

**Département de la Charente-Maritime**

**COMMUNE de LA JARD**

**CARTE COMMUNALE**

**REÇU**  
21 AVR. 2005  
 Sous-Préfecture  
 de SAINTES

	<b>ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>APPROBATION par le Conseil Municipal</b>	<b>APPROBATION par le Préfet</b>
<b>ÉLABORATION</b>	Du 6 janvier 2005 Au 7 février 2005	Le 14 avril 2005	Le 23 MAI 2005
<b><u>Le Maire</u></b>	<b><u>Le Préfet</u></b> Pour le Préfet Le Secrétaire Général  <b>Vincent NIQUET</b>		

<b>Etudiée par :</b>
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SANTON Service Urbanisme</b>

## BORDEREAU DES PIECES

*RAPPORT EXPOSANT LES MOTIFS ET LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS*

*PIECE 1 : Rapport de présentation*

*PIECE 2 : Zonage au 1/5 000°*

*PIECE 3 : Zonage au 1/2 000*

*PIECE 4 : Plan des servitudes au 1/5 000°*

*PIECE 5 : Carte du réseau d'eau potable au 1/10 000°*

*PIECE 6 : Carte du réseau électrique au 1/10 000°*

# COMMUNE de LA JARD

## CARTE COMMUNALE



### Pièce 1

## RAPPORT DE PRESENTATION



	<i>ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION par le Conseil Municipal</i>	<i>APPROBATION par le Préfet</i>
<i>ÉLABORATION</i>	<i>Du 6 janvier 2005 Au 7 février 2005</i>	<i>Le 14 avril 2005</i>	<i>Le 23 mai 2005</i>
<u><i>Le Maire</i></u>		<u><i>Le Préfet</i></u>	

*Etudiée par :*

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SANTON**  
**Service Urbanisme**

# PREAMBULE

## LE PASSAGE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS A LA CARTE COMMUNALE

---

La commune de LA JARD dispose un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23 février 1990. Aujourd'hui, ce document n'est plus adapté aux besoins de la commune. En effet, un certain nombre de secteurs inscrits en zone constructible fait l'objet de contraintes particulières qui ne permettent pas la construction (zone inondable, application de la Loi BARNIER le long de la RN 137, rétention foncière).

Compte tenu de sa taille, de la faible pression foncière qu'elle connaît et de son caractère rural, la commune de LA JARD a opté pour l'élaboration d'une carte communale plutôt que d'un Plan Local d'Urbanisme.

En effet, la carte communale dont l'élaboration est simplifiée par rapport à un Plan Local d'Urbanisme, apparaît être un document d'urbanisme approprié au regard des enjeux présents sur le territoire communal de LA JARD.

## LA CARTE COMMUNALE ET SON REGIME JURIDIQUE

---

La carte communale a un véritable statut de document d'urbanisme. C'est un document opposable aux tiers qui permet à la commune de délivrer en son nom les autorisations d'urbanisme *[dans le cas contraire, elles sont délivrées par la commune au nom de l'Etat]*.

La carte communale a été introduite dans le Code de l'Urbanisme [L.124-1 à 4] par la loi du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain. Elle doit respecter les principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre entre développement et protection des espaces, dans le respect des objectifs du développement durable ;
- Diversité urbaine et mixité sociale dans l'habitat ;
- Utilisation économe et équilibrée des espaces, la préservation de l'environnement, la prévention des risques.

## MODALITES D'ELABORATION :

---

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal de LA JARD, par délibération en date du 13 juin 2002.

Elle est élaborée en association avec les différents services concernés *[services de l'Etat et autres]* puis soumise à enquête publique par un arrêté du Maire.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet. Elle devient alors opposable aux tiers.

Le POS actuel doit dans le même temps faire l'objet d'une procédure d'abrogation afin qu'il n'y ait pas deux réglementations d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire. La procédure d'abrogation du POS nécessite une enquête publique (qui sera conjointe à celle de la Carte Communale) suivie d'une approbation par le Conseil Municipal.

## **CONTENU DU DOCUMENT**

---

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

**1- Un rapport de présentation qui :**

- Analyse le diagnostic communal [*l'état initial*],
- Expose le projet de la commune, notamment ses prévisions de développement,
- Justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles, les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme,
- Evalue les incidences de ces choix sur l'environnement.

**2- Un document graphique appelé « plan de zonage » qui délimite les secteurs où :**

- Les constructions sont autorisées ;
- Les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre n'est pas autorisée [*secteur non présent sur LA JARD, car trop contraignant*] ;
- Réservés à l'implantation d'activités

**3- Deux documents graphiques appelés « plan des réseaux » et « plan des servitudes » qui complètent les informations portées sur le plan de zonage.**

## SOMMAIRE

<b>A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN</b>	
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b>	<b>6</b>
<b>2. L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>7</b>
2.1. Le site	7
2.2. Les entités paysagères	9
<b>3. LES ESPACES URBANISES</b>	<b>13</b>
3.1. Le site historique	13
3.2. La morphologie urbaine	16
3.3. Caractéristiques architecturales	18
<b>4. L'ACTIVITE ET LES EQUIPEMENTS</b>	<b>20</b>
4.1. Les activités économiques	20
4.2. Le tourisme et les loisirs	23
4.3. Les équipements publics	23
4.4. Infrastructures et réseaux	26
<b>B. ANALYSE DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES</b>	
<b>1. DEMOGRAPHIE</b>	<b>30</b>
1.1. Evolution démographique	30
1.2. Taux de variation	31
1.3. Age de la population	31
1.4. Conclusion	32
<b>2. HABITAT</b>	<b>32</b>
2.1. Parc de logements	32
2.2. La construction de logements neufs	33
2.3. L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat [O.P.A.H.]	33
<b>3. EMPLOI</b>	<b>34</b>
3.1. Le taux d'activité	34
3.2. Les migrations domicile-travail	34
<b>C. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE</b>	
<b>1. LES SITES ARCHEOLOGIQUES</b>	<b>36</b>
<b>2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER</b>	<b>39</b>
2.1. L'église Saint Jacques	39
2.2. Autres éléments du patrimoine remarquable	39
<b>3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE</b>	<b>39</b>
3.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique [ZNIEFF]	39
3.2. Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux [ZICO]	40
3.3. La Zone de Protection Spéciale [ZPS]	40
3.4. La zone d'intérêt communautaire [NATURA 2000]	40
3.5. La Zone Humide	40
<b>4. LE RISQUE INONDATION</b>	<b>43</b>
4.1. Le tracé de la zone inondable	43
4.2. Le classement des zones concernées par le risque inondation	43

<b>5. LA LOI SUR L'EAU</b>	<b>45</b>
<b>6. PRISE EN COMPTE DES PROJETS INTERCOMMUNAUX</b>	<b>47</b>
<b>7. LA PRESENCE DE LA RN137</b>	<b>47</b>
7.1. Nuisances sonores	47
7.2. Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	48
<b>8. SERVITUDES LIEES AUX RESEAUX</b>	<b>49</b>

#### **D. LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

<b>1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b>	<b>51</b>
1.1. Maintenir une certaine évolution démographique pour sauvegarder l'école	51
1.2. Les équipements et aménagements communaux	51
1.3. Les activités	52
<b>2. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION</b>	<b>55</b>
2.1. Les besoins de la Commune en surfaces constructibles	55
2.2. Le choix des zones de développement	55
<b>3. LA PRESERVATION ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER</b>	<b>62</b>
3.1. Préservation des perceptions visuelles et des abords de l'Eglise	62
3.2. Les Eléments Remarquables	62
3.3. Les Recommandations architecturales et paysagères	63

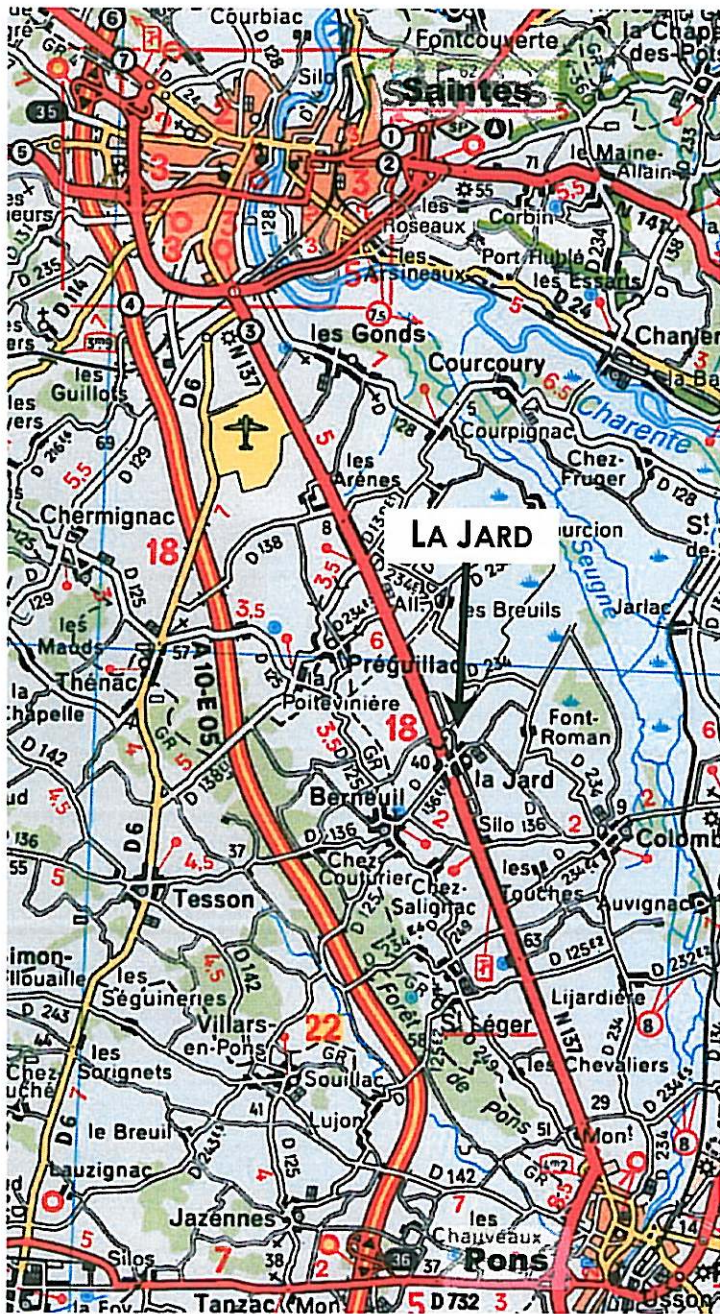
#### **E. L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

<b>1. IMPACT DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LES ZONES RETENUES</b>	<b>66</b>
1.1. Consommation de l'espace	66
1.2. Impact sur le paysage	66
1.3. Impact sur l'écosystème	66
1.4. Prévention des risques naturels	67
<b>2. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE PARTICIPANT A LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>67</b>

---

*A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN*

## 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE



Extrait de la Carte MICHELIN n° 71 au 1/200 000°

Située au cœur de la Charente Maritime, la commune de LA JARD s'inscrit dans un territoire caractérisé par la présence marquée d'espaces non urbanisés. Elle se positionne également entre les communes de Pons [moins de 8,5 km au sud] et de Saintes [environ 10 kilomètres au nord-ouest].

La commune de LA JARD est rattachée à la Communauté de Communes du Pays Santon qui regroupe 19 communes et près de 40 000 habitants. En outre, elle fait partie du Pays de la Saintonge Romane.

Le territoire communal qui s'étend sur 848 hectares est entouré des communes suivantes :

- A l'ouest et au nord: Berneuil,
- A l'est : Colombiers et Montils
- Au sud : Colombiers

Certaines limites communales sont perceptibles visuellement :

- A l'ouest la limite se confond avec la Route Nationale 137,
- A l'est avec la Vallée de la Seugne.

## 2. L'OCCUPATION DU SOL

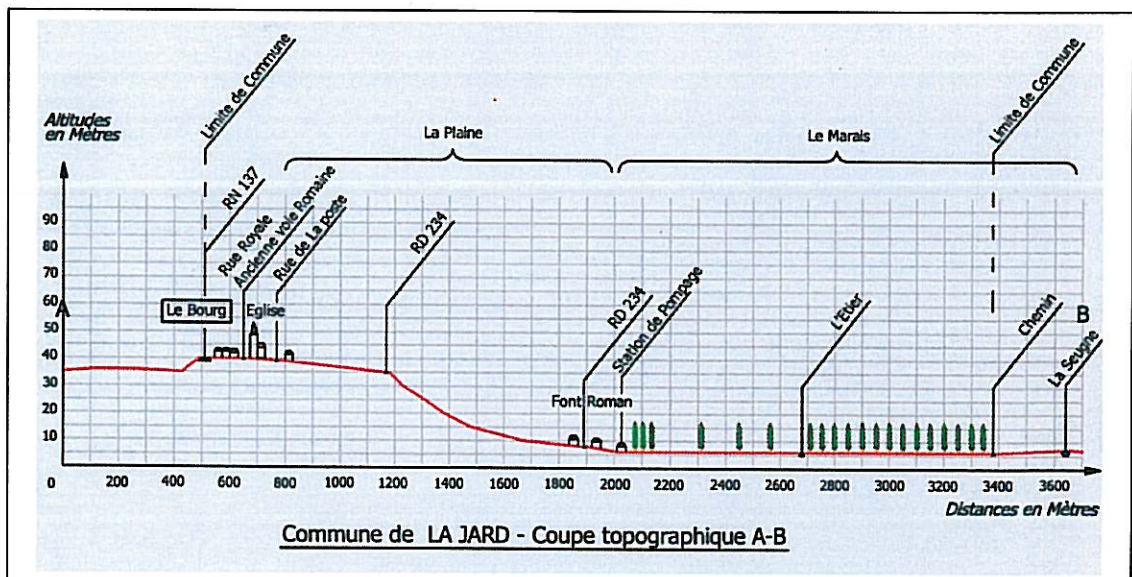
### 2.1. Le site

Le territoire de LA JARD s'étend sur trois niveaux :

- Aux franges sud-ouest [le long de la RN 137], se situent les prémices d'un plateau s'élevant à plus de 45 mètres d'altitude ;
- Du sud-ouest au nord-est, s'étire une plaine dont l'altitude descend progressivement de 35 mètres à 10 mètres d'altitude ;
- A l'est, une zone de marais, correspondant plus ou moins à la zone inondable, occupe près de la moitié du territoire communal. Son altitude varie de 10 mètres à 7 mètres d'ouest en est.

Le bourg se situe à l'extrémité Sud-ouest, sur les hauteurs. Les hameaux se situent en frange de la plaine et de la zone de marais.

Le relief de la commune de LA JARD présente, sur une courte distance [moins d'1 kilomètre], des contrastes importants entre des secteurs relativement plans situés à l'est du territoire communal [entre 7 et 15 m. d'altitude] et des secteurs plus élevés, dont l'altitude varie entre 15 et 50 mètres. Il offre plusieurs axes de vues entre le bourg, les hameaux et la vallée de La Seugne.



*La topographie est un point fondamental qu'il convient de prendre en compte lors de la définition des zones constructibles car le relief offre de nombreux points de vue entre les espaces urbanisés (bourg et hameaux) et les espaces agricoles et « naturels ».*

*Le bourg étant situé à près de 40 mètres d'altitude, il est visible de loin (au delà des limites communales). Son extension aura donc un impact visuel important.*



## 2.2. Les entités paysagères

---

La topographie particulière du territoire communal de LA JARD permet de distinguer deux grandes entités paysagères :

- Les espaces agricoles situés sur la plaine, entre la RN137 (et même au delà sur la commune de BERNEUIL) et la limite de la zone inondable.
- Les espaces que l'on peut regrouper sous la dénomination de « marais », situés en limite de zone inondable et au cœur des marais.



*Photographie n° 1 : Vue sur la plaine céréalière depuis le hameau « Le Pradeau ».*

### a) La plaine céréalière :

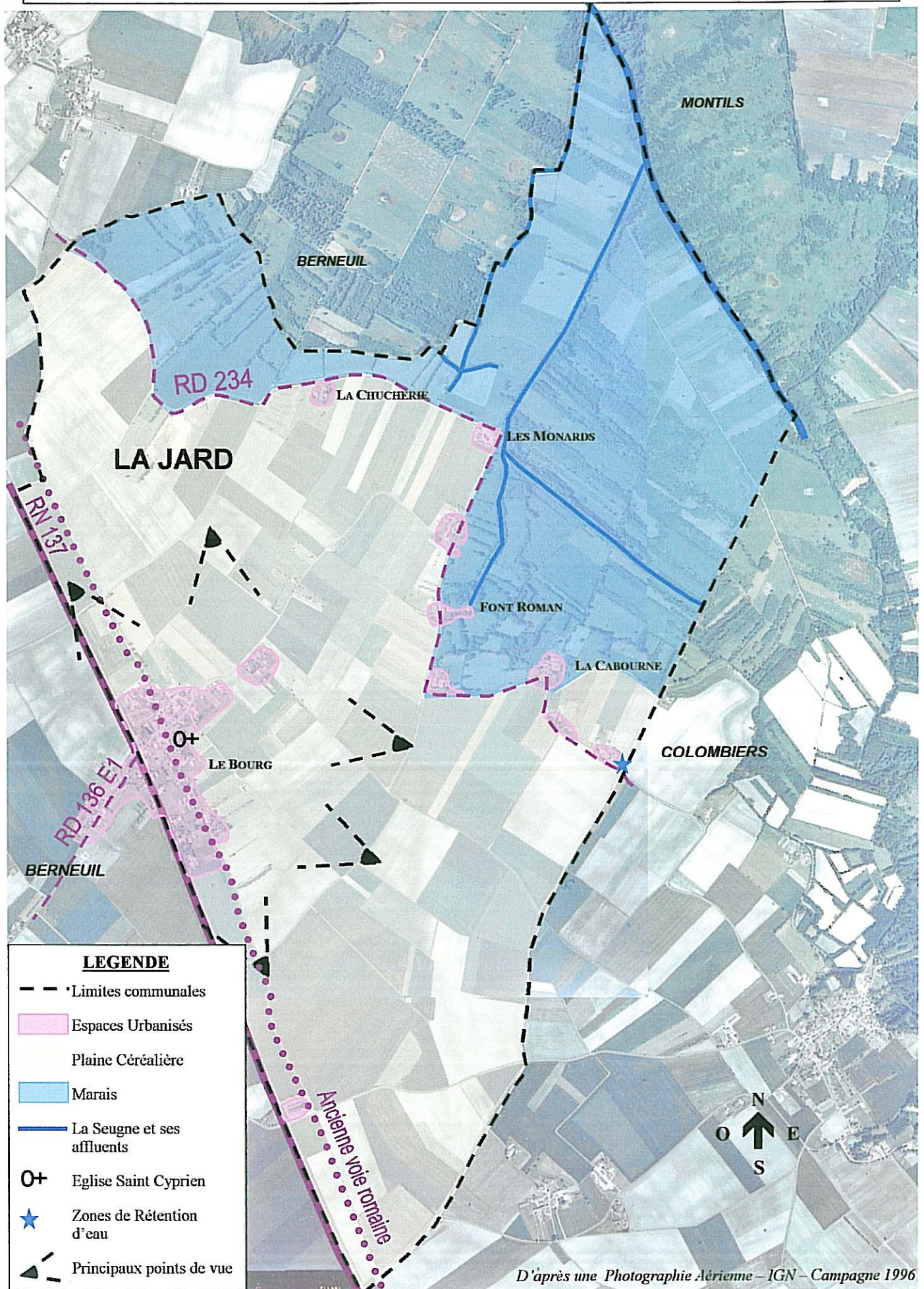
**Ces espaces typiques des paysages d'openfield [ou champs ouverts],** couvrent près des deux tiers de la surface communale. Ils ne présentent aucun obstacle visuel si ce n'est la présence de quelques haies, alignements d'arbres et arbres isolés, vestiges de l'ancien paysage [avant le remembrement de 1960].

