direction du Nord-Ouest. Elle est instaurée également en accompagnement de la RN 147 et sur le massif de Moulière et ses abords. Elle couvre largement les périmètres proches et éloignés de captage en eau potable implantés sur la commune. La trame verte naturelle et paysagère sur la commune s'appuie donc sur une qualité des projets qui se soucient :

- du traitement des lisières paysagères et naturelles entre espaces contrastés (urbain / agricole ou urbain / naturel),
- de l'intégration des haies bocagères, des boisements, des arbres existants sur les sites concernés,
- de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel de qualité, des espaces boisés, des milieux sensibles et des espaces boisés ,
- de la préservation des cônes de vues importants depuis les espaces publics (cheminements, routes, espaces collectifs), notamment autour des vallées et des croisements entre routes et espaces ouverts.

L'intégration paysagère, écologique et urbaine est un principe fondamental pour tout projet dans la commune en tenant compte :

- de la perception immédiate sur site,
- des vues éloignées

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles marquent encore fortement certaines parties de la commune en complément des espaces forestiers, des « villages » et des parcs liés aux domaines. Les éléments bocagers sont encore relativement présents, conduisant à un paysage plutôt fermé aux abords des vallées sèches et des « villages ».

Les sièges d'exploitation agricoles sont encore nombreux sur la commune et sont généralement insérés dans le tissu traditionnel et patrimonial urbain.

Le développement de l'urbanisation pavillonnaire a consommé des espaces agricoles sur les franges des villages.

Les franges Nord et Ouest de la commune ont une vocation agricole marquée par les cultures en champ ouvert présentant, sur une succession de plateaux, des paysages aux vues lointaines.

Les espaces agricoles sont préservés, en particulier dans les secteurs non boisés et éloignés de la proximité. Les objectifs actuels sont de maintenir les conditions de l'activité agricole sur la commune, non seulement pour son exploitation, mais également sur les possibilités d'accueil (sièges d'exploitation maintenus dans les villages).

Au-delà du rôle important que le réseau de haies et les bosquets permettent en matière de corridor écologique, il convient que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne viennent pas détériorer la qualité naturelle et paysagère des espaces en accompagnement de cheminements (circuit ville nature), ou de perceptions paysagères depuis des espaces publics, ou dans les secteurs couverts par les périmètres de protection de la ressource en eau.

L'objectif est de tendre vers une agriculture adaptée aux milieux naturels dans les vallées sèches, dans les clairières forestières et dans les secteurs couverts par les périmètres de protection de captage. Les équilibres en matière d'usage des chemins en espaces agricoles sont fragiles et doivent être améliorés pour tendre vers une utilisation diversifiée conciliant cheminement ville nature et passage des engins agricoles.

Des coupures agricoles et naturelles sont maintenues entre les différentes entités de la commune pour ne pas aboutir à un continuum urbain dénué de repère et d'identité :

- Entre Charassé et Tronc et le Centre-Bourg,
- Entre la Germonière et le Petit Nieul et le Centre-Bourg,
- Entre la Roche de Bran et le Centre-Bourg,
- Entre Mortier et le Centre-Bourg.
- Entre Ensoulesse et la Germonière et le Centre-Bourg.

D. Les façades d'agglomération

Plusieurs axes d'entrée d'agglomération ou axes principaux circulés traversent ou bordent la commune et proposent de nombreuses coupures dans la structure viaire de ce territoire, coupant en deux parties le territoire communal :

- La RN 147 borde la commune sur la frange Ouest et canalise les points de franchissements vers les territoires les plus urbains de l'agglomération (Poitiers et Buxerolles). Les relations s'organisent sur toute la frange Ouest autour d'échangeurs dénivelés (RN 147 en voie expresse). Le paysage perçu depuis cet axe est en voie de dégradation par endroit avec la présence de publicité et une gestion aléatoire des délaissés.
- La RD3 où les conditions de traversée en toute sécurité ne sont pas garanties, impliquant un fort effet coupure entre le Nord et le Sud de la commune et dans les « villages » qu'elle traverse. Elle propose une alternance entre route et espaces urbains présents au droit des villages de Tronc, Charassé et de la Croix Blanche
- La RD 85.

La commune subit des effets de cisaillement lié aux circulations entrantes et sortantes aux heures de pointe avec la recherche du trajet espéré le plus court en temps. Ce dernier diffère des axes majeurs d'entrée d'agglomération et conduit à partir de points de départ multiples à canaliser les flux en direction des échangeurs de la RN147 ou en direction de Fontaine (commune de Chasseneuil-du-Poitou) via la RD85.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération en particulier quand il borde les différents axes structurants de passage de l'agglomération (RN147) ou d'axes communaux (RD3, RD18 et RD85).

Les conditions d'amélioration des coupures de la RN 147 partiellement engagées sont importantes. Les points de passage sont à adapter pour les modes doux sur des notions de grands itinéraires sur les échangeurs RD3 / RN 147 sur la commune de Poitiers et Buxerolles La Vallée.

La RN147, la RD3 et la RD85 sont trois axes qui constituent des points noirs pour les déplacements, en particulier des piétons et des cycles à l'intérieur de la commune. Il apparaît donc important de trouver des solutions rapidement pour sécuriser les traversées pour les modes doux, dans les parties urbaines traversées (centre-bourg, Tronc, Charassé).

Les espaces aux abords des axes principaux de circulation ont des vocations différentes mais deux points communs :

- ils sont éloignés des proximités (pôle de proximité ou espaces économiques communautaires) et donc ont vocation sur le court terme à demeurer agricole ou à urbaniser à long terme.
- Ils doivent faire l'objet d'une amélioration qualitative forte pour apporter une plus value paysagère qui mette en scène le centre, les hameaux et les espaces naturels perçus depuis la RD3.

La RD3 nécessite une mise en valeur des paysages perçus qui passe par :

- un appui sur le caractère patrimonial et forestier aux abords de Tronc et Charassé,
- un maintien des cônes de vue, des coteaux boisés sur le centre-bourg et un effet masquant à renforcer sur les premiers plans de part et d'autre (Mortier, Petit Nieul et Croix Blanche).

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire reposent principalement sur deux implantations de stature communautaire :

- le massif forestier de Moulière et ses différents points de cheminements ville nature qui sillonnent la commune en forêt ou au travers des vallées sèches ;
- les périmètres de protection des captages en eau potable

Tout projet en lien ou aux abords des vallées sèches ou du massif de Moulière doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause la vocation initiale du site. La qualification des abords de ces sites doit faire l'objet d'une qualité urbaine et paysagère importante pour apporter une image valorisante de l'agglomération et de la commune. Le contact important avec les cheminements qui structurent la commune implique une qualité architecturale, agricole, paysagère et environnementale des projets voulus en matière d'aménagement et de construction.

La valorisation des vallées sèches joue un rôle déterminant dans la politique environnementale de la commune. Des espaces de découverte et de loisir y sont aménagés. Les études conduites sur l'analyse de la flore et de la faune de ces vallées ont prouvé leur grande richesse écologique. Elles sont très importantes en ce qui concerne le paysage puisqu'elles contribuent très largement à l'identité de la commune. Enfin, elles jouent un rôle essentiel dans la régulation de la ressource en eau. Leur protection et leur mise en valeur sont donc essentielles pour la commune et Grand Poitiers.

La forêt de Moulière contribue largement à structurer le paysage. C'est également un espace de loisir, de découverte, notamment avec la maison de la Forêt. Il convient d'inscrire cet équipement et les aménagements aux abords dans une dynamique communautaire et également liée au massif de Moulière

Tous ces éléments précités justifient la maîtrise de l'urbanisation au cœur et aux abords de ces sites en limitant l'extension urbaine. L'objectif est de limiter la présence urbaine qui ferme les paysages et d'offrir des lisières en adéquation avec l'ambiance patrimoniale ou environnementale

B. Les espaces économiques

La commune de Montamisé propose un secteur économique en voie de mutation le long de la RD3. A ce titre, cet espace souffre d'une cohabitation difficile entre activités présentes et habitat. Ce secteur a vocation à devenir un espace mixte comprenant des parties habitées et des activités économiques compatibles.

La mutation de la zone artisanale aux abords de la RD3 doit s'appuyer sur une démarche de qualité afin d'accompagner cette évolution conduite au fil de l'eau. Les projets économiques nouveaux doivent être compatibles avec le voisinage de l'habitat et les projet d'habitat doivent apporter ne réelle prospective urbaine par :

- un traitement des franges perçues depuis la RD3,
- un accompagnement en cheminements piétons et cycles pour rejoindre le bourg plus dense,
- un accompagnement dans la hiérarchie des voies pour atteindre la Germonière et le Petit Nieul depuis le centre-bourg et dans la dynamique d'entrée de bourg...

La RN 147 est un axe stratégique qui pourrait connaître des mutations à moyen ou long terme au droit des échangeurs. Le maintien des espaces agricoles riverains est actuellement programmé dans le PLU, la priorité en matière de développement économique s'établissant sur l'Ouest de l'agglomération.

III. L'intensité urbaine

A. Le pôle de proximité

La commune présente un pôle de proximité relativement complet : il s'agit du centre bourg. Elle ne comporte pas d'autre pôle de proximité, les nombreux « village » n'en étant pas dotés.

Le pôle de proximité du centre bourg devra être conforté par la création ou la conservation d'espaces suffisants pour adapter l'espace de vie du centre bourg au développement de la commune. Cette mesure peut concerner aussi bien les zones à urbaniser proches des équipements collectifs publics que le tissu urbain bâti actuel.

Les espaces et objectifs pour le pôle de proximité du Centre-Bourg s'appuient donc sur :

- les zones à urbaniser limitrophes (équipements, commerces, services, espaces publics, réserve foncière) ;
- des liaisons à structurer entre le centre-bourg et le reste du plateau (réseau viaire à hiérarchiser et à qualifier) en accompagnement de la requalification éventuelle du tissu urbain existant ;
- un équilibre entre qualité de vie sur le bourg et fréquentation pour apporter des flux aux commerces ;
- u travail sur la frange paysagère, écologique et agricole du bourg donnant sur les vallées sèches afin de ne pas lui enlever son identité et sa valeur paysagère.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

La commune compte deux secteurs urbains proposant des services et des commerces et de nombreux secteurs résidentiels, correspondant aux « villages ».

Le centre bourg est le principal secteur urbain mixte. Il est construit autour d'un noyau historique autour de l'église où l'architecture traditionnelle poitevine est très présente. Cette influence patrimoniale s'estompe relativement vite. En effet, il est principalement bordé d'opérations de lotissements où le développement pavillonnaire occupe une place presque exclusive. On y rencontre toutes les tendances architecturales ayant eu cours ces 40 dernières années en matière de pavillon.

L'intensité urbaine doit s'appuyer sur les zones à urbaniser limitrophes, mais également sur des noyaux urbains bâtis plus contemporains.

Sur la frange Sud, au-delà de la vallée sèche et des équipements sportifs, le plateau est colonisé par une succession de lotissements qui viennent en appui directement du centre-bourg pour qualifier l'intensité urbaine de ce territoire. Ce second secteur urbain est proche du pôle de proximité. Le périmètre de développement en appui du centre-bourg se limite donc au plateau, aux secteurs de la Gerge et de la Croix Blanches jusqu'à la RD3. Les limites Ouest et Nord sont agricoles et le demeureront. La frange Est est occupée par le domaine forestier.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 35 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction des années antérieures et des projets attendus.

Les éléments patrimoniaux et végétaux du centre-bourg participent à l'ambiance perçue et doivent être pris en compte dans les opérations futures qui les touchent ou se situent aux abords pour qualifier l'harmonie urbaine. Sur ce secteur, les projets s'inspireront autant que possible de l'architecture déjà existante à proximité. Le tissu à constituer sera relativement resserré afin de restituer une urbanité qui fait défaut par endroits, mais sans nuire à l'indispensable intimité des habitants actuels et futurs. La place existe aussi pour une architecture résolument contemporaine. L'objectif est de limiter autant que possible la forme pavillonnaire en milieu de parcelle qui constitue déjà l'essentiel du milieu urbain de cet espace et donc de proposer une offre complémentaire.

Plus à la périphérie de ce secteur, une composition un peu moins resserrée, mais en ayant soin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles est envisageable. En termes de hauteurs, la dimension en point haut du centre-bourg actuel, les repères dans la notion de grand paysage sont à prendre en compte. Les hauteurs s'appuieront au maximum sur du R+1 ou R+2.

Le second secteur urbain mixte est constitué au sud ouest du bourg, de l'autre côté de la vallée sèche, par un ensemble mi-pavillonnaire, mi-activités, essentiellement artisanales où le renouvellement urbain peut facilement s'exercer. Le type d'urbanisation développé peut ressembler au centre bourg, en ayant soin de ne pas dilapider les espaces agricoles et naturels, qui forment l'identité de Montamisé.

L'intégralité du réseau viaire sur ces secteurs et la question des déplacements des modes doux (piétons et cycles) sont à organiser en structurant différemment l'espace public, en créant des cheminements complémentaires ou tout simplement en donnant une réelle place à ces modes de déplacements (cf schéma).

C. Les écarts.

La commune propose de nombreuses implantations diffuses, souvent organisées à partir d'une base ancienne et dont les éléments plus récents se sont organisés en linéaire de voies, étendant ainsi la tache urbaine et allongeant les distances.

L'objectif est de conserver le particularisme de ces villages qui sont éloignés des principaux services et sont donc les principaux fournisseurs de trafic automobile. Sont concernés :

- la Germonière en tant que milieu urbain agglomérés éloigné des proximités.
- les « villages » de Tronc, Charassés, Mortier, Le Petit Nieul, Ensoulesse et le Chiron Ferré comme écarts,

De très nombreux cheminements maillent la commune et leur développement est d'actualité afin de permettre des jonctions entre les différents « villages », milieux agglomérés et le pôle de proximité où sont proposés les transports en commun.

Les « villages » doivent être séparés physiquement les uns des autres afin de garantir leur identité propre. Des bandes naturelles ou agricoles permettent de créer cette coupure paysagère, uniquement franchie par les voies et cheminements ainsi que les corridors biologiques ou paysagés.

Les « villages » doivent également dans un premier temps être reliés au centre bourg par des cheminements confortables proposant parfois une allure ville-nature, parfois une dimension plus utilitaire pour les plus courts.

Les « villages » proposent donc des possibilités d'extension urbaine linéaire limitée et une urbanisation en interne mesurée en fonction de leurs spécificités :

- Charassé : des motifs patrimoniaux, d'éloignement et naturels limitent son extension ;
- Tronc propose une urbanisation limitée pour des motifs patrimoniaux et environnementaux. La question de l'éloignement peut être partiellement résolue par la mise en place effective de cheminements vers le centre-bourg ;
- Le petit Nieul propose une urbanisation limitée pour des questions de patrimoine et d'environnement. Une coupure paysagère nette est organisée par des espaces maintenus en agricoles ou naturels (parc) afin de ne pas rejoindre la Croix Blanche.
- Ensoulesse propose une urbanisation limitée pour des questions de patrimoine, d'environnement et d'éloignement.
- La Germonière, par un poids pavillonnaire désormais trop important, prend un statut de milieu urbain éloigné des centralités. Afin de ne pas multiplier les secteurs de développement, les zones à urbaniser sont considérées à long terme avec comme échéance la mise en place de continuités claires quant au déplacement pour rejoindre le centre-bourg. Les constructions dans le tissu urbain existant sont possibles dès lors qu'elles apportent des extensions mesurées sur les espaces agricoles.
- Mortier propose une urbanisation limitée pour des motifs de paysage (perception depuis la RD3), de coupure avec le pôle de proximité et d'éloignement par rapport aux services.
- Le Chiron Ferré propose une urbanisation limitée, en lien avec l'éloignement des centralités d'une part et les conditions d'accès sur un axe majeur de circulation en voie de sécurisation.

Un maillage de cheminements ville nature ou piéton cycle se déploie sur la commune. Il convient au travers de l'occupation et de la gestion des

sites d'accroître leur qualité, d'apporter des compléments d'itinéraires ou tout simplement de les qualifier pour permettre leur mise en place.

Le milieu bâti proposé dans les « villages » doit s'appuyer sur une réelle composition urbaine et ne pas aboutir à une succession de portails orchestrée tous les 6 m. le long des voies. Les cœurs d'îlot peuvent accueillir de nouvelles constructions sous réserve que cet espace soit déjà bâti à l'arrière (donnant sur une autre voie), qu'il n'empiète pas sur des franges agricoles ou naturelles et qu'il n'apporte pas de mauvaises conditions d'accès sur les voies.

D. Les secteurs d'extension urbaine en appui du tissu bâti.

La priorité porte sur les territoires proches et en appui du pôle du centre-bourg. Ces derniers sont soit en contact direct avec la structure urbaine existante, soit en contact avec le secteur de la Croix Blanche et de la Gerge.

Les autres espaces d'extension urbaine présents sur Tronc ou la Germonière font soit l'objet d'une autorisation de construire en cours de validité, soit s'inscrivent dans une logique à plus long terme.

Les autres secteurs à urbaniser qualifiés de non prioritaires sont :

- le pôle de la Germonière est à moyen ou long terme dans l'attente de la mise en place effective d'alternatives au déplacement automobile.
- le pôle de Tronc est dans les mêmes conditions que la Germonière avec une autorisation de construire en cours de validité.
- certains îlots enserrés dans le tissu urbain des villages peuvent faire l'objet d'un classement en zone à urbaniser afin d'apporter du sens pour les programmes de construction et donner des éléments adaptés au contexte souhaité.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux présents sur la commune se situent principalement au centre-bourg et dans ses différents lotissements construits récemment.

Les objectifs consistent à :

- Accroître la part des logements sociaux et très sociaux dans les parcs locatifs public et privé à l'échelle communale en application du programme local de l'habitat. L'objectif est de permettre une production de l'ordre de 9 logements sociaux par an en moyenne, soit 27 % de la production totale de logements.

- Réaliser en moyenne au moins 25% à 30% de logements sociaux sur les opérations qui seraient envisagées en lien avec le pôle de proximité ou ses abords. Les opérations de construction (lotissement, permis d'aménager) doivent proposer une part de logements sociaux adaptée au contexte (nombre de logements produits et rapport aux centralités).

- La mise en place des logements sociaux doit parfaitement s'intégrer à la dynamique urbaine proposée par les projets supports afin de les « fondre » au tissu urbain environnant ou à venir et en évitant des effets de concentration exagérés.
- Privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités en complément des actions d'ores et déjà engagées.

F. Qualité de l'habitat

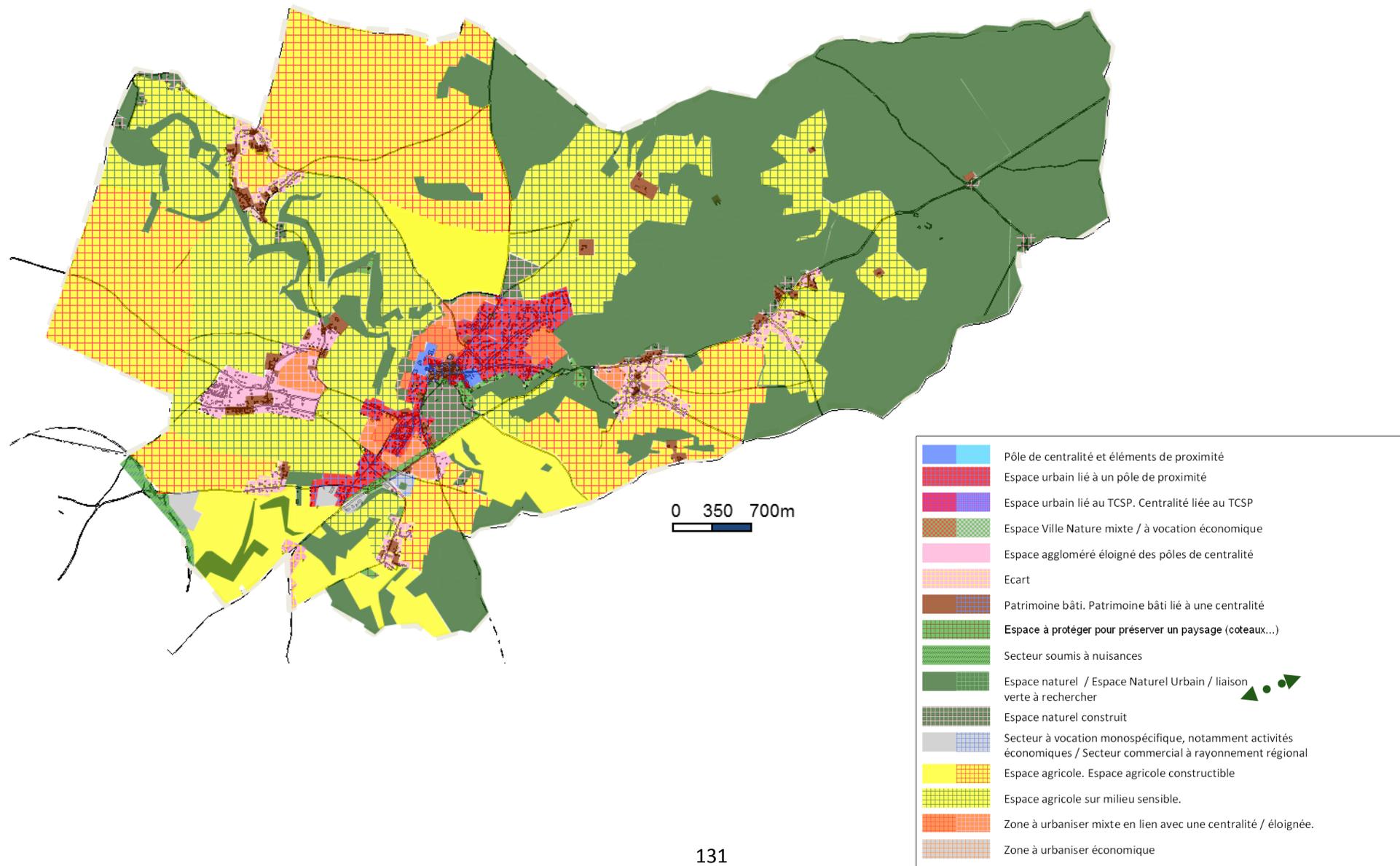
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

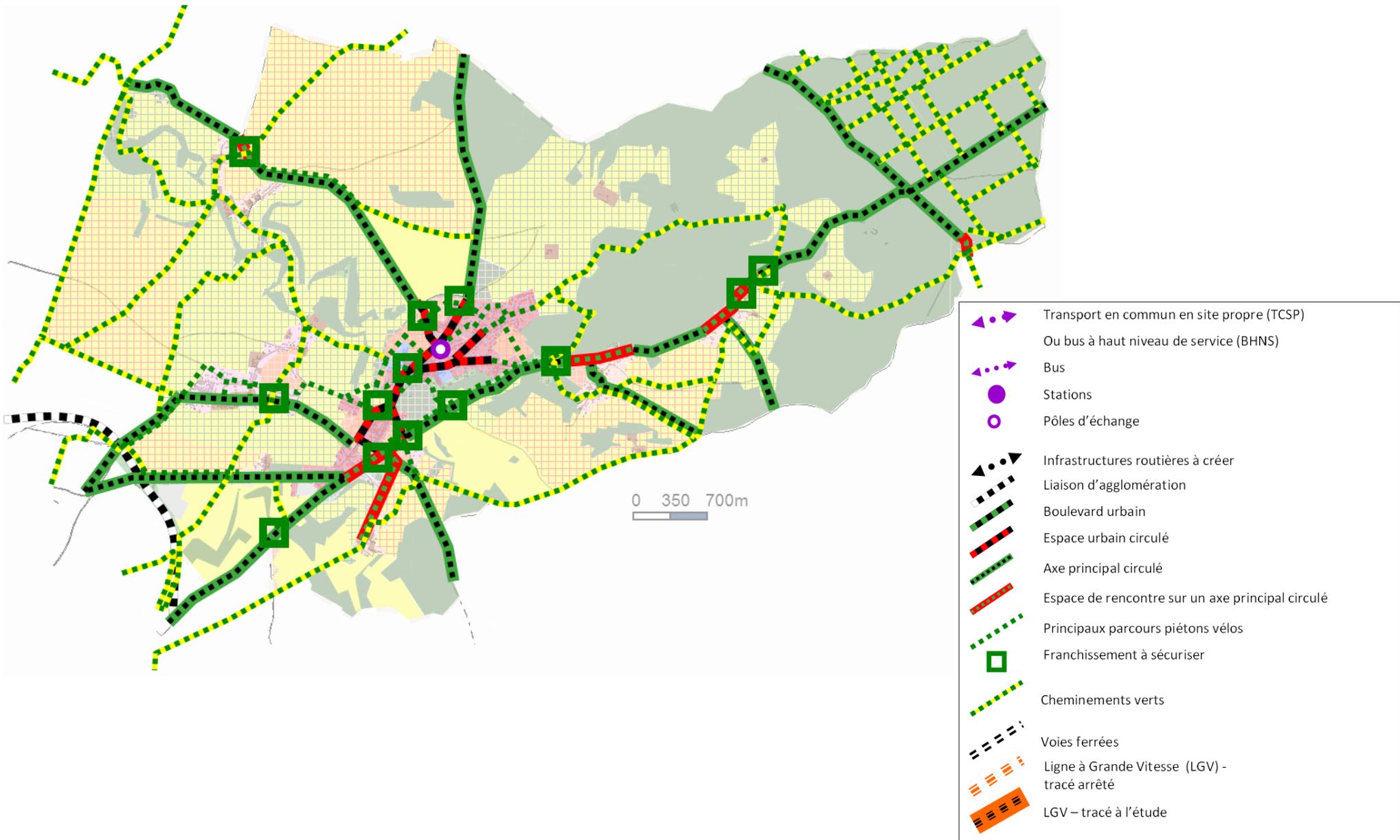
Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Poitiers - Quartier de Beaulieu

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine ancien n'est pas présent sur le quartier.

Quelques ensembles modernes contribuent à l'image et l'identité du quartier, comme par exemple, la Grand'Goule, Les Templiers ou les Boulons.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments.

B. Le patrimoine naturel



Le quartier de Beaulieu est éloigné des vallées humides. Il est en revanche proche des vallées sèches et du massif de Moulière.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels (vallées sèches et forêt de Moulière).

Il sera également recherché un maillage des espaces naturels depuis le Campus jusqu'à Châlons. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson à Saint Benoît et celle du Clain à Poitiers en passant par le CHU-CHHL, le Pâtis, le Campus, Beaulieu, Châlons, Saint Eloi, Buxerolles et la ZUP. Des liaisons radiales sont également souhaitées, à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le schéma ci-contre, réalisé à partir d'une vue aérienne de l'est de l'agglomération, illustre cet objectif de créer des « espaces ville nature » maillant le territoire.

C. Les façades d'agglomération

Aucun axe d'entrée d'agglomération ne traverse le quartier. En revanche, il est bordé par trois axes importants :

- La RN 147 longe le quartier à l'est. Il s'agit à cet endroit d'une infrastructure de grand transit.
- La pénétrante a actuellement la morphologie d'un axe de grand transit, à deux voies au droit de son embranchement sur la RN 147, puis à deux fois deux voies.
- L'avenue du Recteur Pineau a une morphologie plus urbaine. Elle ne longe pas précisément le quartier, mais en est très proche au sud (secteur de l'assi).
- La rocade urbaine, ne constitue pas véritablement un axe d'entrée d'agglomération, mais c'est une voie très circulée qui longe le quartier. Ce voisinage contribue donc à son image et à celle de l'agglomération.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

Il convient de continuer à affirmer la présence végétale le long de la RN147 et au début de la pénétrante.

A partir des Sablons, il faut au contraire affirmer la présence urbaine et faire muter la morphologie de la pénétrante de façon à la rendre plus urbaine. C'est aujourd'hui une coupure importante entre le quartier de Beaulieu et Châlons (et Saint Eloi). Une modification en profondeur de sa fonction, de son profil en travers et de son environnement est donc souhaitée afin de faciliter les liens transversaux entre quartiers.

Si le bus à haut niveau de service (BHNS) passe par le carrefour pénétrante-avenue de Northampton, il est important de prévoir à cet endroit un pôle d'échange multimodal éventuellement doublé d'éléments de proximité. Ces éléments devraient largement contribuer aux évolutions morphologiques de la pénétrante.

Une évolution de la rocade dans le même sens est également souhaitable. Il s'agit d'y apaiser la circulation automobile, d'y favoriser les transports en commun en site propre ainsi que les déplacements doux et de retravailler son environnement proche. Cela doit contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par cette infrastructure et à retisser des espaces urbains et naturels en proximité immédiate.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le quartier de Beaulieu ne comporte pas d'équipement majeur en interne. En revanche, il est à proximité immédiate du Campus et du CHU.

Renforcer le maillage avec le CHU et le Campus, notamment pour les modes de déplacement doux et les transports en commun.

B. Les espaces économiques

En dehors des commerces, le quartier de Beaulieu ne comporte pas de pôle économique majeur. La zone d'activité située en bordure de rocade, complétée par quelques implantations le long de la pénétrante (Sablons) comprend essentiellement des activités tertiaires de bureau et des services.

L'objectif consiste en priorité à optimiser l'occupation des sites existants. Il est également possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le quartier de Beaulieu dispose d'un pôle complet autour de Géant.

Le site commercial des Templiers présente des difficultés récurrentes malgré les efforts entrepris pour améliorer les espaces publics. Sa situation en dehors des grands axes de circulation fait partie des causes probables de ces difficultés.

Le pôle commercial des Templiers doit être mieux signalé depuis les boulevards.

A terme, le passage de la ligne de TCSP entre le centre commercial Géant et les Templiers accroîtrait l'attractivité de ce dernier.

B. Autour des axes de TCSP

L'ensemble du quartier présente une intensité de l'habitat cohérente avec les éléments de proximité.

Le secteur Sud Ouest, proche de Géant et du TCSP, présente une intensité modeste.

Sur le secteur sud ouest, l'habitat et les activités compatibles avec ce dernier pourront gagner en intensité.

Aucune opération ne sera autorisée sur des emprises réduites pour éviter :

- Les effets d'ombre,
- une mauvaise intégration urbaine...

Toute opération devra privilégier :

- la présence « verte » (Espace Ville Nature), avec au moins 60% d'espaces naturels ou « verts »,
- les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transport en commun.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux déjà présents dans le quartier (Templiers, Grand'Goule, par exemple). Toutefois, pour reprendre un des éléments de composition du quartier, chaque opération devra présenter un épannelage à niveaux variés.

Sur le reste du quartier, les opérations de renouvellement présenteront un nombre de niveaux au maximum égal aux immeubles préexistants en prenant soin, pour chaque opération de réaliser un épannelage à niveaux variés.

C. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte proportion de logements sociaux sur les IRIS Templiers et Beaulieu.

A l'inverse, il y a peu de logements sociaux sur l'IRIS Iassi.

Les objectifs consistent à :

- Ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur Templiers et Beaulieu,
- Réaliser en moyenne au moins 30% de logements sociaux sur les opérations qui seraient envisagées sur Iassi et au Sud Ouest du quartier. Le pourcentage est à adapter en fonction du contexte.
- Privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités.
- Assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

D. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

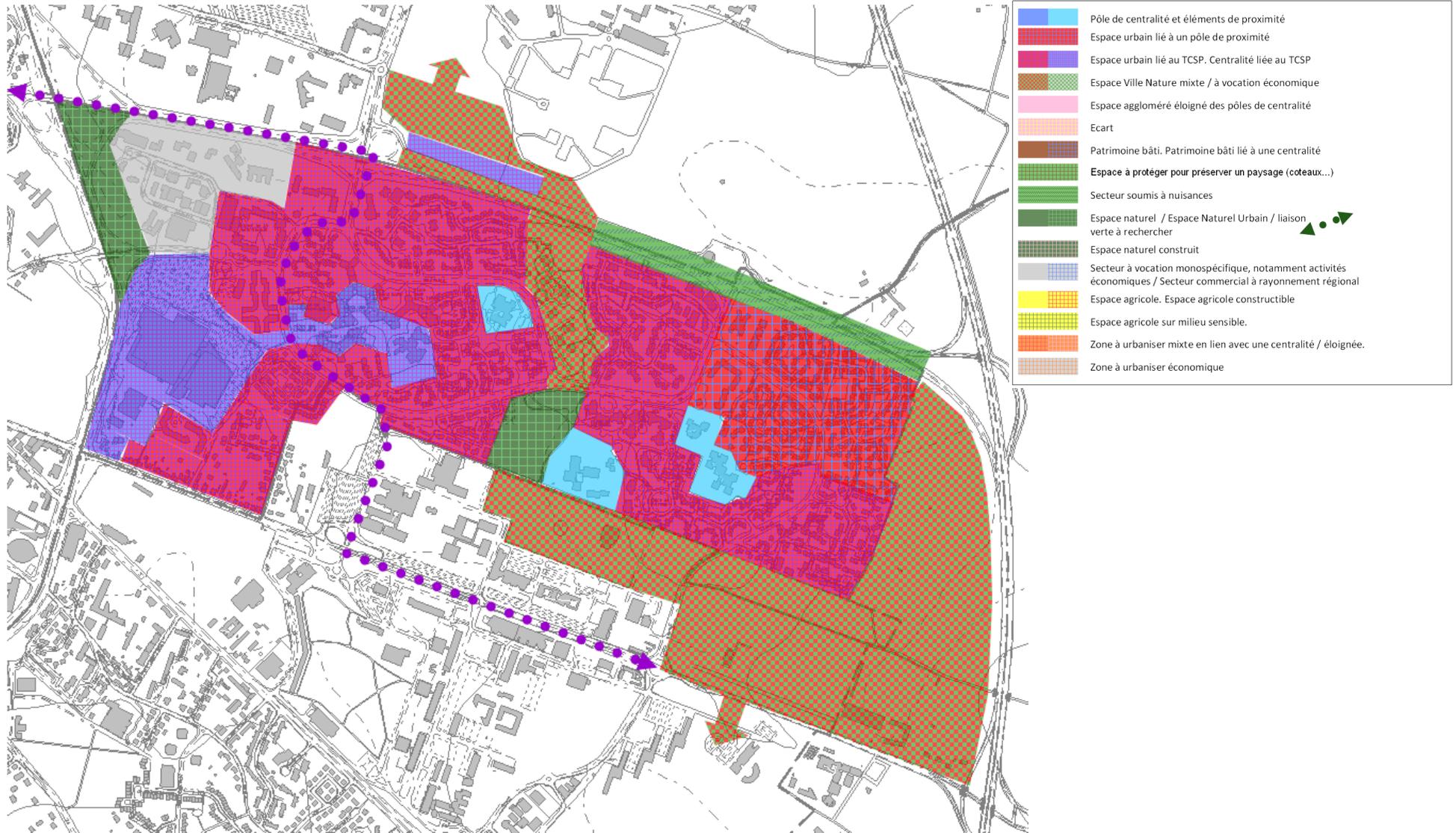
Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces

extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.

L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.

Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Poitiers – Centre Ville (MAJ2-R5)

Le centre-ville de Poitiers est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté préfectoral le 25 juillet 2013. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Poitiers comprend des orientations d'aménagement. Le quartier du centre-ville portant sur un territoire légèrement plus vaste que le secteur sauvegardé, certaines orientations sont conservées dans les chapitres suivants dès lors qu'elles concernent ces espaces.

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti est essentiellement présent dans le secteur sauvegardé couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Néanmoins, quelques éléments de patrimoine se trouvent autour de ce secteur.

L'évolution du tissu urbain est une question essentielle. Le centre ville ne doit pas être figé dans son histoire. Nous devons écrire notre part de son histoire. Pour cela, il est nécessaire de continuer à construire, parfois en commençant par déconstruire. Dès lors se posent de nouvelles questions : que peut-on déconstruire sans affaiblir la valeur patrimoniale de notre centre ville ? Peut-on implanter tout type d'architecture à proximité des immeubles anciens ?

La mobilité, les transports amènent également des réflexions, non seulement sur l'aménagement de l'espace public, mais également sur les espaces privés, bâtis et non bâtis. La multiplication du nombre de places de stationnements à l'intérieur des îlots a eu pour conséquences la destruction partielle du bâti pour y intégrer des garages et le remplacement des jardins par des places de stationnement. Dans ce domaine également, un équilibre reste à trouver pour préserver le patrimoine, bâti et non bâti, améliorer le cadre de vie des habitants tout en proposant des solutions pertinentes répondant à leur droit à la mobilité.

Aux abords du PSMV, il convient :

- D'ouvrir la possibilité de réaliser de bâtiments résolument modernes par leur architecture, tout en définissant, au besoin, les limites de cet exercice.
- De définir les grands principes d'aménagement des espaces publics, tout en prenant en compte la nécessité du développement commercial et le droit à la mobilité des habitants.
- De fixer les règles d'implantation des stationnements et garages sur les espaces privés et publics de façon trouver un équilibre entre le droit à l'usage de la voiture et la nécessité de protéger le patrimoine bâti et non bâti.

B. Le patrimoine naturel

Le centre ville est bordé par les vallées de la Boivre et du Clain sur lesquelles ont été développés des sites du Parc Naturel Urbain (PNU). Bien qu'encore très incomplets, ces sites constituent des espaces de respiration très importants pour la qualité de vie des habitants du centre ville et des autres quartiers. Ils contribuent également à l'attractivité globale de notre agglomération.

Quelques grands espaces verts complètent cette offre. C'est le cas du parc de Blossac et du Jardin des Plantes, qui encadrent au Nord et au Sud, le centre ville.

Le principal objectif consiste à développer les sites du PNU, à la fois pour permettre aux habitants de se promener, de s'y détendre ou de découvrir la nature, mais aussi afin de favoriser la biodiversité.

Le patrimoine naturel présent dans le secteur sauvegardé est couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



Figure 1 : carte des espaces verts et jardins du centre ville – Ateliers Yves Lion

C. Les façades d'agglomération

Les trois types de façades d'agglomération dans le quartier sont :

Les boulevards périphériques au centre ville. Ils véhiculent souvent une image désuète qui tient à la fois à la composition des espaces publics, semblant relever de l'époque du « tout voiture », et au manque de mise en valeur du bâti. Les portes de ville semblent noyées dans le paysage des boulevards dont elles n'émergent pas, ce qui rend peu lisible l'accès au Cœur d'Agglomération.

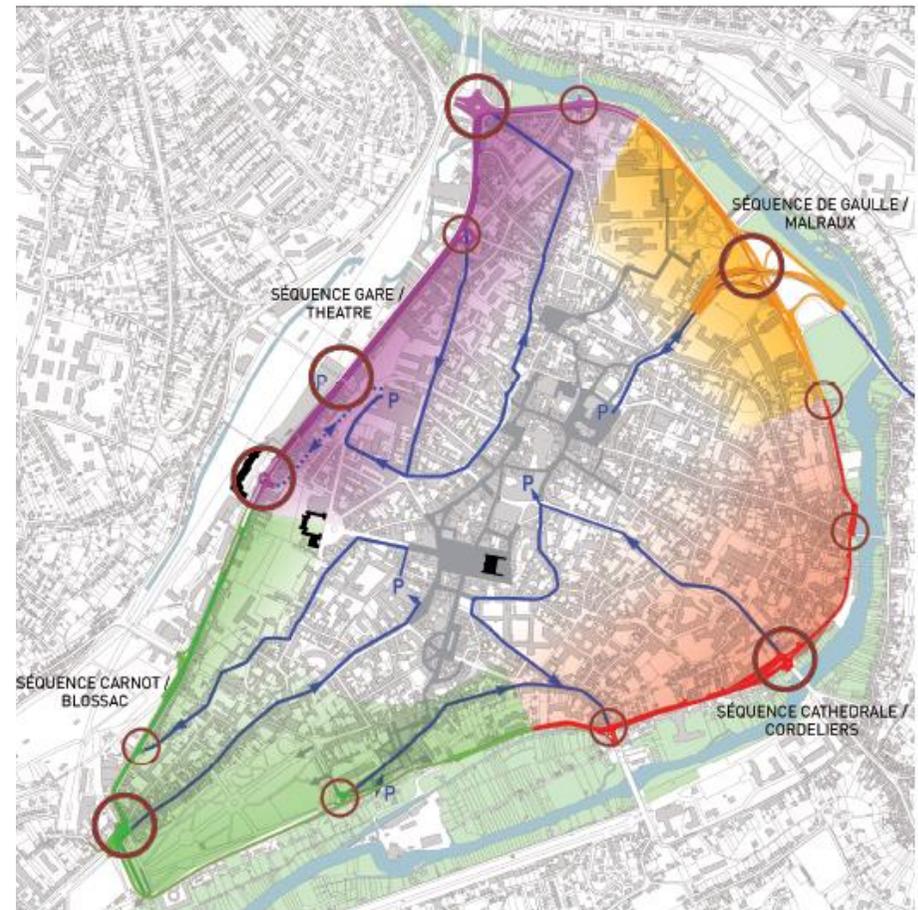
Les axes de pénétration par les faubourgs. La configuration topographique de la ville, organisée autour d'un centre ville entouré de vallées, offre des perspectives relativement ouvertes sur le centre à partir des faubourgs.

