

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 - Zones AU de Vouneuil-sous-Biard

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification simplifiée MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Commune de Vouneuil-sous-Biard - sommaire

<i>Commune de Vouneuil-sous-Biard - sommaire</i>	2
<i>Zone AUm1 n° 01 – Les Hauts Braults</i>	4
I. Contexte de la zone	4
II. Principes d’urbanisation	5
III. Voirie et réseaux divers	6
III.A. Accès et voirie.	6
III.B. Réseaux divers :	7
IV. Espaces boisés, espaces verts	7
V. Equipements publics	7
<i>Zone à urbaniser AUm1 n° 03 – Pouzioux Ouest</i>	10
I. Contexte de la zone	10
II. Principes d’urbanisation	10
III. Voirie et réseaux divers	11
III.A. Accès et voirie.	11
III.B. Réseaux divers :	12
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	12
V. Equipements publics :	12
<i>Zone à urbaniser AUm 1 n°09 - La Brousse Ouest.</i>	14
I. Contexte de la zone	14
II. Principes d’urbanisation	14
III. Voirie et réseaux divers	15
III.A. Accès et voirie.	15
III.B. Réseaux divers :	15
IV. Espaces boisés, espaces verts.	15
V. V. Equipements publics :	15
<i>Zone à urbaniser AUe 1 n°11 - Les Rataudes Est</i>	17
I. Contexte de la zone	17
II. Principes d’urbanisation	18
III. Voirie et réseaux divers	18
III.A. Accès et voirie.	18
III.B. Réseaux divers :	18
IV. Espaces boisés, espaces verts.	18

V. Equipements publics :	19
<i>Zone à urbaniser AUm 1 n°12 - Les Deux Mazais.</i>	21
I. Contexte de la zone.	21
II. Principes d'urbanisation.	21
III. Voirie et réseaux divers.	21
III.A. Accès et voirie.	21
III.B. Réseaux divers :	22
IV. Espaces boisés, espaces verts.	22
V. Equipements publics :	22

Zone AUm1 n° 01 – Les Hauts Braults

I. Contexte de la zone.

Cette zone est limitrophe au pôle de proximité à renforcer de Pouzioux-La-Jarrie, légèrement au Sud-Ouest de la partie la plus densément urbanisée et au Nord du champ de tir qui couvre les communes de Vouneuil-sous-Biard et de Biard.

Originellement, elle comportait deux parties :

- ◆ l'une au Nord de la rue Firmin Petit (RD 12), à proximité de l'école et des équipements sportifs. Ce secteur est cerné de bâti relativement hétérogène en forme et volumétrie. Elle est désormais bâtie en totalité,
- ◆ l'autre au Sud de la rue Firmin Petit, beaucoup plus vaste est bordée à l'Est et à l'Ouest par du bâti essentiellement pavillonnaire organisé en front de voie. Elle jouxte également le cimetière. Ce secteur sud se décompose en deux zones différentes. La seconde est considérée à plus long terme car elle est dépendante de la première pour avoir de bonnes conditions d'accès et de desserte, en particulier par les réseaux.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°01 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat et éventuellement des équipements publics. Elle est traversée du Sud au Nord par un talweg qui longe sa partie Est et se déverse à l'aval de la zone vers les équipements sportifs.

Cette zone, d'une superficie de près de 6,6 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat et des structures qui permettent de renforcer le pôle de proximité. En particulier, la partie Nord et la façade de la RD 12 seront les lieux privilégiés d'implantation de commerces et de services publics ou privés.

La zone sera structurée en lien avec l'école et les quelques commerces implantés à proximité afin, d'une part de donner à la RD 12 un caractère urbain propice aux échanges et au développement de lieux de vie et, d'autre part de structurer le pôle de proximité en tenant compte de la répartition territoriale de l'ensemble des zones à urbaniser sur Pouzioux-La-Jarrie.

Compte tenu de la proximité immédiate avec le pôle de proximité, ce secteur représente un axe majeur pour le développement de l'urbanisation à Pouzioux-La-Jarrie. En particulier, il doit permettre de renforcer qualitativement le pôle de proximité.

L'habitat développé sur ce secteur AU doit permettre de valoriser ce dernier.

La zone à urbaniser pourrait comprendre entre 100 et 120 logements qui se répartiront en fonction des facilités de liaisons avec le pôle de proximité situé au Nord.