On notera que cet ancien paysage de bocage est perceptible au lieu dit « Les Esserts » où subsistent des haies bocagères ainsi qu'une ou deux parcelles de prairies de pâture.

On remarque également sur cet espace ouvert la présence d'espaces bâtis qui accrochent le regard, notamment le bourg qui s'étend le long de la RN 137 et de la RD 236 avec l'église qui domine cet ensemble.

Un réseau de voies et de chemins délimite les parcelles agricoles et marque ce paysage.

# CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL COMMUNE DE LA JARD



## LEGENDE

- Limites communales
- Espaces Urbanisés
- Plaine Céréalière
- Marais
- La Seugne et ses affluents
- ⊕ Eglise Saint Cyprien
- ★ Zones de Rétention d'eau
- ▲ Principaux points de vue

D'après une Photographie Aérienne - IGN - Campagne 1996

b) Les espaces situés en bordure de la plaine et au cœur des Marais :



*Photographie n° 2 : Le cœur des marais*

Ces secteurs correspondent plus ou moins aux champs d'expansion des crues de la Seugne.

En effet, ils concentrent une grande part du réseau hydrographique de LA JARD, constitué essentiellement de la Vallée de la Seugne qui limite la commune à l'est et d'un certain nombre de ruisseaux.

Ces ruisseaux se concentrent dans le secteur de Font-Roman [*source faisant l'objet d'un captage*] et également au nord de la commune, en amont du Marais de Breuil, situés sur la commune Berneuil.

Ces espaces que l'on peut qualifier de « marais », couvrent près du tiers du territoire de LA JARD. Cette entité paysagère caractérisée par une végétation abondante et spécifique aux zones humides est assez complexe et offre plusieurs types de paysage :

⇒ Des espaces « boisés » : situés dans les parties les plus humides du territoire, les espaces boisés offrent un paysage fermé par des haies et des arbres de haut jet. Il s'agit essentiellement de peupleraies. Le plus souvent les parcelles boisées qui sont très linéaires manquent d'entretien, et présentent en de nombreux endroits les stigmates de la tempête de fin 1999.



*Photographie n° 3 : Parcelles boisées au cœur des marais  
IGN – campagne photo 1996 -*



*Photographie n° 4 : Espace bocager au cœur des marais  
IGN – campagne photo 1996 -*

⇒ Des espaces « bocagers » : Ils sont constitués de petites parcelles entourées de haies bocagères qui souvent suivent le réseau hydrographique.

Ces espaces bocagers observés notamment à proximité des hameaux « La Cabourne », « Le Pradeau », « Les Monards » sont exclusivement voués à l'élevage. Il s'agit donc majoritairement de prairies de pâturage.



*Photographie n° 5 : empiètement de la culture céréalière sur les espaces bocagers - IGN – campagne photo 1996*

⇒ Des espaces « céréaliers » :

Les espaces observés en limite « nord » du territoire communal sont de plus en plus voués à la céréaliculture et non plus à l'élevage.

Le marais est ainsi ponctué de parcelles consacrées à la production de céréales, et les haies tendent à disparaître [pour faciliter le passage des engins agricoles].

S'ajoute aux trois paysages qui constituent le « Marais », la Vallée de la Seugne. Cette vallée qui semble inaccessible car densément boisée, est située au cœur d'une zone humide qui s'étend de part et d'autre de son lit. Elle se dessine dans le paysage grâce aux alignements d'arbres de haut jet [peupliers et autres essences caractéristiques des zones humides] plantés le long de ses berges.



*Photographie n°6 : Vue sur la Vallée de la Seugne depuis le Bourg*

Outre son intérêt écologique, la Vallée de la Seugne présente un réel potentiel touristique.

Mettre en œuvre une démarche d'appropriation des berges de la Seugne grâce à la création d'espaces de loisirs est un des objectifs fixés par la commune de LA JARD. Cette démarche peut être complétée par un entretien régulier des berges et par la création de chemins de randonnée.

**Deux grandes entités paysagères s'opposent sur le territoire de la commune :**

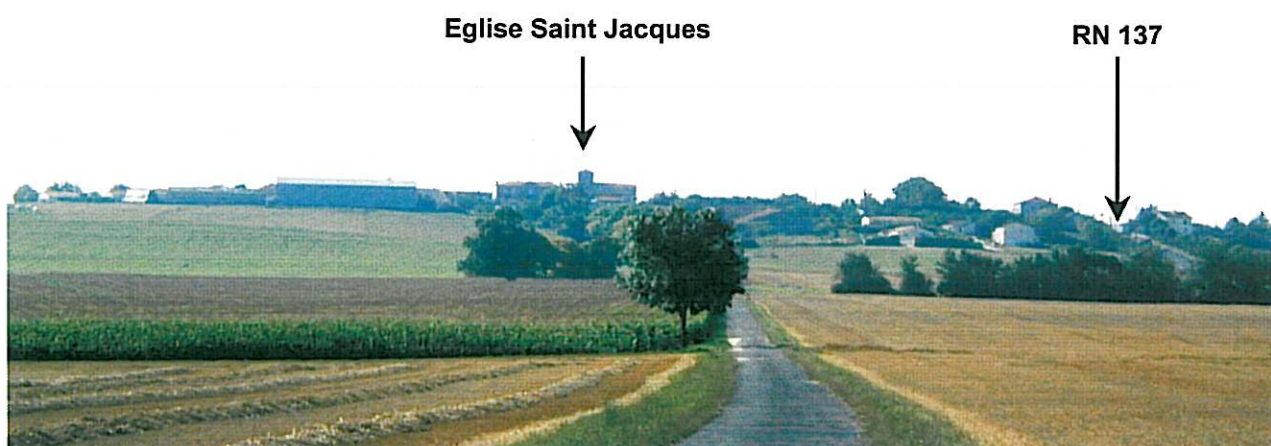
- *La plaine vouée à l'agriculture céréalière avec ses paysages ouverts où s'inscrit le bourg de La Jard ;*
- *La zone de marais écologiquement riche et ses paysages fermés, à la limite de laquelle sont situés les 7 hameaux.*

**Trois éléments doivent être pris en compte dans la réflexion sur l'extension de l'urbanisation :**

- *les multiples points de vues sur le bourg et son église et l'impact visuel des extensions ;*
- *la vocation agricole de la plaine et son importance dans le paysage communal ;*
- *la présence d'éléments végétaux, qui ponctuent ce paysage ouvert et qui permettent l'insertion du bâti.*

### 3. LES ESPACES URBANISES

#### 3.1. Le site historique



*Photographie n°7 : Vue du Bourg de La Jard « côté nord ouest »*

Depuis plusieurs siècles, la commune de LA JARD est un lieu d'accueil pour les populations. Des découvertes archéologiques fortuites ont d'ailleurs montré que les premiers « habitants » se sont établis au cours de la Préhistoire autour de la source de Font Roman.

Au fil des siècles, l'accueil des populations s'est accentué et s'est étalé sur le territoire de LA JARD :

- Ainsi, des céramiques, des grattoirs, des perçoirs et également un site à tuiles ont été découverts au Chaillot et aux Monards.
- XII<sup>ème</sup> siècle : Développement du bourg autour de l'église Saint Jacques édifée sur le chemin de Saint Jacques de Compostelle.

Outre l'accueil des populations, plusieurs faits marquants ont modifié la physionomie du territoire communal de LA JARD :

- En 1791, la commune est amputée du tiers de son territoire, à l'ouest de la Route Nationale reliant Bordeaux à St Malo.
- Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, la céréaliculture et l'élevage se substituent à la viticulture victime du Phylloxéra.

LA JARD conserve de son histoire un certain nombre d'éléments présentant des qualités architecturales méritant d'être soulignés :

- L'église Saint Jacques, édifée au XII<sup>ème</sup> siècle mais mainte fois remaniée, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 27 octobre 1967
- Logis de La Jard - seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle
- Maison de maître - XIX<sup>ème</sup> siècle
- Maisons traditionnelles,
- Murs et murets de clôture.

S'ajoutent à ces constructions, des éléments architecturaux plus ponctuels rappelant d'anciennes activités quotidiennes, notamment les puits très nombreux dans le bourg.

Enfin, le bourg de LA JARD présente la particularité de posséder un réseau de chemins piétons reliant notamment l'ancienne poste à la Mairie via l'église. Ces petits « chemins » qui présentent une largeur peu importante sont un véritable témoignage des déplacements qui s'effectuaient autrefois. Il apparaît primordial de les conserver et de les mettre en valeur afin que leur usage soit préservé.

# COMMUNE DE LA JARD

## Chemin piéton



Ancienne Poste

Eglise

Mairie

LE BOURG

1:2000



### 3.2. La morphologie urbaine

Les espaces urbanisés sont peu étendus. Ils sont constitués du bourg ancien avec ses extensions récentes et de 7 hameaux.

#### a) Le centre bourg



*Photographie n° 8 : Vue aérienne du centre bourg de LA JARD  
Source CAUE – Photographie Bernard ECAV*

Le bourg de LA JARD se situe en bordure de la RN137 et sur les points les plus hauts du territoire communal. Il s'est développé dans un premier temps autour de l'église Saint Jacques construite sur le chemin de Compostelle, puis le long de l'ancienne voie romaine qui traverse le territoire communal du nord au sud et le long de la voie communale n°1 qui s'étire d'Ouest en Est.

La structure du bourg de LA JARD est comparable à celle des bourgs ruraux saintongeais peu denses, où malgré la variété des constructions, les rues offrent une image d'unité générale constituée par :



*Photographie n°9 : Constructions à l'alignement du domaine public- Rue Royale*

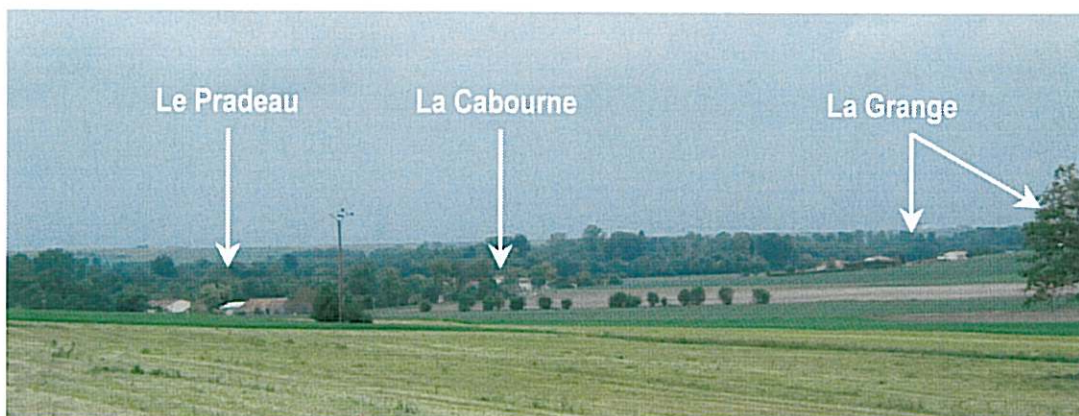
- Des constructions groupées, implantées à l'alignement du domaine public et formant une limite nette entre l'espace public et l'espace privé [cf. photographie ci-contre]
- Une orientation générale des façades principales au Sud, façade largement percée contrairement à la façade nord qui est quasi aveugle
- Une certaine « mixité » entre les constructions à usage d'habitation et celles utilisés dans le cadre des activités agricoles
- La présence de mur de clôtures et murets qui délimitent également l'espace
- La présence de cours, de querreux<sup>1</sup>, qui forment des ouvertures sur l'espaces public

- Une végétation très présente et intimement liée aux constructions [*présence de jardin, arbres et haies en nombre important ...*] qui aère et dynamise l'ensemble.

<sup>1</sup> cour publique ou privée communautaire propre à l'économie agricole

## b) Les hameaux

L'ensemble des hameaux a conservé un caractère agricole du fait de la présence de bâtiments agricoles anciens ou récents.



*Photographie n°10 : Vue sur les hameaux depuis le bourg.*

Il existe deux types de hameaux à LA JARD :

- Les hameaux constitués uniquement d'un siège d'exploitation et de bâtiments agricoles attenants [grange, étable, stabulation, hangar, ...], tels que « Les Monards » ou « le Pradeau ».
- Les hameaux « résidentiels » où subsiste parfois une certaine activité agricole. Il s'agit notamment de « La Grange », « La Cabourne » et « l'Oucherie ».

Seuls les hameaux de La Cabourne et de l'Oucherie ont fait l'objet d'extensions récentes.

Le hameau de Font-Roman accueille la station de pompage pour l'alimentation en eau potable.

***Les hameaux de La Jard sont situés en contrebas de la plaine céréalière, à la limite de la zone inondable définie par « L'Atlas des risques d'inondation » [Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement / Préfecture de la Charente Maritime].***

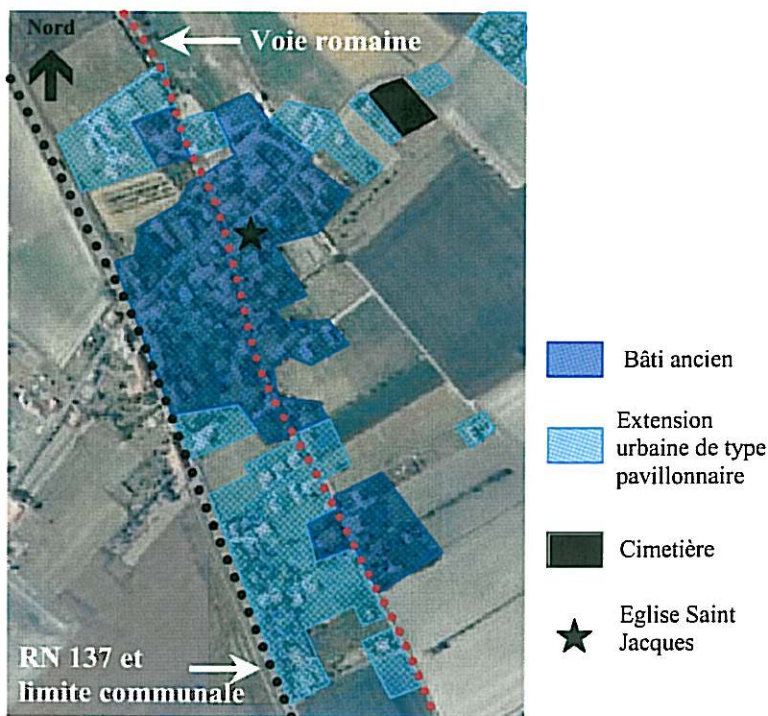
***L'enjeu est donc de permettre à ces hameaux de vivre et à l'activité agricole de s'y maintenir tout en tenant compte des risques liés aux inondations.***

### c) Les extensions urbaines

Depuis quelques années, le bourg s'étire le long des axes de circulation :

- vers l'est en direction du cimetière, voire au-delà
- entre la RN137 et la rue Royale, au Sud et au Nord du bourg ancien.

Les constructions récentes ont été édifiées le plus souvent dans les zones NB et UA inscrites au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23 février 1990.



*Photographie n°11 : Structure urbaine du bourg de La Jard  
IGN – campagne photographique 1996*

Elles prennent le plus souvent la forme de constructions individuelles. Dans la majorité des cas, la construction est édifiée sur un terrain non divisé dont la superficie oscille entre 1000 m<sup>2</sup> et 6000 m<sup>2</sup> ; avec une part importante des demandes de terrain portant sur des surfaces moyennes de 1500 m<sup>2</sup>.

Le développement urbain s'est également effectué de manière groupée du fait de la création du lotissement communal au sud du bourg. A ce jour, sur les 11 lots composant cette opération, un seul reste invendu.

***La carte communale doit permettre de trouver une réponse à la demande en terrains à bâtir et permettre une gestion rationnelle de l'espace pour éviter tout mitage, préserver le caractère rural de la commune, atténuer l'impact visuel du développement urbain et limiter les coûts liés à l'extension des réseaux.***

### 3.3. Caractéristiques architecturales <sup>1</sup>

#### a) Les constructions anciennes

Le bâti ancien, que ce soit dans le centre bourg ou les hameaux, constitue un ensemble homogène qui s'inscrit dans le style traditionnel saintongeais, notamment dans l'emploi des matériaux, mais aussi par le volume et le rythme des façades.

<sup>1</sup> Source : La Saintonge Romane – « Le Guide de la maison saintongeaise » - CAUE17 – « Respectons l'architecture des Vals de Saintonge » - 2000.



1 : Maison saintongaise le long de la RN 137  
 2 : Maison saintongaise - rue Royale  
 3 : Logement vacant  
 4 : Bâtiment agricole

Deux types de constructions caractérisent le bourg de LA JARD :

- Les « maisons de maître » : volume simple, emploi de pierres de taille en façade, façade sobrement décorée de corniche et bandeau.
- Le bâti de type rural traditionnel saintongais : volume différent suivant l'usage du bâtiment, maçonnerie de moellons plus ou moins grossiers, pierres de taille en entourage, enduits et badigeons à la chaux au nu des pierres de taille.

La majorité des constructions s'élève à un rez de chaussée surmonté d'un étage sans comble.

