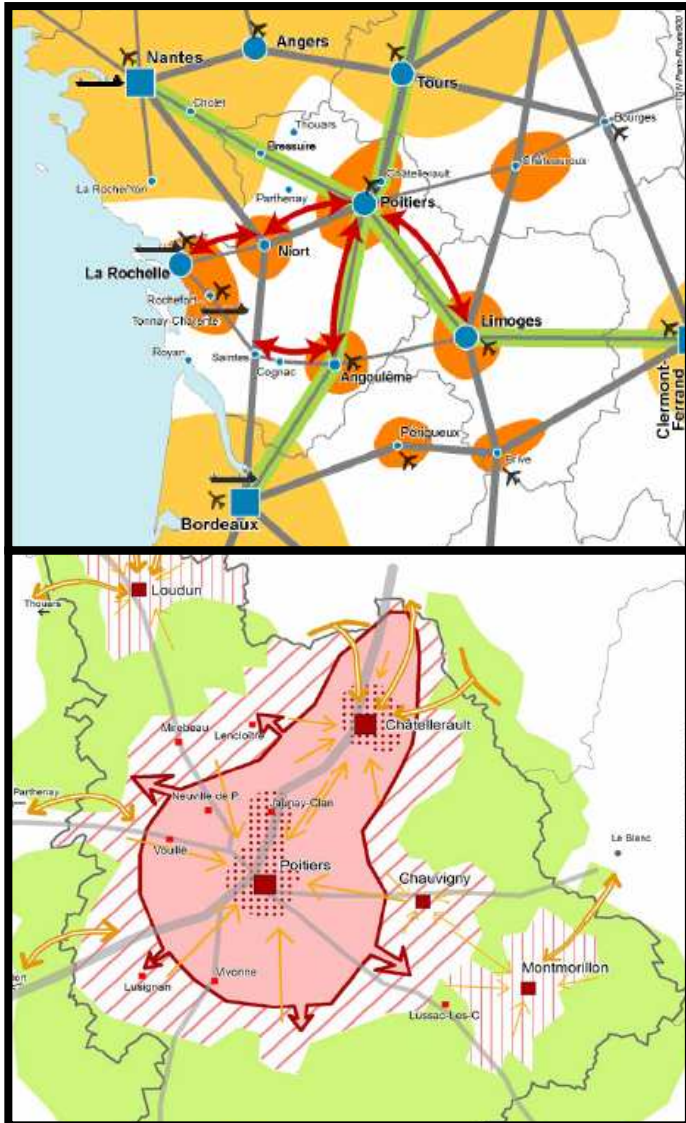




**Le 22 mai 2015**

**Un PLU intercommunal au  
service d'un urbanisme négocié**



## Le contexte :

**Dans l'aire d'influence de plusieurs métropoles.**

**Une aire urbaine (250.000 hab) en forte expansion depuis 20 ans.