

Annexe 1 – prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées et lors de l'enquête publique

1. Prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées

1.1. Avis de la Chambre d'Agriculture (CA)

Observation n°1 : Modifier les dispositions relatives à l'implantation des constructions d'habitation ou agricoles pour éviter les difficultés liées à l'installation de bâtiments sur une parcelle vierge et/ou n'ayant aucune surface boisée.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'article A-2-1-2 du règlement de la zone A est modifié pour favoriser le développement des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation et agricoles pourront ainsi être réalisées sans condition d'implantation les unes par rapport aux autres.

1.2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Pas d'observation.

1.3. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Pas d'observation.

1.4. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

Observation n°1 : Modifier l'identification des boisements au titre de l'article L113-1 ou L151-23 du code de l'urbanisme pour ne désigner que ceux qui ne sont pas protégés par une autre réglementation, soit les arbres isolés, les haies et les boisements d'une superficie inférieure à 1 hectare.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Cette observation a été croisée avec l'observation n°4 de la Préfecture de la Vienne qui soulevait également la thématique de protection des boisements. Afin d'apporter des éléments de réponses à ces deux observations, les orientations du PLU arrêté ont été précisées. La protection des boisements existants est ainsi clarifiée. Le choix est de protéger les boisements selon trois niveaux. D'une part, les principaux réservoirs de biodiversité boisés, présentant une surface importante et une valeur historique, ainsi que ceux des parcs des châteaux sont identifiés comme Espaces Boisés Classés (EBC). D'autre part, les boisements situés dans les corridors écologiques désignés par la trame verte et bleue sont protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, les boisements isolés, dont l'intérêt écologique est plus limité mais présentant un réel intérêt paysager dans un contexte agricole d'openfield, sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'évolution du PLU entraîne des modifications du repérage des boisements : évolution du fondement juridique concourant à l'identification, désignations supplémentaires ponctuelles de boisements. Les dispositions du règlement sont précisées pour distinguer celles relevant de l'article L151-19 et celles de l'article L151-23. Les règles sont différenciées au regard de l'intérêt du boisement et du type de protection recherchée. Ces éléments sont

justifiés de manière plus détaillée dans le rapport de présentation, dans le chapitre « choix et justifications concernant le zonage et dispositions réglementaires retenus par le PLU ».

1.5. Avis de la Commune de Jardres

Observation n°1 : Interdire ou autoriser sous conditions la sous-destination artisanat et commerce de détail en zone UL.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'erreur matérielle est corrigée : le règlement de la zone UL interdit l'artisanat et le commerce de détail.

Observation n°2 : Exclure l'obligation de la tuile en toiture pour les toits terrasses et les extensions.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'article 2-2 du règlement des zones UB, UH, AUH, A et N est modifié pour autoriser d'autres matériaux en cas de toits terrasses, d'extensions d'une construction existante ou d'annexes.

Observation n°3 : Corriger les maisons identifiées comme des granges au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les bâtiments protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ont été vérifiés. L'identification en tant que grange ou maison est corrigée en cas de différence entre la désignation et la réalité. Le rapport de présentation et le règlement graphique sont amendés en conséquence.

Observation n°4 : Ajouter les prescriptions relatives aux bâtiments protégés en zones UE et 2AUH ainsi que celles relatives aux haies protégées en zone UH.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement du PLU est amendé : la disposition relative aux bâtiments protégés est ajoutée en zone UE, celle relative aux murs identifiés est insérée dans le règlement de la zone 2AUH, la règle sur les haies protégées est intégrée aux dispositions applicables à la zone UH.

Observation n°5 : Simplifier les dispositions relatives aux clôtures par une règle d'harmonie.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de l'ensemble des zones est modifié. Les dispositions relatives aux matériaux et à la hauteur de la clôture sont supprimées. Est maintenue la disposition suivante : « *Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel. Les clôtures doivent être conçues de manière : - à maintenir les continuités hydrauliques, - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune* ». Cette règle qualitative est suffisante pour permettre une insertion harmonieuse de la clôture, de par leur aspect et/ou de leur hauteur, par rapport à celles existantes à l'échelle de la rue.

Observation n°6 : Supprimer la règle relative à l'obligation de réalisation d'aire de jeux en zone AUH.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La règle est supprimée du règlement de la zone AUH

Observation n°7 : Supprimer la règle relative à la hauteur minimale en zone AUH.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la hauteur minimale initialement prévue est supprimée du règlement de la zone AUH dans le respect des conditions de l'article R151-39 du code de l'urbanisme.

Observation n°8 : Autoriser les activités annexes et de conditionnement, en complément des activités agricoles, en zone agricole.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de la zone A est modifié pour y autoriser les activités annexes et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque l'activité constitue un acte de prolongement de l'activité agricole, dans le respect des conditions de l'article L151-11 II du code de l'urbanisme.

Observation n°9 : Définir un seuil au-dessus duquel les constructions ne sont pas autorisées en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, un seuil de 80m² est défini pour les équipements publics et d'intérêt collectif qui sont autorisés dans la zone UP.

Observation n°10 : Augmenter l'emprise au sol des extensions et annexes autorisées au sein des espaces verts protégés dans la limite de 50%.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement des zones concernées est revu pour permettre la construction d'extension ou annexes dans la limite de 50% des espaces verts protégés, dans le but de concilier l'adaptation des constructions existantes et le confort d'usage des habitants avec la volonté de préserver ces espaces.

Observation n°11 : Autoriser la destination d'artisanat et de commerce de détail en zone N uniquement par changement de destination.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Conformément aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement est modifié pour permettre la destination artisanat et commerce de détail uniquement par changement de destination. Cette évolution s'inscrit dans les orientations du SCoT eu égard à l'OAP thématique créée sur le volet commerce et artisanat.

Observation n°12 : Prévoir une règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UE lorsque l'implantation n'est pas réglementée par une ligne de recul portée au plan de zonage.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le PLU réglemente l'implantation des constructions sur les parcelles concernées par une ligne de recul portée au plan de zonage. Le règlement est complété pour fixer une disposition relative à l'implantation des constructions sur les parcelles non concernées par ladite ligne de recul.

Observation n°13 : Renforcer la justification du rapport de présentation sur les choix retenus concernant les critères et destinations retenus pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les dispositions relatives aux façades et à la couverture en zone UE, la protection des coupures vertes et des chemins identifiés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La justification du rapport de présentation est renforcée pour les éléments susmentionnés pour permettre une meilleure compréhension des règles et outils utilisés ainsi que de la volonté poursuivie.

Observation n°14 : Ajouter l'emplacement réservé pour la mixité de l'habitat dans la liste des emplacements réservés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La liste des emplacements réservés est complétée par celui réservé pour la mixité de l'habitat. Le rapport de présentation est actualisé.

Observation n°15 : Ajouter un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section AE n°0084 pour permettre l'extension des ateliers municipaux au bénéfice de la commune.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'emplacement réservé sollicitée par la commune à son bénéfice pour permettre l'extension des ateliers municipaux est créé. Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour inclure ce nouvel emplacement. Le rapport de présentation est actualisé.

Observation n°16 : Préciser la définition et le périmètre des zones dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La justification du rapport de présentation est renforcée. La définition et les périmètres des zones sont précisés pour permettre de faciliter la compréhension de ces derniers et les volontés poursuivies par le projet. Cette évolution clarifie également la traduction des orientations du PADD à travers la délimitation des différentes zones.

Observation n°17 : Préciser la réglementation relative au stationnement en zone UB dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est amendé pour justifier la réglementation relative au stationnement en zone UB.

Observation n°18 : Préciser la hauteur des constructions attendue en zone UH dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est corrigé s'agissant de la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UH.

Observation n°19 : Préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs Ae1 et Ae2 dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est ajusté pour une cohérence entre cette pièce et le règlement des secteurs concernés.

Observation n°20 : Préciser l'identification et la justification des bâtiments protégés et/ou identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'identification et la justification des bâtiments identifiés sont déjà présentées dans le rapport de présentation. Une confusion entre bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ceux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme avait visiblement conduit à cette observation, qui finalement n'est pas fondée. Aucune modification n'est donc nécessaire.

Observation n°21 : Amender les pièces du PLU au regard des dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées aux hameaux du Breuil et de Pressec. La délimitation de la zone UH évolue pour prendre en compte ces deux autorisations. Les pièces du PLU sont amendées pour tenir compte de cette modification.