#### LES MATERIAUX DE FAÇADE :

La Pierre de Taille a été utilisée de manière courante pour les encadrements de baies, bandeaux, corniches et soubassements. Elle n'est utilisée qu'exceptionnellement pour la totalité du parement.

Les murs en moellons sont plus fréquents. Principal matériau des dépendances, le moellon est également utilisé sur les murs latéraux des maisons où seule la façade est en pierre de taille.

Toutefois, il a également été utilisé pour les façades principales des habitations. Dans ce cas, les moellons de médiocre qualité sont recouverts d'un enduit à la chaux qu'il convient de conserver.

#### LES OUVERTURES :

Les ouvertures sont alignées de manière très organisée sur la façade. Leur dimension est fonction de l'usage qui en est fait, mais aussi de leur position sur la façade.

De manière générale, elles sont plus hautes que larges. Les proportions habituelles sont 2/3 ou 3/4 [*largeur/hauteur*], ce qui correspond pour les fenêtres à 3 ou 4 carreaux par battant.

Les volets et les portes sont le plus souvent réalisés en bois plein à lames verticales.

Les ouvertures [*fenêtres, volets et portes*] sont en bois peint.

## LA COUVERTURE :

Les toitures sont de manière générale à deux pans et présentent une faible pente [*de 25 à 30% environ*]. Certains pignons se terminent par des croupes.

Les tuiles « canal » sont utilisées dans toutes les constructions. Toutefois, la tuile plate a été utilisée pour certains bâtiments.

Les nuances des tuiles vont du rose clair à l'orangé plus soutenu.

### b) Les constructions récentes

Le bâti récent, que ce soit dans le centre bourg ou les hameaux, s'inscrit dans le style traditionnel pavillonnaire qui s'inspire de l'architecture des constructions anciennes.

- tonalités des enduits, des couvertures, des volets...
- utilisation de la pierre de taille,
- proportions des ouvertures,
- couvertures : matériaux et pentes.

La grande majorité des constructions récentes s'implante en retrait de la voie avec la façade principale face à cette même voie. Ces habitations présentent un volume simple rectangulaire et s'élèvent à un rez de chaussée unique.

## **4. L'ACTIVITE ET LES EQUIPEMENTS**

### **4.1. Les activités économiques**

---

#### *4.1.1. L'activité agricole*

L'activité agricole occupe une place importante dans la commune de LA JARD. La surface exploitée pour l'agriculture représentait 78% de la superficie communale au dernier recensement agricole [2000], soit 660 hectares.

Les surfaces exploitées sont essentiellement vouées à la production de céréales [*blé, tournesol, maïs, colza*], mais également aux prairies de pâtures et beaucoup plus rarement à la culture de la vigne.

En outre, l'intégralité du territoire de La Jard est intégré dans l'aire « AOC<sup>1</sup> Cognac Fins Bois » et dans l'aire « AOC Beurre Charente Poitou ».

On constate depuis 1979 que le nombre d'exploitations est en nette diminution [*de 11 à 4*] alors que les surfaces moyennes des exploitations sont en nette augmentation [*on est passé de 50 ha à 74 ha*].

Aujourd'hui, on compte 4 exploitants agricoles sur la commune. Leur activité repose essentiellement sur la céréaliculture et l'élevage bovin. Il existe également au lieu-dit « La Grange » un élevage de canards [*couplé à la fabrication de foie gras*].

---

<sup>1</sup> AOC : Appellation d'Origine Contrôlée.

On notera enfin que sur les quatre exploitations présentes aujourd'hui sur la commune de LA JARD, seules deux semblent pérennes au delà de 5 ans.

Plusieurs bâtiments d'élevage [*de type bovin- viande, vaches laitières et canards*] sont présents sur le territoire notamment dans le bourg et aux lieux-dits « Les Monards » et « La Grange ». Trois d'entre eux sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental et un est soumis à déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La réglementation à laquelle sont soumis ces bâtiments d'élevage impose une distance minimale entre ces bâtiments d'élevage et les habitations occupées par des tiers :

- Règlement Sanitaire Départemental..... 50 mètres
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.... 100 mètres

Ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage, à titre d'information. Aucune création de logement ne pourra être autorisée dans ces périmètres sans recevoir l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture (cf. articles L.111-3 du Code Rural et R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

*Art. L. 111-3 du Code Rural (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204).-Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.*

*Art. R. 111-2 du Code de l'Urbanisme - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. ( D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*



#### 4.1.2. Les autres activités

L'artisanat est peu représenté, seul un ébéniste exerce son activité au sud du bourg, le long de la RN137.

S'ajoute à cette activité, la présence des garages d'une entreprise de vente de viande en gros dans le hameau « La Cabourne », dont le siège social n'est pas sur la commune de LA JARD.

En outre, une coopérative agricole est installée à l'extrême sud du territoire, le long de la RN137. La présence de ce silo marque fortement le paysage du fait de sa situation sur un des secteurs le plus élevé de la commune.

Deux commerces sont implantés dans le bourg :

- Un bar - restaurant,
- Une boulangerie - pâtisserie.

En outre, diverses prestations sont offertes aux habitants de la commune :

- Un service de portage de repas à domicile est assuré par une association.
- Un certain nombre de femmes de ménages « indépendantes » travaillent sur la commune, en complément du service offert par le Centre Communal d'Action Sociale de SAINTES.
- 3 assistantes maternelles agréées proposent leurs services.

Enfin, la population a recours aux commerces itinérants et aux commerces des centres urbains [SAINTES, PONS]. La commune ne bénéficie pas de service de santé sur place.

#### 4.2. Le tourisme et les loisirs

---

La commune envisage d'édifier sur l'ancien terrain de football, le long de la RN 137, un équipement permettant des rassemblements ponctuels [*création d'un bâtiments ouvert aux vents avec point d'eau et sanitaires*].

Elle projette également d'aménager à proximité de la Seugne au lieu dit « La Pointe de Rabaine » une aire de loisirs avec tables, bancs... Il faut noter que 5 km de rivière [*la Seugne et canal de Font-Roman*] sont classés en 2<sup>ème</sup> catégorie pour la pêche à la ligne.

Par ailleurs, le comité « sport-loisirs » organise en collaboration avec la Mairie des manifestations locales qui dynamisent la commune.

#### 4.3. Les équipements publics

---

Plusieurs équipements pouvant répondre partiellement aux attentes des habitants, ont été recensés sur la commune :

- Mairie,
- une salle communale,
- une agence postale,

- une école,
- une garderie
- et une cantine.

### L'école :

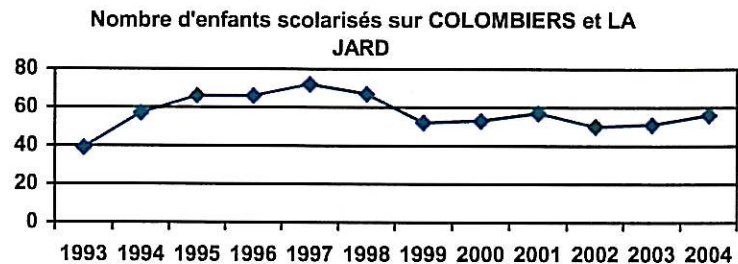
La commune de LA JARD est associée à celle de COLOMBIERS sous la forme d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal [RPI].

LA JARD accueille au sein d'une classe unique les élèves de CE2, CM1 et CM2. COLOMBIERS accueille quant à elle deux classes regroupant les élèves de maternelle, CP et CE1.

L'école dispose d'une cantine et d'une garderie périscolaire ouverte de 7h30 à 19h00.

Une navette assure la liaison entre les deux communes. D'autre part, une liaison scolaire d'autocars est établie pour les élèves du secondaire en direction de SAINTES.

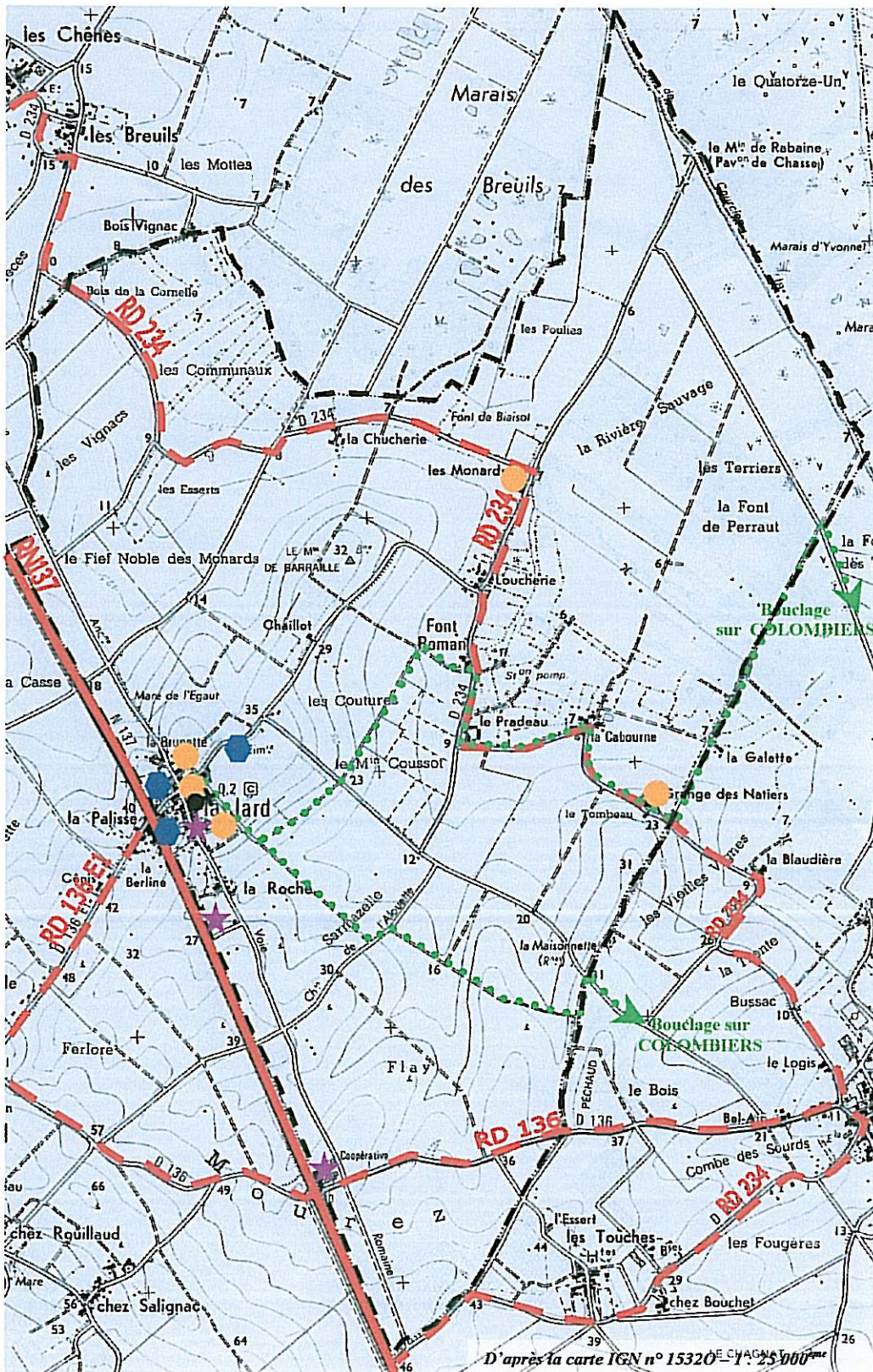
Le nombre d'enfants scolarisés sur les deux communes, [Cf. graphique ci-contre], a nettement augmenté depuis 1993, pour ensuite diminuer entre 1997 et 1999.



Même si le nombre d'élèves est relativement constant depuis 1999, le nombre d'enfants par classe est au minimum acceptable pour l'Education Nationale. De ce fait, le RPI pourrait se voir imposer une fermeture de classe.

|| ***L'objectif de la commune étant de maintenir ce niveau d'effectif scolaire, voire de le faire augmenter, il est important que la population soit accrue par l'arrivée de jeunes ménages.***

# ACTIVITES, EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ROUTIERES COMMUNE DE LA JARD



- 1 - Mairie - Agence Postale
- 2 - Ecole
- 3 - Cimetière
- Eglise Saint Jacques
- Principaux bâtiments agricoles
- Autres activités.

- Route Nationale 137  
*Voie classée à Grande circulation.*
- Routes Départementales
- Projet de chemins de randonnée

## 4.4. Infrastructures et réseaux

---

### 4.4.1. Les réseaux routier et piétonnier



*Photographie n°13 : Vue sur la RN137  
Côté « La Jard »*

La commune est longée par un axe routier Nord-sud important : la route Nationale 137 [RN137] reliant SAINTES à BORDEAUX [via PONS].

Cette voie marque fortement le territoire car située sur les parties les plus hautes de la commune et constituant la limite communale ouest de LA JARD.

Elle longe le bourg de LA JARD et constitue son principal accès. Elle est source de nuisances sonores, mais également d'insécurité liée à la vitesse des véhicules qui l'empruntent et au manque d'aménagement pour accéder au bourg. L'emprise de l'espace public au droit du bourg est très large et n'incite pas les automobilistes à ralentir.

Le bourg de La Jard est également traversé par l'ancienne voie romaine appelée Rue Royale, qui est parallèle à la RN137.

La Route Départementale 234, plus étroite et sans marquage au sol, traverse la commune du nord/ouest au sud/est et permet la liaison entre les sept hameaux de LA JARD. Cette route départementale se situe dans la zone inondable définie par « L'Atlas des risques d'inondation » [Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement / Préfecture de la Charente Maritime].

La liaison entre le Bourg et les hameaux s'effectue par un réseau secondaire de voies communales et de chemins ruraux.

On notera la présence de la RD 136 qui traverse la pointe sud du territoire et permet une liaison de la RN137 au bourg de COLOMBIERS, mais qui ne dessert pas LA JARD.

Le réseau routier se concentre principalement sur la moitié ouest du territoire, sur les secteurs les plus hauts [altitude supérieure à 10 mètres], non soumis au problème d'inondation.

Par ailleurs, la commune est concernée par un projet de la Communauté de Communes du Pays Santon visant à créer un chemin de randonnée formant une boucle entre les communes de LA JARD et COLOMBIERS.

***Il serait souhaitable que la RN 137 soit aménagée pour le tronçon qui longe la commune de LA JARD afin de :***

- ***permettre une meilleure lisibilité des entrées du bourg et donc améliorer son image, donner envie aux automobiliste de s'y arrêter ;***
- ***faciliter et sécuriser ses accès ;***
- ***réduire la vitesse des véhicules dans cette traverse.***

***Ce type d'aménagement (plantations, aménagement d'espaces pour les piétons ou les cyclistes...), qui pourrait ne concerner qu'un tronçon de 80 m serait facilité par l'emprise importante de l'espace public au droit du bourg.***

#### ***4.4.2. La desserte en eau potable et la défense incendie***

L'ensemble des logements de La Jard est desservi par le réseau d'eau potable.

Une source située au lieu dit « Font Roman », fait l'objet d'un captage et permet l'alimentation en eau potable de LA JARD et de plusieurs communes aux alentours. Cette source produit environ 250 m<sup>3</sup> d'eau par heure, eau de bonne qualité [quelques pointes de la concentration en nitrates ont toutefois été relevées], qui ne nécessite qu'une simple désinfection avant d'être distribuée pour la consommation.

Le réseau de desserte en eau potable et les poteaux incendie sont localisés sur le plan annexé.

#### ***4.4.3. Assainissement des eaux usées***

Par délibération en date du 10 octobre 2002, la commune de LA JARD a demandé la réalisation d'une étude de zonage d'assainissement. Le lancement des études permettant une identification des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement individuel n'est pas programmé pour l'année 2003.

Actuellement, il n'y a pas d'assainissement collectif sur la commune ; mais la densité du bourg laisse penser qu'un système collectif d'assainissement pourrait être envisagé.

On note également que les constructions récentes, édifiées à proximité du bourg, disposent d'un assainissement individuel qui semble fonctionner correctement. L'assainissement individuel est donc probablement une solution envisageable pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

#### 4.4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales s'écoulent naturellement d'ouest en est et se déversent dans le vaste réseau hydrographique que constitue la Seugne et le marais.

Dans le bourg, les eaux pluviales qui s'écoulent sur les surfaces imperméabilisées sont recueillies dans des fossés parfois profonds et se dirigent gravitairement vers les points les plus bas du bourg, pour ensuite s'infiltrer dans le sol ou se diriger vers les fossés du marais.

On notera la présence au sud du bourg d'un fossé le long de plusieurs parcelles et d'une canalisation traversant une parcelle au lieu dit « Les Fragnes ».

Les hameaux, situés à proximité de la limite de zone inondable définie par « l'Atlas des Zones Inondables », sont caractérisés par un réseau de fossés plus ou moins entretenus qui ne semblent pas poser de problème de débordement.

Une zone de rétention d'eau pluviales a été recensée sur le territoire de LA JARD au lieu-dit « La Grange ». Ce secteur sera exclu des zones constructibles. *[Elle est localisée sur la carte d'occupation des sols - page 10].*

#### 4.4.5. Electricité et télécoms.

La commune est desservie par un réseau de lignes électriques de basse et moyenne tension. *[Cf. plan des servitudes]*

Elle est par ailleurs concernée par le passage de la ligne 90kV PREGUILLAC - LA NICERIE qui traverse le territoire communal dans des secteurs non urbanisés. Les mesures compensatoires liées à la construction de cette ligne à haute tension prévoient l'enfouissement de lignes aux lieux-dits « Font Roman », « Le Pradeau », « La Cabourne » et « La Grange des Natiers ».

---

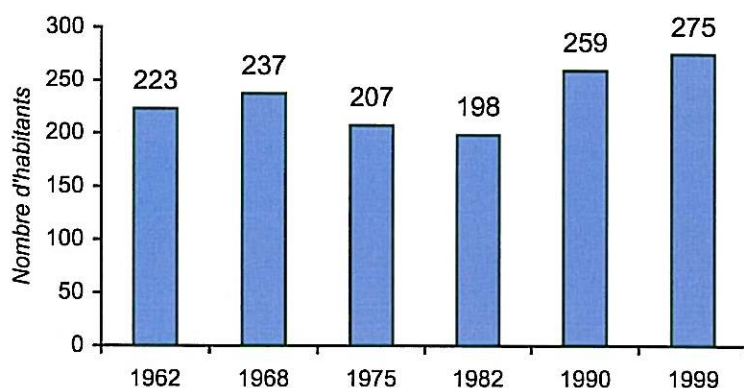
***B. ANALYSE DES EVOLUTIONS  
DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES***

## 1. DEMOGRAPHIE

Données INSEE, Recensement de la population 1999

### 1.1. Evolution démographique

Graphique 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION  
COMMUNE DE LA JARD



L'évolution de la population sur LA JARD depuis 1962 est variable. Elle a notamment connu une diminution entre 1968 et 1982 pour ensuite augmenter sensiblement depuis 1982 [augmentation de près de 40 % en 17 ans].