**

**Une croissance démographique régulière de Grand Poitiers (140.000 hab dont 25.000 étudiants).**

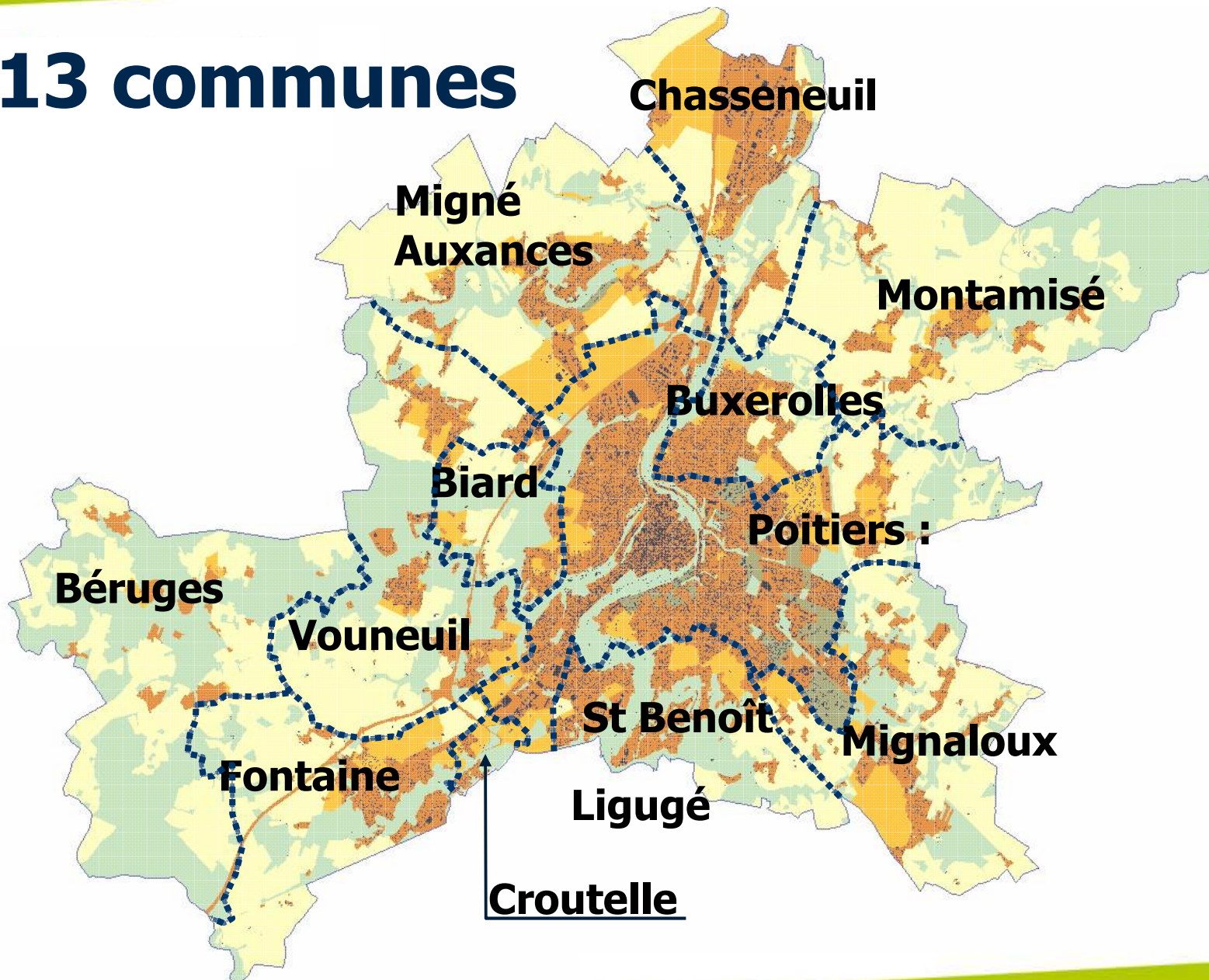
**Une croissance de l'emploi plus rapide que celle de la population :**

- 40% d'emploi public,
- des revenus faibles à très faibles.

