

# **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

## **LA PENINGUETTE**

### **Commune de MIGNE-AUXANCES**

#### **DOSSIER DE CREATION**

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2018

## Sommaire

I Avant-propos et préambule	5
II Présentation de l'opération d'aménagement du quartier de la Péninguette	8
II A Objet de l'opération	8
II B Justification de l'opération	10
II B 1 Inscription de la ZAC dans la politique de logements et le projet de développement de la commune	11
II B 1.1 déficit de l'offre de logements	11
II B 1.2 déficit de l'offre de logements locatifs sociaux	11
II B 1.3 mixité sociale	12
II B 2 Localisation de la ZAC – choix du site	12
II B 3 L'accessibilité de la ZAC par rapport aux axes routiers et déplacements doux et transports en commun	14
II B 3.1 Les déplacements doux	15
II B 3.2 Les transports en commun	16
II B 4 La localisation de la ZAC par rapport aux équipements communaux et commerces	17
II B 5 La localisation de la ZAC dans le contexte économique de la commune	19
II B 6 Un site pourvu d'habitat et d'activités liées à la Communauté de Salvert, à proximité	19

III Description de l'état initial du site et de son environnement	20
III A Le site et son environnement	20
III B les éléments physiques et naturels	21
III B 1 Faune-Flore	21
III B 2 paysage	23
III B 3 Topographie et vue	26
III C les éléments du contexte socio-économique	28
III D L'organisation urbaine	28
III D 1 mobilité et accessibilité	28
III D 2 Equipements publics	31
III D 2.1 La desserte par les réseaux (réseaux et les services)	31
III B D 2.1a la desserte par les réseaux d'eau	31
III D2.1 a.1 l'adduction d'eau potable et la desserte incendie	31
III D 2.1 a 2 le réseau d'assainissement des eaux usées	32
III B 2.1 a 3 le réseau de collecte des eaux pluviales	33
III B 2.1.b la desserte par les autres réseaux	33
III D 2.1 b 1 les réseaux électriques	33
III D 2.1 b 2le réseau de gaz	34
III D 2.1 b 3 le réseau de télécommunication	35

III D 2.2 Les autres services urbains et équipements publics	35
III D 2.2 la collecte des ordures ménagères	36
III E la structure foncière	37
Conclusions de l'étude d'impact	38
IV Le programme prévisionnel des constructions à édifier et le parti d'aménagement	39
IV A Le programme prévisionnel et les formes urbaines	39
IV B Le parti d'aménagement	40
IV B1 Organisation urbaine générale	41
IV B 2 Circulation et déplacements	43
IV B 2.1 la trame viaire	43
IV B 2.1a les voies de l'opération et les voies environnantes	43
IV B 2.1b la trame viaire	44
IV B 2.2 les déplacements doux	44
IV B 3 Paysage et espaces publics	45
IV B 3.1 le projet de paysage	46
IV B 3.2 les espaces publics	50
IV B 3.3 le stationnement	51
V Enoncé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu	51
V A Justification au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel	51
V B Justification au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	58

V B 1 Le PADD	58
V B 2 les orientations d'aménagement territoriales et thématiques	59
V B 3 les orientations des zones AU : AUm1 n° 06	64
V B 4 les autres pièces du PLU (règlement U2r1-2)	66
V C Justification au regard d'autres dispositions réglementaires et stratégiques	66
V C 1 Gestion des déchets	66
V C 2 Prévention du bruit	67
V C 3 Protection de la qualité de l'air et économie d'énergie	68
V C 4 Loi sur l'eau	68
V C 5 Plan de déplacements urbains	68
V C 6 Programme Local de l'Habitat	69
V C 7 Le SCOT	70
V C 8 SDAGE et SAGE	70
V C 9 le schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie et le plan climat énergie territorial	71
V C 10 le schéma de cohérence écologique POITOU-CHARENTES	72
VC 11 le schéma directeur cyclable	72

## **I avant-propos et préambule**

La volonté de maîtriser le développement de la commune de MIGNE-AUXANCES a engagé les élus dans une démarche d'aménagement global de l'urbanisation.

Pour atteindre cet objectif, les contraintes réglementaires, techniques, administratives, et financières font apparaître l'opportunité de privilégier la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté. En effet, par sa polyvalence, sa souplesse et son efficacité, cette procédure constitue l'outil opérationnel idéal mis à disposition des communes pour le développement de leur territoire.

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme :

- Expose l'objet et la justification de l'opération
- Comporte une description de l'état du site et de son environnement
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
- Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu

### Justification de la procédure de ZAC :

Ce projet d'aménagement correspond aux opérations définies à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme :

« les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

L'article L311-1 du Code de l'Urbanisme définit ainsi les ZAC :

« Les Zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. »

#### La ZAC offre des outils utiles à la collectivité :

- Pour établir et mener à bien un projet d'urbanisme débattu avec la population
- Pour conduire une opération combinant l'acquisition des terrains, leur aménagement et la réalisation de constructions
- Pour associer, sous son contrôle, interventions et initiatives privées et publiques

#### Une procédure de ZAC est un mode opératoire :

- La procédure de ZAC permet de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement de l'équipement des terrains, de manière coordonnée, sur la base d'un programme d'équipements publics nécessaires aux besoins de la zone (notamment les voiries, réseaux, terrassements, bassin de rétention), phasés dans le temps et accompagné de modalités spécifiques de financement.
- La procédure de ZAC permet de contribuer au financement des équipements publics qu'elle génère. Seul ce type de procédure permet d'obtenir une telle participation des constructeurs particulièrement si des équipements sont nécessaires à la ZAC.
- La commune de MIGNE-AUXANCES souhaite maîtriser l'opération compte tenu de son importance et du cadre dans lequel elle s'inscrit : maîtrise de la programmation, de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, du phasage et du rythme de commercialisation.

Le site de la future ZAC « la Péninguette » correspond à la zone d'urbanisation future AUm1 n° 06 et une zone urbaine mixte U2r1-2 au Plan Local d'Urbanisme. La commune a décidé de créer la ZAC afin de maîtriser au mieux l'évolution urbaine en évitant les écueils d'une explosion des coûts du foncier, et en intégrant au projet d'aménagement une opération de logement social.

#### Concertation :

Par délibération en date du 15 décembre 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager les études et la concertation préalables à la réalisation d'une opération d'aménagement sur la zone « la Péninguette » située à MIGNE-AUXANCES.

Le projet, à l'étape des études préalables, a déjà fait l'objet d'une concertation (ateliers de concertation).

La concertation préalable, dans le cadre de la procédure ZAC s'est déroulée dans un cadre formel, à l'initiative de la commune tout au long de la réalisation des études préalables.

Ces études ont été conduites dans le cadre d'objectifs précis.

Le diagnostic et les orientations d'aménagement de l'opération « la Péninguette » ont été présentés plusieurs fois et selon différentes formes :

1/ au cours d'ateliers de concertation qui ont réuni des représentants d'associations de quartier, environnementales et qui se sont tenus le 9 décembre 2015 et le 18 mai 2016

2/ au cours de rendez-vous, sollicités par toute personne intéressée par le projet, auprès du service urbanisme et des élus municipaux

3/ au cours d'article dans la revue municipale « Trait d'Union »

Aucun élément de nature à stopper le dossier n'étant apparu pendant la concertation, la commune de MIGNE-AUXANCES a décidé de poursuivre l'élaboration du projet, dans le cadre d'une procédure de ZAC.

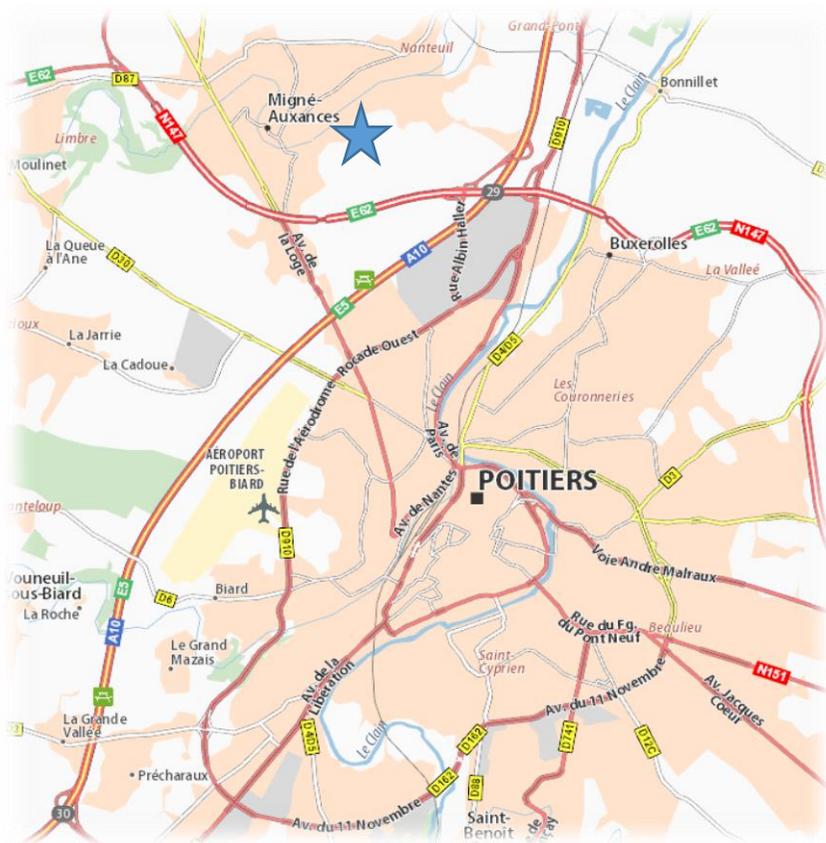
Pour conclure, la ZAC sera aménagée par un aménageur.

## II Présentation de l'opération du quartier de la Péninguette

### A Objet de l'opération

La ZAC Péninguette a pour objet d'aménager une zone à vocation principale d'habitat sur environ 14 hectares localisée sur la commune de MIGNE-AUXANCES, dans le Département de la Vienne (86). Le périmètre opérationnel de la ZAC comprend 2 entités, séparées par la rue de la Péninguette. Un espace agricole pour une surface d'environ 11,8 hectares et un espace à vocation d'activités, correspondant à un lieu de stockage à ciel ouvert de matériaux et matériels pour une surface de 1,8 hectare environ.

### Localisation de MIGNE-AUXANCES



Pour mener à bien cette opération, la commune de MIGNE-AUXANCES s'est inscrite dans une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les études préalables ont été menées entre 2015 et 2017 afin d'aboutir à la présente phase de création de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC correspond à une zone mixte d'urbanisation future et zone urbaine mixte (AUm1 n° 06 et U2r1-2 au Plan Local d'Urbanisme). Il est en continuité du tissu urbain existant. De par son environnement géographique déjà orienté vers l'habitat (rue de la Péninguette), et les pôles de proximité de l'Orée de MIGNE-AUXANCES, du Porteau, et du rond-point « Porte de l'Auxance » situés à proximité, sa desserte par le réseau de bus dans l'environnement proche, les circuits liés aux déplacements doux et sa desserte viaire depuis la route de Chardonchamp, le secteur de la Péninguette est pertinent pour développer un nouveau quartier.

Il est limité :

- au Sud par la route de Chardonchamp qui relie le rond-point « Porte de l'Auxance »,
- à l'ouest par un ensemble d'habitations (lotissement « les Landes »), construites de manière linéaire et des bâtiments d'activités
- à l'Est par un secteur occupé par des activités agricoles mais classé en zone AUm2 (territoire non ouvert à l'urbanisation mais qui peut le devenir par modification ou révision) au Plan Local d'Urbanisme
- au nord, par un ensemble de quelques habitations et autres bâtiments d'activités de la Communauté religieuse de Salvert (Maisons d'enfants de Salvert)

La ZAC a pour objectif de créer une zone d'habitat mixte où se côtoieront différents types de logements, répondant à une gamme de ménages de tous horizons.

Par ailleurs, la ZAC permettra de pallier :

- au rythme du développement de l'urbanisation qui s'est ralenti ces 15 dernières années à MIGNE-AUXANCES et
- au déficit de logements locatifs sociaux qui reste significatif sur la commune (avec un taux de 12,7 %) malgré les actions engagées ces dernières années.

L'opération d'aménagement doit prendre en compte :

- Les besoins de la commune en matière d'habitat
- L'accueil d'habitants sur la zone dans des conditions optimales

- Les ambitions de la commune de MIGNE-AUXANCES pour créer un aménagement urbain fonctionnel de qualité
- La création d'un cadre de vie agréable pour les nouveaux ménages qui s'implanteront et en facilitant les déplacements piétons et vélos vers les pôles de proximité du Porteau.
- Une ambition environnementale de qualité avec un parti architectural, urbain et paysager intégrant la question d'entrée urbaine du quartier et de visibilité depuis l'axe majeur qu'est la RN 147. Il s'agit en particulier de mettre en valeur le site de Salvart et la présence de la vallée de l'Auxance
- L'environnement et le paysage propre au site. La réalisation d'un quartier exemplaire en matière de qualité environnementale, dit « ville-nature ».
- Les liaisons avec le tissu urbain existant pour garantir la desserte du site et sa bonne articulation avec les autres secteurs de la commune
- La diversification de l'offre de logements

Ainsi, l'opération répondra à une forte demande en logements. Elle assurera une partie du développement de l'urbanisation de la commune de façon harmonieuse en tenant compte des besoins des habitants, dans le cadre d'un projet global maîtrisé par la commune et d'un développement urbain cohérent et lisible pour les habitants.

## **II B Justification de l'opération**

L'aménagement de la ZAC se justifie par un ensemble de critères :

- Inscription de la ZAC dans la politique de logements et le projet de développement de la commune
- La localisation de la ZAC sur le territoire communal
- L'accessibilité de la ZAC par rapport aux axes principaux, déplacements doux et lignes de bus
- La localisation de la ZAC par rapport aux équipements communaux et aux commerces de proximité
- La localisation de la ZAC dans le contexte économique

## **II B 1 Inscription de la ZAC dans la politique de logements et le projet de développement de la commune**

Les recensements de la population municipale mignannoise ont permis de mettre en lumière une stagnation de la population totale de 2006 (6073 habitants) à 2011 (6129 habitants) d'où une évolution annuelle de + 0,18 %.

Par ailleurs, la taille des ménages est de 2,44 personnes en 2009. On recense donc une évolution annuelle de la taille des ménages en baisse de 1999 à 2009 avec un taux de - 0,78 % en raison des évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement, augmentation des familles monoparentales).

Les caractéristiques du parc de logements font également apparaître un déficit en logements : types 2, types 3 et types 4, notamment au regard de l'évolution de la taille des ménages et à destination des jeunes couples en début de parcours résidentiel qui cherchent à s'installer.

Le programme de la ZAC, grâce à la diversité de taille des terrains et des statuts d'occupation qui seront proposés permettra de prendre en compte la situation du logement et contribuera à réduire le déséquilibre.

La part de logements vacants en 2013 (5,8 %) devenue faible, n'offre que peu de potentiel de réhabilitation suffisant, d'où un besoin de fort développement de la construction neuve.

L'action de la commune de MIGNE-AUXANCES privilégie l'aménagement de cette opération « la Péninguette » pour faire face au déficit de l'offre de logements et au déficit de l'offre de logements locatifs sociaux.

### **II B 1.1 déficit de l'offre de logements.**

Globalement, la population est en faible croissance depuis 1999. Entre 2010 et 2015, seuls 142 logements ont été commencés sur la commune (bilan 2010-2015 du PLH de Grand Poitiers). On observe ainsi une stagnation de la production de logements entre 2008 et 2016 (environ 25 logements réalisés par an).

L'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH 2010-2015 de Grand Poitiers), en cours de révision repose sur la construction d'environ 30 à 50 logements par an dont environ 10 à 15 logements locatifs sociaux entre 2016 et 2018 ainsi qu'entre 2019 et 2021.

### **II B 1.2 déficit de l'offre de logements locatifs sociaux**

La commune ne possède que 327 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 gérés principalement par EKIDOM et Habitat de la Vienne, soit environ 12,7 % des résidences principales (taux de logement social inférieur à l'objectif de 20 % fixé par le cadre réglementaire).

