

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

**MONTMOREAU SAINT-CYBARD**

PIECE N° 1.0

## RAPPORT DE PRESENTATION

<b>PLU</b>	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
REVISION (POS/PLU)			
REVISION			
MODIFICATION			

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....2006  
arrêtant le PLU.

*Le Maire,*



ARCHITECTURE & PAYSAGES

**URBANhymns**

Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT  
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12  
uh@wanadoo.fr

Commune de MONTMOREAU  
SAINT-CYBARD

Avenue d'Aquitaine  
16190 MONTMOREAU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

**MONTMOREAU SAINT-CYBARD**

PIECE N° 1.0

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1. Rappel général.....	4
2. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).....	7
3. Rappel des procédures antérieures à l'élaboration du PLU .....	10
4. La démarche adoptée .....	11
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC.....</b>	<b>13</b>
I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
I.1. Présentation de la commune .....	14
I.2. Le milieu physique et naturel .....	16
I.3. Les paysages.....	27
II. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE.....	35
II.1. Le contexte démographique .....	35
II.2. Les caractéristiques de la population active .....	37
II.3. Les caractéristiques de l'activité économique .....	42
III. LOGEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN .....	48
III.1. Les caractéristiques du parc de logements.....	48
III.2. Dynamiques de la construction neuve.....	50
III.3. Equipements, voirie et réseaux divers, espaces publics .....	53
III.4. Structure et formes urbaines.....	58
IV. SYNTHÈSE DES ENJEUX .....	67
IV.1. Les enjeux liés à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels et des paysages .....	68
IV.2. Les enjeux associés aux problématiques démographiques, sociales et économiques .....	72
IV.3. Les enjeux liés au logement et au fonctionnement urbain.....	72
IV.4. Les principes retenus .....	75
IV.5. Les hypothèses de développement.....	75
<b>CHAPITRE II : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.).....</b>	<b>77</b>
I. APPROCHE METHODOLOGIQUE.....	78
II. UNE ORGANISATION EN QUATRE THEMES.....	78
III. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D. ....	79
<b>CHAPITRE III : LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (D.O.A.) .....</b>	<b>81</b>
I. LE TRONCON URBAIN DE LA RD674.....	82
II. LE SECTEUR DES MIRANDES .....	83

III. L'ENTREE SUD.....	83
IV. SAINT-CYBARD .....	83
V. LA ZONE D'ACTIVITES DES GARENNES.....	83
VI. CONCLUSION.....	84
<b>CHAPITRE IV : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTEE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>85</b>
I. NOMENCLATURE DU ZONAGE .....	86
II. LA NOMENCLATURE DU REGLEMENT.....	86
III. CARACTERISTIQUES ET REGLES PAR ZONE.....	87
IV. LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) .....	137
V. LES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.) .....	137
VI. ASPECTS QUANTIFICATIFS DU ZONAGE .....	138
<b>CHAPITRE V : COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES / CONTRAINTES SUPERIEURES D'AMENAGEMENT SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES .....</b>	<b>139</b>
I. COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....	140
I.1. LOI PAYSAGE (loi n°93-24 du 8 janvier 1993) .....	140
I.2. LOI BARNIER (2 février 1995) .....	141
I.3. LOI SUR L'EAU (loi n°92.3 du 3 janvier 1992) .....	143
Gestion de l'eau et alimentation en eau potable .....	143
Schéma d'assainissement .....	144
I.4. LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE (loi n° 91-662 du 13 juillet 1991).....	145
I.5. LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).....	146
LOI URBANISME ET HABITAT (loi n°2003-590 du 02 juillet 2003) .....	146
II. CONTRAINTES SUPERIEURES D'AMENAGEMENT.....	147
III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES .....	148
III.1. Les servitudes d'utilité publique .....	148
III.2. La prise en compte des risques.....	148

• • •

# PREAMBULE

## 1. Rappel général

*De l'apparition de la ville à la notion d'urbanisme...*

Le phénomène de la concentration humaine à l'origine de la naissance d'une ville a suscité de nombreuses questions au cours des siècles, et les géographes, philosophes, architectes et historiens, ayant essayé d'en donner une définition, furent nombreux. Certains auteurs, comme ROUSSEAU, y virent une entité corruptrice, révélatrice des plus bas instincts de l'homme, alors que d'autres, comme MOORE ou PLATON y voyaient le salut de l'espèce humaine.