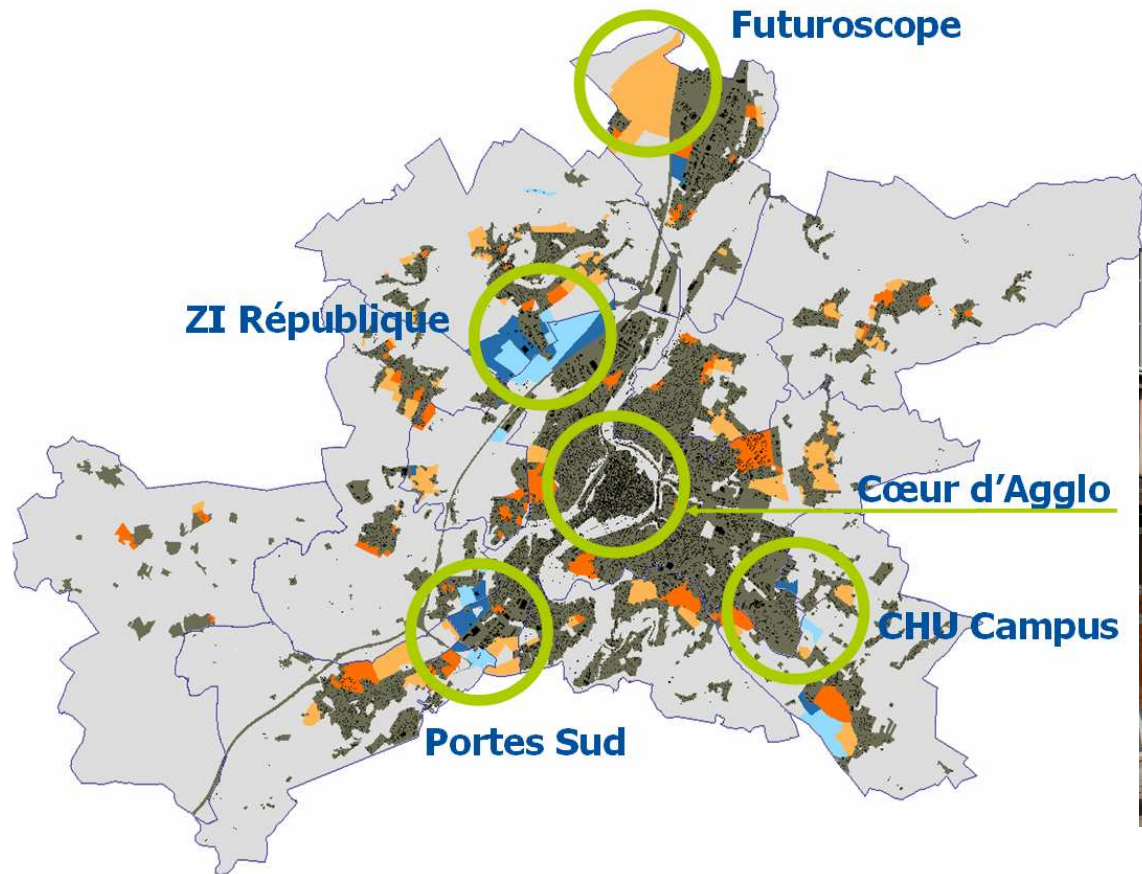
**Des centres socioculturels très dynamiques depuis 30 ans.**