Entre 2010 et 2016, seuls 52 logements locatifs sociaux ont été livrés sur l'opération « l'Orée de MIGNE-AUXANCES » alors que le PLH (2010-2015) prévoit la construction de plus de 80 logements sociaux sur 5 ans.

Le développement de l'offre en habitat social (public ou privé) est à poursuivre en proposant différents types de location : notamment des logements PLAI et loyers modérés.

Cette opération « la Péninguette » contribuera ainsi au rattrapage du nombre de logements sociaux car il est prévu de réserver environ 30 % du programme de constructions pour le logement social.

L'aménagement de la ZAC permettra de concourir à cet objectif dans un souci de maîtrise du développement démographique et urbain.

### **II B 1.3 Mixité sociale**

Ainsi, cette future opération dont les enjeux sont la mixité sociale va permettre de proposer une gamme de logements diversifiée couvrant les différentes étapes du parcours résidentiel.

### **II B 2 La localisation de la ZAC – Le choix du site**

L'opération se situe dans la continuité d'un quartier d'habitat individuel (lotissement « les Landes ») et d'une zone d'activités économiques existante et se situera à proximité de la future zone économique « Parc Aliénor d'Aquitaine ».

Au PLU, l'espace concerné est défini comme zone mixte d'urbanisation future (AUm1 n° 06) et zone urbaine mixte (U2r1-2).

Cette ZAC est également proche de services, de commerces, et d'équipements publics.

La ZAC « la Péninguette » bénéficie d'une position de premier ordre, puisque dans la continuité du tissu urbain de POITIERS.



### Localisation du site sur la photo aérienne



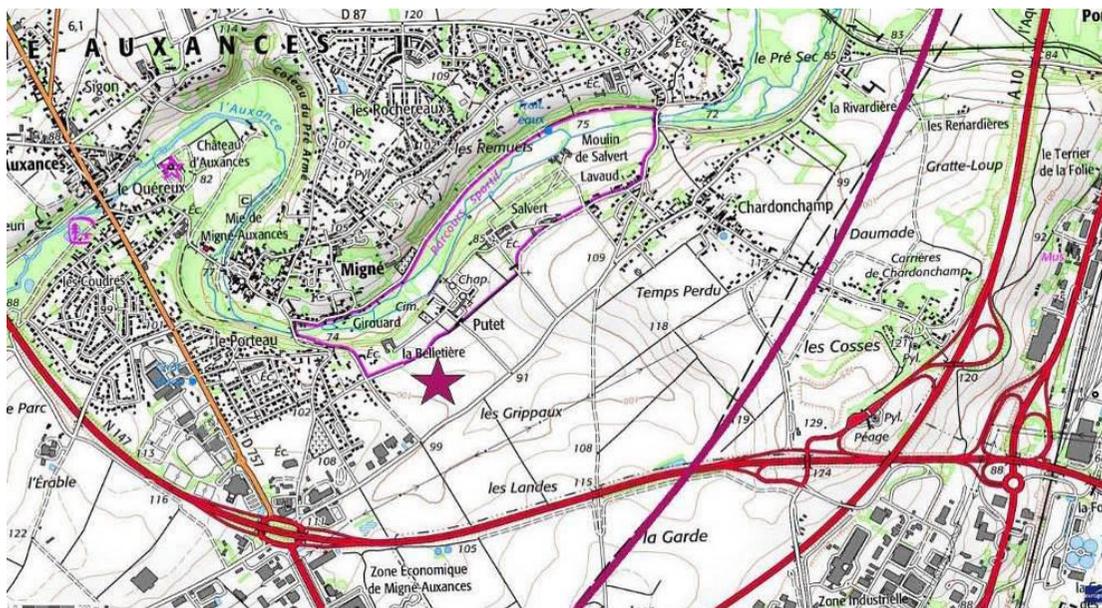
### II B 3 L'accessibilité de la ZAC par rapport aux axes routiers, déplacements doux et transports en commun

#### Les axes routiers

Le site a été retenu car localisé à proximité de la ville de POITIERS (Préfecture de la Vienne) dont la distance est de 4 kms au centre- ville avec pour liaison routière : la RD 757.

Il est également à quelques kilomètres de CHASSENEUIL-DU-POITOU (zone d'activités du Futuroscope) et de l'aéroport de POITIERS-BIARD.

La commune de MIGNE-AUXANCES est traversée par plusieurs axes structurants à fort trafic, d'intérêt national et départemental.

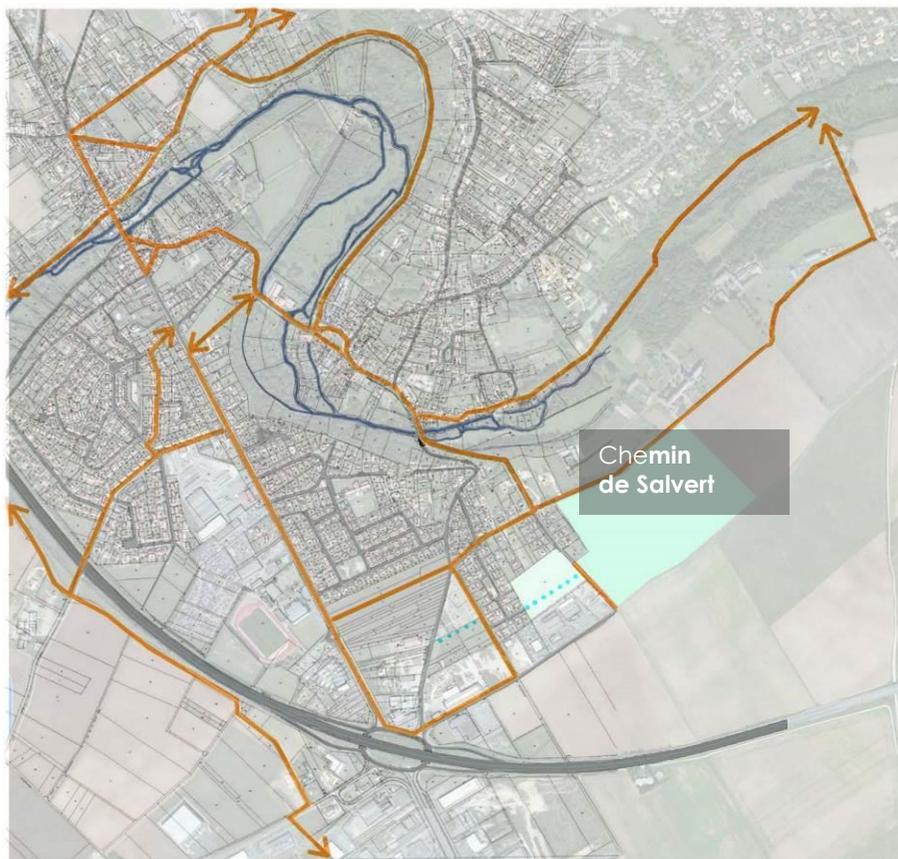


La bonne desserte du site, permet de rallier d'importants pôles urbains : Poitiers centre (15 mn), Châtelleraut (20 mn) Angoulême (1 heure 20), pôle du Futuroscope à CHASSENEUIL-du-POITOU (15 mn), autant de pôles d'emplois potentiellement accessibles pour les futurs habitants.

### II B 3.1 Les déplacements doux

L'opération est longée au nord par le chemin de Salvert, connectée ainsi au réseau doux vers le bourg et les équipements sportifs sis rue de Poitiers

## Le maillage de déplacements doux



### II B 3.2 Les transports en commun

La commune est desservie par 2 lignes de transport en commun régulières (lignes 11 et 20) qui n'intègrent actuellement pas le secteur. La maîtrise des déplacements est un enjeu d'aménagement important du projet de ZAC.

## II B 4 La localisation de la ZAC par rapport aux équipements communaux et commerces

La commune est dotée d'une multitude d'équipements dont les plus importants pour la vie quotidienne sont accessibles depuis la ZAC. Il s'agit notamment de la Mairie, de l'école de musique (centre à 1 km), d'écoles publiques à 1 km (école primaire Victor Schoelcher et école maternelle de la République), sises rue Louis Jouvét et rue de la République, d'équipements sportifs (stade et gymnase), sis rue de Poitiers, de la crèche et du relais d'assistantes maternelles (centre-bourg) et d'équipements socio-culturels sis rue de la Comberie. La proximité de ces équipements est un atout pour favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune.

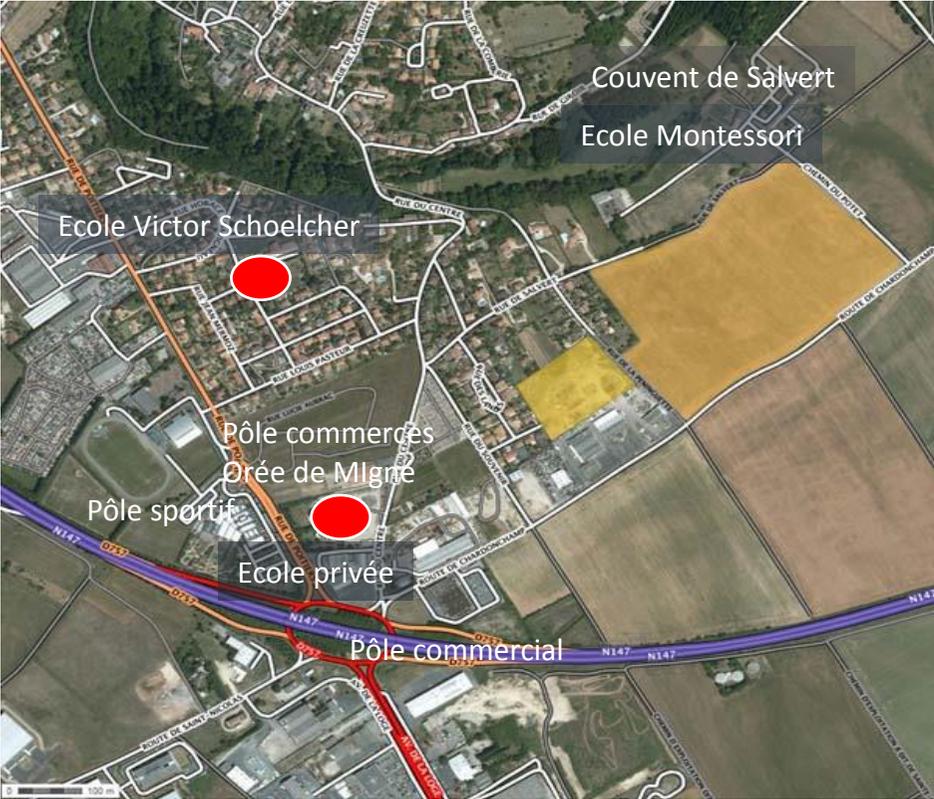


Le pôle commercial, de l'avenue de la Loge est accessible au-delà du giratoire de la RN 147/avenue de la Loge.

Des commerces situés aux ronds-points « Porte de l'Auxance » et « du Porteau » sont très proches.

Compte tenu de la localisation de la ZAC par rapport au centre-ville, tous ces équipements sont facilement accessibles depuis la future ZAC. Les équipements tels que les écoles maternelles et primaires seront en capacité d'accueillir la population induite par l'opération.

Localisation des pôles de commerces et équipements



## II B 5 La localisation de la ZAC dans le contexte économique de la commune

En 2013, la population de MIGNE-AUXANCES a un taux d'activité fort (% population active de 15 ans à 64 ans = 91,3 %- données INSEE). La commune a une double vocation : résidentielle et pôle d'emplois. L'emplacement de la ZAC par rapport à divers pôles d'activités importants lui permet d'être attractive. Elle est située à proximité des commerces CASINO et sa galerie (0,3 km).

Cette localisation est un atout pour la commune qui peut développer son attractivité pour des catégories de ménages très diverses. L'aménagement de la ZAC permettra de renforcer l'implantation de ménages socialement mixtes, grâce à un programme d'aménagement offrant des possibilités d'implantations variées (taille des lots, locatif social, forme urbaine...).

La commune souhaite le maintien de la mixité de ses fonctions urbaines et souhaite donc offrir des possibilités de logements à proximité de pôles d'emplois communaux ou voisins.



La commune est pôle d'emplois mais elle bénéficie également de ceux de la ville centre de POITIERS (zone république et future zone d'activités économiques « parc Aliénor d'Aquitaine »), et de CHASSENEUIL-FUTUROSCOPE.

La commune constitue elle-même un pôle d'attractivité, grâce à ces 2 zones d'activités « pôle d'activités les Portes de l'Auxances » et celle de « Actiparc ». En 2014, elle attire plus de 2676 actifs en emploi.

### II B 5 Un site pourvu d'habitat et d'activités liées à la Communauté de Salvert à proximité

Au nord de la zone, la communauté de Salvert (congrégation religieuse) constituée par du bâti ancien et plus récent (enseignement scolaire) comprend une école, des foyers pour enfants, une maison de retraite. La propriété est ceinte d'un mur haut qui clôture physiquement et visuellement cet espace formant une rupture avec la vallée de l'Auxance. Le bâtiment de la congrégation religieuse est monumental et constitue

un repère accentué par une allée plantée et un parc. Ces éléments ont structuré le paysage du bord de vallée et doivent constituer un repère à mettre en valeur à l'occasion de l'aménagement de la zone de la Péninguette.

A l'Est et au Sud de la zone, les espaces agricoles se poursuivent pour rejoindre un noyau urbain plus ancien en continuité de la route de Chardonchamp d'une part et la RN 147 d'autre part.

### **III Description de l'état initial du site et de son environnement**

#### **III A Le site et son environnement**

Le terrain du projet se situe à une altitude variant entre 85 et 120 m NGF et est caractérisé par une légère pente de direction Sud – Nord.

Les sols concernés par le projet sont appelés « groies », de nature argilo-limoneux et légèrement caillouteux, ils sont typiques des plaines calcaires. La géologie du site est particulièrement homogène et dominée par des calcaires fins du calloviens (jurassique moyen). Un vide karstique a été mis en évidence sur le site du projet et révèle de la potentielle existence d'autres cavités souterraines sur le secteur.

Aucun cours d'eau, à écoulement pérenne n'interfère avec le périmètre du projet. Le projet est toutefois situé sur le bassin versant de l'Auxance, qui s'écoule à environ 150 m au Nord. Aucun périmètre de protection de captage AEP ne recoupe le projet.

Les terrains concernés par le projet sont actuellement occupés par des terrains agricoles (culture céréalière) et par une parcelle utilisée pour le stockage de matériels et matériaux de l'entreprise SAPAC.

Le secteur du projet est soumis aux risques :

- Sismique (modéré)
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible)
- Lié à la présence potentielle de cavité d'origine karstique

Aucun risque technologique ne concerne directement le site du projet. Aucun site en activité ou passé, susceptible d'engendrer une pollution n'intéresse le périmètre du projet.

Aucun site répertorié pour son intérêt écologique avéré n'interfère avec le projet.

Les zones sensibles réglementaires (Natura 2000, APPB,...) ou d'inventaires (ZNIEFF, ENS...) recensées aux alentours du projet sont :

- Natura 2000 ZPS « Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois », une entité est située à 1,5 km au Nord du projet
- ZNIEFF de type 2 « Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois », dont la limite Sud se situe à environ 1,5 km du périmètre du projet
- ZICO « Plaines de Mirebeau et de Neuville-de-Poitou » qui se situe à environ 2 km du projet

### **III B les éléments physiques et naturels**

#### **III B 1 Faune et flore**

La zone d'études a fait l'objet de recherches en 2015 et 2016.

Le contexte très agricole (culture de blé dans la grande majorité du périmètre) a orienté les investigations en partie sur les espèces végétales dites messicoles.

Le secteur d'étude s'inscrit dans une zone péri-urbaine, où du fait de la pression anthropique, la part des espaces « naturels » se réduit.

La rue de Salvert, pour sa section bordant le Nord du périmètre d'étude, présente la particularité d'être soulignée par une haie à l'Ouest et par le mur d'enceinte du domaine de Salvert à l'Est.