La population de LA JARD atteint aujourd'hui 275 habitants.

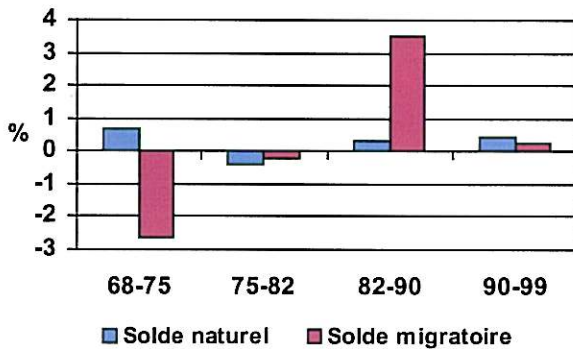
Variation de la population En % par an	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999
Communauté de Communes du Pays Santon	0,625	0,185
LA JARD	3,851	0,686

Dans les années 1980, le taux de variation annuelle de la population de La Jard était largement supérieur à celui connu sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon. Il l'est resté dans les années 1990 tout en étant nettement inférieur à celui des années 1980.

|| *La jard a connu depuis une dizaine d'années une nette augmentation de sa population ce qui reflète un fort attrait de la population pour les communes.*

## 1.2. Taux de variation

**Graphique 2 : Taux de variation annuelle de la population**



La commune a connu un départ important d'habitants dans les années 1968 à 1975, très faiblement compensé par les naissances.

Entre 1975 et 1982, les soldes naturels et migratoires négatifs ont continué à faire diminuer la population communale. L'augmentation importante de la population observée entre 1982 et 1990 [+31 % sur 8 ans] est due principalement à une arrivée importante de nouveaux habitants sur la commune.

Ces nouveaux habitants étaient probablement de jeunes ménages avec des enfants, le taux de natalité n'étant pas particulièrement élevé pour les années qui suivent.

## 1.3. Age de la population

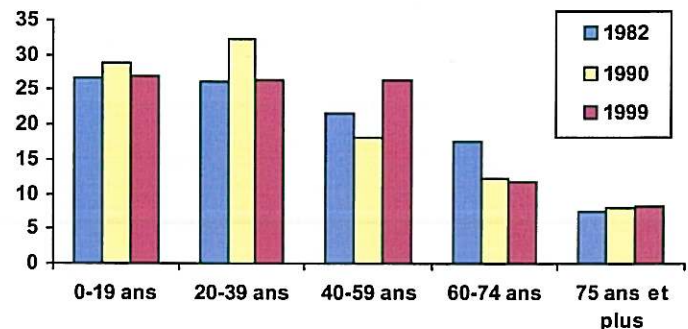
La population de LA JARD présente un profil plutôt vieillissant, même si les moins de 40 ans, qui représentaient plus de 60 % de la population totale en 1990, représentent encore plus de 50 % de la population totale.

On notera également que le nombre de jeunes de moins de 20 ans est resté relativement stable depuis le dernier recensement.

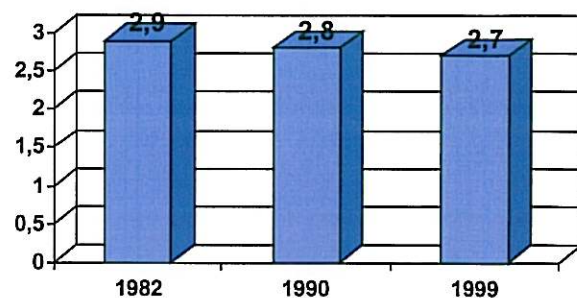
Le nombre de personnes par ménages est en constante diminution depuis les années 1982, il suit l'évolution nationale et régionale, tout en restant supérieur.

Cette évolution, qui correspond au desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer familial) confirme le vieillissement de la population de la commune de LA JARD.

**Graphique 3 : Répartition de la population par tranche d'âge [en pourcentage]**



**Graphique 4 : Nombre moyen de personnes par ménage**



## 1.4. Conclusion

Entre 1982 et 1990, la commune a connu une forte augmentation de sa population, par l'arrivée de jeunes ménages. Depuis, cette croissance démographique est ralentie et la population de LA JARD ne se renouvelle que peu, entraînant un vieillissement de la population.

*Si la commune ne connaît pas une arrivée de nouveaux ménages, la tendance risque d'être à une diminution du fait du vieillissement de la population.*

*Les objectifs sont donc les suivants :*

- *Maintenir la population présente sur le territoire en répondant à la demande de logement des jeunes de la commune quittant le foyer familial ;*
- *Favoriser l'arrivée de nouveaux ménages et donc développer la capacité d'accueil sur la commune soit par le développement du parc locatif soit par le développement de l'offre de terrains pour l'accession à la propriété.*

## 2. HABITAT

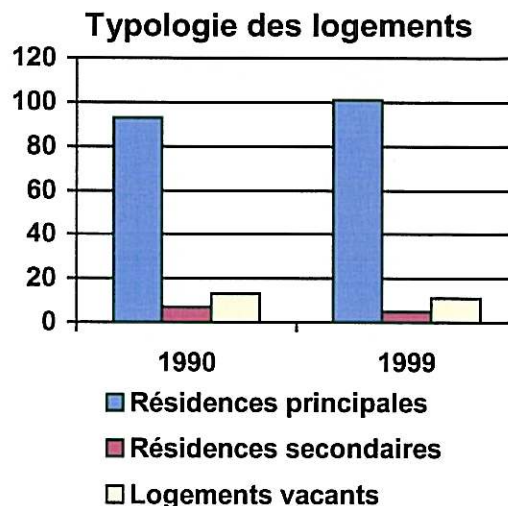
Données INSEE, Recensement de la population 1999

### 2.1. Parc de logements

En 1999, la commune comprenait 117 logements, soit 4 logements en plus par rapport à 1990.

Le parc de logements de LA JARD est plutôt ancien puisque seulement 45 logements ont été construits après 1949, soit 38,5%. Ces logements construits avant 1949 se situent principalement dans le bourg et représentent une part importante des logements vacants de la commune.

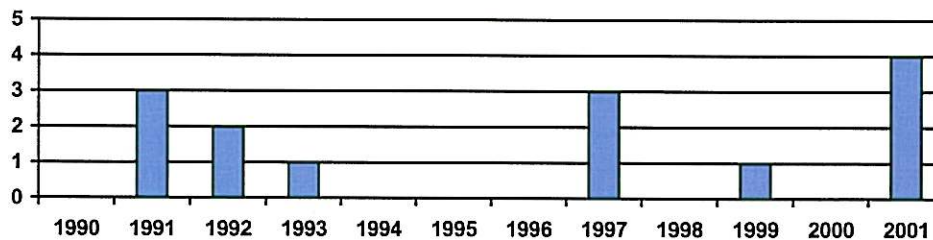
	1990	1999
Résidences principales	93	101
Résidences secondaires	7	5
Logements vacants	13	11
Total	113	117



## 2.2. La construction de logements neufs

---

**Nombre de logements commencés**



L'évolution du nombre de logements commencés est très irrégulière depuis 1990. Alors que certaines années, aucun logements n'a été construit sur le territoire communal, des pics sont observés en 1991 (+3 logements), 1997 (+3) et 2001 (+4) probablement liés à la vente des parcelles du lotissement.

Les logements construits sont spécifiquement des logements individuels et des résidences principales. Il n'y a en effet aucun immeuble collectif dans le parc de logement de LA JARD.

## 2.3. L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat [O.P.A.H.]

---

Afin de lutter contre la vacance et la vétusté de l'habitat et de développer l'offre locative, la Communauté de Communes du Pays Santon, dont fait partie la Commune de LA JARD, a décidé de mettre en œuvre une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

Cette opération qui est une des réponses au programme d'intervention du Programme Local de l'Habitat, va permettre, dans les 3 ans à venir, la réhabilitation d'un nombre important de logements et la mise sur le marché de logements locatifs sociaux ou non.

Cette opération intéresse LA JARD à plusieurs titres :

- Elle va permettre une réhabilitation du patrimoine ancien très abondant dans le bourg et qui tend à se dégrader.
- Elle a pour objectif d'améliorer le confort des logements anciens.
- Elle va faciliter le développement de l'offre locative, grâce à la lutte contre la vacance des logements anciens et contre l'insalubrité.
- L'O.P.A.H. pourra apporter une aide financière aux ménages en situation difficile et aux personnes âgées qui souhaitent effectuer certains travaux dans leur maison.

### 3. EMPLOI

Données INSEE, Recensement de la population 1999,  
Données CCI (étude réalisée sur les zones d'activités de la CDC)

#### 3.1. Le taux d'activité

En 1999	Taux d'activité	Taux d'actifs ayant un emploi	Taux de chômeurs
LA JARD	43.6 %	38.9 %	4.7 %
CDC du Pays Santon	43.6 %	37.2	6.4 %
France	45.2 %	39.4 %	5.8 %

La part des actifs, qui regroupe les actifs ayant un emploi, les chômeurs et les militaires du contingent, représente 43,6% de la population, soit 120 personnes sur les 275 habitants de la commune. Ce taux est équivalent à celui calculé sur la CDC et légèrement inférieur au taux national. On remarque toutefois que le nombre de chômeurs sur la commune est inférieur aux chiffres de la CDC et nationaux.

#### 3.2. Les migrations domicile-travail

Année	Nombre d'actifs ayant un emploi	... travaillant sur la commune	%	... travaillant hors de la commune	%
1990	93	28	30.1	65	69.9
1999	107	21	19.6	86	80.4

La majorité des personnes résidant à LA JARD et ayant un emploi travaille à l'extérieur de la commune (80.4 % en 1999, chiffre qui s'est nettement accru depuis 1990).

Ces chiffres reflètent la vocation résidentielle de la commune, comme pour beaucoup de communes rurales situées à la périphérie de SAINTES.

---

---

***C. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES DU  
TERRITOIRE***

## 1. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune de LA JARD est concernée par la présence de plusieurs sites archéologiques. Ils sont généralement identifiés à l'occasion de découvertes d'objets ou de prospections aériennes.

Ces sites qu'il est préférable d'exclure des zones constructibles, sont identifiés et localisés sur la carte ci-après et sur le plan de zonage. Il existe 2 types de repérages :

- des périmètres
- des éléments ponctuels qui, en plus de l'application de la réglementation sur l'archéologie préventive, font l'objet d'un repérage au titre du L.123-1-7<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme et de l'application de l'article L.442-2<sup>2</sup> du Code de l'Urbanisme. Tous travaux sur ces éléments doivent donc faire l'objet d'une déclaration au titre des Installations et Travaux Divers.

Leur présence entraîne un certain nombre de contraintes applicables aux autorisations d'urbanisme :

⇒ Conformément au décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif à « L'archéologie Préventive », la Direction Régionale des Affaires Culturelles [DRAC] sera consultée pour le compte du Préfet de Région :

- **Sur l'ensemble du territoire** : pour les demandes d'autorisation de lotir [art. R 315.1 du Code de l'Urbanisme], de création de zones d'aménagement concerté [art. L 311.1 du Code de l'Urbanisme], et de travaux divers amenant des bouleversements du sol [art. L 122.1 du Code de l'Environnement et art R 442.3.1 du Code de l'Urbanisme], les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques [loi du 31.12.1913] ;
- **Dans les périmètres archéologiques répertoriés sur les plans ci-joints** : pour les permis de construire - y compris déclaration de travaux exemptés de permis de construire pour tous travaux affectant le sol- [art L 421.1 du Code de l'Urbanisme], les permis de démolir [art. L 430.1 et 430.2 du Code de l'Urbanisme], les travaux soumis à autorisation d'installations et de travaux divers [art. R 442.1 et 442.2 du Code de l'Urbanisme] ;

... afin que des mesures de détection [et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde] soient accomplies préalablement ou qu'une surveillance des travaux soit effectuée.

---

<sup>1</sup> Art. L.123-1 - Les PLU peuvent .... 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

<sup>2</sup> Art. L. 442-2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par « un plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. Il en est de même, dans une commune non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique.

⇒ Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

D'autre part, conformément à la loi du 27 septembre 1941, les découvertes doivent obligatoirement être déclarées auprès du maire ou de la DRAC<sup>1</sup>.

#### LISTE DES SITES REPERTORIES SUR LA COMMUNE

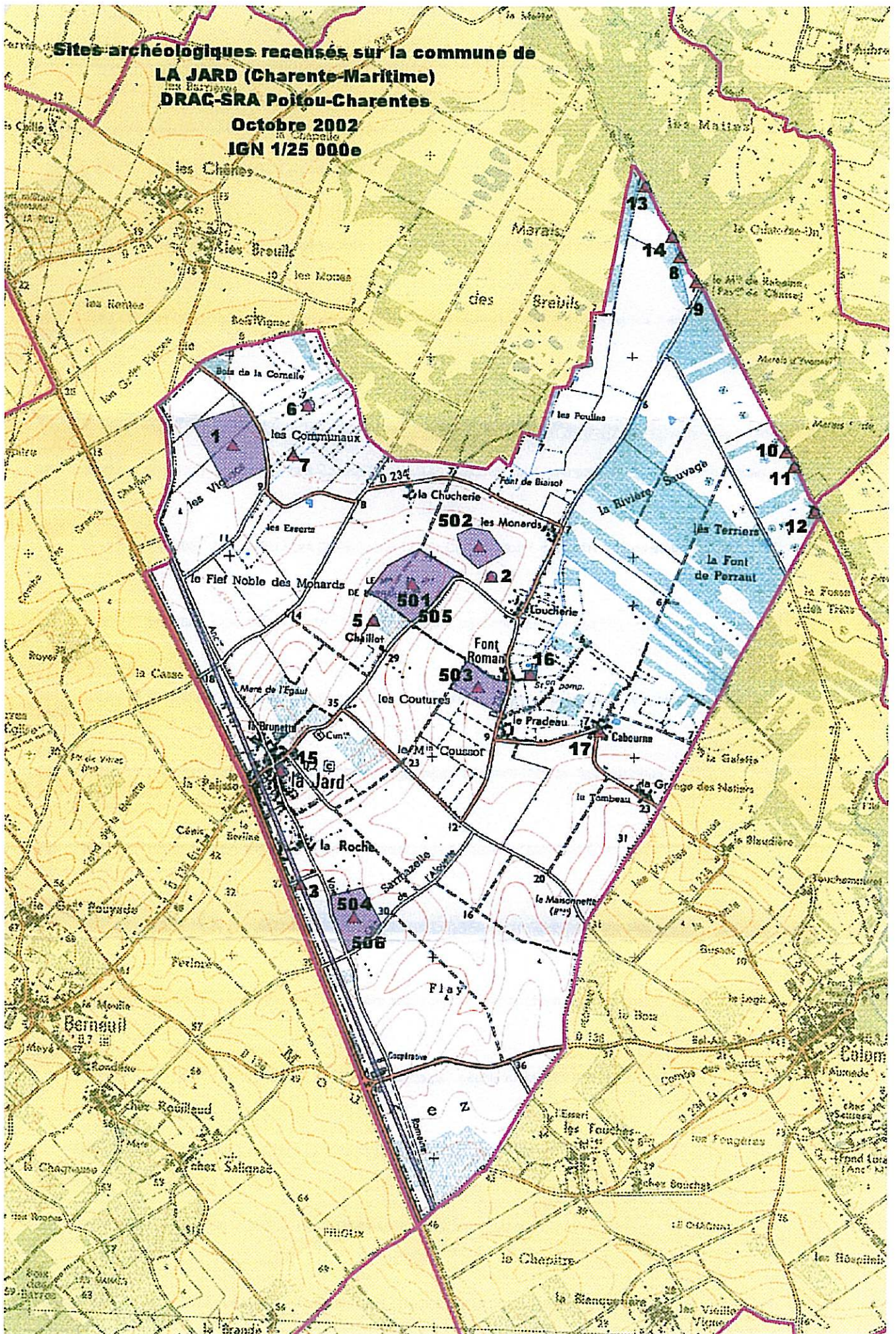
*Source : Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles -  
Service Régional de l'archéologie - 20/02/2003*

2955	17 191 0001	La Jard / Vignac / Les Vignacs / Age de bronze - Age du fer / enclos, enclos
2956	17 191 0002	La Jard / La Monarde / L'Oucherie / carrière / Epoque indéterminée
2957	17 191 0003	La Jard / Ancienne Grande Route / La Roche / Voie communale n°4 / Voie / Gallo-Romain
2773	17 191 0005	La Jard / Les Chaillots / Chaillot / Age du bronze - Age du fer / enclos
8909	17 191 0006	La Jard / Les Communaux II / Les Communaux / occupation / Age du bronze ancien
8910	17 191 0007	La Jard / Les Communaux I / Les Communaux / occupation / Age du bronze ancien
3687	17 191 0008	La Jard / ZH 56 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
3688	17 191 0009	La Jard / Moulin de Rabaine / Rivière Sauvage / moulin à eau / Époque moderne
3689	17 191 0010	La Jard / ZI 190 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
3690	17 191 0011	La Jard / ZI 192 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
3691	17 191 0012	La Jard / ZI 200 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
3685	17 191 0013	La Jard / ZH 54 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
3686	17 191 0014	La Jard / ZH 56 / Rivière Sauvage / pêcheurie / Moyen-âge classique
22064	17 191 0015	La Jard / Le Bourg / église / Moyen-âge classique
22065	17 191 0016	La Jard / Font Roman / moulin à eau / Époque contemporaine
22066	17 191 0017	La Jard / La Cabourne / puits à eau / Époque indéterminée
4608	17 191 0501	La Jard / Le Chaillot / Les Coutures de Loucherie / enceinte / Néolithique récent
742	17 191 0052	La Jard / La Monarde / Les Monards / enceinte / Néolithique récent
7267	17 191 0503	La Jard / Font roman / enceinte / Néolithique récent
2958	17 191 0504	La Jard / Les Fragnes / Samazelles / Néolithique récent / enclos
19285	17 191 0505	La Jard / Le Chaillot / Les Coutures de Loucherie / enceinte / Néolithique final
19080	17 191 0506	La Jard / Les Fragnes / Samazelles / occupation / Age du bronze

<sup>1</sup> Direction Régionales des Affaires Culturelles - 102, Grande Rue - 86020 Poitiers cedex - Tél. : 05.49.36.30.35

**Sites archéologiques recensés sur la commune de  
LA JARD (Charente-Maritime)  
DRAC-SRA Poitou-Charentes**

**Octobre 2002**  
IGN 1/25 000e



## 2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

### 2.1. L'église Saint Jacques

---

Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 27 octobre 1967.