Afin d'avoir une composition urbaine qui affirme la centralité, les secteurs les plus proches de la rue Firmin Petit seront principalement dédiés à un habitat compact structuré par exemple en maisons individuelles groupées, en maisons mitoyennes avec dans l'idée d'y accueillir aux alentours une intensité urbaine plus importante.

L'éloignement faisant, le programme de construction sera moins compact avec une structure légèrement plus lâche dans le tissu urbain sans pour autant produire un schéma exclusif de la maison individuelle peu dense posée au milieu de la parcelle. Les voies principales futures de la zone devront être accompagnées par une ambiance de constructions qui rappelle la proximité.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en oeuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes. A ce titre, un ou plusieurs points de franchissement de la RD 12 (rue Firmin Petit) devront être créés, les rues de la Sigallerie et des Cizelles aménagées en conséquence. La mise en place de participations en urbanisme (PVR, PAE ou ZAC) est possible afin de réaliser des travaux extérieurs à la zone à urbaniser qui sont rendus nécessaires par l'ouverture à l'urbanisation de cette dernière.

Afin de ne pas déséquilibrer le pôle de proximité en cours de développement, l'urbanisation de la zone s'effectuera en tranches cohérentes, liées les unes aux autres et permettant la mise en place des équipements au fur et à mesure du développement de la zone.

De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures

franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone.
 - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir de la rue Firmin Petit, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.
 - La zone sera desservie par la rue Firmin Petit en priorité.
 - Les sorties directes sur les rues de la Sigallerie et des Cizelles ne seront permises que pour les premiers fronts bâtis. L'objectif est d'assurer une desserte majoritaire et future de la zone depuis les voies à créer et pas sur l'existant.
 - Un ou plusieurs points sécurisés pour permettre de rejoindre et de traverser la RD 12 sont à mettre en oeuvre dans l'opération afin d'assurer des continuités de cheminements pour les piétons et les cyclistes.
 - La façade sur la RD 12 sera aménagée de façon à ce que les usagers perçoivent convenablement la présence du bourg. Cette partie qui longe le secteur urbanisé est traitée comme une avenue afin de lui donner un caractère urbain.
 - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste. La mise en place de ces mesures peut faire l'objet d'un outil opérationnel et financier afin de faire participer aux coûts des futurs aménagements.
- ◆ Les aménagements internes
 - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes. La conception des voies internes doit conduire à limiter les impasses, à être préventive pour que les vitesses pratiquées soient limitées.
 - La voie structurante future du secteur devra permettre un passage d'un transport collectif permettant à terme de rejoindre Pouzioux à Vouneuil Centre.
 - La desserte principale des îlots créée devra permettre de garantir des liens pour les piétons et les cyclistes entre la rue de la Sigallerie et la rue des Cizelles via la zone à urbaniser. Les voies d'accès principales, depuis la rue Firmin Petit, pénètrent jusqu'au coeur du quartier tout en évitant l'effet d'une voie rectiligne traversante pour qu'elles limitent la vitesse et assurent une parfaite sécurité. De plus, les voies principales proposeront une ambiance urbaine et paysagère qui les identifient clairement du réseau viaire restant.
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. En particulier, le chemin rural des Hauts Braults pourra servir, pour partie, de voie de desserte interne à condition d'être réaménagé.
 - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes Nord / Sud et Est / Ouest, est impérative afin de permettre une connexion vers le pôle de proximité de ce quartier. Le chemin rural des Hauts Braults permet un lien direct entre les zones à urbaniser et le coeur existant du pôle de proximité :

il devra être maintenu ou restitué dans son rôle de liaison Nord-Sud. Les aménagements à proposer doivent garantir les continuités piétonnes et cyclistes confortables, un traitement paysager de qualité qui aide à se repérer, même si ce dernier s'accompagne d'une voie de desserte de la zone.

- La mise en place de connexions pour les cheminements avec les secteurs urbanisés limitrophes et les zones d'urbanisation future est également à garantir.

III.B. Réseaux divers :

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

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

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers. Compte tenu de la configuration du talweg qui se poursuit ensuite en traversant des propriétés bâties, une attention particulière devra être portée pour la gestion des événements pluvieux exceptionnels.

IV. Espaces boisés, espaces verts

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune, la zone devra comporter des espaces verts de détente et de loisir permettant aux habitants de se détendre sur place. Le projet d'aménagement laissera une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune et comportera un schéma paysager d'ensemble. En outre, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Etant donné sa superficie, la zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements et avec le pôle de proximité proche.