A l'intérieur du périmètre, quatre habitats ressortent des investigations écologiques, à savoir :

- Haies
- Monocultures intensives de taille moyenne
- Jardins domestiques des périphéries urbaines
- Sites industriels et commerciaux en activité des zones urbaines et périphériques

Des habitats de type « artificiel » ont été identifiés en bordure immédiate du périmètre d'étude, à savoir :

- Bâtiments résidentiels des périphéries urbaines
- Bâtiments ruraux publics
- Réseaux routiers (y compris accotement et bas-côtés)

Au total, environ 70 espèces végétales ont été recensées, dont le miroir-de-vénus qui est inscrite sur la liste rouge des espèces menacées en Poitou-Charentes.

Outre, cette parcelle de blé, une haie arbustive et arborée existe au Nord immédiat de la zone d'étude, en accompagnement de la rue de Salvert.

Au total, environ 36 espèces végétales ont été recensées dans l'habitat de la haie avec pour principales espèces : le noyer, l'orme champêtre, l'érable sycomore, le prunellier, le prunier ou la ronce commune. Aucune espèce particulière n'a été recensée dans cette haie. Cette haie ne présente donc pas un intérêt écologique élevé.

A l'extrémité Nord-Est de la zone d'étude, le mur d'enceinte de Salvert, en pierre apparente borde le chemin qui ne présente pas d'intérêt sur le plan floristique, tout comme la bande enherbée située au pied de celui-ci.

Sur le plan faunistique, seuls 3 mammifères et un reptile ont été recensés dans le périmètre d'études, à savoir :

- Le lapin de garenne
- Le blaireau d'Europe
- Le chevreuil
- Le lézard des murailles

Concernant l'avifaune et compte tenu du contexte très agricole, peu d'oiseaux ont été recensés. Aucun oiseau de plaine (outarde canepetière ou œdème criard) n'a été observé dans le cadre des différents paysages.

Les terrains concernés par le projet sont actuellement occupés par des terrains agricoles (culture céréalière) à l'Est du périmètre de ZAC et par une parcelle utilisée pour le stockage de matériels et matériaux de l'entreprise SAPAC (Ouest du périmètre de ZAC).

Au niveau des composantes biologiques, les investigations écologiques réalisées entre mai 2015 et avril 2016 montrent que :

- Aucun habitat d'intérêt communautaire au titre de la directive « habitats – faune – flore » n'a été recensé sur le secteur investigué et concerné par le projet
- La majeure partie de la zone d'étude concerne des habitats fortement artificialisés (monocultures intensives, sites industriels, routes et milieux rudéraux). Le Nord du projet présente une haie en bordure de la route de Salvert.
- Aucune des espèces de plantes recensées ne présente de statut de protection. Seule une espèce « le Miroir de Vénus » recensé en bordure du champ de blé présente un intérêt particulier.
- Sur le plan faunistique, le cortège présent sur le site d'étude est assez commun, toutes les espèces présentent un bon statut de conservation.
- Du fait de l'artificialisation majeure du secteur et de son ouverture, le site du projet n'est pas particulièrement propice et primordial pour les déplacements de la faune sauvage et présente plutôt un site d'alimentation
- Aucune zone humide répondant aux critères pédologiques ou botaniques n'a été relevé sur le périmètre du projet.

### III B 2 paysage

La commune de MIGNE-AUXANCES s'inscrit à l'interface de 3 entités paysagères :

- Les plaines de Neuville, Moncontour et Thouars
- Poitiers-Châtelleraut
- Les vallées du Clain et de ses affluents

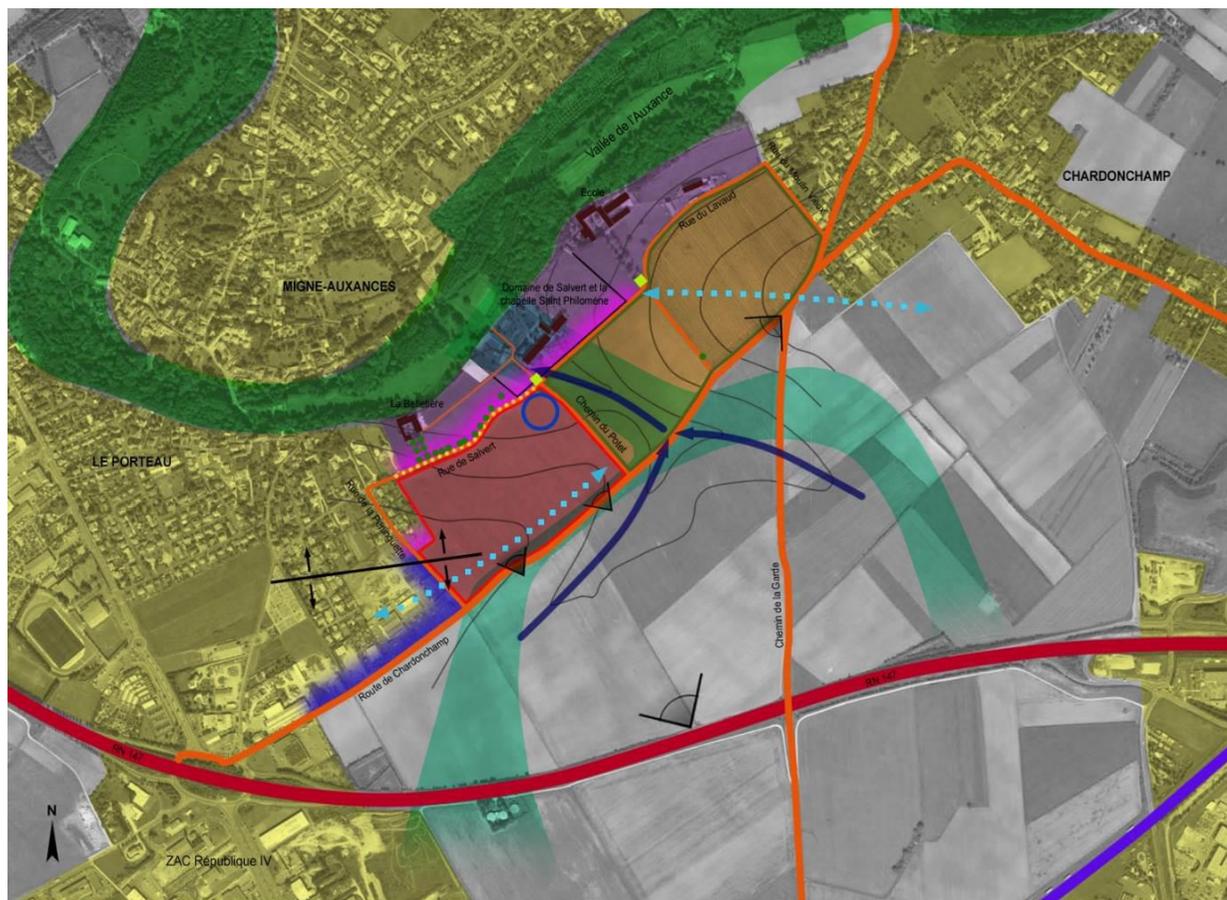
Le projet se trouve dans l'unité de paysage « les plaines de Neuville, Moncontour et Thouars ». Il est situé en contexte périurbain à l'interface entre un paysage artificialisé (zone urbaine de MIGNE-AUXANCES) à l'Ouest, et agricole à l'Est avec une vaste plaine de culture céréalière. Au Nord se distingue un paysage demi-ouvert où se mêlent bâtiments anciens (Salvert) et plus récents (école), champs agricoles et jardins domestiques.

Le paysage du projet est largement ouvert depuis la plaine agricole qui existe au Sud-Est et le léger relief, favorisant une perception lointaine panoramique du projet en lien avec la riveraineté de Salvert, la co-visibilité avec les habitats périphériques et la qualité paysagère (haie alignement d'arbres) de la rue de Salvert.

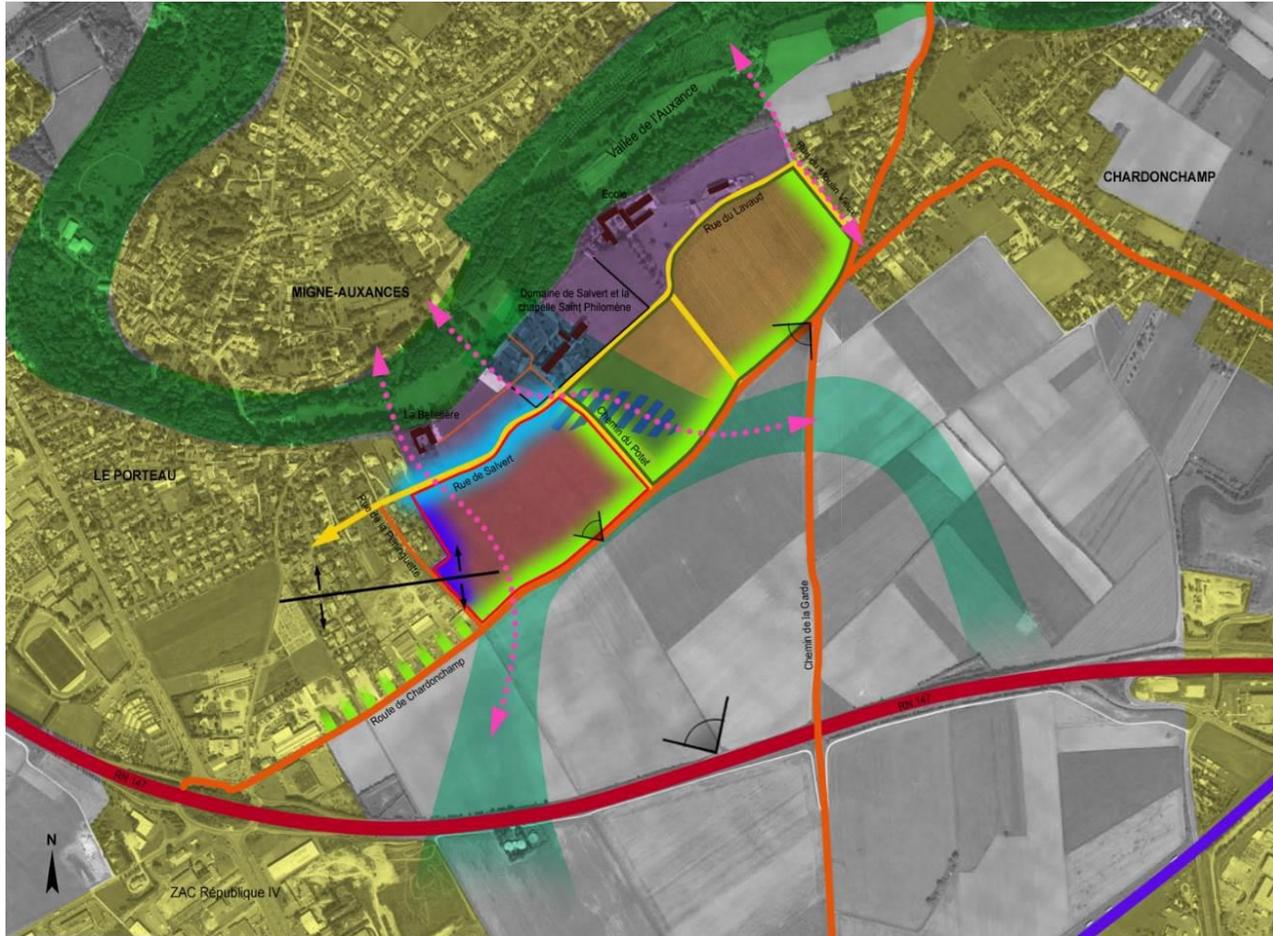
Le périmètre Nord-Est du projet borde la zone géographique d'archéologie préventive de l'Auxance.

Le projet n'est concerné par aucun périmètre de protection de site classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou pour leur intérêt paysager. Toutefois, celui-ci est directement riverain du couvent de Salvert qui présente un intérêt paysager et patrimonial fort.

## La synthèse paysagère



## Les enjeux paysagers



-  Périmètre d'étude : Zone Aum1
  -  Zone Aum2
  -  Hiérarchisation des voies de desserte et aménagement de qualité avec recadrage
  -  Privilégier les déplacements doux tout en permettant les dessertes riverains Bellelière / Salvert
  -  Créer les liaisons douces entre le site de la Péniguette et la vallée de l'Auxence. Lier également ce site aux commerces : équipements de la commune
  -  Intégration paysagère du futur quartier de la Péniguette au droit de la route de Chardonchamp, du chemin du Potei et de la rue du Moulin Vieux
  -  Poursuite de cette intégration au droit de la zone d'activités - traitement de la frange dégradée
  -  Travailler les franges dégradées existantes
  -  Préserver et renforcer le caractère intimiste de ce chemin : murs pierres sèches / situation en creux / strate arborée / haies
  -  Privilégier une mode de gestion des eaux pluviales aérien. Prendre en compte la situation des points bas du site. Complète tenu du relief, tamponner transversalement les eaux avant les points bas
  -  Ligne de crête - sous-tend l'organisation du bâti en fonction des crêtes et vallonnements
  -  Cônes de vues
- Compte tenu de la présence d'un ensemble remarquable : le domaine de Salvert (bâti et végétation), respecter des hauteurs de construction notamment en point haut, qui risqueraient de masquer ou altérer les vues vers cet ensemble

Le chemin de Salvert constitue un itinéraire de randonnée à préserver.

Sur le plan archéologique, l'opération fera l'objet d'un diagnostic préalable.

Les mesures liées à la préservation et à la valorisation du cadre paysager font partie intégrante du projet avec le concept de « ville nature ».



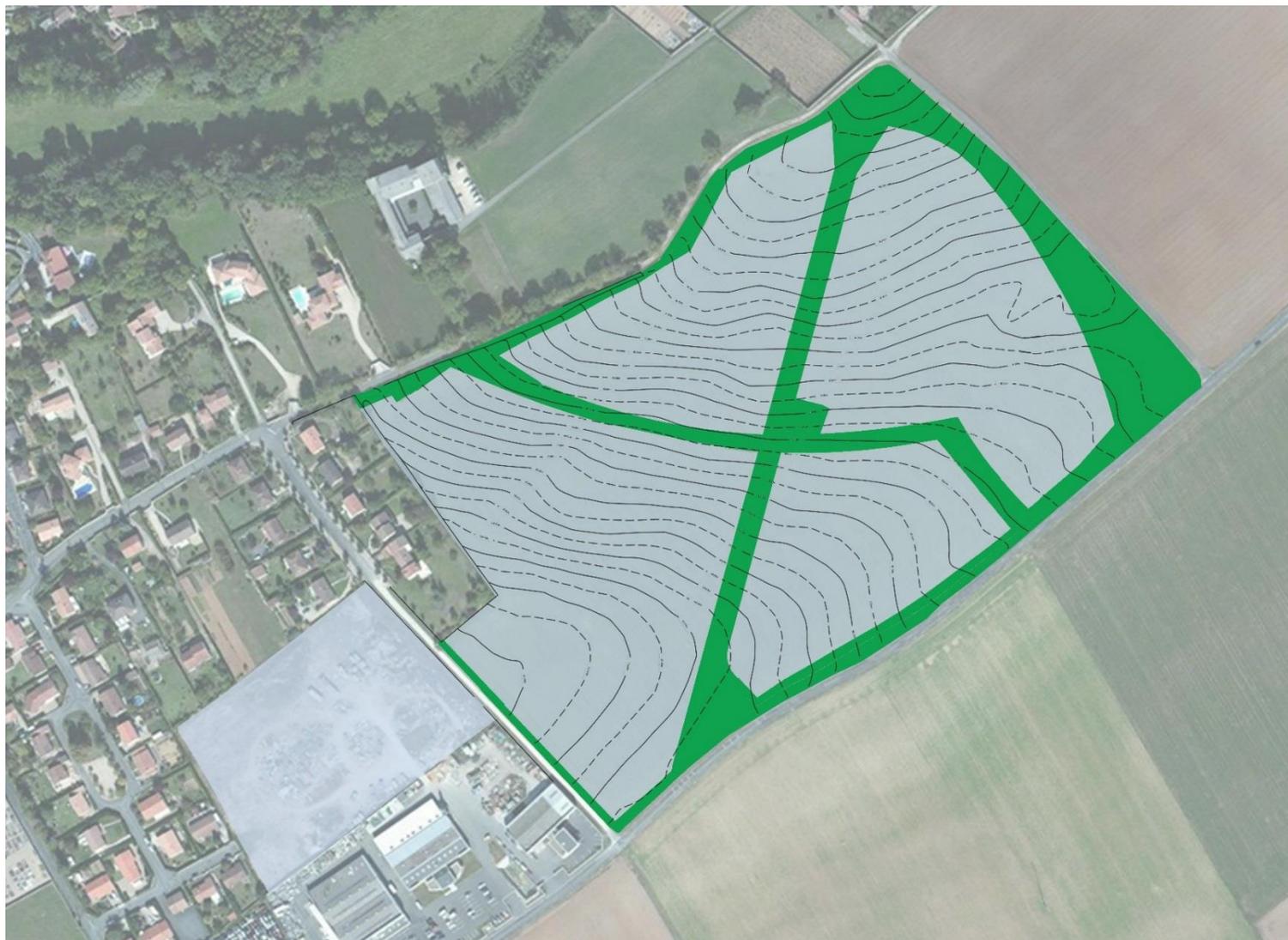
### III B 3 Topographie et vue

La question du relief est majeure pour l'aménagement de ce site.