Cette inscription implique que dans un périmètre de 500 m autour du monument classé, toute construction est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute la surface agglomérée du bourg est comprise dans ce périmètre de protection. [*Servitude AC1 de protection des Monuments Historiques Classés*].

La servitude relative au périmètre de protection des monuments historiques classés est localisée sur le plan des servitudes.

### 2.2. Autres éléments du patrimoine remarquable

---

On notera parmi les éléments du patrimoine remarquable quelques belles constructions traditionnelles, des murs ou murets en pierre de taille, de nombreux puits et encore le petit chemin piéton reliant la mairie à l'ancien bureau de poste.

Plusieurs haies bocagères participent également à la mise en valeur du paysage communal.

Ces éléments doivent être préservés au titre du L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

## 3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

LA JARD est concernée par 5 types de protections.

### 3.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique [ZNIEFF]

---

*La ZNIEFF correspond à un inventaire réalisé par des spécialistes. Cet inventaire a pour objectif de connaître les espaces naturels terrestres et marins dont l'écosystème est particulièrement riche et équilibré ou qui présentent des espèces de végétaux ou d'animaux rares et menacés.*

La ZNIEFF de type 1, n° 397 dite « Marais des Breuils » concerne un vaste ensemble de marais, de bois humides et de parcelles cultivées, séparés par des fossés et canaux qui se dirigent vers la Seugne. La présence d'un sol tourbeux a permis le développement d'une végétation exceptionnellement riche. Cette zone est également le lieu de nidification mais aussi de chasse et de reproduction de plusieurs espèces animales rares et menacées.

### 3.2. Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux [ZICO]

---

*Comme la ZNIEFF, la ZICO est également un inventaire, mais spécifique aux espaces qui concernent les oiseaux.*

Il existe deux ZICO, qui concernent la « vallée de la Charente et de la Seugne » [ZICO PC n° 2] et la « plaine de Pons-Rouffiac » [ZICO PC n° 4].

### 3.3. La Zone de Protection Spéciale [ZPS]

---

*La ZPS permet la protection des habitats de reproduction, de mue, d'hivernage ou les relais de migration des oiseaux sauvages rares ou menacés.*

Une ZPS existe sur la commune (arrêté ministériel du 6 juillet 2004) et concerne la Vallée de la Charente Moyenne et Les Seugnes.

### 3.4. La zone d'intérêt communautaire [NATURA 2000]

---

*Le site NATURA 2000 permet la protection des écosystèmes et des espaces rares ou menacés. Il inclut notamment les ZPS.*

Sur le territoire communal de La Jard, le site NATURA 2000 [site 70], qui concerne la vallée de la Charente [moyenne vallée], a fait l'objet d'un document d'objectif réalisé à titre expérimental et validé en 1998. celui-ci détermine les objectifs que se sont fixés les différents partenaires pour protéger, gérer, restaurer et mettre en valeur les espaces sensibles.

### 3.5. La Zone Humide

---

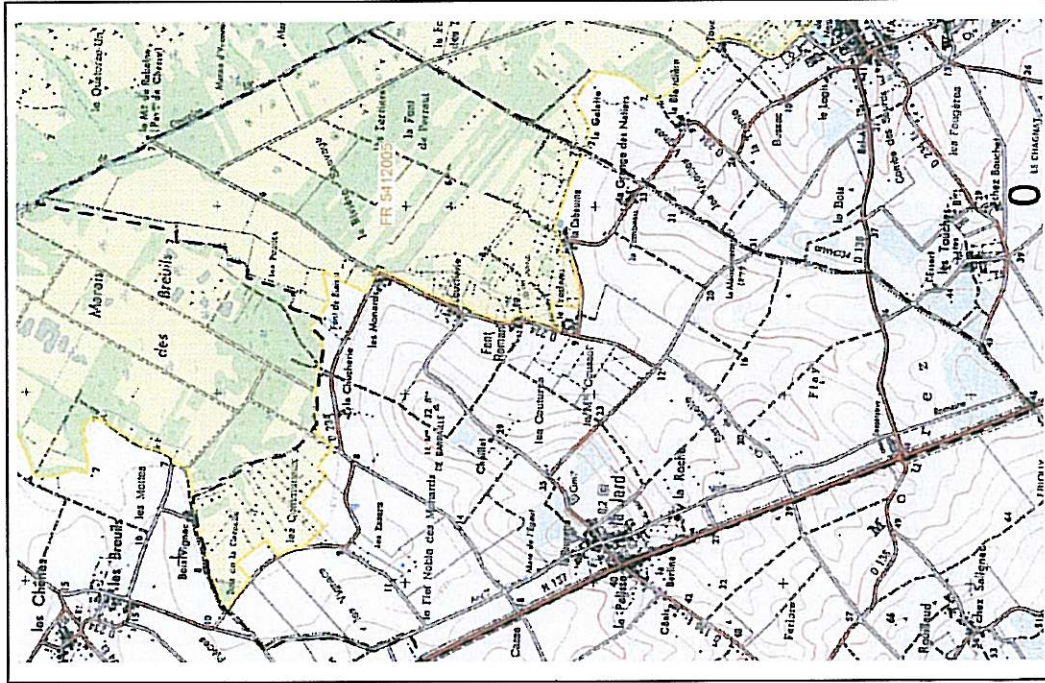
*La zone humide permet la protection d'espaces inondés ou gorgés d'eau de façon temporaire ou permanente et présentant généralement une végétation spécifique. Les travaux pouvant avoir un impact sur cette zone sont soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.*

La zone humide n° 1708 concerne la vallée de la Seugne.

**|| A l'exception de la ZICO n° 4 qui touche quasiment la totalité du territoire communal et notamment des espaces déjà urbanisés dont le bourg, les zones mentionnées ci-dessus sont exclues des zones constructibles.**

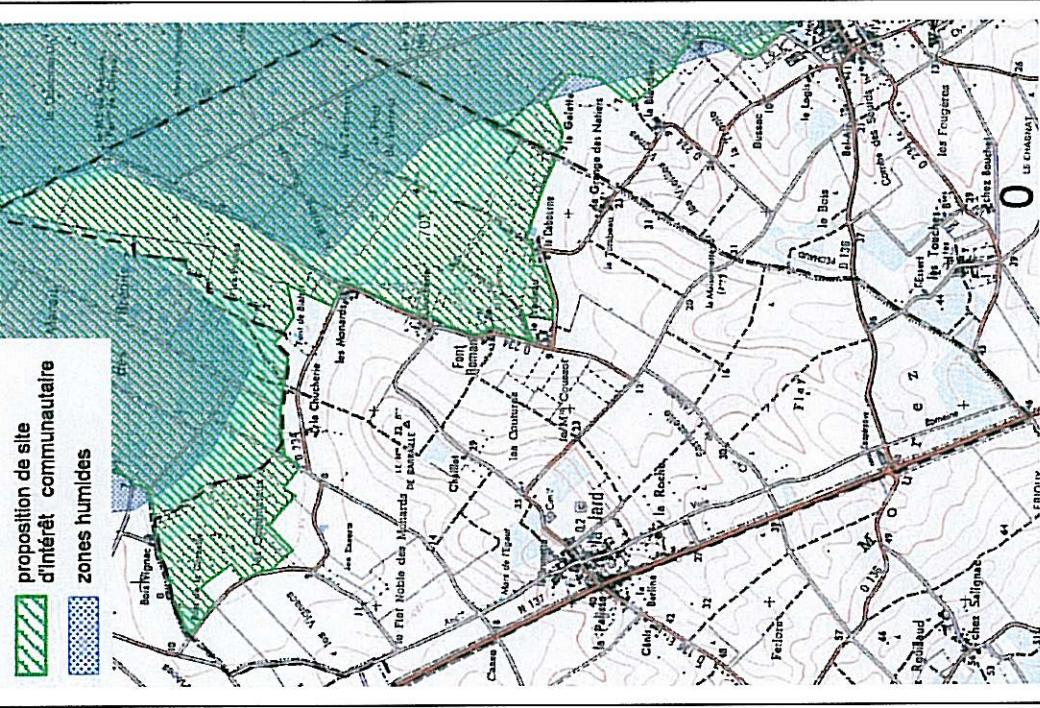
Commune de LA JARD

## ZONE DE PROTECTION SPECIALE



Commune de LA JARD

## NATURA 2000 ET ZONE HUMIDE





#### 4. LE RISQUE INONDATION

La commune est recensée comme exposée au risque d'inondation liée à la Vallée de la Seugne.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'un arrêté portant constat de catastrophe naturelle en date du

- 26 janvier 1994 pour inondations et coulées de boue survenues entre le 30 décembre 1993 et le 15 janvier 1994 ;
- 29 décembre 1999 pour inondations et coulées de boues, mouvement de terrain survenus du 25 au 29 décembre 1999.

Le seul document de référence dans ce domaine est l'Atlas des Risques d'Inondation en Charente-Maritime, réalisé en 1998 par la Préfecture de Charente-Maritime. Il n'existe pas de Plan de prévention des Risques sur la commune.

##### 4.1. Le tracé de la zone inondable

---

La limite de la zone inondable présentée dans cet atlas est reportée sur le plan de zonage. Il est important de noter l'incertitude de ce tracé, le plan de référence étant à une échelle bien inférieure [1/25 000°] et lui-même précis à plus ou moins 100 m.

##### 4.2. Le classement des zones concernées par le risque inondation

---

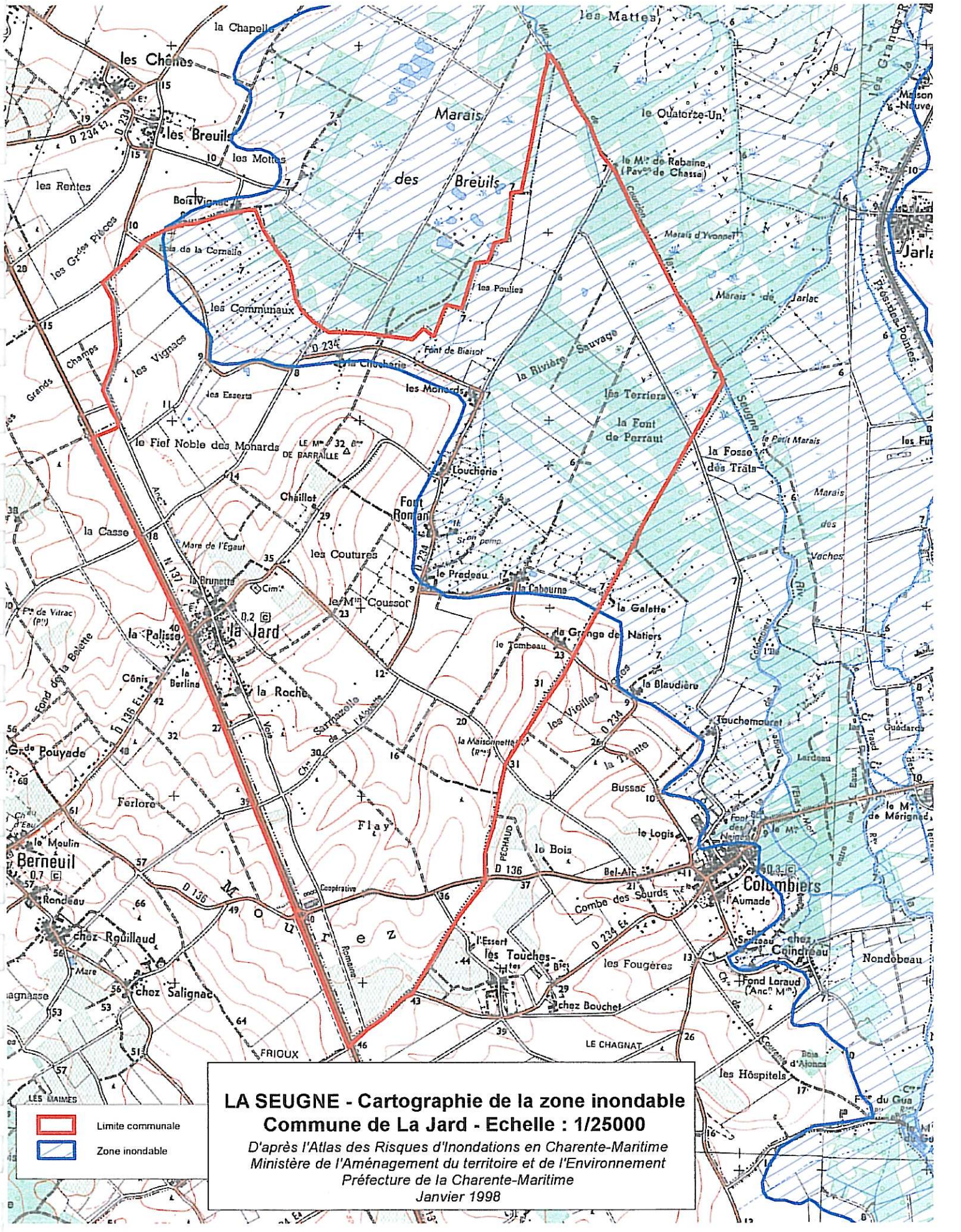
Un seul classement a été retenu dans les zones concernées par le risque d'inondation. La zone inondable concernant essentiellement les hameaux, ces secteurs sont classés en zone ZN où seules « l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » sont autorisées.

En tout état de cause, les autorisations d'urbanisme [Permis de Construire, Certificat d'Urbanisme...] concernant un projet situé dans la zone inondable ou dont l'accès serait situé en zone inondable seront soumises à l'avis des services de l'Etat compétents.

Il pourra être fait application du R.111-2 pour refuser une demande d'autorisation pour des raisons de salubrité et de sécurité publique. Des prescriptions pourront être imposées telles que surélévation du plancher, utilisation de matériaux hydrofuges, réalisation de clôtures qui laissent l'eau s'écouler librement...

*Art. R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

*( D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*



**LA SEUGNE - Cartographie de la zone inondable**  
**Commune de La Jard - Echelle : 1/25000**  
*D'après l'Atlas des Risques d'Inondations en Charente-Maritime*  
*Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement*  
*Préfecture de la Charente-Maritime*  
 Janvier 1998

- Limite communale
- Zone inondable

## 5. LA LOI SUR L'EAU

Le territoire de La Jard est inclus dans le périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de COULONGES-SUR-CHARENTE [*secteur général*]. Cette protection se traduit par une servitude AS1 de conservation des eaux et de protection des eaux potables qui s'applique sur l'ensemble de la commune.

Dans ce secteur, un certain nombre d'activités susceptibles d'être polluantes sont interdites ou réglementées. Celles-ci sont listées dans l'arrêté préfectoral de protection de cette prise d'eau, en date du 31 décembre 1976.

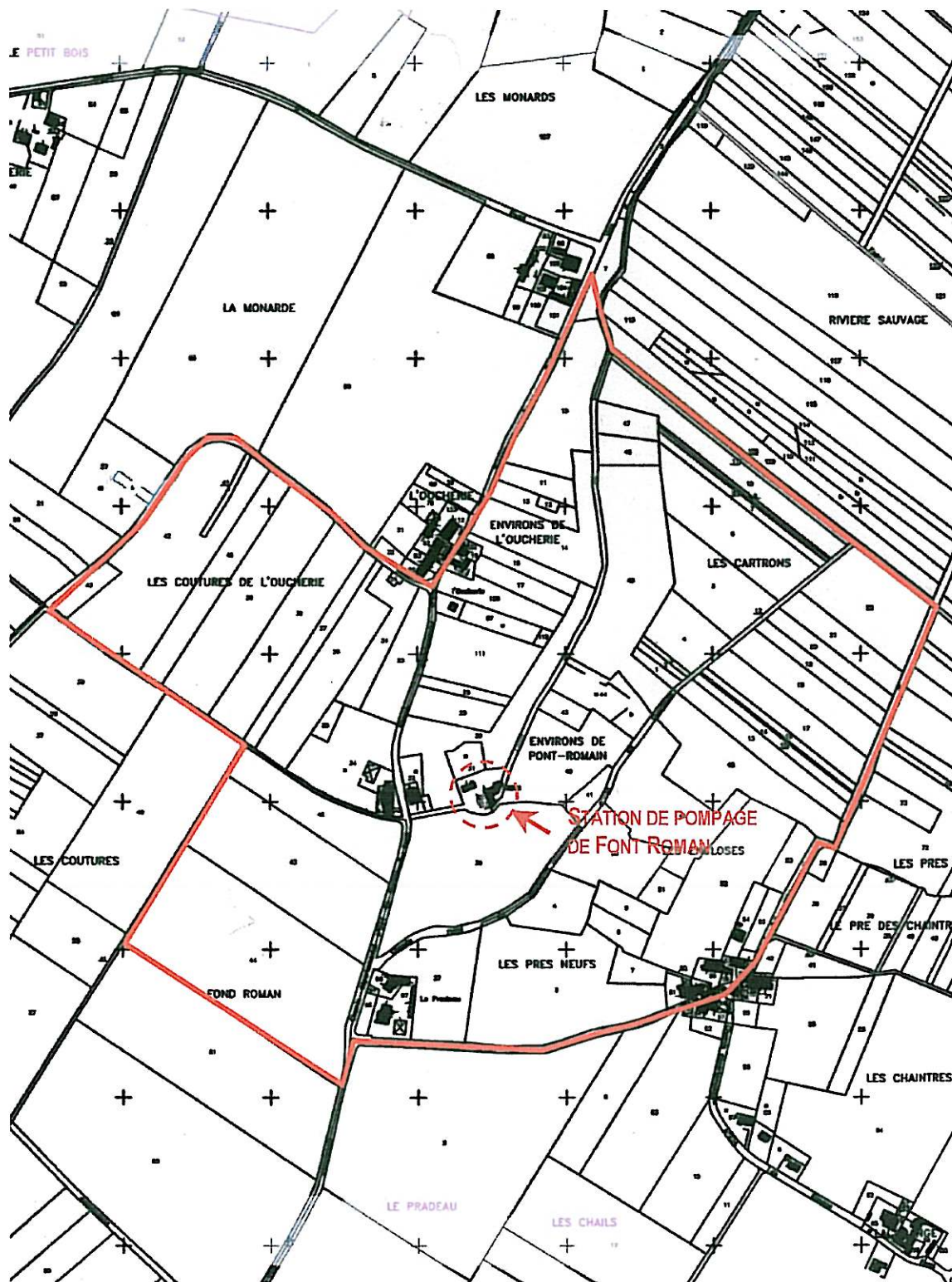
La Jard est également concerné par le projet de périmètre de protection rapprochée du captage de Font Roman. Celui-ci n'a pas encore été validé, il ne fait donc pas l'objet d'une servitude particulière, mais a fait l'objet d'études techniques et devrait prochainement être approuvé. Il est donc pris en compte dans la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation.