Après avoir longtemps été l'objet de lutte de pouvoir, les villes devinrent, sous l'influence des régimes monarchiques, les symboles de la puissance royale, avant de devenir, sous la République, des pôles d'enjeux politiques des décideurs publics. La planification et l'apparition de nouvelles puissances économiques leur conférèrent plus tard le rôle de pôle de nos sociétés.

Au vingtième siècle, l'extension des villes devient foudroyante : la société française évolue d'une structure rurale organisée autour de nombreuses centralités, à la centralité unique de la ville densément peuplée, attirant une population à la recherche d'emplois. Ce détachement du monde rural sera à l'origine du phénomène que l'on qualifie d' « exode rural ». Le contexte historique (guerres mondiales, développement des moyens de productions, hausse générale du niveau de vie,...) corrobore alors cette attraction suscitée par la Ville, qui s'étend de plus en plus....

Les pouvoirs publics se trouvent alors dépassés par cet afflux de populations, qu'ils n'ont su prévoir et encadrer. Le besoin de planifier l'utilisation de l'espace se fait sentir tandis qu'une petite révolution a lieu, avec Idelfonzo CERDA, qui théorise la notion d' « **urbanisme** ».

L'urbanisme est aujourd'hui reconnu comme la science et les techniques de l'aménagement et de l'organisation des agglomérations, des villes et des villages dans toutes ces composantes (déplacements, logements, loisirs, commerces et services,...).

*De 1967 à 2000, de la gestion urbaine au projet urbain...*

Cette volonté de mettre en place un certain contrôle de l'extension des zones habitées s'est ainsi traduite par la loi d'orientation foncière en décembre 1967 et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) et les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation et cadrés dans un règlement qui devait être respecté à la lettre.

Le POS n'avait de valeur qu'en tant que *fixateur* de l'espace, et s'adaptait assez mal à l'émergence de nouvelles perspectives concernant l'aménagement du territoire. Ainsi, ce

modèle de gestion économe de l'espace semblait tout à fait viable et compatible avec les notions émergentes de développement durable et de gestion des ressources naturelles, mais il n'en restait pas moins que le POS ne présentait aucun aspect en rapport avec une quelconque dimension de projet : c'est ce constat qui poussa le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme.

Mais, la question de la refonte de ces documents devenait de plus en plus urgente. Car, si le POS satisfaisait de nombreux aspects des besoins classiques en terme de gestion d'urbanisme, il n'en restait pas moins qu'il s'assimilait davantage à un document figé qu'à une trame soutenant le développement futur de la commune.

*Les lois S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) et U.H. (Urbanisme et habitat)...*

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du Gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des zones urbaines plus cohérent, plus solidaires et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanismes s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient d'en rappeler les mesures essentielles :

→ une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinés à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leur contenu, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux traités jusqu'ici de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population ;

→ une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel ;

→ une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans de déplacement urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme ;

→ la décentralisation au profit des régions de l'organisation des transports ferrés et de voyageurs.

→ l'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement et de la mixité sociale.

→ la pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

→ des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

→ un accent mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que la

création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement privé.

→ de nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit au logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 03 juillet 2003 apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du P.L.U. en général.

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), celui-ci devient un élément distinct du Plan Local d'Urbanisme au même titre que les orientations d'aménagement facultatives et le règlement. D'autre part, il ne constitue plus un document opposable et a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire). Le P.A.D.D. devient la pierre angulaire de la politique de développement local à brève et moyenne échéance car les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Les orientations d'aménagement deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, une commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

En matière de taille minimale des terrains constructibles, la loi S.R.U. avait supprimé la possibilité de fixer la taille minimale des parcelles constructibles. La loi U.H. rétablit cette opportunité en spécifiant que cela est possible *lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone* [ou, comme c'était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel]. Cette justification devra être explicitée clairement. A l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif.

La loi U.H. revient sur le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles. Les P.L.U. peuvent désormais désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole.

En matière d'adaptation du P.L.U. à l'évolution du contexte communal, la procédure de modification devient la règle générale. La commune peut désormais modifier son P.L.U. par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause "l'économie générale" du document d'urbanisme en vigueur, ne change pas le projet communal présenté dans le P.A.D.D. et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet

communal, elle procède par modification, si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

## **2. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme impose aux S.C.O.T., P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect:

→ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- la question du *renouvellement* pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles.