L'attention toute particulière sera portée à cette problématique pour la conception des aménagements et l'implantation des constructions.

Le paysage proche de ce vaste secteur est agricole ouvert et les éléments qui rompent sa monotonie sont rares. Ce type de paysage permet d'avoir des points de vue de qualité sur la zone, notamment en direction du domaine de Salvert et au-delà de la vallée de l'Auxance.

## Topographie



### **III C les éléments du contexte socio-économique**

La population de la commune a présenté une croissance continue des années 1970 à 1990 et se révèle aujourd'hui globalement vieillissante. Le site d'étude est situé en bordure Sud-Est de la zone urbanisée de la commune et s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du secteur. Par conséquent, il se juxtapose avec un quartier résidentiel (habitats récents individuels) et des bâtiments d'activités économiques, appartenant à la zone d'activité de la Loge. Au Nord, on retrouve le domaine de Salvert et son bâti historique. Les terrains du site sont majoritairement exploités par une activité agricole (culture céréalière) d'un unique exploitant dont le siège est basé à MIGNE-AUXANCES. Une parcelle est dédiée au stockage de matériels et matériaux d'une entreprise spécialisée dans le traitement et l'habillage des enveloppes extérieure de bâtiments.

### **III D l'organisation urbaine**

#### **III D 1 mobilité et accessibilité**

La commune fait partie de la Communauté Urbaine de Grand Poitiers

La future ZAC « la Péninguette » bénéficiera d'une accessibilité aisée grâce aux accès suivants :

- Le site est accessible par la route de Chardonchamp, après avoir emprunté le rond-point « les Portes de l'Auxances » et la rue du Centre
- Le site est également accessible par la rue du Centre en passant par la rue de Salvert et la rue de la Péninguette.

Ces routes permettent de rejoindre le centre de la commune et celui de Poitiers.

La commune de MIGNE-AUXANCES est la porte d'entrée Nord de l'agglomération de Poitiers. Elle est reliée à POITIERS par la RD 757 (avenue de la Loge). La ZAC est proche de cet axe via le rond-point « les Portes de l'Auxance » qui assure la jonction entre la RN 147, et la RD 757. La RN 147 est quant à elle reliée à l'autoroute A 10.

Le projet est encadré par des routes à caractère communal (rue de Salvert au Nord-Ouest, chemin du Potet au Nord-Est, route de Chardonchamp au Sud-Est et la rue de la Péninguette dont une partie est incluse dans le périmètre du projet).

La commune de MIGNE-AUXANCES est traversée par plusieurs axes structurants à fort trafic, d'intérêt national et départemental :

- L'Autoroute A10 (Paris-Bordeaux), située à l'Est de la ZAC, dont la distance à l'échangeur le plus proche est d'environ 3 kms

- La D910 (Paris-Bordeaux), située à l'Est de la ZAC dont la distance à l'échangeur le plus proche est d'environ 3 kms
- La RN 147 (Limoges-Poitiers) située au Sud de la ZAC dont la distance à l'échangeur le plus proche est d'environ 0,5 km
- La RD 757 (Poitiers-Richelieu) située au Sud de la ZAC dont la distance la plus proche est d'environ 0,5 km
- La ligne à Grand Vitesse Sud-Europe Atlantique (Paris-Bordeaux) située au Sud-Est de la ZAC qui est en activité depuis juillet 2017 dessert la gare de Poitiers.

Cette bonne desserte de la ZAC, permet de rallier d'importants pôles urbains : Poitiers centre (15 mn), Châtelleraut (20 mn) Angoulême (1 heure 20), pôle du Futuroscope à CHASSENEUIL-du-POITOU (15 mn), autant de pôles d'emplois potentiellement accessibles pour les futurs habitants.

### **Les liaisons douces existantes**

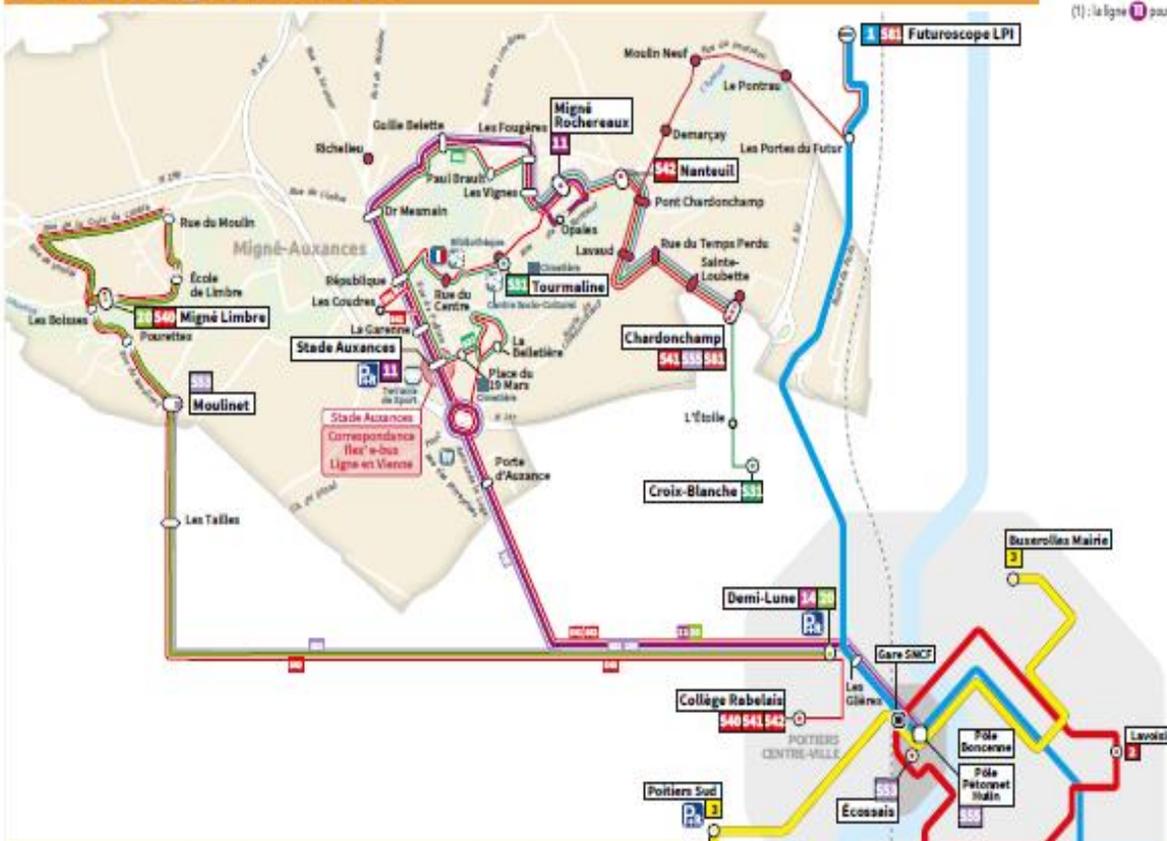
Des liaisons douces existent entre Poitiers et Migné-Auxances, notamment pour les cycles rue de Poitiers et avenue de la Loge.

La rue de Salvert, qui borde le périmètre de la future ZAC est emprunté par un itinéraire de randonnée, mis en avant par la commune de Migné-Auxances et par la Communauté Urbaine de Grand Poitiers dans le cadre des « balades natures ».

### **Les transports en commun**

La ligne 11 du réseau urbain arrive de Poitiers par l'avenue de la Loge, dessert les rues de Poitiers et de Saumur puis passe rue du Dr Daniel Mesmain. Les bus de la ligne 11 rejoignent ensuite le lieudit « les Rochereaux ». L'arrêt de bus le plus proche de la future ZAC est celui de « stade Auxances », sur la rue de Poitiers, à proximité du lotissement « l'Orée de MIGNE ».

## Plan de Migné-Auxances



(1) : la ligne 20 poursuit

Cet arrêt est desservi toutes les 30 minutes, le matin, en journée et le soir.

La ligne 20 dessert le secteur de Limbre depuis les lieux dits « la demi-lune » et le secteur « l'Etoile » à Poitiers au moins 4 allers et retour par jour.

Les lignes scolaires, S41 (MIGNE-AUXANCES – CHARDONCHAMP - COLLEGE RABELAIS, S42 (MIGNE-AUXANCES-NANTEUIL-COLLEGE RABELAIS) complètent la ligne de bus régulière 11 et desservent aussi le centre-bourg via la rue de la République et le secteur de la Belletière. La ligne S81 (flex'e-bus dessert du LPI - CHASSENEUIL) dessert le lieudit « chardonchamp » vers le futuroscope.

La ligne scolaire secteur de Limbre S 40 dessert le secteur de Limbre vers le collège Rabelais.

La ligne scolaire S 31 dessert le secteur des Rochereaux vers les lycées Isaac de l'Etoile, Louis Armand et Auguste Perret. La ligne F' dessert les quartiers situés lieux dits « le Pontreau » et « Moulin Neuf » vers la correspondance du bus S 31.

Le périmètre d'étude est situé à environ 300 m de l'arrêt « la Belletière » des lignes scolaires S41 et S42.

L'arrêt « stade d'Auxance » et son parking relais, sont situés à environ 700 m, en mode doux, du périmètre d'étude.

La maîtrise des déplacements est un enjeu d'aménagement important du projet de ZAC.

## Les transports en commun



La situation du périmètre relative aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires, aux espaces commerciaux de proximité, à l'offre en déplacement doux permet d'envisager des alternatives pour le quartier.

### III D 2 équipements publics (réseaux et les services)

#### III D 2.1 La desserte par les réseaux

##### III D.2.1a la desserte par les réseaux d'eau

##### III D.2.1 a 1 L'adduction d'eau potable et la desserte incendie

#### Eau potable

Ce service est géré en régie par la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

L'alimentation en eau potable de la future zone d'aménagement pourra être réalisée à partir des rues de Salvert et de la Péninguette. Deux canalisations sont présentes rue de Salvert : une de transfert, en fonte, d'un diamètre 125 mm et une de distribution, d'un diamètre 80 mm.

La rue de la Péninguette est équipée de 3 canalisations. Deux canalisations de diamètre 80 et 100 mm alimentent la zone pavillonnaire et une canalisation de transfert, en fonte, diamètre 150 mm qui rejoint le réservoir « les Cosses ».

Une étude sera lancée ultérieurement afin de dimensionner les besoins en eau potable et définir le bouclage du réseau sur les rues de Salvert et de la Péninguette.

### **Desserte incendie**

C'est une compétence de la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

Les rues de Salvert et de la Péninguette sont desservies par un réseau de défense incendie :

- Rue de Salvert : 2 bornes incendie à chaque entrée principale du domaine de Salvert
- Rue de la Péninguette : 1 borne incendie au niveau du lotissement, sur la parcelle cadastrée AC n° 89

Un rapprochement avec le SDIS devra s'opérer afin de déterminer si le réseau et les bornes existantes ont la capacité et la pression suffisantes pour assurer la défense incendie de la future zone à urbaniser.

Une mise aux normes des bornes existantes s'avérera peut-être nécessaire

### **III D 2.1 a 2 Le réseau d'assainissement des eaux usées**

Ce service est géré en régie par la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

La future zone à urbaniser doit faire l'objet d'une gestion collective des eaux usées. Elle sera reliée à la station de traitement de la Folie (Poitiers).

Actuellement, les eaux usées du secteur du Porteau et de la Péninguette sont recueillies par le poste de refoulement, situé au carrefour de la rue du Centre et du chemin de la montée du Porteau. Elles sont refoulées par une conduite de diamètre 170-200 mm localisée rue de la Péninguette, en direction de Poitiers.

Le principe de collecte des eaux usées de la future zone d'aménagement pourrait être le suivant :

- Connecter le futur réseau à celui existant rue de la Belletière en créant un réseau rue de Salvert. Les eaux usées seront collectées par le poste de refoulement situé rue du Centre. Grand Poitiers pourrait envisager des travaux de mise aux normes du réseau unitaire existant rue Belletière.
- Créer le futur réseau chemin de la Montée du Porteau pour se raccorder au poste de refoulement situé rue du Centre.

L'étude des courbes de niveaux permettra de confirmer une des solutions afin, notamment, de favoriser un écoulement gravitaire des eaux usées.

### **III D 2.1 a 3 Le réseau de collecte des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est assurée par la Communauté urbaine de Grand Poitiers

Un réseau enterré collecte les eaux pluviales au carrefour des rues de la Péninguette et de Salvert. Elles sont acheminées jusqu'au fossé situé à l'entrée Ouest du domaine de Salvert. Celui-ci va se déverser à une cinquantaine de mètres plus loin dans le champ bordant le domaine de Salvert.

### **III D 2.1 b La desserte par les autres réseaux**

#### **III D 2.1 b 1 Les réseaux électriques**

##### **Electricité**

Propriétaire du réseau basse tension et haute tension : Syndicat énergies Vienne Réseau Distribution (SRD)

L'exploitant : syndicat d'énergie Vienne-Sorégies

La zone du projet est traversée par une Ligne Haute Tension aérienne supportée par 3 poteaux en béton.

A proximité de la future zone d'aménagement, le réseau Basse Tension est constitué de :

- Une ligne souterraine du carrefour des rues de Salvert et de la Péninguette jusqu'à l'entrée Ouest du domaine de Salvert
- Une ligne aérienne du carrefour des rues de Salvert et de la Péninguette jusqu'à la parcelle bâtie cadastrée AC n° 89, rue de la Péninguette

- Un tronçon souterrain rue de la Péninguette, le long de l'entreprise STERCO BATIMENT jusqu'au carrefour des rues Péninguette et Chardonchamp

Deux études devront être réalisées par SRD :

- La première pour définir les travaux d'enfouissement de la ligne HTA et son montant
- La seconde afin de déterminer le dimensionnement du réseau interne à la future zone à urbaniser (poste de transformation, la puissance du câblage...), de valider le point de raccordement et d'estimer le montant des travaux.

### **Eclairage public**

La compétence est exercée par Grand Poitiers depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016

Exploitant : Syndicat d'énergie Vienne-Sorégies

Actuellement, des candélabres ont été installés à proximité de la zone :

- Rue de Salvert jusqu'à l'entrée Ouest du domaine de Salvert
- Rue de la Péninguette, dans le lotissement du Porteau
- Rue de Chardonchamp, du carrefour avec la rue du Souvenir jusqu'à l'entreprise STERCO BATIMENT

Une étude devra être réalisée pour permettre de dimensionner le réseau comme la puissance du câblage, de valider le point de raccordement, de choisir le matériel et de l'implanter et d'estimer le montant des travaux

### **III D 2.1 b 2 Le réseau de gaz**

Concessionnaire : GRDF

Les rues de Salvert et de la Péninguette sont desservies par un réseau gaz en polyéthylène et de diamètre 63 mm. La conduite de la rue de Salvert est présente jusqu'au chemin du Potet et celle de la rue de la Péninguette jusqu'à la parcelle bâtie cadastrée AC n° 89.