Observation n°22 : Corriger quelques erreurs dans le repérage des espaces verts protégés au regard de l'annexe jointe à l'avis de la Commune de Jardres.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les espaces verts protégés identifiés en annexe de l'avis de la Commune de Jardres sont supprimés. À la différence du repérage par ladite annexe, l'espace vert en front de rue situé sur la parcelle cadastrée section B n°772 est réduit et non supprimé. En effet, la haie constitue une continuité avec le boisement, classé en EBC, entourant ladite parcelle. Le maintien de la protection favorise la sauvegarde de la haie. Ceux en limite avec l'espace agricole (parcelles cadastrées section AH n°37, 54, 55, 56, 57, 58 et 59) sont conservés car ils constituent une interface entre l'habitat existant et la zone agricole. Les espaces verts au sud de la rue de Servouze (parcelles cadastrées section C n°776, 957 et 958) sont quant à eux supprimés eu égard à l'aménagement effectif. Ce choix se justifie par la définition des secteurs envisagés pour la protection des espaces verts et jardins. Le règlement graphique et le rapport de présentation sont amendés au regard de ces évolutions.

1.6. Avis de l'Institut National de la qualité et de l'Origine (INAO)

Observation n°1 : Corriger les erreurs relatives aux signes officiels de la qualité et de l'origine.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est corrigé en ajoutant les AOC et IGP manquants tels que référencés sur le site internet de l'INAO fin 2020.

1.7. Avis de la Préfecture de la Vienne

Observation n°1 : Justifier les capacités de densification et de mutation présentées dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'analyse des capacités d'accueil au sein des espaces mobilisables correspond à l'identification des dents creuses dans les enveloppes urbaines des secteurs urbanisés (bourg et hameaux constructibles) qualifiées de mobilisables eu égard à des critères prédéfinis. Pour une meilleure compréhension de la démarche réalisée lors de la phase d'étude du projet, les critères d'analyse des dents creuses sont présentés dans le rapport de présentation en complément des cartes de localisation.

Observation n°2 : Distinguer la consommation d'espace avant et après 2007.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Faute de données suffisantes, la consommation d'espaces depuis l'approbation du précédent PLU ne peut être chiffrée. L'analyse de la consommation d'espaces débute ainsi à partir de 2007. Les chiffres relatifs à la consommation d'espace présentés dans le rapport de présentation sont mis en cohérence.

Observation n°3 : Préciser la localisation de la consommation d'espaces pour les activités et les équipements.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La localisation de la consommation d'espaces induite par les activités est déjà présentée dans le rapport de présentation. Les cartes présentent la consommation d'espaces générée par l'habitat, les activités et l'aménagement de voies.

Observation n°4 : Préciser les dispositions du règlement relatives à la protection des boisements identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, identifier les petits bosquets de la commune pour permettre leur préservation, clarifier la protection des haies et boisements au titres des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Cette observation a été croisée avec l'observation n°1 du CRPF qui soulevait également la thématique de protection des boisements. Afin d'apporter des éléments de réponses à ces deux observations, les orientations du PLU arrêté ont été précisées. La protection des boisements existants est clarifiée. Le choix est de protéger les boisements selon trois niveaux. D'une part, les principaux réservoirs de biodiversité boisés, présentant une surface importante et une valeur historique, ainsi que ceux des parcs des châteaux sont identifiés comme EBC. D'autre part, les boisements situés dans les corridors écologiques désignés par la trame verte et bleue sont protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, les boisements isolés, dont l'intérêt écologique est plus limité mais présentant un réel intérêt paysager dans un contexte agricole d'openfield,, sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'évolution du PLU entraîne des modifications du repérage des boisements : évolution du fondement juridique concourant à l'identification, désignations supplémentaires ponctuelles de boisements. Les dispositions du règlement sont précisées pour distinguer celles relevant de l'article L151-19 et celles de l'article L151-23. Les règles sont différenciées au regard de l'intérêt du boisement et du type de protection recherché. Ces éléments sont justifiés de manière plus détaillée dans le rapport de présentation, dans le chapitre « choix et justifications concernant le zonage et dispositions réglementaires retenus par le PLU ».

Les haies sont quant à elles protégées en application uniquement de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation et le règlement sont actualisés.

Observation n°5 : Actualiser les informations et la cartographie relatives au risque de retrait et gonflement des sols argileux au regard de l'évolution du 1^{er} janvier 2020.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est actualisé au regard des données à jour au 1^{er} janvier 2020 qui n'étaient pas disponibles à la date de l'arrêt du projet.

Observation n°6 : Rectifier le renvoi de chaque zone vers les dispositions générales.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de chaque zone est corrigé pour renvoyer à l'article 8 (et non l'article 7) des dispositions générales.

Observation n°7 : Ajouter une disposition réglementaire au regard de l'existence du risque cavités sur le territoire de Jardres.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Pour une meilleure prise en compte du risque cavités, une règle est ajoutée en dispositions générales du règlement (article 9) par toute occupation ou utilisation du sol.

Observation n°8 : Compléter le rapport de présentation et le règlement pour une meilleure prise en compte du Porter À Connaissance (PAC) relative au risque technologique, ajouter un renvoi vers le PAC sur la légende des planches de zonage pour la trame marron.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est précisé sur le risque technologique induit par les silos Terrena à la lumière des éléments portés à la connaissance de la collectivité. Une mention au PAC est faite.

Le projet arrêté du PLU délimite une servitude autour des silos en application de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme. Les prescriptions issues de cette servitude sont précisées pour reprendre les recommandations d'urbanisme du PAC. L'article 7 des dispositions générales du règlement est modifié.

La mention du renvoi vers le PAC sur les planches de zonage n'est pas réalisée. En effet, la délimitation de cette servitude et les règles en découlant sont fondées sur l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme et non sur le PAC. Ce document non réglementaire constitue un relevé d'information et de recommandation mis à la disposition de la collectivité, et plus largement du public, pour une meilleure prise en compte du risque technologique et nécessite donc d'être adapté au contexte du site industriel concerné et aux outils mobilisables dans le PLU.

Observation n°9 : Compléter le rapport de présentation sur le risque nucléaire généré par la centrale de Civaux.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété sur le risque nucléaire généré par la centrale de Civaux.

Observation n°10 : Modifier la conclusion du diagnostic sur les risques.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La partie sur les enjeux dans le cadre du PLU eu égard aux risques et nuisances présents sur la commune de Jardres est amendé pour préciser les points de vigilance, et ainsi être en cohérence avec la conclusion du diagnostic sur les risques.

Observation n°11 : Ajouter les plans de l'assainissement collectif existant et modifier le zonage d'assainissement sur le secteur Le Bois Sénébaud, modifier le rapport de présentation pour compléter les informations relatives à l'assainissement collectif et actualiser les éléments.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification partielle.

Les plans d'assainissement collectif sont déjà joints en annexe du PLU, toutefois ils seront complétés sur les villages manquants.

La procédure de révision du PLU de Jardres ne peut mettre à jour le zonage d'assainissement, les deux procédures étant indépendantes et les compétences (PLU et

schéma d'assainissement) relèvent de deux entités différentes. Une évolution de ce dernier devrait être réalisée par Eaux de Vienne après l'approbation du PLU.

Le rapport de présentation est amendé pour apporter des informations supplémentaires relatives à l'assainissement collectif sur la commune de Jardres : raccordement des hameaux du Breuil et des Salmondières, système de traitement des eaux usées sur la zone d'activités de La Carte, zonage d'assainissement et schéma directeur, travaux envisagés, etc.

Observation n°12 : Modifier les indicateurs relatifs à l'état initial

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le tableau de la partie « VIII.2 - Indicateurs de suivi » du rapport de présentation est complété.

Observation n°13 : Compléter le rapport de présentation sur la surface des zones et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété par un tableau de surfaces des zones et la surface des OAP sectorielles précisée dans la justification des zones UEc et AUH.

Observation n°14 : Modifier le schéma de l'OAP sectorielle La Croix Giraudelle au regard de la zone tampon prévue dans l'OAP thématique « bourg rural ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le schéma de l'OAP La Croix Giraudelle n'est pas modifié. En effet, la zone tampon envisagée dans l'OAP thématique ne sera pas nécessairement et uniquement mise en œuvre sur la zone AUH mais pourra aussi être mise en place sur la zone Ap qui la borde. Les deux OAP, sectorielle et thématique, seront opposables aux autorisations d'urbanisme. De plus, cette zone tampon sera vraisemblablement a minima pour partie sur la zone AUH de par l'existence d'une servitude de passage privée du fait de l'existence d'une canalisation. Le rapport de présentation est complété pour préciser ce dernier point.

Observation n°15 : Introduire une règle en dispositions générales du règlement pour une meilleure prise en compte des nuisances.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Ajouter la disposition proposée pourrait avoir pour effet d'interdire l'implantation ou l'extension d'activités génératrices de nuisances sonores et/olfactives présentes sur le territoire (activités agricoles, sylvicoles, artisanales, commerciales, etc.), y compris en zones agricole et naturelle. Cela irait ainsi à l'encontre de l'orientation du PADD suivante : soutenir les activités économiques en place et permettre leur renouvellement.