**|| Aucune zone de développement de l'urbanisation n'est prévue à l'intérieur de ce périmètre.**

Par ailleurs, il faut noter que conformément à la loi sur l'eau de 1992 et à ses décrets d'application n°93-742 et 743 de 1993, un certain nombre d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale, au regard de la nomenclature annexée au décret.

☞ Par exemple, un projet d'urbanisation tel qu'un lotissement dont la surface est supérieure à 1 hectare, est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

# PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DU CAPTAGE A.E.P. DE FONT ROMAN



## 6. PRISE EN COMPTE DES PROJETS INTERCOMMUNAUX

### a. Le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT]

La commune de La Jard est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Saintonge Romane arrêté par le Préfet le 26 décembre 2002. Le Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane sera en charge de l'élaboration de ce Schéma de Cohérence Territoriale qui débutera probablement courant d'année 2003.

### b. Le Programme Local de l'Habitat [PLH]

Le Programme Local de l'Habitat du Pays Santon définit, pour une durée de 5 ans [2001-2006], les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement entre les communes et les quartiers.

Il répond ainsi aux objectifs formulés par la Loi d'Orientation pour la Ville [13 juillet 2001] en favorisant la cohésion sociale, en évitant les phénomènes de ségrégation et en offrant à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

Ce PLH propose cinq types d'intervention :

1. Inciter financièrement l'amélioration de l'habitat dans le parc privé par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat [l'O.P.A.H.] ;
2. Valoriser la filière économique habitat et construction ;
3. Actualiser et mutualiser les données sur le logement [conférence et tableau de bord] ;
4. Recentrer la construction de logements autour des bourgs et des quartiers [aménagement des zones AU des Plans Locaux d'Urbanisme] ;
5. Favoriser une plus grande diversité du logement social.

## 7. LA PRESENCE DE LA RN137

### 7.1. Nuisances sonores

---

Au titre de l'article L.571-1 du Code de l'Environnement et par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, la commune de La Jard est concernée par le classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines.

La RN137 est en effet classée comme voie bruyante :

- de catégorie 3 pour la section située entre les deux panneaux d'entrée d'agglomération de LA JARD,
- de catégorie 2 pour le reste de la section qui longe la commune de LA JARD.

A chacune de ces catégories s'applique un fuseau de nuisances sonores à l'intérieur duquel les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum, déterminé dans les décrets 95-20 et 95-21 ainsi que dans les arrêtés préfectoraux du 30/05/96 et du 9/01/95.

CATEGORIE DE LA VOIE	LARGEUR DU FUSEAU <i>[la largeur est comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord de la chaussée la plus proche]</i>
Catégorie 2	250 m
Catégorie 3	100 m

Ces fuseaux sont reportés sur le plan de zonage.

## 7.2. Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

La RN 137 qui traverse la commune est classée « route à grande circulation ».

Les dispositions de l'article L.111-1-4, introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi du 2 février 1995, s'appliquent et doivent être transcrites dans la carte communale.

L'article L.111-1-4 stipule que :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de ... 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas... dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »*

Le recul de 75 m est reporté sur le plan de zonage en dehors des parties urbanisées.

L'article L.111-1-4, n'a pas pour but premier d'interdire les constructions dans une bande de 75 m mais plutôt de favoriser une meilleure insertion des constructions aux abords des routes à grande circulation. C'est pourquoi il est possible de déroger au recul de 75 m, à condition de fournir une étude sur l'insertion des constructions au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

|| *Les secteurs situés à l'intérieur de cette bande de 75 m (et en dehors des parties urbanisées de la commune) sont exclus des zones constructibles.*

#### **8. SERVITUDES LIEES AUX RESEAUX**

Les servitudes relatives aux lignes de transports et de distribution d'énergie électrique, appelées servitude I4, sont reportées sur le plan des servitudes.

---

***D. LES ORIENTATIONS DE LA CARTE  
COMMUNALE***

Les grandes orientations de la carte communale de La Jard concernent :

- Le développement de l'urbanisation qui doit rester cohérent avec les équipements et les services de la commune ;
- La préservation des espaces naturels et des espaces à vocation agricole ;
- La prise en compte des risques naturels, notamment le risque « inondation » ;
- Le maintien et le développement des activités économiques.

## 1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### 1.1. Maintenir une certaine évolution démographique pour sauvegarder l'école

Une des préoccupations majeures de la municipalité est de sauvegarder l'école qui est un des équipements importants pour la vie de la commune. Les effectifs scolaires étant aujourd'hui à la limite du seuil de fermeture de classe, il est primordial de trouver les solutions qui permettront de les maintenir voire de les faire augmenter.

La population de LA JARD, bien que présentant un profil vieillissant, est composée pour un quart de jeunes de moins de 20 ans. Il est donc possible d'envisager d'ici plusieurs années, l'installation de ces jeunes ménages sur la commune. De plus, il est important de pouvoir répondre à la demande de nouveaux ménages travaillant dans les centres urbains les plus proches [*Saintes et Pons*] et souhaitant s'installer sur la commune.

### 1.2. Les équipements et aménagements communaux

#### 1.2.1. Les équipements communaux

Plusieurs projets sont envisagés à plus ou moins long terme.

- Aménagement d'une ancienne habitation en bibliothèque et salle associative à proximité de la Mairie ;
- Extension de la salle des fêtes [création d'une cuisine] ;
- Aménagement d'une aire de loisirs au lieu dit « la Pointe de Rabaine » ;
- Aménagement d'une seconde aire de loisirs sur l'ancien terrain de sport avec construction d'un bâtiment comprenant sanitaires et point d'eau.

#### 1.2.2. L'aménagement du bourg

La Jard envisage d'aménager les espaces publics du centre bourg afin qu'il retrouve une certaine identité.

Les travaux pourraient concerner :

- **L'enfouissement des réseaux** envisagés notamment « Rue Royale » suite aux travaux de réhabilitation de l'église Saint Jacques et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- **Les abords de l'église** : aménagement d'espaces verts pour mettre en valeur l'église récemment réhabilitée ;
- **Les espaces publics** : création de trottoirs, aménagement de places de stationnement, création de liaisons entre les équipements... ;

- Les abords de la Mairie : sécuriser l'entrée de la Mairie ou la déplacer, matérialiser les places de stationnement,
- Renforcement des liaisons piétonnes en s'appuyant sur les chemins existants.

Ces aménagements communaux seraient confortés par un aménagement de la RN 137 à hauteur de LA JARD. Une demande a été faite par les deux communes (LA JARD et BERNEUIL) à M. le Préfet le 17 juillet 2003.

### 1.3. Les activités

---

#### 1.3.1. L'activité agricole

L'activité agricole occupe une place importante sur la commune. En effet, elle modèle le paysage d'une grande partie du territoire et est présente dans les hameaux des Monards et de La Grange, mais également dans le centre bourg où sont présents 2 sièges d'exploitation.

Le principe retenu est de permettre un développement de l'urbanisation en adéquation avec le caractère agricole de la commune.

***Les espaces concernés par l'activité agricole sont classés en « zones N » : « secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » R.124-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.***

***On notera toutefois que le hameau de La Grange, qui est concerné par l'activité agricole fait l'objet d'une petite extension de l'urbanisation, qui ne compromet pas la pérennité de l'exploitation (cf. paragraphe 2.2.6. ci-après).***

#### 1.3.2. Les autres activités

La commune possède un certain nombre de service de proximité dont une agence postale, une boulangerie et un restaurant. Maintenir ces services est important pour que la commune conserve un certain dynamisme.

#### 1.3.3. Les perspectives

La commune aimerait pouvoir accueillir de nouvelles activités. Toutefois, aucune demande précise d'installation d'une activité ne lui a été formulée. La réflexion menée pour élaborer la Carte Communale a été l'occasion d'envisager cette possibilité et les réponses qui pourraient être apportées face à une éventuelle demande.

Tout d'abord, il est possible, avec la Carte Communale d'autoriser l'implantation d'une activité à l'intérieur des zones constructibles (ZU), sous réserve qu'elle ne produise pas de nuisance pour le voisinage (petit artisanat, service, commerce...).

D'autre part, les activités en lien avec l'activité agricole ou forestière peuvent être autorisées dans les zones ZN.

Enfin, la Carte Communale permet de délimiter des zones réservées à l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc de préférence implantées à des distances suffisante de ces zones pour ne pas leur produire de nuisances.

Le secteur situé à proximité du silo de la coopérative agricole a été envisagé pour implanter ce type de zone d'activité, ce secteur présentant un certain nombre d'atouts :

- situation à l'écart du centre bourg et des zones de développement de l'urbanisation
- proximité de la RN137 qui dispose d'un dispositif d'accès sécurisé pour desservir la zone
- présence du silo, qui marque déjà fortement le paysage.

En revanche, plusieurs autres points ont été soulevés comme contraignant pour envisager un développement pour cette zone :

- L'absence d'un réseau de distribution d'eau potable et le surcoût qu'il implique sur la réalisation d'une opération sur ce secteur
- L'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme du fait de la présence de la RN 137, qui implique soit la nécessité de reculer les constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RN 137, soit la nécessité de réaliser une étude spécifique sur la zone pour lever cette contrainte de recul ;
- Les contraintes paysagères : cette zone, malgré sa situation dans un secteur encaissé, est visible, entre autre, depuis la rue principale du bourg de La Jard. Toute nouvelle construction aurait un impact fort dans le paysage et nécessiterait donc un aménagement paysager et une réflexion architecturale pour permettre une bonne insertion ;
- Le secteur est concerné par la présence d'un site archéologique ce qui pourrait rendre plus coûteux l'aménagement d'une telle zone.

Pour soulever ces contraintes, il est nécessaire de penser globalement l'aménagement de cette zone, en terme de type d'activités qui pourraient être accueillies, circulation interne, division en lots et aménagement interne de la zone. En outre, un traitement paysager spécifique doit être envisagé [pré verdissement par exemple] afin de minimiser l'impact des bâtiments d'activités dans le paysage et de permettre leur insertion, aux abords de la RN 137.

Cette démarche pourrait être menée par la commune, mais aujourd'hui, elle n'a pas les moyens de le faire, son développement passant prioritairement par l'aménagement de son centre bourg et la gestion du développement de ses zones d'habitat.




La deuxième possibilité est que la démarche soit menée par un particulier. L'inconvénient est que dans ce deuxième cas, la commune ne maîtrise pas le développement et l'aménagement de la zone puisque la Carte Communale ne lui permet pas de fixer des règles de base.

***La zone A est donc classée en ZN, classement qui correspond malgré tout à l'usage agricole du silo et qui permettra de réaliser d'autres bâtiments à usage agricole. En fonction des demandes éventuelles d'implantation de nouvelles activités sur ce secteur, la commune aura la possibilité de revoir le classement de ce secteur en révisant sa Carte Communale.***

**Carte Communale - Commune de La Jard**  
**LE PROJET COMMUNAL**

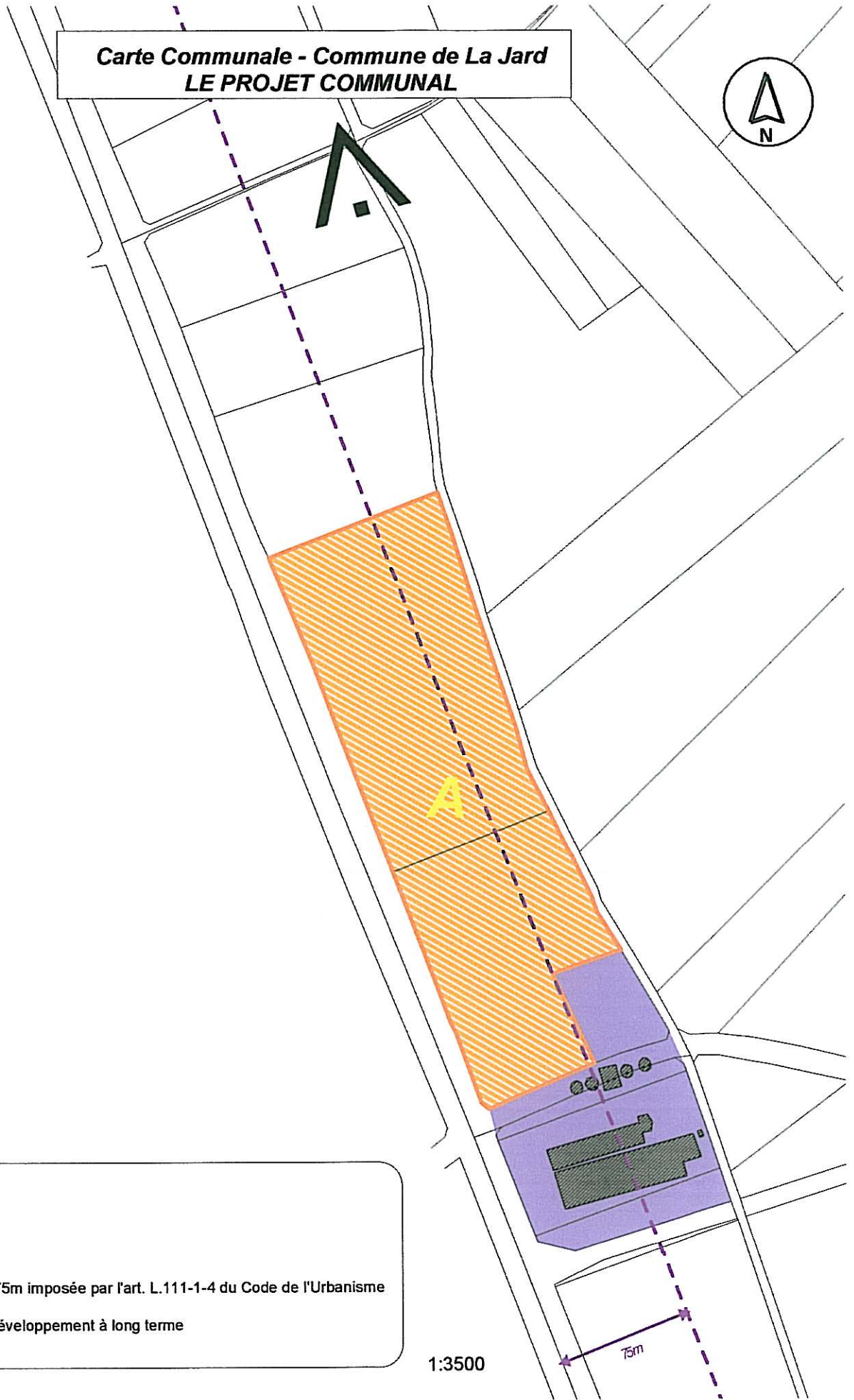


**LEGENDE :**

-  Activité
-  Recul de 75m imposée par l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de développement à long terme

1:3500

75m



## 2. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### 2.1. Les besoins de la Commune en surfaces constructibles

---

La commune souhaite se développer au rythme de 3 à 4 constructions nouvelles par an, ce qui représente sur 7 ans entre 20 et 30 nouvelles constructions.

La demande en terrains à bâtir porte actuellement sur des surfaces moyennes de 1 500 m<sup>2</sup>, ce qui représente un besoin de 3 à 4,5 hectares pour le développement de l'habitat.

Afin que le marché foncier ne soit pas trop tendu, l'offre en terrains à bâtir doit, généralement, être supérieure à la demande. Il est alors nécessaire de prévoir une surface de zones constructibles plus importante.

***Ainsi, environ 10 hectares sont prévus dans le zonage de la carte communale pour le développement de l'urbanisation.***

On notera par ailleurs que le bourg dispose de plusieurs anciens bâtiments traditionnels désaffectés ou qui nécessiteraient une rénovation pour permettre la création de logements. La commune souhaite engager une démarche dans ce sens, qui permettrait en plus de créer de nouveaux logements, de dynamiser le bourg et ainsi de le rendre plus attrayant.

### 2.2. Le choix des zones de développement

---

Le choix des zones de développement repose sur plusieurs principes que s'est fixés la commune :

- Concentrer l'essentiel du développement de l'urbanisation autour du bourg afin de conforter les équipements et services existants et de densifier certains secteurs libres de toute construction.
- Développer l'urbanisation du bourg en retrait de la RN137, loin des nuisances et créer de nouveaux quartiers.
- Permettre un développement mesuré de certains hameaux situés en dehors de la zone inondable.
- Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages en préservant les perceptions visuelles que l'on a sur le bourg et plus particulièrement celle que l'on a sur le chevet de l'église.

Plusieurs zones ont été envisagées pour accueillir le développement de l'urbanisation de la commune :

- Celles qui peuvent répondre immédiatement à la demande de terrains à construire,
- Celles qui répondront à la demande à moyen et long terme.

Seules les zones pouvant répondre à court terme à la demande en terrain à bâtir ont été retenues. L'ouverture des autres zones fera l'objet de réflexions lors d'une prochaine modification ou révision de la carte communale ou dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

### 2.2.1. La zone n°1 :

Située à l'extérieur du bourg en retrait d'une zone pavillonnaire récente bordant les voies communales n°1 et n°2, cette zone positionnée sur une crête est visible de loin. Ce secteur fait toutefois l'objet de constructions récentes et son développement permettrait de combler les interstices et d'intégrer les constructions existantes à un ensemble homogène. Son développement nécessite la création d'un accès ou plusieurs accès sur la voie communale n°1 pour desservir l'ensemble du secteur, avec une liaison à créer pour déboucher sur la voie communale n°2.

L'impact visuel des futures constructions dans le paysage pourra être atténué par la plantation d'écrans végétaux [*haies vives et/ou arbres de haut jet*] qui permettront également de donner une unité à ce nouvel ensemble.