La plantation de noyers existante le long de la RD 12 devra être préservée. La rue est renforcée par une bande suffisamment large et aménagée comme une contre allée piétonne. La largeur de cet aménagement doit également permettre d'intégrer un ouvrage de gestion des eaux pluviales qui sera traité comme un élément à part entière de l'espace paysager et public.

La zone à urbaniser comportera un espace vert qui pourrait être la véritable épine dorsale du nouveau quartier. Ce dernier s'implanterait sur la trace du chemin des Hauts Braults, suivant un axe Nord-Sud.

V. Equipements publics

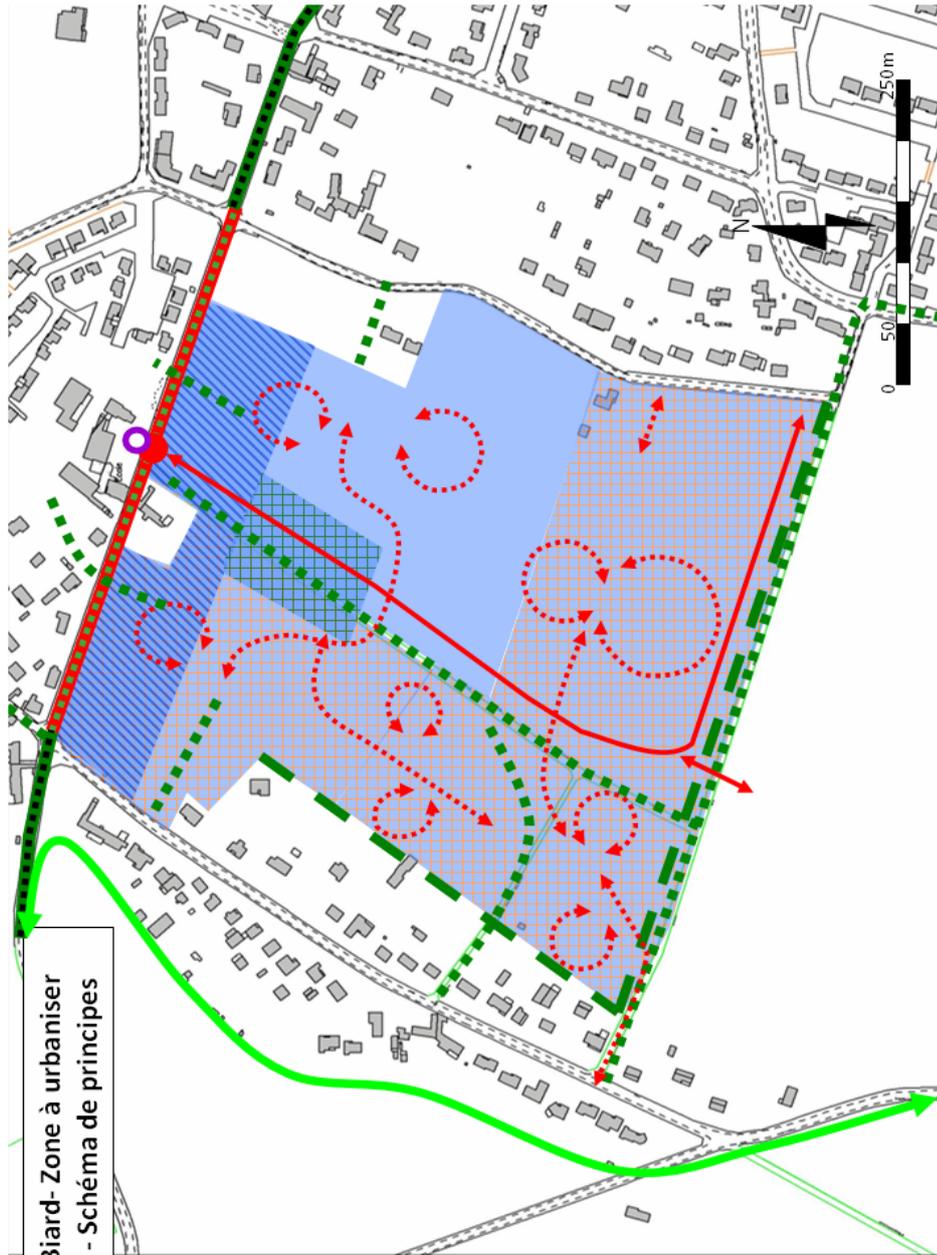
Ce secteur est stratégique pour le maintien et le développement des relations de proximité.