Observation n°16 : Justifier l'interdiction totale des éoliennes sur la commune de Jardres.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement est modifié pour autoriser les éoliennes en zone agricole. Cette évolution s'inscrit dans le Plan Climat – Air – Énergie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers Communauté urbaine adopté le 6 décembre 2019.

L'implantation des éoliennes est limitée à la zone A : les zones urbaines, à urbaniser et agricole protégée n'ont pas vocation à accueillir ce type d'équipements eu égard à la proximité des habitations ; la zone naturelle quant à elle n'est pas destinée à recevoir ces installations au regard de l'intérêt paysager et écologique de ces espaces, sachant que la zone N couvre majoritairement des boisements. Ces éléments sont précisés dans le rapport de présentation.

Observation n°17 : Modifier la liste des servitudes d'utilité publique au regard de l'arrêté relatif à la protection des eaux potables du captage du Bois des Douces.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La liste des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU, est corrigée. Celui-ci est joint à la liste.

Observation n°18 : Ajouter la liste indicative des essences proposées dans la Vienne.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La liste indicative des essences proposées dans la Vienne ne figure pas dans l'énumération des annexes d'un PLU des articles L151-43, R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme.

Observation n°19 : Préciser les projets envisagés sur les secteurs Nt.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La délimitation des secteurs Nt, en tant que Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ainsi que les dispositions du règlement n'ont pas été définies à partir de projets connus par la collectivité. L'ambition est de permettre le développement d'activités touristiques intéressantes pour le territoire et valorisantes pour le patrimoine traditionnel existant. La délimitation du zonage et les règles du secteur Nt (hauteur, implantation et emprise) concilient d'une part la volonté de permettre la continuité et la prospérité des activités touristiques et d'autre part de répondre à la finalité d'un STECAL : favoriser l'insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Observation n°20 : Compléter le rapport de présentation sur les besoins de l'ensemble des modes d'habitat et notamment des gens du voyage, dont les terrains locatifs familiaux.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété sur les besoins d'habitat pour les gens du voyage. L'ajout se fait en corrélation avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de la Vienne 2019-2025 approuvé.

Observation n°21 : Permettre la résidentialisation des gens du voyage par une modification du règlement.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage relèvent soit de la destination habitation, soit de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dernières sont autorisées au sein des zones Ub et Uh du PLU. La résidentialisation des gens du voyage au sein de ces secteurs est donc possible, aucune modification n'est donc nécessaire.

Observation n°22 : Inclure de manière exhaustive la connaissance liée aux arrêtés de catastrophe naturelle.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La mention aux 9 arrêtés de catastrophe naturelle concernés par la commune de Jardres sont ajoutés dans le chapitre « Les risques et les nuisances » du rapport de présentation.

1.8. Avis de la Société Nationale des Chemins de fer de France (SNCF)

Observation n°1 : Reporter la servitude T1 et sa notice.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La liste des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU, est complétée par la notice de la servitude T1 transmise par la SNCF. Cette servitude était déjà reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique dans le dossier de PLU arrêté.

1.9. Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP)

Observation n°1 : Éviter l'implantation de nouveaux commerces en dehors des localisations préférentielles de commerce en adoptant les dispositions nécessaires pour limiter la constitution d'un pôle de commerces sur le secteur de Champ Rogis et privilégier l'implantation et l'extension des commerces dans le bourg et la zone commerciale de La Carte.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Une OAP thématique relative aux commerces, aux activités artisanales et de service est créée et a vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal. Elle a pour ambition de traduire les orientations du SCoT en privilégiant l'implantation des nouvelles constructions à destination de commerce et d'activité de service au sein de la centralité (le bourg), matérialisée dans l'OAP, et des commerces d'envergure au sein de la zone d'activités de La Carte. Le règlement est amendé pour assurer la cohérence entre ces deux documents.

Recommandation n°1 : Démontrer que le projet de PLU respecte l'objectif de densité résidentielle moyenne minimale fixé par le SCoT sur le secteur dont Jardres fait partie et renforcer les dispositions relatives à l'optimisation parcellaire applicables aux dents creuses.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les espaces d'extension urbaine à vocation résidentielle respectent la densité moyenne fixée par le SCoT, par la détermination d'un nombre de logements attendu dans les OAP sectorielles. Elle est même supérieure à celle retenue par le SCoT. S'agissant des espaces en densification, le projet du PLU comprend des OAP thématiques dont l'une a pour objet « l'économie parcellaire et l'évolutivité ». Les orientations définies prônent une forme urbaine adaptée et réfléchie, économe en surface. Cette OAP thématique s'impose aux autorisations d'urbanisme selon un principe de compatibilité. Cet outil est apparu à la collectivité comme le plus adapté pour traduire sa volonté de densifier les terrains à bâtir ou bâti sur le centre-bourg tout en laissant une souplesse dans la mise en œuvre de cette volonté eu égard aux spécificités de chaque parcelle et/ou projet.

En outre, il est important d'appréhender l'objectif du SCoT à l'échelle de la commune Jardres mais surtout à l'échelle du secteur « Grand Poitiers Est » tel qu'il a été défini par le SCoT.

Recommandation n°2 : Préciser le niveau de desserte numérique attendu dans les secteurs centraux où se situent les ouvertures à l'urbanisation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le niveau de desserte numérique est précisé dans le rapport de présentation.

Recommandation n°3 : Expliciter la prise en compte des éventuels impacts économiques sur les activités agricoles et des contraintes d'exploitation engendrés par l'ensemble des projets d'urbanisation envisagés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est précisé pour justifier la prise en compte des éventuels impacts sur les exploitations agricoles. Ainsi, aucune coupure des déplacements agricoles n'est induite par le PLU. Les espaces ouverts à l'urbanisation constituent des espaces enclavés dans l'espace urbanisé du bourg, aujourd'hui difficiles à cultiver compte tenu de la proximité d'habitations. La délimitation des zones urbaines correspond aux enveloppes urbaines existantes avec l'ambition de limiter les constructions en second rang et de maintenir les jardins débordant de l'enveloppe urbaine en zone agricole ou naturelle afin de limiter les conflits d'usage entre l'habitat et les espaces agricoles.

Recommandation n°4 : Expliquer l'adéquation entre le développement urbain projeté et les capacités d'alimentation en eau potable.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété pour justifier les capacités d'alimentation en eau potable au regard du développement urbain envisagé.

Recommandation n°5 : Expliquer l'absence de dispositions pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie avant le rejet dans le réseau

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La disposition est existante dans le règlement du PLU, à l'article 8 des dispositions générales.

Recommandation n°6 : Justifier l'interdiction d'implantation d'éoliennes sur tout le territoire communal.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Voir en ce sens la réponse à l'observation n°16 de la Préfecture de la Vienne.

Recommandation n°7 : Décliner à l'appui d'une réflexion intercommunale les dispositions prises sur la zone commerciale de La Carte en matière d'itinéraires doux du quotidien.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La réflexion intercommunale en matière d'itinéraires doux du quotidien est en cours de construction à l'échelle de Grand Poitiers. Cette réflexion pourra être intégrée lors d'une évolution du PLU lors d'une procédure ultérieure et lorsque ce travail sera abouti.

Recommandation n°8 : Se donner les moyens à terme de mieux encadrer les possibilités d'implantation de parcs photovoltaïques au sol selon les objectifs du SCoT dans ce domaine grâce par exemple à un schéma territorialisé établi à une échelle pertinente.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Une réflexion sera menée ultérieurement à l'échelle intercommunale au regard des objectifs poursuivis par le SCoT et par le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers Communauté urbaine et de leurs traductions attendus dans les futurs PLU.

2. Prise en considération des observations formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur

2.1 Observations émises par le public durant l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur a formulé un avis favorable sous réserves au projet de révision du PLU de la commune de Jardres.

Chaque observation, formulée lors de l'enquête publique, est analysée de la manière suivante dans le présent chapitre :

- L'observation ou sa synthèse portée lors de l'enquête est encadrée
- L'avis ou la recommandation de Monsieur le Commissaire enquêteur est *en italique*
- La décision de Grand Poitiers Communauté urbaine est **en gras**.