Cette zone de 31 200 m<sup>2</sup> est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Son ouverture à l'urbanisation nécessiterait la mise en place d'une défense incendie et pourrait permettre la réalisation de 16 à 18 constructions.

|| ***La zone n°1 est classée en « zone ZU » : « secteur où les constructions sont autorisées » afin d'étendre le noyau déjà urbanisé et de créer un nouveau quartier.***

### 2.2.2. La zone n°2 :

Elle est située dans le prolongement de trois pavillons récemment construits au sud du bourg. Ce secteur est favorable à un développement de l'urbanisation car la pente est faible, l'impact visuel est peu important du fait de sa position en fond de talweg et il est suffisamment éloigné de la source de nuisance sonore que constitue la RN137.

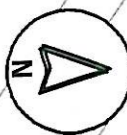
L'accès se fait directement depuis la rue royale, une voie est en cours d'aménagement et traverse la zone 4 de part en part et débouche sur un chemin rural. Cette zone est desservie par le réseau d'électricité mais le réseau d'eau potable doit faire l'objet d'une extension. La défense incendie peut être assurée par la rue Royale.

Une partie de cette zone est concernée par la présence d'une canalisation d'eau souterraine. La présence de cette canalisation engendre un certain nombre de contraintes :

- interdiction de construire à moins de 1,50 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation ;
- interdiction de planter des arbres dont les racines peuvent développer au droit de la conduite à plus de 1 mètre de profondeur.

En revanche, elle n'empêche pas la réalisation de voie de circulation ou d'aire de stationnement.

**Carte Communale - Commune de La Jard  
LE PROJET COMMUNAL**



**LEGENDE :**

- Le bourg ancien
- Les extensions récentes
- Bâtiments d'élevage
- Périmètres inconstructible autour des bâtiments d'élevage
- Recul de 75m Imposé par l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Zone de développement à court terme
- Zone de développement à long terme
- "Dents creuses"
- Zone non aedificandi
- Accès ou liaisons à créer
- Principales entrées du bourg à matérialiser et à sécuriser
- Chemin piéton à préserver
- Ecran végétal existant à préserver
- Ecran végétal à créer
- Passages d'eau
- Canalisations d'eau potable
- Points de vue

1:3500

Cette zone représente 9 200 m<sup>2</sup> une fois déduite la partie de parcelle concernée par la présence de la canalisation (5 900 m<sup>2</sup>) et pourra permettre la réalisation de 5 à 6 habitations.

**|| La zone n°2 est classée en « zone ZU ».**

### 2.2.3. La zone n°3

Elle est située sur la frange sud du bourg, dans le prolongement de la zone précédente. Cette zone est favorable à un développement de l'urbanisation car éloignée de la source de nuisance sonore sur un terrain relativement plat qui est en partie visible depuis la RN137 en arrivant de PONS.

Une haie bocagère longe l'une des parcelles et permettrait une bonne insertion d'une partie des constructions. Cette haie devra être préservée.

L'accès peut se faire par la rue Royale mais également par le chemin rural, avec nécessité d'aménager ce chemin.

Regroupé avec la zone 4, ce secteur pourrait constituer un nouveau quartier pour LA JARD, à condition de mener une réflexion sur l'aménagement de l'ensemble de ces 2 zones, notamment sur les accès et liaisons à prévoir, l'implantation des constructions, l'aménagement paysagé et le traitement des eaux pluviales.

La desserte en eau potable et en électricité de cette zone est possible par la rue Royale. En revanche il sera nécessaire d'y prévoir la défense incendie.

Cette zone n°3 représente une surface totale importante de 35 500 m<sup>2</sup> soit environ 18 à 20 habitations. En terme d'aménagement de la zone notamment de desserte en réseau et de rétention des eaux pluviales, il est difficile d'envisager un développement partiel de cette zone, la réflexion doit être globale (cf. Exemple d'aménagement des zones 2 et 3 en annexe du présent rapport)

**|| La zone n°3 sera intégrée en zone constructible « ZU ».**

### 2.2.4. La zone n°4

Cette zone est située au cœur du bourg et serait favorable à un développement de l'urbanisation du fait de sa proximité des équipements communaux et de son éloignement de la source de nuisances que constitue la RN137. Elle est également desservie en réseau d'eau potable, d'électricité et en défense incendie.

Toutefois, elle est fortement contrainte. L'accès qui pourrait être réalisé sur la rue Royale est rendu difficile par la pente du terrain. Cet accès pourrait être réalisé par le chemin rural « de l'Ancienne Grande Route » mais ce chemin rural est très étroit au droit de son intersection avec la Rue du Centre. Par ailleurs, l'aménagement de ce terrain très pentu nécessiterait une réflexion préalable pour permettre une bonne insertion des constructions dans cet environnement qui constitue le cœur du bourg. La Carte Communale ne permet pas de mener cette réflexion et de la traduire en réglementation.

Enfin, ce terrain est également contraint par la présence d'un bâtiment d'élevage en cours d'exploitation, qui fait l'objet d'un périmètre inconstructible de 50 m lié à la présence d'animaux (cf.4.1.1.). Le terrain est donc inconstructible tant que l'exploitation agricole subsiste.

**|| La zone n°4 est classée en ZN. Elle pourra faire l'objet d'un développement ultérieur si l'activité agricole cesse et avec nécessité de réfléchir en amont à un aménagement d'ensemble permettant une bonne intégration du bâti dans son environnement.**

#### 2.2.5. La zone 8

Elle est située en limite Nord du bourg, à proximité de la RN 137 et visible depuis la RN137. La réflexion sur ce secteur s'est d'abord portée sur l'ensemble de la parcelle, jusqu'en bordure de RN.

Cependant, cette zone est fortement contrainte par la présence de la RN qui produit des nuisances sonores mais qui impose également, du fait de la Loi Barnier [article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme], un recul des constructions de 75 mètres de l'axe de la RN 137.

Aussi, seule la partie Est de cette parcelle a été retenue pour un développement de l'urbanisation.

De plus, elle est concernée par le repérage d'un site archéologique (ancienne voir romaine).

L'accès à cette zone se fait par l'intérieur du bourg (voie communale...), elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité, par la défense incendie, et représente une surface de 5 900 m<sup>2</sup> permettant la réalisation de 3 à 4 constructions.

L'impact visuel des futures constructions devra être atténué par la plantation d'écrans végétaux le long de la RN137 ou en fond de parcelles.

**|| Classement retenu : zone ZU pour la partie Est, zone ZN pour l'autre partie de la parcelle.**

#### 2.2.6. Les « dents creuses » du POS

Il faut noter qu'au regard du POS actuel, il existe quelques parcelles dans le bourg qui ne sont pas encore construites, on les appelle les « dents creuses ».

Ces parcelles sont desservies en voirie et réseaux et elles permettraient sur une surface totale de 16 500 m<sup>2</sup> la réalisation de 9 à 10 constructions.

#### 2.2.7. Les zones n°5, 6 et 7 : les hameaux

Les hameaux étant situés en zone inondable, ils ne feront pas l'objet d'extension de l'urbanisation.

Seul un secteur situé entre La Grange et la Cabourne, ayant fait l'objet de constructions plus récentes et étant situé hors de la zone inondable peut être envisagé pour recevoir un développement de l'urbanisation. Ceci permettrait de diversifier l'offre de terrains à bâtir (terrains dans le bourg, à proximité des

services et équipements et terrains dans les hameaux, à proximité d'espaces agricoles et naturels).

Cette urbanisation serait envisageable dans un premier temps le long de la RD 234, dans le prolongement de constructions assez récentes puis dans un second temps en profondeur, ce qui permettrait de créer progressivement un nouvel ensemble bâti.

Pour ne pas bloquer l'urbanisation des parcelles situées en retrait de la RD, il sera indispensable d'envisager la création d'une voie d'accès et un aménagement d'ensemble de cette zone, préservant le caractère très rural de ce secteur de la commune.

Cette zone est desservie en réseau d'eau potable et d'électricité mais nécessiterait la mise en place d'un système de défense incendie. Elle représente une surface totale de 26 400 m<sup>2</sup> (zone 5 : 4 100 m<sup>2</sup>, zone 6 : 4 100 m<sup>2</sup>, zone 7 : 18 200 m<sup>2</sup>) et pourrait permettre à terme la construction d'une dizaine d'habitations.

***Les zones 5 et 6 seront classées en « ZU » et la zone 7 en « ZN ». Elle pourra faire l'objet d'un développement ultérieur. Le Conseil Général, dans son avis en date du 29 novembre 2004 préconise que l'accès à la zone soit réalisé dans sa limite Nord de façon à être éloigné au maximum du virage.***



### 3. LA PRESERVATION ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

#### 3.1. Préservation des perceptions visuelles et des abords de l'Eglise

---

Situé sur un point haut [altitude de +/- 40 mètres], le bourg de LA JARD est un véritable repère visuel non seulement depuis le territoire communal, mais également au-delà de ses limites.

La préservation des paysages est un des critères retenus par la municipalité pour sélectionner les zones d'extension de l'urbanisation. L'objectif est notamment de préserver les perceptions visuelles que l'on a sur le bourg, l'église et la vallée.

La perception visuelle sur l'église sera plus particulièrement préservée par la mise en place d'une zone *non aedificandi* sur des parcelles en herbe, situées à l'Est de l'Eglise et constituant son « chevet ».

On notera par ailleurs que les zones de développement de l'urbanisation envisagées dans le bourg sont toutes situées à l'intérieur du périmètre de protection de l'église Saint Jacques. Par conséquent, tout projet à l'intérieur de ces zones sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui veillera à la bonne intégration de ces nouveaux projets aux abords de l'église.

#### 3.2. Les Eléments Remarquables

---

Plusieurs éléments remarquables du patrimoine paysager et architectural sont présents sur le territoire communal. Ils doivent être préservés au titre du L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

*Art. L.121-1 [L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 1<sup>er</sup>, A, II]. - ...les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*...  
3° ... la préservation de la qualité [...] des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains [...], la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, ...*

L'article R.111-21 du Règlement National d'Urbanisme pourra être utilisé lors de l'instruction des autorisations, afin de préserver ces éléments.

*Art. R. 111-21 (D. no 77-755, 7 juil. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 3.3. Les Recommandations architecturales et paysagères

---

Afin de préserver la qualité paysagère de la commune, les nouvelles constructions ou les projets de transformation ou de réhabilitation d'anciens bâtiments s'inspireront des recommandations architecturales et paysagères présentées ci-après. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Règlement National d'Urbanisme pourra être utilisé pour refuser une demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et des paysages de la commune.

#### 3.3.1. Recommandations concernant les constructions anciennes (réhabilitation, extension...)

Ces recommandations concernent tant le bourg ancien que les hameaux\*.

- Préserver la volumétrie et l'aspect général des constructions
- Respecter les dimensions des ouvertures (plus hautes que larges) et le rythme des façades
- Mettre en œuvre de manière traditionnelle les enduits et rejointoiements
- Utiliser les matériaux et couleurs traditionnels\*\* notamment pour les ouvertures, les tuiles, les enduits...
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local et proscrire l'introduction d'espèces exotiques

#### 3.3.2. Recommandations concernant les constructions nouvelles

Ces recommandations concernent les zones d'extension de l'urbanisation :

- Proscrire les déblais et remblais importants, adapter au maximum la construction à la morphologie du terrain
- Proscrire les architectures étrangères à la région
- Les volumes doivent être simples, éviter notamment les effets de tour
- Les hauteurs ne doivent pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et les toitures seront généralement à deux pans et présenteront une faible pente
- Utiliser des couleurs traditionnelles\*\* (enduits ton pierre, tuiles tons mélangés du rose pâle à l'orangé...)
- Les clôtures seront discrètes et constituées par un muret, grillage, haie (de préférence bocagère)
- D'autres dispositions pourront s'appliquer pour des architectures d'expression contemporaine

#### 3.3.3. Recommandations concernant les bâtiments d'activité\*\*\*

Ces recommandations concernent notamment les nouveaux bâtiments à usage agricole :

- Les volumes doivent être simples et monochromes
- Eviter les couleurs vives ou les teintes claires qui accrochent trop la lumière

---

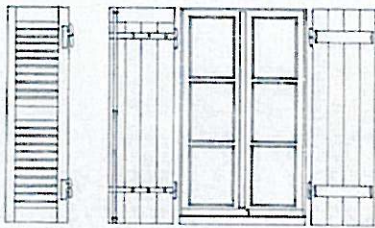
\* Cf. LE GUIDE DE LA MAISON SAINTONGEASE réalisé par La Saintonge Romane

\*\* Cf document présenté ci-après sur LA COULEUR DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES

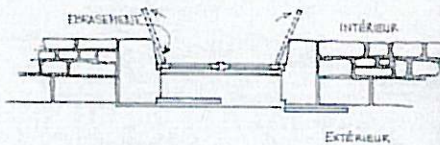
\*\*\* Cf document présenté ci-après sur LA COULEUR DANS LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITE

# La couleur

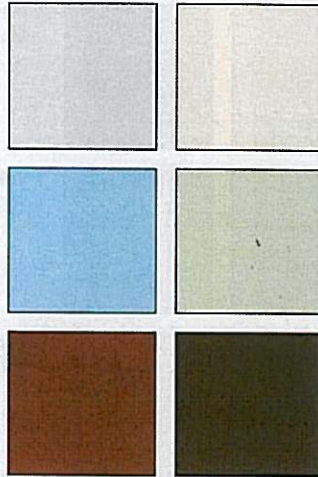
## DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES



volet persienné volet plein à ferrures volet plein à barres



Vue en plan



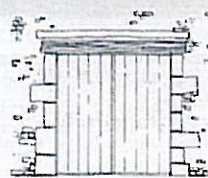
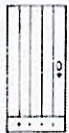
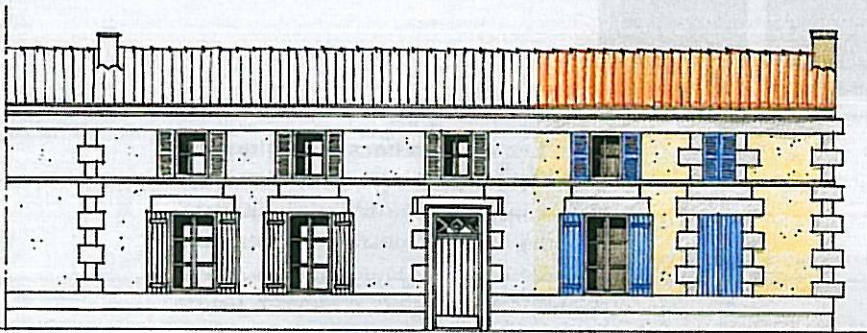
La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles Saintongaises. Les façades offrent une grande simplicité de composition, elles sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille.

Les ouvertures se caractérisent par leur proportion, les fenêtres sont élégantes, de dimensions nettement verticales, dessinées par des vitrages de 6 ou 8 carreaux ; les menuiseries sont peintes en blanc, crème ou gris clair.

La nature des volets diffère selon le type d'architecture, deux modèles sont identifiables, pleins à lames verticales avec barres haute et basse ou persiennés. Ils sont en bois peints d'une couleur claire, parfois plus lumineuse, notamment sur les franges de la Gironde.

Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives pour les plus simples ou en panneaux menuisés pour les plus dessinées, leur grande hauteur permet une imposte vitrée parfois joliment ouvragée.

Les portes des bâtiments annexes sont pleines, en planches de bois jointives, leurs dimensions s'adaptent aux besoins des locaux. Elles sont peintes de couleur sombre, les peintures sont de la même teinte.



---

*E. L'INCIDENCE DU PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN  
COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA  
MISE EN VALEUR*

## **1. IMPACT DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LES ZONES RETENUES**

### **1.1. Consommation de l'espace**

---

Le développement de l'urbanisation est concentré autour du bourg, afin de limiter la consommation d'espace et également d'éviter les surcoûts liés à l'extension des réseaux.

L'activité agricole est préservée. Aucun développement n'est prévu à proximité des bâtiments d'élevage faisant l'objet des règles d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation sur les Installations Classées. Les espaces consommés pour le développement de l'urbanisation étant à proximité de constructions existantes, le développement de l'urbanisation n'entravera pas le maintien de l'activité agricole sur la commune.

### **1.2. Impact sur le paysage**

---

Le territoire de LA JARD est fortement contraint en terme de visibilité. En effet, le bourg est situé en hauteur et les hameaux se trouvent à la frange entre le plateau et la zone inondable. L'extension de l'urbanisation aura donc nécessairement un impact sur le paysage.

Toutefois, les zones d'extension de l'urbanisation viennent dans le prolongement de zones déjà bâties, elles comblent des espaces libres ou complètent des espaces ayant déjà fait l'objet de constructions. C'est le cas notamment des zones 2 et 3.

Pour les zones plus visibles, des mesures devront être prises dans le cadre de leur aménagement pour permettre une bonne insertion des nouvelles constructions (cas des zones 1, 5 et 6).

Les zones 4 et A ont été reportées à un développement ultérieur puisque la Carte Communale ne permet pas de prévoir les règles qui permettront une bonne insertion des futures constructions et les capacités communales actuelles ne permettent pas de mener une démarche communale sur ces zones. Leur aménagement ne peut donc pas être maîtrisé aujourd'hui.

D'autre part, on notera que l'aménagement des zones 1 à 4 fera l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France puisque toutes ces zones se situent dans le périmètre de protection de l'Eglise, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **1.3. Impact sur l'écosystème**

---

Seule la ZICO n°4 « Plaine de Pons-Rouffiac » est touchée par le développement de l'urbanisation. On notera toutefois que celle-ci recouvre quasiment toute la commune et notamment l'ensemble du bourg et l'essentiel des zones déjà urbanisées de la commune.

#### 1.4. Prévention des risques naturels

---

Toutes les zones de développement se situent hors de la zone inondable.

## 2. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE PARTICIPANT A LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin que tout projet de construction sur la commune prenne en compte les dispositions visant la protection de l'environnement, plusieurs repérages sont effectués sur plans :

- zone inondable
- site NATURA 2000
- Zone humide
- Projet de Zone de Protection Spéciale
- ZNIEFF
- ZICO
- Zones de passage d'eau
- Périmètre de protection rapprochée du captage de Font-Roman

Concernant l'activité agricole, les deux bâtiments faisant l'objet de règles d'éloignement par rapport aux habitations ont été identifiés et les périmètres tracés afin qu'aucune nouvelle habitation ne puisse être autorisée à proximité de ces bâtiments.

Enfin, des dispositions visent à protéger le patrimoine architectural, paysager et archéologique de la commune. Il s'agit :





- d'un repérage des sites archéologiques répertoriés sur la commune ;
- d'un repérage du petit chemin piéton qui reliait autrefois la mairie à l'ancien bureau de poste ;
- d'un repérage de quelques haies à préserver dans le bourg ;
- de la création d'une zone non aedificandi au chevet de l'église, qui permettra de préserver les perspectives sur l'église ;
- de quelques recommandations architecturales concernant l'aménagement de constructions anciennes ou les constructions nouvelles.