La nature des équipements publics à mettre en place est à définir en fonction des besoins générés par l'ouverture de la zone et le fonctionnement de l'intégralité du hameau de Pouzioux-la-Jarrie.

Les futurs espaces publics de la zone doivent permettre :

- ◆ de conforter le pôle de proximité en ayant une démarche intégrée pour le ou les futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales, en maintenant autant que possible les alignements d'arbres existant et en les poursuivant le long de la rue Firmin Petit, en proposant un aménagement cycliste confortable le long de cette même voie,
- ◆ de garantir la vocation de lien piéton et cycliste et de limite entre espaces agricoles et espaces urbains futurs du chemin rural au Sud (zone AUm2).

**Commune de Vouneuil-sous-Biard- Zone à urbaniser
 AUM 1 n°01 les Hauts Braults - Schéma de principes**



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

Zone à urbaniser AUm1 n° 03 – Pouzioux Ouest

I. Contexte de la zone.

Cette zone est limitrophe au pôle de proximité à renforcer de Pouzioux-La-Jarrie, légèrement au Sud-Ouest de la partie la plus densément urbanisée et au Nord du champ de tir qui couvre les communes de Vouneuil-sous-Biard et de Biard.

Elle est actuellement enclavée dans des espaces bâtis souvent de forme individuelle avec accès direct sur les rues des Tamaris et de Montauban et sur l'allée du Clos Bonnet. Elle est bordée par deux allées : le Grand Beauvoir selon un axe Nord-Sud et la Chênaie qui se termine en impasse à partir de la première allée.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°03 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat.

Cette zone, d'une superficie de près de 1,5 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat en lien avec le pôle de proximité et le lotissement de Montauban, récemment réalisé.

La zone à urbaniser pourrait comprendre entre 15 et 20 logements qui se répartiront en fonction des facilités de liaisons avec le pôle de proximité situé au Sud Est.

Compte tenu de la proximité immédiate avec le pôle de proximité, ce secteur représente un axe important pour le développement de l'urbanisation de Pouzioux. En particulier, il doit permettre de renforcer qualitativement le pôle de proximité.

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

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux alentours, sera également prise en compte dans les futurs projets. De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.
- Un ou deux accès sont à envisager depuis l'allée du Grand Beauvoir
- Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
- D'une façon générale, la prise en compte des déplacements piétons et cyclistes est impérative au sein de l'opération afin de permettre une connexion vers le pôle de proximité de ce quartier, les espaces agricoles et naturels qui entourent ce secteur à urbaniser et les îlots d'habitat situés au nord de l'Allée des chênes. Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers. Compte tenu de la configuration du talweg qui se poursuit ensuite en traversant des propriétés bâties, une attention particulière devra être portée pour la gestion des événements pluvieux exceptionnels.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

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

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

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. La zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements et avec le pôle de proximité proche.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Vouneuil-sous-Biard - Zone à urbaniser Aum 1 n°03 - Pouzioux ouest - Schéma de principes



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Zone AUm1 Ville Nature
- Liaison verte écologique à rechercher
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles
- Ceinture verte
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU
- Réseau de cheminements modes actifs
- Franchissement à sécuriser

- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Transport en commun à haut niveau de service (TCHNS)
- Stations TCHNS envisagées ou gare
- Pôle d'échanges bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

Zone à urbaniser AUm 1 n°09 - La Brousse Ouest.

I. Contexte de la zone.

Cette zone se situe au Sud de la commune de Vouneuil-sous-Biard, et plus précisément au nord du hameau de Précharaux. Elle constitue une enclave non bâtie entourée de tissu urbain essentiellement pavillonnaire. Elle se localise au Nord du hameau de Précharaux, au sein d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, à l'Ouest de l'allée du Hameau de la Brousse.

Le bâti à proximité s'organise autour des voies suivantes :

- ◆ au Nord : la route de la Torchaise,
- ◆ à l'Ouest : la rue du Pré Oté,
- ◆ au Sud, la Vielle rue,
- ◆ à l'Est, la rue de la Nougeraie.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°09 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle représente une superficie d'environ 1,5 hectare et pourrait comporter 20 à 25 logements. Elle devra être aménagée de façon à occuper les parties qui peuvent être urbanisées et ne pas générer de nouvelle enclave en milieu urbain.