**Un « pas de temps » de 15 mn dans l'agglomération.**

# 13 communes

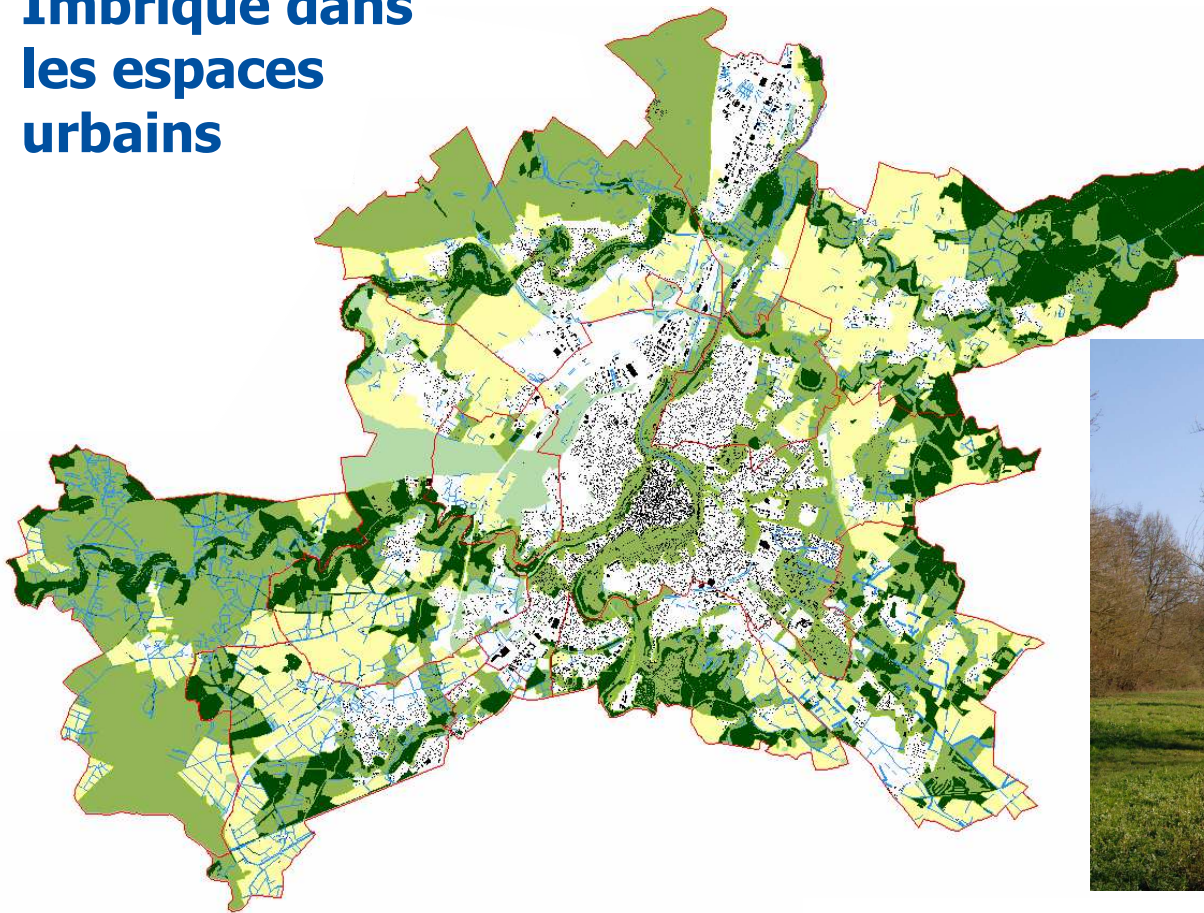


# Pôles majeurs



# Un fort potentiel naturel

Imbriqué dans  
les espaces  
urbains



# Une intercommunalité ancienne

**Le district de Poitiers disposait d'un POS intercommunal depuis 30 ans, mais sans projet de territoire.**

**Au début des années 2000, la taxe professionnelle unique et le passage à la communauté d'agglomération permettent à un projet communautaire d'émerger.**

**Le premier PLU intercommunal est approuvé en 2004.**

**Le projet reste sommaire.**

**Il définit une organisation polycentrique encore structurante aujourd'hui.**

# Révision 2008 : un projet intégrateur

Révision conjointe du PLU, du PLH, du PDU, du PSMV, du schéma commercial d'agglomération et du schéma d'assainissement.

Comité de pilotage :  
élus urbanisme, habitat et déplacements,

Bureau communautaire :  
validation du planning de révision,  
arbitrages des questions clés (commerces, habitat...).

# Management du projet : Organisation politique

**Au sein du Bureau de Grand Poitiers et du comité de pilotage :**

**Pour chaque compétence, deux élus,**

- le Maire d'une commune périphérique,
- un adjoint au Maire de Poitiers.

**Pour l'urbanisme, un jeu de rôle important :**

- l'adjoint au Maire de Poitiers, plus actif sur les questions stratégiques,
- le Maire de Saint Benoît, s'attache à la cohérence des points de vue entre Grand Poitiers et les communes.

**Le PLU a été approuvé à l'unanimité en 2011 (donc après 3 ans).**



# Une concertation importante pour fédérer les acteurs

## Pour le PADD :

- **Un travail sur 3 questions transversales avec 3 ateliers** constitués d'élus, représentants d'associations, acteurs économiques, de l'habitat, des déplacements, de l'université, etc.
- **Puis des réunions publiques dans chaque commune** pour présenter le projet.

## Pour les orientations d'aménagement territoriales :

- **Un travail en atelier dans chaque commune (au choix de la commune) et chaque quartier de Poitiers (conseils de quartiers)**
- **Des réunions publiques pour présenter le projet dans chaque commune et chaque quartier de Poitiers.**

# Un PLU projet de territoire, bien plus qu'un règlement

Les documents essentiels, qui permettent d'orienter les projets des acteurs sont :

- le PADD,
- les orientations d'aménagement, territoriales et thématiques.

Le zonage et le règlement sont utilisés comme « garde-fou ».