La gare de Poitiers, qui voit arriver de nombreux voyageurs. Son aspect dégradé est en cours de réhabilitation. Le centre d'affaire, le pôle multimodal et le CNFPT ont déjà contribué à l'amélioration de son image. Il reste à traiter le nord du quartier.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

Il convient en particulier d'améliorer l'image du centre ville à partir des boulevards. Pour cela, plusieurs actions sont à entreprendre :

- Retravailler l'aménagement des boulevards par séquences homogènes (Cf. schéma ci-dessous – Ateliers Y Lion), en commençant par le quartier de la gare (Cf. OA Poitiers Ouest). Sur ce schéma, les boucles de circulation ne sont qu'indicatives.
- Qualifier les portes d'entrée et de sortie du centre ville. Cela relève à la fois d'un traitement différencié des espaces publics et aussi d'une mise en valeur du bâti constituant ces portes.



Articulation entre le séquençage des boulevards et les boucles de circulation

II. L'attractivité du territoire

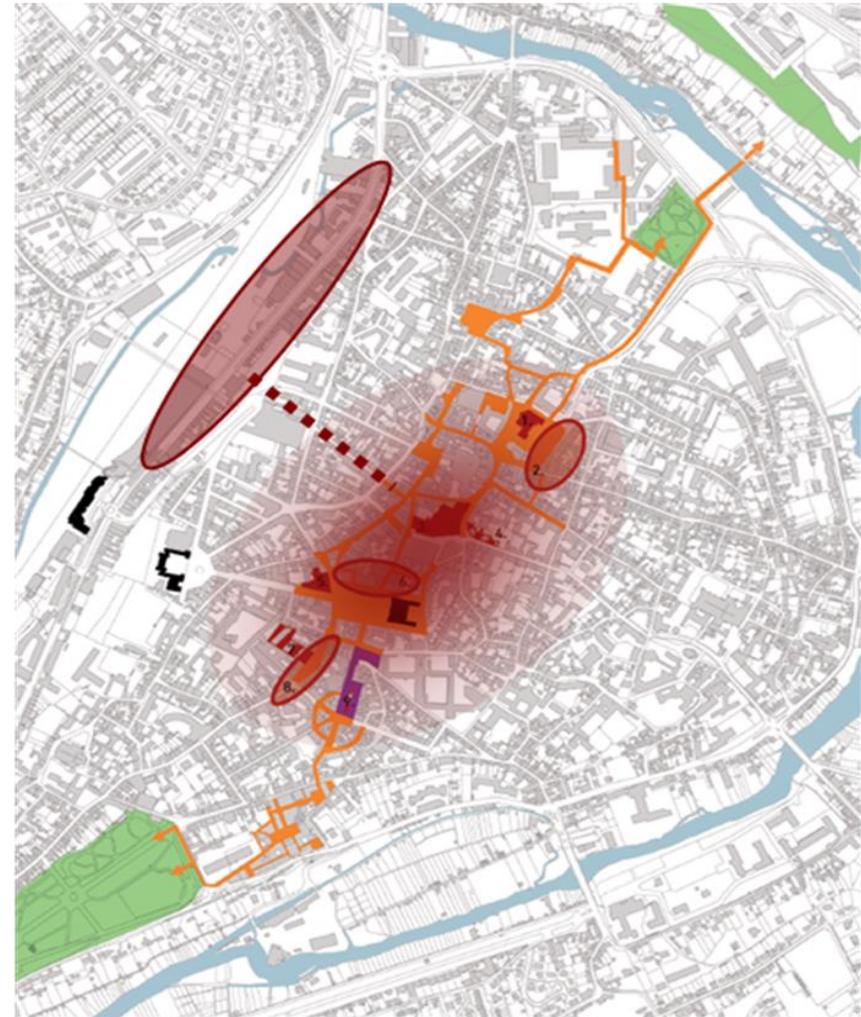
A. Les commerces

Le centre ville est un des principaux sites commerciaux de l'agglomération. Il est en particulier spécialisé dans l'équipement de la personne, mais aussi dans l'hôtellerie et la restauration.

Globalement, les commerces alimentaires sont de plus en plus recentrés sur le cœur du centre ville (Ilot des Cordeliers, rue de Magenta, marché place de Gaulle) et quittent les anciens faubourgs. Cette évolution tient principalement au mode de vie des habitants qui concentrent leurs achats alimentaires et les réalisent dans des grandes surfaces ou les principaux marchés, mais peu en proximité.

De nouvelles disponibilités foncières aux abords du PSMV peuvent être affectées à la fonction commerciale et hôtellerie qui recherchent des surfaces assez importantes. L'offre en moyenne surface a en effet tendance à aller en périphérie, même si des exemples existent également de mouvements inverses.

Le quartier de la gare est une piste parmi d'autres.

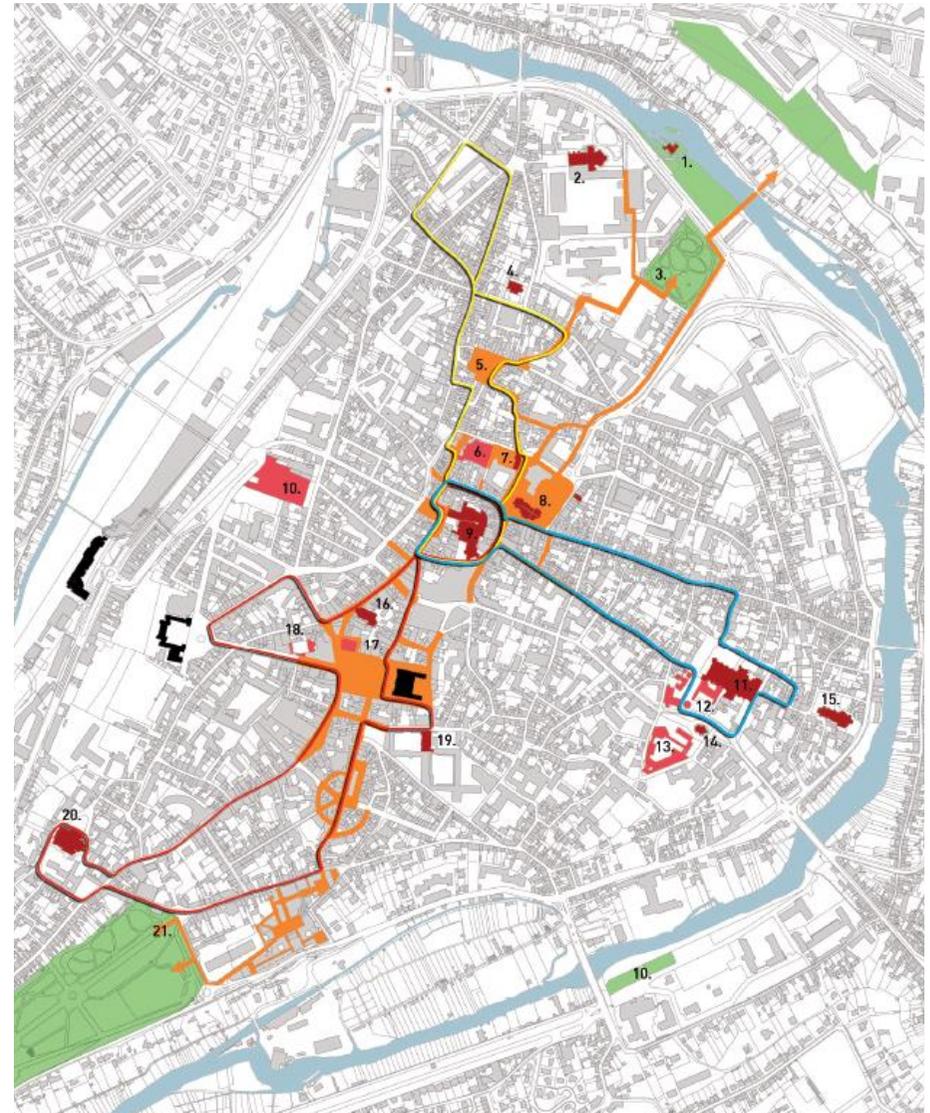


B. Tourisme et culture

La vocation touristique et culturelle est essentiellement présente dans le secteur sauvegardé couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Néanmoins, quelques éléments propres à ces domaines se trouvent autour de ce secteur.

Le principal objectif consiste à mieux mailler les différents sites entre eux, notamment à partir de l'office de tourisme.

Il convient également de développer de nouveaux circuits de découverte.



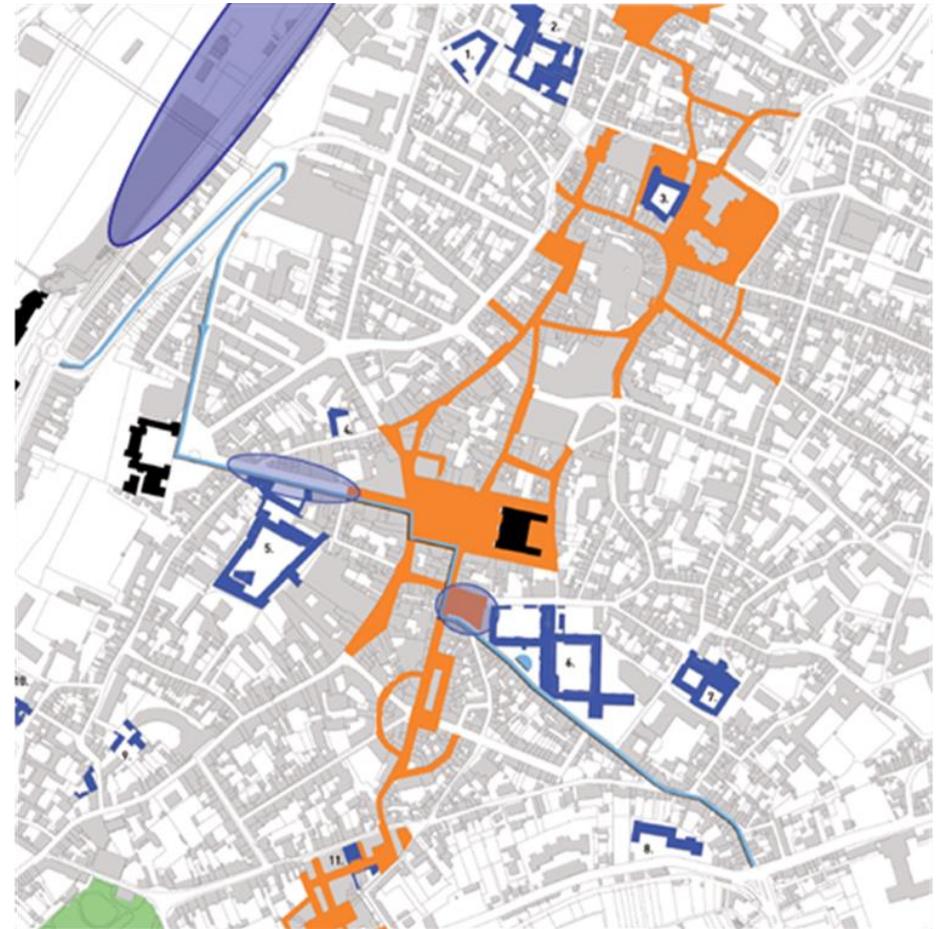
C. Les pôles d'enseignement et de formation

La seconde moitié du 20ème siècle a vu partir de nombreuses occupations universitaires du centre ville vers le Campus, dans un premier temps, puis sur des sites extérieurs (Futuroscope ou autres agglomérations). Ce mouvement tend à se stabiliser et des retours sont parfois évoqués. La création d'une antenne de Sciences Po en centre ville est emblématique de cette inversion de tendance.

Le déplacement du CNFPT sur le quartier de la gare a contribué à orienter ce secteur très lié au centre ville vers la formation.

Le centre ville est le principal lieu de résidence des étudiants. Ceux qui n'y résident pas, ou n'y travaillent pas, y fréquentent des établissements culturels ou des lieux d'animation.

Le secteur de la gare peut être davantage tourné vers la formation. La proximité du pôle multimodal et d'un équipement tel que le centre de conférences constituent des atouts importants pour cela.



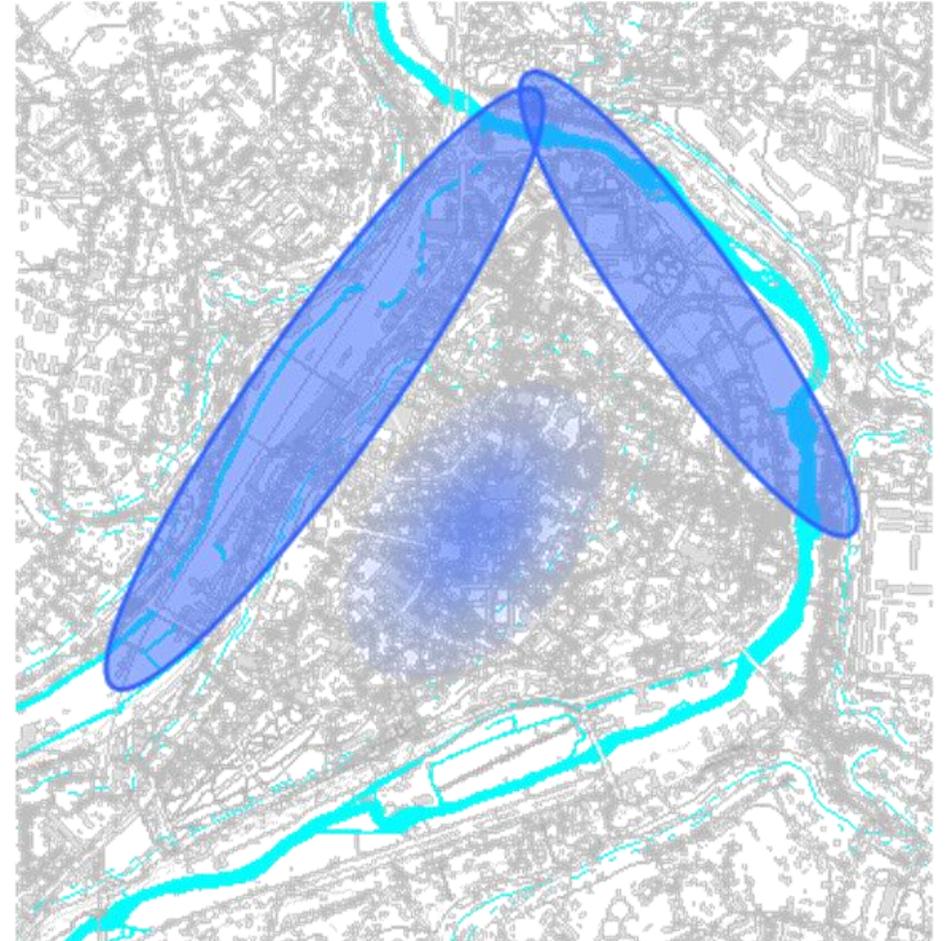
D. Les espaces économiques

L'image du centre ville est recherchée par les entreprises, notamment pour y implanter leur siège social.

Ces dernières années, les entreprises ont préféré des implantations de centre ville plus proches des boulevards où l'accessibilité est plus directe et le bâti moins contraignant.

Il convient de favoriser ces implantations en complément des éléments présentés dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- le long des boulevards, notamment sur le quartier de la gare et au nord du centre ville, directement en lien avec la pénétrante.



III. L'intensité urbaine

A. Mixité sociale et urbaine

La mixité sociale et urbaine attendue est définie dans le secteur sauvegardé couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Néanmoins, quelques éléments se trouvent autour de ce secteur.

Favoriser les opérations à pourcentage important de logements sociaux dans les emprises publiques qui se libèrent.

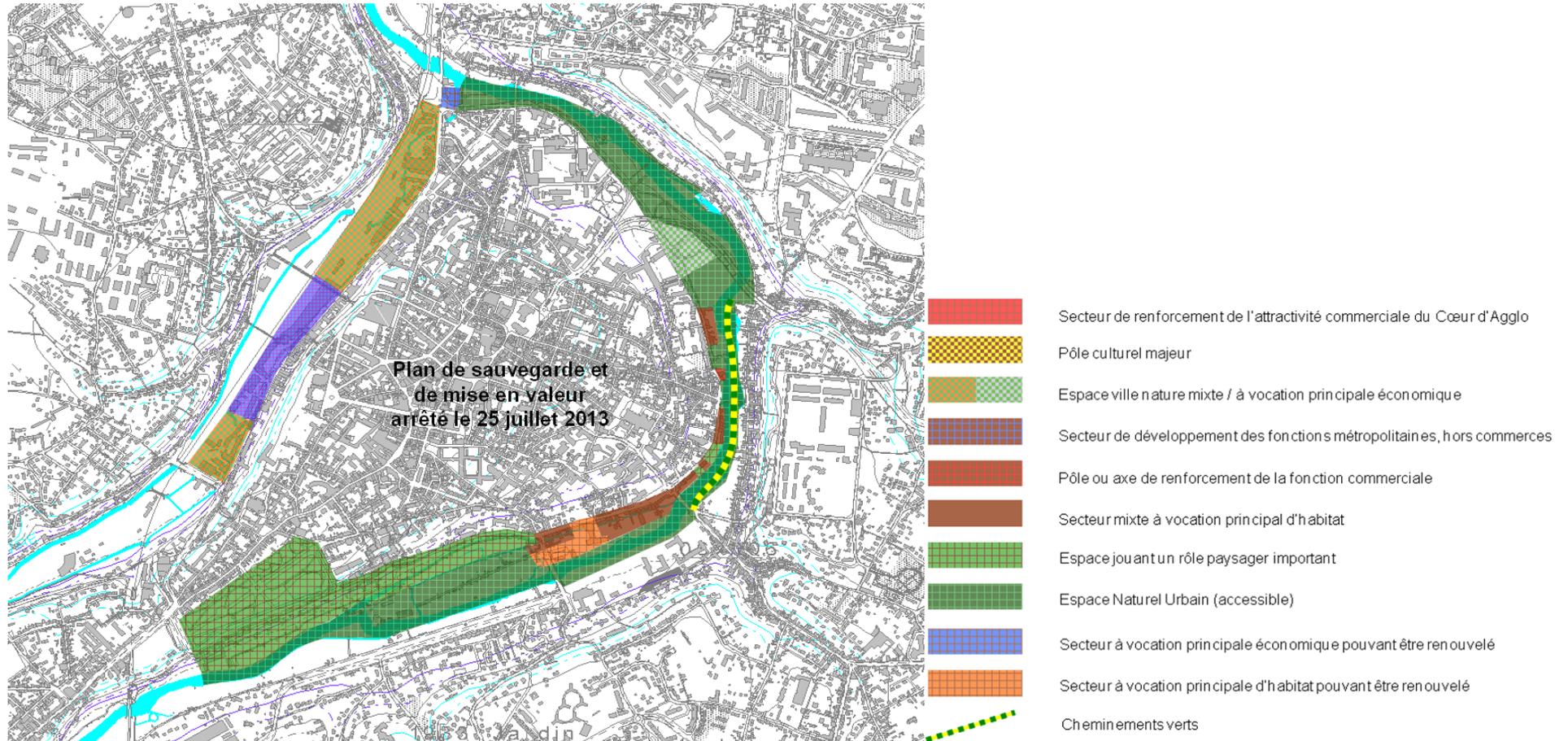
Dans les opérations de plus de 10 logements de construction ou de réhabilitation d'initiative privée, on doit trouver en moyenne de l'ordre de 20% de logements sociaux.

Quand ces opérations bénéficient du dispositif de défiscalisation dit « Malraux », elles doivent comporter en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux.

Ces pourcentages sont à adapter au contexte.

Assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

IV. Documents graphiques



Commune de Poitiers - Quartier des Couronneries

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine ancien n'est pas présent sur le quartier.

Quelques ensembles modernes contribuent à l'image et l'identité du quartier, comme par exemple, l'ensemble Provence ou les Héliotropes.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments.

B. Le patrimoine naturel



Les Couronneries sont à proximité de la vallée du Clain, dont elles sont toutefois séparées par des falaises. Le chemin des Crêtes présente un très beau panorama sur la vallée et le centre ville. Dès le départ, le quartier est conçu comme un parc habité, même si les espaces verts pourraient être plus « naturels ».

Le premier objectif consiste à renforcer l'identité d'espace ville nature ainsi que la biodiversité sur le quartier.

Il sera également recherché un maillage des espaces naturels avec les quartiers voisins. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson à Saint Benoît et celle du Clain à Poitiers en passant par le CHU-CHHL, le Pâtis, le Campus, Beaulieu, Châlons, Saint Eloi, Buxerolles et les Couronneries. Des liaisons radiales sont également souhaitées, à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le schéma ci-contre, réalisé à partir d'une vue aérienne de l'est de l'agglomération, illustre cet objectif de créer des « espaces ville nature » maillant le territoire.

C. Les façades d'agglomération

Le quartier ne comporte pas de véritable entrée d'agglomération, mais la « rocade » est une voie très circulée qui le dessert.

Par ailleurs, les Couronneries sont visibles de loin depuis le plateau nord (A10). L'épannelage général du quartier est perçu de très loin et cette perception constitue pour nombre d'usagers en transit sur l'A10 la seule vision de l'agglomération.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

Il est souhaitable de conserver l'épannelage général du quartier pour préserver cette vision de loin.

Il faut également préserver l'équilibre Couronneries – centre ville notamment depuis la pénétrante, le centre ville présentant un tissu ancien où dominent les édifices religieux et les Couronneries présentant au contraire un profil que dominent les immeubles d'habitation.

Une évolution plus urbaine de la rocade est souhaitable. Présentant actuellement les caractéristiques d'une route à deux fois deux voies, il s'agit d'y apaiser la circulation automobile, d'y favoriser les transports en commun en site propre ainsi que les déplacements doux et de retravailler son environnement proche. Cela doit contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par cette infrastructure et à retisser des espaces urbains et naturels en proximité immédiate.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les Couronneries accueillent le principal marché de l'agglomération au niveau du centre commercial de Provence.

Le site sportif de la Pépinière est en limite de quartier au Nord.

La MJC et le Lycée complètent cette offre qui rayonne au-delà de l'agglomération.

Le principal objectif consiste à mieux relier les différents pôles entre eux, notamment par les transports en commun et les modes de déplacements doux.

B. Les espaces économiques

En dehors de ses commerces, le quartier comporte peu d'activités économiques.

L'objectif consiste en priorité à optimiser l'occupation des sites existants. Il est également possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Un pôle complet très étendu est présent au cœur du quartier, depuis sa création.

Plusieurs écoles, réparties sur l'ensemble du quartier, complètent cette offre.

L'objectif principal consiste à bien relier les différents éléments entre eux, notamment pour les modes de déplacement doux.

Il s'agit également de renforcer l'attractivité du « Petit Centre ».

B. Intensité de l'habitat

Le quartier des Couronneries présente déjà une intensité d'habitat en rapport avec les équipements et services présents.

L'intensification du quartier n'est pas souhaitable en dehors des services et commerces.

L'obsolescence de certaines formes de logements nécessite probablement :

- une opération de renouvellement
- ou de rénovation (confort, accessibilité, efficacité énergétique).

La réalisation de ces opérations peut nécessiter une adaptation à la marge de l'intensité de l'habitat, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseurs.

C. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte proportion de logements sociaux sur l'ensemble du quartier. Des problèmes de mixité sociale sont également constatés, en raison notamment d'une présence de moins en moins nombreuse des classes moyennes.

Les objectifs consistent à :

- Ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur les secteurs où ceux-ci sont très présents.
- Mettre en place un dispositif d'attribution garantissant davantage de mixité sociale.

D. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

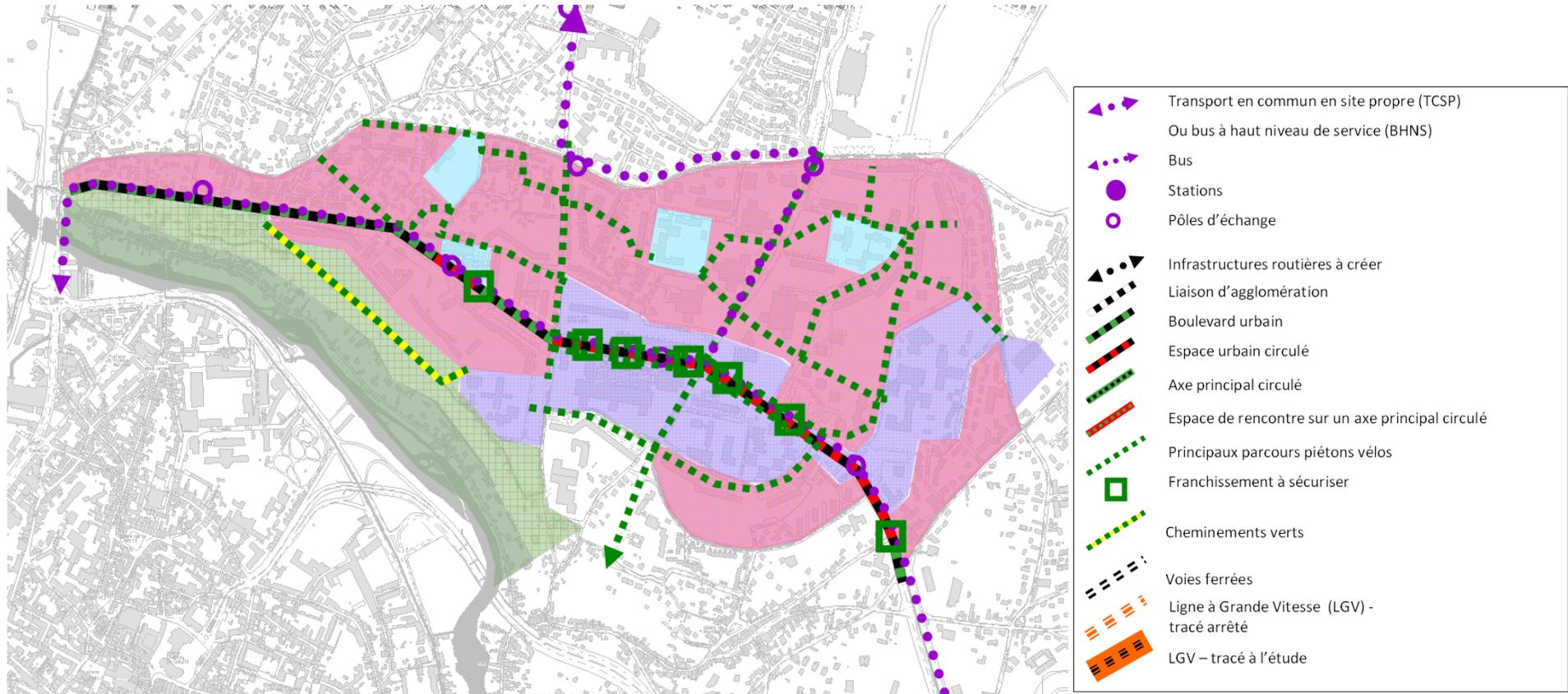
- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



Commune de Poitiers - Quartier de la Gibauderie.

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

C'est un quartier plutôt récent qui ne présente pas de bâti ancien d'intérêt patrimonial important. On trouve quelques éléments très isolés. Leur isolement et leur insertion dans le tissu urbain (habitat et activités) plus récent les rendent peu contributifs à une identité patrimoniale de la ville et du quartier, ayant connu par ailleurs des évolutions par ajouts successifs.

Dans les secteurs où l'on trouve ces quelques éléments de bâti ancien, les éventuelles opérations de renouvellement, de rénovation ou de déconstruction partielle des éléments ajoutés devront être précédées d'une analyse de leur apport patrimonial.

B. Le patrimoine naturel

Le quartier est relativement éloigné des grands milieux naturels, (vallées sèches Mignaloux- Beauvoir et Buxerolles, forêt de Moulière). Des connexions sont possibles pour faire entrer la nature dans la ville, grâce à la présence d'espaces relais peu anthropisés et d'espaces verts nombreux dans le quartier. Ces continuités vertes et naturelles peuvent être des éléments identitaires forts pour le quartier. Elles doivent être l'occasion de favoriser la biodiversité et permettre le développement d'itinéraires de promenades. C'est un enjeu important pour le quartier.



Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels (vallées sèches et forêt de Moulière). Cela doit permettre d'offrir des itinéraires de promenade agréables et sécurisés.

Il sera également recherché un maillage des espaces verts et naturels du quartier aux grands espaces sources. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson à Saint Benoît et celle du Clain à Poitiers en passant par le CHU-CHHL, le Pâtis, le Campus, Beaulieu, Châlons, Saint Eloi, Buxerolles et la ZUP. Des liaisons radiales sont également souhaitées, à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le schéma ci-contre, réalisé à partir d'une vue aérienne de l'est de l'agglomération, illustre cet objectif de créer des « espaces ville nature » maillant le territoire. Sur le quartier, deux axes principaux, peuvent être constitués et accompagnés si possible de cheminements doux, en s'appuyant sur des espaces verts existants ou à renforcer comme : les espaces verts du CHRU, du Pâtis, le biopôle, la plaine est du campus, les espaces sportifs et de détente de la faculté, le centre équestre, le parc des Sablons, ainsi que ceux du pré Médard, de la Gibauderie, du parc Rabelais, de l'ouest et du nord du campus.

C. Les façades d'agglomération et axes d'entrée

Les principales façades d'agglomération dans le quartier sont :

- la RN 147 qui marque la limite de la zone agglomérée. La vision depuis cette voie est très ouverte à l'est sur des paysages ruraux et boisés et amoindrie à l'ouest au niveau du Pâtis, du fait de la présence du merlon planté.
- la rocade intérieure, plus urbaine, ne constitue pas véritablement un axe d'entrée d'agglomération, mais c'est une voie très circulée qui longe l'extrémité ouest du quartier. Ce voisinage contribue donc à son image et à celle de l'agglomération.

La présence de grandes zones d'emplois et de formation génère un flux d'entrée journalier important sur d'autres axes du quartier :

- L'avenue Jacques Cœur desservant le CHRU et la partie sud du campus est une entrée majeure. Elle présente des ambiances différentes selon les séquences. Jusqu'au parc Rabelais, la présence plus ou moins épaisse du végétal agrmente le paysage bien que laissant quelques vues sur du bâti de qualité moyenne. L'ambiance est plutôt routière, avec des échanges urbains rares. Au-delà la voie devient plus urbaine mais le paysage est peu homogène avec des alternances de présence végétale, de façades construites et d'espaces de stationnement côté sud-ouest.
- L'avenue du Recteur Pineau présente, sur une première séquence jusqu'au parco bus Champlain, une ambiance routière avec une alternance de formations végétales basses et de plantations de haute tige donnant une perception limitée sur quelques équipements et activités. Au-delà du parco bus Champlain, l'écran végétal s'estompe,

laissant apparaître quelques façades construites peu homogènes et les zones de stationnement du campus. La voie constitue une véritable coupure urbaine par son dimensionnement et son aménagement qui rendent difficiles les échanges urbains. Au-delà du campus et jusqu'à la rocade intérieure l'avenue redevient plus urbaine, manquant néanmoins d'homogénéité et de qualité du bâti sur le côté nord.

- La rue de la Gibauderie, entre le bourg de Mignaloux et la rue de la Mileterie, est empruntée comme itinéraire alternatif à l'entrée par l'avenue J. Coeur, en vue d'éviter la forte circulation au début de cet axe. Le paysage qui la borde relève plus de la campagne que de ville. A partir de la Sapinière, le paysage devient plus urbain, malgré des emprises de voirie très larges et des échanges urbains difficiles.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

- Le long de la RN 147, l'objectif est de renforcer la présence végétale côté ouest.
- Une évolution de la rocade vers une plus grande urbanité est souhaitable. Il s'agit d'y apaiser la circulation, d'y favoriser les transports en commun en site propre ainsi que les déplacements doux et de faire évoluer son environnement proche pour le rendre plus urbain par des alignements d'arbres plus ou moins épais laissant percevoir l'intensité urbaine. Cela doit également contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par cette infrastructure et à retisser des liens entre les espaces.
- Dans les sections les moins urbaines des avenues J. Cœur et Recteur Pineau, le paysage végétal devra rester dominant et être épaissi là où il semble insuffisant. Les échanges urbains devront se faire sur les points de passage sécurisés. Il sera nécessaire de faciliter la fluidité au début de l'avenue J. Cœur en rendant efficace le futur BHNS. Pour cela il conviendrait d'envisager un système d'échanges plus en amont de l'entrée dans la ville.
- Sur l'avenue J. Cœur la présence végétale doit qualifier l'ensemble de la voie jusqu'à la rocade. On pourra cependant rechercher une plus grande urbanité à partir de la rue Raoul Follereau. Cela doit pouvoir être réalisé, notamment côté sud-ouest, au travers de projets qui affirment une présence urbaine renforcée et organisée (architecture, implantation du bâti perpendiculaire à la voie, assurant en outre un meilleur ensoleillement, organisation du stationnement à l'arrière des immeubles, alignement végétal de faible épaisseur...), et en facilitant les traversées piétonnes et le partage de la voirie.

- -Sur l'avenue du recteur Pineau, il est essentiel de maintenir un point d'échange multimodal pour les besoins du campus, la desserte de l'est de Beaulieu et l'entrée sur Poitiers centre. Le passage du BHNS sur l'avenue du Recteur Pineau doit être l'occasion de modifier la morphologie de la voie de façon à la rendre plus urbaine avec un paysage plus homogène et plus vivant (plantations constituant un mail, organisation du bâti et des zones de stationnement, architecture innovante, cheminements modes doux...). Cela doit permettre également de faciliter les traversées entre le sud et le nord du campus.
- Il sera nécessaire d'affirmer le statut de la rue de la Gibauderie autrement que comme un itinéraire bis. On pourrait en faire un véritable axe d'entrée pour les modes doux et le bus venant de Mignaloux. L'efficacité du BHNS en entrée de J. Cœur doit y contribuer en captant une partie du flux actuel de la rue de la Gibauderie.
- Sur les sections urbaines de la rue de la Gibauderie et de la Route de Nouaillé, il faut affirmer la présence urbaine par des éléments architecturés de qualité (implantation de nouveaux bâtiments ou renouvellement, plantations de diverses strates), par un travail sur la qualité des espaces libres en bordure des voies, par un apaisement de la circulation et par la facilitation des traversées piétonnes pour assurer les continuités de cheminements structurants.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le quartier est fortement marqué, dans sa morphologie et son fonctionnement par la présence de grandes fonctions métropolitaines. Il a en effet la spécificité de comporter plusieurs équipements importants qui forment des centralités majeures spécialisées à l'échelle de l'agglomération et rendent le territoire communautaire attractif pour l'extérieur.

Deux centralités spécialisées offrent de nombreux services et emplois à l'échelle de l'aire urbaine, dans les domaines de la santé, de la formation et de l'enseignement : le CHRU et l'Université.

Un troisième pôle, de moindre envergure, constitue une centralité communautaire spécialisée dans les activités sportives : la Ganterie.

L'Université de Poitiers dispose de trois sites sur l'agglomération, accueillant plus de 19 000 étudiants. Le campus présente le plus grand effectif avec environ 14 400 étudiants.

D'une superficie de 125 ha, le campus regroupe une quarantaine de bâtiments, laissant une place importante aux espaces libres principalement aux circulations et au stationnement. Il apparaît donc clairement que le campus est peu dense et peu compact. Par ailleurs, il persiste, malgré certains aménagements, une organisation cloisonnée entre un campus nord et un campus sud. La place prépondérante laissée à la voiture, tant pour la circulation interne que pour le stationnement contribue à maintenir ce cloisonnement en interne. L'absence de véritable lieu de vie et de travail, suffisamment fort, renforce ce cloisonnement qui participe finalement à l'isolement des espaces et des fonctions par rapport au quartier et à la ville. Il existe pourtant aujourd'hui des amorces de lieux de vie :

- le pôle de la Maison Des Etudiants (MDE), principalement,
- le pôle Rabelais

Malgré diverses opérations menées, le campus reste un espace très réservé aux étudiants, peu traversé ou utilisé par les habitants des quartiers. Le manque d'animation urbaine et de services qui lui sont associés écarte aujourd'hui le campus de la ville et des quartiers.

Le CHRU s'est construit sur des emprises importantes qui lui ont permis d'assurer son développement interne en maintenant de nombreux espaces verts. Les autres espaces libres sont consacrés aux circulations internes et au stationnement, largement dimensionnés, les différents pôles d'activités internes à desservir étant éloignés les uns des autres. Il faut noter qu'il n'est pas prévu de faire entrer le BHNS dans le CHRU. Un système de desserte interne par navette semblerait tout à fait pertinent, le réseau transports en commun restant inadapté à ce type de desserte. Le CHU offre également des services et commerces de proximité. Aujourd'hui, les seules possibilités d'évolution et de développement sont soit la libération d'emprises, soit la densification ou encore, l'extension hors des limites actuelles notamment sur Mignaloux-Beauvoir.

Il est indispensable de mieux relier les deux équipements majeurs entre eux et de faciliter les liaisons campus/centre ville/Futuroscope. Cela pourra être assuré notamment par la nouvelle desserte du BHNS et par des cheminements piétons et vélos pour les distances les plus courtes. Le maillage en liaisons douces, à l'intérieur des sites semble également indispensable. Il doit s'inscrire dans une plus grande proximité avec le quartier. Cela permettra d'ouvrir un peu plus ces deux équipements sur le tissu urbain environnant et pourrait offrir des réponses aux besoins de proximité des secteurs urbains manquant de services, commerces ou équipements. Il sera également nécessaire de permettre une plus grande accessibilité par les transports collectifs et par les modes doux, au pôle sportif de la Ganterie.

Les objectifs particuliers aux deux équipements majeurs sont les suivants :

Pour le CHRU, la dynamique sur le court terme est de développer les activités purement médicales sur site. Pour cela plusieurs possibilités existent :

- la libération d'emprises bâties par exemple dans le cadre de nouvelles stratégies de regroupement dans le domaine du lien social. A ce titre, des synergies avec le campus sembleraient tout à fait pertinentes.
- la libération d'emprises réservées aujourd'hui aux circulations et au stationnement, dans l'hypothèse, notamment, d'une évolution de la desserte interne du CHU, par des navettes renforcées et bien cadencées.
- la densification

Quelque soit le mode de développement retenu, il est essentiel de maintenir voire renforcer la qualité du paysage et la présence forte des espaces verts et de la nature. Le CHU doit contribuer, à ce titre, au renforcement de la trame verte et à la constitution de l'espace ville nature à l'échelle de l'agglomération.

Les objectifs d'organisation urbaine pour le campus sont les suivants :

- Un campus compact où les distances doivent être réduites pour favoriser les déplacements doux. Il faut y trouver les principaux lieux d'enseignement et de services. Les pôles de vie doivent s'inscrire dans ce campus compact. Dans le cas contraire, ils devront être facilement accessibles par une desserte renforcée en transports collectifs et par le vélo.