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

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

aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone sont multiples :
 - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.
 - Ils pourront être mis en place depuis la rue du Pré Oté, à l'Ouest de la zone. Des sorties directes seront permises sur la route de la Torchaise au Nord pour les premiers fronts bâtis uniquement.
 - Une continuité de cheminement est à rechercher entre la rue du Pré Oté et la route de la Torchaise.
- ◆ Les aménagements internes
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
 - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

IV. Espaces boisés, espaces verts.

La zone est partiellement boisée et présente de nombreuses haies à son pourtour. L'objectif est de maintenir cette ambiance paysagère en préservant un maximum de ces éléments naturels dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

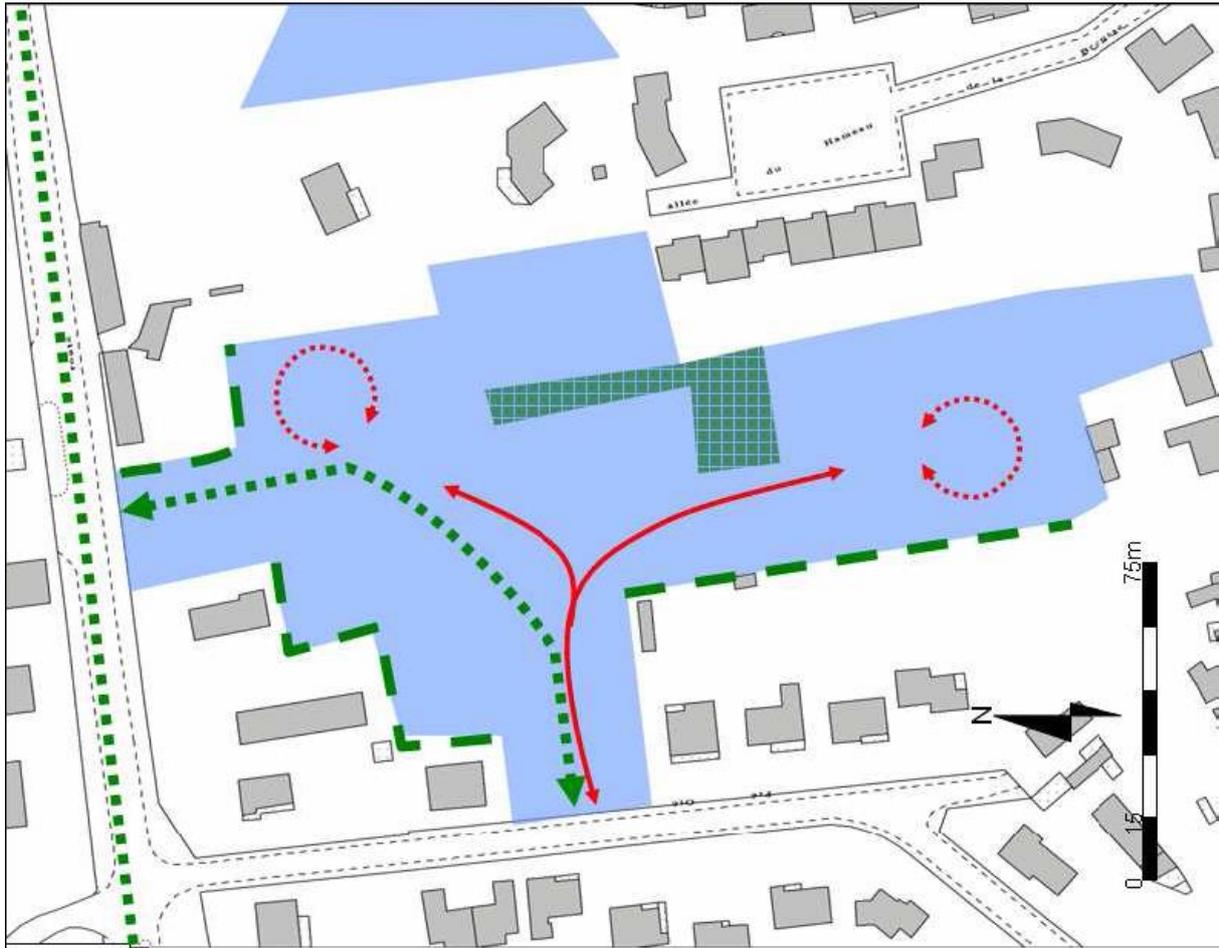
Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et, si possible, accessibles.