# Les difficultés rencontrées.

**Un rythme de production différent pour les trois documents :**

- **PLH et PLU en phase,**
- **PDU décalé à l'aval ⇒ des réflexions moins approfondies dans ce domaine.**

**Échéancier incluant des phases d'élaboration en temps masqué**

⇒ **Risque important de dérapage.**

# L'urbanisme négocié.

**Chaque projet important (construction ou aménagement) fait l'objet d'une charte signée par la commune, Grand Poitiers et le porteur de projet.**

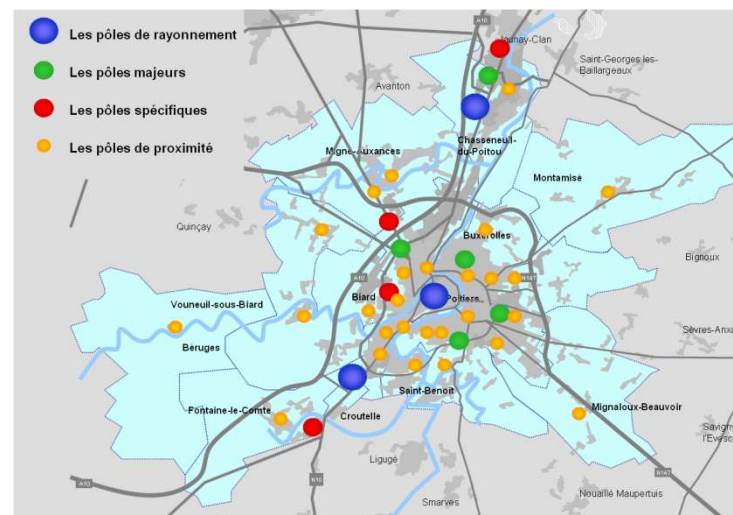
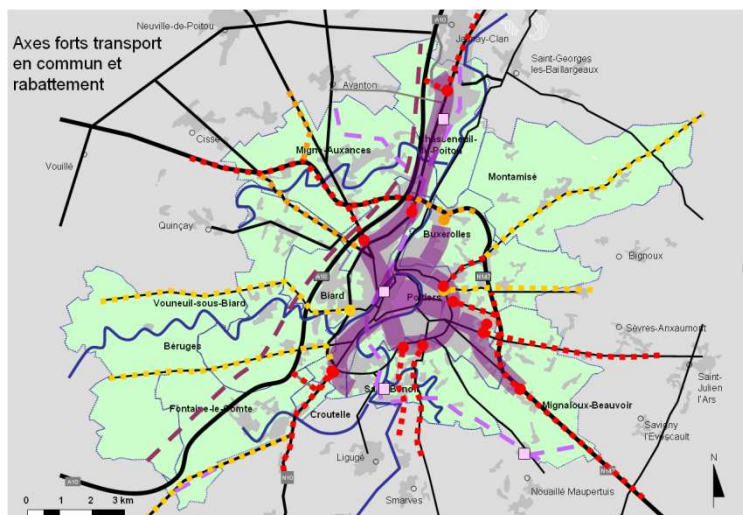
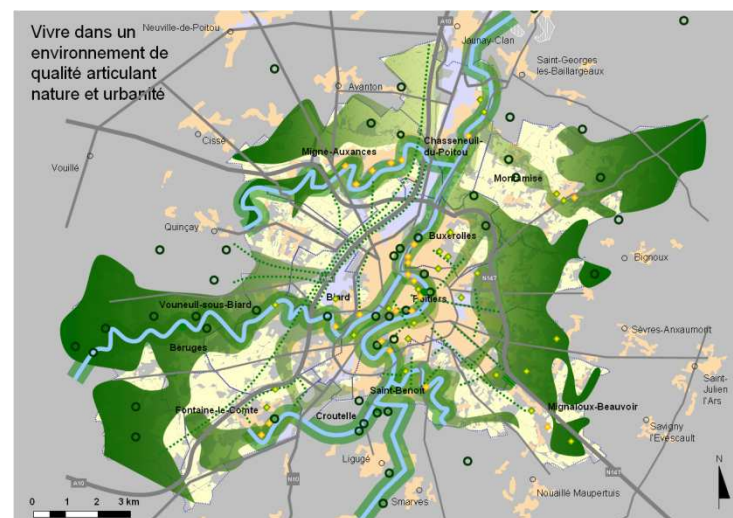
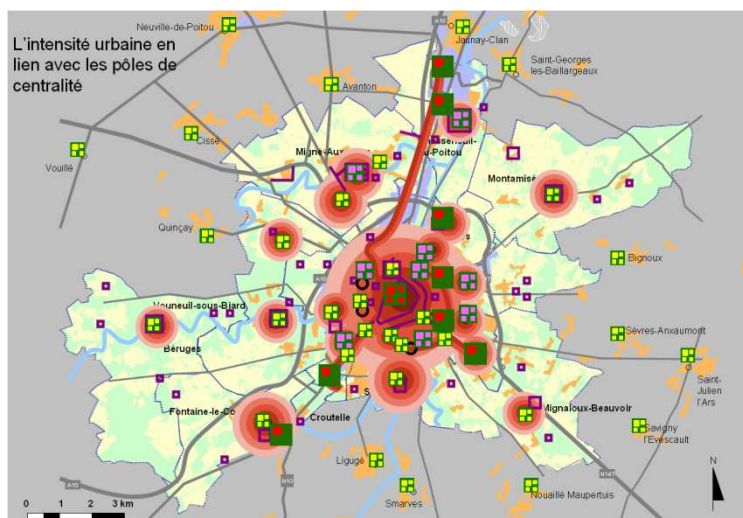
**Elle définit notamment :**