- celle du *développement maîtrisé* introduit la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise impliquant que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

- le *développement de l'espace rural* est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale

→ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment*, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien*: il convient d'aborder la question des besoins dans toutes leurs expressions de la vie communale.

### **→ de l'utilisation économe et équilibrée des espaces**

Le PLU se doit d'aborder toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique. Ainsi, l'article L. 123-2 précise qu'il doit être organisé une analyse de l'état initial de l'environnement, afin de procéder à une étude d'impact, préalable à des actions de mises en valeur ou de préservation de l'environnement.

En synthèse ces trois principes invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

Selon l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, les PLU « exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins



répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

Véritables plans d'urbanisme, les P.L.U. sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme. Ils se distinguent du POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision exclusivement réglementaire.

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique. Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique. Mais la commune n'étant pas isolée, il doit respecter d'une part des principes légaux qui s'imposent à tous, et d'autre part prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal.

Ces principes légaux, qui sont énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, s'imposent à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales.

A noter que les P.L.U. doivent être compatibles avec les dispositions supra-communales : « elles doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat ».

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire de la commune à la seule exception des secteurs de la commune couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Mer (P.S.M.V.), dans les secteurs sauvegardés.

Autre critère important qui différencie l'élaboration du PLU de celle du POS, la nécessité d'établir un débat entre les membres du Conseil Municipal (art. L.123-9), et le besoin de recourir à une concertation, aux modalités fixées dans la délibération du conseil municipal qui prescrit la révision du POS en PLU, montrent à quel point l'élaboration du PLU « démocratise » la gestion de l'espace, en permettant à tous les citoyens de se prononcer sur le document qui contraindra l'utilisation du sol

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- (a) un rapport de présentation,
- (b) un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- (c) un document d'orientation et d'aménagement facultatif
- (d) un règlement
- (e) des documents graphiques

#### a. Présentation du Rapport de Présentation

Il propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et

évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1.

#### b. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cette composante à part entière du PLU est totalement nouvelle. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, ce document n'est plus rendu opposable par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Le code de l'urbanisme précise que *«le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement »*.

Art. L. 123-1 (2<sup>e</sup> al.) – *Ils [les PLU] présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publics, des entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain »*.

Il s'agit d'un texte de politique générale introduisant et inscrivant avec force pour la première fois la notion de projet dans les documents d'urbanisme.

La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimum pour le PADD. Il faut toutefois retenir l'idée que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, c'est-à-dire à un public souvent non professionnel. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe.

### c. Le Document d'Orientations et d'Aménagement

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut décider d'un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, le document d'orientation et d'aménagement devient un document à part entière du dossier de PLU.

### d. Le règlement et les documents graphiques

Les PLU « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 124-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles et agricoles ou forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » (art. L. 123-1).

Le règlement est peu différent de celui des anciens POS. La commune n'est pas obligée de remplir tous les articles (hauteur, destination, emprise,...) : elle choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

Le règlement est la transcription des orientations du projet à travers l'édition de chaque zonage et sur la base de 14 articles :

- utilisations et occupations interdites ou autorisées sous conditions (articles 1 et 2)
- réseaux, voirie, assainissement (articles 3 et 4)
- superficie du terrain au regard des contraintes (article 5)
- forme et typologie urbaine : relation espace public / espace privé (articles 6, 7, 8 et 11)
- rapport entre bâti et non bâti – densité (articles 9, 10, 12, 13 et 14)

## **3. Rappel des procédures antérieures à l'élaboration du PLU**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 01 avril 2003, la commune de **Montmoreau Saint-Cybard** a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Cette étude porte sur l'ensemble du territoire communal.

La commune dispose aujourd'hui d'un POS approuvé le 07 février 1989.

La commune connaît aujourd'hui des enjeux de développement notables notamment en matière d'accueil de population. Les évolutions du territoire et celles de la loi justifient de la nécessité pour la commune de se doter d'un nouveau document d'urbanisme.

#### **4. La démarche adoptée**

La première phase de l'étude a été consacrée à l'analyse des grandes caractéristiques du territoire communal (le diagnostic) par la tenue d'une série de réunions thématiques auxquelles ont été associés les services de l'état.

La seconde phase de l'étude a été consacrée à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par la tenue de réunions de travail rassemblant le bureau d'étude et la commission urbanisme de la commune. Une réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées a permis de finaliser ce document avant de le soumettre au débat sans vote du Conseil Municipal.