Observation n°1 : Monsieur Loïc Pironnet

Il sollicite le classement de la parcelle cadastrée section AC n°49 en zone constructible.
--

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur : « Ce reclassement illustre la volonté politique de Grand Poitiers de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation. Il lui appartient de trancher en faveur ou non d'une dérogation pour la totalité ou une partie de cette parcelle. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La délimitation de la zone UH correspond à l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux. La volonté de la collectivité est d'éviter l'extension de l'urbanisation des écarts et d'organiser les secteurs de développement urbain autour du bourg où les équipements et les services de proximité se situent. Le périmètre de la zone UH permet la traduction des orientations du PADD. Plus précisément, les hameaux de Brétigny et de Pressec ne constituent pas une enveloppe urbaine unique en raison de la coupure d'urbanisation existante entre les deux entités bâties. Cette coupure d'urbanisation est notamment constituée d'un espace large boisée, de prairies et de la station de lagunage. Permettre l'urbanisation de cette coupure serait qualifiée d'extension, qui n'est pas souhaitée par la collectivité. Pour cette raison, la parcelle susvisée est maintenue en zone N.

Observation n°2 : Monsieur et Madame Chicard

Ils souhaitent développer une activité de gîtes et de restaurant sur les parcelles cadastrées section A n°288, 286 et 419, à Anzec. Ils sollicitent l'identification des bâtiments agricoles pour permettre leur changement de destination et la réalisation de leur projet.
--

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur : « Il ne nous appartient pas d'apprécier le projet sur le plan de sa faisabilité économique et financière. Toutefois, nous pensons qu'il est conçu par ses promoteurs comme un ensemble d'activités cohérentes, complémentaires les unes des autres, celles-ci soutenant celles-là et réciproquement, notamment la dimension restauration portée par un professionnel reconnu. Selon nous, le PLU doit permettre voire favoriser ce genre d'initiatives économiques en milieu rural valorisant de plus l'habitat traditionnel des villages et des hameaux. Nous sommes donc favorables à un aménagement des dispositions prévues au règlement pour autoriser sous conditions les activités de restauration et services comme le sont celles d'accueil touristique de ce projet de Melle et M. Chicard et ainsi permettre la suite de son instruction. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de la zone agricole est amendé pour permettre l'activité/la destination des constructions « restauration » par changement des bâtiments existants identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cette évolution s'inscrit dans diverses orientations du PADD : « Dans les écarts et hameaux, prévoir des possibilités de changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine », « Permettre le développement d'une offre riche en hébergements touristiques variés », etc. Elle est également compatible avec les orientations du SCoT qui excluent l'activité de restauration de l'application du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

En complément, une identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme supplémentaire de trois bâtiments est ajoutée sur le plan de zonage, ces bâtiments répondant aux critères d'identification explicités dans le rapport de présentation. Cette modification prend en compte la volonté de Monsieur et Madame Chicard de compléter leur exploitation agricole existante par la reprise du bâti afin d'y développer des activités annexes.

Observation n°3 : Monsieur Richard Guillon

Il est venu consulter le nouveau PLU de la commune de Jardres.
--

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Aucune demande n'est formulée.

Observation n°4 : Monsieur Alain Texier

Il est venu consulter le nouveau PLU de la commune de Jardres.
--

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Aucune demande n'est formulée.

Observation n°5 : Madame Arlette Laporte

Elle souhaite développer au lieu-dit La Chevrerie, des ateliers d'expressions créatrices, de soin à la personne et d'hébergement sur le site si besoin, par réhabilitation des bâtiments existants.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Mme Laporte ne nous fournit pas d'indications dans son dossier d'intention sur la maîtrise foncière des lieux où pourrait être implanté son projet. Celui-ci serait original mais nous n'avons pas dans le cadre de cette

enquête publique à juger de sa validité économique et financière. Il appartient à la requérante de fournir tous les éléments requis pour permettre un changement de destination des bâtiments où il est projeté. A priori, ce changement est possible sous conditions dans la zone A où est incluse le hameau de la Chevrie. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les bâtiments du corps de ferme identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme des maisons disposent déjà de la destination « habitation » au sens du code de l'urbanisme. Pour ces derniers, la création d'hébergement pour accueillir des personnes sera possible sur le site dans la mesure où l'hébergement créé puisse entrer dans la destination « habitation ».

Le bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme une grange est également identifié au titre de l'article L151-11 dudit code pour permettre son changement de destination. Le changement de destination pour la création de gîtes sera également possible pour cette construction. Le hangar implanté en fond de parcelle et non visible sur le cadastre conservera quant à lui sa destination actuelle, à savoir agricole.

L'utilisation des bâtiments pour permettre la réalisation d'ateliers d'expressions créatrices et/ou de soin à la personne est envisageable dans la mesure où cette utilisation est caractérisée au sens du code de l'urbanisme comme accessoire par rapport à la destination principale. Dans le cas où ces activités seraient principales, les travaux permettant leur réalisation ne seront pas réalisables. En effet, le PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT qui a pour ambition de privilégier l'implantation des activités de service dans les centralités, soit le bourg pour la commune de Jardres.

Observation n°6 : Madame Rion

Elle souhaite d'une part la possibilité de construire un logement sur la parcelle cadastrée section AA n°204 avec un accès par la parcelle cadastrée section AA n°199.
Elle sollicite d'autre part la faculté d'installer un abri démontable à vocation de garage sur la parcelle cadastrée AA n°204.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

« L'examen de cette requête nous amène à souligner les points suivants :

- Il s'agit d'une zone effectivement mixte puisqu'il y a autour ou à proximité de cette parcelle des habitations et des locaux professionnels ; un lotissement pavillonnaire conséquent est même voisin sur la commune de Chauvigny.*
- La pétitionnaire est propriétaire de cette parcelle jouxtant sa propre maison d'habitation.*
- Il s'agit d'une parcelle de taille réduite pour une construction unique et en arrière du bâti existant, ne renforçant en rien le caractère habitant de la zone, laquelle peut renforcer son caractère économique sur les parcelles plus en vue (A200/203/207).*

Je propose donc qu'une suite favorable soit donnée à cette requête par assouplissement dérogatoire à la réglementation de la zone.

La 2^{ème} requête de Mme Rion concernant la possibilité d'installer un abri démontable sur sa propriété pour un véhicule nous paraît acceptable. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les parcelles susvisées sont classées en zone UE correspondant aux espaces urbanisés à vocation économique en compatibilité avec les orientations du SCoT approuvé notamment du DAAC. Le secteur de Champ Rogis identifié comme secteur d'économie mixte est délimité pour permettre la prise en compte des activités économiques existantes et leurs évolutions. Cet espace n'est pas destiné à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation, eu égard au risque de nuisances générées par les activités économiques et aux orientations du PADD. La volonté de la collectivité est d'éviter l'extension de l'urbanisation

des écarts, hameaux et d'organiser les secteurs d'extension urbaine autour du bourg où les équipements et les services de proximité se situent.

Observation n°7 : Monsieur Gérard Nedaud

Il sollicite un classement en zone UH pour une parcelle située au 19 rue des Groges Groges.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

« L'instruction du projet de PLU devra permettre une décision sur cette requête. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La parcelle correspondant au 19 rue des Groges est pour partie classée en zone UH. Seul le fond de jardin est classé en zone agricole. La délimitation de la zone UH se justifie par l'objectif d'éviter les constructions en second rang afin de limiter d'une part les conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat et d'autre part de contenir l'enveloppe urbaine existante. Les jardins et clôtures « débordant » de l'enveloppe urbaine sont classés en zone agricole. Pour cette raison, la délimitation de la zone UH est maintenue.

Observation n°8 : Monsieur et Madame Jacques et Nadine Perronnet, Monsieur Benoit Perronnet

Ils demandent une nouvelle délimitation de la zone de La Carte, pour leurs parcelles cadastrées section AA n°108 et 110.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « L'extension proposée concerne une large partie du secteur cadastré dit « Les Plantes » pour une surface de 2 à 4 hectares selon les limites qui seraient retenues. Il s'agit d'un espace agricole avec des haies référencé comme tel au plan agricole de mai 2018 inclus dans le dossier d'enquête. Par ailleurs, l'OAP sectorielle n°3 n'explique pas le périmètre projeté notamment le « décrochage » visé par la requête. Dans le rapport de présentation, à maintes reprises, il est indiqué que la zone de la Carte est un pôle économique structurant de niveau III défini ainsi dans le SCoT, avec des extensions foncières minorées, sans consommation de sols avec artificialisation ; le projet de PLU contient donc toute extension et vise plutôt une densification et une requalification. Sous réserve d'une lecture trop approximative du dossier d'enquête, il nous semble que ces options sont peu justifiées et explicitées dans le cas d'espèce de la Carte, les principaux arguments se référant au SCoT sans que les critères d'application ne soient ici exposés. Notons en outre que le secteur visé se situe en retrait d'autres bâtiments donc peu visible depuis la D951. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le SCoT identifie cette zone comme secteur d'implantation périphérique en densification commerciale c'est-à-dire comme un secteur où la création et/ou l'extension de cellules commerciales est possible dans la tâche urbaine existante. Dans la volonté de transposer ces dispositions, le PLU classe la zone d'activités de La Carte en UEc, en délimitant cette zone aux espaces déjà bâtis et/ou aménagés, artificialisés uniquement. De ce fait, l'intégration des parcelles susvisées en zone UEc est incompatible avec le principe de délimitation de la zone précédemment cité car il aurait pour effet de constituer une extension de la tâche urbaine existante.