- Des modes de déplacements renouvelés qui favorisent l'utilisation des transports collectifs, la marche à pied et le vélo. Ces nouvelles pratiques de déplacements doivent permettre d'apaiser la circulation et sont nécessaires à l'accompagnement d'un campus compact. La politique de stationnement devra être adaptée permettant de réduire les surfaces qui y sont consacrées. Le passage du BHNS reste une opportunité de renouvellement des déplacements à la fois par la transformation de la morphologie de la voie pour la rendre plus urbaine avec une circulation apaisée et des traversées piétonnes facilitées et par une desserte améliorée des principaux pôles de vie et de travail.
- Des pôles de vies renforcés et bien lisibles. Il est nécessaire de rassembler la majeure partie des équipements de la vie étudiante en un même lieu ou dans une très grande proximité, pour une plus grande efficacité des services rendus, une plus grande lisibilité et une meilleure desserte par le BHNS. Deux pôles existent aujourd'hui : la MDE (principal) et le pôle Rabelais. L'objectif est de les conforter au maximum par de nouveaux services, notamment le projet de grande bibliothèque, de nouvelles liaisons douces avec les lieux d'enseignement et de travail et une desserte renforcée par le BHNS afin d'éviter la dispersion et la concurrence entre pôles.
- Un campus urbain en lien avec la ville et les quartiers. Le maillage avec la ville et les quartiers doit prendre en compte les besoins de vie quotidienne des étudiants sur site et dans la ville. Ce maillage doit également permettre une complémentarité avec le fonctionnement des quartiers en termes de déplacements, de proximité de services et de commerces et d'attractivité des équipements. Les espaces aux franges du campus et les lieux de vie sont, à ce titre, essentiels pour retisser des liens et des échanges urbains. Ils doivent être intensifiés pour constituer des espaces urbains de nature à alimenter les proximités existantes ou à créer.

B. Les espaces économiques et commerciaux

Le quartier dispose d'espaces économiques importants, générateurs de nombreux emplois et de flux associés.

- La ZAE Gibauderie/Pré Médard est à vocation principalement tertiaire. Elle ne dispose plus d'emprises libres aujourd'hui. De nouvelles implantations pourraient être envisagées sur la ZAC de la Gibauderie à St Benoît.
- Les secteurs économiques liés au CHU et au campus présentent des espaces de développement des biotechnologies et des entreprises issues de la recherche. Il s'agit du PSTU et du biopôle du Pâtis sur lesquels, il reste des espaces à occuper.
- La petite zone d'activité à l'est du Pâtis n'est pas tout à fait achevée.

Tous ces espaces se développent dans un environnement de qualité largement associé à la présence d'espaces verts et naturels.

Il existe également un espace commercial à rayonnement communautaire, la zone du Grand Large, dédié à l'équipement de la personne et associé à un hypermarché de plus de 10 000 m². Ce pôle structurant assure déjà la diffusion d'une offre à rayonnement communautaire recherchant une clientèle extérieure. On peut considérer que la diffusion de ce type d'offre commerciale à l'échelle communautaire présente des limites dans son potentiel d'attractivité auprès d'une clientèle encore plus lointaine et comporte en outre des risques de concurrence de l'offre du cœur d'agglo.

L'objectif consiste en priorité à optimiser l'occupation des sites économiques existants et à rendre possible le développement des entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat), dans le tissu urbain existant. Le développement des activités économiques doit se faire en préservant la qualité environnementale des sites. Sur le PSTU, en particulier, qui peut contribuer à l'espace ville nature, les activités ne devraient pas générer de circulations lourdes à l'intérieur du site. L'organisation interne doit favoriser les circulations douces. Les projets de construction présenteront une qualité architecturale et paysagère permettant une harmonie avec les éléments de nature à préserver ou à créer. L'organisation du stationnement devra être adaptée à cet objectif.

Sur la zone est du Pâtis l'activité pourra venir conforter l'offre commerciale de proximité. En particulier, l'activité de restauration et d'hôtellerie doit pouvoir s'y développer en profitant de la proximité du CHRU.

S'agissant de l'espace commercial Grand Large associé à l'hypermarché, il sera nécessaire de limiter son développement sur les enseignes à rayonnement régional pour ne pas compromettre l'attractivité de l'offre du cœur d'agglomération. Il ne semble pas non plus opportun de renforcer l'attractivité de ce pôle, pour ne pas déséquilibrer l'offre de proximité environnante. En conséquence, tout projet devra prendre en compte ces équilibres et démontrer qu'il ne met en danger ni l'offre de proximité ni l'offre du cœur d'agglo.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le quartier dispose d'un pôle de proximité complet sur le secteur de la Gibauderie. Les équipements publics associés à ce pôle sont relativement distants de l'offre de commerces et de services.

D'autres éléments de proximité sont répartis sur le quartier :

- Des commerces et services à l'extrémité est du Pâtis autour d'un supermarché d'environ 800 m²,
- Des équipements scolaires privés sur la Sapinière et l'avenue Mozart,
- Les pôles de vie et de services du campus, particulièrement la MDE et Champlain
- Les commerces et services présents sur le CHU.

Le pôle sportif de la Ganterie participe également à cette offre de proximité.

Le secteur du Pâtis ne dispose pas de proximité complète (il manque notamment l'école). Une partie est cependant directement desservie par le pôle commercial de proximité.

L'objectif principal consiste à bien relier les éléments de proximité entre eux par les modes de déplacements doux et à leur assurer une desserte confortable.

Le pôle principal de la Gibauderie devra être conforté dans son rôle de proximité et dans sa commercialité particulièrement en rendant plus confortables les liaisons entre ses différents éléments au travers du parc des Archives, en assurant une bonne desserte piétonne depuis les futures stations du BHNS sur la rocade intérieure et sur l'avenue du Recteur Pineau et en rendant des traversées piétonnes de la rocade plus sécurisées notamment pour les lycéens. Une meilleure accroche urbaine à l'avenue J. Cœur et à la rue de la Gibauderie pourra être recherchée à travers le renouvellement et l'intensification du tissu urbain et en facilitant les traversées piétonnes notamment vers le campus.

Les autres secteurs de proximité pourront être renforcés à la condition que cela ne compromette pas le maintien voire le développement de l'offre de proximité existante par ailleurs. On recherchera à assurer une meilleure proximité du Pâtis avec le pôle MDE du campus et les équipements existants sur Beaulieu. Des liaisons douces plus efficaces, plus confortables à travers la plaine Est du Campus et la mise en service de la ligne BHNS devraient permettre d'atteindre cet objectif.

- Sur le pôle de proximité principal de la Gibauderie, les opérations de renouvellement et d'intensification urbaine devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier notamment vers les arrêts des transports collectifs, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Elles devront avoir une ampleur suffisante pour assurer une cohérence du bâti et une bonne intégration dans le quartier. Les bâtiments à construire pourront atteindre les niveaux des bâtiments existants dans le pôle en offrant un épannelage à niveaux variés.

- Sur le pôle de la MDE, les mêmes principes d'intensification du tissu urbain s'appliqueront. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs équivalentes à celles qui existent déjà et pourront constituer un appel urbain en entrée de ville.

B. Les espaces urbains liés à la proximité.

Les espaces en lien avec le pôle de proximité de la Gibauderie présentent une intensité variable. Le long de la route de la Gibauderie elle est d'une manière générale, plutôt faible. L'ensemble bâti construit autour d'espaces verts collectifs, bien que constitué de maisons individuelles groupées est déjà relativement dense. Sa composition générale et la qualité de ses espaces collectifs en font un ensemble qui contribue à l'espace ville nature. Cet espace ville nature peut se prolonger sur le parc des Archives. Ce parc est aujourd'hui un espace vert peu ancré dans le maillage urbain. Il offre quelques cheminements qui restent cependant, peu empruntés. Sa position lui confère pourtant un rôle de lien urbain notamment entre le centre commercial et les autres équipements du pôle de proximité. Il se trouve également à l'interface de flux piétons entre la partie sud-ouest de la Gibauderie et le Campus.

Le secteur de la Sapinière reste peu intense.

Dans les secteurs qui peuvent gagner en intensité d'habitat et d'activités compatibles avec ce dernier, les opérations de renouvellement et d'intensification devront avoir une ampleur suffisante pour assurer une cohérence du bâti et une bonne intégration dans le quartier (formes architecturales, volumes, matériaux...). Les mêmes principes que pour les opérations du pôle de proximité, seront retenus en termes de qualité d'habitabilité, de richesse des espaces naturels et de restitution de circulations douces.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs déjà présentes le long de la route de la Gibauderie et de la rue de Chantemerle.

Sur les espaces ville nature les constructions devront rester en rapport avec les éléments de nature à conserver ou à créer et assurer une bonne interface entre l'espace privé et l'espace public notamment pour le développement de la biodiversité.

Au contact du pôle de proximité, les constructions pourront atteindre les hauteurs déjà présentes. Les opérations devront présenter un épannelage à niveaux variés qui assure l'intégration urbaine.

C. Autour de l'axe TCSP

Deux lignes sont envisagées : une sur la rocade intérieure, et l'autre sur les avenues J. Cœur et Recteur Pineau. Leur mise en œuvre pourrait modifier en profondeur la morphologie des voies rendant les franchissements piétons plus aisés et permettant une évolution de la configuration urbaine.

On relève aujourd'hui une intensité moyenne de l'habitat sur quelques secteurs en bordure de la rocade intérieure et sur l'avenue J. Cœur. Sur le campus l'intensité urbaine reste plutôt faible en dehors des Cités universitaires Rabelais, Descartes, Caisso et Poitevin. On note également une intensité déjà forte sur le secteur du Pâtis qui pourtant ne dispose pas de toute l'offre de proximité nécessaire, ainsi que sur certains îlots bordant l'avenue J. Cœur.

Certains espaces libres présentent par ailleurs une configuration favorable à la constitution de l'espace ville nature. La plaine est du campus, notamment, qui participe au maillage des espaces naturels, constitue également une interface possible entre quartier et campus pour la gestion des proximités et pour établir un véritable lien urbain et ce particulièrement pour le Pâtis.

On peut envisager l'intensification des espaces urbains en rapport avec les équipements et services, renforcés en TCSP. Le long de son tracé et particulièrement autour des stations, un soin particulier sera apporté à l'implantation des bâtiments, à la recomposition d'un espace végétal et à l'organisation des espaces de distribution et de stationnement.

Le long de l'avenue J. Cœur, côté sud-ouest, on aura soin de recomposer un paysage qui affirme une présence urbaine renforcée et organisée (implantation du bâti plutôt perpendiculaire à la voie, assurant en outre un meilleur ensoleillement, organisation du stationnement à l'arrière des immeubles...) soutenue par une présence végétale, peu épaisse, plutôt sous la forme d'un alignement d'arbres.

Pour les espaces ville nature à construire les opérations devront présenter les caractéristiques suivantes :

-Une présence particulièrement forte de la nature pour la contribution à la trame verte avec une proportion importante d'espaces naturels ou de jardins.

-Une organisation interne qui privilégie les espaces ouverts, collectifs et les circulations douces : les emprises bâties et de voirie doivent donc être limitées.

-Des formes urbaines dont les hauteurs et les volumes doivent rester en rapport avec les éléments de nature présents et à créer et des constructions qui favorisent la pénétration de la biodiversité jusque dans les espaces privés.

Le long de la rocade intérieure, les bâtiments à construire pourraient atteindre des hauteurs préexistantes qu'à la condition de reconstituer un front végétal épais en bordure de la rocade. Un épannelage à niveaux variés sera nécessaire pour assurer à la fois l'intégration urbaine avec les secteurs voisins plus bas et le confort acoustique de l'habitat.

Sur les autres secteurs d'intensité déjà forte, les éventuelles opérations de renouvellement présenteront un nombre de niveaux au maximum égal aux hauteurs des immeubles préexistants, en prenant soin de réaliser, pour chaque opération, un épannelage à niveaux variés.

D. Mixité sociale et urbaine

Il existe une faible proportion de logements sociaux sur le quartier dans son ensemble. L'offre en logements étudiants que ce soit sur le campus ou sur le quartier est en revanche importante et semble répondre globalement aux besoins. On note également une forte proportion de petits logements particulièrement sur l'iris de la Gibauderie.

Les objectifs consistent :

- à réaliser en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux dans les opérations nouvelles. Ce taux est à adapter au contexte urbain.
- à privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités.
- à assurer une proportion de grands logements adaptée au PLH, particulièrement dans les secteurs de proximité renforcée.

Par ailleurs, les éventuels nouveaux logements étudiants seront de préférence réalisés sur le campus, à proximité des cités existantes et des pôles de vie.

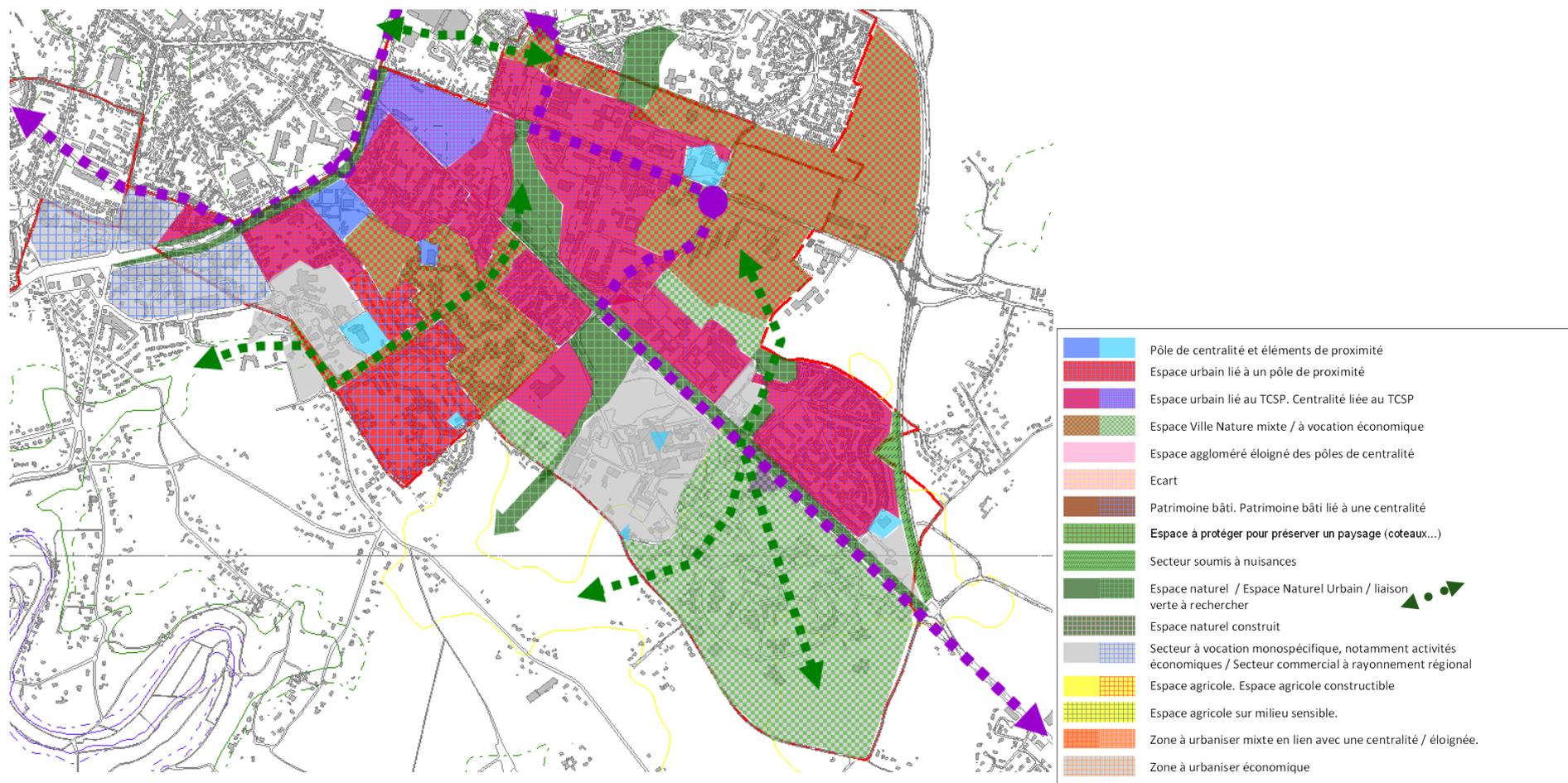
E. Qualité de l'habitat

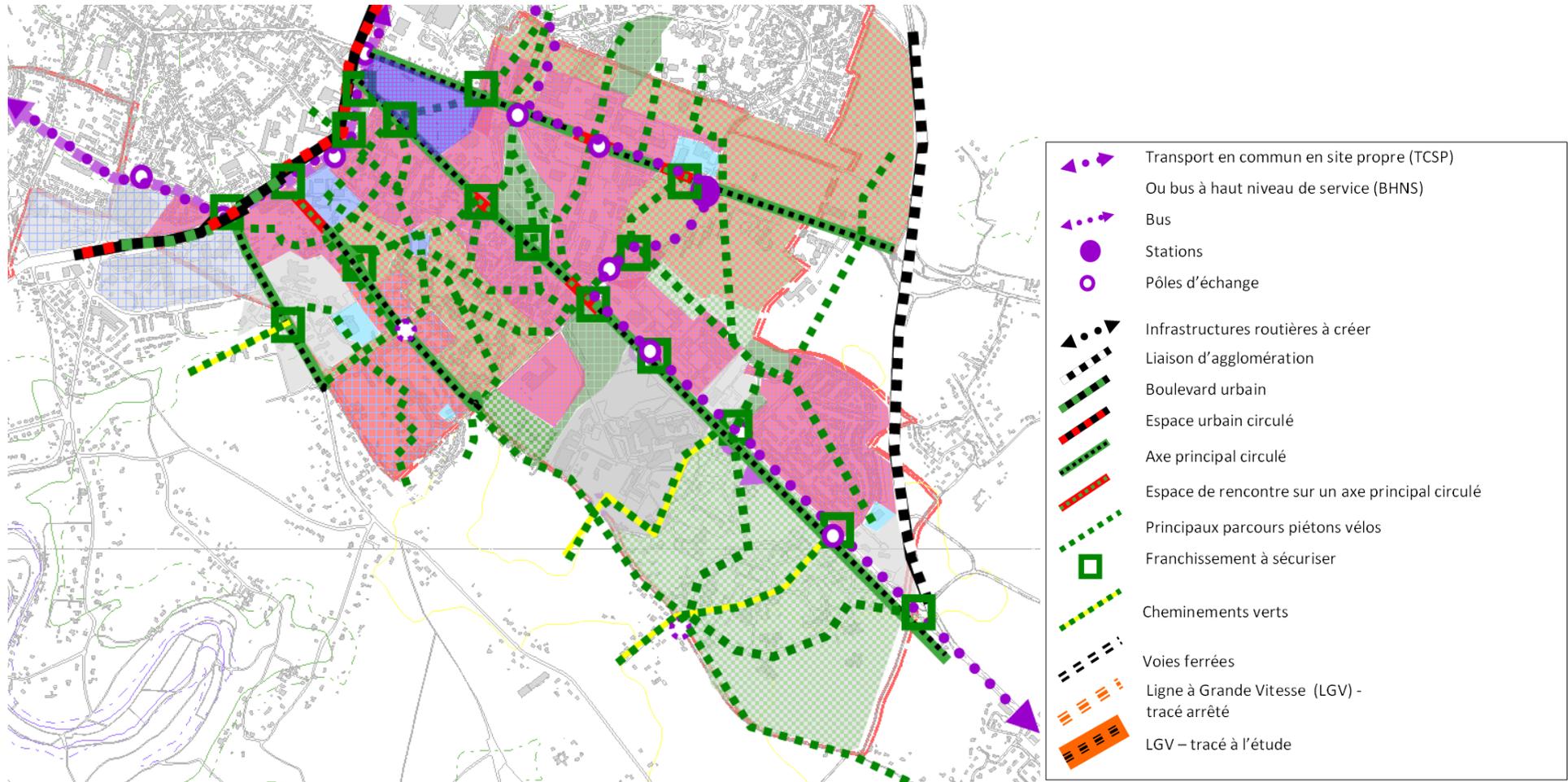
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Poitiers - Quartier Poitiers Ouest

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le quartier Ouest présente un patrimoine bâti relativement riche et varié.

Les faubourgs présentent un front bâti en continuité d'alignement caractéristique de la fin du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème}, voire ponctuellement antérieur. C'est notamment le cas de la rue Guynemer dans le coteau, de l'avenue de Nantes, de la Cueille Mirebalaise et de deux hameaux au Nord du quartier.

Le quartier des Rocs, dit « de compensation » a été construit dans l'immédiat après guerre. Son histoire est très liée au développement de l'activité ferroviaire, de nombreux cheminots y ayant élu domicile. Cet ensemble doit préserver sa cohérence urbaine et architecturale.

Une ancienne cité jardin de la première moitié du 20^{ème} siècle est présente autour de l'église Sainte Bernadette. Bien que peu visible aujourd'hui, elle doit également conserver sa cohérence architecturale et urbaine.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ces ensembles bâtis.

Cela exclut toute action importante de renouvellement de ces éléments. Des évolutions ponctuelles sont admissibles, mais ils doivent conserver leur cohérence urbaine (principes d'implantation, volumes, matériaux...).

Certaines constructions présentent en outre des éléments d'architecture intéressants qui doivent être conservés (modénature de façade, dispositifs constructifs, éléments de décoration...). Une construction dans son ensemble peut présenter un intérêt architectural et à ce titre être à préserver.

B. Le patrimoine naturel

Le quartier ouest n'est traversé par aucun espace naturel important. En revanche, il est bordé par des espaces naturels structurants à l'échelle de l'agglomération :

- A l'Ouest, le Champ de Tir militaire, bien que peu accessible par les habitants, constitue une des principales réserves pour la biodiversité. Il se prolonge par le site aéroportuaire qui le sépare du quartier Ouest.
- Au Sud et à l'Est, le quartier est bordé par la vallée de la Boivre. Très anthropisée au niveau de la gare, elle est au contraire restée dans un état beaucoup plus naturel en amont. Grand Poitiers y a développé des sites liés au Parc Naturel Urbain (PNU) : parcours de promenade, de découverte ou de santé, sites d'animation...
- Au Nord Est, la vallée du Clain borde le quartier. Elle accueille l'ancienne RN10, la RD4 et les voies ferrées, ainsi que la station d'épuration de l'agglomération. Elle accueille également des sites PNU de promenade et de découverte de la vallée.

A l'intérieur du quartier, quelques espaces verts de taille relativement modeste servent essentiellement de lieux de détente de proximité.

Le premier objectif consiste à préserver et mettre en valeur les vallées du Clain et de la Boivre. La préservation des coteaux et des têtes de coteaux est importante pour la qualité de ces paysages caractéristiques de notre agglomération. Il s'agit également de continuer d'y développer les sites du PNU, à la fois pour permettre aux habitants de se promener, de s'y détendre ou de découvrir la nature, mais aussi afin de favoriser la biodiversité.

Le second objectif consiste à mailler les espaces verts du quartier entre eux et à les relier aux vallées. A ce titre, la ZAC des Montgorges constitue un point nodal. Elle doit comprendre à terme un parc habité s'étendant du Sud au Nord et reliant le pôle de proximité au site militaire. Elle doit également comprendre des éléments naturels plus linéaires reliant la RD910 au secteur de Roule Cul, en suivant ce qui reste de l'ancien talweg.

Au fil des opportunités, des continuités écologiques – et si possible des cheminements doux - doivent être trouvées au Sud de la ZAC vers la vallée du Clain et au Nord en passant par l'espace vert central de Bel Air La Blaiserie, puis celui qui accompagne la piscine, puis les espaces privés situés entre la rue de la Martinique et la rue de Bel Air, pour rejoindre la vallée du Clain toute proche ou au moins le haut de coteau situé rue Chaume de la Cueille.

Des continuités écologiques accessibles aux modes doux doivent également accompagner la future LGV, ainsi que les principales infrastructures de transport routier (A10 et RD 910). Les continuités modes doux le long de ces axes doivent être étudiées au cas par cas, dans chaque projet.

C. Les façades d'agglomération

Les trois principales façades d'agglomération dans le quartier sont :

- L'A10 depuis laquelle le paysage n'est pas trop dégradé, sauf au droit de la ZAE de la République.
- La RD 910 (ex RN10) qui présente deux segments différents. D'une part le tronçon de franchissement de la vallée de la Boivre, très routier, sans échange urbain et qui doit conserver ces caractéristiques. En effet, le contexte interdit toute urbanisation rapprochée de ce site. D'autre part le tronçon nord à partir de l'entrée de Biard. La RD910 y joue davantage un rôle de boulevard urbain, mais conserve pour le moment un profil et un environnement de voie expresse. Cela interdit notamment les traversées sécurisées pour les modes doux.
- La gare de Poitiers, qui voit arriver de nombreux voyageurs. Son aspect dégradé est en cours de réhabilitation. Le centre d'affaire, le pôle multimodal et le CNFPT ont déjà contribué à l'amélioration de son image. Il reste à traiter le nord du quartier.
- La RN147 et les voies ferrées constituent également des façades d'agglomération, bien que plus furtives au niveau du quartier Ouest.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

Le long de l'A10, on s'attachera à développer un corridor écologique comportant éventuellement quelques percées ponctuelles sur les zones urbaines.

Il convient de requalifier la RD910 par séquences :

Sur le tronçon vallée de la Boivre, il faut affirmer la présence végétale et valoriser les coteaux. L'infrastructure peut conserver ses caractéristiques de voie expresse de transit interurbaine. Sur ce tronçon, la création de nouveaux échanges n'est pas souhaitable, hormis pour les modes de déplacements doux.

Au nord à partir du carrefour de Biard, il faut au contraire affirmer la présence urbaine, requalifier les espaces dégradés (architecture, organisation du bâti, du stationnement...). On limitera la présence de publicité, toujours très dégradante pour la qualité des paysages.

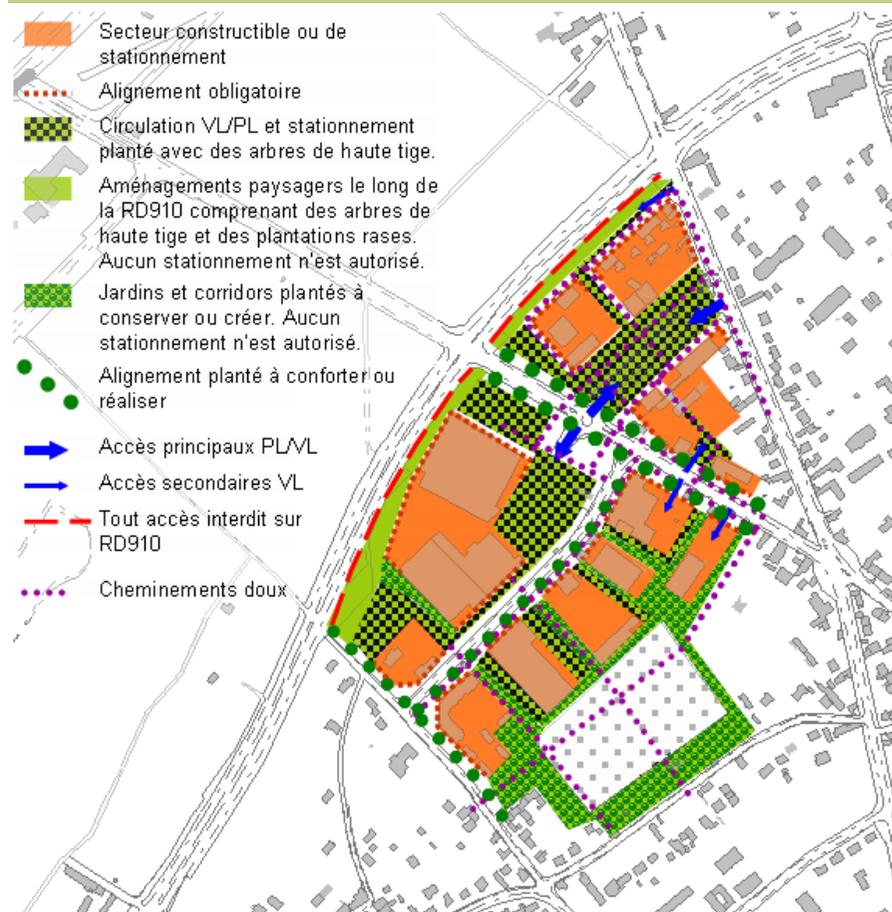
- Au Sud de la ZAC des Montgorges, la RD 910 doit s'accompagner d'une bande végétalisée.
- Au droit de la ZAE de la ZAC des Montgorges, cette bande végétalisée doit prendre une forme moins dense pour laisser passer le regard et affirmer une présence urbaine organisée. Les activités doivent y présenter une grande cohérence architecturale (couleurs et matériaux, simplicité des formes). Les activités constituant la façade sur la RD910 doivent si possible constituer un continuum bâti ou comporter des éléments permettant de les lire comme une continuité. Au droit du CEAT et du périmètre militaire, le corridor végétalisé doit s'étoffer pour limiter l'impact de ces implantations.

- Au droit du quartier de la Blaiserie, des espaces résiduels existent. Ils ne pourront être urbanisés que partiellement et uniquement si des protections phoniques sont construites. Les constructions ne pourront être exposées à un niveau de bruit de jour supérieur à 55 dBA et 50 dBA de nuit. Un corridor écologique dense accompagnera la RD910. A l'Ouest de la RD 910, s'étend le site aéroportuaire qui doit être accompagné d'un corridor végétal.

- Plus au Nord, à l'Est de la RD910 se trouve le site d'activités de la Demi Lune. Il présente actuellement une image dégradée qu'il convient d'améliorer. C'est en effet l'un des principaux sites d'échange modal sur la première ligne de TCSP. Son image doit être revalorisée afin d'amener les usagers actuels et futurs à fréquenter ce site commercial et le futur outil de transport en commun. Les volumes bâtis doivent être plus homogènes et continus, notamment en façade de RD910. Les couleurs et les matériaux doivent être plus cohérents (bardages blancs, gris ou beige, le parpaing, même enduit doit être limité), les toitures seront de type terrasse et invisibles depuis l'espace public, sauf si elles sont végétalisées. L'organisation des accès, des circulations des différents modes de déplacement est à réorganiser. Un schéma spécifique illustre la réorganisation attendue sur le secteur.

- Entre l'avenue de Nantes et la rue de la Bugellerie, au Sud-ouest de la RD910, sont implantées des activités dont l'esthétique est de très mauvaise qualité. Deux hypothèses sont envisageables : soit ces activités sont maintenues en l'état et dans ce cas il convient de les compléter par la constitution d'un corridor écologique relativement dense accompagnant la RD910 sur une dizaine de mètres de largeur, l'objectif étant de masquer l'ensemble des bâtiments et aménagements existants. Soit un projet d'ensemble, comprenant au moins la reconstitution de bâtiments de qualité sur l'ensemble de ce site est réalisé. Dans ce cas, il convient d'accompagner ce projet d'un alignement planté et de plantations basses sur une épaisseur d'environ 5 mètres en bord de RD910. Cet ensemble planté peut être transparent. Les bâtiments seront

composés selon les préconisations architecturales du site de la Demi Lune.



- Sur la section comprise entre la rue de la Bugellerie et la rue de la Grange St Pierre, au Nord de la RD910, on laissera libre de toute occupation nouvelle l'espace naturel limité au nord par la rue Ste Claire Deville. Les plantations seront densifiées au droit des bâtiments de la station service afin d'en limiter l'impact visuel.

- Sur la même section, au Sud de la RD910, on prolongera les aménagements paysagers réalisés dans le cadre de l'urbanisation de ce site. Toutefois, aux abords du rond-point de la Grange St Pierre, une urbanisation de façade pourra être organisée de façon à faciliter l'implantation de commerces de proximité. Ils ne seront pas directement accessibles depuis la RD910. Si cette urbanisation est envisagée, elle doit se composer d'un ensemble bâti cohérent et continu, dont la hauteur soit de nature à bien marquer le site et à en faire une entrée dans le quartier. La simplicité des formes, la qualité des matériaux et leurs couleurs doivent évoquer les choix architecturaux faits pour la salle Gérard Gaschet.

- Sur la séquence allant de la rue de la Grange St Pierre à l'échangeur de La Folie, au Nord de la RD910 s'étend la zone d'activités de la République. De conception ancienne, les bâtiments qui y sont implantés présentent une cohérence architecturale très faible, parfois absente. La zone doit s'accompagner de plantations d'alignement en bordure de RD910 et d'une bande végétalisée basse d'environ 5 mètres de largeur. A l'occasion des renouvellements d'enseigne ou des projets de modification, les bâtiments doivent retrouver une esthétique plus homogène : pour reprendre les éléments dominants, les bardages seront blancs, bleu acier ou gris. Les toitures seront de type terrasse non visibles ou végétalisées. Les volumes doivent être simples et les façades animées par les ouvertures et le rythme donné à partir des matériaux. Les enseignes doivent être simples et leur taille doit rester très inférieure à la hauteur totale de la façade. Les volumes émergents représentant des éléments vendus (pots de peinture, pâtisseries...) sont interdits. Les décorations peintes sont également interdites ; elles sont tolérées quand elles sont intégrées à l'enseigne.

- Les mêmes principes sont à retenir au Sud de la RD910, entre la rue de la Grange St Pierre et la rue du Porteau, sur le site d'activités du Porteau.

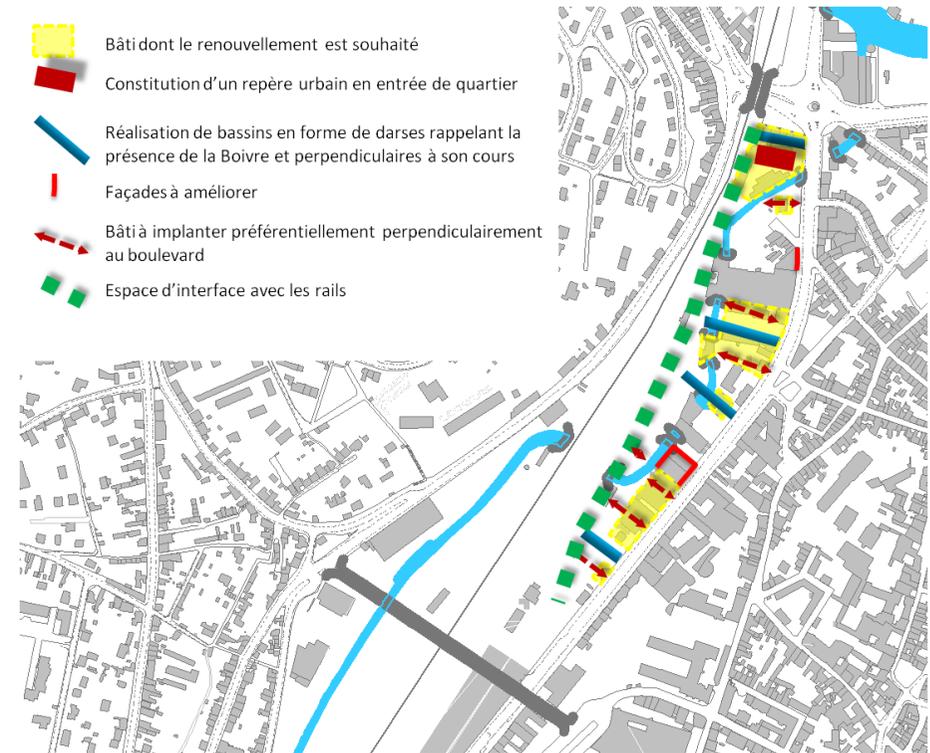
- Le site situé au sud-est de la RD910, entre la rue du Porteau et l'avenue de Paris doit rester très végétal en façade. D'éventuels bâtiments doivent être masqués depuis la RD910 par un mur végétal.

- Les terrains situés à l'est de la RD910, au nord du carrefour avec l'avenue de Paris, doivent être restitués à la nature au-delà du carrefour. C'est en effet un site particulièrement inaccessible, qui va être fortement touché par la LGV et qui constitue une articulation avec la vallée du Clain. Seuls les bâtiments existants peuvent continuer à accueillir des activités peu génératrices de trafic automobile.

Le quartier de la gare doit faire l'objet d'un renouvellement dont les grands principes sont les suivants

- Faire émerger la Boivre au sein d'un quartier mixte.
- Utiliser le concept de « lagune habitée » ou de quartier d'eau.
- Requalifier le boulevard pour le mettre à l'échelle du piéton (ou du cycliste) et faciliter l'usage des transports en commun.
- Développer les liens (non polluants) avec les quartiers voisins.
- Une voie de circulation pourra irriguer le quartier par l'intérieur à partir du boulevard. Elle sera dans ce cas à considérer comme une zone de rencontre. Les stationnements sont plutôt à regrouper à l'entrée de chaque opération de construction.

Le schéma ci-contre illustre les orientations d'aménagement du secteur :



II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le quartier Ouest comporte deux équipements majeurs :

- L'aéroport de Poitiers Biard,
- La gare.

Il convient de renforcer les liens entre ces équipements majeurs et le reste de l'agglomération.

Le TCSP, largement articulé autour du pôle multimodal de la gare, doit y contribuer.

Les actions entreprises pour mettre en valeur le quartier de la gare sont exposées au chapitre précédent.

B. Les espaces économiques

Le quartier Ouest comporte l'une des principales zones d'activités économiques de l'agglomération : la République. Son urbanisation a été engagée dans les années 1960, ce qui lui donne une esthétique particulière, notamment dans la partie la plus ancienne.

Deux autres sites d'activités sont présents :

- L'aéroport, déjà mentionné,
- La ZAE des Montgorges.

Le premier objectif consiste à optimiser l'occupation des sites existants pour limiter l'utilisation d'espaces naturels et agricoles.

Il est également possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant.

La zone de la République, en ce qui concerne ses façades sur l'A10 et la RD910, est traitée au chapitre IC. Il convient néanmoins d'ajouter que les liens modes doux entre la zone de la République et le reste du quartier doivent être améliorés, notamment à l'occasion de la réalisation de la première ligne de TCSP. Les points de traversée à privilégier sont les carrefours avec la rue de la Grange St Pierre et la rue de la République.

Une extension de la ZAE de la République est prévue au Nord de l'A10. Des orientations d'aménagement spécifiques en décrivent les modalités d'aménagement.

L'aménagement de la ZAE des Montgorges est évoqué au chapitre IC.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le quartier Ouest dispose d'un pôle de proximité complet au niveau de Bel Air La Blaiserie. Il comporte notamment un centre socio culturel qui rayonne au-delà du quartier. La présence de commerces a du mal à s'y développer, le pôle n'étant pas situé sur un axe de circulation important. Sa bonne connexion à l'avenue de Nantes est donc importante.

Ce pôle est complété par celui de Montmidi, actuellement en perte de vitesse.

Des éléments diffus complètent cette offre. On peut noter l'absence de site commercial de proximité au Nord du quartier.

La réalisation de la première ligne de TCSP passant par l'avenue de Nantes doit être l'occasion de conforter les liens, notamment pour les modes doux, avec le secteur de Bel Air La Blaiserie. Cela doit contribuer à la commercialité de ce site.

La ZAC des Montgorges doit contribuer à la redynamisation du site de Montmidi en organisant commerces et services autour de la place d'entrée dans le quartier et en facilitant les liens avec le reste du quartier. La bonne desserte de ce site par les transports en commun est un atout pour sa réussite.

Un petit pôle commercial peut être créé au Nord du quartier, par exemple au niveau de la Salle Gérard Gaschet. Il serait alimenté à la fois par les usagers de la RD910, par les habitants du secteur, par les salariés de la République et par les élèves du site d'enseignement du Porteau.

B. Intensité de l'habitat

Sur le secteur Bel Air La Blaiserie, l'intensité de l'habitat est en rapport avec les commerces et services présents sur le pôle de proximité. Une opération de renouvellement urbain, labellisée ANRU est en cours.

Sur le secteur Montmidi, on constate une faible intensité de l'habitat. La présence de patrimoine bâti est relativement modeste en dehors du bâti de faubourg et de la cité Ste Bernadette.

Au Nord du quartier, on retrouve une situation comparable à celle de Montmidi.

Sur le secteur Bel Air La Blaiserie, il convient en priorité de terminer l'opération de renouvellement urbain.

Sur le secteur de Montmidi, un renouvellement des éléments ne constituant pas du patrimoine bâti est envisageable. Sur la ZAC des Montgorges et autour, les principes suivants sont à retenir.

