



**Commune de  
JARDRES**

**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine

**Pièce n°2**  
**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**  
**PADD**



B WAGON architecte-urbaniste chargé d'étude  
C.JAFFRE Urbaniste chargée d'étude



Bureau d'études environnementales  
S. MAZZARINO chargé d'étude  
A. DEBOISE chargée d'étude

# Énoncé des constats et des orientations générales

# CONSTATS

## Jardres,

une commune rurale

une identité patrimoniale qui s'articule avec les sites d'intérêt historique du territoire

une commune résidentielle agréable et attractive

un développement urbain résidentiel récent et rapide

du potentiel en développement et en espaces disponibles

un environnement paysager et un cadre de vie de qualité, qui s'est modifié ponctuellement le long de l'axe Est-Ouest (RD951)

un pôle économique qui s'articule avec les polarités complémentaires du territoire et du bassin de vie

une absence de risques majeurs mais des nuisances et des aléas à considérer

un potentiel écologique concentré sur les vallées sèches et les boisements

# ORIENTATIONS GENERALES

Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain

Protéger et faire vivre le patrimoine bâti et urbain

Conforter le cadre de vie attractif de la commune

Accueillir de manière modérée une nouvelle population et répondre aux besoins des habitants actuels

Utiliser à bon escient le potentiel en développement et en espaces disponibles

Valoriser et conforter un environnement paysager de qualité

Soutenir les activités économiques en place et permettre leur renouvellement

Prendre en compte les risques, aléas et nuisances

Assurer le maintien du potentiel écologique

# Les orientations générales

# Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain

## Orientations générales

- ✓ Prioriser l'extension organisée de l'urbanisation autour du bourg de manière équilibrée pour conserver un rapport « ville/campagne » lisible
- ✓ Maîtriser le développement de l'urbanisation autour des quartiers résidentiels structurés
- ✓ Sur les hameaux, contenir le développement dans leur enveloppe urbanisée existante
- ✓ Sur les écarts, interdire les constructions nouvelles à vocation d'habitation mais permettre le maintien et l'évolution de celles existantes (extensions mesurées et annexes sous conditions)
- ✓ Dans les écarts et hameaux, prévoir des possibilités de changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine
- ✓ Maintenir des espaces agricoles, de jardins, vergers, espaces libres qui contribuent au caractère « rural » du bourg et préserver des vues sur le clocher, des interfaces « douces » avec « l'agricole »

# Protéger et faire vivre le patrimoine bâti et urbain

## Orientations générales

- ✓ Poursuivre les aménagements de valorisation du centre bourg et du bâti exceptionnel (église, domaines, châteaux, ...) et courant (bâti traditionnel)
- ✓ Prendre en compte l'ancienne gare, «identitaire», le bâti traditionnel au sud du bourg, en intégrant la question des risques et nuisances (silo)
- ✓ Préserver et favoriser le réemploi du bâti ancien du bourg, des hameaux et des écarts, prévoir la possibilité de changements de destination de bâtis afin de poursuivre la valorisation du patrimoine rural
- ✓ Permettre le développement d'une offre en hébergements touristiques variés

# Conforter le cadre de vie attractif de la commune

## Orientations générales

- ✓ Préserver l'identité de la commune
- ✓ Conforter le centre bourg, ses services et équipements, en anticipant :
  - la mutation et la valorisation de bâtiments et espaces publics (anciens ateliers municipaux, presbytère, ...)
  - l'accueil d'équipements complémentaires et de structures d'intérêt collectif en extension du bourg et du secteur des terrains de sports/salle des fêtes
- ✓ Mettre en valeur son patrimoine et ses paysages
- ✓ Soutenir l'économie locale en équilibre avec Chauvigny et les pôles environnants et complémentaires du territoire
- ✓ Renforcer les liaisons alternatives (douce, transports en commun) vers les communes et pôles d'attractivité environnants (notamment Poitiers, Chauvigny, St Julien L'Ars), pour mieux relier les habitants et actifs avec les zones d'emplois, les équipements et services existants et programmés : prévoir le développement des liaisons douces, favoriser le covoiturage, envisager une aire de covoiturage aux abords de la ZA de La Carte
- ✓ Permettre une valorisation éventuelle de la partie de voie de chemin de fer désaffectée
- ✓ Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie



# Accueillir de manière modérée une nouvelle population et répondre aux besoins des habitants actuels

## Orientations générales

- ✓ Augmenter de manière modérée la population (+1% annuel en moyenne), soit environ 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans)
  - en adéquation avec :
    - un parc de logements à diversifier
    - des entreprises et des emplois à favoriser, en équilibre avec les pôles du territoire communautaire élargi
    - la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants : équipements, services, ...
    - la préservation d'une identité « rurale »
- ✓ Favoriser l'urbanisation dans des espaces résiduels du bourg, ses extensions, des quartiers et hameaux, tout en préservant une trame d'espace verts, jardins dans le tissu bâti ancien et récent
- ✓ Prioriser l'extension organisée de l'urbanisation autour du bourg de manière équilibrée afin de :
  - conserver un rapport «ville/campagne» lisible
  - répondre aux besoins de logements et équipements liés à l'horizon 10 ans
  - tenir compte des capacités financières de la collectivité
- ✓ Maîtriser le développement des quartiers résidentiels structurés
- ✓ Contenir le développement des hameaux dans leur enveloppe urbanisée existante
- ✓ Dans les écarts, interdire les constructions nouvelles à vocation d'habitation mais permettre le maintien et l'évolution de celles existantes
- ✓ Dans les écarts et hameaux, prévoir des possibilités de changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine

# Utiliser à bon escient le potentiel en développement et en espaces disponibles

## Orientations générales

- ✓ Tirer bénéfice de la desserte routière structurante, permettre l'évolution des activités sans développer une urbanisation linéaire systématique le long des axes routiers
- ✓ Privilégier l'urbanisation dans les espaces disponibles du bourg (habitat, équipements, commerces et services de proximité...), des quartiers résidentiels et dans les hameaux
- ✓ Réfléchir / engager des réflexions à moyen terme pour la mise en œuvre d'une opération de requalification du centre bourg intégrant éventuellement un programme de logements (périmètre de l'ancien presbytère, anciens ateliers municipaux, places publiques et abords du cabinet médical et du cimetière,...)
- ✓ Organiser les secteurs d'extensions autour du bourg en préservant les activités agricoles (fermes aux entrées de bourg), en prenant en compte les activités autour du silo, et en assurant la bonne intégration des futurs quartiers (articulation avec le petit noyau ancien du bourg, l'église et ses abords)
- ✓ Permettre et organiser la densification et le renforcement du pôle économique de «La Carte »
- ✓ Maîtriser l'évolution du secteur « gare / silo » au sud du bourg (prise en compte des activités liées au silo, des usages de la voie ferrée)

# Valoriser et conforter un environnement paysager de qualité

## Orientations générales

- ✓ Organiser le développement urbain de la commune de manière équilibrée, pour répondre aux besoins, en prenant en compte l'organisation du territoire et le réseau de hameaux et écarts bâtis, les voies de circulation, les usages agricoles dominants
- ✓ Maintenir l'esprit de bourg «rural» ou de hameau, sans extensions hors d'échelle
- ✓ Préserver des espaces libres et espaces verts, jardins dans le bourg et dans les hameaux et écarts....
- ✓ Renouveler et «contenir» la zone d'activités de La Carte et le secteur de Champs Rogis sans porter atteinte à l'enjeu économique du tourisme et à la sensibilité de l'entrée sur la cité historique de Chauvigny
- ✓ Permettre la requalification et l'évolution maîtrisée des activités existantes le long des axes routiers structurants,
  - ✓ en s'inscrivant dans le projet économique communautaire et en assurant l'équilibre entre le potentiel économique touristique (particulièrement autour du site historique de Chauvigny) et les autres activités,
  - ✓ par un aménagement optimisé, structuré, qualitatif et intégré au site,
  - ✓ en mesurant leur impact sur le paysage et le cadre de vie.

# Soutenir les activités économiques en place et permettre leur renouvellement

## Orientations générales

- ✓ Soutenir les activités économiques intégrées et respectueuses de l'environnement, liées à la situation de pôle «relais» de la commune, qui s'inscrit à la fois :
  - dans les flux est-ouest (accueil, hébergement touristique, services...)
  - dans l'animation-loisirs, dont les parcours de découverte-visite le long de la Vienne (vélos, randonnée...)
- ✓ Favoriser et développer le tissu commerçant et les services du bourg, prendre en compte les besoins des activités existantes sur le carrefour de la RD 951 (La Vallée)
- ✓ Préserver et permettre le développement des activités agricoles
- ✓ Densifier et renforcer la zone d'activités de La Carte
- ✓ Requalifier et permettre l'évolution maîtrisée des activités et équipements existants le long des axes routiers structurants (dont RD 951) et sur le secteur de Champs Rogis
- ✓ Prendre en compte les activités liées à l'extraction et à l'exploitation des carrières
- ✓ Optimiser la situation de pôle « relais » dans les flux routiers est/ouest (fréquentation « de passage », professionnels non touristiques, itinéraires de transports...) :
  - ✓ Capter ces usagers et permettre l'accueil de structures et fonctions adaptées aux besoins des automobilistes et « routiers » (restauration, hébergement) dans des sites dédiés et proches des voies de circulation
  - ✓ Envisager l'aménagement d'une aire de covoiturage en continuité de la zone de La Carte
- ✓ Maîtriser l'évolution du secteur «silo» au sud du bourg (en prenant en compte le risque lié au silo et le transports de matières dangereuses RD951 et voie ferrée)
- ✓ Intégrer le développement des communications numériques et réseaux d'énergie sur les secteurs d'activités économiques existants et futurs

# Prendre en compte les risques, aléas et nuisances

## Orientations générales

- ✓ Limiter l'implantation de zones d'habitat à proximité de la RD 951 et de la voie ferrée afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances et au risque Transport de Matières Dangereuses
- ✓ Prendre en compte les aléas et secteurs de suspicion de risques (retrait gonflement d'argiles, mouvements de terrains, gouffres ou failles...)
- ✓ Prévoir les dispositions de gestion des eaux pluviales selon la nature des sols, et le contexte topographique

# Assurer le maintien du potentiel écologique

## Orientations générales

- ✓ Conserver les vallées sèches de manière à ne pas créer de nouvelles ruptures des continuités écologiques en particulier au droit des franchissements préférentiels de la RD 951 par la faune (vallée de la Ligée/vallée de l'Artiges)
- ✓ Conserver des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles entre le bourg et les hameaux et entre les secteurs bâtis (hameaux, écarts, fermes, constructions diffuses...)
- ✓ Poursuivre la protection des boisements en tenant compte de leurs fonctions de leurs usages (loisirs, exploitation du bois, rôle paysager, rôle dans la Trame Verte et Bleue)
- ✓ Préserver le réseau de haies structurantes, mares et points d'eau douce d'intérêt

Les objectifs chiffrés de modération de la  
consommation de l'espace et de lutte contre  
l'étalement urbain

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

objectif de modération de la consommation de 35 % environ de la surface consommée, constatée depuis l'approbation de la dernière révision du PLU, sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 7 à 8 ha.