La troisième phase de l'étude a été consacrée à l'élaboration du plan de zonage et du Document d'Orientations et d'Aménagement ainsi qu'à la rédaction de règlement. Plusieurs réunions de travail rassemblant le bureau d'étude, la commission urbanisme et les PPA (Personnes Publiques Associées) ont permis la mise en œuvre d'une réflexion élargie autour du projet communal pour ainsi aboutir à la mise en forme de chacune des pièces nécessaires au dossier PLU.

Ces trois phases ont donné lieu aux réunions suivantes :

- la réunion en date du 12 novembre 2003 avait pour but le lancement de l'étude et une première approche des enjeux du PLU,
- la réunion thématique « sites et paysages » en date du 07 janvier 2004,
- la réunion thématique « socio-économie » en date du 11 février 2004,
- la réunion thématique « logement et fonctionnement urbain » en date du 24 mars 2004,
- la réunion de synthèse relevant les enjeux en date du 21 avril 2004,
- la réunion de travail portant sur le PADD (commission + BE) en date du 18 mai 2004,
- la réunion de travail portant sur le PADD (commission + BE) en date du 16 juin 2004,
- la réunion de travail portant sur le PADD (commission + BE) en date du 07 juillet 2004,
- la réunion de présentation du PADD aux PPA (Personnes Publiques Associées) en date du 15 septembre 2004,
- le débat sans vote du Conseil Municipal portant sur le PADD en date du 29 septembre 2004,
- la réunion de travail portant sur le zonage en date du 06 octobre 2004,
- la réunion de travail portant sur le zonage en date du 03 novembre 2004,
- la réunion de travail portant sur le zonage en date du 03 décembre 2004,
- la réunion de travail portant sur le règlement en date du 05 janvier 2005,
- la réunion de travail portant sur le règlement en date du 02 février 2005,
- la réunion de présentation du zonage et règlement aux PPA en date du 02 mars 2005,
- la réunion de présentation du zonage aux services concessionnaires de réseaux en date du 15 juin 2005,

Dans le cadre de la concertation avec les habitants, deux réunions publiques ont permis de présenter le projet de PLU en deux temps :

- une première réunion publique présentant le diagnostic et les enjeux sous-jacents en date du 03 juin 2004,
- une seconde réunion publique présentant le PADD en date du 08 septembre 2004.

# **CHAPITRE I : DIAGNOSTIC**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Montmoreau Saint-Cybard a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement durable de la commune dans son contexte.

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, on a procédé à une comparaison systématique avec les autres communes du canton de Montmoreau Saint-Cybard.

# **I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **I.1. Présentation de la commune**

### I.1.1. Données de cadrage générale (cartes p. 15)

Montmoreau Saint-Cybard comptait, au recensement de 1999, 1052 habitants sur un territoire d'une superficie de 1160 ha. La population sans double compte est en baisse constante au moins depuis 1982.

La commune est située dans le sud du département de la Charente aux confins de l'Aquitaine, du Périgord et de la Saintonge. La RD 674 traverse le territoire communal en conduisant :

- au nord, Angoulême, la RN10, Poitiers et Paris ;
- au sud, Libourne, Bordeaux, l'A89 et l'Espagne.

Montmoreau Saint-Cybard, malgré l'influence constatée de l'agglomération d'Angoulême (attraction commerciale, pôle d'emploi, culture,...), évolue dans un contexte essentiellement rural marqué par les activités agricoles et constitue localement un pôle important d'emplois et de services (canton et Sud-Charente).

Plusieurs communes sont limitrophes du territoire d'étude : Saint-Amant, Saint-Laurent-de-Belzagot, Saint-Eutrope, Pérignac, Aignes et Puypéroux et Chavenat.

La principale zone agglomérée est le bourg de Montmoreau avec un développement globalement linéaire le long de la RD 674 avec des limites très claires de l'urbanisation. Les autres secteurs d'habitat dense se présentent sous la forme de hameaux parfois importants (Saint-Cybard), d'écarts ou de fermes isolées (Les Maines).

La topographie est marquée par la différenciation nette entre les collines agricoles et boisées et la plaine de la Tude où se concentrent voies de circulation et implantations humaines.

En matière institutionnelle, la commune est adhérente à la Communauté de communes du Montmorélien dont elle accueille le siège et envisage parallèlement son développement à l'échelle du Sud-Charente (Syndicat Mixte du Pays du Sud-Charente).