Si la maîtrise d'ouvrage souhaite la viabilisation en gaz de la nouvelle zone, il faudra alors se rapprocher de GRDF pour le lancement d'une étude technique et chiffrée.

### **III D 2.1 b 3 Le réseau de télécommunication**

Concessionnaire et propriétaire : Orange

Le réseau de télécommunication est présent :

- En aérien au carrefour des rues de Salvart et de la Péninguette
- Enterré rue de la Péninguette jusqu'à la route de Chardonchamp

L'aménageur fera une demande auprès d'Orange pour une mission d'ingénierie comprenant la validation des infrastructures projetées et leur réception une fois les travaux réalisés.

Il conviendra de prendre contact avec Orange pour connaître le point de raccordement du réseau.

### **Fibre optique**

Propriétaire et exploitant : Covage Networks Grand Poitiers Networks.

La communauté urbaine de Grand Poitiers a pour projet de développer le réseau fibre optique sur son territoire et notamment sur MIGNE-AUXANCES.

Actuellement, le réseau de fibre optique le plus proche de la future zone de la Péninguette se situe sur la route de Chardonchamp. La chambre, nommée GP-CH-MIGA0230, est localisée au niveau de l'entreprise STERCO BATIMENT.

### **III D 2.2 les autres services urbains et équipements publics**

Sur le secteur de la Péninguette et ses proches abords, plusieurs équipements ont été recensés avec notamment des équipements municipaux et communautaires. Il s'agit :

- L'école primaire Victor Schoelcher
- Les équipements municipaux du centre-bourg (Mairie, Bibliothèque, école de musique, relais d'assistantes maternelles, crèche, la Poste)
- Les équipements municipaux tels que le stade et la halle de sports de raquette
- Les halles de sport et gymnase (compétence Grand Poitiers)

La présence d'équipements municipaux et communautaires sur le site ou ses proches abords, démontre que ce territoire est déjà un secteur qui comporte des usages urbains.

### **III D 2.2 a La collecte des ordures ménagères**

Gestionnaire : Communauté urbaine de Grand Poitiers

La collecte des déchets ménagers est gérée par l'entreprise SITA, Suez Environnement.

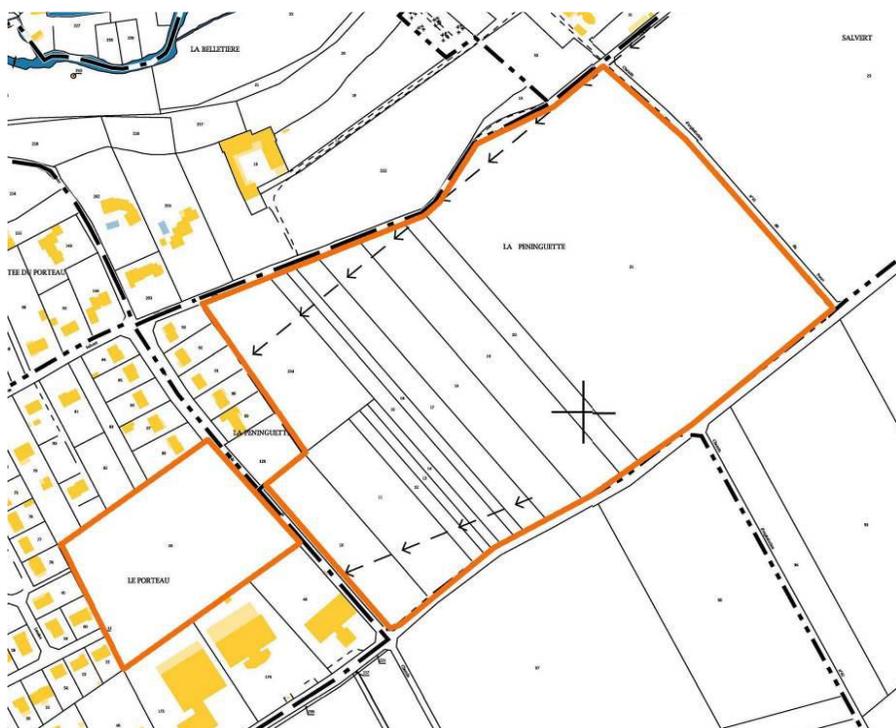
Le ramassage est organisé en porte à porte sur le territoire de Grand Poitiers mais l'entreprise SITA est équipée de moyens permettant la mise en place de colonnes enterrées et de points de regroupement en extérieur.

Selon la configuration des voies (impasse ou continuité de voie) et des typologies de bâtiments (immeuble collectif, habitat individuel), certaines méthodes seront privilégiées.

### III E la structure foncière

Le site concerne les parcelles suivantes : ZT n°10 à 21 et 234 et AC n° 50 (friche SAPAC)

#### Périmètre de ZAC sur cadastre



#### Etat du foncier

Le site (côté Est) couvre 11,8 hectares et est détenu par 7 propriétaires différents :

- La Congrégation des sœurs de Salvert (5,5 hectares)
- Monsieur et Madame Claude LURTON (2,18 hectares)
- Les consorts ABONNEAU-VALLOIS (1,47 hectares)
- Madame Geneviève ROUSSEAU (0,88 hectares)
- Les consorts PROUST (0,25 hectares)
- Monsieur Philippe SICARD (1,04 hectares)
- Monsieur Pierre MAROT (0,48 hectares)

Le site (côté Ouest) => friche SAPAC couvre 1,8 hectares est détenu par un seul propriétaire

- SCI de la Péninguette (1,8 hectares)

La commune de MIGNE-AUXANCES n'a pas la maîtrise foncière de ces parcelles.

### **Quelques conclusions de l'étude d'impact**

- Le relief du site est doux avec pente faible, sol limoneux-argileux majoritairement bien drainant sur socle calcaire, petites cavités potentielles
- Aucun cours d'eau ou zone humide au sein ou à proximité immédiate du projet
- Risque sismique modéré
- Le projet n'interfère aucune zone d'inventaire ou de protection
- Site situé en zone péri-urbaine et composé dans sa grande majorité d'espaces artificialisés (champ cultivé, route, zone de dépôt de matériels et matériaux industriels)
- Présence du Miroir de Vénus, espèce végétale déterminante et inscrite sur la liste rouge des espèces menacées de la région
- Patrimoine bâti riverain (Salvert) et végétal (haie chemin de Salvert)
- Position transitoire entre ambiance urbaine (habitat et industrie) et ambiance rurale (vaste plaine agricole)
- Terrain majoritairement agricole et présentant une large ouverture favorisant sa perception éloignée
- La question du paysage constitue un enjeu fort pour la réalisation de cette opération
- Aucune habitation au sein du site d'étude
- Site d'étude utilisé par une exploitation agricole et l'entrepôt de matériels et matériaux industriels
- Forte attractivité du secteur pour le logement

#### **IV Le programme prévisionnel des constructions à édifier et le parti d'aménagement**

La commune de MIGNE-AUXANCES a fait réaliser une esquisse d'aménagement par un bureau d'études représenté par Madame Christine GUERIF, architecte.

Le programme global de l'opération prévoit la réalisation sur une durée prévisionnelle de 5 ans, d'environ 300 logements en continuité du lotissement « les Landes » et de la Communauté de Salvert

#### **IV A le programme prévisionnel et les formes urbaines**

Concernant le secteur Est du périmètre de la ZAC, le programme prévoit la réalisation d'environ 270 logements dont environ 30 % de logements locatifs sociaux. Les typologies des logements seront variées et comprendront notamment des maisons individuelles, des immeubles collectifs intermédiaires et groupés.

Concernant le secteur Ouest du périmètre de la ZAC (friche SAPAC), celui-ci sera aménagé sur la base de composition suivante : environ 40 logements dont une partie pourra être dédiée au logement locatif social.

La densité de l'habitat est variable suivant les îlots et en cohérence avec la composition de la zone, soit des immeubles collectifs et opérations de logements groupés au plus près de l'entrée route de Chardonchamp, vers les pôles de commerces, services et équipements, soit des lots libres (terrains à bâtir au Nord, à l'Ouest et à l'Est). Les terrains à bâtir prévus pour recevoir des maisons individuelles à rez-de-chaussée seront implantés le plus à l'Est de l'opération.

Des locaux pour des professions libérales et les « maisonnées » associées au site de Salvert peuvent s'inscrire dans le projet, correspondant à quelques maisons en moins. La future zone ne comprendra pas de commerces ou d'activités économiques.

## **IV B le parti d'aménagement**

### **Un quartier pluriel, agréable à vivre, qui s'intègre à son environnement urbain**

Un quartier pluriel, agréable à vivre, qui s'intègre à son environnement urbain en transition avec l'espace agricole et en lien avec la vallée de l'Auxance, avec les caractéristiques de la « ville nature », dont le principe est celui d'une trame végétale forte, structurant l'opération.

Ce projet viendra harmonieusement se greffer sur l'extension Sud de MIGNE-AUXANCES grâce à ses espaces paysagers profitant à l'ensemble des quartiers environnants.

- Une composition urbaine dense et calée sur la topographie avec les gabarits de bâtiments diversifiés
- l'épannelage de l'habitat respectera la topographie et l'environnement bâti.
- Un axe de composition orienté vers le clocher de Salvert
- Un réseau de voies primaires et secondaires complété par des voies tertiaires internes aux lots

Les principes d'aménagement se conforment aux « orientations d'aménagement » du PLU.

Les principes imposés pour le parti d'aménagement retenu sont :

- L'accueil d'habitants sur la zone de la Péninguette dans des conditions optimales. Entre 250 à plus de 300 logements devraient être construits.
- La création d'un espace urbain fonctionnel et de qualité, propice à l'épanouissement des habitants et doté de formes urbaines appropriées au contexte, au parti d'aménagement et à la faisabilité économique des programmes de constructions envisagés.
- La réalisation d'un habitat mixte intégrant environ 30 % de logements sociaux, soit environ 90 logements sociaux.
- La création d'un paysage de qualité, notamment à travers la préservation, la valorisation ou le traitement des interfaces avec les éléments environnant l'opération. Il s'agit en particulier de mettre en valeur le site de Salvert et la présence de la vallée de l'Auxance.
- Un quartier « ville nature » avec une trame végétale forte, structurant l'opération et assurant son intégration en périphérie.
  - o Un axe de composition orienté vers le clocher de Salvert = un axe vert structurant.
  - o Une composition urbaine calée sur la topographie
  - o Un ou deux accès suivant les scénarios

- Un réseau de voies hiérarchisées grâce à des voies principales et secondaires complété par des voies tertiaires internes aux ilots, intégrant les souhaits suivants :
  - Une voie principale à partir des deux accès sécurisés sur la route de Chardonchamp et traversant la zone
  - Une voie secondaire partant de la voie principale vers la friche SAPAC
  - Des voies tertiaires pour desservir les ilots, sans impasse
- Un élargissement de la route de Chardonchamp
- Le maillage de déplacements doux à partir de liaisons adaptées offrant une diversité en termes de mobilité pour les usagers de ces espaces.
- La réalisation d'un quartier exemplaire en matière de qualité environnementale. Il s'agit en particulier de penser dès l'amont à la bonne gestion du cycle de l'eau, à minimiser les consommations énergétiques non renouvelables, à concevoir les espaces verts pour permettre leur entretien de façon durable et en faire des espaces propices à la biodiversité.
- Un projet de paysage avec une place, des arbres, des essences locales, l'association du paysage et de la gestion de l'eau : des noues enherbées, des jardins familiaux, des murets de pierres.
- L'aménagement d'un axe vert et d'une coulée verte au centre de l'opération où pourront être aménagés des jeux pour les enfants
- Le tronçon Sud de la rue de la Péninguette sera aménagé en espace piétons.

#### **IV B 1L'organisation urbaine générale**

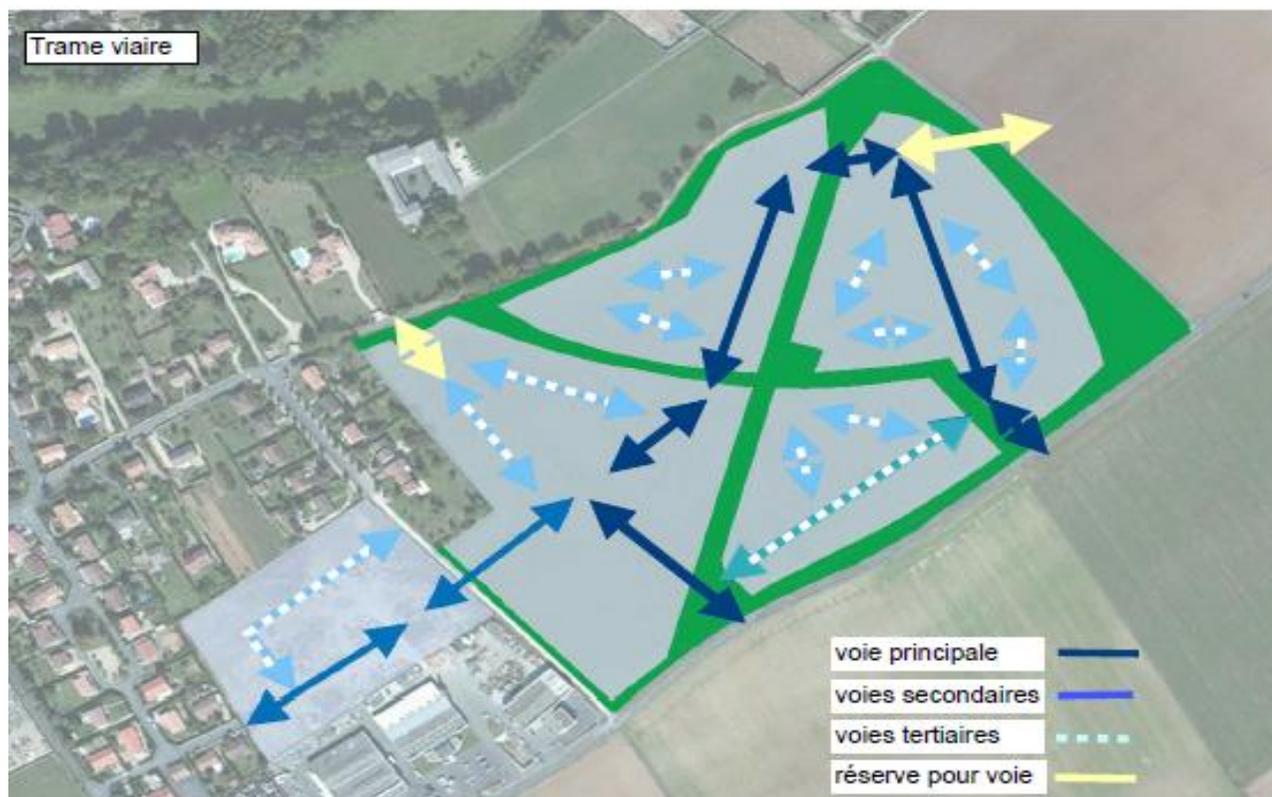
- Seront favorisées les orientations Sud, Est et Ouest des parcelles destinées à la construction pour les jardins et seront limités au maximum les orientations Nord.
- Calquée à la trame du relief, la future trame urbaine vient préciser la composition attendue des lots
- Règles de stationnement : 2 places extérieures par logement individuel. 1,5 places par logement collectif
- Sur le secteur Est de la ZAC, la surface cessible est d'environ 7 hectares pour environ 12 hectares, soit un taux d'environ 60 % du fait de l'importance des espaces verts (concept de ville nature).