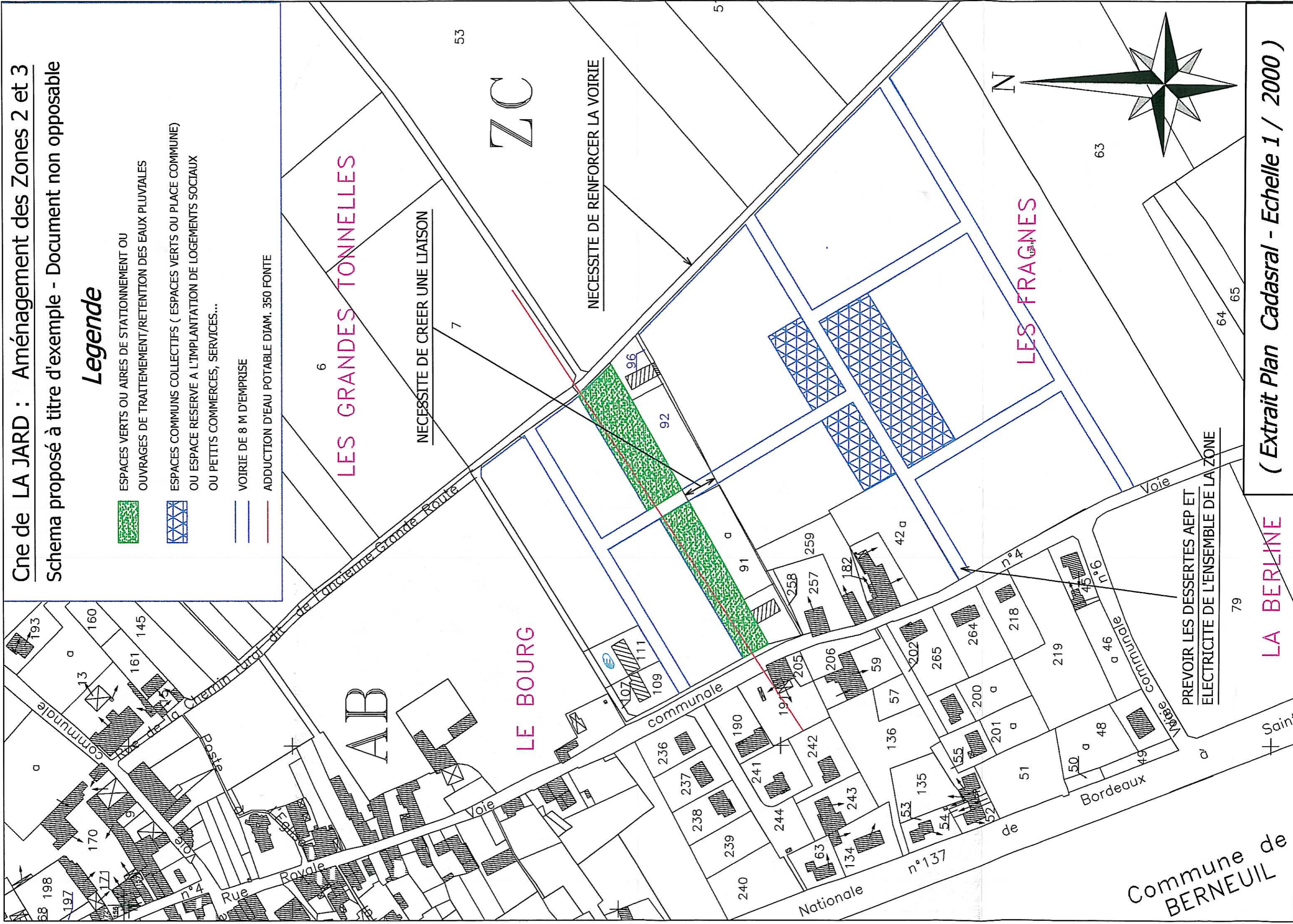
---

## ***ANNEXE***

Cne de LA JARD : Aménagement des Zones 2 et 3  
 Schema proposé à titre d'exemple - Document non opposable

Legende

-  ESPACES VERTS OU AIRES DE STATIONNEMENT OU OUVRAGES DE TRAITEMENT/RETENTION DES EAUX PLUVIALES
-  ESPACES COMMUNS COLLECTIFS ( ESPACES VERTS OU PLACE COMMUNE) OU ESPACE RESERVE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS SOCIAUX OU PETITS COMMERCES, SERVICES...
-  VOIRIE DE 8 M D'EMPRISE
-  ADDUCTION D'EAU POTABLE DIAM. 350 FONTE



PREVOIR LES DESSERTES AEP ET ELECTRICITE DE L'ENSEMBLE DE LA ZONE

LA BERLINE

( Extrait Plan Cadasral - Echelle 1 / 2000 )

Commune de BERNEUIL

# COMMUNE de LA JARD

## ABROGATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



### *RAPPORT EXPOSANT LES MOTIFS ET LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION*



	<b>ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>APPROBATION par le Conseil Municipal</b>
<b>ABROGATION</b>	<i>Du 6 janvier 2005 Au 7 février 2005</i>	<i>Le 14 avril 2005</i>
<i>Vu pour être annexé à la délibération du 14 avril 2005</i> <u>Le Maire</u>		

*Etudiée par :*

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SANTON**  
**Service Urbanisme**

REÇU

21 AVR. 2005

Sous-Préfecture  
de SAINTES

# ABROGATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA JARD

  
*RAPPORT EXPOSANT LES MOTIFS  
ET LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION*  


La commune de LA JARD dispose d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 23 février 1990.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui a modifié le Code de l'Urbanisme a notamment introduit les dispositions suivantes :

- Remplacement des Plans d'Occupation des Sols par des Plans Locaux d'Urbanisme qui ont un nouveau contenu ;
- Création des Cartes Communales qui sont de véritables documents d'urbanisme, soumis à enquête publique et opposables aux tiers ;
- Suppression de l'article L.123-4-1 du Code de l'Urbanisme qui interdisait d'abroger un Plan d'Occupation des Sols.

Par délibération en date du 13 juin 2002, le Conseil Municipal de LA JARD a décidé d'engager l'élaboration d'une Carte Communale en vue de remplacer l'actuel Plan d'Occupation des Sols, ce dernier devant être abrogé le jour où la Carte Communale prendra ses effets.

La présente note a pour objectif d'expliquer les motifs de ce choix et ses conséquences. Elle rappelle ensuite les dispositions du Plan d'Occupation des Sols actuel et décrit la procédure d'abrogation.

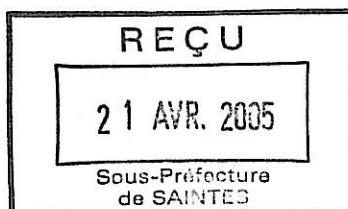


## 1. LES MOTIFS

Le Plan d'Occupation des Sols actuel, élaboré il y a plus de 10 ans, n'est plus adapté aux besoins de la commune. En effet, un certain nombre de secteurs inscrits en zone constructible font l'objet de contraintes particulières qui ne permettent pas la construction (zone inondable, application de la Loi Barnier le long de la RN 137, rétention foncière). La commune a donc souhaité faire évoluer son Plan d'Occupation des Sols. Les enjeux de cette évolution sont :

- permettre l'arrivée de nouveaux ménages afin notamment de maintenir les effectifs scolaires,
- préserver les espaces naturels et les espaces à vocation agricole
- prendre en compte le risque inondation

Pour atteindre ces objectifs, la commune avait le choix entre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'élaboration d'une Carte Communale.



Plusieurs raisons liées à la spécificité communale l'ont amenée à porter son choix sur la Carte Communale :

- La petite taille de la commune : 848 hectares et 275 habitants
- Son caractère très rural : un centre bourg, 7 petits hameaux et près de 80 % de la superficie communale exploités pour l'agriculture
- La faible pression foncière : située à 10 km au Sud-Est de SAINTES, LA JARD n'a connu ces dernières années qu'une faible évolution de son parc de logement. Elle ne connaît pas plus de pression foncière pour le développement d'activités économiques qui s'implantent préférentiellement sur les zones d'activités en proche périphérie de SAINTES.

D'autre part, les terrains envisagés pour la construction sont majoritairement situés dans le périmètre de protection d'un monument historique (l'Eglise), les implantations des constructions et leur aspect extérieur sont donc déjà soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir un règlement plus élaboré que le RNU ;



## 2. LES CONSEQUENCES

### 2.1. LE CONTENU DU POS A ABROGER

Le POS actuel contient les éléments suivants :

- ☞ Le rapport de présentation qui présente une analyse de la commune (situation, espaces naturels, espaces bâtis, démographie, activités, équipements et services), les objectifs, hypothèse et options pour le POS et les dispositions du POS.
- ☞ Le zonage au 1/5000° qui découpe le territoire communal en 5 zones et 4 sous-secteurs. Il présente également les emplacements réservés. Cf. tableaux en annexe
- ☞ Le règlement qui, en 15 articles, définit pour chacune des zones identifiées dans le plan de zonage, les règles d'occupation et d'utilisation du sol applique sur la commune.
- ☞ Les annexes qui comprennent un plan et une liste des servitudes, une liste des emplacements réservés, un plan des réseaux d'eau potable et une note technique relative à l'eau potable, l'assainissement, l'élimination des déchets.



## 2.2. LES OUTILS QUI DISPARAISSENT

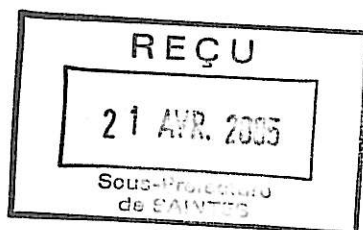
En passant du Plan d'Occupation des Sols à la carte communale, plusieurs outils vont disparaître :

- Dans le POS, le territoire de la commune était divisé en **5 types de zones** ayant chacune des caractéristiques et des vocations particulières. La Carte Communale ne comportera plus que 2 types de zones : les zones où les constructions sont autorisées (ZU) et les zones où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (ZN). Cf. Tableaux en annexe.
- Le POS contenait **un règlement de 15 articles**, spécifique à la commune et à chacune des zones du territoire. Le règlement de LA JARD est assez simple et comporte de nombreuses dispositions qui figurent dans le Règlement National d'Urbanisme. Avec la Carte Communale, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquera.
- Les boisements de la commune, situés dans la zone de marais, étaient protégés au titre des **Espaces Boisés Classés**. Cette protection n'est pas possible avec la Carte Communale.
- Le POS contenait des **emplacements réservés** au bénéfice de la commune pour y réaliser des équipements communaux ou des accès ; un seul des emplacements réservés n'appartient pas à la commune. Il était réservé à la desserte d'une zone à urbaniser depuis la RD 136 E1. La Carte Communale ne comporte pas d'emplacement réservé.
- Le POS avait permis à la commune d'instaurer un **Droit de Prémption Urbain** sur les zones UA et UAa (délibération du 5 août 1999). La Carte Communale permet elle aussi d'exercer un droit de préemption. Celui-ci est légèrement différent puisqu'avec la Carte Communale c'est au moment de l'instauration du droit de préemption que la commune doit définir les opérations ou les équipements qu'elle envisage de réaliser. Avec le POS la commune n'avait à définir son projet qu'au moment de l'aliénation du bien.
- Avec la Carte Communale, **l'édification de clôture** ne doit plus faire l'objet d'une déclaration, excepté dans le périmètre de protection des monuments historiques, qui couvre une grande partie des zones ZN.

## 2.3. LES DISPOSITIONS ET OUTILS QUI PERMETTRONT A LA COMMUNE D'ATTEINDRE SES OBJECTIFS

La commune accepte la disparition de ces outils et considère qu'elle ne l'empêchera pas de poursuivre ses objectifs, grâce aux dispositions suivantes :

- Ouverture de nouvelles zones à la construction, mieux situées par rapport à ce qu'offrait le POS ;
- Réflexion sur l'aménagement de ces zones (circulation, implantations, espaces verts...), dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale ; réflexion qui n'est pas imposée par le Code de l'Urbanisme mais qui donnera à la commune une base de discussion avec les futurs aménageurs ;
- Repérage de la zone inondable sur le zonage de la carte ;
- Classement en zone ZN des espaces naturels à préserver et des espaces à vocation agricole.



De plus, des réglementations supra-communales complètent les dispositions de la Carte Communale en permettant notamment :

- la protection des espaces naturels sensibles qui sont pour la plupart compris dans la zone inondable et donc soumis à la Loi sur l'Eau et à ses dispositions complémentaires
- la préservation de l'architecture locale et des paysages grâce au périmètre de protection des monuments historique qui englobe tous les espaces situés à moins de 500 m de l'église.

En outre, si les dispositions de la Carte Communale s'avèrent inadaptées à l'évolution des besoins communaux, il sera toujours possible d'engager une procédure de révision de la carte ou d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

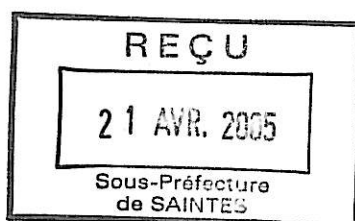


### **3. LA PROCEDURE D'ABROGATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

La procédure d'abrogation du Plan d'Occupation des Sols se superpose à la procédure d'élaboration de la Carte Communale. En effet, il s'agit pour la commune que l'abrogation du Plan d'Occupation des Sols soit effective le jour où la Carte Communale sera elle-même opposable aux tiers afin que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme.

D'autre part, la procédure d'abrogation du Plan d'Occupation des Sols n'est pas définie dans le Code de l'Urbanisme. Aussi, la règle du parallélisme des formes sera respectée :

<b><u>Abrogation du POS</u></b>	<b><u>Elaboration de la Carte Communale</u></b>
Délibération du Conseil Municipal pour arrêter le dossier d'abrogation du Plan d'Occupation des Sols	Délibération du Conseil Municipal pour arrêter la Carte Communale
Transmission du dossier aux services associés qui doivent donner leur avis dans un délai de trois mois	Transmission de la Carte Communale aux services associés qui doivent donner leur avis dans un délai de trois mois
Enquête publique conjointe durant 1 mois	
Délibération du Conseil Municipal pour approuver l'abrogation du Plan d'Occupation des Sols.	Délibération du Conseil Municipal pour approuver la Carte Communale
	Approbation de la Carte Communale par le Préfet
L'abrogation du Plan d'Occupation des Sols sera exécutoire le jour où la Carte Communale sera exécutoire.	



  
**ANNEXE**  

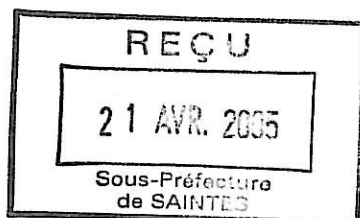

**Le découpage des zones dans le Plan d'Occupation des Sols**

Zone	Surface en hectares	Qualification
<b>UA</b>	13.5	Secteurs bâtis du bourg et quelques extensions
<i>Sous-secteur UAa</i>		<i>Bourg ancien</i>
<b>NA</b>	3.4	Espaces naturels à urbaniser
<i>Sous-secteur NAd</i>		<i>Réservé à des équipements de loisirs et de tourisme</i>
<b>NB</b>	5.5	Couvre les hameaux et une petite extension du bourg
<b>NC</b>	394	Espaces à vocation agricole
<i>Sous-secteur NCb</i>		<i>Secteur qui est touché par le périmètre de protection rapprochée du captage de Font-Roman</i>
<b>ND</b>	429	Zone de protection d'espaces naturels sensibles
<i>Sous-secteur NDb</i>		<i>Secteur qui est touché par le périmètre de protection rapprochée du captage de Font-Roman</i>
<i>EBC</i>	63	<i>Espaces Boisés Classés</i>



**Les emplacements réservés dans le Plan d'Occupation des Sols**

N° de l'emplacement réservé	Vocation	Surface
1	Aménagement d'un parc de stationnement public, la création d'une salle associative, l'aménagement d'un garage communal, l'extension de la mairie	665 m <sup>2</sup>
2	Extension de l'école	570 m <sup>2</sup>
4	Elargissement d'un chemin rural	200 m <sup>2</sup>
5	Desserte d'une zone NA	360 m <sup>2</sup>
6	Extension du cimetière	650 m <sup>2</sup>
7	Création d'équipements de sport et de loisirs	30 050 m <sup>2</sup>



## LES CHANGEMENTS DE ZONAGE APPORTES PAR LA CARTE

Localisation	Classement dans le POS	Classement dans la Carte Communale	Raisons
Au Nord du bourg, le long de la RN 137	NA <sup>d</sup>	ZN	Terrains communaux où il était envisagé de réaliser des équipements sanitaires liés au terrain communal de loisirs (les constructions nécessaires aux équipements collectifs sont autorisées en ZN).
Au Nord du bourg, le long de la RN 137	NA	ZN	Recul de 75 m imposé par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, présence de vestiges archéologiques et proximité de la RN.
Au Nord du bourg, en bordure de la RN 137	ND	ZU	Permet une simplification du zonage, la zone restant inconstructible du fait de l'application l'article de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
A proximité des bâtiments d'élevage	NA ou UA	ZN	Présence des bâtiments d'élevage et de reculs imposés par l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
Autour de l'église	UA <sup>a</sup>	ZN	Protection des abords de l'église pour préserver les perceptions visuelles.
Au Sud du bourg	UA	ZN	Recul de 75 m imposé par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Derrière le cimetière	NA	ZN	Actuellement pas de projet sur ces terrains, de plus le parcellaire ne se prête pas aisément à une urbanisation cohérente.
Le long de la RD 136 en sortant du bourg	NB	ZN	Difficultés d'insertion paysagère des futures constructions qui se retrouveraient sur une ligne de crête.
Hameaux de La Chucherie et de l'Oucherie	NB	ZN	Les hameaux ou les accès se trouvent en zone inondable.
La Grange	NB	ZN	Difficultés d'insertion paysagère des futures constructions et présence de la zone inondable
Cf. rapport de présentation de la Carte Communale (Partie D)	NC ou NC <sup>b</sup>	ZU	<b>Ouvertures à l'urbanisation</b>

Les changements non cités sont ceux qui font l'objet d'une évolution logique :

- zones constructibles type UA, UA<sup>a</sup>, NB ou NA transformées en zone ZU
- zones naturelles ou agricoles type NC, NC<sup>b</sup>, ND ou NDb transformées en zone ZN