- Les constructions directement en lien avec le tissu bâti existant seront limitées à une hauteur de R+2.
- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération suffisamment ample pour implanter des espaces naturels, des espaces récréatifs ou des jardins entre les bâtiments à édifier et ceux qui existent pourront atteindre une hauteur variant entre R+3 et R+4. Un épannelage irrégulier est souhaité. Ces opérations devront privilégier les stationnements en souterrain ou en entrée d'opération afin de limiter la présence de la voiture en cœur d'îlot.

C. Mixité sociale et urbaine

Les éléments concernant la mixité urbaine sont énoncés au paragraphe précédent.

Ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur Bel Air la Blaiserie

Réaliser en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux sur les opérations nouvelles ailleurs.

Le pourcentage est à adapter en fonction du contexte.

Assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

D. Qualité de l'habitat

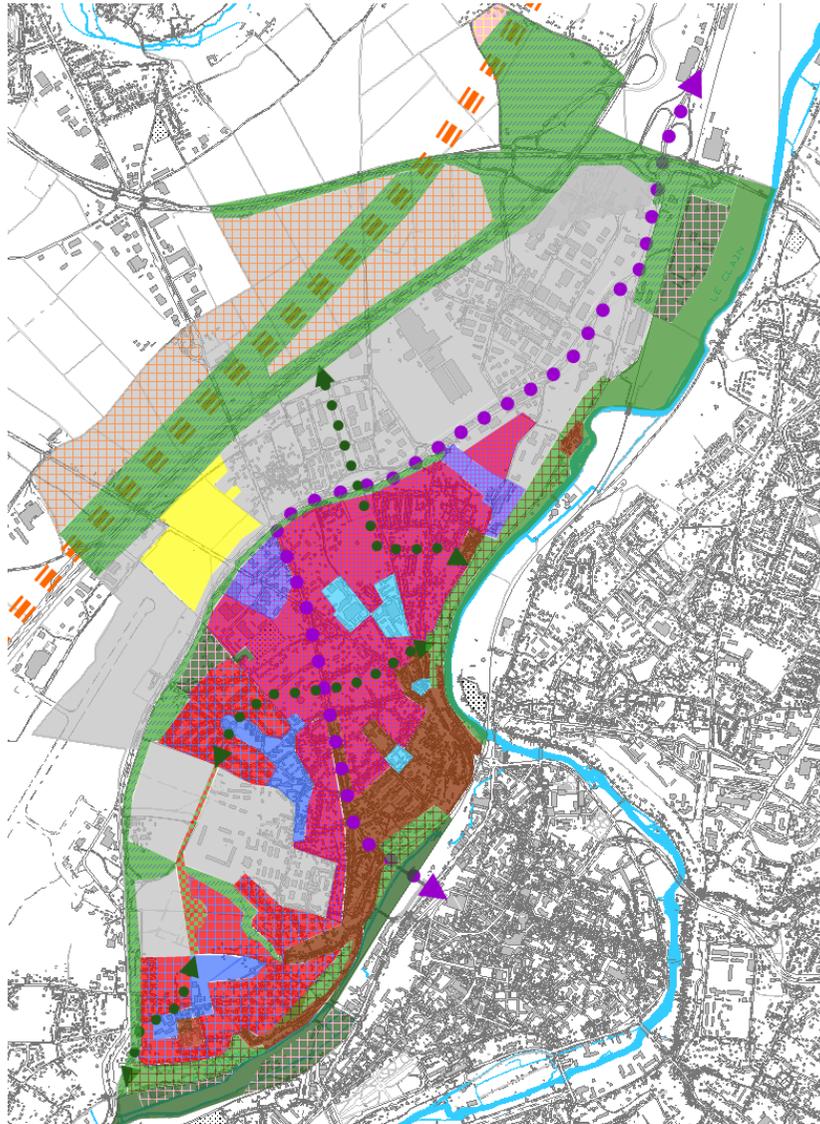
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

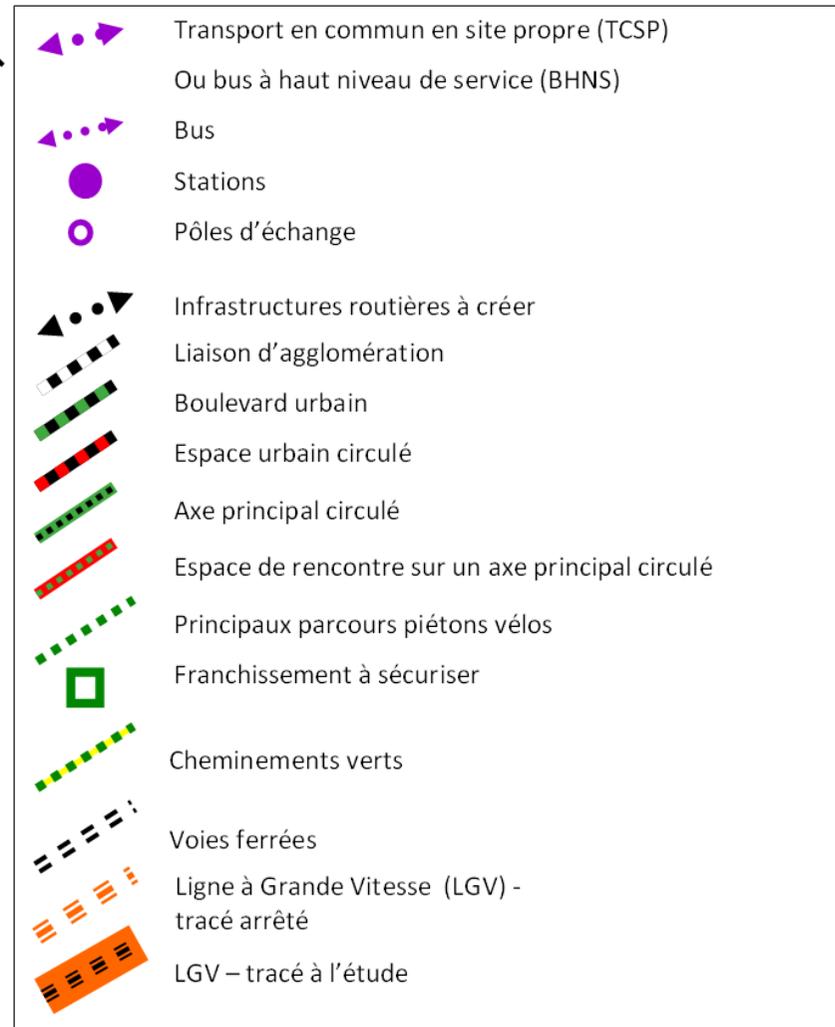
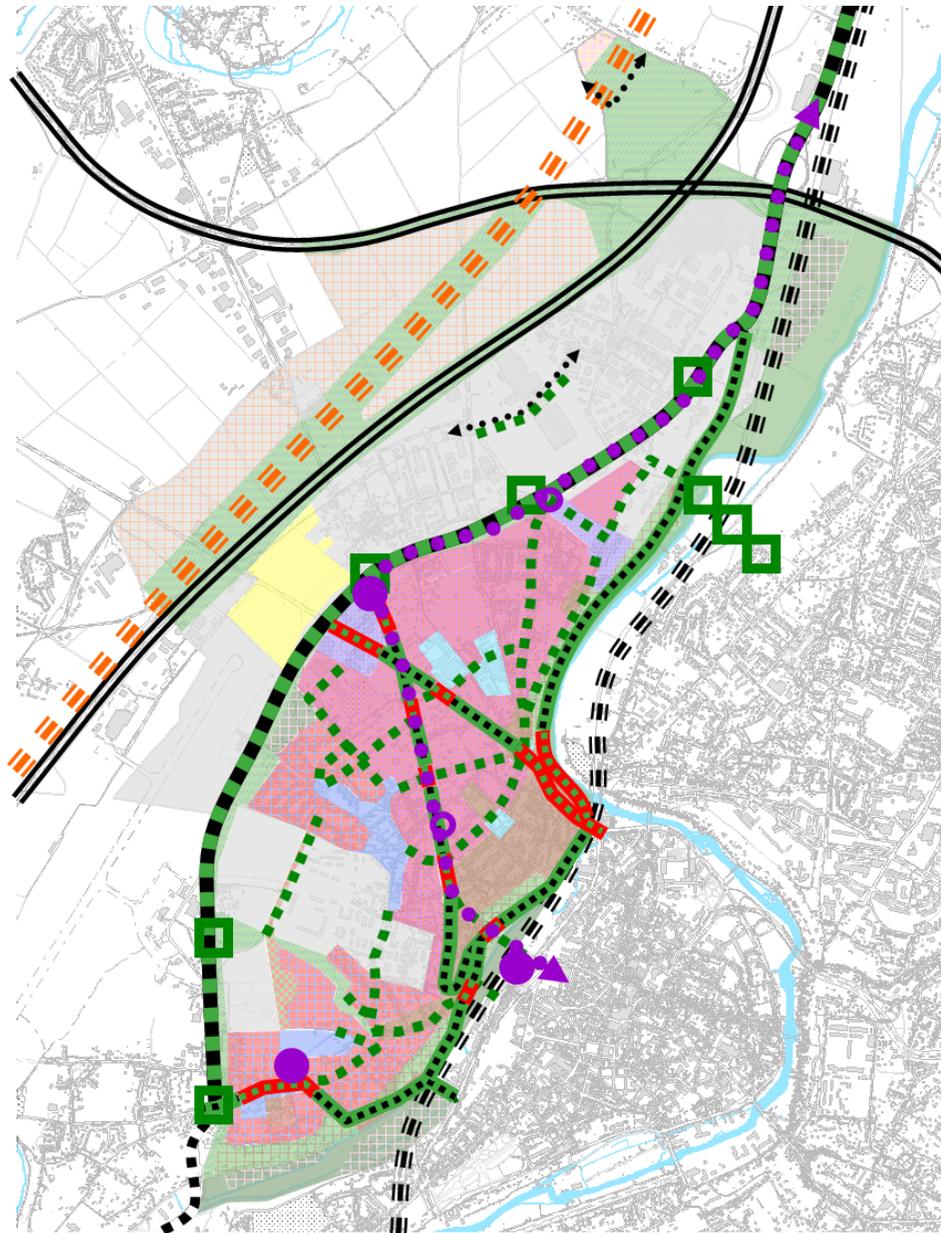
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



Commune de Poitiers - Quartier de Poitiers Sud

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le paysage urbain de Poitiers Sud est caractérisé par la présence d'un bâti ancien riche, facteur d'ambiances variées selon les rues.

La majorité du bâti date de la fin du XIX^e et du XX^e siècle. On note que les avenues de la Libération et du 8 mai 1945 sont des voies où l'on rencontre un important patrimoine datant du XIX^e siècle, ce qui particularise ces axes en formant des alignements homogènes dont la cohérence est à préserver.

Dans de nombreuses rues, des constructions représentatives de leur époque de construction ponctuent le quartier. Sans constituer des ensembles urbains, elles participent à l'identité du quartier.

L'objectif est de préserver cette qualité urbaine et architecturale en évitant son appauvrissement architectural: cela passe par le respect des typologies et des particularités existantes. Cela signifie que le patrimoine doit être conservé et pris en compte dans les nouveaux projets qui s'intégreront à cet environnement.

L'objectif est de garantir l'harmonie urbaine des espaces où se situent les éléments patrimoniaux. Il faut préserver la qualité urbaine et architecturale du patrimoine en évitant son appauvrissement par des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques (fenêtres en PVC, enduit ciment...). Il s'agit de mettre en valeur le bâti ancien.

Toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à l'identité de ces ensembles : modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments.

Pour l'Avenue de la Libération, il convient de conserver des implantations à l'alignement de l'avenue pour conserver le paysage urbain.

De manière plus ponctuelle, les ajouts et/ou les extensions seront acceptés à condition qu'ils s'accordent avec le milieu dans lequel ils s'insèrent.

B. Le patrimoine naturel

Poitiers Sud s'inscrit entre deux vallées de première importance à l'échelle de l'agglomération : le Clain et la Boivre. Elles ne pénètrent pas directement à l'intérieur du quartier mais participent à l'environnement offert aux habitants. Elles sont toutes les deux accessibles en quelques points mais le Clain n'offre pas de continuités d'itinéraires. Les coteaux et falaises qui les accompagnent, ainsi que les sites PNU à proximité, valorisent le cadre de vie par un apport paysager fondamental. Elles restent pour autant peu perçues depuis le quartier à cause du front bâti, notamment le long de l'avenue de la Libération. C'est à partir d'eux que la nature peut investir progressivement les espaces urbains.

Des vallées sèches, des boisements et la présence du végétal dans les espaces publics et surtout privés caractérisent ce quartier, sans pour autant former de continuités naturelles dans le quartier. Les espaces verts publics d'ampleur sont peu nombreux, à l'exception du parc des Prés Mignons et de Blossac, à la limite Nord du quartier. Ils doivent cependant servir de relais à la biodiversité en ville à partir des territoires sources que sont les vallées.

Les secteurs de la Paillerie et de la Matauderie sont les derniers lieux où la nature forme un ensemble cohérent et fonctionnel, à travers un environnement bocager de premier ordre. Ils sont un lien indispensable dans les continuités naturelles entre les vallées de la Feuillante et du Clain.

Ces éléments permettent cependant au quartier de s'inscrire dans les trames bleue et verte qui se mettent en place à l'échelle de l'agglomération, en passant par les coteaux du Clain, les différentes vallées sèches jalonnant Poitiers Sud, le quartier de l'Ermitage à Saint-Benoît, le parc des Prés Mignons et Bellejouanne pour rejoindre la vallée de la Boivre. Les vallées sont sur ce point fondamentales dans leur mise en place.

L'objectif est de créer des corridors écologiques entre les deux vallées pour favoriser la biodiversité et l'ancrage de la nature en ville. Il s'agit en outre d'offrir des espaces de détente à proximité pour les habitants.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels, en particulier entre les deux vallées. Les projets d'aménagement ou de renouvellement urbains devront participer à la pénétration de la nature en ville en incluant des éléments naturels concourant à la diversité écologique et aux continuités biologiques dans chaque opération nouvelle.

Les espaces classés naturels au titre du PLU sont à ce titre primordiaux : il faut d'abord préserver les vallées et l'ensemble des coteaux qui seront inconstructibles. Seuls des éléments collectifs et publics participant à leur ouverture au public seront acceptés. Les coteaux et les boisements existants seront protégés par la seule possibilité d'apporter des ajouts et extensions mineures au bâti existant.

Pour ancrer la nature en ville, les vallées doivent être mieux reliées entre elles pour effacer les discontinuités environnementales et les coupures d'itinéraires. Un maillage passant par tous les éléments naturels (vallées sèches, bois, haies...) est donc recherché afin de constituer de véritables continuités vertes dans le quartier et d'en faire des espaces relais entre les deux vallées. C'est à partir d'elles que la nature doit investir progressivement les espaces urbains. Pour cela, la constitution d'un maillage vert renforcera la fonctionnalité écologique du territoire en reliant les différents espaces nodaux. Dans ce but, il faut à la fois étendre la nature sur l'espace public et sur les espaces privés pour affirmer le développement de la biodiversité et du végétal. Ainsi, les deux vallées et les emprises publiques sont le premier support de ce maillage. Le développement de sites naturels type PNU ou de cheminements et itinéraires ville nature sur le quartier viennent en appui de cette politique.

Les espaces privés ont vocation à compléter le maillage et à le rendre plus fonctionnel. L'objectif est d'apporter les conditions de renforcement des corridors écologiques (entre parcs et vallées, entre territoires sources) en s'appuyant sur les éléments naturels existants et les potentialités du territoire.

Sur les secteurs de la Paillerie et de la Matauderie, le Bois du Gland et le paysage bocager (haies, arbres isolés...) en général devront être strictement préservés pour contribuer à la mise en place d'un aménagement urbain de haute qualité. En effet, ce paysage bocager étant un des derniers sur Poitiers, il est primordial de le conserver ou au moins de le restituer.

A Chaumont, un espace paysager important formera un espace tampon entre la future zone d'activités et le hameau de la Grande Vacherie..

La cartographie reprend les principaux corridors écologiques à constituer à l'échelle de Poitiers Sud pour créer un lien naturel fort entre les deux vallées et favoriser la nature en ville.

Un maillage d'espaces verts et de transitions paysagères (haies, alignements d'arbre, relations entre espaces verts) est à mettre en place depuis Fontaine-le-Comte, Croutelle et Vouneuil-sous-Biard à l'échelle du Sud du quartier, entre le chemin rural bordant Chaumont à la rue de la Matauderie en passant par la RD910, l'échangeur autoroutier, la Paillerie et le bois du Gland.

Enfin, le quartier est concerné par le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Clain. De manière globale, la prise en compte des risques naturels prévisibles est primordiale.

C. L'agriculture.

L'activité agricole sur Poitiers Sud se limite aujourd'hui à une activité d'élevage sur le site de la Paillerie. Cette zone avait déjà vocation à être urbanisée au précédent PLU.

Cependant, ce passé agricole est encore fortement ancré dans le paysage. La densité de haies et de boisements est forte et participe à la constitution de corridors écologiques qui permettent de lier les milieux et d'apporter au plus près du cœur urbain des composantes naturelles.

L'objectif est de conserver ici les éléments naturels (haies, boisements) du paysage naturel hérités du passé agricole car ils forment une véritable continuité écologique et naturelle entre les vallées de la Feuillante et du Clain, espaces sources en matière de biodiversité. Ils contribuent également au bien-être des habitants.

Tout nouvel aménagement devra prendre en compte cette qualité paysagère afin de la restituer.

D. Les façades d'agglomération

La RD910, axe d'entrée d'agglomération majeur qui traverse le quartier, contribue à son image et à celle de l'agglomération. Cette infrastructure n'a pas une morphologie urbaine et correspond plus à un axe de grand transit, un des plus importants de l'agglomération. La Rcade Est est également une infrastructure d'importance pour le territoire de Poitiers Sud. Elles sont à deux fois deux voies et forment de vraies coupures à l'échelle du quartier. Si, au niveau de l'entrée de ville, l'aménagement de la RD910 a permis d'améliorer son image, sur tout le reste de ces voies des problèmes de sécurité des traversées subsistent car elles sont inadaptées pour des trajets piétons et cyclistes. De manière globale, elles ne participent pas à la constitution d'une entrée de ville attractive, lisible et homogène.

Plusieurs axes d'entrée de ville participent à la qualité de l'image renvoyée par le territoire. L'axe le plus important est l'avenue de la Libération/Avenue du 8 mai 1945 qui est une artère essentielle en termes de déplacement (voiture mais aussi pour les bus, les piétons et les cyclistes). Les rues Blaise Pascal et des Joncs, qui sont aussi des entrées de ville drainant un trafic important, viennent se greffer sur cet axe. Leur valeur patrimoniale est à conserver.

L'objectif est de renvoyer une image de qualité aux usagers et de construire un espace lisible, générateur de repères urbains. Il s'agit de constituer une vitrine construite le long de ces axes quand ils traversent des espaces urbains. Au contraire, un paysage végétalisé et naturel sera privilégié dans les espaces hors agglomération et sans échanges urbains.

Il s'agit d'apaiser la circulation automobile, de favoriser les transports en commun en site propre ainsi que les déplacements doux. Cela doit contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par ces infrastructures et à retisser les espaces urbains et naturels en proximité immédiate.

Pour cela l'évolution du statut de la RD910 est obligatoire afin de redonner une place au piéton et au cycliste. Dans les parties urbaines, les aménagements doivent rendre plus cohérent et homogène cet axe :

- en entrée de ville, pour le secteur commercial et d'activités des Portes Sud, tout projet devra améliorer l'esthétique architecturale du bâti, la trame paysagère des espaces publics et la fonctionnalité de la circulation. Il convient de sortir du schéma de constructions implantées sur des parcelles en lanière, sans coordination des reculs, des hauteurs et de l'architecture ;
- l'arrivée d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), qui empruntera en partie l'avenue du 8 mai 1945, changera fondamentalement l'usage et le statut de cette entrée de ville. Il doit participer à l'embellissement et à l'amélioration du fonctionnement du secteur.

La principale difficulté réside dans les traversées qui apportent des ruptures et des difficultés dans les continuités. Il faut être vigilant quant à leur traitement et toujours marquer la présence des modes doux. Certaines doivent être aménagées et sécurisées pour créer des liens entre les différents territoires :

- au carrefour sur la rocade au droit du lycée du Bois d'Amour;
- au rond-point entre le centre commercial de Poitiers Sud et la rue de la Garenne;
- au carrefour rue de la Matauderie / Rocade Sud Est ;
- au carrefour rue de Chaumont / Rocade Ouest / rue des Joncs.

Dans les parties dédiées à la circulation de la RD910, comme au niveau de la Casette, il faut préserver un paysage de qualité et limiter les nuisances liées au trafic automobile. C'est pourquoi de nombreux espaces boisés et naturels sont classés au titre du PLU le long de cette rocade pour affirmer la présence végétale et créer des écrans paysagers. Ils seront strictement conservés. Tout projet doit renforcer ce paysage.

Pour l'axe Avenue du 8 Mai et Avenue de la Libération, entre la Pointe à Miteau et le centre ville, l'aménagement de zones de circulation apaisées au droit des principaux éléments de proximité permettra de constituer des espaces de rencontre où l'automobiliste ne sera plus prioritaire :

- la porte de la Madeleine doit devenir une vraie entrée du centre ville ;
- le carrefour Avenue de la Libération / Rue de Chilvert doit permettre des traversées confortables ;
- entre les rues des Petites Vallées et la rue de l'Abbé de l'Épée et au carrefour Rue Georges Delaunay / Avenue de la Libération, les commerces services et équipements publics entraînent un flux de piétons et cyclistes qui doit être organisé.

Les principes urbains et architecturaux sont détaillés dans le paragraphe III.B.

En complément, à l'échelle de Poitiers Sud, un maillage d'itinéraires entre habitat et points d'attractivité du territoire (pôles de proximité, équipements, arrêts de bus, lycée, centre commercial), notamment les points d'échange du TCSP, permettra d'offrir de véritables itinéraires piétons et cyclistes alternatifs à la voiture. Chaque opération devra proposer ce type de cheminements.

II. L'attractivité du territoire

A. Les commerces majeurs

Le quartier comporte un pôle commercial majeur à l'échelle de l'agglomération et au-delà : les Portes Sud. Il doit pouvoir accueillir des activités commerciales au rayonnement large, allant au-delà de l'agglomération.

En entrée de ville, si la partie Ouest de la RD910 s'est développée récemment de manière cohérente, la rive Est de la RD910 est une zone dégradée et inadaptée désormais aux fonctions économiques et commerciales. Les projets qui s'y implantent le font de manière désordonnée et sans valoriser l'ensemble.

Des commerces alimentaires sont répartis sur l'ensemble et autour des pôles de proximité ainsi que sur l'ensemble de l'axe avenue du 8 mai / avenue de la Libération, entre le pôle commercial du 8 mai et la Porte de la Madeleine. Ils sont traités spécifiquement au paragraphe concernant les pôles de proximité.

La zone commerciale des Portes Sud est fondamentale dans le rayonnement de l'agglomération. Afin de la valoriser, tous les projets devront s'inscrire dans une démarche d'ensemble offrant une vitrine urbaine homogène. Ailleurs sur le quartier de Poitiers Sud, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ne sera accepté.

L'objectif est d'organiser dans le temps cette zone, notamment du point de vue paysager et de l'accessibilité en transports en commun, à pied et à vélo. C'est particulièrement vrai pour la rive Est de la RD910. Son développement en cours doit se faire de manière cohérente afin de limiter les nuisances liées à la circulation automobile, notamment les problèmes de coupure urbaine induite par les trafics et la morphologie de cette voie.

Pour cette rive Est de la RD910, le schéma suivant expose les principes à mettre en place. Depuis la contre-allée et en arrière de la zone, une bande paysagère d'une dizaine de mètres de largeur, composée de d'arbres d'alignement et d'une végétation basse ouvrant des perspectives sur les bâtiments, sera constituée. A l'avant, entre cette bande et le bâti, un espace pourra accueillir une voie de circulation automobile et une unique bande de stationnement afin de constituer un front urbain.

Les bâtiments seront implantés selon l'alignement défini sur le schéma, à une quinzaine de mètres la contre-allée. Ils offriront une circulation piétonne agréable en pied de bâtiment. Les façades seront animées par les ouvertures et le rythme donné à partir des matériaux. On privilégiera une architecture contemporaine où les bardages seront limités. Les toitures terrasses seront soit végétalisées, soit non visibles depuis l'espace public. L'architecture prédéfinie de grande enseigne sera évitée ou adaptée au contexte. Les enseignes doivent être simples et leur taille ne doit pas dépasser 1/5 de la hauteur totale de la façade. Elles doivent s'inscrire dans la hauteur du bâtiment, sans en émerger.

Une voie nouvelle, perpendiculaire à la RD910, desservira la zone en son cœur pour permettre une perméabilité en direction des zones à urbaniser situées en arrière de cette façade économique. Elle offrira une meilleure commercialité aux constructions et une constructibilité supérieure en fonds de parcelle. De manière générale, le stationnement sera organisé de manière perpendiculaire à la RD910, entre les bâtiments.

Pour l'ensemble de la zone, des continuités végétales doivent être constituées à partir des éléments naturels présents en cœur d'îlot ou en limite de la zone et le long de la RD910.

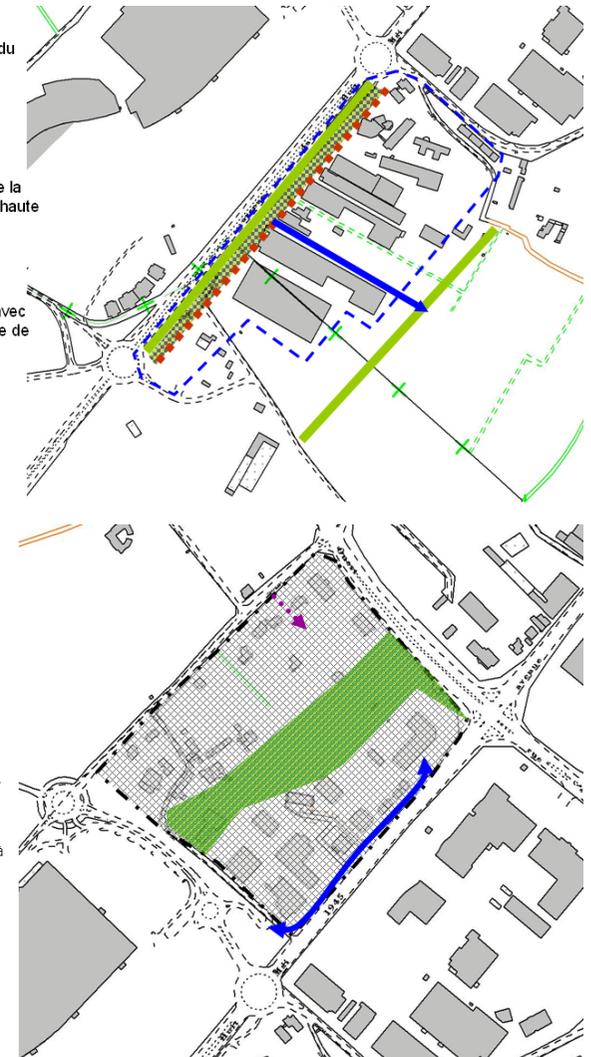
Des perméabilités piétonnes et cyclistes à travers et en limite de zone seront mises en place afin de favoriser les déplacements doux.

Les accès principaux devront être organisés depuis la contre-allée de la RD910 et la voie à créer.

Pour la partie en arrière du petit centre commercial entre la RD910 et la rue de Chaumont, aucune construction, sauf des extensions limitées, ne sera admise tant que les accès ne se seront pas réorganisés notamment depuis une contre-allée desservant la RD910. La zone de talweg y est clairement préservée en étant classée en zone naturelle aux documents graphiques du PLU. L'objectif est de concilier développement d'activités sur le secteur et respect des riverains. Afin de ne pas rendre plus difficile le fonctionnement de ce secteur, l'urbanisation sera bloquée tant qu'une desserte sécurisée, notamment depuis la RD910, n'aura pas été réalisée. Lorsqu'un projet d'ensemble cohérent en termes d'aménagement routier, de mise en place de liens doux et de respect des espaces verts et naturels sera défini, les opérations pourront alors prendre place de nouveau sur ce secteur. Ces principes sont cartographiés dans le schéma suivant.

-  Secteur où le commerce peut se développer notamment à l'occasion du renouvellement des implantations existantes
-  Alignement obligatoire et circulation piétonne en pied de bâtiment
-  Aménagements paysagers le long de la RD910 et de l'échangeur (arbres de haute tige et plantations rases). Aucun stationnement n'est autorisé.
-  Zone de circulation VL de desserte avec possibilité d'implantation d'une bande de stationnement.
-  Voie perpendiculaire à créer pour permettre des perméabilités vers les zones à urbaniser et pour améliorer la commercialité des arrières.

-  Secteur inconstructible pour les activités économiques en l'attente d'une sortie aménagée sur la RD910
-  Talweg à protéger
-  Accès provisoire depuis la route de Chaumont à fermer quand le secteur sera desservi par la RD910.
-  Modalités d'accès depuis la RD910 à réaliser par contre-allée depuis le giratoire RD910- rue des Ecusseaux



B. Les espaces économiques

Poitiers Sud compte un tissu économique important réparti dans les zones urbaines mixtes, en lien direct avec l'habitat.

Il compte aussi une zone d'activité économique constituée qui fait partie intégrante du secteur économique des Portes Sud : la Pointe à Miteau. Les différentes activités qu'elle propose lui procurent une attractivité économique importante à l'échelle de l'agglomération.

Le renouvellement dans le temps de cette zone est important pour qu'elle puisse offrir une image dynamique et attractive.

L'objectif consiste en priorité à optimiser les sites économiques existants avec de légères extensions territoriales possibles dans une logique de projet global à l'échelle d'une zone.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat et ne génère pas de nuisances.

Deux autres objectifs en matière économique à l'échelle de l'agglomération s'appliquent particulièrement à Poitiers Sud :

- faire des zones d'activités économiques des vitrines architecturales et paysagères du territoire. Cela signifie aménager des zones de haute qualité paysagère pour les espaces à renouveler, voire à développer. Cela signifie conserver l'image de qualité des zones les plus récentes et améliorer celle des plus anciennes ;
- mettre ces ZAE au cœur de l'organisation urbaine afin de faciliter les déplacements domicile/travail. Cela signifie offrir une alternative aux déplacements en voiture et organiser de manière mutualisée les stationnements. Il faut améliorer l'accessibilité de ces zones.

Il s'agit d'avoir des activités économiques qui s'insèrent dans la requalification générale de l'entrée de ville. Tous les projets devront donc s'inscrire dans une dynamique de qualité architecturale et paysagère, donner une place aux modes doux de déplacement et offrir des espaces naturels paysagers. Les nouvelles implantations doivent valoriser leur environnement proche.

Pour la zone des Portes Sud, à vocation principalement commerciale, des principes architecturaux sont explicités au paragraphe II.A.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

La structure urbaine de Poitiers Sud s'organise de manière linéaire vu la localisation du quartier entre deux vallées qui suivent une même orientation Sud Nord et qui convergent vers le centre ville. Seul le quartier de Bellejouanne s'est développé selon une trame construite.

Les trois pôles de proximité que comporte Poitiers Sud résultent de cette morphologie :

- le pôle de proximité de Bellejouanne et Pierre Loti est enclavé par rapport aux trafics et fonctionne avec la population à proximité. Il souffre de cette situation. Il accueille en plus des commerces de nombreux services et équipements publics, comme la salle socioculturelle de Cap Sud. Ils permettent d'animer ce pôle de proximité;
- le pôle commercial de l'avenue du 8 mai 1945 profite de sa situation le long de l'avenue et de l'implantation d'un parcoubus. Sa restructuration récente lui permet d'avoir une image de qualité;
- le linéaire commercial Avenue de la Libération / Chilvert, entre le pôle commercial du 8 mai et le centre ville, bénéficie du fort trafic de l'avenue. Les différents commerces sont relativement éloignés les uns des autres, ce qui ne favorise pas les synergies. La valeur patrimoniale de cet axe est fondamentale.

Ces deux derniers pôles sont essentiellement commerciaux et liés au trafic important qui amène une clientèle quotidienne.

L'objectif est de renforcer leur statut de pôle de proximité en améliorant leur attractivité et leur accessibilité. Cela passe par le renforcement de l'intensité urbaine et des logiques de proximité à l'échelle du quartier.

Pour Bellejouanne, l'objectif fondamental est de mailler le territoire en cheminements entre le pôle de proximité, le quartier et avec l'ensemble de Poitiers Sud. Cela signifie relier Bellejouanne de manière confortable et sécurisée à l'avenue de la Libération et à la rue Blaise Pascal, axes majeurs de déplacements. L'arrivée d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur Poitiers Sud est fondamentale pour désenclaver et ouvrir Bellejouanne sur Poitiers Sud.

A Bellejouanne et Pierre Loti, les formes urbaines, sur les espaces centraux situés au cœur des espaces publics et du pôle de proximité, en lien direct avec les rues de la Jeunesse et Jean Valade, les bâtiments pourront atteindre des hauteurs équivalentes à celles présentes sur le secteur. Il est possible d'adapter l'intensité urbaine à la marge pour réaliser des opérations particulières, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseur.

Les constructions, tout en pouvant être résolument contemporaines, s'implanteront sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments paysagers et environnementaux présents ;
- de l'organisation des continuités piétonnes et des espaces publics et naturels qui constituent la trame urbaine actuelle du cœur de Bellejouanne.

Pour les deux autres pôles à vocation commerciale, le maintien voire le renforcement de leur activité passe par :

- favoriser l'intensité urbaine à proximité par le développement d'une population permettant de les faire vivre;
- l'amélioration des liens modes doux entre chaque élément de proximité et de leur desserte par les transports en commun ;
- le maintien de leur visibilité depuis l'avenue.

La réalisation de la ligne de TCSP doit être l'occasion de contribuer à l'accessibilité de ces pôles. La localisation des parcobus devra permettre de capter un maximum d'usagers venant de l'extérieur de Poitiers. Pour cela, ils devront se positionner de manière stratégique sur les axes d'entrées de ville. Un se situera sur le pôle commercial des Portes Sud, en entrée d'agglomération, et l'autre sur le pôle commercial de l'Avenue du 8 Mai 1945.

Afin de contribuer au renforcement de ces pôles, les installations de commerces alimentaires ou de services de proximité, ne pourront s'implanter que dans les périmètres définis comme espaces de proximité dans les documents graphiques du PLU. Les équipements publics devront s'installer de manière proche de ces pôles, ou tout du moins se localiser de manière à être accessibles facilement à pied ou à vélo depuis les pôles de proximité et les arrêts des transports en commun.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité et du TCSP

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien direct avec les pôles de proximité. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents. Ils se localisent également le long du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Celui-ci va engendrer de profondes modifications dans le fonctionnement urbain de Poitiers Sud. Si son tracé n'est pas encore définitif, il n'y a pas de conséquences sur l'urbanisme du quartier. L'ensemble des habitants sera desservi de manière efficace, la configuration du quartier enserrée entre les deux vallées le permettant.

En règle générale sur Poitiers Sud, les espaces urbains mixtes sont directement liés à ces deux éléments.

Les principaux urbains mixtes sont les suivants :

- à Bellejouanne / Pierre Loti, un tissu pavillonnaire s'est constitué autour du pôle de proximité. Il présente une intensité de l'habitat cohérente avec les éléments de proximité du quartier. Une opération de renouvellement urbain, labellisée ANRU, est en cours sur Bellejouanne et Pierre Loti ;
- le long des Avenues de la Libération et du 8 mai 1945 jusqu'au pôle de proximité du 8 mai, on constate une intensité urbaine importante mais avec de nombreux espaces libres ou sous-occupés. Le contexte urbain est caractérisé par le patrimoine bâti des deux avenues ;
- sur le reste du quartier, c'est-à-dire les espaces compris entre la rocade et le centre ville, on note une intensité de l'habitat modeste, mises à part certaines opérations.

L'objectif est de valoriser les proximités et l'arrivée d'un TCSP par la constitution d'une intensité urbaine cohérente avec le niveau de service rendu.

A Bellejouanne et Pierre Loti, il convient en priorité de réaliser l'opération de renouvellement urbain. Les bâtiments à construire, sur le reste du quartier non concerné par cette opération, pourront atteindre des niveaux équivalents à leur environnement, permettant une intégration harmonieuse au contexte urbain et avec la présence d'un patrimoine bâti modeste.

Sur les avenues de la Libération et du 8 mai, entre le carrefour avec la rue Blaise Pascal jusqu'au pôle de proximité du 8 mai, les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux aux environs de R+3, voire R+4, compatibles avec les éléments bâtis déjà présents. Ils seront plutôt implantés perpendiculairement aux avenues avec un pignon à l'alignement, de façon à minimiser les nuisances phoniques liées à la circulation. Cela facilitera la création d'espaces naturels ou de détente perpendiculaires à l'avenue. Ils sont de nature à favoriser les corridors écologiques entre Clain et Boivre. Le stationnement doit être semi enterré ou enterré. Un petit pourcentage de stationnement sera admis en entrée d'îlot, notamment pour des commerces ou services prévus dans l'opération. Pour la section entre la rue Blaise Pascal et la porte de la Madeleine, le caractère patrimonial de l'avenue sera à conserver.

Pour Chilvert, il convient de respecter le cadre patrimonial affirmé du secteur. Un renouvellement des éléments ne constituant pas du patrimoine bâti est envisageable. Les constructions devront alors s'implanter de manière harmonieuse au cadre bâti, en particulier en termes de volume et d'architecture.

Pour les autres secteurs urbains mixtes, les constructions réalisées dans le cadre d'une opération suffisamment ample pour implanter des espaces naturels, des espaces récréatifs ou des jardins entre les bâtiments à édifier et ceux qui existent pourront atteindre une hauteur variant aux environs de R+2 à R+3. Un épannelage irrégulier est souhaité. Ces opérations devront privilégier les stationnements en souterrain ou en entrée d'opération afin de limiter la présence de la voiture en cœur d'îlot.

Aucune opération ne sera autorisée sur des emprises réduites pour éviter :

- les effets d'ombre,

- une mauvaise intégration urbaine...

Toute opération devra privilégier les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transport en commun.

Dans chaque opération comportant des logements, une place significative au vélo doit être faite en termes d'organisation des stationnements (accessibilité et sécurité) et de cheminements. Il pourra être exigé un cheminement doux à travers une opération de construction pour faciliter son accès.

C. Les secteurs éloignés des pôles de proximité

Cela concerne le hameau de la Grande Vacherie.

Eloigné des éléments de proximité, l'objectif est de ne pas y développer l'habitat avec les activités économiques et de conserver son image paysagère de qualité.

Il faut donc le placer dans un écrin de verdure ainsi que le prévoit l'opération de Chaumont (ZAE).

D. Les zones d'extension urbaine

- Les zones d'extension urbaine sont clairement définies dans le PLU et localisées en continuité des zones d'habitat sur Saint-Benoît : il s'agit des zones à urbaniser de la Paillerie et de la Matauderie. L'objectif est d'y définir un urbanisme en lien avec tous les éléments de proximité déjà présents et à créer sur le territoire. Il s'agit d'offrir aux habitants tous les services urbains nécessaires au quotidien et à proximité. L'arrivée d'un TCSP et la présence d'un paysage bocager de qualité sur le site sont des atouts indéniables.

Ce secteur est sensible du point de vue des espaces naturels (zones humides, paysage bocager dense) et de la desserte en transport en commun (problèmes de traversée de la rocade). Il n'y a pas d'éléments de proximité. En outre, les interfaces avec la zone des Portes Sud, située sur Poitiers et Croutelle, sont à étudier finement. C'est pourquoi aujourd'hui ces zones sont classées comme zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation, en l'attente d'un projet d'aménagement clairement défini sur le secteur et qui sera traduit dans des orientations spécifiques.

E. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte disparité entre les différents IRIS. On note une forte proportion de logements sociaux sur l'IRIS Bellejouanne, un taux proche des 20% sur Chilvert et un taux plus faible sur les IRIS des Prés Mignons et de la Pointe à Miteau. Ce dernier comporte peu de logements et sa vocation est essentiellement économique et commerciale, à l'exception des zones à urbaniser de la Paillerie et de la Matauderie.