V. V. Equipements publics :

Sans objet.

**Commune de Vouneuil-sous-Biard - Zone à urbaniser AUm 1 n°09 La Brousse Ouest –
Schéma de principes**

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



Zone à urbaniser AUe 1 n°11 - Les Rataudes Est.

I. Contexte de la zone.

Située au Sud-Ouest de la commune, cette zone propose une superficie totale de près de 10,5 hectares.

Elle est limitée à l'Est par la Rocade ouest (RD 910), au-delà de laquelle se développe le quartier de Poitiers Sud, et à l'Ouest par le hameau de Précharaux.

Elle est bordée directement au Nord et au Nord-Ouest par un bâti en linéaire de la route de la Torchaise et au Sud et au Sud-Ouest par des zones actuellement naturelles et agricoles qui sont classées zones à urbaniser sur la commune de Poitiers et assurent une continuité territoriale.

La topographie du site fait apparaître une pente orientée vers l'est. Le sous-sol est constitué d'argiles à silex et d'argiles sableuses sur un substratum calcaire bajocien. En fond de talweg, la couche argileuse est recouverte de colluvions constituées d'argiles sableuses et de limons. Ces caractéristiques donnent globalement une mauvaise perméabilité du sol et donc des possibilités d'infiltration d'eau globalement défavorables. Le ruissellement des eaux de pluie est donc le principal mode d'évacuation de ces dernières en suivant les pentes naturelles du site.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUe1 n°11 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir des activités et équipements compatibles avec le voisinage de l'habitat existant autour de la zone, principalement commerciales et de loisirs, ainsi que des équipements de sport et de loisirs.

L'ensemble devra être largement planté et s'intégrer dans le site afin de valoriser le talweg qui structure le paysage de la zone. De plus, le traitement des façades avec réciprocité de vues entre la RD 910 et la zone devra faire l'objet d'une attention particulière qui permette une mise en valeur de cette zone depuis l'axe de circulation. Le développement de la zone contribuera fortement à l'image de l'agglomération et doit donc s'inscrire dans un traitement paysager de qualité.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone sont multiples :
 - L'accès principal sera réalisé depuis la route de la Torchaise par l'intermédiaire du carrefour giratoire, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Aucun accès n'est possible depuis la RD 910 (rocade Ouest).
- ◆ Les aménagements internes
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
 - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
 - Une possibilité d'accès depuis le carrefour à créer Route de la Torchaise et le reste de la zone à urbaniser situé à l'Ouest devra être préservée. Cette dernière pourra suivre un cheminement qui passe au nord de la zone à urbaniser. Une possibilité d'accès en direction du chemin rural de Fontaine-le-Comte à Poitiers au Sud est également à conserver pour des déplacements strictement piétons et cyclistes.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

IV. Espaces boisés, espaces verts.

Un espace tampon planté d'une largeur d'environ 6 mètres devra être réalisé au Nord de la zone à urbaniser et à l'Ouest de la zone complète pour protéger les habitations existantes.

Les haies qui bordent le chemin rural au Sud de la zone seront strictement préservées pour conserver l'ambiance paysagère du site.