Le scénario retenu est :

- Placette d'entrée au niveau de la voie primaire avec débouché perpendiculaire et possibilité de stationnements et repositionnement des accès (débouché de la voie secondaire éloigné de l'accès existant par le chemin du Potet)
- Boucle de la voie secondaire plus proche de la perspective donnée par l'axe primaire
- Connexion affirmée avec la zone AUm2 à l'Est
- Trame tertiaire plus calée sur la topographie
- Ilots desservis par des voies tertiaires en boucle, plus grands en périphérie

## IV B 2 Circulation et déplacements

### IV B 2.1 la trame viaire



#### IV B 2.1a les voies de l'opération et les voies environnantes

- Le chemin de Salvert est aménagé pour les circulations piétons vélos (hors opération)
- La rue de la Péninguette est aménagée en chemin (fait partie de l'opération)
- La route de Chardonchamp est doublée de cheminements doux piétons vélos

#### **IV B 2.1 b La trame viaire**

A l'intérieur du nouveau quartier, la desserte s'effectue selon le principe de voies hiérarchisées et adaptées aux usages :

- Une voirie principale reliant les accès au quartier. C'est la voie d'entrée qui se poursuit le long de l'axe vert et qui ressort vers la zone à AUm2 et vers la Communauté de Salvert. Elle peut avoir différentes séquences et donc différents profils.
- Une voie secondaire reliée à cette voirie principale
- Des voies tertiaires de desserte interne aux îlots
- Des liaisons douces

##### **La voie principale**

La voie principale est l'artère principale du projet d'une largeur d'environ 16 mètres. Cette voie est à double sens avec un accès piétonnier de part et d'autre de la voie d'environ 2 mètres de large. Elle relie les deux accès principaux à la route de Chardonchamp en traversant la zone.

##### **La voie secondaire**

La voie secondaire est à double sens relie la voie principale et desservira l'ensemble du futur quartier, côté SAPAC. Dans les portions Nord et Est de l'opération, elle sera large pour intégrer des stationnements longitudinaux et disposera d'un accès piétonnier. Au niveau de l'axe vert, la voie secondaire à double sens disposera d'un accès piétonnier.

##### **Les voies tertiaires**

Les voies tertiaires desservent les lots libres. Certaines voies seront à double sens et auront une largeur d'environ 6 mètres avec un accès piétonnier d'une largeur d'environ 1,5 mètres, d'autres voies auront une largeur d'environ 5 mètres. Les voies tertiaires desservent les logements groupés. Certaines voies seront à double sens et auront une largeur d'environ 6 mètres avec un accès piétonnier d'une largeur d'environ 1,5 mètres, d'autres voies auront une largeur d'environ 5 mètres.

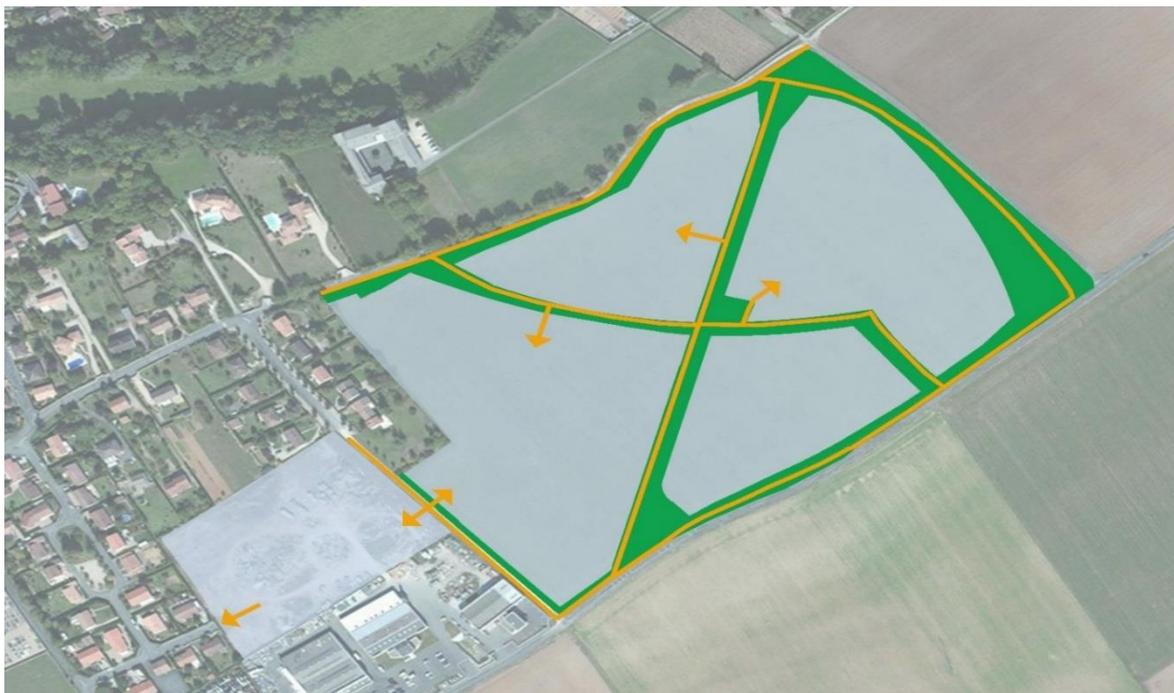
#### **IV B 2.2 Les déplacements doux**

Des cheminements doux rendant possibles les déplacements à pied ou à vélo. Le maillage de déplacements doux, associe les trottoirs des voies de véhicules légers et des chemins piétons vélos dans la trame paysagère et relie au pôle de proximité à l'Ouest, au bourg au Nord. Il s'agira également d'aménager le chemin de Salvert pour les circulations piétons/vélos.

Les cheminements doux sont disposés le long des voies principales ou, pour l'essentiel, sillonnent au sein des coupures vertes qui encadrent et traversent la zone. La piétonisation du tronçon Sud de la Péninguette est également prévue.

Une connexion plus directe vers le pôle commercial et d'équipements publics peut être envisagée par la friche SAPAC et un cheminement au droit du cimetière.

- **Les déplacements doux**



**IV B 3 Paysage et espaces publics**

Le périmètre d'étude s'insère ainsi au sein du complexe paysager urbain de Grand Poitiers, mais il emprunte des caractéristiques à l'unité paysagère « plaine de Neuville, Moncontour et Thouars ».

Le plateau et son contexte agricole, le bâti résidentiel et d'activité, les infrastructures routières constituent les principaux éléments d'analyse du paysage actuel perceptible depuis le périmètre d'étude de la ZAC.

Le contexte paysager du site de la Péninguette s'inscrit au sein d'un espace de transition entre différents contextes urbains (secteurs résidentiels de MIGNE-AUXANCES, zone d'activités) et ruraux (domaine de Salvert, maison d'accueil, plateau céréalière). Ce secteur est situé à proximité de l'ensemble paysager de l'Auxance et du Clain, mais cette influence n'est que peu sensible au niveau du site étudié du fait de cet enclavement.

L'Auxance est visuellement perceptible depuis le site uniquement par son corridor boisé en retrait du domaine de Salvert.

Depuis le périmètre d'étude, les perceptions peuvent être lointaines vers des points d'appel visuel mais celles-ci peuvent être filtrées vers le Nord en raison de la présence d'éléments végétaux et bâtis hauts (haies, alignements d'arbres, Salvert...) qui constituent des barrières visuelles.

La RN 147 est venue modifier artificiellement la topographie. Cette infrastructure peut constituer alors un front visuel, et à contrario un lieu d'observation dominant privilégié vers le périmètre d'étude.

Il sera demandé la construction d'un quartier « ville nature » avec une trame végétale forte, structurant l'opération et assurant son intégration en périphérie.

Celle-ci sera complétée par les jardins permettant d'intégrer le bâti (maisons dans le parc)

#### **IV B 3.1 Le projet de paysage**

Une place, des arbres, des essences locales, l'association du paysage et de la gestion de l'eau : des noues enherbées, des jardins familiaux, des murets de pierres...

La zone urbanisée de la Péninguette s'apparentera à un quartier « ville nature » avec une trame végétale forte, structurant l'opération et assurant son intégration en périphérie. Celle-ci sera complétée par les jardins permettant d'intégrer le bâti.

Les principes paysagers sont ceux d'un véritable projet végétal (zone arborée, lisibilité du chemin de l'eau, références locales aux murets, arbres, végétation, organisation de terrasses, maisons dans le parc).

Le cône de vue a été réduit à l'Ouest mais la trame paysagère est très présente, en périphérie (cône de vue en prairie ; bande le long du chemin de Salvert et de la route de Chardonchamp) et à l'intérieur de la zone par des coulées vertes arborées.

Un espace tampon est prévu le long des fonds de jardin des parcelles de la rue de la Péninguette, ainsi qu'un espace fortement planté d'arbres de haute tige pour masquer la zone d'activités le long de la rue de la Péninguette. Le secteur Ouest sera doté de franges végétalisées le long de la voirie (secondaires, tertiaires).

Un effort a également été fourni pour garantir des masques verts en périphérie de la zone, en particulier à l'abord du couvent de Salvert (frange Est).

La gestion des eaux pluviales est alliée aux aménagements paysagers par la création de noues enherbées, de terrasses de régulation et de bassins paysagers d'infiltration à ciel ouvert.

Les grands principes sont les suivants :

Maintien des vues qualitatives vers le domaine de Salvert

- Transition avec l'espace agricole
- Insertion végétale en relation avec la hauteur du bâti
- Localisation des hauts bâtis (logements collectifs) le plus éloigné du domaine de Salvert afin de conserver au maximum la perception éloignée du site. De même, les habitations situées sur la frange Est du projet seront en majorité de plain-pied

### **Axe vert et coulée verte**

Des espaces verts localisés dans « l'axe vert » et la « coulée verte »

Des arbres, des essences locales

Le projet est fortement marqué par la présence des arbres, élément le plus représentatif de cette opération.

Ils sont localisés dans l' « axe vert », dans la « coulée verte », le long de la voie principale et des voies secondaires, le long du chemin de Salvert...



L'association du paysage et de la gestion de l'eau : des noues enherbées,



L'association du paysage et de la gestion de l'eau : des noues enherbées, les terrasses



L'association du paysage et de la gestion de l'eau : un bassin paysager



### Des jardins familiaux, des murets de pierre...



### **IV B 3.2 Les espaces publics**

Le projet s'articule autour d'éléments structurants :

- Une place publique
- Des espaces verts localisés dans « l'axe vert » et la « coulée verte »

Une place située au carrefour avec la route de Chardonchamp. Elle signifie à la fois l'entrée dans l'opération et l'espace public le plus représentatif, les autres lieux de vie locale étant des espaces verts.

#### **IV B 3.3 Le stationnement**

Le stationnement visiteurs des lots à bâtir est prévu sur l'espace public à raison d'environ 1 place pour 3 logements

Le stationnement visiteurs pour les opérations d'ensemble sera prévu sur les ilots. Chaque lot à bâtir comportera 2 places de stationnement sur la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble seraient prévues 2 places pour le logement individuel et 1,5 places pour les logements collectifs.

#### **V Enoncé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu**

##### **V A Au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel**

Le tableau suivant apporte, par thème, une justification du projet au regard des enjeux dégagés au cours du diagnostic et des objectifs qui les traduisent :

**Tableau : Prise en compte des enjeux de la ZAC la Péninguette par le parti d'aménagement choisi :**

Thème	Poste évalué	Enjeu dégagé par le diagnostic lié au poste évalué	Prise en compte par le parti d'aménagement
Milieu physique	Climat	Absence d'impact	
	Relief	Relief doux avec pente faible, sols limoneux argileux majoritairement bien drainant sur socle calcaire, petites cavités potentielles	Les constructions devront se caler sur le relief. Prise en compte, intégration et utilisation des particularités de la topographie initiale dans la conception du projet
	Eaux de surface et souterraine	Risque de ruissellement des eaux chargées du chantier	<p>Gestion des eaux de ruissellement des espaces publics et des routes par technique alternative dite « sans tuyau », avec mise en place de noues enherbées de transfert pour les voies principales et secondaires, et des tranchées drainantes pour les voies tertiaires. Enfin, ces noues se rejettent dans 2 bassins d'infiltration à ciel ouvert</p> <p>Préconisations sur chantier (sensibilisation du personnel, aire de stockage des déchets et d'entretien des engins, récupération des eaux ruisselées)</p> <p>Gestion des eaux pluviales par infiltration simple et ruissellement diffus vers une vallée sèche située à l'Est du chemin du Potet.</p> <p>La réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, qui présentera précisément tous les dispositifs de traitement des eaux de ruissellement est prévue au stade du dossier de réalisation de la ZAC et apportera des compléments techniques.</p>

<p style="text-align: center;">Environnement</p>	<p style="text-align: center;">Paysage</p>	<p>L'urbanisation du secteur de la Péninguette va avoir de multiples conséquences au niveau des composantes paysagères du site lui-même et des perceptions internes et externes qui en découlent. Présence patrimoine bâti riverain de l'opération (Salvert) et végétal (haie chemin de Salvert) Position transitoire entre ambiance urbaine (habitat et industrie) et ambiance rurale (vaste plaine agricole)</p>	<p>Le secteur « la Péninguette » s'apparentera à un quartier « ville nature » avec une trame végétale forte et assurant son intégration en périphérie. Les principes paysagers sont ceux d'un véritable projet végétal (zone arborée, lisibilité de chemin de l'eau, références locales aux murets). Le cône de vue a été réduit à l'Ouest mais la trame paysagère est très présente, en périphérie (cône de vue en prairie, bande le long du chemin de Salvert et de la route de Chardonchamp) et à l'intérieur de la zone par des coulées vertes arborées. Un espace tampon est prévu le long des fonds de jardin des parcelles de la rue de la Péninguette, ainsi qu'un espace fortement planté d'arbres de haute tige pour masquer la zone d'activité le long de la rue de la Péninguette. Le secteur ouest sera doté de franges végétalisées le long de la voirie (secondaires, tertiaires). Plusieurs mesures d'accompagnements paysagers ont été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un aménagement paysager correspondant au cône de vue, le long du chemin du Potet, en transition avec l'espace agricole, et permettant la lisibilité du chemin de l'eau</li> <li>- Préservation d'une ouverture et d'un délaissé paysager (bassin d'infiltration) à proximité du domaine de Salvert</li> </ul> <p>Le soin apporté à la qualité paysagère et architecturale de la ZAC favorisera l'insertion du nouveau quartier au sein de l'habitat riverain.</p>
--	--	--	--

	Faune et flore	Destruction d'espèces végétales (présence du miroir de Vénus, espèce végétale déterminante) et de quelques espèces animales (intérêt faunistique notamment pour les reptiles (mur d'enceinte de Salvert) et l'avifaune	Les milieux et espèces actuellement présents dans l'emprise des sites peuvent être qualifiés de banals et peu nombreux. Le parti d'aménagement de la ZAC comporte une approche paysagère d'ensemble. Les mesures visent donc à préserver au maximum la végétation existante sur les rives du périmètre d'aménagement : la trame boisée et arbustive le long du chemin de Salvert est préservée. Au sein du nouveau quartier, une trame verte est mise en œuvre en accompagnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (le long du chemin du Potet), des cheminements doux transversaux, du chemin de Salvert et de la route de Chardonchamp. Les espaces enherbés des espaces verts et de l'accotement des axes de desserte de la zone aménagée, permettront de préserver une diversité floristique
Social	Démographie et habitat	Accroître la population mignannoise Maintenir et conforter le cadre de vie des riverains et des futurs usagers Avoir une organisation urbaine lisible, mettant en perspective la ZAC et construire un cadre de vie et d'usages de haute qualité	La réalisation de l'opération d'aménagement, à vocation d'habitat, aura un impact positif en terme d'offre de logements. Cette opération d'aménagement permettra une augmentation sensible de la population par rapport à la population recensée en 2013
Economique	Economie	Le périmètre opérationnel n'inclut pas de siège d'exploitation agricole. L'aménagement de la zone de la Péninguette entrainera la perte de parcelles agricoles	Les parcelles concernées sont classées en zone à urbaniser (AU) au PLU, classement justifié par leur position en continuité d'espaces bâtis et de leur proximité avec un « pôle de proximité ».