- Les objectifs consistent à :
- Ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur Bellejouanne et Pierre Loti;
- Réaliser en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux sur les opérations qui seraient réalisées sur les IRIS de Chilvert et des Prés Mignons. Le pourcentage est à adapter en fonction du contexte ;
- éviter de regrouper les logements sociaux dans des opérations où ils seraient seuls;
- assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024 ;
- privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités. Les opérations à venir devront offrir des produits adaptés à tous les publics afin de participer à cette dynamique.

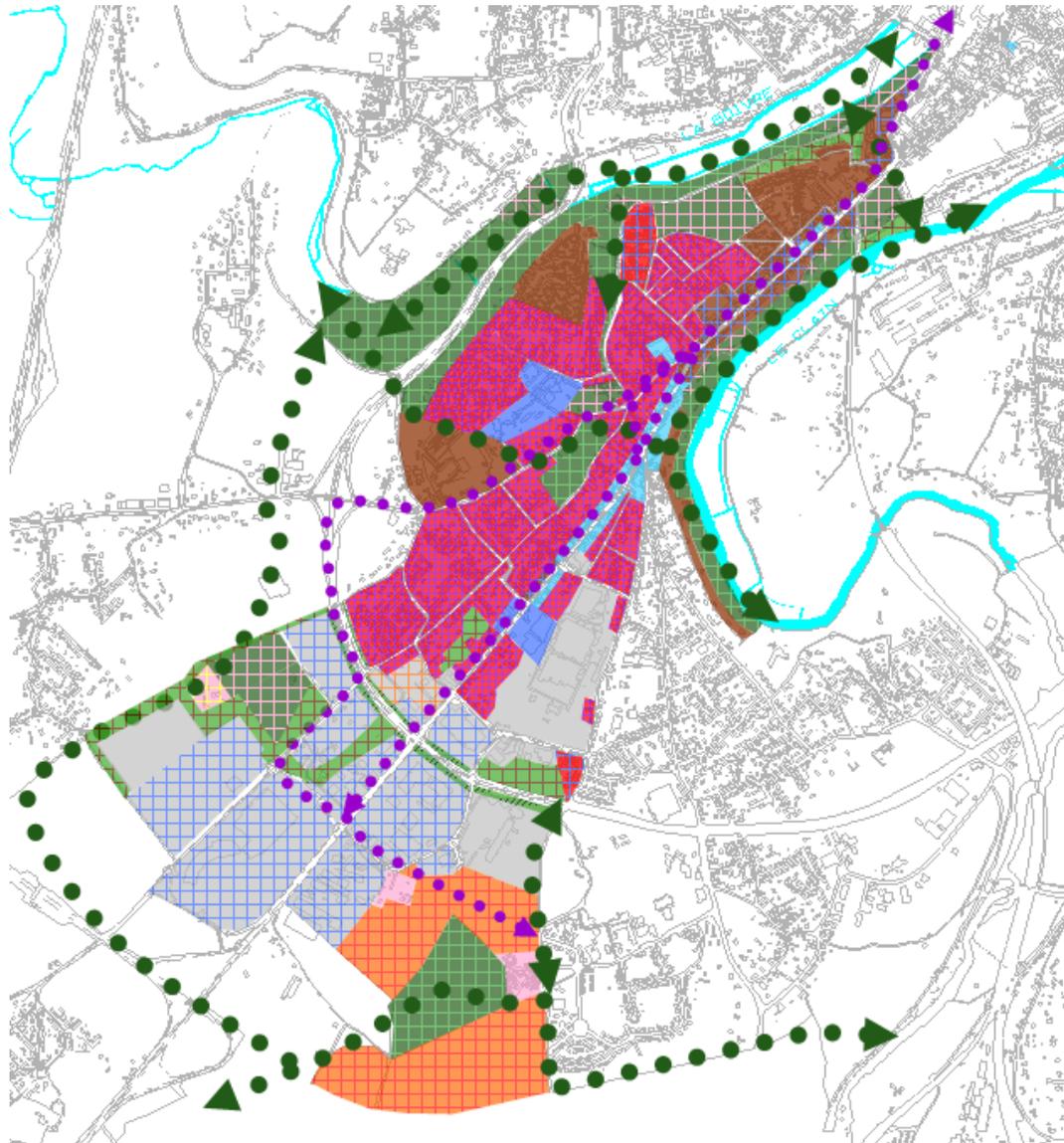
F. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

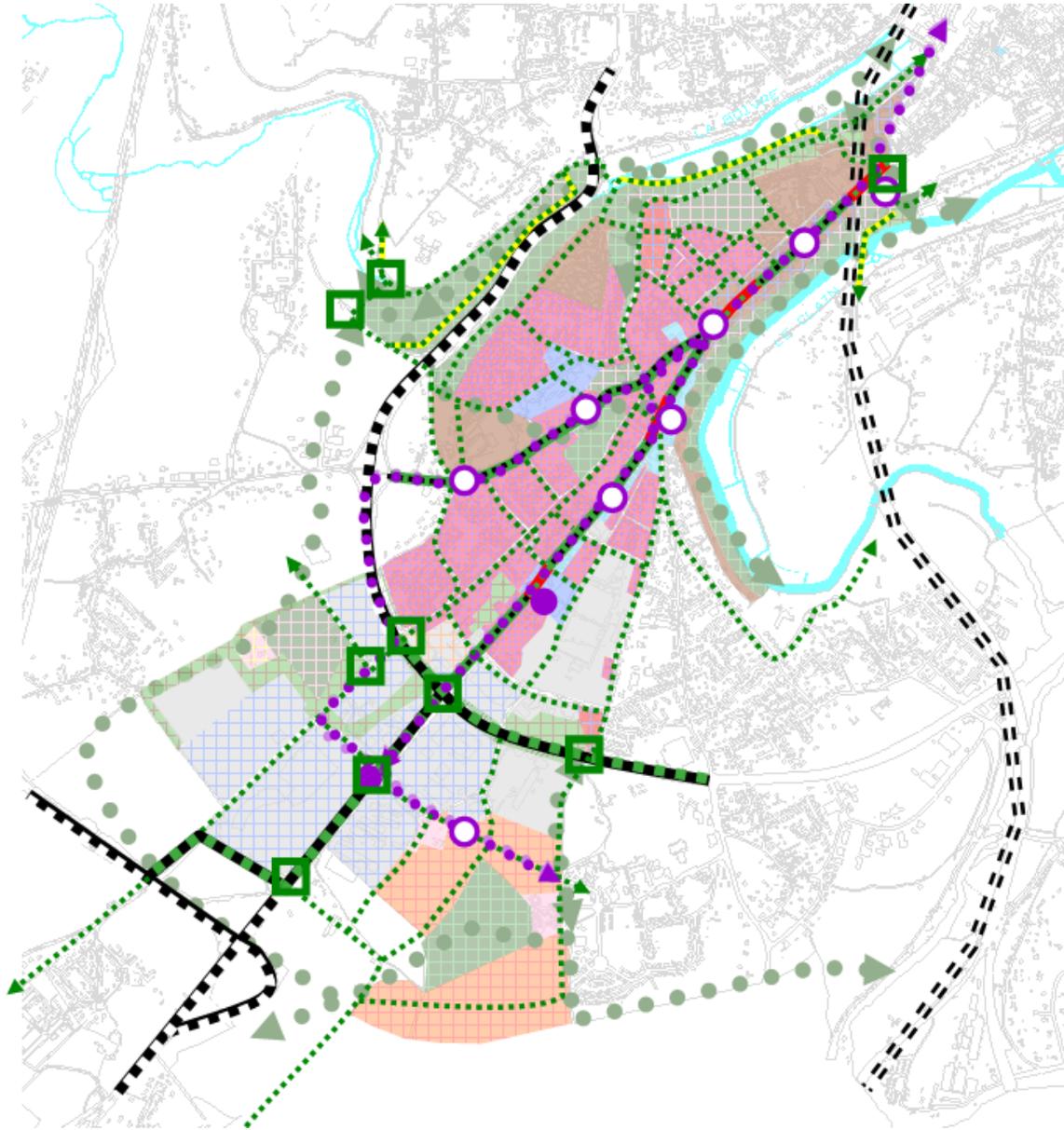
- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



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



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

Commune de Poitiers – Pont Neuf - Montbernage

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le quartier Montbernage Pont Neuf présente un patrimoine bâti relativement riche et varié, en particulier en lien avec ses périodes anciennes de développement.

Les faubourgs présentent un front bâti en continuité d'alignement caractéristique de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}, voire ponctuellement antérieur. C'est notamment le cas des rues qui permettaient de rejoindre les gués et ponts sur le Clain (rues de Montbernage, du Faubourg du Pont Neuf).

La majeure partie du patrimoine bâti ancien est constituée de maisons de ville, qui proposent une façade directement sur rue et de maisons de faubourg proposant un léger retrait ou un pignon complété d'une cour d'accès sur rue. Les fermes, les maisons de notable sont peu présentes sur le quartier et se situent :

- soit dans la frange la plus éloignée du centre-ville,
- soit sur les coteaux qui surplombent la vallée du Clain.

En dehors du centre-ville, le quartier de Montbernage Pont Neuf propose l'une des plus grande densité patrimoniale bâtie, ce qui influe énormément sur les ambiances et la perception ressentie dans les rues du quartier.

En complément, la structure urbaine du quartier s'est mise en place au fil des différentes époques sans plan de référence, par une colonisation progressive des espaces interstitiels entre les voies d'entrée d'agglomération. Les différentes opérations de lotissements se sont emboîtées les unes aux autres au gré des disponibilités foncières entre l'après-guerre et la fin du XX^{ème} siècle. L'urbanisation récente s'appuie essentiellement sur la réalisation d'immeubles collectifs, sans réelle plus value urbaine.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur les ensembles bâtis patrimoniaux, les ambiances de rues ou d'îlots. Cette dynamique exclut toute action importante de renouvellement de ces éléments. Des évolutions ponctuelles sont admissibles, mais ils doivent conserver leur cohérence urbaine (principes d'implantation, volumes, matériaux, décors, agencement des façades, hauteur sous toit...).

Certaines constructions présentent en outre des éléments d'architecture intéressants qui doivent être conservés (modénature de façade, dispositifs constructifs, éléments de décoration...). Une construction dans son ensemble peut présenter un intérêt architectural et, à ce titre, être à préserver.

Dans les secteurs concernés, la demande d'autorisation doit notamment comprendre des éléments d'analyse architecturale et urbaine et exposer les motifs conduisant au projet proposé.

Enfin, une attention particulière et importante doit être portée sur les parties bâties à proximité des sites d'affluence présents dans le quartier qu'ils aient pour vocation le tourisme, la culture ou le sport (rue du Faubourg du Pont Neuf, rue de Montbernage, Hypogée des Dunes, Pierre Levée, Panorama des Dunes, abords de Pasteur et des coteaux sur le Clain, abords de la promenade des Cours, rue des quatre roues entre le Pont Neuf et la place Jean de Berry...).

Les efforts pour mettre à niveau et accroître la qualité du bâti en termes fonctionnels, architecturaux et d'ambiance sont à continuer, en particulier pour les devantures commerciales, véritables vitrines dans le quartier.

B. Le patrimoine naturel

Le quartier Montbernage Pont Neuf n'est traversé par aucun espace naturel important. En revanche, il est bordé par des espaces naturels structurants à l'échelle de l'agglomération, en particulier sur toute sa frange Ouest avec la vallée du Clain.

La proximité immédiate de la vallée du Clain, ouverte partiellement au public par des cheminements, sur les sites de Pasteur, du Pont Joubert, sous la Pénétrante... est mise en valeur par les sites du Parc Naturel Urbain qui concilient ouverture au public et approche environnementale du site.

Le quartier propose de très beaux panoramas par le chemin des Crêtes et les Dunes sur le centre-ville de Poitiers. Cette ouverture est accompagnée par une présence végétale de qualité, fournie et qui accompagne les ambiances perçues. Il est directement vu d'espace emblématique du centre-ville tel que le parc de Blossac.

Le quartier Montbernage Pont Neuf propose très peu d'espaces verts publics. Par contre, la somme des jardins individuels permet la présence d'une masse boisée importante qui participe pleinement aux ambiances perçues depuis le centre-ville. Cette architecture végétale est particulièrement présente sur les coteaux

Le premier objectif consiste à préserver et mettre en valeur la vallée du Clain.

La préservation des coteaux, des têtes de coteaux et des falaises est importante pour la qualité de ces paysages caractéristiques perçus depuis le centre-ville et le quartier. Il s'agit également de continuer d'y développer les sites du PNU, à la fois pour permettre aux habitants de se promener, de s'y détendre ou de découvrir la nature, mais aussi afin de favoriser la biodiversité. Des remontées naturelles sur les espaces assujettis à un risque naturel (glissement de terrain, falaise...) qui généralement recoupent d'anciennes vallées sèches (thalwegs) aujourd'hui partiellement bâties sont également à mettre en place.

Il convient donc :

- De préserver et renforcer la biodiversité le long et en accompagnement direct du Clain,
- Préserver les paysages et les coteaux boisés en portant une attention forte sur la place du végétal de haute stature en vis-à-vis du centre-ville. Deux ambiances différentes sont proposées avec d'une part, les falaises de la Place Jean de Berry au Pont Neuf qui proposent des possibilités de construction limitée et d'autre part, les coteaux aux abords de Pasteur où une dynamique espace ville nature est recherchée.
- D'accompagner le traitement végétal de la pénétrante qui constitue un long corridor permettant de faire remontée la nature sur les plateaux et ainsi de participer à la mise en place d'un lien fonctionnel écologique entre le Clain et les espaces de Beaulieu et de la Roseraie. La modification de la structure de la pénétrante en lien avec le bus à haut niveau de service pourrait permettre d'affecter une part de ces espaces naturels à une ouverture envers le public plus agréable et sécurisée.

Le second objectif consiste à densifier et mailler les espaces verts du quartier entre eux et à les relier à la vallée du Clain.

Le troisième objectif est de permettre aux habitants du quartier de bénéficier de manière plus simple et sécurisée des vastes espaces naturels et verts développés aux franges du quartier que ce soit les sites PNU du Clain ou la Roseraie. Des cheminements convergents diversifiés et agréables pour les modes doux, des franchissements plus aisés des coupures physiques (vallée) ou structurelles (rocade) sont à mettre en place.

Enfin, des espaces verts internes au quartier sont également à mettre en place, en profitant par exemple d'îlots faiblement bâtis, des opérations de renouvellement urbain avec le déploiement d'espaces collectifs ou de secteurs où il n'est pas envisageable de construire pour des motifs de risques naturels ou enfin pour accompagner des espaces ville nature déjà fortement bâtis.

Compte tenu de l'importance du paysage et du patrimoine végétal de ce quartier, les coteaux du Clain entre le faubourg du Pont Neuf et La Promenade des Cours doit être mis en valeur, accru, renouvelé au travers de la dynamique espace ville nature, les nouvelles constructions ne devront pas dépasser la stature des arbres de haut jet présents ou envisagés dans le cadre de l'opération afin de toujours donner la perception du relief naturel présent et proposer un écrin végétal important en matière de grand paysage.

C. Les façades d'agglomération

Le quartier Montbernage-Pont Neuf ne propose pas de réelle façade d'agglomération. Toutefois, sa position géographique en fait la partie terminale des cheminements d'entrée d'agglomération pour atteindre le centre-ville (Pénétrante, Rue du Pont Neuf, Montbernage...) ou passer d'un quartier à un autre (rocade).

Compte tenu de la topographie et de proximité immédiate du centre-ville qui accueille de nombreux visiteurs, la frange ouest du quartier est une façade d'agglomération en tant que telle. De même, sa position intermédiaire entre le centre-ville et le campus oriente les cheminements les plus utilisés entre ces deux pôles comme des lieux qui jouent un rôle de façade d'agglomération.

- La Pénétrante, depuis laquelle le paysage n'est pas trop dégradé car il propose un écran vert relativement dense masquant les abords immédiats, sauf en de rares points où est proposé quelques éléments publicitaires disgracieux.
- La rocade intérieure (RD) qui présente deux segments différents. D'une part, le tronçon en vis en vis du centre commercial de Beaulieu, très routier, avec des échanges urbains difficiles et des emprises en espace vert importante. Le contexte actuel interdit toute urbanisation rapprochée de ce site. D'autre part le Sud où les équipements et le milieu bâti s'appuient sur des équipements aux emprises imposantes (piscine de la Ganterie, Collège, cimetière) et une occupation proposant peu de recul depuis l'infrastructure.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération. Cette notion touche de vastes espaces sur la façade en vis-à-vis du centre-ville et donc les projets d'aménagement et de construction doivent apporter des éléments qualifiants pour le grand paysage.

Cette exigence de qualité doit également s'appliquer aux abords de la pénétrante, en particulier pour les éléments bâtis qui dépassent en hauteur le rideau végétal organisé de part et d'autre de cette infrastructure. Le long de la pénétrante, on s'attachera à maintenir un corridor écologique comportant éventuellement quelques percées ponctuelles sur les zones urbaines. Ce dernier vient se diffuser par la suite sur la rocade en profitant des espaces verts ou collectifs appuyés sur l'organisation ville nature.

Les carrefours symbolisés sur les documents graphiques doivent être qualifiés pour permettre des traversées plus aisées de part et d'autre de ces infrastructures.

Il convient de requalifier la Rocade par séquences :

- Sur le tronçon aux abords du centre commercial de Beaulieu, entre Montbernage et le cimetière de la Pierre Levée, le milieu urbain peut chercher à s'approcher de l'axe de l'infrastructure et occuper des espaces aujourd'hui peu utilisés. L'infrastructure aura ses caractéristiques largement modifiées par le passage du transport en commun en site propre et deux axes sont envisagés. Sur ce tronçon, la sécurisation des échanges est indispensable pour les modes de déplacements doux.
- Sur le tronçon plus au sud, entre La Ganterie et Leclerc, des évolutions peuvent être envisagées sur la façade proche du BHNS, en particulier au droit des arrêts pour mettre plus de sens aux en terme d'échanges (piétons, cycles) et proposer une plus grande densité urbaine et d'interruption du front urbain continu. De plus, des références pour s'approcher de la stature des équipements (collège, piscine, stade) sont envisageables en terme de hauteur.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le quartier Montbernage Pont Neuf comporte plusieurs équipements majeurs :

- Les sites patrimoniaux et touristiques (Les Dunes, l'Hypogée, La Pierre Levée),
- Les sites culturels et sportifs (Confort Moderne, Ganterie, Lawson Body),
- Les espaces militaires d'Aboville.

L'ensemble des sites touristiques doit s'inscrire dans la dynamique du centre-ville, portant ainsi un intérêt aux abords immédiats du site (bâti, espaces de jardins, clôtures, façades...), mais également sur les ambiances permettant de cheminer entre site et depuis le centre-ville avec des ambiances de rues.

La desserte des sites culturels et sportifs doit être garantie non seulement par les transports en commun, mais également dans les situations liées à l'évènementiel. Les espaces de stationnement aux abords et légèrement éloignés doivent être liés par des cheminements terminaux agréables afin de permettre des conditions de stationnement plus lointaines, mais parfaitement acceptables.

Aboville représente la seule emprise conséquente d'un seul tenant. Compte tenu du déploiement du transport en commun en site propre, les conditions pour créer des perméabilités entre arrêts du BHNS et Aboville doivent être conservés ou trouvés au sein du tissu urbain intermédiaire.

Enfin, le caractère urbain affirmé des rues convergentes vers le centre-ville (alignements sur voies, harmonie et rythme des façades, hauteurs des volumes bâtis) doit être préservé et valorisé aux abords des sites patrimoniaux, culturels et touristiques sauf pour des motifs liés à la mise en valeur de ces sites ou à des besoins générés directement ou partiellement par leur fonctionnement.

B. Les espaces économiques

Le quartier Montbernage Pont Neuf ne présente pas de zone économique structurée et mono spécifique, mais l'activité économique est tout de même présente. Elle se concentre sur les axes majeurs de circulation ou en continuité des secteurs développés au-delà de la rocade (rocade – tertiaire et commerces) (faubourg du Pont Neuf - commerces) – Les Dunes (tertiaire).

A noter également la présence de quelques emprises économiques artisanales ponctuelles dans le tissu urbain.

Enfin, un pôle commercial d'agglomération est partiellement présent sur le site du Leclerc au Sud du quartier, car il est partagé dans ses emprises par d'autres quartiers.

Il est possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant pour maintenir une mixité d'usage et de fonction dans le quartier.

Les objectifs d'accompagnement de cette dynamique sont :

- Accompagner les évolutions économiques en façade de la rocade (qualité urbaine, architecturale...) en particulier sur les points futurs d'arrêt du bus à haut niveau de service.
- Développer les entreprises (compatibles avec l'habitat) dans le tissu urbain existant, en particulier dans les secteurs d'accompagnement de la rocade (principe ville nature) et sur les espaces de flux.
- Structurer l'offre économique (tertiaire et commerciale) aux abords de la rocade pour aboutir à une ambiance et une vocation cohérente (sortir de la logique d'implantation ponctuelle, mais proposer une approche d'ensemble).

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le quartier propose un pôle relativement complet, en linéaire de la rue du faubourg du Pont Neuf, mais en deux parties en bas et en haut du faubourg.

Des éléments diffus sont présents sur les sites historiques du quartier (bas et haut de Montbernage) et en façade de la Rocade.

Les équipements publics de proximité sont fédérateurs du quartier et se situent dans l'axe historique au droit de la rue du faubourg du Pont Neuf et aux abords des Ponts Neuf et Joubert (écoles, commerces de proximité, espaces culturels, espaces sportifs...).

Par sa position intermédiaire dans la ville de Poitiers, le quartier Montbernage / Pont-Neuf doit faire l'objet d'un maillage interne intense afin de ne pas être uniquement un lieu de transit avec les pôles majeurs de l'agglomération.

La réalisation de la ligne de TCSP passant la rocade doit être l'occasion de conforter les liens, notamment pour les modes doux, avec le secteur de Beaulieu et Campus. Cela doit contribuer à la commercialité de ce site, en particulier dans les carrefours stratégiques.

Les objectifs majeurs à l'échelle du quartier réside dans :

- La garantie des conditions de pérennité du pôle existant (avec le maintien d'un équilibre entre passage, stationnement, habitat proche, offre complémentaire, et cheminements convergents).
- L'optimisation des liaisons entre le haut du Pont Neuf et le BHNS rocade et entre le bas du pont Neuf et le centre-ville.
- Le maintien de l'offre de transports en commun sur le faubourg du Pont Neuf (relation Pont Neuf - Campus ou Pont Neuf - Centre-ville).

L'important sur la question des stationnements est de trouver un équilibre dans la gestion des stationnements sur le pôle de proximité linéaire entre les résidents et les voyageurs pendulaires. Les opérations éventuelles en façade des voies convergentes vers le pôle devront offrir des propositions de stationnement sur site pour ne pas consommer les places sur espaces publics. Ces derniers peuvent être en ouvrage (résidents et flottes de véhicules) plus ou moins distants pour libérer les places sur voie au profit des consommateurs.

De plus, l'offre de stationnements minutes, essentielle pour la dynamique des commerces concernés ou des riverains peut conduire à rompre les alignements bâtis actuels pour permettre soit d'intégrer des places en espaces publics futurs en front de voie, soit donner plus d'ampleur au stationnement des cycles, soit offrir des lieux d'attente des transports en commun plus conséquents.

Enfin, il est indispensable d'adapter l'offre de transport en commun en fonction de l'évènementiel culturel et sportif (fréquence, amplitude, lieux d'attente des bus...).

B. Intensité de l'habitat

L'intensité en matière d'habitat est fortement nuancée par le patrimoine historique du quartier (dont les volumes ne sont pas extensifs). Il a subi lors des vingt dernières années d'un découpage important au profit de logements de petites tailles pour les étudiants. Il propose sur les arrières de parcelle des courres ou des jardins cloisonnés

La notion de quartier de faubourg prend toute sa raison historique car il présente des allures hétérogènes mêlant collectifs et pavillonnaires au gré des périodes de construction sans trame d'ensemble programmée avec une juxtaposition toujours plus loin du centre-ville.

Montbernage Pont Neuf ne connaît pas d'écart sous réserve de faciliter les cheminements pour rejoindre les axes principaux en tenant compte des difficultés topographiques.

L'intensification du quartier est souhaitable en dehors des secteurs patrimoniaux et sous contraintes, accompagnée d'une mise en relation avec la proximité et le TCSP. Elle passe par :

- Développer les cheminements pour se lier au TCSP pénétrante (vers centre-ville ou CHRU) et la rocade.
- Faire des choix pour la voirie afin de diriger les voyageurs pendulaires sur certains axes et ainsi donner de l'espace aux résidents sur les autres voies (modes doux) tels que définis dans la cartographie.

Optimiser l'occupation des sites existants permet de limiter l'utilisation d'espaces naturels et agricoles plus en périphérie de la commune de Poitiers ou de l'agglomération. Compte tenu de la faiblesse des espaces urbains non employés à ce jour, l'intensité urbaine passe nécessairement par un renouvellement urbain et donc les transformations du milieu pavillonnaire et du tissu actuel (parc à fourrage, Pasteur, ...).

Une plus grande densité en matière bâtie est à rechercher sur les îlots en second front bâti des axes principaux circulés afin de préserver les éléments patrimoniaux et sous réserve que ces espaces ne soient pas eux aussi avec un caractère patrimonial bâti ou végétal remarquable. La notion de perception dans les ambiances de rue, mais également d'inscription dans le grand paysage (arbres de haute tige) conserve toute son importance quel que soit le projet.

L'obsolescence de certaines formes de logements nécessite probablement des opérations de requalification (confort, accessibilité, efficacité énergétique) en particulier sur le patrimoine ancien (sans le dénaturer) et de renouvellement (milieu pavillonnaire plus contemporain). Cette notion est d'autant plus importante en cas de patrimoine fortement dégradé, voire insalubre.

Dans le cas des opérations de renouvellement sur les axes principaux circulés, les corps bâtis peuvent se positionner :

- soit en alignement de la structure viaire existante sous réserve d'avoir une bonne orientation pour les logements ou de les rendre traversants si besoin est,
- soit présenter un pignon pour limiter l'exposition aux nuisances. Dans ce cadre, le pignon doit faire l'objet d'une animation et peut présenter des éléments de décors en harmonie avec le tissu patrimonial riverain dans la rue.
- Enfin, les hauteurs et l'épannelage souhaité pour les constructions nouvelles ou en lien avec l'ajout éventuel d'un niveau impliquent des hauteurs variées (caractéristiques des perceptions historiques actuelles) et la prise en compte de la topographie naturellement chahutée dans cet espace.

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Aucune opération ne sera autorisée sur des emprises trop réduites afin d'éviter les effets d'ombres et une mauvaise intégration urbaine à l'échelle de l'îlot ou de la rue. De plus, la recherche permanente d'espaces collectifs de proximité utiles et utilisables doit guider l'opération afin d'apporter des éléments communs au bénéfice des futurs résidents. La recherche d'ouverture et de mise en relation par des cheminements doit également guider l'approche des futures opérations de construction afin d'ouvrir les cœurs d'îlot ou proposer des possibilités de jonction qui s'abstiennent du recours systématique à emprunter des rues parfois très étroites.

Les franges du quartier doivent avoir des liens fonctionnels par des cheminements doux avec les quartiers limitrophes en fonction des usages :

- Quatre Roues – Centre-ville (services).
- Haut de Montbernage – Couronneries (équipements et services).
- Le Dolmen – Beaulieu (commerces).
- Terrasses – Leclerc / Grand Large (commerces).

C. L'intensité autour du TCSP

Au vue des lignes projetées pour le BHNS, l'intensité d'habitat aujourd'hui présente est souvent modeste, patrimoniale, à la topographie difficile, (Montbernage) et pavillonnaire sur le Sud du quartier (Terrasse) (ligne A). Des implantations sont disparates le long de la rocade (ligne B) avec plutôt un patrimoine absent sauf au droit des carrefours présents au Nord.

Les objectifs au droit des arrêts du BHNS visent à permettre d'intensifier l'habitat en rapport avec les services et commerces présents ou envisageables et notamment au droit des arrêts TCSP. Toutefois, aucune opération sur des emprises réduites n'est rendue possible pour éviter à la fois une mauvaise intégration urbaine et continuer à ne pas offrir des espaces collectifs verts...

D'une manière générale par rapport au BHNS, il convient de privilégier une intensité plus importante pour les opérations qui s'inscrivent au droit de cheminements convergents vers le BHNS ou les éléments de proximité. Cette notion implique pour le réseau viaire existant de faire des choix dans la hiérarchie de voirie.

Pour les formes urbaines, l'adaptation des hauteurs de bâtiments en tenant compte du contexte et de la topographie est essentielle. L'objectif est de s'appuyer sur des hauteurs liées au patrimoine antérieur au début du XXème siècle dans les rues présentant cette ambiance ou n'excèdent R+3 sur les Terrasses en tenant compte de la topographie sur ses versants Ouest. Aux abords de la rocade, un étage supplémentaire pourrait être envisagé en accompagnement des arrêts ou des équipements publics afin d'assurer soit un repère urbain soit une transition douce avec les équipements.

Aux abords du Clain, sur le bas de Montbernage ainsi que dans les parties anciennes du faubourg, les hauteurs sont également liées au patrimoine ancien aux abords. Dans le cas d'absence de ce dernier, c'est le rapport avec les arrêts du BHNS qui permettra un renouvellement urbain plus élevé. L'idée est au droit de la rocade de ne pas avoir des hauteurs qui dominent le premier rideau végétal, de tenir compte également de la topographie de Montbernage pour garder l'influence donnée par les pentes naturelles au bâti présent afin de favoriser les conditions d'ensoleillement pour tous. Enfin, au droit de la rocade en secteur de transition entre la ZUP des Couronneries et le cimetière de la Pierre Levée, des hauteurs en R+3 R+4 peuvent être mises en place afin d'accompagner la façade urbaine et apporter une déclinaison progressive entre espace bas (cimetière) et espace élevé (héliotropes).

D. Mixité sociale et urbaine

Le quartier Montbernage Pont Neuf présente une faible proportion de logements sociaux dont la gestion est confiée à un organisme. Cette faible proportion est présente sur l'ensemble du quartier. Toutefois, il existe une mixité sociale de fait, avec un habitat parfois mal adapté et une proportion importante de petits logements (étudiants aux revenus faibles).

Le quartier propose une typologie de logements avec beaucoup de petits appartements sur un axe Centre-ville / Campus et des plus grands dans les interstices des entrées d'agglomération (Haut de Montbernage, Dunes, Terrasses) où domine le pavillonnaire et donc sur les espaces les plus distants des éléments de proximité.

L'objectif majeur sur ce quartier est d'accroître la présence des logements sociaux sur certains secteurs (Dunes, Terrasses) et de proposer une requalification de certains logements en limite de salubrité. Les opérations doivent comporter en moyenne de l'ordre de 30 % de logements sociaux.

Le pourcentage est à adapter en fonction du contexte.

L'objectif est également d'assurer une proportion suffisante de grands logements et de limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

E. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

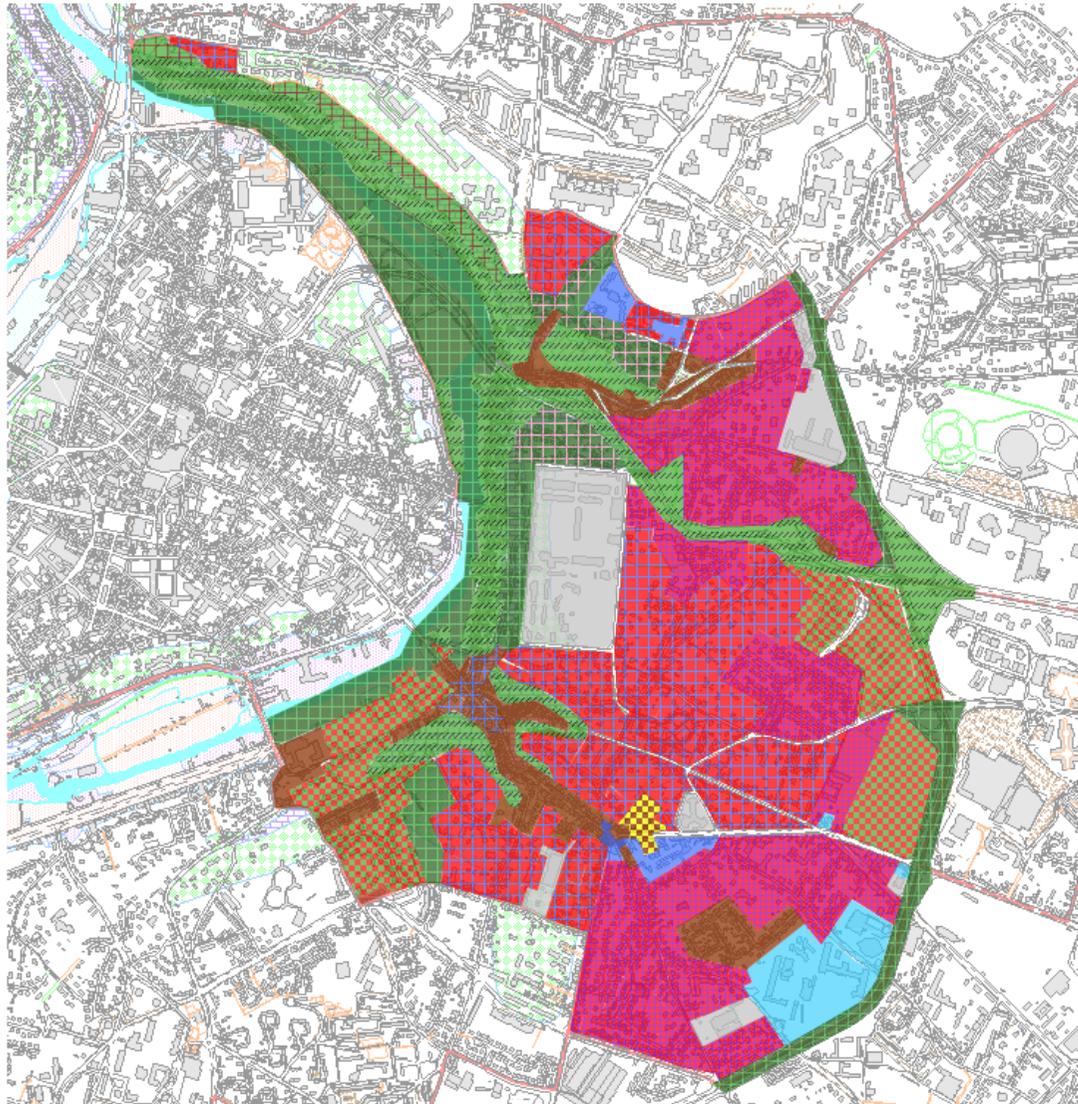
F. Morphologie des constructions

Il est nécessaire d'adapter la morphologie des constructions au contexte (topographie perçue depuis le centre-ville - thalwegs) en tenant compte :

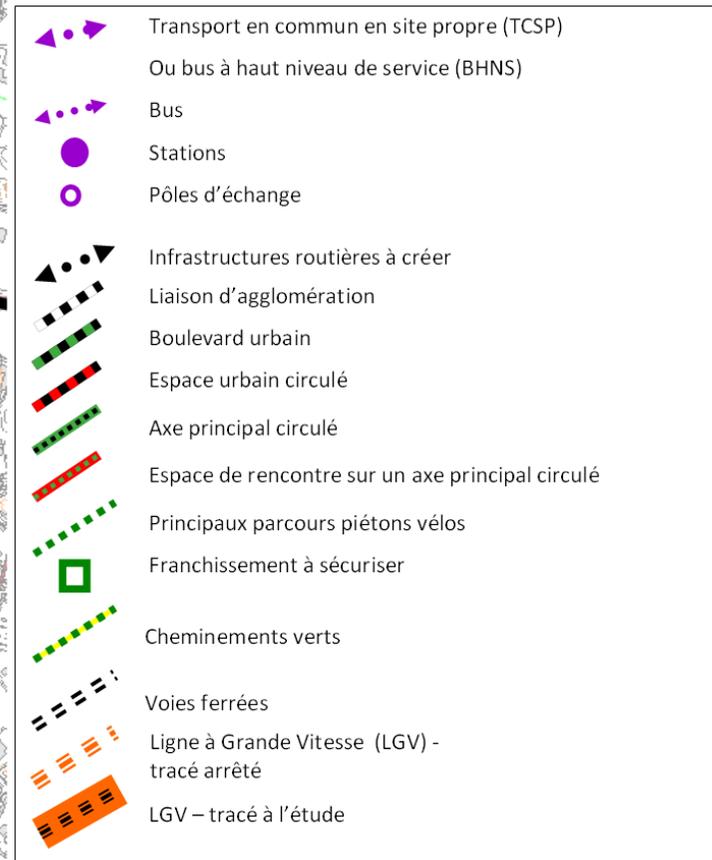
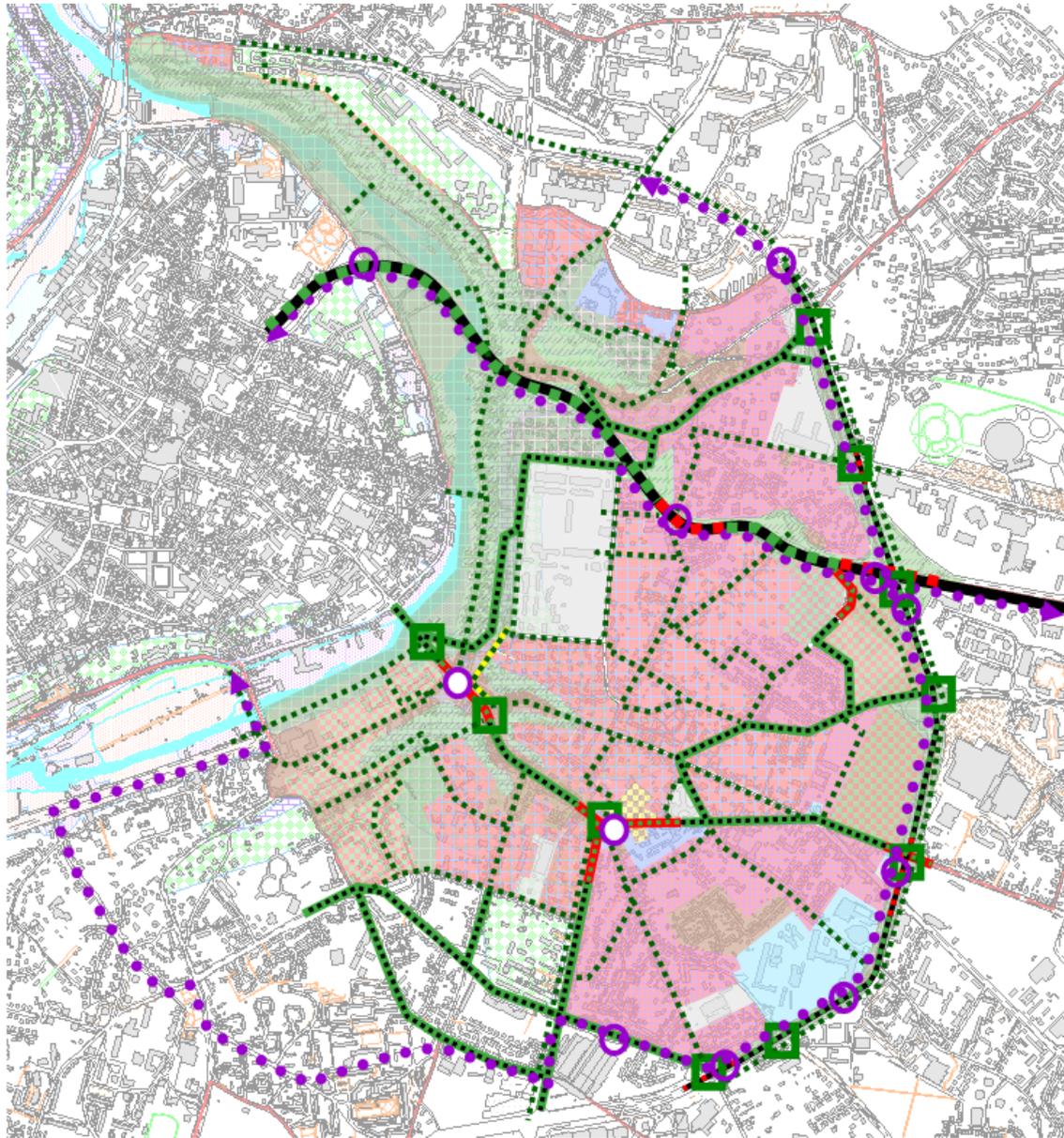
- du patrimoine de faubourgs en R+2+3 (Pont Neuf – Montbernage).
- du BHNS ou en lien avec le pôle commercial du Grand Large Secteur des Terrasses en R+3.