Observation n°9 : Madame Chicard

Elle demande la correction de l'identification de son habitation principale implantée sur la parcelle cadastrée section A n°599. Elle sollicite la désignation du bâtiment comme une maison et non comme une grange.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Avis favorable »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le bâtiment implanté sur la parcelle susvisée ne fait l'objet d'aucune identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Observation n°10 : Madame Anita Chicard

Elle demande le classement de la parcelle cadastrée section A 623 en terrain constructible, eu égard aux frais de succession versés.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Nous avons bien noté le principe « supérieur » du nouveau PLU qui consiste à limiter le nombre de nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire de la commune de Jardres quitte à remettre en cause les droits à construire, y compris pour préserver l'espace agricole. Dans le cas d'espèce, cette option qui reste à valider après la présente enquête publique impacte a posteriori des décisions administratives antérieures du maire et du notaire. Notre avis est de revenir par dérogation au classement en vigueur. Si tel n'est pas le cas, la collectivité devra intervenir pour requalifier les droits de succession payés par Mme Chicard. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les espaces bâtis qualifiés d'écarts au regard du nombre de constructions et du caractère diffus de ces secteurs ont été classés en zone A ou N, ce qui est le cas pour Anzec comme expliqué dans le rapport de présentation. L'objectif est d'y permettre le maintien et l'adaptation des constructions existantes sans permettre la densification de ces sites. Le classement en zone A est maintenu.

Observation n°11 : Monsieur Bernard Vidoni

Il demande le classement des parcelles cadastrées section E n°0210, 0211 et 0212 en zone constructible.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Un rattachement à la zone UH ne préjugerait pas d'une constructibilité compte tenu de la configuration des lieux. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le périmètre de la zone UH est élargi pour incorporer entièrement la construction et ses abords, effectivement inclus dans l'enveloppe urbanisée existante du hameau, et ainsi est conforme à la définition donnée à la zone UH. En revanche, l'espace correspondant au jardin est maintenu en zone agricole. Ce classement ne fait pas obstacle à l'usage actuel des sols ni à l'édification d'une annexe pour permettre l'entretien du jardin. Ce choix permet de maintenir une zone de transition qualitative entre l'habitat et l'espace agricole. Pour répondre à cette ambition, le jardin classé en zone UH fait également l'objet d'une protection « espace vert » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Observation n°12 : Madame Colette Moreau

Elle sollicite le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section ZA n°104.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Ces découpages mériteraient d'être explicités : la parcelle a une faible superficie de 1255 m², est située à un carrefour de voies à faible circulation, et est voisine d'une parcelle construite. La configuration des lieux et les dimensions de la parcelle ZA 104 lui confèrent un très faible intérêt pour une exploitation agricole. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le parti d'aménagement retenu, affirmé par les orientations du PADD, aspire à prioriser l'extension autour du bourg et à maîtriser le développement de l'urbanisation des quartiers résidentiels et des hameaux. Plus précisément, l'objectif est de contenir le développement des hameaux à l'enveloppe urbanisée existante. La parcelle cadastrée ZA n°104 n'étant pas incluse dans l'enveloppe urbanisée existante du hameau du Bois Sénébaud, mais constituant une extension contraire au PADD, elle ne peut être rendue constructible pour de l'habitat notamment.

Observation n°13 : Monsieur Dimitri Augry

Il demande le classement en zone constructible de la parcelle n°1506 attenante à la parcelle n°1505.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Faute de précision sur ces points, nous ne pouvons exprimer un avis circonstanciel ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les indications portées à la connaissance de la collectivité dans le cadre de la présente observation, en appui de la demande, ne permettent pas de localiser la parcelle. Au regard des connaissances des élus communaux, la demande concernerait la parcelle cadastrée section AE n°98. Celle-ci est intégralement en zone constructible (zone UH), sur laquelle est identifié un espace vert au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection a pour effet de limiter la constructibilité de cet espace à 50%. Parmi les espaces verts repérés, certains correspondent à des jardins en front de rue ou d'espace public qui apportent un cadre de vie agréable le long des voies et qui préservent la qualité des abords de l'église. L'identification du jardin de la parcelle susvisée s'inscrit dans cette ambition.

Observation n°14 : Monsieur et Madame Huchet

Ils Huchet demandent le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section B n°1374, située à La Raboterie.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La taille de cette parcelle, sa localisation, son caractère agricole et naturel en font, de fait, une zone tampon qui peut créer une rupture avec les secteurs bâtis. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La parcelle susvisée se situe en extension du bourg. Le choix des zones à urbaniser s'est portée sur la partie nord du bourg, à proximité des équipements et des services. Au regard des besoins en construction de nouveaux logements déterminés pour les dix prochaines années et les surfaces ouvertes à l'urbanisation en conséquence par le présent PLU, cette

demande de modification ne peut être retenue. Elle remettrait en cause les grandes orientations retenues dans le présent PLU pour le développement de l'urbanisation.

Observation n°15 : Monsieur Patrick Guiroy

Il s'est renseigné au regard de son projet d'extension prévu pour son habitation.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Aucune demande n'est formulée.

Observation n°16 : Monsieur Raymond Breton

Il demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section E n°25. Il souhaite aussi pouvoir réaménager les bâtiments en logement notamment la maison.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Cette parcelle a une superficie d'environ 8200m² et elle constitue un espace à vocation agricole et nous paraît y être maintenu. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le parti d'aménagement retenu, affirmé par les orientations du PADD, aspire à prioriser l'extension autour du bourg et à maîtriser le développement de l'urbanisation des quartiers résidentiels et des hameaux. Le secteur à proximité de la parcelle susvisée est classé en zone UH et correspond à l'enveloppe urbaine existante du quartier Les Groges/La Vigne au Roux. Le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section E n°25 ne respecte pas les orientations déterminées dans le présent PLU. Pour cette raison, le classement de la parcelle susvisée est maintenu.

S'agissant de la deuxième demande, le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée section C n°889 est identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour permettre son changement de destination notamment vers de l'habitat. Le repérage au titre de l'article L151-19 dudit code en tant que maison et grange est adapté à l'usage réel des lieux. Le projet mentionné de changement de destination est donc réalisable en l'état.

Observation n°17 : Monsieur Stéphane Pignoux

Il a pris connaissance du projet à La Croix Giraudelle. Il souhaite faire des propositions sur l'aménagement de ce secteur et déposera ultérieurement celles-ci.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Ces propositions nous paraissent apporter un plus qualitatif au projet « Croix Giraudelle ». Elles méritent d'être étudiées dans le cadre ou non de cette enquête ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le courriel comprenant les propositions relatives au projet à La Croix Giraudelle a été adressé après la clôture de l'enquête publique et ne peut ainsi être pris en compte dans le cadre de la présente analyse.

Observation n°18 : Monsieur et Madame Aloui

Ils ont pris connaissance du projet d'aménagement à La Croix Giraudelle. Ils souhaitent connaître le projet prévu sur la parcelle cadastrée section n°521, derrière l'église. De plus, ils demandent à connaître le plan de circulation prévu rue de la Vallée Chauveau.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La présente observation ne constitue pas une demande d'évolution du projet de PLU mais une demande d'information.

Aucun projet opérationnel n'est connu sur le secteur La Croix Giraudelle, y compris sur la parcelle derrière l'église. Toutefois, cet espace fait l'objet d'une OAP (OAP n°1) par laquelle la collectivité souhaite encadrer les futurs projets pour permettre le développement de l'urbanisation de cette zone tout en respectant les formes urbaines du bourg, en maintenant la valeur paysagère et patrimoniale des abords de l'église ou encore en valorisant l'entrée nord du bourg par la création d'un espace public. Cette ambition se traduit à travers les orientations écrites et schématiques de l'OAP. Sur le plan de circulation prévu rue de la Vallée Chauveau, aucun projet n'est déterminé dans le PLU pour cette voie mise à part la création d'une voie structurante raccordant la rue de la Vallée Chauveau et la zone à urbaniser La Croix Giraudelle.

Observation n°19 : Monsieur Franck Bonvallet

Il est venu consulter le zonage.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Aucune demande n'est formulée.