Habitat	Habitat	<p>Besoin en logements à l'échelle communale</p> <p>Diversification de l'offre de logements</p>	<p>La ZAC est située en continuité d'un tissu urbain déjà bâti et en continuité immédiate du centre-ville.</p> <p>La réalisation de l'opération d'aménagement, à vocation d'habitat, aura un impact positif en terme d'offre de logements. Elle s'inscrit dans la nécessité d'une croissance maîtrisée de l'offre en logements sur la commune.</p> <p>Le programme global de logements est diversifié : concernant le secteur Est de l'opération, il est prévu environ 270 logements dont environ 30 % de logements sociaux.</p> <p>Le secteur Ouest comportera environ 40 logements et pourra accueillir des logements locatifs sociaux.</p> <p>La variété des habitats proposés (30 % de logements sociaux) permet également de favoriser la mixité sociale et l'installation de populations de catégories diverses.</p>
Infrastructures	Circulation et accessibilité	<p>Augmentation de la circulation aux abords et sur le périmètre de la ZAC</p>	<p>La création d'un espace urbain conduit obligatoirement à une croissance de la circulation. Des accès qui seront adaptés pour le trafic qu'ils devront supporter.</p> <p>Commodité du site et de sa proximité avec des artères de communication routière (D910, N147, A10)</p> <p>Les chemins du Potet et de la Péninguette n'ont pas vocation à assurer la desserte du nouveau quartier. La desserte sera préférentiellement assurée depuis les nouveaux accès de la route de Chardonchamp et la rue de Salvart.</p>

Liaisons piétonnes et cyclables	Favoriser l'usage des modes doux	<p>L'aménagement de la ZAC comportant des plantations et des itinéraires de liaisons douces, permet la bonne intégration de cette nouvelle greffe urbaine au tissu pré-existant.</p> <p>Le site du projet est longé par un itinéraire de promenade « balade nature ».</p> <p>Des cheminements doux seront disposés le long des voies principales ou sillonnent au sein des coupures vertes qui encadrent et traversent la zone. La piétonisation du tronçon Sud de la Péninguette est également prévue.</p>
Desserte par les transports en commun	La commune de MIGNE-AUXANCES est bien desservie par le réseau de bus	Présence d'arrêt de bus à moins de 500 m de l'opération d'aménagement (arrêt stade Auxance (parcobus)). La commune bénéficie également d'une desserte par le réseau de transport du Département de la Vienne (ligne en vienne)=> arrêt porte d'Auxance
Qualité de l'air	Bonne qualité de l'air globale, secteur affecté par la pollution liée au trafic routier et le centre d'agglomération. Emission de poussières et de gaz d'échappement par les engins de chantier. Légère dégradation de la qualité de l'air liée au trafic et au chauffage domestique	Recherche du développement des énergies renouvelables.
Ambiance sonore	Augmentation du niveau sonore sur la zone	L'estimation du trafic induisant un dépassement des niveaux sonores en façade, en fonction de la nature de la voie et de son éloignement ne sera vraisemblablement pas atteint sur la rue de la Péninguette, la rue de Salvart, le chemin du Potet ou la rue des Landes. Par contre, il pourrait être atteint sur la route de Chardonchamp. Pour les bâtiments individuels et collectifs présentant des façades donnant sur la route de Chardonchamp, il sera préconisé un isolement acoustique aux bruits aériens extérieurs supérieurs à 30 dB.

Réseaux et environnement	Gestion des eaux pluviales	Absence de réseau d'eau pluviales au sein ni même aux abords du site. Gestion des eaux pluviales par ruissellement diffus et infiltration	Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque lot. Dans la conception du projet, il est prévu l'aménagement d'un réseau d'eaux pluviales constitué de noues paysagères. Enfin, ces noues se rejettent dans 2 bassins d'infiltration à ciel ouvert. Les eaux de ruissellement de voirie seront collectées et traitées si nécessaire avant d'être réintroduites dans le milieu superficiel.
	Assainissement des eaux usées	Présence de réseaux d'eau usée aux abords du site du projet	Le réseau d'assainissement est de type séparatif eaux usées / eaux pluviales. Le réseau d'eaux usées dessert les abords de la zone d'étude. Les eaux usées sont ensuite acheminées vers la station d'épuration de la folie.
	Alimentation en eau potable et défense incendie	Desservir la zone en eau potable Assurer la défense incendie	La ZAC destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, ne verra l'implantation d'aucune activité industrielle polluante ou non. La ZAC sera raccordée au réseau public d'eau potable. La défense incendie sera assurée par l'installation de poteaux incendie normalisés suivant la réglementation en vigueur sur le réseau d'eau potable.
	Réseaux	Connexion des futures habitations aux réseaux existants (gaz, électricité, eau potable, assainissement, télécommunications)	Les raccordements des futurs réseaux créés dans la ZAC sont immédiats et ne nécessitent pas de les étendre sur de longues distances. Les raccordements de la ZAC au réseau d'eau potable, d'assainissement seront gérés par la Communauté Urbaine de Grand Poitiers.

## **V B Justification au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**

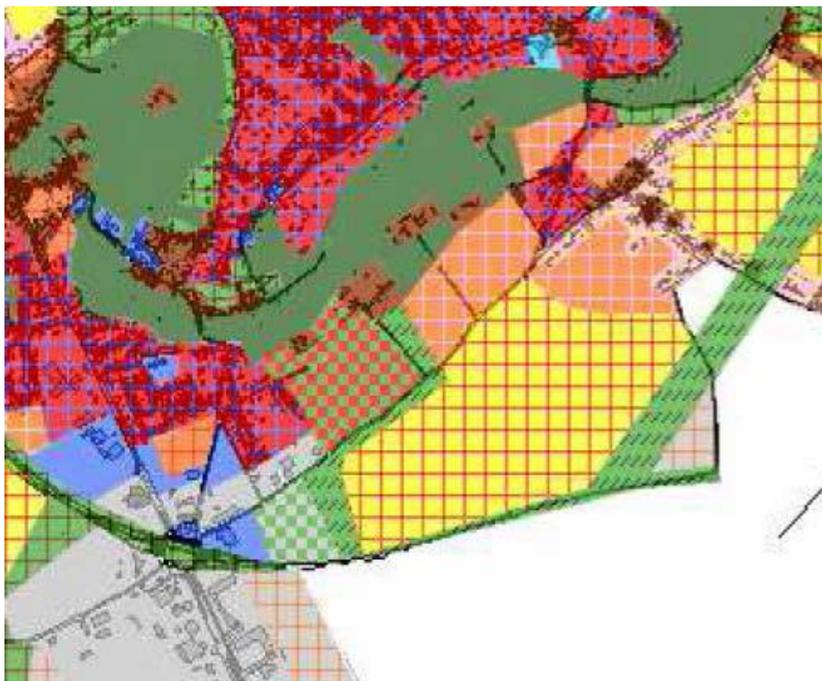
### **V B 1 le PADD**

Les orientations du PADD visent à améliorer les déplacements en prenant en compte la mobilité croissante des personnes, avec la préoccupation de limiter les nuisances. Elles favorisent des déplacements de proximité via les modes doux et le développement du réseau de transport en commun structuré autour d'axes forts structurants et performants.

L'aménagement de la ZAC s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD qui prévoit :

- Satisfaire tous les besoins en logement de qualité
- Favoriser et réintroduire une nature « ordinaire » dans les territoires urbains
- Favoriser un renouvellement urbain prenant en compte l'identité du territoire
  - o La préservation du patrimoine et de l'identité des lieux
  - o La nécessité d'un renouvellement urbain
- Favoriser la qualité des projets urbains et des constructions en privilégiant :
  - o la mixité
  - o L'efficacité énergétique
  - o La protection de la ressource en eau
  - o Des espaces publics ou collectifs de qualité et protégeant les plus fragiles

## V B 2 les orientations d'aménagement territoriales et thématiques



Les orientations d'aménagement territoriales à l'échelle de la commune apportent diverses prescriptions qui seront respectées :

- Le patrimoine naturel
  - o L'aménagement par sa coulée verte à l'Est permettra de favoriser le lien entre les espaces naturels et agricoles adapté au contexte
  - o L'aménagement sur le principe de la « ville nature » permettra de diffuser des espaces naturels au travers du milieu urbain

Le projet d'aménagement permet ainsi de tenir compte notamment :

- Du traitement des lisières paysagères et naturelles entre espaces contrastés (urbain/agricole)
- De la préservation des cônes de vues importants

depuis les espaces publics (cheminements, RN 147, route de Chardonchamp).

- Les façades d'agglomération
  - o Le projet contribuera à améliorer la perception de l'agglomération depuis la RN 147. Le milieu actuel relativement ouvert va se refermer à cause de la future urbanisation. Cette urbanisation préservera toutefois les cônes de vue.

	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

- L'intensité urbaine
  - Le projet permettra de mettre en valeur le pôle de proximité. En effet, le PLU avait recensé les liaisons entre le pôle et les lieux urbains proches en direction de la Péninguette comme à renforcer.
- Paysage et biodiversité
  - Le projet permet la préservation des haies le long de la rue de Salvert.
  - La zone AUm1 de la Péninguette fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagements particulières aux zones à urbaniser.

Dans le document « orientations d'aménagement territoriales par commune et par quartier », le secteur est défini comme zone à urbaniser en lien avec une centralité.

On note la qualification de la rue de Chardonchamp en « boulevard urbain », celle du chemin de Salvert comme « principaux parcours piétons vélos » et un principe de liaison douce à travers le domaine de Salvert.

**Les objectifs repris par la commune dans les orientations d'aménagement du PLU sont :**

- Assurer la mixité sociale et urbaine
- Assurer l'intensité urbaine en appui des pôles de proximité
- Limiter les possibilités de construction dans les écarts au strict nécessaire
- 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
- 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 constructions doivent proposer une part de logements sociaux adaptée au contexte (nombre de logements produits par rapport à l'éloignement avec les centralités)
- Les opérations de construction doivent également tenir compte de la mixité intergénérationnelle, particulièrement autour des proximités

**Principes d'urbanisation**

La zone AUm1 de la Péninguette fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement particulières aux zones à urbaniser.

Parmi les principes d'urbanisation repris et développés par le projet, on relève en particulier les éléments suivants :

- Des transitions paysagères imposantes pour accentuer les atouts du site et masquer les points noirs paysagers et visuels

- Possibilité d'un développement urbain qui conforte le pôle de proximité du Porteau
- Le programme : environ 250 à 300 logements dont environ 30 % de logements sociaux
- Une cohérence d'ensemble est à mettre en œuvre dans cet îlot afin de permettre une certaine compacité bâtie en relation avec le pôle de proximité et en mettant en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux forts. L'urbanisation de ce secteur doit s'inscrire pleinement dans les principes de « la ville nature » qui doit permettre la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux forts
- Les hauteurs des constructions doivent être en rapport avec la frondaison des arbres afin de garantir une insertion parfaite dans le site.
- Les aménagements à réaliser doivent donner une large place au végétal. De plus, les emprises au sol des constructions seront limitées afin de garantir la future présence végétale sur le site.
- Un traitement paysager soigné doit également être apporté le long de la route de Chardonchamp afin d'avoir une coupe paysagère de qualité perçue depuis la RN 147 et une transition avec les espaces agricoles limitrophes
- Une attention particulière doit également être portée au chemin rural Nord, qui fait partie du circuit « ville-nature » et le domaine qu'il dessert.
- Une vaste coulée verte doit être réalisée sur la partie orientale de la zone AUm1. Cette dernière peut accueillir des dispositifs pour la gestion des eaux pluviales.
- Cette vaste coulée verte doit être aménagée dans une perspective paysagère de qualité mais également dans la notion de grand paysage avec comme points focaux les bâtiments patrimoniaux de Salvert.

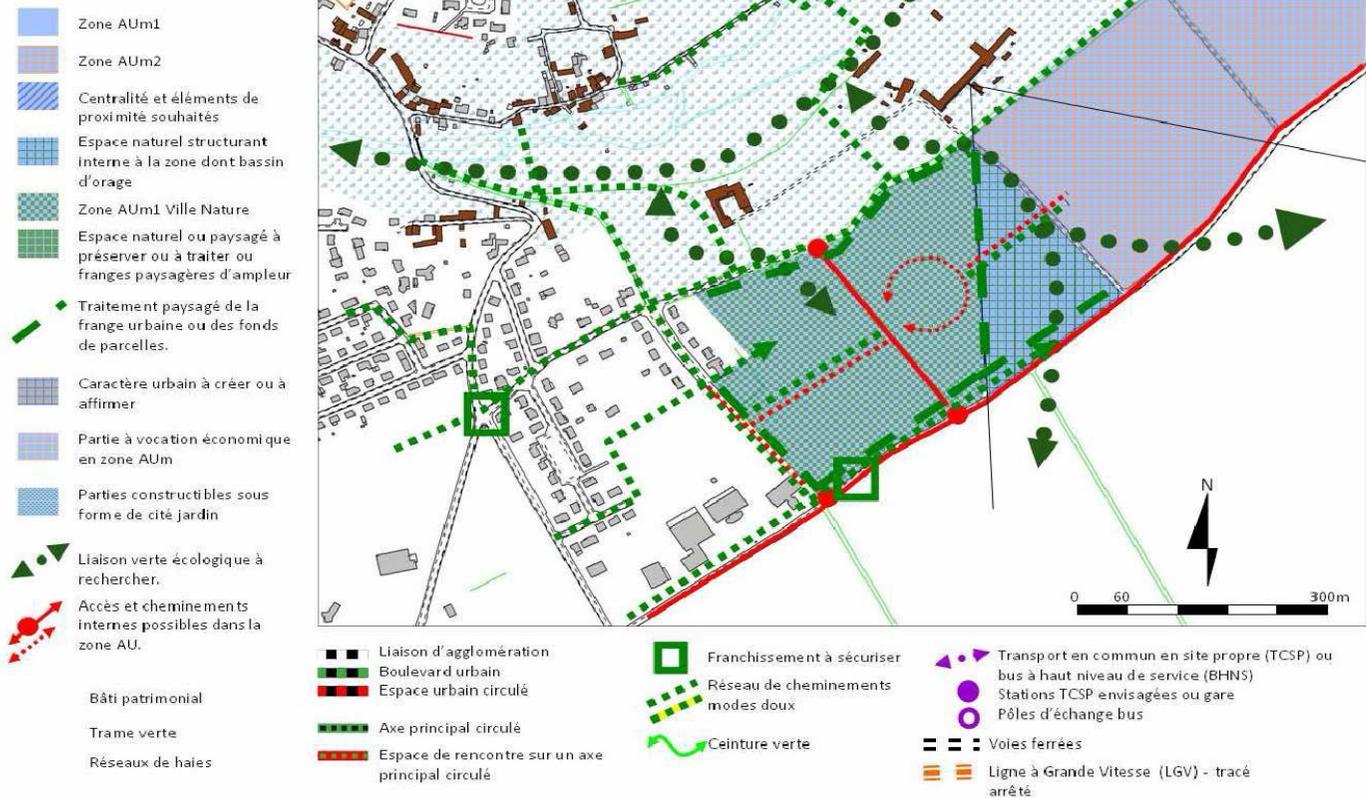
Le projet a été défini en respectant les recommandations des orientations d'aménagement. Notamment, la perception du cône de vue depuis le domaine de Salvert a été revue dans la composition du projet. Il a été décidé de le basculer vers l'Est. Par ailleurs, afin de respecter ce cône, les habitations situées sur la frange Est du projet sont prévues de plain-pied.