- de la topographie sur le secteur des Dunes, l'Ouest des Terrasses et les axes principaux souhaités pour atteindre les pôles de proximité ou le TCSP.
- du dispositif ville nature sur deux secteurs : le Bas de Montbernage / Pasteur avec dispositif ville nature à mettre en place pour faire remonter les espaces natures de la vallée sur le plateau et aux abords du carrefour pénétrante rocade.

IV. Documents graphiques



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



Commune de Poitiers - Quartier de Saint Eloi / Breuil Mingot

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

On trouve du bâti ancien dans les secteurs ruraux du Breuil avec notamment d'anciennes fermes, manoirs datant du XVIII^e et XIX^e siècles et sur des voies anciennes comme la rue de la Croix du Bourdon ou la route de Bonneuil Matours. Ce patrimoine qui se caractérise par une proportion importante de fermes, maisons rurales et maisons de notable rappellent le passé rural du quartier.

On trouve aussi, sur St Eloi, un ensemble contemporain typé, qui prend son identité dans l'homogénéité des formes bâties et la composition générale du lotissement : l'ancienne cité américaine. Elle contribue par son unité, à l'image et à l'identité du quartier. Cet ensemble pourrait être particulièrement sensible aux évolutions individuelles visant notamment à améliorer l'isolation thermique et à accroître la surface bâtie.

Il existe également un élément de patrimoine très ancien, qui contribue à l'identité du quartier : les vestiges archéologiques découverts sur la ZAC de St Eloi.

Il existe un monument classé sur le Breuil Mingot sinon le quartier n'est pas concerné par les cônes de protection des monuments historiques ni par des périmètres de sites classés.

Pour ce patrimoine, l'objectif principal doit être sa préservation et sa mise en valeur. Cela exclut toute action importante de renouvellement sur ce bâti. Des évolutions ponctuelles sont admissibles mais il doit conserver ses qualités patrimoniales.

Dans les secteurs concernés par ce patrimoine toute opération de renouvellement ou de rénovation doit présenter les éléments d'appréciation de la préservation ou de la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales du bâti existant ou de son intégration architecturale et urbaine dans une opération d'ensemble.

Ces caractéristiques relèvent notamment, des modes d'implantation, du rapport à l'environnement immédiat, des formes, matériaux, couleurs etc. L'objectif est de préserver, voire de mettre en valeur ces éléments.

Il convient également de protéger les maisons anciennes et fermes traditionnelles en préservant les espaces qui leur sont traditionnellement associés : cours de fermes, jardins arborés, parc...

B. Le patrimoine naturel

Le quartier de St Eloi/ Breuil Mingot est éloigné des vallées humides. Il est en revanche proche des vallées sèches de Buxerolles et Montamisé et du massif de Moulière. Le Breuil/ Mingot est un véritable écrin de verdure dont il s'agit de préserver l'identité naturelle.



De nombreux espaces verts, au cœur de St Eloi et Touffenet, renforcent la qualité paysagère et écologique du quartier (parc urbain de St Eloi, Roseraie, vallée Crapaud, alignements végétaux, jardins...). Il est important de constituer des continuités naturelles favorisant la biodiversité en ville et accompagnées d'itinéraires de promenades confortables. C'est un vrai enjeu pour ce grand quartier. Il existe un circuit ville nature permettant de rejoindre la forêt de Moulière. Cependant il manque de qualité le long de la nationale ainsi qu'en traversant les zones de grandes cultures. D'autres itinéraires peuvent être mis en continuité, au sud par le passage de Géniec et au nord vers les vallées sèches de Buxerolles et Montamisé.

Toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser le lien avec les espaces naturels (vallées sèches, forêt de Moulière, espaces ruraux bocagers). Sur le Breuil Mingot, il sera nécessaire de préserver et renforcer les corridors écologiques et les éléments remarquables paysagers ou du patrimoine naturel (haies, marres, arbres...) pour maintenir l'identité naturelle et rurale des espaces.

Il sera également recherché un maillage des espaces verts et naturels du quartier aux grands espaces sources. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson à Saint Benoît et celle du Clain à Poitiers en passant par le CHU-CHHL, le Pâtis, le Campus, Beaulieu, Châlons, Saint Eloi, Buxerolles et la ZUP. Des liaisons radiales sont également souhaitées, à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le schéma ci-contre, réalisé à partir d'une vue aérienne de l'est de l'agglomération, illustre cet objectif de créer des « espaces ville nature » maillant le territoire. Sur le quartier, ces continuités naturelles pourront être trouvées sur des espaces verts existants comme : la Roseraie, le parc de st Eloi, la vallée Crapaud, les jardins familiaux et sur des espaces à constituer comme la façade verte de la RN 147, l'Espace Ville Nature autour de Northampton, les « délaissés » le long de la rocade intérieure... Cela doit aussi permettre d'offrir des itinéraires de promenade agréables et sécurisés. Sur le circuit ville nature notamment, des plantations de haies composées d'essences variées et de différentes strates permettraient de se protéger du bruit et de limiter le champ de vision parfois peu agréable. D'autres itinéraires peuvent être mis en continuité, au sud par le passage de Géniec dans le cadre de la réalisation d'un corridor vert le long de la RN 147 et au nord vers les vallées sèches de Buxerolles et Montamisé, à travers la réalisation de l'Espace Ville Nature de la Charletterie.

Il est nécessaire de conserver l'identité naturelle du Breuil Mingot en préservant les éléments de la biodiversité comme les haies, marres, arbres isolés, massifs boisés...

C. Les façades d'agglomération

Les principaux axes d'entrée d'agglomération bordent le quartier.

- La RN 147 sépare St Eloi du Breuil Mingot. C'est véritablement la limite de la partie agglomérée de Poitiers. Il s'agit à cet endroit d'une infrastructure de grand transit qui offre de part et d'autre un paysage très ouvert et plutôt monotone. La séquence au nord longeant la ZAE de St Eloi est de faible qualité. Cette voie constitue une véritable coupure, franchissable qu'en quelques points, pour aller vers les grands milieux naturels et le Breuil Mingot.
- La pénétrante a actuellement la morphologie d'un axe de grand transit, à deux voies au droit de son embranchement sur la RN 147, puis à deux fois deux voies. C'est une des principales entrées de l'agglomération avec 22 000 V/J. C'est aujourd'hui une coupure importante qui limite les échanges urbains entre les quartiers, Châlons particulièrement et Beaulieu.
- La rocade intérieure, plus urbaine, ne constitue pas véritablement un axe d'entrée d'agglomération, mais c'est une voie très circulée qui longe l'extrémité ouest du quartier. Ce voisinage contribue donc à son image et à celle de l'agglomération. Elle constitue par ailleurs une coupure en milieu urbain.
- La RD3 borde le quartier au nord. C'est une entrée majeure de plus de 10 000 V/J. Elle constitue la limite avec Buxerolles. Elle présente deux segments différents. Un premier tronçon en amont de la RN 147 et jusqu'aux premières constructions de la Charletterie et du hameau de St Eloi, d'une configuration routière, sans véritables échanges urbains

possibles, les cheminements piétons et cyclistes y étant difficiles. L'urbanisation côté Buxerolles, à compter du nouveau giratoire d'entrée de St Eloi pourrait faire évoluer la situation sur une partie. Le deuxième tronçon plus urbain est construit de part et d'autre mais reste difficile à pratiquer pour les piétons et le cycliste.

- La route de Bignoux (RD6) faisant le lien avec le Breuil Mingot, traverse le quartier avec 5000 V/j. Cet axe présente tout d'abord des ambiances rurales pour passer ensuite progressivement, après la RN147 à des ambiances plus urbaines ; Son interface avec le chemin piéton passant sous la rocade est peu sécurisée.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération.

Il convient d'affirmer la présence végétale le long de la RN147, y compris au droit de la ZAE de St Eloi, en constituant un paysage vert suffisamment étoffé pour limiter l'impact de la voie sur les zones urbanisées ou à urbaniser, contribuer à la réalisation d'un corridor écologique et rendre plus confortables les cheminements existants ou à créer.

La présence végétale doit également être affirmée au début de la pénétrante.

A partir du site de Châlons, il faut au contraire affirmer la présence urbaine et faire muter la morphologie de la pénétrante de façon à la rendre plus urbaine. Une modification en profondeur de sa fonction, de son profil en travers et de son environnement est donc souhaitée afin de faciliter les liens transversaux entre quartiers.

Si le bus à haut niveau de service (BHNS) passe par le carrefour pénétrante-avenue de Northampton, il est important de prévoir à cet endroit un pôle d'échange multimodal éventuellement doublé d'éléments de proximité. Cela devrait largement contribuer aux évolutions morphologiques de la pénétrante. Si le BHNS ne devait pas passer à cet endroit, il serait alors nécessaire de trouver d'autres types de traversée, vraisemblablement sous la pénétrante, ce qui constituerait une solution moins confortable pour le piéton.

Une évolution de la rocade dans le même sens est également souhaitable. Il s'agit d'y apaiser la circulation automobile, d'y favoriser les transports en commun en site propre ainsi que les déplacements doux et de retravailler son environnement proche. Cela doit contribuer à atténuer l'effet de coupure généré par cette infrastructure et à retisser des espaces urbains et naturels en proximité immédiate. Dans les secteurs de Touffenet et Rondy, l'aménagement de la rocade doit s'accompagner d'une bande végétalisée plus ou moins dense, s'ouvrant par endroit sur une façade urbaine et permettant une protection phonique et visuelle efficace.

Pour ce qui concerne la route de Bignoux (RD6), il sera important de sécuriser les franchissements piétons et cyclistes particulièrement à l'entrée du quartier de St Eloi et à l'interface de la continuité piétonne « verte » Vallée sèche/ Roseraie (espace de rencontre).

A partir du croisement avec cette continuité verte et jusqu'à la rocade intérieure il sera nécessaire de recomposer une ambiance plus urbaine (architecture, organisation du stationnement et du bâti...) et moins aride (plantations d'alignement). Sur le Breuil Mingot, il faudra s'assurer que le chemin s'insère de façon sécurisée.

Sur le premier tronçon de la RD3 on pourra affirmer la présence végétale pour limiter la vue sur la zone d'activités et protéger les

Constructions, des nuisances de la route. Jusqu'au nouveau rond point les traversées piétonnes resteront difficiles. Sur le deuxième tronçon, et particulièrement à partir de la Charletterie, il faut affirmer la présence urbaine (plantations d'alignement, implantation du bâti...), favoriser les échanges urbains et cheminements piétons et limiter la présence de la publicité.

D. L'agriculture

Le Breuil Mingot est marqué par son passé agricole. Le bâti rural est prépondérant dans le bâti ancien et il existe encore deux fermes en activité. Les espaces agricoles ont une place à part entière dans le paysage puisque aussi bien le cœur de la zone que toute sa périphérie sont exploités. L'urbanisation récente a créé des ruptures dans les espaces agricoles alors que les fermes anciennes étaient plutôt isolées et ne mitaient pas le paysage.

L'agriculture est également présente à l'ouest de la RN, où l'on trouve des surfaces cultivées entre Saint Eloi et Châlons et au sud au contact de Beaulieu avec des sièges d'exploitation. La plupart de ces espaces seront amenés à évoluer à plus ou moins long terme.

Pour le Breuil, il sera essentiel de préserver une agriculture de qualité en assurant l'interface avec les zones bâties afin d'éviter l'enclavement des espaces agricoles. La gestion des accès aux parcelles agricoles doit être un objectif à tenir face au mitage, jusqu'alors existant, des espaces par les constructions.

Les surfaces agricoles au nord et à l'est de Châlons doivent évoluer à plus long terme vers des espaces urbains qui pourront cependant maintenir, en limite et façade de la RN 147, des surfaces de petites cultures maraîchères, à l'exemple et dans la continuité des jardins familiaux au nord. Ces aménagements devront s'inscrire dans cette continuité verte recherchée qualifiant la façade d'agglomération et contribuant à la formation d'un corridor écologique. Le maintien d'une partie des exploitations et de leur siège doit être assuré par la préservation des accès.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Le quartier de Saint Eloi/ Breuil Mingot ne comporte pas d'équipements majeurs pour l'attractivité de l'agglomération. Cependant, plusieurs équipements ont un rayonnement qui dépasse largement les limites du quartier, voire celle de Poitiers. Il s'agit :

- du parc des expositions avec sa zone de stationnement, aujourd'hui utilisée à plein que 5% de l'année,
- de la Roseraie,
- du golf municipal, dont la structure (coupé en deux), l'organisation et l'accessibilité limitent aujourd'hui son développement et son attractivité. En outre il constitue une véritable coupure urbaine impossible à franchir pour le secteur de Châlons en voie de développement et est générateur de « nuisances » pour les habitations et activités alentours.
- du lycée innovant Kyoto, et du lycée St Jacques
- du centre d'examen de la CPAM,
- de la salle omnisports.

Le quartier se situe par ailleurs non loin de 3 pôles majeurs spécialisés, la Pépinière, le plus proche, le complexe cinématographique de Buxerolles et le pôle sportif de la Ganterie. Les liaisons en transports collectifs vers ces équipements majeurs seront facilitées lors de la mise en service des lignes B et C du BHNS. Dans l'attente le bus peut assurer une desserte satisfaisante bien qu'insuffisante le soir et le dimanche notamment pour le cinéma.

Le maillage de ces équipements au reste du territoire de l'agglomération existe. Il reste à développer la desserte en liaisons douces de ces équipements, pour le quartier et à renforcer leur accessibilité et leur capacité à répondre aux besoins du quartier.

Il conviendrait de rationaliser l'occupation de cette grande surface de stationnement du parc des expositions par une occupation plus urbaine.

Il est également opportun d'envisager le renouvellement du golf en une seule entité physique pour lui permettre de se développer de façon plus rationnelle, sans nuire à son environnement et faciliter les liaisons douces vers Beaulieu, pour Châlons.

Il sera nécessaire d'améliorer les liaisons douces vers les futurs arrêts du TCSP pour faciliter l'accès aux trois équipements majeurs, hors quartier.

La réalisation d'un parc relais lié au passage du BHNS sur la pénétrante constituerait un équipement majeur pour les déplacements collectifs vers le centre ville et pour la desserte de grands équipements existants ou à venir sur la partie sud du quartier.

B. Les espaces économiques

Le quartier de Saint Eloi/Breuil Mingot ne comporte pas de pôle économique majeur.

Le secteur d'activités de Touffenet présente de nombreuses activités, principalement dans le domaine des services.

Une ZAE se développe sur Saint Eloi (il reste quelques emprises à commercialiser le long de la RN 147). Elle est incluse dans le pôle économique orienté vers l'industrie (génie civil et BTP). Elle offre aujourd'hui un paysage plutôt dégradé (publicité et zones de stockage), depuis la RN 147. La qualité de sa perception depuis les espaces de promenade et de détente de St Eloi doit être également améliorée.

Une petite zone d'activités (au Champ de la Biche) s'est développée au nord au-delà de la RN147.

Sur le plan commercial, aucun équipement majeur n'existe sur le quartier.

Il doit être possible de développer les entreprises (compatibles avec le voisinage de l'habitat) dans le tissu urbain existant. L'objectif consiste également à optimiser l'occupation des sites existants :

- La finalisation de l'aménagement et de la commercialisation de la ZAE de St Eloi et la qualification du paysage perçu depuis la RN 147. La qualité urbaine des opérations doit permettre à ces espaces de contribuer à la formation du corridor écologique et à la qualité de perception depuis St Eloi.
- Le renforcement du pôle d'activités de Touffenet en lien avec les projets de BHNS sur la rocade intérieure et l'intensification du tissu urbain en façade de la rocade.
- La possibilité d'occuper les parcelles restant vides sur la zone du Champ de la Biche. Cette zone n'a cependant pas vocation à s'étendre.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Le quartier de St Eloi Breuil Mingot disposera d'un pôle complet autour du parc urbain, constituant, de par le rayonnement de certains de ses équipements existants ou programmés, une centralité secondaire à l'échelle de l'agglomération. L'offre commerciale de ce pôle doit s'appuyer sur une future zone de chalandise non seulement constituée des secteurs résidentiels mais également des activités sociales, éducatives et économiques. Sa viabilité économique en dépend considérant que ce pôle commercial ne se situe pas sur un flux de passage important.

D'autres éléments de proximité existent, répartis sur le quartier.

- L'offre commerciale de proximité se répartit sur deux secteurs essentiellement, St Eloi/la Charletterie et Rondy. Les secteurs de Châlons et du Breuil Mingot ne disposent d'aucune proximité commerciale.
- En dehors du pôle complet, le quartier dispose également d'autres équipements publics (écoles et collèges) sur Touffenet, St Eloi et le Breuil Mingot. Là encore, le secteur de Châlons reste éloigné de ces proximités.

Considérant la taille de ce quartier et l'éclatement des éléments de proximité, il sera indispensable d'optimiser les liaisons douces entre ces éléments et de parfaire la desserte en transports en commun.

L'objectif premier en matière commerciale est de conforter les pôles de St Eloi et St Eloi/Charletterie.

On pourra envisager de développer l'offre commerciale de proximité dans le quartier à condition de ne pas déstructurer l'offre existante. Cela reste lié à la possibilité d'intensifier le tissu urbain dans des secteurs où l'intensité de l'habitat est faible ou moyenne (Rondy/ Roseraie), et à la possibilité de faire bénéficier le commerce d'un flux de passage important, hypothèse encore plus cohérente avec un pôle relais BHNS réalisé sur la pénétrante. Dans l'hypothèse où le BHNS ne passerait pas par la pénétrante au droit de Chalons, il serait toutefois nécessaire de faire bénéficier le secteur de Châlons, de proximités (commerces services écoles), notamment par la possibilité de franchir la pénétrante pour rejoindre les écoles et commerces de Beaulieu.

Il n'est pas souhaitable d'accepter de nouvelles implantations commerciales le long de la rocade (Rondy/ Touffenet), en dehors d'une offre éventuelle de proximité et à condition de ne pas déstructurer le pôle existant de la porte de St Eloi.

Le développement d'une centralité au Breuil Mingot, à partir de l'école existante, ne pourra se faire que dans le cadre d'une intensification organisée de l'habitat, à plus long terme.

B. Les espaces urbains liés aux proximités

L'ensemble du secteur de St Eloi, y compris l'ancien hameau de St Eloi, présente une intensité de l'habitat cohérente avec les éléments de proximité.

Les espaces bâtis autour de la route de Bignoux présentent une intensité plus modeste.

Autour de la route de Bignoux, l'habitat et les activités compatibles avec ce dernier pourront gagner en intensité. Il est important que les éventuelles mutations du tissu urbain s'opèrent de façon cohérente à l'échelle des îlots. Il s'agit de construire des projets dont l'ampleur permet une cohérence du bâti et une bonne intégration dans le quartier (formes architecturales, volumes, matériaux, couleurs...). Les opérations devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. L'offre en espaces naturels sera enrichie. Toute opération devra privilégier :

- la présence « verte » avec des espaces naturels ou de jardins.
- les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transport en commun.

Les bâtiments à construire pourront atteindre les niveaux déjà présents dans le secteur de la route de Bignoux et présenter un épannelage à niveaux variés.

Sur le reste du secteur de St Eloi et le hameau de St Eloi, les opérations de renouvellement présenteront un épannelage à niveaux variés sans dépasser les hauteurs les plus importantes du cœur de St Eloi. Les immeubles existants pourront être surélevés en vue, notamment, d'intégrer des éléments d'accessibilité et de nouvelles performances énergétiques. Les surélévations devront être au maximum égales aux hauteurs déjà existantes sur St Eloi et présenter un épannelage à niveaux variés qui assurera notamment l'intégration avec le voisinage immédiat.

C. Autour de l'axe TCSP

Le secteur de Rondy présente une intensité plutôt faible. La présence d'un cœur d'îlot peu bâti est une opportunité d'intensifier l'habitat en rapport avec les éléments de proximité et la future ligne du BHNS qui doit passer sur la rocade.

Dans l'hypothèse d'un parc relais lié au passage du BHNS sur la pénétrante, l'accroche urbaine de Châlons, qui présente une intensité déjà forte, et de l'EVN sur la partie libérée du golf, sera plus facile à réaliser.

On peut envisager l'intensification du tissu urbain en rapport avec les équipements et services renforcés en TCSP. Pour les espaces le long de la rocade, l'intensification ne pourra se faire qu'à la condition de faire évoluer la morphologie de la rocade et de préserver un espace tampon pour les futures constructions.

Les opérations doivent présenter une ampleur suffisante pour assurer une cohérence du bâti et éviter une mauvaise intégration urbaine. Toute opération devra privilégier la présence verte avec des espaces naturels ou de jardins et les modes de déplacement doux, notamment en direction des pôles et éléments de proximité et des stations de transport en commun.

Sur les espaces ville nature autour de la Roseraie et sur l'ancienne partie ouest du golf, les éléments bâtis et les espaces de circulation automobile et de stationnement devront être limités de sorte que les espaces verts et naturels prennent toute l'ampleur nécessaire.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux déjà présents, voire 1 ou 2 niveaux supplémentaires, sur le secteur de Rondy et sur Châlons et l'EVN du golf et de la Roseraie, en présentant un épannelage à niveaux variés. Le long de la rocade et particulièrement aux abords des stations du TCSP, les bâtiments à construire pourront avoir ponctuellement un niveau supplémentaire en s'assurant d'une bonne intégration par rapport à la voie (implantation des bâtiments, plantations, organisation du stationnement...) et par rapport aux espaces bâtis environnants (épannelage des bâtiments à niveaux variés).

D. Les secteurs résidentiels et les écarts

Les objectifs de renouvellement de la ville et les priorités d'intensification de l'habitat dans les zones urbaines disposant de toute l'offre nécessaire de proximité éloignent dans le temps l'intensification urbaine du Breuil Mingot.

Le développement d'un habitat diffus n'est pas souhaitable sur le Breuil Mingot. Ceci conduit à se limiter aux possibilités de construire dans les zones déjà bâties, sans compromettre l'intensification ultérieure et organisée du Breuil Mingot. Là où les terrains restent constructibles, et en particulier sur les grandes parcelles, l'implantation de la construction devra être étudiée de sorte qu'elle ménage les possibilités ultérieures d'intensification. En conséquence, les constructions s'implanteront de préférence en limite déjà construite ou en cœur d'îlot selon la configuration urbaine existante autour.

E. Les secteurs d'extension urbaine

Deux secteurs constituent des zones d'extension urbaine

- Le secteur des Landes qui manque aujourd'hui d'accroche urbaine.
- Des secteurs au Breuil Mingot, non prioritaires en terme d'urbanisation.

L'urbanisation du secteur des Landes nécessite au préalable une accroche urbaine renforcée, à travers la gestion des proximités et des continuités urbaines avec ST Eloi et le futur espace ville nature. Il sera nécessaire également de s'assurer que les accès aux exploitations agricoles peuvent être maintenus. Ces contraintes nécessitent une étude spécifique avant toute urbanisation.

Pour répondre aux objectifs de renouvellement de la ville et aux priorités d'intensification urbaine, et pour éviter toute impression de mitage du paysage, il est nécessaire de geler l'urbanisation des secteurs qui ne constituent pas aujourd'hui des secteurs résidentiels ou des écarts sur le Breuil Mingot.

F. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte proportion de logements sociaux sur l'iris St Eloi.

A l'avenir avec le développement de Châlons, l'iris de Touffenet devrait présenter un taux de logements sociaux également assez fort.

C'est donc globalement un quartier bien pourvu en logements sociaux, en dehors du secteur du Breuil Mingot qui ne doit connaître qu'à long terme une intensification de son tissu urbain.

Les objectifs consistent à ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logement social sur St Eloi. Sur le secteur de Châlons, le taux de logements sociaux pourra atteindre entre 30% et 60%.

Ailleurs, les opérations comprendront en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux. Ce taux sera adapté au contexte urbain.

Il faudra également privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités particulièrement lorsqu'elles sont renforcées par le BHNS.

Il faudra aussi assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

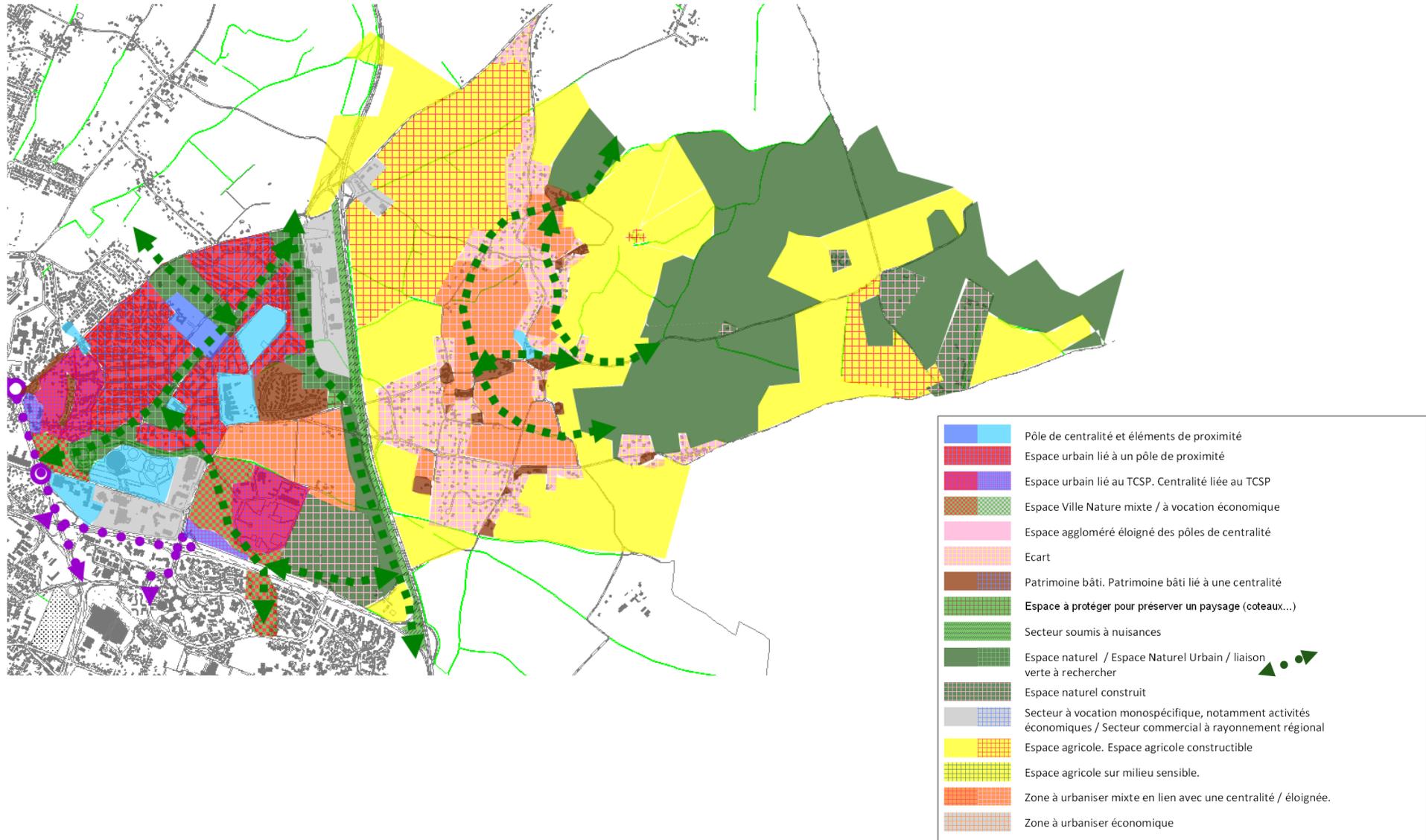
G. La qualité de l'habitat

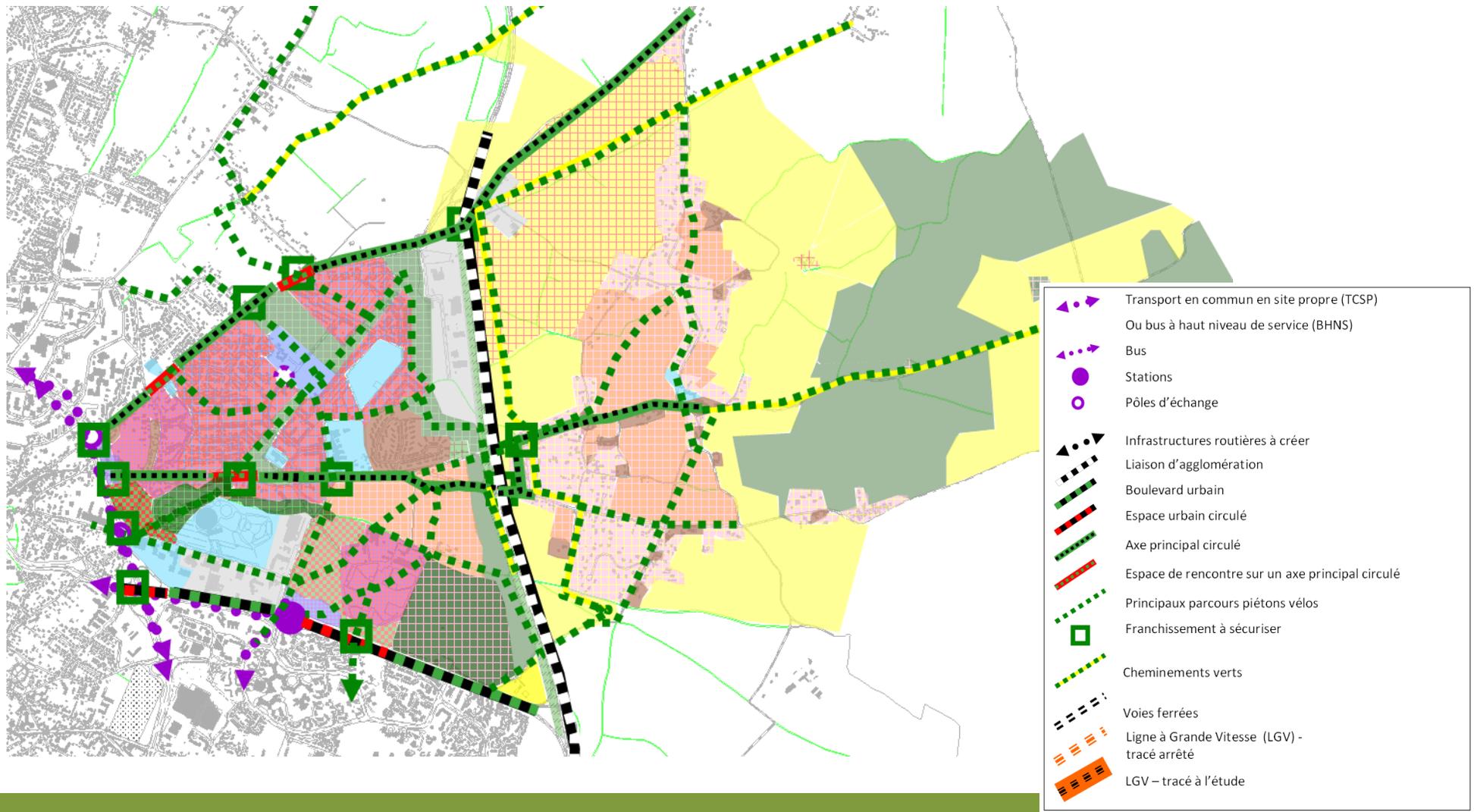
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Poitiers - Quartier des Trois Cités

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le quartier des Trois Cités est concerné par des périmètres archéologiques notamment sur une bonne partie du secteur des Cours et de la Mérigotte, où un diagnostic récent n'a rien révélé. Il présente également des cônes de protection des monuments historiques situés en dehors du quartier qui concernent le bas de quartier essentiellement et un monument protégé : l'église du Clos Gaultier. Il existe un patrimoine bâti ancien lié à la Vallée du Clain (grotte à Calvin, Promenade des Cours et bas des Sables, bd de Tison) ou lié à la rue du faubourg Saint Cyprien, dans sa partie basse (maisons de faubourg), et haute (maisons bourgeoises du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle).

Pour ce patrimoine identifié, l'objectif principal doit être sa préservation et sa mise en valeur. Si cela exclut toute action importante de renouvellement sur ce bâti, les évolutions du bâti patrimonial doivent rester possibles, voire nécessaires, sans pour cela remettre en cause les caractéristiques patrimoniales. Dans les secteurs concernés par ce patrimoine toute opération de renouvellement ou de rénovation doit présenter les éléments d'appréciation de la préservation ou de la mise en valeur des caractéristiques identitaires du bâti patrimonial existant ou de son intégration architecturale et urbaine (formes, modes d'implantation, matériaux, couleurs....) dans une opération d'ensemble. Il convient également de protéger les espaces traditionnellement associés aux maisons bourgeoises (parc, cours et jardins arborés). Certaines constructions présentent, en outre, des éléments d'architecture intéressants qui doivent être conservés (modénature de façade, dispositifs constructifs, éléments de décoration...). Une construction dans son ensemble peut présenter un intérêt architectural et à ce titre être à préserver.

B. Le patrimoine naturel

Le quartier est situé dans un méandre de la vallée du Clain ce qui constitue un atout patrimonial naturel et paysager. Des sites protégés au titre du paysage et de leur valeur écologique y sont répertoriés : la Grotte à Calvin, la Promenade des Cours. La Vallée du Clain est ouverte au public sur certains sites du Parc Naturel Urbain (PNU). Associés à la vallée du Clain, des espaces de coteaux apportent au quartier une qualité paysagère renforcée assurant une présence boisée, qu'il est important de maintenir. Ces espaces sont de nature différente, plus ou moins construits, plus ou moins éloignés des proximités, mais participent de façon égale, aux continuités naturelles. Ils sont par ailleurs particulièrement visibles depuis le plateau du centre ville.

Par ailleurs, le quartier dispose d'autres espaces verts (espaces collectifs des Trois Cités, parc du Triangle d'Or) ou en est peu éloigné (parc de Blossac) qui peuvent être mis en relation avec la vallée.

Les continuités vertes, associées à des cheminements doux, sont un enjeu important pour le quartier en termes de biodiversité, d'agrément pour les habitants et d'identité territoriale.

L'objectif est de préserver et de renforcer la biodiversité sur le quartier, et de renforcer l'identité d'espace ville nature. Cela se fera particulièrement par la poursuite des actions du PNU. Cela se fera également par la préservation des masses végétales et arbres de haute tige des coteaux.

De nombreux espaces sont par ailleurs, à protéger sur le plan du paysage qu'ils soient déjà construits ou non particulièrement sur les coteaux.

Il sera nécessaire de mailler les espaces de coteaux et les espaces verts du quartier entre eux et aux grands espaces naturels en assurant des continuités qui n'existent pas encore. Il faudra accompagner ce maillage d'itinéraires de promenades agréables et sécurisées. Des aménagements de la vallée du Clain restent nécessaires, particulièrement en termes de franchissements dans le secteur de Tison.

Tout projet doit donc favoriser les liens avec le milieu naturel. L'objectif à long terme est de constituer des continuités naturelles entre la vallée du Miosson et celle du Clain en développant une trame verte à partir de plusieurs axes.

Des liaisons radiales sont également souhaitées à partir du centre ville de Poitiers et des vallées humides qui l'entourent. Le quartier est concerné par un axe passant par les Cités des Sables et de St Cyprien, le parc du triangle d'or, la cité Marie Curie, les coteaux et la vallée du Clain.

C. Les façades d'agglomération

Plusieurs axes de circulation donnent une vision du quartier :

- La voie ferrée, dans sa partie Nord, lorsqu'elle traverse le Clain, offre une perspective des coteaux du quartier. Au-delà, elle passe progressivement en déblais, ce qui supprime toute perception mais à l'avantage de limiter les effets sonores (au droit de la Mérigotte). Une petite partie du bas des Sables reste cependant exposée aux vues et au bruit.
- La rocade intérieure, ne constitue pas un axe d'entrée mais c'est une voie très circulée qui longe le quartier. Ce voisinage contribue donc à son image et à celle de l'agglomération. Le paysage reste relativement fermé par un écran végétal ; on a donc une perception du quartier, restreinte, sauf par endroit où l'écran s'efface pour laisser voir le quartier (Saint Cyprien). Sur ce tronçon, la rocade reste routière. Les échanges urbains y sont rares et peu sécurisés.

Deux axes constituent véritablement des entrées dans le quartier:

- la route de Gençay, qui borde le quartier, et permet ensuite d'y pénétrer par les rues du Pontreau et Maxime Dumoulin. Diverses séquences plus ou moins urbaines, jalonnent cet axe qui peut être très large dans certaines sections. Le paysage à l'entrée de la route de Gençay et sur la rue Dumoulin (sauf aux abords de la rue de la jambe à l'Âne) reste assez pauvre.
- la route de Poitiers, jusqu'au cœur du Clos Gaultier, traverse des espaces peu construits et plutôt végétalisés. Le quartier est donc globalement peu perçu depuis cet axe.

En revanche, le quartier reste très visible depuis le coteau du centre ville et du plateau sud (Blossac, Rivaud, avenue de la Libération....) et il est essentiel de préserver ces vues.

L'objectif en général est de renvoyer une image de qualité aux usagers en transit, de construire un espace lisible avec des repères urbains ou naturels.

Depuis la voie ferrée, au passage du Clain, il faudra veiller à maintenir une perception des coteaux arborés de la vallée. Lorsqu'elle passe à niveau, la perception doit être restreinte par un écran végétal pour mieux assurer la protection des habitations.

Sur la rocade, il faut affirmer la présence végétale au moins jusqu'au droit de Saint Cyprien. Quelques trouées peuvent être valorisées notamment vers le pôle de proximité de St Cyprien, pour une meilleure lisibilité et sur les immeubles réhabilités de la Cité. Pour assurer les échanges urbains Nord/Sud, il sera nécessaire de sécuriser le carrefour avec la route de Poitiers et d'évoluer vers une configuration plus urbaine au niveau du carrefour de la route de Gençay. A cet endroit, les franchissements piétons doivent être facilités et la place du vélo affirmée.

Sur les deux voies de pénétration dans le quartier, il est essentiel d'assurer le confort du piéton (trottoirs, plantations, franchissements). La présence végétale pourrait être renforcée des deux côtés de la route de Gençay, particulièrement en entrée. Au-delà, la végétalisation de la façade du Leclerc pourrait améliorer la perception.

Sur la rue du Pontreau, on pourrait qualifier le paysage urbain par quelques plantations d'alignement du côté où il n'en existe pas, de façon à animer les façades des immeubles de grande hauteur. Une organisation différente du stationnement privé en bordure de voie permettrait de réaliser ces plantations. Sur la rue Maxime Dumoulin, la reconstitution d'un tissu urbain plus structuré (implantation des bâtiments, organisation des stationnements...), plus homogène, avec des alignements végétaux serait de nature à rendre la perception, depuis cette voie, plus urbaine et plus animée, particulièrement dans la continuité de la rue du Pontreau. La même approche du paysage urbain doit être recommandée pour le Bd Jean Richard Bloch avec, par exemple, la constitution d'un vrai mail planté.

Il est, par ailleurs, souhaitable de conserver le paysage très arboré des coteaux pour préserver la vision de loin du quartier depuis les plateaux (centre ville et Libération). Cela passe à la fois par la limitation du mitage dans les espaces peu construits aujourd'hui et éloignés des proximités (grotte à Calvin, Bas des Sables) et par la qualité des mutations éventuelles du tissu urbain dans les secteurs déjà construits (coteaux des Hauts des Sables et de St Cyprien) respectant les hauteurs du tissu végétal existant ou à créer.