Observation n°20 : Monsieur Bernard Berthon

Il est venu vérifier la constructibilité de la parcelle sise 1 rue de la Citadelle.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « La présente enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée dans un contexte connu de la population de réduction des possibilités d'urbanisation sur le territoire de Jardres au point qu'elles viennent voir, ... sait on jamais ... » et qu'il fait informer et expliquer ce que font les élus et services de la commune, et le commissaire enquêteur ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Aucune demande n'est formulée.

Observation n°21 : Monsieur Jacky Chebassier

Il demande de classer en zone constructible la parcelle 180.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Sur la base de ces éléments, nous ne considérons pas cette requête comme recevable ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les indications portées à la connaissance de la collectivité par Monsieur Chebassier, en appui de sa demande, ne permettent pas de localiser la parcelle. Au regard des connaissances des élus communaux, la demande concernerait les parcelles cadastrées section E n°887 et 890. La première est classée en zone UH, la seconde en zone A. Ce zonage s'inscrit dans l'orientation du PADD « Sur les hameaux, contenir le développement dans leur enveloppe urbanisée existante ». La zone UH délimitée sur le quartier des Groges correspond aux limites cadastrales des parcelles bâties et aménagées ainsi qu'une épaisseur de jardin globalement constante et homogène. Les jardins et clôtures dépassant de la bande continue des jardins arrières des habitations sont maintenus en zone A pour limiter les conflits d'usage entre l'habitat et l'agriculture, pour éviter l'extension de l'urbanisation en-dehors de l'enveloppe bâtie ainsi que pour maintenir un espace de transition. Ce principe explique le classement de la parcelle cadastrée section E n°890 en zone A.

Observation n°22 : Monsieur Lionel Fombeur

Il demande la constructibilité de la partie jouxtant l'habitation et le boisement de la parcelle cadastrée section B n°432.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Rien ne nous paraît s'opposer à accepter cette requête : cela conduirait à optimiser l'usage d'un espace qui n'est pas agricole et sans richesse naturelle notoire. Des conditions pourraient être fixées pour la division cadastrale et le projet éventuel d'une construction nouvelle ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La parcelle susvisée se situe hors de l'enveloppe urbaine du bourg, orientation retenue pour la délimitation de la zone constructible du bourg. La discontinuité du terrain avec le bourg est marquée par la coupure d'urbanisation constituée par le boisement. Pour cette raison, la constructibilité de la parcelle cadastrée section B n°432 ne peut être retenue. Le classement de la parcelle susvisée est maintenu.

Observation n°23 : Monsieur Xavier Ehret

Il demande d'une part de revoir la localisation de l'emplacement réservé pour la mixité de l'habitat au regard des enjeux environnementaux locaux, d'autre part d'intégrer ce secteur dans les OAP, et enfin de maintenir la partie du boisement en EBC.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Tout PLU comporte plusieurs enjeux parfois contradictoires. Ici, les préoccupations environnementales sont confrontées à des préoccupations de mixité sociale. Lesquelles priment sur les autres ? Pour éclairer la

décision, nous suggérons qu'une étude environnementale approfondie de la parcelle 1360 soit réalisée. L'observation de M.Ehret aurait alors été pertinente. ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le recours à l'outil Espace Boisé Classé (EBC) peut permettre soit de conserver le boisement existant, soit d'imposer la création d'un boisement. Le PLU antérieur de la commune de Jardres identifiait un EBC sur l'emprise de l'emplacement réservé pour la mixité de l'habitat. Au regard de la photographie aérienne ci-dessous, datant de la période d'élaboration du PLU antérieur, aucun boisement n'existait sur le périmètre concerné. L'identification en tant qu'EBC avait alors pour ambition de créer un boisement, ce qui n'a pas été réalisé dans la durée d'existence du PLU, soit depuis 2004. Cette volonté n'a pas été renouvelée dans le présent PLU.

En sus, le boisement existant à proximité a été identifié en tant qu'EBC au regard notamment de son rôle majeur au sein d'un corridor écologique. Cette protection permettra la préservation du boisement. En revanche, aucun enjeu environnemental majeur n'a été identifié sur la parcelle concernée par l'emplacement réservé pour mixité social.



Photographie aérienne 2000-2005 IGN Remonter le temps

Observation n°24 : Monsieur Martin Doutreleau

Il demande que la parcelle cadastrée section B n°725 soit classée en zone constructible.
--

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Si telle est cette option, des éléments probants devraient être apportés à l'appui de ce classement. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La parcelle concernée par la demande, à ce jour cadastrée section AH n°26, est classée par le projet du PLU en zone A. La collectivité a fait le choix d'une part de maintenir la coupure d'urbanisation existante et d'autre part de prévenir les éventuels risques en présence :

proximité du silo, risque lié aux eaux pluviales. La constructibilité de cet espace n'est ainsi pas souhaitable. Pour ces motifs, le classement en zone A est maintenu.

Observation n°25 : Madame Diane Popin

Elle sollicite des évolutions et émet des remarques sur le règlement du PLU :

1. Laisser la possibilité de réaliser sous condition l'isolation par l'extérieur, en conditionnant cette possibilité à l'harmonie de l'aspect et des teintes des bâtiments concernés et voisins et aux lieux d'implantation du bâtiment.
2. Permettre l'utilisation d'autres matériaux que la tuile canal ou ronde et d'aspect similaire et mentionner la recherche d'une harmonie entre l'initial et l'extension.
3. Penser aux passages des véhicules de secours lors de l'implantation d'annexes au bâtiment sur un même terrain.
4. Justifier la réduction des emprises au sol par rapport à l'ancien règlement du PLU.
5. Autoriser une modification du terrain équivalente à la hauteur de quatre marches, comme cela était précisé par l'ancien règlement du PLU.
6. Intégrer la question des zones de bruit notamment par rapport à la RD951 (bande de 100m et isolement acoustique).
7. Prévoir une superficie de terrain suffisante pour mettre en place les dispositifs recommandés dans le schéma directeur d'assainissement.
8. Prévoir une disposition sur le scellement des réseaux en façade ou sur l'information préalable du propriétaire lors de l'implantation des réseaux non souterrains.
9. Permettre le parement en pierre ainsi que les murs de pierre maçonnés au regard de l'architecture traditionnelle locale.
10. Revoir les tons interdits au regard de l'architecture traditionnelle locale et de l'harmonie.
11. Permettre une liberté sur le sens des lattes des clôtures en bois et assouplir les matériaux utilisés.
12. Assouplir la disposition relative aux haies en privilégiant le choix d'une essence locale.
13. Assouplir les règles sur les clôtures.
14. Revoir la hauteur maximale des clôtures en zones agricole et naturelle, pour empêcher le passage des grands ongulés.
15. Reprendre la disposition imposant un espace dédié aux deux roues pour les constructions neuves, trop stricte au regard de l'obligation d'un espace dédié aux véhicules en dehors des voies publiques.
16. Actualiser l'identification des chemins, points d'eau et mares.
17. Autoriser les dépôts et stockage de matériaux pour les exploitations agricoles hors CUMA.
18. Interrogation sur la limitation de l'emprise au sol des annexes à 35m² en zone agricole pour une surface totale de 80m², pourquoi ne pas limiter directement à 80m².
19. Modifier la disposition relative à l'implantation des bâtiments agricoles pour privilégier et non imposer une implantation à proximité des masses boisées ou des rideaux d'arbres.
20. Assouplir les matériaux autorisés pour les bâtiments agricoles. Par exemple, autoriser les matériaux ondulés apparents qui permettent le passage de la lumière.
21. Assouplir les matériaux autorisés pour les habitations en zone agricole et permettre une souplesse sur l'implantation des installations de type climatisation.
22. Interrogation sur la qualification des installations de type cabane de chasse. Si elles sont qualifiées d'installations de loisir, les interdire est incohérent avec la gestion liée à la chasse.
23. Corriger des erreurs de forme.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Nous ne connaissons pas les modalités de participation des membres du conseil municipal à l'élaboration et l'écriture du projet de règlement. Il nous semble souhaitable de suggérer à l'intention des requérants, voire à d'autres, qu'une réunion de travail soit tenue, si elle ne l'a pas déjà été, pour échanger avec eux sur les remarques et propositions qui ont été formulées, pour une appréciation des réalités locales et peut être favoriser la mise en œuvre ultérieure du PLU qui suppose une bonne appropriation par le public. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

1. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur sont adaptées pour permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants qui ne sont pas identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En sus, l'article L152-5 dudit code permet à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'accorder des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour autoriser la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes depuis plus de deux ans.
2. L'article 2.2 du règlement des secteurs impose déjà l'unité d'aspect des constructions et une intégration harmonieuse des bâtiments par rapport aux lieux avoisinants. Concernant les tuiles, les dispositions relatives aux bâtiments non protégés sont adaptées pour y autoriser d'autres matériaux en cas d'extension, d'annexe ou de toiture-terrasse.
3. Aucune règle d'implantation des annexes n'est ajoutée. Les règles d'implantation d'un PLU ont en effet pour objectif de veiller à l'intégration harmonieuse des constructions ou encore d'anticiper une utilisation économe du foncier. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'accès par les véhicules de secours s'apprécie à la parcelle et non à la construction. Ainsi, le terrain d'accueil de la future construction devra être desservi par une voie dont les caractéristiques permettront l'accès aux véhicules des secours, ce qui est prévu par l'article 8 des dispositions générales du PLU de Jardres. Toutefois, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il sera possible de recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui offre l'opportunité au maire de refuser ou d'accorder sous réserve un projet si ce dernier est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
4. Les règles relatives à l'emprise au sol maximale doivent être justifiées eu égard aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur et non au regard du PLU antérieur. Ainsi, à titre d'illustration, l'emprise maximale des extensions et des annexes à l'habitation en zones A et N sont justifiées par la volonté de limiter la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs généraux du code de l'urbanisme et aux dispositions de l'article L151-12 dudit code.
5. Le PLU autorise dans chaque zone les affouillements et exhaussements liés aux travaux, installations, constructions autorisés dans le secteur et sous réserve d'une intégration dans l'environnement. Aucune règle de hauteur d'affouillement ou d'exhaussement n'est précisée afin de permettre une adaptation à la topographie du site lors de la réalisation de la construction. Ce principe n'a pas à être justifié au regard des dispositions du PLU antérieur.
6. Les secteurs affectés par le bruit induit par les infrastructures routières sont déjà identifiés en annexe du PLU, comme prévu à l'article R151-53 du code de l'urbanisme. Les règles afférentes ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction.
7. Le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision, de plus les techniques d'assainissement évoluent (limitant ainsi les emprises au sol nécessaires), il n'apparaît pas opportun de transcrire dans les règles du PLU des normes qui pourraient être très rapidement obsolètes.

8. Cette demande est hors champ de la procédure de révision du PLU et ne peut être traitée dans ce cadre.
9. Les dispositions du PLU relatives à l'aspect extérieur des façades autorisent déjà les murs de pierre maçonnées et les parements en pierre. En effet, par exemple, pour les constructions non protégées en zone constructible, les règles conditionnent le ton des enduits et obligent à enduire les matériaux destinés à l'être.
10. Pour les constructions non protégées, le règlement impose les tons clairs, ce qui recouvre les tons pierre, sable ou ocre. Pour les constructions protégées, les dispositions obligent déjà les enduits de ton sable ou légèrement ocré. Les règles du PLU vont ainsi déjà dans le sens de l'architecture locale traditionnelle et dans le sens de la présente observation.
11. 12. 13. 14. Les règles susmentionnées sont assouplies, voir en ce sens la réponse à l'observation n°5 de la commune de Jardres.
15. Conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, le PLU a l'obligation d'imposer la réalisation d'espace de stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles collectifs dès lors qu'il régit le stationnement des véhicules motorisés.
16. Les chemins, les mares et les points d'eau identifiés ne constituent pas une liste exhaustive de ceux existants. La volonté est de protéger d'une part les chemins non goudronnés correspondent aux itinéraires emblématiques et les principaux chemins utilisés par les promeneurs et agriculteurs. S'agissant des mares et des plans d'eau, le repérage correspond au relevé effectué dans le cadre de l'élaboration du SCoT et complété au regard des connaissances des élus communaux.
17. Le stockage de matériaux lié à une exploitation agricole peut être nécessaire dans le quotidien de l'exercice de cette dernière. En traduction de l'orientation « Préserver et permettre le développement des activités agricoles » du PADD, le règlement est amendé pour y autoriser le stockage de matériaux en zone agricole sous réserve d'être lié à une destination autorisée dans le secteur.
18. L'objectif poursuivi par la limitation de l'emprise au sol des annexes aux habitations en zone A est de veiller à limiter la consommation et l'artificialisation des sols. L'objectif du PLU est d'autoriser plusieurs annexes d'une emprise au sol de 35m² pour chacune dans la limite globale de 80m² afin de concilier la volonté de limiter l'artificialisation des sols et les besoins d'évolution et d'adaptation souhaités par les habitants. Ainsi, la règle permet la réalisation de plusieurs annexes pour répondre à différents usages : abri de jardin, local lié à la piscine, préau pour stationnement ou garage, abri pour bûches, etc. La réalisation d'une seule annexe d'une emprise de 80m² ne permet pas nécessairement de répondre à tous les usages. De plus, l'ambition est de favoriser les petites annexes (limitant ainsi l'impact sur le paysage) qui peuvent pour certaines présenter un caractère démontable (abri de jardin, préau, etc).
19. Cette disposition est amendée, voir en ce sens l'observation n°1 de la Chambre d'Agriculture.
20. Les dispositions relatives à la couverture des constructions agricoles sont adaptées pour faciliter les usages. Sont désormais autorisées les ouvertures ponctuelles en toiture pour faciliter l'éclairage naturel.
21. La règle relative aux appareils de climatisation, extracteurs et pompes à chaleur est amendée pour les autoriser dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Cette modification est appliquée pour toutes les zones concernées.
22. Les constructions à destination de loisirs doivent être interdites en zones A et N conformément aux dispositions des articles L151-11 et suivants, R151-22 et suivants du code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où les cabanes de chasse sont qualifiées de constructions de loisirs, elles ne peuvent être légalement autorisées en zones A et N en-dehors d'un STECAL.
23. L'erreur de forme s'agissant du pied de page de la zone UP est corrigée. Pour celle relative aux deux paragraphes sur les couvertures, cela est justifié par la distinction

entre celui applicable aux constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et celui concernant les autres constructions. Enfin, la disposition sur les bâtiments agricoles avec la mention « sans objet » se rapporte à l'implantation des constructions et non à la hauteur.

Observation n°26 : Madame Ludmila Polo

Elle sollicite des évolutions et émet des remarques sur le règlement du PLU :

1. Pour les façades et les clôtures, laisser libre le choix du sens des lattes.
2. Modifier les dispositions relatives aux clôtures sur l'obligation d'enduire les deux côtés et la hauteur maximale des murs de clôtures pour une prise en compte du niveau du terrain et du passage des ongulés.
3. Actualiser les chemins, points d'eau et mares repérés.
4. Autoriser le stockage des matériaux pour les agriculteurs hors CUMA.
5. Clarifier les dispositions relatives à l'emprise au sol maximale des annexes et l'implantation des bâtiments par rapport aux zones boisées.
6. Permettre une liberté sur l'implantation des installations de climatisation et les toitures transparentes pour permettre l'éclairage naturel.
7. Interrogation sur la faisabilité de réaliser des cabanes de chasse eu égard à leur destination et leur rôle pour la chasse en zones agricole et naturel.

Elle soutient en outre le projet de ferme auberge à Anzec porté par Madame Chichard.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Nous ne connaissons pas les modalités de participation des membres du conseil municipal à l'élaboration et l'écriture du projet de règlement. Il nous semble souhaitable de suggérer à l'intention des requérants, voire à d'autres, qu'une réunion de travail soit tenue, si elle ne l'a pas déjà été, pour échanger avec eux sur les remarques et propositions qui ont été formulées, pour une appréciation des réalités locales et peut être favoriser la mise en œuvre ultérieure du PLU qui suppose une bonne appropriation par le public. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

1. 2. Les règles relatives aux clôtures sont assouplies, voir en ce sens la réponse à l'observation n°5 de la commune de Jardres.
3. Les chemins, les mares et les points d'eau identifiés ne constituent pas une liste exhaustive de ceux existants. La volonté est de protéger d'une part les chemins non goudronnés correspondent aux itinéraires emblématiques et les principaux chemins utilisés par les promeneurs et agriculteurs. S'agissant des mares et des plans d'eau, le repérage correspond au relevé effectué dans le cadre de l'élaboration du SCoT et complété au regard des connaissances des élus communaux.
4. Le stockage de matériaux lié à une exploitation agricole peut être nécessaire dans le quotidien de l'exercice de cette dernière. En traduction de l'orientation « Préserver et permettre le développement des activités agricoles » du PADD, le règlement est amendé pour y autoriser le stockage de matériaux en zone agricole sous réserve d'être lié à une destination autorisée dans le secteur.
5. L'objectif poursuivi par la limitation de l'emprise au sol des annexes aux habitations en zone A est de veiller à limiter la consommation et l'artificialisation des sols. L'objectif du PLU est d'autoriser plusieurs annexes d'une emprise au sol de 35m² pour chacune dans la limite globale de 80m² afin de concilier la volonté de limiter l'artificialisation des sols et les besoins d'évolution et d'adaptation souhaités par les habitants. Ainsi, la règle permet la réalisation de plusieurs annexes pour répondre à différents usages : abri de jardin, local lié à la piscine, préau pour stationnement ou garage, abri pour bûches, etc. La réalisation d'une seule annexe d'une emprise de 80m² ne permet pas nécessairement de répondre à tous les usages. De plus, l'ambition est de favoriser les petites annexes (limitant ainsi l'impact sur le paysage)

qui peuvent pour certaines présenter un caractère démontable (abri de jardin, préau, etc). Sur l'implantation des constructions par rapport aux zones boisées, voir en ce sens la réponse à l'observation n°1 de la Chambre d'Agriculture.