### Extrait du plan de l'orientation d'aménagement territoriale pour MIGNE-AUXANCES



	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
	Chemins verts
	Voies ferrées
	Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté
	LGV – tracé à l'étude

**Commune de Migné-Auxances - Zone à urbaniser AUm1 n°06  
Péninguette - Schéma de principes**



**Accès à la zone**

- Aménager les voiries existantes afin de rendre le secteur accessible, fonctionnel et sécurisé
- Accès aménagés depuis la route de Chardonchamp, voire également depuis la rue de la Péninguette, rue de Salvart
- Aménagement de la route de Chardonchamp pour l'adapter aux modes de déplacements doux

### **Aménagements internes**

- Aménagement de voies répondant tenant compte des déplacements de tous les types d'usagers (véhicules légers, piétons, vélos, engins agricoles et techniques)
- Connexions entre les divers accès de la zone
- Liaisons piétons/vélos : liaison Nord Sud vers la vallée de l'Auxances, liaisons Est Ouest vers le pôle de proximité
- Recours à la voirie mixte pour les voies non structurantes

### **Réseaux**

- Priorité à l'usage des techniques alternatives pour la collecte et le traitement des eaux pluviales
- Localiser le site de gestion des eaux pluviales au niveau du point bas au sein de la coulée verte à organiser à l'Est

### **Espaces verts, espaces boisés**

- Aménagement d'espaces verts et de détente
- Conservation maximale des haies, alignement d'arbres et arbres isolés
- Traitement paysager le long de la route de Chardonchamp afin d'avoir une coupure paysagère de qualité perçue depuis la RN 147
- Prise en compte du chemin rural au Nord (circuit « ville nature » et du domaine de Salvert)
- Organisation d'une coulée verte à l'Est aménagée dans une perspective paysagère de qualité. Cette vaste coulée verte doit être aménagée dans une perspective paysagère de qualité localement (haies, ouvrages hydrauliques paysagés...) mais également dans la notion de grand paysage avec comme points focaux les bâtiments patrimoniaux de Salvert ou les arbres remarquables présents dans le parc.

### **V B 3 les orientations des zones AU : AUm1 n° 06**

La ZAC porte sur des emprises situées en zone AUm1 n° 06 et U2r1-2

Le règlement afférent aux zones est le suivant :

Le secteur de la Péninguette (côté Est de la ZAC) est un espace aujourd'hui à vocation agricole mais du fait de sa localisation en continuité d'espaces bâtis et proche d'un « pôle de proximité », il a été identifié au PLU comme zone à urbaniser.

Le secteur Est de la Péninguette est classé en zone AUm1 n° 06 peut accepter de l'habitat et des activités compatibles avec celui-ci (bureaux, commerces, artisanat non polluant ...). La zone AUm1 correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation. Dans ce cas, des orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement du site. Dans le secteur AUm1, les constructions sont autorisées

conformément aux orientations d'aménagement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

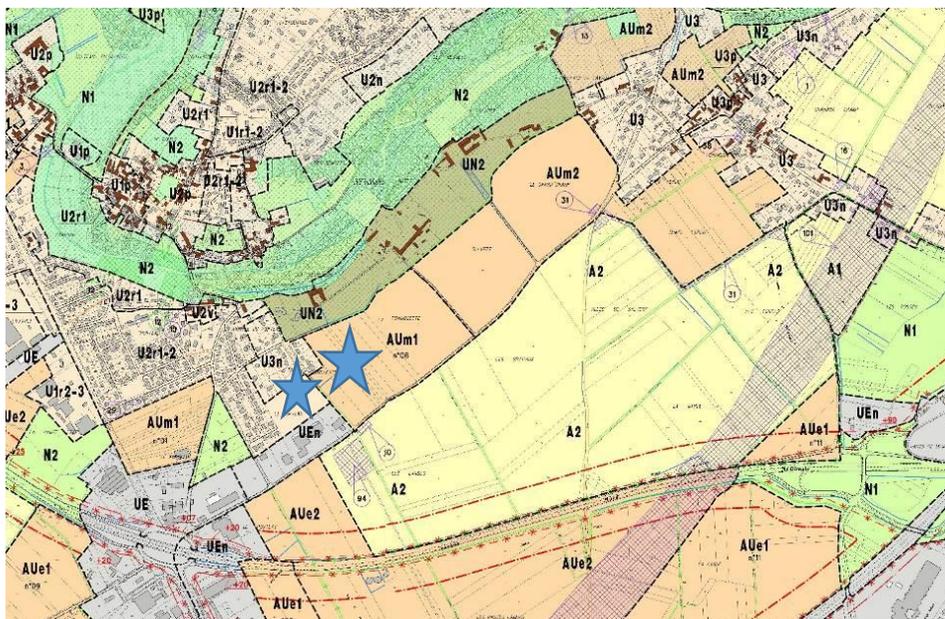
Dans ce cadre, les conditions suivantes doivent être respectées :

- A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du PLH, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. Toute opération de 30 logements ou plus doit comporter des logements sociaux, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement.

La nature du projet est compatible avec les prescriptions d'aménagement attribuées au zonage du PLU de Grand Poitiers. Dans sa conception (volumes, hauteurs des bâtiments), les dispositions du règlement devront être respectées.

Par ailleurs, la zone de projet ne recoupe aucun emplacement réservé mentionné au PLU.

### Le zonage du PLU



Il faut noter que le domaine de Salvert, classé en zone UN2, bénéficie d'un classement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comme élément de paysage à mettre en valeur, à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, écologique ou historique.

Le secteur de la Péninguette est concerné par deux servitudes inscrites au PLU de Grand Poitiers :

- T 5 : Protection de la circulation aérienne – servitude de dégagement de l'aérodrome de POITIERS-BIARD
- I 4 : Protection des canalisations de transport électrique

#### **V B 4 les autres pièces du PLU (règlement U2r1-2)**

La zone U2 correspond aux zones urbaines mixtes qui comprennent des espaces proches d'un pôle de proximité et d'une centralité, existante ou à créer. L'habitat y est prédominant, bien que l'on puisse y trouver des activités compatibles avec l'habitat disséminées dans le tissu urbain. Il y est attendu une densité relativement forte en matière d'habitat, en harmonie avec celle des équipements, commerces et services proposés à proximité

Le secteur de la Péninguette (côté Ouest de la ZAC) est un espace de stockage de matériels et matériaux de l'entreprise SAPAC.

Il s'agit de secteur en lien avec une proximité ou une centralité liée au futur transport en commun en site propre, où le patrimoine à préserver est peu présent.

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sols visés à l'article 2 du règlement de la sone U2 sont notamment :

Toute opération de 30 logements ou plus doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

#### **V C Justification au regard d'autres dispositions réglementaires et stratégiques**

##### **V C 1 Gestion des déchets**

Le projet s'inscrit dans les orientations de la Loi de 1975 sur les déchets (Code de l'Environnement).

Les déchets produits seront collectés en porte à porte ou des espaces seront aménagés pour collecter des déchets à l'entrée des impasses.

### **Plan national de prévention de la production de déchets**

Le premier plan national de prévention de la production de déchets 2014-2020 a pour ambition de rompre la corrélation entre production de déchets et croissance économique et démographiques.

Le Fonds déchets est mobilisé depuis 2016 pour contribuer à atteindre les nouveaux objectifs de la politique déchets fixés par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et notamment la réduction de la production de déchets, en particulier la baisse de 10 % de la production de déchets ménagers et assimilés par habitant de 2010 à 2020.

Les principes du programme visent à :

- Faire le bilan des actions de prévention menées jusqu'alors, notamment dans le cadre du plan national de prévention 2004-2012
- Fixer des orientations et objectifs pour la période 2014-2020
- Préparer la mise en œuvre, le suivi ainsi que l'évaluation des mesures élaborées

### **Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

La gestion des déchets ménagers dans la Vienne est coordonnée par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, conduit par le Conseil Départemental. Ce plan a été révisé et approuvé en 2010, pour la période 2009-2018.

Pour son intégration dans le réseau de collecte et le plan de gestion des déchets de Grand Poitiers, le projet d'aménagement du secteur de la Péninguette à MIGNE-AUXANCES est compatible avec les orientations des différents plans et schémas de gestion des déchets.

En phase travaux, la compatibilité de l'aménagement est assurée par la mise en œuvre de mesures spécifiques lors des phases de chantier pour assurer la collecte, l'évacuation et l'élimination de certains produits polluants.

### **V C 2 Prévention du bruit**

Le secteur de la ZAC n'est pas concerné par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2015 qui porte classement des infrastructures de transports terrestres du Département de la Vienne.

En effet, la zone de bruit est de :

- 250 mètres de part et d'autre de la RN 147

La ZAC n'est pas concernée dans sa partie Sud par la zone de bruit de la RN 147.

### **V C 3 Protection de la qualité de l'air et économie d'énergie**

La pollution engendrée par le projet est celle qui a trait au quartier résidentiel, à savoir celle liée à la circulation routière des résidents et leurs visiteurs sur les voies internes et les accès à la ZAC, et au chauffage domestique.

Cette situation sera néanmoins limitée du fait de :

- la proximité des commerces et services des portes de l'Auxance, et du pôle de proximité du centre-ville de MIGNE-AUXANCES. Cette situation permet d'envisager une limitation des besoins en déplacements automobiles
- La réalisation au sein du projet de liaisons douces en connexion avec le réseau existant, favorisant l'utilisation de modes doux non polluants pour les petits trajets
- La proximité des opportunités de desserte en transport en commun (bus), ce qui limitera l'utilisation de la voiture
- L'orientation favorable des parcelles vis-à-vis des apports solaires passifs, limitant ainsi la consommation énergétique

Compte tenu de la nature de la future zone (habitat), du caractère ouvert du secteur facilitant potentiellement la dispersion des polluants, et les dispositions prises pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements, on peut considérer que le projet aura un impact faible à modéré sur la qualité de l'air.

### **V C 4 Loi sur l'eau**

Conformément à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 modifiée le 30 décembre 2006 et de ses décrets d'application, ce projet fait l'objet d'une demande de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau. Le document définit les impacts qualitatifs et quantitatifs sur les milieux récepteurs des eaux pluviales.

### **V C 5 Plans de déplacements urbains**

Les plans de déplacements urbains définissent les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Leurs orientations visent à diminuer le trafic automobile et à augmenter l'usage des modes alternatifs : transports en commun, marche, vélo.

En 2012, la communauté urbaine de Grand Poitiers a défini un programme d'actions pour les 10 ans à venir : mise en œuvre d'une politique de déplacement soucieuse du cadre de vie et du développement des moyens de transport autre que la voiture.

Par ailleurs, un schéma directeur cyclable a été réalisé et permet de relier les communes de Grand Poitiers au centre-ville.

En créant un quartier d'habitat sur un secteur localisé à proximité du centre-ville de MIGNE-AUXANCES et d'un nœud routier, bénéficiant d'une desserte par les transports collectifs, avec des connexions piétonnes aisées aux commerces et services communaux, le projet favorise le développement de la multi-modalité en matière de transports et s'inscrit ainsi dans les orientations du plan de déplacements urbains de l'agglomération.

## **V C 6 Programme Local de l'Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'inscrit dans la volonté de diversifier l'offre de logements, valoriser le parc privé existant, maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes de GRAND POITIERS et élargir la réponse aux ménages à besoins spécifiques.

Le PLH 2010-2015 de Grand Poitiers, adopté par délibération du 26 février 2010 a été prorogé jusqu'en 2018.

Le PLH 2010-2015 fixe l'objectif de maintenir un rythme de production neuve suffisant et régulier afin de mettre sur le marché environ 1000 logements par an, répartis entre 800 logements neufs et 200 correspondant à des sorties de vacance ou des changements d'usage de bâtiments.

Les objectifs chiffrés du PLH étaient les suivants pour la période 2010-2015 :

- Un total de 291 logements dont 100 logements sociaux. Le nombre de logements sociaux représente un pourcentage de 34 % par rapport à la production totale.

L'objectif global vise à répondre au contexte de l'agglomération pour continuer d'être accueillante pour tous les ménages et disposer d'une offre de logements diversifiée, incluant l'accession sociale à la propriété.

En matière de logements locatifs sociaux, il était prévu un taux égal ou supérieur à 30 % pour les communes ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Grand Poitiers a lancé la démarche d'élaboration d'un nouveau PLH couvrant le territoire des 40 communes par une délibération du conseil communautaire du 30 juin 2017

Le projet de création d'un quartier d'habitat sur le secteur de la Péninguette permet d'apporter une réponse aux objectifs de production en logements sur 5 ans, fixés par le PLH. Cependant, cette opération d'urbanisation d'environ 300 logements dont 30 % de logements sociaux ne permet pas d'atteindre complètement la part de logements sociaux du PLH.

### **V C 7 Le SCOT**

Le SCOT a pour objectif de définir l'évolution d'un territoire dans une perspective de développement durable au travers d'un projet d'aménagement et de développement. Il sert de cadre de référence aux différentes politiques sectorielles centrées sur l'habitat, les déplacements, les équipements commerciaux, l'environnement.

Une démarche est actuellement conduite pour l'élaboration d'un SCOT à l'échelle des aires urbaines de POITIERS et CHATELLERAULT. Le périmètre de ce SCOT a été publié par arrêté préfectoral en date du 22 août 2008 et inclut Grand Poitiers.

Les grands enjeux émergents du SCOT sont définis selon 3 axes :

- Comment développer l'attractivité et la compétitivité du territoire (pilier économique)
- Comment faire face aux défis environnementaux et énergétiques (pilier environnemental)
- Comment améliorer la qualité de vie en faisant jouer la solidarité territoriale (pilier social)

### **V C 8 SDAGE et SAGE**

#### **Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne**

Le bassin Loire- Bretagne couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, il s'étend sur 10 anciennes régions, soit un territoire d'une superficie de 155000 km<sup>2</sup>.

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures.

L'opération la Péninguette est concernée par les objectifs suivants :

- Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents

Cette orientation sera respectée par le projet, qui prévoit la mise en place d'un réseau séparatif et le raccord du réseau d'eaux usées au réseau collectif.

- Maîtriser les eaux pluviales pour la mise en place d'une gestion intégrée

Le système de gestion des eaux pluviales prévu dans l'aménagement de la ZAC de la Péninguette respecte les directives de ces opérations.

- Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques

### **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Clain**

Le périmètre du site est concerné par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Clain en cours d'élaboration. Le SAGE couvre une superficie de 2882 km<sup>2</sup> sur 3 départements.

Pour la prise en considération quantitative et qualitative de la gestion des eaux pluviales, le projet d'aménagement du secteur de la Péninguette respectera les prescriptions du SDAGE et du SAGE en cours de rédaction.

### **V C 9 le schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie et le plan climat énergie territorial**

Le programme d'action du schéma régional a été approuvé par la région le 21 mars 2013 et arrêté par le Préfet le 23 avril 2013. Il s'articule autour de 8 enjeux structurants :

- Déployer et promouvoir les transports collectifs et les modes doux
- Construire un territoire économe en énergie et en espace
- Réduire et valoriser les déchets (PPRD, Territoire zéro gaspillage Zéro déchets)
- Développer les énergies renouvelables
- Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique
- Sensibiliser et accompagner les acteurs du territoire
- Rechercher l'exemplarité de la collectivité
- Suivre et évaluer la transition énergétique

Ces orientations sont mises en avant dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Péninguette à MIGNE-AUXANCES. En particulier, celui-ci s'insère dans un environnement urbain, en continuité d'un quartier résidentiel et d'une zone d'activités économiques, en lien avec des espaces commerciaux et le pôle de proximité du centre-ville de MIGNE-AUXANCES en lieu et place d'un espace à vocation agricole.

Il s'insère dans le cadre du plan climat énergie territorial (PCET) de Grand Poitiers.

### **V C 10 Schéma régional de cohérence écologique POITOU-CHARENTES**

Le schéma régional de cohérence écologique de POITOU-CHARENTES a été approuvé par le Conseil régional le 16 octobre 2015 et adopté par arrêté préfectoral le 3 novembre 2015.

Le SRCE décline la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Les principes d'aménagement retenus prévoient la préservation des éléments arborés présents le long de la rue de Salvart. De plus, dans son plan d'aménagement, le projet prévoit la disposition de coupures vertes arborées pouvant servir de corridor.

La conception du projet sur le principe de « ville nature » cautionne l'intégration de la nature dans le tissu urbain.

### **VC 11 le Schéma Directeur Cyclable**

La communauté urbaine de Grand Poitiers s'est doté en 2003 d'un schéma directeur cyclable qui a pour objectifs de :

- Constituer un réseau d'itinéraires cyclables
- Développer les stationnements pour le vélo
- Développer l'intermodalité et la multimodalité

La conception du projet avec création d'itinéraires cyclables répond aux objectifs de ce schéma directeur.