D. L'agriculture

Il n'existe plus de surfaces agricoles sur le quartier. Seuls les terrains du coteau du bas des Sables, entre Clain et voie ferrée apparaissent agricoles, quelques petites cultures maraîchères pouvant encore exister.

Cette occupation ne justifie pas de maintenir ces espaces en zone agricole. Ils sont très liés à la présence de la vallée et doivent constituer des éléments de la trame verte et paysagère (maraîchages, jardins ouvriers). Leur vocation naturelle entretenue est majeure pour accompagner le méandre du Clain d'une part et apporter des espaces de promenade et de détente plus près du cœur urbain d'autre part.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

La Vallée du Clain et ses espaces aménagés contribuent au rayonnement du territoire par la qualification du cadre de vie, la richesse des paysages et la diversité biologique, les itinéraires de promenade et la facilitation des déplacements quotidiens notamment vers le centre ville. A ce titre, la Vallée du Clain est un élément majeur d'attractivité et un élément essentiel de la proximité.

Il n'existe pas d'autres équipements majeurs sur le quartier.

En revanche, le quartier n'est pas très éloigné des pôles majeurs spécialisés (CHU/Campus/Ganterie) et commerciaux (Grand Large).

Il convient de développer l'offre de promenade dans la vallée en la rendant encore plus accessible au plus grand nombre.

Pour cela, il est nécessaire d'améliorer les accès aux sites depuis les milieux urbains ainsi que les continuités de promenade, y compris par des franchissements de la rivière.

L'offre de transports en commun, notamment le BHNS, pourra contribuer à cette desserte renforcée.

Il convient également de renforcer la diversité biologique des sites qui pourraient être aménagés. Le secteur de Tison est stratégique au titre des continuités piétonnes et des espaces de biodiversité ouverts au public.

Il sera nécessaire d'améliorer par une desserte en transports en commun renforcée, et par des liaisons douces piétons et vélos (le long de la rocade et au travers de l'espace commercial du Leclerc), l'accessibilité aux pôles majeurs spécialisés.

B. Les espaces économiques et commerciaux

Le quartier des Trois Cités ne comporte pas de pôle économique ou commercial majeur. Il existe cependant, à proximité, un espace commercial à rayonnement communautaire, la zone du Grand Large, dédiée à l'équipement de la personne et associée à un hypermarché de plus de 10 000 m². Ce pôle structurant assure déjà la diffusion d'une offre à rayonnement communautaire recherchant une clientèle extérieure. On peut considérer que la diffusion de ce type d'offre commerciale à l'échelle communautaire présente des limites dans son potentiel d'attractivité auprès d'une clientèle encore plus lointaine et comporte en outre des risques de concurrence de l'offre du cœur d'agglo.

Par ailleurs, l'existence d'un pôle de proximité (Saint Cyprien) très proche, doit être préservée.

Il sera nécessaire de limiter le développement de la zone commerciale Grand Large/ Leclerc sur les enseignes à rayonnement régional pour ne pas compromettre l'attractivité du centre ville. Il ne semble pas non plus opportun de la renforcer de façon conséquente dans son rôle de proximité pour ne pas déséquilibrer l'offre existante sur le quartier.

En conséquence, tout projet devra prendre en compte ces équilibres et démontrer qu'il ne met pas en danger ni l'offre de proximité, ni l'offre du centre ville.

Par ailleurs le développement d'une offre économique compatible avec le voisinage de l'habitat dans le tissu urbain existant et à renouveler doit être possible.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

Il existe deux pôles de proximité complets sur le quartier dont un (Trois Cités) constitue une centralité secondaire dans l'agglomération, par la présence des équipements rayonnant au-delà de la proximité voire même au-delà du quartier (école de musique, médiathèque, équipements administratifs). Le deuxième pôle de proximité est celui de la Cité ST Cyprien. D'autres éléments de proximité sont répartis sur le quartier ou en limite : le collège Ronsard, le centre de santé des Trois Cités, l'école Paul Blet, la Clinique du Fief de Grimoire).

La vitalité des pôles de proximité (commerces, services et équipements) est très liée aux deux opérations de renouvellement du quartier : celle de la Piquetterie sur le secteur les Sables / Clos Gaultier et celle de Saint Cyprien.

Le pôle commercial de proximité de Saint Cyprien reste fragile, souffrant de la proximité du centre Leclerc ;

L'objectif principal consiste à maintenir, voir renforcer la vitalité et l'attractivité des deux pôles de proximité.

Il s'agira pour l'essentiel :

- d'assurer une desserte renforcée des deux pôles par le TCSP ;
- d'optimiser les liaisons douces vers ces deux pôles et vers les autres éléments de proximité du quartier ;
- de structurer un axe fort de mobilité entre les deux pôles pour accroître leur attractivité commerciale (transports en commun, vélos, piétons),
- de mener activement les opérations de reconstruction ANRU sur sites et site associé (Mérigotte) ;
- d'accroître la lisibilité des pôles depuis l'extérieur notamment sur la rocade ;
- d'intensifier l'habitat, là où il peut gagner en intensité (hors opérations ANRU).

B. Les espaces urbains liés à la proximité.

Une partie du quartier présente déjà une intensité d'habitat en rapport avec les équipements et services présents. Ce sont les deux anciennes cités, du Clos Gaultier/les Sables et de Saint Cyprien. Elles offrent aujourd'hui des espaces verts et collectifs généreux et contribuent ainsi à la constitution de la trame verte à l'échelle de l'agglomération.

D'autres petits espaces au sud du quartier sont liés au pôle de proximité. Ils offrent déjà une intensité moyenne.

L'intensification des espaces des deux cités n'est pas souhaitable en dehors des services et commerces. Les opérations de renouvellement devront préserver la qualité des espaces verts et espaces collectifs tout en assurant une intimité et une sécurité de certains espaces. La réalisation d'espaces protégés en pied d'immeubles pouvant constituer des espaces de jeux collectifs est essentielle pour la tranquillité et la convivialité des habitants. S'ils peuvent présenter un aspect fermé (végétalisation), ces espaces doivent cependant rester collectifs et ne pas être perçus comme la « privatisation » des pieds d'immeubles au bénéfice des rez-de-chaussée. La résidentialisation doit rester modérée pour ne pas compromettre les circulations douces à travers le quartier et maintenir des grands espaces collectifs riches et suffisants. On pourra également réaliser des opérations d'habitat individuel groupé avec jardins en prenant soin d'assurer cette intimité nécessaire, y compris pour se préserver des vues depuis les immeubles. Les espaces de circulation automobile devront au maximum être limités surtout en cœur d'îlot et permettre aux piétons et vélos de circuler en toute sécurité. Les espaces de stationnement et les distributions d'immeubles pourraient être moins prégnants, plus paysagers et constituer des espaces partagés.

L'obsolescence de certaines formes de logements pourrait nécessiter des actions de rénovation. Pour ces opérations, une adaptation, à la marge, de l'intensité de l'habitat, par exemple, la création d'un ou deux étages supplémentaires sera possible en vue d'intégrer des éléments d'accessibilité, de confort et d'efficacité énergétique. Pour les immeubles les moins hauts, les surélévations ne devront pas dépasser les niveaux des immeubles existants sur le secteur et présenter un épannelage varié.

Pour les autres secteurs, les éventuelles mutations du tissu urbain devront respecter les principes de préservation des espaces naturels, contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier notamment vers les transports collectifs, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs.

C. Autour de l'axe TCSP

Le bus à haut niveau de service va desservir une bonne partie du quartier. Cet équipement pourrait provoquer le renouvellement du tissu urbain le moins dense.

On peut envisager l'intensification du tissu urbain en rapport avec les équipements et services renforcés en TCSP. Il est important que les éventuelles mutations s'opèrent de façon cohérente à l'échelle des îlots. Pour cela les opérations doivent avoir une ampleur suffisante qui assure une cohérence d'ensemble du bâti à réaliser et une bonne intégration urbaine. Les opérations doivent contribuer à la mise en place de circulations douces nécessaires à travers le quartier notamment vers les transports collectifs, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Ces opérations, lorsqu'elles sont proches du passage du TCSP, devront tenir compte des nuisances acoustiques.

Toutes les opérations devront privilégier la présence verte avec une forte proportion d'espaces naturels ou de jardins.

Les bâtiments à construire pourront atteindre les hauteurs avoisinant celles déjà existantes notamment dans les secteurs du Haut des Sables peu visibles depuis Blossac, et en s'approchant de la Piquetterie. Il sera nécessaire d'assurer un épannelage à niveaux variés des opérations, qui permette notamment de préserver les vues arborées depuis le plateau.

Sur l'espace ville nature de la Cité Marie Curie, les opérations de renouvellement et d'intensification devront réserver une place importante aux espaces naturels. Ces opérations pourront présenter des bâtiments à construire avec des hauteurs équivalentes à celles qui existent déjà en prenant soin toutefois de s'intégrer dans la topographie, sur les secteurs de coteaux pour préserver le paysage végétal.

Pour ces espaces ville nature sur les coteaux, desservis par le BHNS, les éventuelles mutations du tissu urbain devront s'inscrire dans un cadre paysager qui préserve les vues depuis le plateau et la vallée. Les hauteurs des bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs en rapport avec l'environnement végétal. Il est nécessaire notamment, d'éviter les émergences bâties.

Toute opération réalisée dans les coteaux, devra présenter une analyse détaillée de l'insertion dans le site et de la préservation des vues.

Pour les autres secteurs, les éventuelles opérations de renouvellement, présenteront un nombre de niveaux au maximum égal aux immeubles préexistants en prenant soin, pour chaque opération de réaliser un épannelage à niveaux variés ; Les immeubles existants les moins hauts pourront être surélevés en vue d'intégrer des éléments de confort, d'accessibilité ou de performances énergétiques. Les surélévations devront au maximum être égales aux hauteurs les plus importantes déjà existantes et présenter un épannelage à niveaux variés qui assurera l'intégration avec le voisinage immédiat.

D. Les zones d'extension

La ZAC de la Mérigotte fait l'objet d'un schéma d'aménagement qui tient compte des principes liés à l'intensité urbaine. Elle participe notamment aux continuités naturelles et piétonnes vers la vallée et à l'embellissement du paysage de coteaux.

Son intensification doit se faire en rapport avec l'offre de services, de commerces et d'équipements de proximité sur la Piquetterie. Les liaisons douces doivent permettre une plus grande accessibilité à ce pôle.

E. Les secteurs résidentiels éloignés des proximités

Il existe, sur le quartier des secteurs plus éloignés des proximités, enclavés par la voie ferrée et qui sont exposés aux vues depuis le plateau d'en face et au bruit de la voie ferrée pour certains.

Ces secteurs n'ont pas vocation à être intensifiés.

F. Mixité sociale et urbaine

On constate une forte proportion de logements sociaux sur les Iris de Saint Cyprien et du Clos Gaultier. Les deux autres Iris Grand Maison et les Cours ont un taux faible. Cependant, l'urbanisation envisagée sur la Mérigotte va améliorer le taux de logements sociaux sur l'Iris des Cours aujourd'hui très faible.

Les objectifs consistent à :

- Ne pas modifier substantiellement le pourcentage de logements sociaux sur le secteur des Cités concernées par l'ANRU ; pour ce qui concerne la Mérigotte, site associé à l'ANRU, le taux de logements sociaux sera d'environ 25 %. Sur le reste de ces deux iris (en dehors des opérations ANRU), les opérations comporteront en moyenne de l'ordre de 25% de logements sociaux.

- sur les deux autres iris, réaliser en moyenne de l'ordre de 30% de logements sociaux dans les opérations nouvelles, particulièrement celles situées dans des secteurs proches des services, commerces et équipements renforcés par les stations du TCSP. Le pourcentage est à adapter en fonction du contexte.
- privilégier la mixité intergénérationnelle autour des proximités y compris les stations du BHNS.
- assurer une proportion suffisante de grands logements et limiter la prolifération des petits logements pour répondre aux ambitions du PLH 2019-2024.

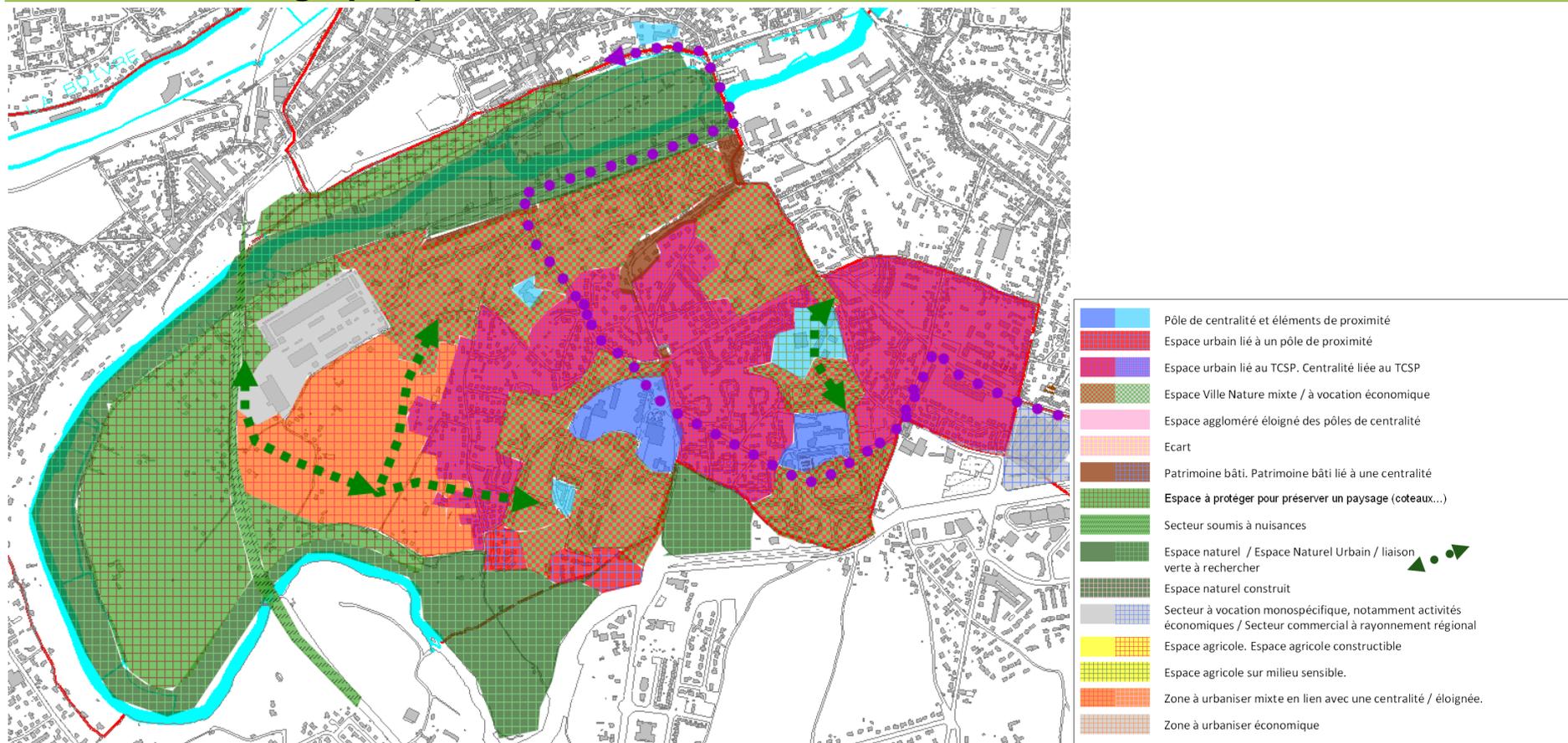
G. Qualité de l'habitat

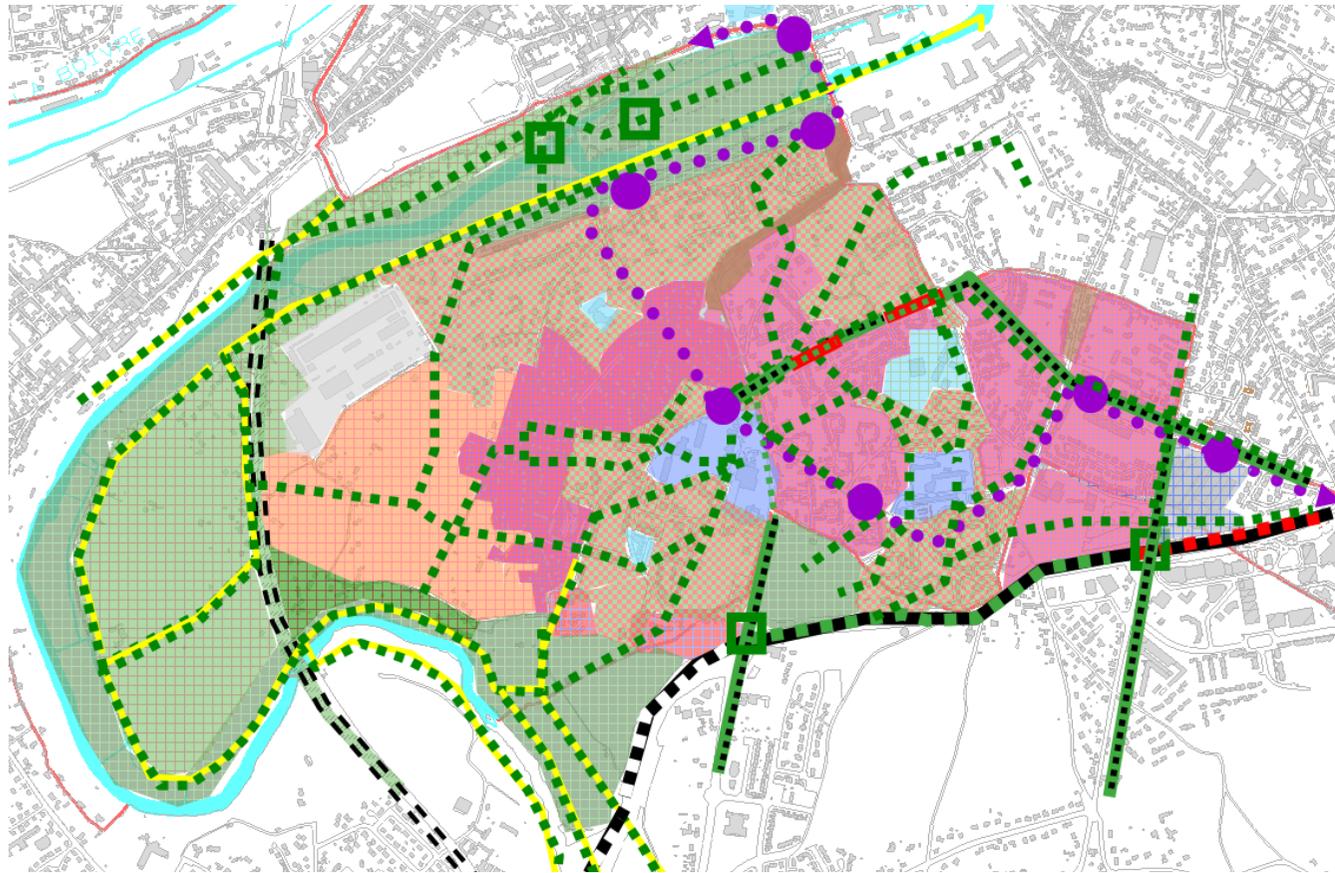
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





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

Commune de Saint-Benoît

Sur Saint-Benoît, deux enjeux majeurs sous-tendent le développement communal :

- le respect absolu des deux vallées et du Centre Bourg qui participent aux paysages et à l'identité communale ;
- la maîtrise dans le temps du rythme de construction.

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

L'histoire de Saint-Benoît est intimement liée à celle de son Abbaye, implantée au cœur du bourg. Localisé en fond de vallée sur un espace restreint, le bourg ancien est de forme ramassée et s'est développé suivant deux axes: du nord au sud, avec un coude contournant l'abbaye, le long de la route de Poitiers à Ruffec, et d'ouest en est. C'est un lieu qui forme un ensemble patrimonial de premier plan, protégé au titre des Monuments Historiques. Des éléments remarquables de l'époque gallo-romaine, dont les nombreux vestiges d'aqueduc, caractérisent aussi le paysage urbain. Ces éléments historiques sont fondamentaux dans l'image et l'identité de Saint-Benoît.

Dans les espaces bâtis, sont présentes des maisons de bourg, de faubourg et des anciennes fermes. Elles datent en majorité du XIXème et du début du XXème siècle. Les maisons de bourg ou de faubourg sont le type le plus représenté. Les maisons de bourg sont essentiellement visibles dans le bourg, à Naintré et au nord de la commune, à la limite de Poitiers. Les maisons de faubourg se trouvent plus à la périphérie de ces zones, mais aussi disséminées dans les autres lieux de la commune. Les fermes, dont la plupart ne sont plus des exploitations agricoles, et les maisons de type rural sont également représentées.

On note des logis et des maisons de campagne ou de notable qui sont de grandes demeures placées dans un vaste jardin ou un parc, en retrait souvent par rapport à la voie : le Fief Clairet, la Chaume, le Petit Château...

Des maisons d'architectes ou à caractère exceptionnel plus récentes ponctuent le territoire communal : maisons de type villa, construites dans la 1ère moitié du XXème siècle, maisons dites d'architecte (2ème moitié du XXème siècle), présentant des caractéristiques originales les plaçant dans une production unique.

L'objectif est de garantir l'harmonie urbaine des espaces où se situent les éléments patrimoniaux. Il faut préserver la qualité urbaine et architecturale du patrimoine en évitant son appauvrissement par des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques (fenêtres en PVC, enduit ciment...). Il s'agit de mettre en valeur le bâti ancien. C'est pourquoi certains secteurs sont répertoriés au PLU comme des espaces dont la cohérence du paysage urbain est à protéger. C'est le cas à l'Ermitage pour la partie la plus proche de Poitiers ou à la Chaume.

Pour les éléments plus ponctuels répartis sur le territoire, 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, matériaux, couleurs etc. Cela signifie que les ajouts et/ou les extensions seront acceptés à condition de conserver la cohérence urbaine et architecturale des lieux.

Pour les logis et les grandes demeures d'intérêt patrimonial situées dans des parcs paysagers, il s'agit de maintenir leur cohérence paysagère. Ils sont cartographiés au PLU au titre du patrimoine et du paysage naturel comme espaces à protéger afin de ne pas dénaturer leur impact dans l'environnement..

B. Le patrimoine naturel

Saint-Benoît est caractérisée par deux éléments fondamentaux :

- la présence des vallées du Clain et du Miosson accompagnées de leurs coteaux et falaises : elles forment une armature naturelle majeure, notamment en matière de paysages, de biodiversité et d'intérêt écologique. Elles sont essentielles dans l'image renvoyée et participent à la qualité paysagère offerte par la commune;
- le maillage du territoire en matière d'espaces naturels ouverts au public, en particulier de type PNU, et le réseau d'itinéraires favorisant leur découverte, notamment Ville Nature, offrent une diversité de lieux de promenade, de loisirs et de détente. Ils sont complétés par une offre spécifique à vocation sportive et touristique qui participe à l'attractivité du territoire.

Ces éléments, qui se prolongent parfois de manière ponctuelle jusqu'au près des cœurs urbains, s'inscrivent pleinement dans la dynamique de trame bleue et verte au niveau de l'agglomération. Ils sont des supports fondamentaux et constitutifs de corridors écologiques à l'échelle du territoire, de la vallée de la Feuillante à celle du Miosson en passant par les bois de Croutelle et de Ligugé et la vallée du Clain. Ils relient différents espaces sources majeurs en termes de biodiversité. En outre, chaque quartier de Saint-Benoît est directement relié à de tels espaces. La biodiversité et les continuités écologiques sont favorisées par la présence de très nombreux éléments végétaux dans les espaces privés.

Enfin, la commune est traversée par des infrastructures routières et ferroviaires. Elle est également concernée par le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Clain et une installation classée SEVESO pour la protection de l'environnement. Ce classement est en cours d'évolution. La prise en compte des risques naturels prévisibles et la protection contre

toutes les nuisances contribuent à la politique environnementale sur Saint-Benoît.

Le paysage naturel de la commune est déjà largement constitué, avec en particulier la valorisation des vallées comme axe privilégié. Les espaces boisés les plus importants et les vallées sont préservés au titre du PLU. Ainsi, les vallées humides, les thalwegs et vallées sèches resteront inconstructibles, ainsi que les têtes de coteau lorsqu'ils présentent des perspectives paysagères. Cela garantit des espaces de détente à proximité pour les habitants et contribue à renforcer les corridors écologiques (entre boisements et vallées, entre territoires sources). La délimitation claire entre espaces urbains, naturels et agricoles interdit le mitage de ces espaces fragiles dans le temps.

Saint-Benoît propose un cadre de vie de haute qualité en matière d'environnement naturel. Une large place sera faite au végétal dans chaque projet pour conforter les points d'ancrage de la nature en ville. Les lisières paysagères, l'intégration des éléments naturels déjà présents et la protection des milieux sensibles devront guider chaque projet. Globalement, toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser les liens avec les espaces naturels, mettre en place des continuités écologiques et accompagner la diffusion territoriale de la biodiversité, notamment dans les espaces non bâtis au cœur du tissu urbain. Les cheminements et itinéraires en développement sur la commune viennent en appui de cette politique. Ils permettent de renforcer l'intérêt de chaque espace par un maillage confortable du territoire. Ils favorisent l'accès des habitants aux espaces de loisirs et de découverte de la nature.

Un des objectifs est de faire remonter au plus près du tissu urbain du nord de la commune les espaces naturels liés à la vallée du Miosson, notamment vers les espaces verts constitués sur la Vallée Mouton et le Pré Médard. L'objectif est aussi d'assurer une continuité vers la vallée du Clain en passant par le parc du Triangle d'Or et la zone à urbaniser des Lonjoies. Dans cette dernière une coulée verte paysagère d'orientation Nord Sud, et suivant approximativement le chemin rural, structurera l'organisation urbaine.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles marquent encore fortement la commune, en lien étroit avec les espaces naturels, notamment dans sa partie Sud Est. Des exploitations sont encore présentes, dont certaines sont en lien avec des espaces urbains. C'est pourquoi la stratégie communale en matière d'extension urbaine est clairement affichée pour permettre aux exploitants agricoles de s'organiser dans le temps. Des espaces bocagers, particularisés par un maillage important de haies, habillent le paysage, notamment autour de Flée.

Les objectifs sont de maintenir les conditions de cette activité sur la commune, en lien les espaces naturels. De nombreux espaces ont vocation à rester agricoles, notamment dans les secteurs éloignés des proximités. Cependant, ceux en lien direct avec les pôles de proximité et les lieux d'habitat n'ont pas, à long terme, cette vocation. C'est pourquoi, afin d'avertir les agriculteurs des choix stratégiques faits à long terme par la commune, les limites de l'urbanisation sont clairement définies, bien que l'objectif ne soit pas d'urbaniser dès aujourd'hui l'ensemble de ces espaces.

En outre, dans les espaces agricoles, les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne devront pas détériorer la qualité naturelle et paysagère afin d'offrir de réelles transitions respectueuses de l'environnement entre espaces urbains et naturels, notamment par le maintien des cheminements.

Pour que l'activité agricole conserve toute son importance localement, les actions suivantes sont à encourager :

- la mise en place de pratiques plus durables en termes de production, notamment au vu de la présence d'une prise d'eau potable sur le Clain à la Varenne ;
- le maintien des haies qui est un élément essentiel du paysage du Sud de l'agglomération et qui participe à la diversité naturelle du territoire.

D. Les façades d'agglomération

Saint-Benoît est caractérisée par le passage d'une infrastructure routière majeure : la rocade Est qui est une vitrine de l'agglomération. Elle coupe la commune et rend difficiles certaines continuités. Il faut préserver l'image véhiculée par la commune : des opérations comme le Grand Large y participent amplement.

Plusieurs voies départementales traversent également Saint-Benoît : c'est le cas de la route de Ligugé (RD4), de la route de Gençay (RD741) ou de la route de Nouaillé (RD12c). Ces voies aboutissent toutes sur la rocade Est et constituent la colonne vertébrale en termes de circulation sur la commune. Aucune n'est véritablement sécurisée pour les piétons et cyclistes et leur traitement architectural ou paysager reste à améliorer.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération notamment dans les espaces urbains.

Pour la rocade, l'objectif est de renvoyer une image de qualité aux usagers et de construire un espace lisible, générateur de repères urbains. Il s'agit de constituer, dans les espaces agglomérés à vocation économique, en particulier entre le tunnel de la rocade et la zone du Grand Large, une vitrine globalement construite, donnant une image qualitative.

Des règles sont à suivre :

- le bâti sera construit à l'alignement de la voie et de manière continue ou quasi-continue, avec une implantation régulière, pour composer une véritable façade ;
- l'architecture prédéfinie de grande enseigne sera évitée. Les formes, matériaux et couleurs qui prédominent à côté, notamment le verre et les teintes claires, seront privilégiés ;
- les espaces de transition entre la rocade et les bâtiments seront paysagés avec des plantations d'alignement favorisant les perspectives le long de la voie et ouvrant des vues sur les opérations d'aménagement ;
- les stationnements pourront prendre place entre les plantations d'alignement et les bâtiments à condition d'être arborés et organisés collectivement pour en limiter l'impact visuel. Les stockages devront être placés en arrière du bâti et protégés des vues depuis les rues adjacentes.

Pour les espaces le long de la rocade et dont la vocation n'est pas économique, une large bande végétalisée avec un merlon paysager protégera les riverains des nuisances.

Afin de conserver l'unité architecturale du Grand Large, aucune implantation ne sera autorisée entre le bâti actuel et la rocade pour ne pas dénaturer le paysage urbain.

Hors espaces agglomérés, il s'agit de renforcer le paysagement le long de la rocade pour limiter les nuisances, valoriser le paysage et favoriser la biodiversité. Des espaces boisés et naturels sont classés au titre du PLU le long de la rocade pour diversifier les paysages et limiter les préjudices liés au trafic automobile. L'aménagement et la sécurisation des carrefours et des itinéraires le long de la rocade, par exemple entre le lycée du Bois d'Amour et Chantejeau, complètent cette politique. Il en va de même pour les traversées qui doivent être sécurisées pour les piétons, notamment au droit des rues de la Matauderie, de Poitiers et de Nouaillé.

Pour les autres voies départementales, il s'agit de les aménager de manière à proposer aux piétons et cyclistes des parcours confortables et sécurisés. Dans les milieux urbains, l'automobiliste ne doit pas se sentir prioritaire, à l'image des aménagements de la Place du 8 mai 1945 au centre bourg. Ils apaisent la circulation et retissent des liens entre les différents espaces.

Les vallées formant des coupures Est Ouest, les itinéraires transversaux à l'échelle de la commune ne s'appuient pas sur des axes routiers mais sur des cheminements de randonnée. Il s'agit dans le temps de compléter et sécuriser ce maillage, notamment au niveau des traversées des voies départementales, car il offre une image séduisante du territoire. Les perspectives, notamment en direction des fonds de vallée, seront préservées.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire sont de nature différente :

- La salle de spectacle de la Hune dont le rayonnement dépasse l'agglomération;
- Le patrimoine bâti, historique (abbaye Sainte Croix, Dortoir des Moines...) et archéologique. Il est un élément fondamental de la vie locale, notamment par la dynamique culturelle et touristique qu'il insuffle au territoire ;
- les espaces naturels et particulièrement les vallées, complétés par la présence de nombreuses activités sportives et touristiques ;
- les équipements scolaires et de formation localisés à Chantejeau et qui attirent un public spécifique en nombre important.

Ces éléments participent à l'image véhiculée par Saint-Benoît au-delà de ses limites territoriales. Ils sont fondamentaux dans l'attractivité du territoire et doivent à ce titre être valorisés.

Tout projet en lien ou aux abords de la Hune, du patrimoine historique et des éléments de formation doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause leur vocation. Son accessibilité depuis l'ensemble de la commune et le maintien d'une desserte en bus participent aussi à son attractivité.

Pour les espaces naturels, l'objectif est de maintenir leur vocation de loisirs et de découverte de la nature. Les cheminements confortables depuis les nombreux points attractifs de la commune et leurs aménagements, notamment le long des vallées, sont au cœur de la démarche de valorisation de ces espaces. Il s'agit de préserver les ambiances naturelles de haute qualité qui en font des lieux de promenade et de détente de première importance à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit également de favoriser la biodiversité.

B. Les espaces commerciaux

Saint-Benoît propose un pôle commercial majeur à l'échelle de l'agglomération qui est le Grand Large, à cheval sur Poitiers et Saint-Benoît. Bien desservi par les bus et présentant une image de qualité, il est une vitrine architecturale et une locomotive économique.

Il est également en contact direct avec le centre commercial du Leclerc qui est sur Poitiers.

Pour la zone commerciale du Grand Large, l'objectif est de conforter son rôle de locomotive à l'échelle de l'agglomération. Sa vocation reste d'accueillir des activités dont le rayonnement est important et concourt à l'attractivité de l'agglomération.

Ailleurs sur la commune, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ne sera accepté afin de ne pas mettre en péril les équilibres territoriaux et les commerces de proximité.

C. Les espaces économiques

Saint-Benoît compte plusieurs zones d'activités qui font partie de deux pôles majeurs à l'échelle de l'agglomération :

- les secteurs des Hauts de la Chaumes, de Rocfer et des Lonjoies font partie du Pôle Sud de l'agglomération. Elles accueillent diverses activités de commerces et de services ;
- les secteurs de la Gibauderie et du Pré-Médard font partie du pôle du Grand Large. Elles accueillent respectivement un ensemble de commerces liés à l'équipement de la personne et de la maison et un ensemble de sociétés et d'activités liées au tertiaire et au paramédical. Le Pré-Médard est la zone d'extension économique privilégiée à l'échelle de la commune ;
- le site de Passelourdain constitue un secteur à part entière puisqu'une usine majeure y prend place. Elle est aujourd'hui classée SEVESO « Seuil Bas ».

On note de nombreuses activités artisanales réparties dans le tissu urbain.

L'objectif consiste en priorité à optimiser les sites économiques existants avec de légères extensions territoriales possibles dans une logique de projet global à l'échelle d'une zone.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat et ne génère pas de nuisances. C'est le cas à Rocfer et aux Lonjoies.

Enfin, il faut que tout nouveau projet privilégie des implantations intégrées au contexte. En particulier, il faut limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies adjacentes en reportant les stockages et les stationnements à l'arrière des bâtiments. Les stationnements seront plantés. Les façades devront être animées et les toitures terrasse soit non visibles soit végétalisées. Les architectures prédéfinies importées par les grandes enseignes seront à éviter et à adapter aux caractéristiques de chaque secteur afin de présenter un paysage homogène:

- à la Gibauderie et au Pré Médard, les volumes devront rester simples et les façades animées par les ouvertures et le rythme donné à partir des matériaux. On privilégiera une architecture contemporaine où le parpaing et les bardages seront limités. La zone doit s'accompagner le long des voies de plantations d'alignement et d'une bande végétalisée basse d'environ 5 mètres de largeur;
- sur les Hauts de la Chaume, les volumes bâtis devront rester simples. Les constructions seront bâties à l'alignement en retrait de l'avenue des Hauts de la Chaume. On privilégiera des bandes paysagères avec des arbres d'alignement entre la voie et les bâtiments.
- à Passelourdain, le site actuel doit permettre à l'activité présente de pouvoir se développer.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

La commune a une structure urbaine particulière puisqu'elle s'organise autour de chaque versant de la vallée du Clain. A l'Est, le bourg propose un pôle de proximité complet tandis qu'à l'Ouest, si tous les éléments de proximité sont présents, ils sont disséminés sur les quartiers de l'Ermitage, de la Varenne et de Chantejeau.

Le pôle de proximité du centre bourg/ la Hune présente à la fois des commerces, des services et équipements publics de premier plan. Cette concentration en un lieu central permet de servir au mieux les habitants et favorise l'animation de la vie locale. Elle offre une véritable intensité urbaine aux riverains. Le pôle est bien relié par la route de Poitiers au Nord de la commune qui est le lieu de développement majeur du territoire.

La commune compte également un pôle commercial de proximité à la Varenne et un autre à proximité immédiate, sur l'Avenue du 8 mai 1945 à Poitiers, en lien direct avec le quartier de l'Ermitage. Ils sont utiles au quotidien des habitants des quartiers riverains car ils offrent de nombreux services.

Celui de la Varenne est excentré par rapport aux résidents mais permet cependant d'offrir des commerces de proximité à tout ce territoire. Des synergies avec les équipements publics, notamment les écoles, sont nécessaires pour desservir l'ensemble des quartiers Ouest de Saint-Benoît.

L'objectif est de maintenir leur statut de pôle de proximité en encourageant l'intensité urbaine et les logiques de proximité autour d'eux.

Cela signifie pour le centre bourg :

- conserver un fonctionnement urbain favorisant la fréquentation des commerces. Les projets ne devront pas compromettre les continuités piétonnes entre tous les éléments de proximité ni leur accessibilité ;
- préserver la route de Poitiers comme un axe de transit structurant entre le bourg et les nouveaux quartiers des Lonjoies et de la Vallée Mouton ;
- privilégier l'implantation des commerces alimentaires.

Pour la Varenne, il a besoin d'une politique de redynamisation pour ne pas péricliter. Il s'agit de :

- favoriser l'intensité urbaine à proximité immédiate par une offre de formes urbaines peu consommatrices d'espaces mais garantissant un cadre de vie agréable et attractif ;
- créer des continuités piétonnes confortables en direction de l'Ermitage et de ses équipements publics majeurs, notamment l'école.

Pour ces deux secteurs, il s'agit de préserver les liens privilégiés qu'ils ont avec les espaces naturels de la commune. Les aménagements, publics ou privés, devront conforter le rôle de la nature en ville en optimisant les continuités fonctionnelles avec les vallées.

Pour les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité, il est souhaité qu'ils s'implantent dans les périmètres définis comme lieux de proximité au PLU : dans le cœur du bourg, à la Varenne et route de Ligugé à la hauteur de la crèche et des commerces déjà présents, à l'image de ce qu'il s'est fait déjà aujourd'hui.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien direct avec le pôle de proximité du centre bourg et à la Varenne et l'Ermitage, en lien avec le centre commercial et les équipements publics présents dans ces deux quartiers. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents.

Le premier secteur est celui qui s'étend, au Nord et Nord Est du bourg, de la route de Poitiers à la route de Gençay. Les quartiers d'urbanisation nouvelle des Lonjoies et de la Vallée Mouton s'inscrivent pleinement dans la dynamique du secteur. C'est la zone d'extension majeure de la commune : ils accueillent une population croissante.

La position centrale de la Hune donne le ton à cette zone d'un point de vue architectural et urbain. Les formes urbaines présentes sur le secteur sont homogènes par opération mais diverses sur l'ensemble du territoire. Si on note quelques pavillons anciens sur de grandes parcelles, les constructions les plus récentes offrent des formes urbaines compactes, du petit collectif à l'habitat individuel dense de type maison de ville, maisons sur plusieurs niveaux ou maisons patio. Les collectifs de grande taille sont absents de ces secteurs et ne correspondent pas à l'image urbaine de la commune. Les opérations d'ensemble ont en général mis l'accent sur les continuités piétonnes et naturelles et sur l'offre d'espaces verts de proximité. Les déplacements internes vers le bourg restent aisés même si ponctuellement des structures doivent être aménagées pour compléter le maillage.

Le deuxième secteur urbain mixte est composé des quartiers de l'Ermitage et de la Varenne qui rassemblent une part importante de la population de la commune (environ 50%). Ils proposent de nombreux éléments de proximité mais de manière diffuse. Les deux secteurs ont pour particularité d'être des lieux d'urbanisation anciens et construits. Si on compte une majorité de pavillons, la typologie reste cependant variée en particulier avec des immeubles collectifs à l'Ermitage et des maisons de ville à la Varenne. Pour la Varenne, les opérations d'aménagement se sont faites en valorisant les liens et les perspectives avec la vallée du Clain. A l'inverse, les espaces publics sont

absents à l'Ermitage. On y compte par contre des possibilités foncières de renouvellement urbain en lien avec d'anciennes activités économiques aujourd'hui arrêtées.