- Le programme de l'opération
- La part de logement social
- La part de logement en défiscalisation
- Les conditions d'association des riverains.

**Il y a partage des projets entre la commune et Grand Poitiers. Des réunions périodiques ont lieu par groupe de communes.**

**Les promoteurs et aménageurs doivent systématiquement présenter leurs opérations avant dépôt du PC ou du PA.**

# Les grandes orientations dans le PADD :



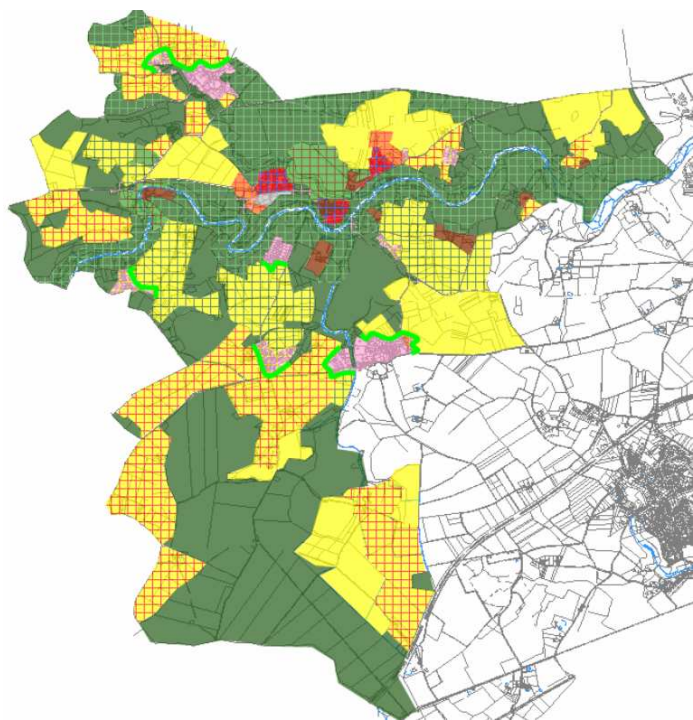
# Les orientations d'aménagement territoriales :

Elles traduisent le PADD sur chaque territoire. Elles définissent :