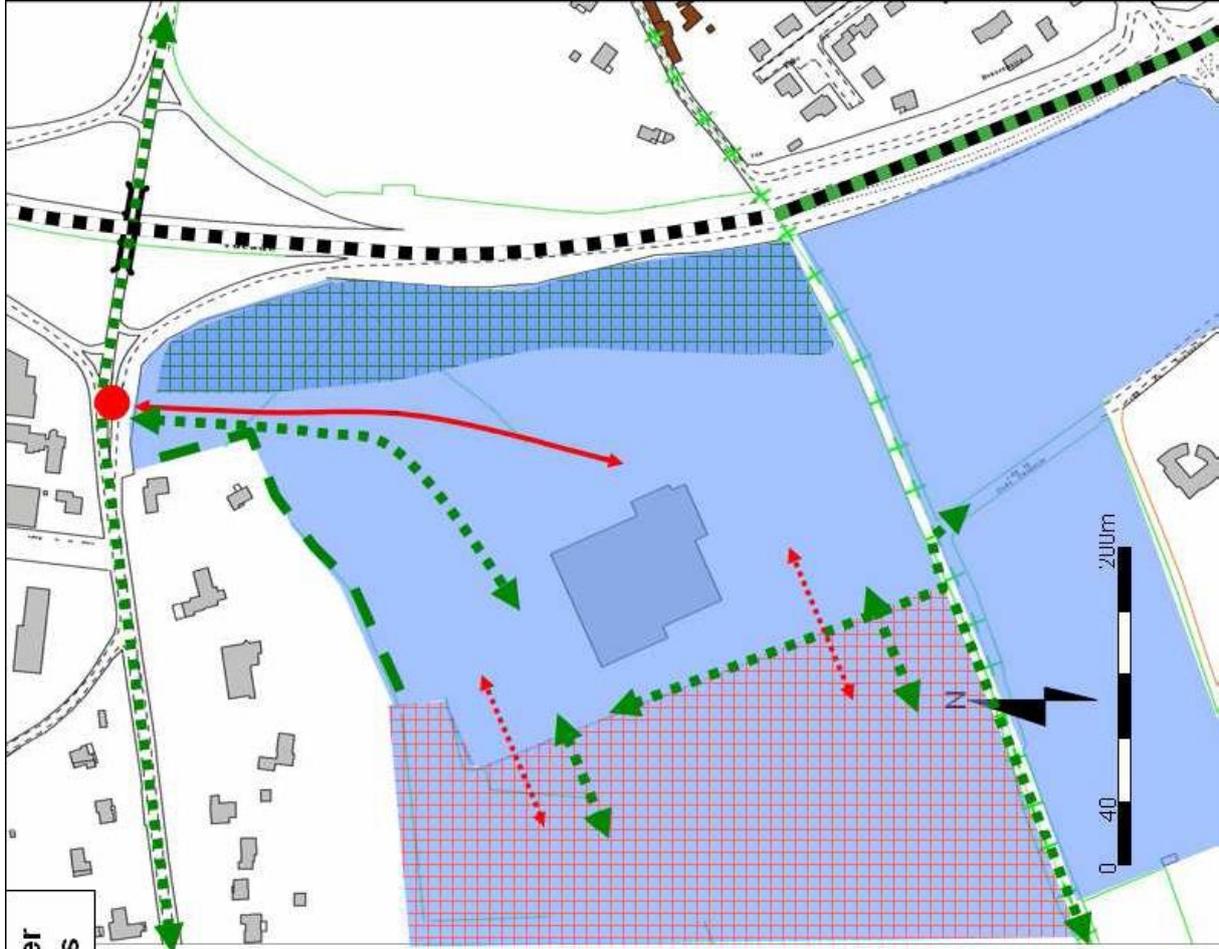
Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et, si possible, accessibles.

V. Equipements publics :

Sans objet.

**Commune de Vouneuil-sous-Biard - Zone à urbaniser
AUE 1 n°11 Les Rataudes Est - Schéma de principes**

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



Zone à urbaniser AUm 1 n°12 - Les Deux Mazais.

I. Contexte de la zone.

Située au Sud-Est de la commune, cette zone propose une superficie totale de 5,7 hectares.

Elle est limitée au Nord-Est et l'Est par des espaces naturels en lien avec la vallée de la Boivre. Elle est bordée directement au Nord par un bâti en linéaire des rues des Rouges Gorges et des Rossignols.

La topographie du site fait apparaître une pente orientée vers l'Est.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°12 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone, d'une superficie de près de 5,7 hectares, a vocation à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec son voisinage. Elle pourrait accueillir entre 50 et 75 logements. Une continuité dans les déplacements doit être permise entre la rue du Grand Mazais et l'allée de la Régie. Cette dernière ne devra pas être structurante et de composer essentiellement de voies de desserte des futures habitations. L'objectif est de ne pas favoriser le transit au travers de cette zone, tout en conservant une continuité de cheminements.

Toute la frange en contact avec des espaces naturels ou ruraux devra permettre une bonne insertion paysagère entre milieu bâti futur et ceux-ci.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone.
 - Les accès à la zone seront réalisés à partir des voies existantes aux pourtours sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité.
 - L'accès à la zone sera réalisé depuis la rue du Grand Mazais.

- ◆ Les aménagements internes.
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voirie réalisée pour desservir les constructions devra être traitée pour de la desserte locale. Elle ne doit pas apparaître comme une voie structurante qui pourrait être un raccourci entre le Nord des Deux Mazais et l'allée de la Régie pour rejoindre Poitiers.
 - Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues de la zone.
 - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes est impérative pour toutes les voies créées afin d'offrir des conditions confortables pour favoriser ces modes de déplacements.
 - Une liaison piétonne et cycliste sera conservée en direction de l'Allée de la Régie.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers et ouverts au public.