La Piquetterie, en lien direct avec le quartier des Trois Cités à Poitiers, fait également partie des secteurs urbains mixtes. L'espace composé de bâtiments collectifs propose des espaces verts importants au pied des immeubles.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 50 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maison patio, maison sur deux à trois niveaux) et les petits collectifs seront à privilégier. Les collectifs présentant un volume bâti trop imposant sont à éviter. Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à leur environnement, développés sur la commune, en tenant compte de leur insertion dans le tissu.

Au contact immédiat de secteurs où le tissu pavillonnaire ne dépasse pas R+1 et où les parcelles sont de taille réduite, les constructions devront s'inscrire dans cette hauteur.

A la Varenne, l'harmonie urbaine issue d'opérations groupées doit être préservée. Afin de ne pas dénaturer le paysage végétal du quartier et préserver des liens visuels forts avec la vallée, les immeubles collectifs ne seront pas acceptés. Les formes urbaines à privilégier seront donc le logement individuel dense, sous forme de maisons de ville, maison patio ou maison sur deux à trois niveaux.

Dans l'ensemble de ces secteurs, l'habitat et les activités compatibles avec pourront gagner en intensité sous réserve de préserver le contexte environnant et en tenant compte :

- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux composant le contexte urbain ;
- des continuités piétonnes et naturelles existantes et projetées.

L'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseur.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, des hauteurs et des emprises au sol atypiques pourront être proposées tout en garantissant une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Pour la Piquetterie, l'objectif est de conserver les formes urbaines actuelles et de ne pas densifier ce secteur. L'espace à l'Est dédié aux bâtiments collectifs a vocation à être un espace Ville Nature afin de conserver un pourcentage d'espaces verts conséquent. Des espaces verts et plantés en pied d'immeuble et des espaces collectifs devront être proposés dans chaque opération. Toute construction devra également être protégée des nuisances phoniques de la rocade. Pour la partie plus à l'Ouest constituée de maisons de villes, il s'agit de reprendre cette forme urbaine dans tout projet.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose des secteurs urbanisés mais éloignés des proximités:

- les quartiers de Chantejeau et de Naintré. La rocade qui forme actuellement une véritable coupure avec le reste du territoire et l'absence d'éléments de proximité n'en font pas un lieu privilégié du développement communal. Vu les difficultés de franchissement, il n'est pas souhaité de mettre en place des opérations de constructions importantes. En outre, ces quartiers sont relativement construits et les potentialités d'urbanisation très rares ;
- le sud de l'avenue du Général de Gaulle, entre la route de Poitiers, la rue des Sarcelles et le Miosson. Secteur anciennement urbanisé, éloigné du centre bourg et localisé sur un versant du Miosson, il offre une qualité paysagère particulière qui a vocation à être préservée.

Et plusieurs hameaux, écarts ou lotissements isolés, éloignés des proximités et où le recours à la voiture est obligatoire :

- les lotissements des Bergeottes, du bois du Grand Champ, de la Médoquerie... ;
- les écarts du Petit Saint-Benoit, de Gennebry, de Fontarnaud, de Puy Joubert... ;
- les hameaux de la Berlonnière, de la Cadoulière, de Flée.

La présence d'espaces boisés et les liens vers les vallées sont essentiels dans le paysage et la faible densité de l'habitat permet de conserver un côté végétal affirmé. La population y reste limitée. On y dénombre quelques espaces publics.

De nombreux cheminements maillent le territoire et leur développement, passé et à venir, permet de rejoindre ces différents secteurs entre eux mais aussi les pôles de proximité et les transports en commun.

Ces espaces n'ont pas vocation à se développer car ils sont éloignés des éléments de proximité et des transports en commun. Seules les rares dents creuses pourront être urbanisées à condition que les terrains soit bordés par des constructions sur deux côtés, et sous réserve d'être peu denses. La volonté est de permettre uniquement un développement s'appuyant sur les cœurs d'îlots non bâtis. Les deuxièmes fronts bâtis ne seront pas acceptés. Il est préconisé de rester dans l'aspect du bâti existant sans interdire l'innovation. La proximité des espaces naturels, qui se fondent jusqu'au cœur du tissu urbain, devra être valorisée dans tout projet. Les espaces verts occuperont un minimum de 50% de l'emprise au sol.

De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

A Naintré et Chantejeau, les projets devront respecter les éléments anciens en termes de matériaux et de volumes. De manière plus ponctuelle, pour permettre l'évolution et les extensions des équipements publics ou à vocation collective sur la zone, des architectures, des hauteurs et des emprises au sol atypiques par rapport au tissu urbain environnant pourront être proposées. Cependant, il conviendra de garantir une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Afin d'offrir une trame achevée, plusieurs itinéraires complètent progressivement le maillage communal entre les entités urbaines les plus importantes et les autres secteurs bâtis.

Dans les secteurs urbains mixtes, les itinéraires suivants permettront de joindre de manière confortable les principaux points d'attractivité en matière de proximité :

- la création d'un itinéraire route de l'Ermitage, en particulier entre l'école et le pôle de la Varenne ;
- l'aménagement progressif d'un itinéraire entre la Vallée Mouton et le centre bourg, en passant par les Lonjoies ;
- entre le lycée du Bois d'Amour et Chantejeau.

L'urbanisation des zones des Lonjoies et de la Vallée Mouton accompagne pleinement cette dynamique de maillage confortable.

Entre les différents villages de la commune, les cheminements maillent le territoire. La création d'un itinéraire de la Varenne au bourg en longeant le Clain sur sa rive Est apportera une plus-value en termes de promenade et de découverte. L'amélioration de certains franchissements, par exemple les traversées de la RD741 au niveau du Petit Saint-Benoît ou de la cité des Bergeottes en direction du Miosson, sécurisera ces déplacements de loisirs. L'amélioration du confort du viaduc en est un exemple.

D. Les secteurs d'extension urbaine

Les zones d'extension urbaine sont clairement définies dans le PLU et localisées en continuité des zones bâties existantes, en lien avec tous les éléments de proximité du territoire et la politique d'intensification et de renouvellement des secteurs urbains mixtes. L'objectif est d'offrir aux habitants tous les services urbains nécessaires au quotidien et à proximité.

La volonté est de définir dès aujourd'hui une vision stratégique du développement à long terme, en lien notamment avec les objectifs décrits dans le PLH de Grand Poitiers. L'extension urbaine communale est donc clairement délimitée à travers les zones à urbaniser des Chaumes, des Lonjoies et de la Vallée Mouton, qui font en partie l'objet de procédures de ZAC. Elles permettent d'équilibrer la production de logements pour les années à venir. Une part importante de ces zones n'est pas ouverte à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme de construction dans le temps. Les autres zones définies comme lieux d'extension le sont pour le long terme et pas ouvertes à l'urbanisation dès aujourd'hui.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent :

- en lien avec le bourg via la route de Poitiers, en continuité avec les dernières opérations ;
- au cœur du réseau de cheminements doux et à proximité des arrêts de bus.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- renforcer le pôle de proximité du centre bourg par un apport de population ;
- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et garantissant une image paysagère et architecturale de qualité s'inspirant du ton donné par la Hune et le Pré-Médard ;
- mettre les espaces publics et les lieux de vie au cœur des projets urbains ;
- organiser les déplacements doux de manière confortable vers les services nécessaires au quotidien.

Leur aménagement vient en complément de la volonté communale de privilégier une politique d'intensité urbaine et de proximité dans les espaces urbains. A ce titre dans la zone à urbaniser des Lonjoies et non ouverte à l'urbanisation, une coulée verte centrale est prévue afin de structurer et paysager le site dans le temps et offrir un espace de détente aux habitants. Dans celle des Chaumes, les espaces naturels sont intégrés au périmètre de la zone à urbaniser afin de proposer un projet cohérent, notamment en termes de façade paysagère et de création d'espaces plantés le long de la rocade.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis sur l'ensemble des secteurs urbains mixtes de la commune. Le secteur de la Piquetterie accueille un nombre de logements sociaux important.

- Les objectifs consistent à :
- accroître le pourcentage de logements sociaux dans tous les quartiers de Saint-Benoît en application du PLH, ce qui conduit à une production de l'ordre de 17 logements par an en moyenne, soit 30% de la production totale sur la commune;
- renforcer la mixité sociale à l'échelle de chaque opération d'aménagement, notamment la ZAC de la Gibauderie. Ainsi, la commune a déjà délibéré pour fixer le pourcentage de logements sociaux à construire à la Vallée Mouton (30%) et à la Chaume (20%). A contrario il n'est pas souhaité que le pourcentage de logements sociaux sur la Piquetterie puisse être augmenté ;
- localiser les logements sociaux à proximité des services et équipements publics, notamment les transports en commun, en les intégrant au tissu environnant et en évitant de les regrouper dans des opérations où ils seraient seuls;
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans les secteurs urbains mixtes. Les opérations à venir devront offrir des produits adaptés à tous les publics afin de participer à cette dynamique.

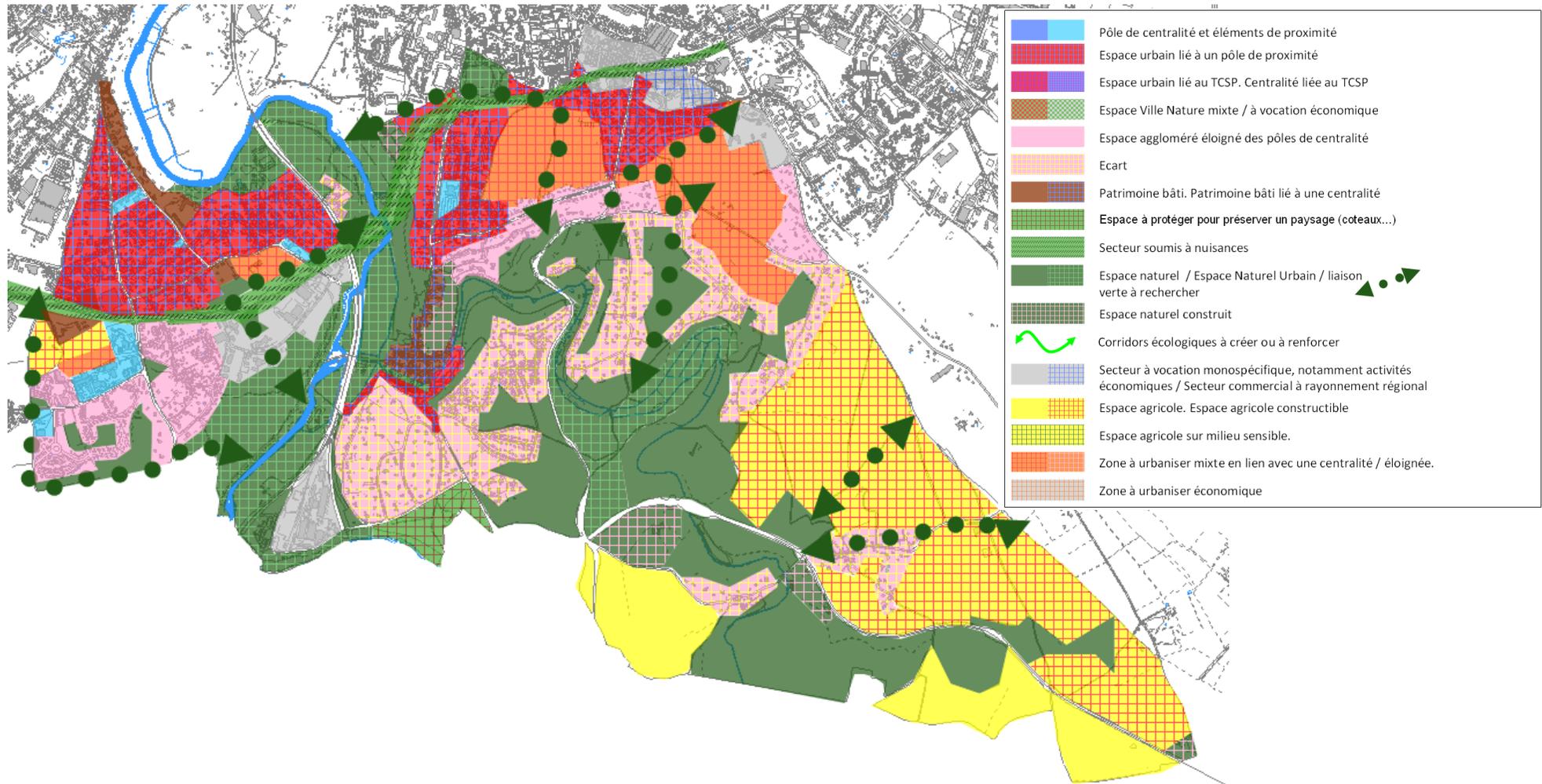
F. Qualité de l'habitat

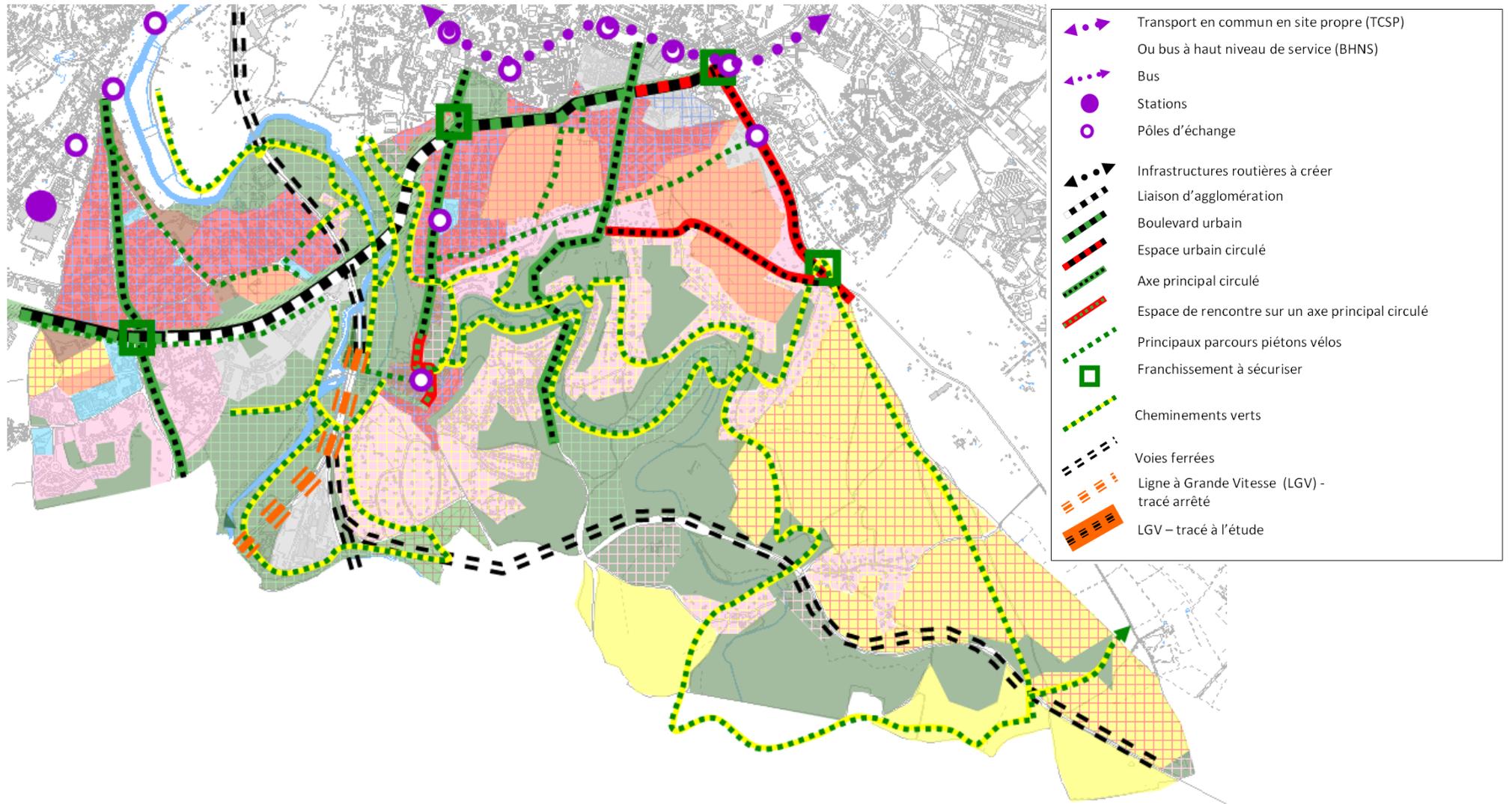
Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

- Une efficacité énergétique au moins au niveau du label
- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques





Commune de Vouneuil-sous-Biard

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

Le paysage urbain de Vouneuil-sous-Biard est marqué par la présence de deux noyaux originels bâtis dans le bourg et à Pouzioux-la-Jarrie. Espaces restreints, ils représentent le passé de la commune et forment des repères dans le territoire. On note des formes urbaines anciennes de type maisons de bourg, de faubourg et des anciennes fermes. De par leur architecture traditionnelle poitevine, ils participent à la qualité urbaine de ces espaces.

Il y a à Vouneuil-sous-Biard plusieurs anciens logis nobles dont l'origine est parfois fort ancienne, mais qui pour la plupart ont été réaménagés par la suite. Ce sont de grandes demeures, souvent isolées, accompagnées de communs et de bâtiments agricoles. Leurs domaines sont souvent importants et forment des ensembles paysagers cohérents et de qualité.

L'urbanisation des dernières décennies ne s'est pas inspirée de ces éléments patrimoniaux et leur importance en tant que point de repères a petit à petit diminué, au profit d'une architecture plus courante.

Les éléments patrimoniaux s'inscrivent pleinement dans la définition de l'harmonie urbaine des espaces où ils se localisent. L'objectif est de préserver la qualité urbaine et architecturale en évitant son appauvrissement, voire de mettre en valeur le bâti ancien.

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, matériaux, couleurs etc.

Il s'agit pour les domaines de maintenir leur cohérence architecturale et paysagère, ce qui signifie analyser l'impact de chaque projet dans leur environnement proche pour ne pas dénaturer ces ensembles patrimoniaux. Les ajouts et/ou les extensions seront acceptés à condition de conserver la cohérence urbaine et architecturale des lieux.

B. Le patrimoine naturel

Vouneuil-sous-Biard est caractérisée par trois éléments fondamentaux :

- la présence des vallées de la Boivre et de l'Auxance accompagnées des coteaux et des falaises ainsi que des vallées sèches qui y aboutissent ; elles forment les espaces naturels majeurs de la commune, notamment en matière de biodiversité et d'intérêt écologique;
- des espaces agricoles qui marquent par leur structure le paysage : au Sud un bocage dense au paysage varié et au Nord un paysage largement ouvert qui offre de multiples perspectives sur Pouzioux-la-Jarrie ;
- les espaces occupés par le ministère en charge de la défense, dont le faible niveau d'occupation permet de les assimiler à une zone source en matière de biodiversité, couplés à des espaces boisés d'ampleur.

Ces éléments, qui se prolongent parfois de manière ponctuelle jusqu'au près des cœurs urbains, sont fondamentaux dans la qualité du cadre de vie proposée sur la commune. Ils s'inscrivent en outre pleinement dans la dynamique de trames bleue et verte au niveau de l'agglomération car ils sont des supports fondamentaux et constitutifs de corridors écologiques à l'échelle du territoire, de la vallée de la Boivre à Béruges en passant par les vallées sèches reliant Fontaine-le-Comte jusqu'à la vallée du Clain par l'Auxance et la Boivre. Ils participent à relier différents espaces sources majeurs en termes de biodiversité.

Ils sont complétés par des espaces verts de type PNU ouverts au public et servant de lieux de détente et de proximité et par des itinéraires Ville Nature qui jalonnent la commune. Ils participent au maillage du territoire en matière d'espaces naturels et à faire pénétrer la nature au plus près des cœurs urbains, démarche favorisée sur Vouneuil-sous-Biard par la présence de très

nombreux éléments végétaux dans les espaces privés. Le théâtre de verdure et les itinéraires piétons sur la commune s'inscrivent dans cette politique.

Enfin, la commune étant traversée par des infrastructures routières et ferroviaires sources de nuisances, leur prise en compte est également fondamentale, notamment pour les nuisances sonores et visuelles. Cette prise en compte doit renforcer la politique environnementale sur Vouneuil-sous-Biard.

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

La protection des espaces naturels (vallées, coteaux, bois, vallées sèches, bocage...) est fondamentale pour offrir des espaces de détente à proximité pour les habitants. Cela signifie que les espaces naturels définis au PLU seront strictement préservés afin qu'ils s'inscrivent, à l'échelle de la commune mais aussi de l'agglomération, dans les trames bleue et verte définies au niveau du territoire. Seuls seront acceptés dans ces espaces des équipements publics ou à vocation collective. L'objectif est d'apporter les conditions de renforcement des corridors écologiques (entre boisements et vallées, entre territoires sources) en s'appuyant sur les éléments naturels existants et les potentialités de chaque territoire.

Ces dynamiques seront relayées sur les espaces publics et naturels à aménager. Les cheminements et itinéraires en développement sur la commune viennent en appui de cette politique. Ils permettent de renforcer l'intérêt de chaque espace par un maillage confortable du territoire. Ils favorisent l'accès des habitants à ces espaces de loisirs et de découverte de la nature.

Ainsi, en empêchant l'urbanisation ou l'occupation des espaces naturels, la volonté est de maintenir des coupures paysagères fortes entre les différents villages. A ce titre, des ceintures vertes, limites ultimes dans le temps de l'urbanisation du territoire, seront mises en place afin de constituer de véritables franges paysagères, lieux de détente, de promenade et de respiration entre les villages. Ces lisières paysagères délimiteront de manière forte les ensembles bâtis et s'inscriront dans le maillage communal d'espaces verts et naturels en cours de constitution. Elles seront un élément fort dans la réalisation de véritables corridors écologiques à l'échelle de la commune, permettant en particulier de lier de manière fonctionnelle les deux vallées.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles marquent encore fortement la commune, en lien étroit avec les espaces naturels, sur l'ensemble du territoire. Certaines exploitations sont en lien direct avec des espaces urbanisés, notamment à Pouzioux-la-Jarrie. La stratégie communale en matière d'extension urbaine est donc clairement définie pour permettre aux exploitants agricoles de s'organiser dans le temps. En matière de paysages, on note des espaces bocagers au Sud et plutôt ouverts au Nord, participant à clairement identifier chaque partie de la commune. Leurs particularités sont à préserver.

De nombreux espaces ont vocation à rester agricoles, notamment dans les secteurs éloignés des proximités. Les objectifs sont de maintenir les conditions de cette activité sur la commune. En outre, ils permettent d'éviter la formation d'un continuum urbain, qui ne constituerait pas un gage d'intensité urbaine.

Cependant, ceux en lien direct avec des lieux d'habitat, voire en contact direct, n'ont pas, à long terme, cette vocation. C'est pourquoi, afin d'avertir les agriculteurs des choix stratégiques faits à long terme par la commune, des ceintures vertes projetées dans le temps marquent clairement les limites de l'urbanisation potentielle autour de chaque pôle urbain de la commune.

Si l'objectif n'est pas d'urbaniser à court ou moyen terme ces espaces, les ceintures vertes permettent de fixer dès maintenant les espaces qui seront aménagés dans le temps, en lien direct avec les pôles de proximité.

Ainsi les espaces agricoles proches des lieux d'extension urbaine, et non définis comme zones à urbaniser à court ou moyen terme, seront inconstructibles afin de limiter les potentiels conflits d'usage avec les habitants. En outre, dans les espaces en lien direct avec l'habitat, ou servant de transition entre des espaces naturels sources de biodiversité (bois, vallées...) ou situés dans des périmètres de protection de la ressource en eau, les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne devront pas détériorer la qualité naturelle et paysagère afin d'offrir de réelles transitions respectueuses de l'environnement entre espaces urbains et naturels. Le maintien des éléments naturels présents et des cheminements permettra de préserver la qualité des paysages agricoles et naturels.

D. Les façades d'agglomération

Vouneuil-sous-Biard est caractérisée dans son fonctionnement par le passage d'une infrastructure routière majeure : l'autoroute A10. Elle coupe la commune et rend difficiles certaines continuités. Elle est traversée à l'extrême Est par la RD910 dont l'impact est plus faible. Plusieurs voies départementales traversent également Vouneuil-sous-Biard : la RD3 au Sud, la RD6 au centre, la RD12 au Nord et la RD87 qui dessert la commune du Nord au Sud. Enfin la RN149 longe la commune à son extrémité Nord. L'ensemble de ces axes n'entraîne pas de nuisances majeures.

Le territoire communal est largement concerné par la future ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération notamment dans les espaces urbains.

Pour l'A10, il convient d'affirmer la présence végétale et d'améliorer l'esthétique paysagère des secteurs traversés.

Pour la RD910, des séquences successives prennent place. Au niveau des Rataudes, des orientations d'aménagement spécifiques de zones à urbaniser indiquent les principes paysagers à suivre pour garantir une intégration urbaine harmonieuse et cohérente avec le contexte urbain des constructions. Ensuite, des traitements paysagers accompagneront cette voie dans ses portions exclusivement dédiées au transit routier.

Pour la RN149, l'objectif est d'aménager des traversées sécurisées pour les cheminements doux dans le cadre des liaisons intercommunales.

Pour les voies départementales, il s'agit de les aménager de manière à renvoyer une image de qualité. Il faut mettre en place des aménagements paysagers et redonner toute leur place aux piétons et cyclistes. Dans les milieux urbains, l'automobiliste ne doit pas se sentir prioritaire, à l'image des aménagements de la rue Camille Hablizig dans le Bourg ou des projets devant le groupe scolaire JY Cousteau à Pouzioux-la-Jarrie. Ils apaisent la circulation et retissent des liens entre les différents espaces. Pour les sections nécessaires aux déplacements doux et situées dans des espaces non agglomérés, les itinéraires doivent pouvoir se réaliser de manière sécurisée et confortable : l'aménagement d'une piste piétonne et cyclable le long de la RD3 et de la RD87 entre Précharraux et Pouzioux illustre cette volonté.

Pour tous ces axes, le paysagement, selon le contexte, doit mettre en scène des perspectives par des plantations d'alignement ou au contraire limiter les vues sur des espaces dégradés par des espaces paysagers boisés et denses.

L'implantation de la LGV SEA doit être réalisée dans les meilleures conditions d'insertion paysagère, écologique et urbaine afin d'apporter un paysage de qualité, de limiter les nuisances potentielles et de restituer les cheminements pour tous les modes de déplacement. En particulier au droit du Bourg, elle devra participer à la constitution de la ceinture verte.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs sur le territoire sont de deux natures:

- le CREPS de Boivre dont le rayonnement dépasse la commune et l'agglomération;
- la dynamique des espaces naturels liée aux vallées de la Boivre et de l'Auxance qui attirent de nombreux promeneurs.

Ils participent au dynamisme local et à la découverte du territoire

Tout projet en lien ou aux abords du CREPS de Boivre doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause sa vocation sportive et de formation. La convergence de cheminements depuis l'ensemble de la commune doit favoriser son accessibilité, en lien avec le maillage d'itinéraires qui sillonne la commune. Le maintien d'une desserte en bus participe à son attractivité.

Pour les vallées, l'objectif est de maintenir leur attractivité par la présence de cheminements confortables reliant les points attractifs de la commune, notamment la falaise d'escalade de Beauvoir. Il s'agit de préserver les ambiances naturelles de haute qualité qui en font des lieux de promenade et de détente de première importance à l'échelle de l'agglomération.

B. Les espaces commerciaux

Vouneuil-sous-Biard possède un secteur commercial qui fait partie intégrante des Portes Sud, secteur commercial à rayonnement régional : le site des Rataudes qui a une vocation d'activités de loisirs et de détente.

Pour cette zone commerciale, en lien direct avec le magasin de sport existant, sa vocation reste d'accueillir des activités de loisirs et de détente liées notamment au sport, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Des orientations spécifiques détaillent les principes d'aménagement

Ailleurs sur la commune, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ne sera accepté afin de ne pas mettre en péril les équilibres territoriaux.

C. Les espaces économiques

La commune propose plusieurs secteurs à vocation économique : Actiparc, Chanteloup, le Grand Mazais et la Nougeraie. Ils sont essentiellement situés à côté des axes majeurs de déplacement. De manière globale, ils sont anciens en termes d'implantation et proposent des bâtiments souvent dégradés.

On note de nombreuses activités artisanales réparties dans le tissu urbain.

En continuité immédiate de la commune, sur Poitiers et Migné-Auxances, la zone économique de la République IV est un lieu majeur de développement économique de l'agglomération.

L'objectif consiste en priorité à optimiser les sites économiques existants avec des extensions territoriales possibles dans une logique de projet global à l'échelle d'une zone, notamment aux Rataudes.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat.

Il s'agit également que toute nouvelle implantation s'intègre au contexte. En particulier, il faut limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies adjacentes en reportant les stockages à l'arrière des bâtiments. Les stationnements seront plantés. Les façades devront être animées par les ouvertures et des toitures terrasse non visibles ou végétalisées. Les architectures prédéfinies importées par les grandes enseignes seront à éviter et à adapter aux caractéristiques de chaque secteur afin de présenter un paysage homogène:

- à Chanteloup, les volumes devront rester simples. Les couleurs à privilégier seront le blanc, excepté le blanc pur, le beige, le gris ou le bleu. Les enseignes doivent être simples et leur taille ne doit pas dépasser 1/5 de la hauteur totale de la façade. Les stationnements seront plantés et reportés dès que possible à l'arrière des bâtiments;
- au Grand Mazais, les volumes bâtis seront simples et les bardages seront blancs, excepté le blanc pur, bleu, beige ou gris. On privilégiera des bandes paysagères avec des arbres entre la voie et les bâtiments ;
- à la Nougeraie, les volumes devront rester simples et les constructions devront être alignées en parallèle de la route de la Torchaise afin de constituer une zone homogène. Les couleurs à privilégier pour les bardages seront le blanc, excepté le blanc pur, le gris, le beige ou le bleu. Afin de préserver les perspectives, les constructions seront en recul de la voie et une bande végétalisée basse avec des plantations doit accompagner la zone.
- En continuité de la zone de la République IV, une extension mesurée de cette zone économique peut être imaginée dans le temps sur Vouneuil-sous-Biard.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

La commune a une structure urbaine particulière puisqu'elle s'organise autour de deux noyaux urbains originels qui offrent chacun un pôle de proximité complet :

- le Bourg a une offre complète de commerces de proximité, notamment une supérette, de services et équipements publics, dont la mairie ;
- Pouzioux-la-Jarrie ne propose pas la même gamme de commerces et services mais la présence d'un groupe scolaire, d'équipements publics, d'une pharmacie et d'une boulangerie en fait un pôle de proximité à part entière.

Cette concentration dans des lieux centraux permet d'apporter des synergies dans leur fonctionnement au quotidien et de servir au mieux les habitants.

De par leur statut, ils devront être desservis par les transports en commun. Le développement de nombreux itinéraires piétons et cyclistes en cours et à venir favorise leur accessibilité depuis le reste de la commune. En outre, la présence d'équipements socioculturels et leur localisation en prise directe avec les espaces naturels, en particulier les vallées, en font des lieux de vie affirmés à l'échelle communale.

L'objectif est de maintenir leur statut de pôle de proximité attractif et dynamique. Il faut encourager l'intensité urbaine et les logiques de proximité autour de ces deux pôles, en lien avec les extensions prévues dans le temps dans les périmètres des ceintures vertes.

Cette vision stratégique à long terme du développement permet d'organiser de manière cohérente et fonctionnelle l'urbanisme des années à venir. En effet, deux axes stratégiques sont développés :

- densifier et renouveler les zones déjà urbanisées autour des pôles de proximité ;
- organiser dans le temps, en lien avec les pôles de proximité et les ceintures vertes, les extensions urbaines.

A l'échelle des deux pôles de la commune, les orientations d'aménagement d'un point de vue spatial mais aussi temporel seront les suivantes :

- définir le développement de la commune à long terme, avec au cœur de la démarche l'avenir des pôles de proximité et les projets de ceinture verte, limites de l'extension urbaine dans le temps ;
- proposer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace, plus contemporaines et offrant un cadre de vie agréable ;
- prévoir le fonctionnement et les opportunités d'implantation de tout commerce, service ou équipement participant à la proximité ;
- mettre l'organisation de l'espace public, et particulièrement les continuités piétonnes et naturelles, au cœur des projets.

En termes de formes urbaines, pour les espaces centraux situés au cœur du Bourg et de Pouzioux-la-Jarrie, les bâtiments pourront atteindre des hauteurs de R+2. Les constructions s'implanteront sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments paysagers et environnementaux présents ;

- de l'organisation des continuités piétonnes et des espaces publics et naturels qui constituent la trame urbaine actuelle de ces espaces.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, il conviendra de garantir une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Pour les commerces alimentaires et ceux ayant un rapport avec la proximité, il est souhaité qu'ils s'implantent dans les périmètres définis comme lieux de proximité au PLU, c'est-à-dire dans le cœur du Bourg et à Pouzioux-la-Jarrie, à l'image de ce qu'il s'est fait jusqu'à maintenant.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien direct avec les deux pôles de proximité de la commune. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents. Ils se composent :

- d'un bâti relativement récent composé essentiellement de pavillons, ne dépassant pas le R+1 ;
- de quelques éléments plus anciens, répartis très ponctuellement sur le territoire.

On note également un secteur urbain mixte aux Rataudes en lien direct avec le pôle de proximité de Bellejouanne à Poitiers. Il est protégé de la rocade par des espaces naturels qui sont conservés.

Ils représentent une part importante du développement urbain des dernières décennies. Bien que peu denses, ils participent de manière importante à la vie des commerces de proximité. Les potentialités foncières sont rares et le bâti proposé est relativement récent. Le développement de ces secteurs sera ponctuel et se fera essentiellement par renouvellement du tissu bâti existant. Les collectifs de grande taille sont absents de ces secteurs et ne correspondent pas à l'image urbaine de la commune.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 50 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maison patio, maison sur deux ou trois niveaux) et les petits collectifs sont à privilégier sur ces espaces urbains mixtes.

Pour le Bourg et Pouzioux-la-Jarrie, le contexte urbain, en particulier le paysage très vert et les continuités piétonnes développées, participe à l'image renvoyée et doit être pris en compte dans les opérations futures. Ici, l'habitat et les activités pourront gagner en intensité sous réserve de préserver l'harmonie urbaine existante et en tenant compte :

- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux composant le contexte urbain ;
- des continuités piétonnes et naturelles existantes et projetées.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à ceux présents dans leur contexte immédiat, en tenant compte de leur insertion dans le tissu.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, des hauteurs et des emprises au sol atypiques pourront être proposées tout en garantissant une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Sur le secteur de Précharraux, des emprises sont réservées afin de pouvoir créer un équipement public de proximité. Sa réalisation dans le futur initie la création d'une troisième centralité dans la commune.

Pour les Rataudes, tout projet devra se faire en harmonie avec le

contexte environnant.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose plusieurs secteurs urbanisés mais éloignés des proximités et plusieurs écarts :

- Actiparc-la Cadoue est un milieu aggloméré mais éloigné des proximités. C'est un village historique de la commune et la population doit s'y maintenir;
- Beauvoir et Vaugachet sont deux espaces organisés le long des voies et relativement éloignés de Pouzioux-la-Jarrie, avec un très faible potentiel de développement ;
- La Grande Vallée, les Deux Mazais et Chanteloup sont des écarts éloignés des pôles de proximité.

De nombreux cheminements maillent le territoire et leur développement, passé et à venir, permet de rejoindre ces différents secteurs entre eux mais aussi les pôles de proximité et les transports en commun.

Actiparc-la Cadoue est un secteur aggloméré mais éloigné des centralités et dont les continuités de cheminement sont en cours de réalisation ou projetées. Son développement ne s'est pas fait de manière linéaire et laisse encore des potentialités d'urbanisation. La présence d'éléments patrimoniaux et paysagers est à prendre en compte dans tout projet afin de ne pas les dénaturer. La volonté est de permettre son développement en s'appuyant sur les cœurs d'îlots non bâtis et non selon une urbanisation linéaire consommatrice d'espaces.

A Beauvoir et Vaugachet, l'objectif est d'accueillir des nouvelles constructions dans les dernières potentialités foncières.

Pour les autres secteurs considérés comme des écarts, ils n'ont pas vocation à se développer, sauf de manière à combler les dernières dents creuses présentes et déjà bâties sur deux côtés.

Les constructions qui pourraient y prendre place devront s'insérer en respectant l'harmonie du contexte environnant. Elles devront permettre des continuités piétonnes et valoriser les espaces où le végétal est déjà présent.

De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

Afin d'offrir une trame achevée, plusieurs itinéraires complètent progressivement le maillage communal entre les entités urbaines les plus importantes et les autres secteurs bâtis.

Pour les itinéraires fonctionnels, on peut citer :

- la création d'un itinéraire en site propre entre Précharraux et Pouzioux-la-Jarrie en passant par le Bourg et Chanteloup ;
- l'aménagement de la RD12 entre Pouzioux-la-Jarrie et la Cadoue ;
- la sécurisation de la traversée de la RN149 en direction de Migné-Auxances et de la zone de la Loge;
- une continuité du Bourg vers Fontaine-le-Comte ...
-

Pour les itinéraires à vocation de promenade, on peut préciser :

- des circuits Ville-Nature le long des vallées ;
- du Bourg à Biard en passant le long de la Boivre ;

- des grottes de la Norée de Biard aux Deux Mazais via une traversée de la Boivre à mettre en place ;
- des Deux Mazais au Bourg en passant sous l'A10 ;
- du Bourg vers Béruges en longeant la Boivre via Visais ;

- du pont du lavoir vers le pont du Moulin le long de la rivière ;
- dans les zones à urbaniser, des cheminements devront être étudiés pour assurer des liaisons fonctionnelles transversales et des itinéraires à vocation de promenade...

D. Les secteurs d'extension urbaine

La priorité communale est de privilégier l'extension des secteurs urbains proches des pôles de proximité, en lien avec sa politique d'intensification et de renouvellement des secteurs urbains mixtes.

La volonté est d'avoir dès aujourd'hui une vision stratégique de son développement à très long terme, en lien notamment avec les objectifs décrits dans le PLH de Grand Poitiers. Pour cela, elle a défini par la ceinture verte les limites de son urbanisation dans le temps. Cela permet de prévenir les agriculteurs.

Les zones à urbaniser en priorité se situent en continuité des pôles de proximité. Des orientations d'aménagement définissent les principes de leur développement.

Les zones à urbaniser non ouvertes et qui le seront à plus long terme sont également définies dans le périmètre de la ceinture verte. Pour ces dernières, il n'y a pas d'orientations d'aménagement.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent :

- au cœur du Bourg ou en lien direct avec le tissu urbain, en continuité directe avec les dernières opérations ;
- au cœur du tissu bâti de Pouzioux-la-Jarrie ;
- de manière plus ponctuelle en appui de secteurs agglomérés ayant des potentialités foncières nécessitant des orientations d'aménagement mais dont l'impact reste faible.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- renforcer les pôles de proximité par un apport de population ;
- organiser les déplacements doux de manière confortable vers les services nécessaires au quotidien.

Les zones à urbaniser non prioritaires sont situées :

- en continuité du Bourg,
- en continuité de Pouzioux-la-Jarrie.

Elles seront ouvertes à l'urbanisation dans le temps. Des orientations d'aménagement permettront de définir :

- les principes fondamentaux d'organisation des deux pôles urbains en lien avec la politique d'intensité urbaine et de proximité souhaitée à l'échelle de Vouneuil-sous-Biard,
- les alternatives effectives au déplacement automobile,
- les programmes de constructions adaptés au territoire,
- les principes architecturaux et paysagers à mettre en oeuvre.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis sur le Bourg, Pouzioux-la-Jarrie, Précharraux et Actiparc.

Les objectifs consistent à :

- accroître le pourcentage de logements sociaux sur la commune en application du PLH (16 logements sociaux par an en moyenne, soit 32% de la production totale de logements sur la commune);
- localiser les logements sociaux à proximité des services et équipements publics, notamment les transports en commun, en les intégrant au tissu environnant et en évitant de les regrouper dans des opérations où ils seraient seuls;
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans le Bourg et à Pouzioux-la-Jarrie. Les opérations à venir devront offrir des produits adaptés à tous les publics afin de participer à cette dynamique.

F. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :

Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

- BBC et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques