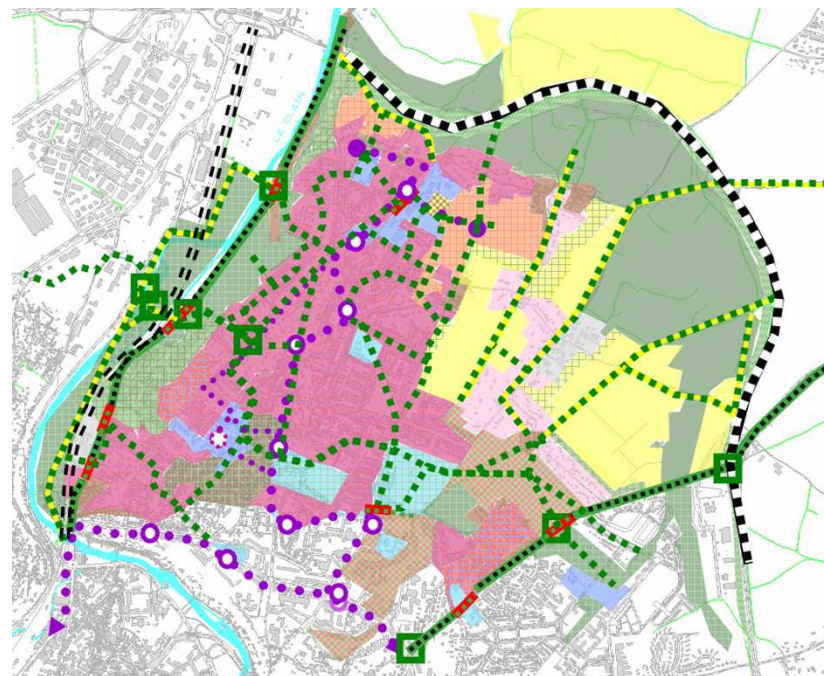
- les pôles de proximité et de centralité,
- les secteurs comportant un patrimoine bâti à protéger et les secteurs qui peuvent être renouvelés,
- l'articulation entre les différents modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports en commun, bicyclette, marche à pied...),
- les conditions de mise en oeuvre des obligations du PLH en matière de logements sociaux.
- ...

# Les orientations d'aménagement territoriales :

## 1. La commune (hors Poitiers)



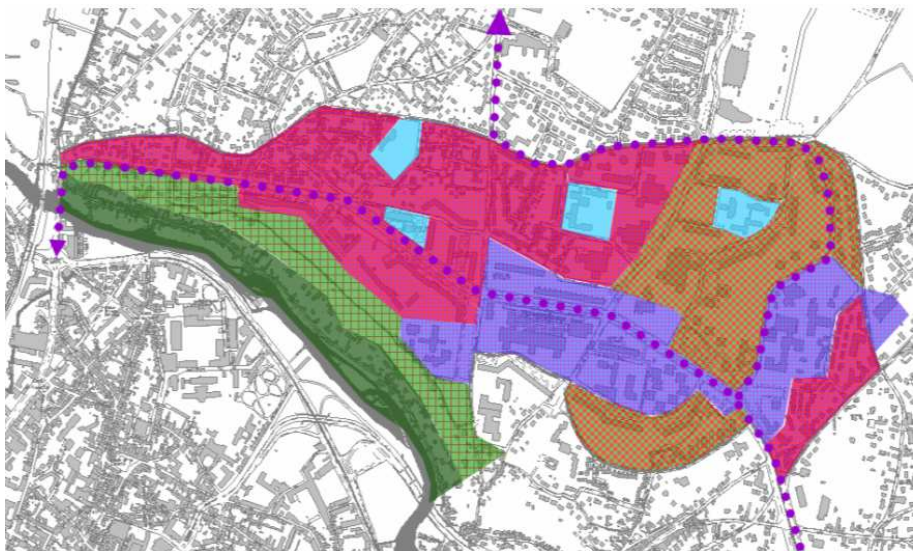
Béruges



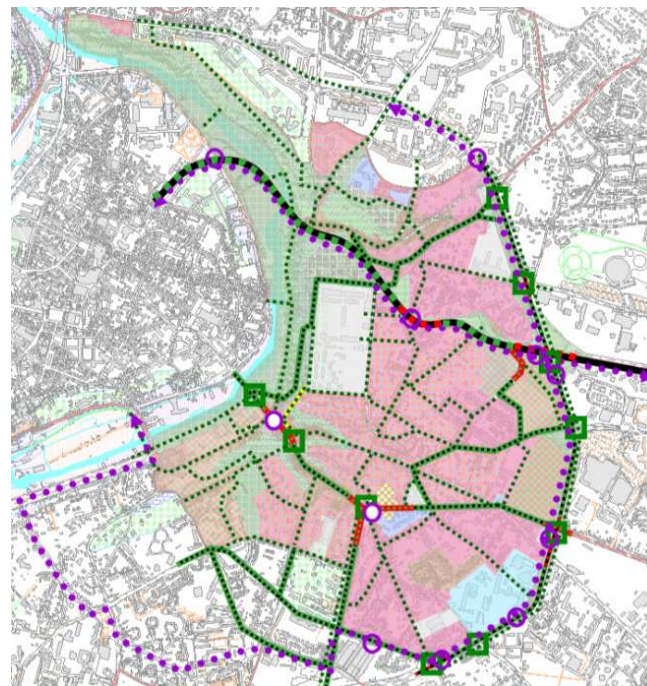
Buxerolles

# Les orientations d'aménagement territoriales :

## 2. Sur Poitiers, à l'échelle de chaque quartier



Couronneries



Pont Neuf



# Le zonage et le règlement

sont structurés à partir de 3 types de zones urbaines mixtes :