6. La règle relative aux appareils de climatisation, extracteurs et pompes à chaleur est amendée pour les autoriser dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Cette modification est appliquée pour toutes les zones concernées. Les dispositions relatives à la couverture des constructions agricoles sont adaptées pour faciliter les usages. Sont désormais autorisées les ouvertures ponctuelles en toiture pour faciliter l'éclairage naturel.
7. Les constructions à destination de loisirs doivent être interdites en zones A et N conformément aux dispositions des articles L151-11 et suivants, R151-22 et suivants du code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où les cabanes de chasse sont qualifiées de constructions de loisirs, elles ne peuvent être légalement autorisées en zones A et N en-dehors d'un STECAL.

Observation n°27 : Madame Bernadette Secouet

Elle sollicite le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section F527, 528 et 529 ou un dédommagement pour le classement en zone agricole.
Elle propose un classement en zone constructible de la partie côté rue et de conserver en terres agricoles le verger et la parcelle cadastrée section F n°530.
Elle relève également l'anomalie selon laquelle le bois implanté sur la parcelle cadastrée section F n°293, existant depuis plus de 150 ans, devrait être identifié.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Les 2 parcelles F527/528 peuvent être considérées comme non agricoles étant closes d'un muret et constituant un jardin et un verger (cf photo aérienne) ; dès lors elles nous semblent incluses dans le hameau de la Chevrerie. Celui-ci est un des hameaux inclus dans les zones dites agricoles classées A où aucune construction nouvelle ex nihilo n'est permise. (le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence d'une telle option dans une commune rurale comme Jardres, nous-y reviendrons dans nos observations finales). À défaut de modification du zonage pour « ouvrir des possibilités de quelques constructions nouvelles sous conditions au sein de ces hameaux, si tel n'est pas le cas, la collectivité devra intervenir pour requalifier les droits de succession payés par Mme Merelle. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les espaces bâtis qualifiés d'écarts au regard du nombre de constructions et du caractère diffus de ces secteurs ont été classés en zone A ou N, ce qui est le cas pour Anzec. L'objectif est de permettre, de maintenir et d'adapter les constructions existantes sans permettre la densification de ces sites. Le classement en zone A est maintenu.

Le classement en zone constructible d'un terrain ne constitue pas un droit acquis pour le ou la propriétaire. Le zonage peut être remis en cause à chaque procédure d'élaboration ou d'évolution du document d'urbanisme. De ce fait, la modification du caractère constructible des parcelles de Madame Secouet ne peut donner lieu à indemnisation et dans tous les cas, celle-ci ne relève pas de la procédure de révision du PLU.

Le boisement situé sur la parcelle cadastrée section F n°293 est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les pièces du PLU sont amendées en ce sens.

Observation n°28 : Monsieur José Guitet

Il sollicite des évolutions et émet des remarques sur le règlement du PLU :

1. Harmoniser les toitures entre bâtiments initiaux et extension, quel que soit le type de

tuiles.

2. Pour l'implantation des annexes, prévoir le passage des véhicules de secours.
3. Permettre la possibilité de modifier la hauteur du relief naturel d'une hauteur équivalente à quatre marches.
4. Reprendre la zone de bruit, la bande de 100m et l'isolement acoustique des bâtiments.
5. Veiller à ce que l'installation en façade de câbles torsadés fasse l'objet d'une information aux propriétaires et veiller à ce qu'ils soient le moins apparent possible.
6. Permettre le parement en pierre et les murs en pierre maçonnés.
7. Autoriser le parement ainsi que les tons pierre, sable ou ocre dans certaines zones.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : « Nous ne connaissons pas les modalités de participation des membres du conseil municipal à l'élaboration et l'écriture du projet de règlement. Il nous semble souhaitable de suggérer à l'intention des requérants, voire à d'autres, qu'une réunion de travail soit tenue, si elle ne l'a pas déjà été, pour échanger avec eux sur les remarques et propositions qui ont été formulées, pour une appréciation des réalités locales et peut être favoriser la mise en œuvre ultérieure du PLU qui suppose une bonne appropriation par le public. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

1. L'article 2.2 du règlement des secteurs impose déjà l'unité d'aspect des constructions et d'une intégration harmonieuse des bâtiments par rapport aux lieux avoisinants.
2. Aucune règle d'implantation des annexes n'est ajoutée. Les règles d'implantation d'un PLU ont en effet pour objectif de veiller à l'intégration harmonieuse des constructions ou encore d'anticiper une utilisation économe du foncier. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'accès par les véhicules de secours s'apprécie à la parcelle et non à la construction. Ainsi, le terrain d'accueil de la future construction devra être desservi par une voie dont les caractéristiques permettront l'accès aux véhicules des secours, ce qui est prévu par l'article 8 des dispositions générales du PLU de Jardres. Toutefois, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il sera possible de recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui offre l'opportunité au maire de refuser ou d'accorder sous réserve un projet si ce dernier est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Le PLU autorise dans chaque zone les affouillements et exhaussements liés aux travaux, installations, constructions autorisés dans le secteur et sous réserve d'une intégration dans l'environnement. Aucune règle de hauteur d'affouillement ou d'exhaussement n'est précisée afin de permettre une adaptation à la topographie du site lors de la réalisation de la construction. Ce principe n'a pas à être justifié au regard des dispositions du PLU antérieur.
4. Les secteurs affectés par le bruit induit par les infrastructures routières sont déjà identifiés en annexe du PLU.
5. Cette demande est hors champ de la procédure de révision du PLU et ne peut être traitée dans ce cadre.
6. Les dispositions du PLU relatives à l'aspect extérieur des façades autorisent déjà les murs de pierre maçonnés et les parements en pierre. En effet, par exemple, pour les constructions non protégées en zone constructible, les règles conditionnent le ton des enduits et obligent à enduire les matériaux destinés à l'être.
7. Pour les constructions non protégées, le règlement impose les tons clairs, ce qui recouvre les tons pierre, sable ou ocre. Pour les constructions protégées, les dispositions obligent déjà les enduits de ton sable ou légèrement ocré. Les règles du PLU vont ainsi déjà dans le sens de l'architecture locale traditionnelle et dans le sens de la présente observation.

2.2 Réserves émises par Monsieur le Commissaire enquêteur dans ses conclusions

Réserve n°1 : Modifier certaines dispositions de règlement des zones A et N pour y permettre la réalisation de projets d'entreprises artisanales et commerciales de faibles dimensions.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les projets portés à la connaissance de la collectivité lors de l'enquête publique ont donné lieu pour certains à l'adaptation du règlement de la zone A pour y permettre la mise en œuvre de ceux-ci, sachant que les dispositions des deux zones permettent déjà une réalisation partielle de certains projets. Enfin, une OAP thématique relative aux commerces, activités artisanales et de services est créée et clarifie la localisation souhaitée de ces activités.

Il convient de rappeler que ces évolutions s'inscrivent dans les orientations du SCoT, avec lequel le PLU a l'obligation d'être compatible.

Réserve n°2 : Rectifier les bases d'appréciation des frais de mutation de requérants soit en maintenant la qualification de leurs terrains à bâtir soit en leur remboursant le trop payé.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le classement des terrains en zone constructible n'est pas un droit acquis pour les propriétaires et peut évoluer à chaque procédure d'élaboration ou d'évolution du document d'urbanisme. La législation évolue régulièrement et rapidement, le zonage du PLU doit être déterminé dans le respect de cette dernière. La demande de Monsieur le Commissaire enquêteur ne s'inscrit pas dans la procédure de révision du PLU de Jardres et ne peut légalement donner lieu à une suite.

Réserve n°3 : Prendre en compte les observations de Monsieur le Maire de Jardres.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les observations émises par la commune de Jardres ont été analysées et font l'objet d'évolutions du document d'urbanisme comme présentées ci-avant au point 1.5 du présent document.