IV. Espaces boisés, espaces verts.

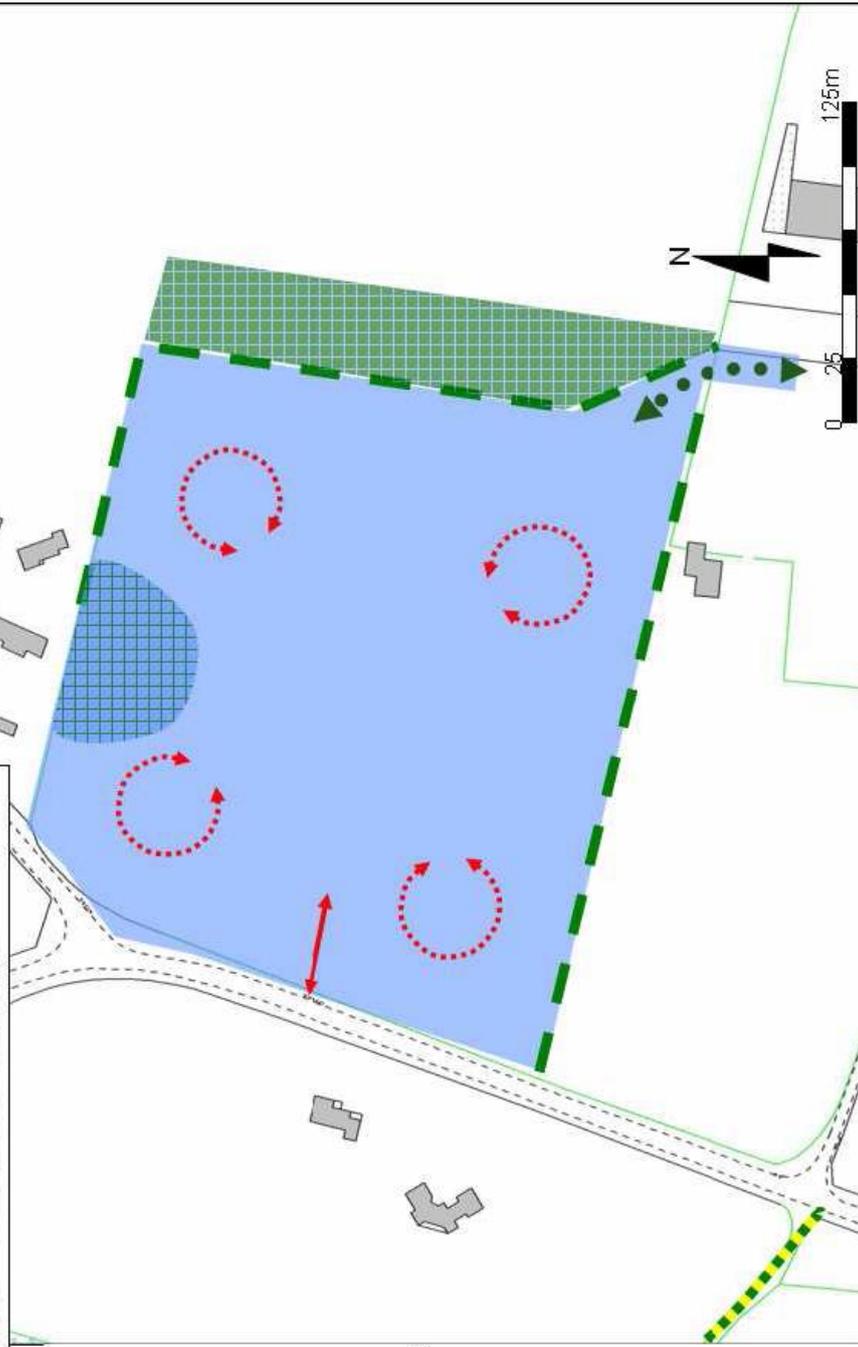
Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons. Une attention particulière doit être portée sur les espaces en continuité avec le milieu naturel où des essences locales pourraient être employées afin d'avoir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

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Vouneuil-sous-Biard - Zone à urbaniser AUm 1 n°12 les Deux Mazais - Schéma de principes



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies

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