1. **les pôles de proximité et centralités** où se trouvent équipements, commerces et services.
2. **autour des pôles de proximité et de centralité** où il faut densifier la ville quand c'est possible
3. **loin de ces pôles**, où la construction est strictement limitée.

Chacune de ces zones se subdivise en :

- **Secteurs où le patrimoine est présent. La problématique de la rénovation domine.**
- **Secteurs sans patrimoine. Il s'agit de renouveler pour densifier de façon adaptée à chaque contexte.**

**Des zones plus classiques existent** : zones d'activités, zones commerciales, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

# Les orientations d'aménagement thématiques



complètent le PADD et les OA territoriales :

## **OA rénovation du patrimoine :**

Définissent le patrimoine bâti à conserver et orientent leur rénovation, notamment énergétique.

## **OA renouvellement urbain :**

Permettent de cadrer la qualité des projets tout en construisant des espaces plus intenses.

## **Orientation d'aménagement paysage et biodiversité :**

Intègrent chaque projet dans la trame verte et bleue, favorisent le développement de la biodiversité.

# Les orientations d'aménagement rénovation du patrimoine :



- I. Les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti.....
  - A. Définition du patrimoine bâti .....
  - B. Les objectifs de la collectivité .....
- II. Les typologies .....

  - A. Le bourg rural (avant 1840) .....
  - B. Le village rue (avant 1840) .....
  - C. Les faubourgs (de 1840 à 1914).....
  - D. Le tissu résidentiel urbain (de 1900 à 1939).....
  - E. Les cités jardins (de 1920 à 1930).....
  - F. Les premiers lotissements et l'habitat pavillonnaire des années 1930 (de 1925 à 1939).....
  - G. L'architecture de villégiature (de 1840 à 1950).....
  - H. La reconstruction et le quartier de compensation (de 1945 à 1950) .....
  - I. Le pavillonnaire et les cités américaines (1950-1960) .....
  - J. Les ensembles, les cités (1950-1960) .....
  - K. Les grands ensembles, la ZUP (1960-1970) .....
  - L. Le lotissement d'habitat groupé (1970-1980).....

- III. Les interventions sur le patrimoine : la mise aux normes d'habitabilité.....
  - A. Généralités .....
  - B. La rénovation énergétique .....
  - C. Les extensions.....
- IV. Glossaire .....

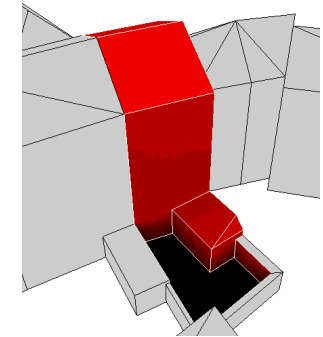
# Méthode d'élaboration

## Recrutement d'une équipe externe :

- **énergéticien (Pouget Consultants)**
- **architecte du patrimoine (AUP)**

## Première phase d'étude :

- **Repérage d'environ 10 bâtiments,**
- **Recueil des consommations, des habitudes d'habitants...**
- **Étude détaillée de trois maisons test.**



Potential  
d'ensoleillement (max  
0.89)

# Sommaire du guide de rénovation

Trois études de cas pour y voir plus clair

Fiches travaux :

Fiche 1 : Isolation des planchers bas

Fiche 2 : Isolation des combles

Fiche 3 : Isolation des murs

Fiche 4 : Restauration ou remplacement des baies vitrées

Fiche 5 : Ajout d'une serre et véranda

Fiche 6 : Contrôle de la ventilation

Fiche 7 : Amélioration de la production de chauffage

Fiche 8 : Amélioration de la production d'eau chaude sanitaire

Fiche 9 : Amélioration des dispositifs de régulation / programmation

Fiche 10 : Amélioration de l'éclairage naturel et artificiel