L'équipe municipale souhaite dès aujourd'hui préparer son territoire aux enjeux de développement local et l'adapter aux récentes modifications des perceptions et des pratiques spatiales notamment par :

- l'ouverture de nouveaux terrains constructibles susceptibles de répondre à une demande potentiellement importante ;
- la définition d'un projet réaliste de développement ;
- plus globalement, par l'amélioration du cadre de vie permettant à Montmoreau Saint-Cybard de définir les conditions d'un nouvelle équilibre garantissant sa prospérité.





### I.1.2. Les objectifs de la mise à l'étude du Plan Local d'Urbanisme

L'équipe municipale souhaite aujourd'hui préparer son territoire face aux enjeux de développement local qui sous-tendent son devenir. Cela nécessite la redistribution des terrains constructibles du POS afin de débloquent une situation de rétention foncière notable et devant ainsi répondre à une demande potentiellement importante en matière d'habitat.

## I.2. Le milieu physique et naturel

### I.2.1. Topographie et morphologie du territoire

(cartes p. 17)

Le territoire local se divise en deux ensembles distincts :

- les collines (vastes combes séparées par d'amples interfluves). L'agriculture et la forêt dominent cet espace ;
- la vallée de la Tude remarquable par sa rectitude et son orientation Sud / Nord. La largeur du talweg permet la concentration des installations humaines (habitat et voies de circulation).

La topographie est relativement peu marquée sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard. Les altitudes varient en moyenne aux alentours de 140-160 m vers l'Ouest à 85-105 m à l'Est du territoire communal, avec un point culminant à 160 m au lieu-dit "Chez Bouère".

### I.2.2. Occupations du sol

Montmoreau Saint-Cybard rassemble quatre types d'occupations majeures :

- la céréaliculture avec une part dominante de la culture du maïs ;
- les boisements qui se répartissent sur une large partie nord et nord-ouest sous la forme de larges massifs ;
- les prairies et pâtures présentent essentiellement au niveau de la vallée de la Tude ;
- la viticulture en forte régression depuis le début du siècle. Elle devient résiduelle sur la période récente.

### I.2.3. Géologie et pédologie

La succession lithostratigraphique des terrains géologiques concernés par l'étude évolue entre les horizons suivants :

#### *Terrains du quaternaire et formations superficielles*

- des formations fluviales (Fz, Fw, Fv) :

\* Fz : Alluvions fluviales récentes : limons sableux, sables et formations tourbeuses. Ce sont les sédiments fluviaux les plus récents, déposés dès le début de l'Holocène et qui continuent localement leur sédimentation lors des crues exceptionnelles. Il s'agit de sables fins et d'argiles, mais surtout de limons bruns à gris. Leur épaisseur est assez variable,



fréquemment 2 à 3 m.

\* Fw : Alluvions fluviales anciennes silico-calcaireuses : sables à petits galets calcaires (4 à 8 m d'altitude relative). Fréquent dans la vallée de La Tude, ce niveau admet beaucoup d'éléments quartzeux.

\* Fv: Alluvions fluviales anciennes siliceuses : sables à galets (15 à 18m d'altitude relative). Des lambeaux de ce niveau se rencontrent quelques fois dans le bassin de La Tude principalement. D'une épaisseur de 10 cm, environ, il est constitué de petits galets siliceux, de sables fins et de quelques galets calcaires.

- des formations de recouvrement (Ac6) : argiles vertes à grises à débris de calcaires silicifiés. Cette formation résiduelle est très répandue sur les assises campaniennes de la région de Montmoreau où elle atteint 4 à 6 m d'épaisseur. Elle est surtout bien développée au sommet des versants des vallées de La Tude. Alors qu'elle est habituellement colluvionnée jusqu'au bas des versants, quelques points d'observation privilégiés comme la R.N. 674 permettent de voir la formation en place au toit des calcaires campaniens : il s'agit d'une argile verdâtre riche en smectites (plus de 90% du cortège) renfermant des nodules de calcaires silicifiés blancs à brunâtres ainsi que de très nombreux spicules opalisés de Spongiaires et des grains de glauconie, cette fraction résiduelle fine représente 15 à 30% en moyenne de la masse meuble brute. Ce type de dépôts résulte de l'altération sur place des calcaires crayeux à silicifications sous-jacents, seuls éléments encore alignés dans ces argiles. Leur formation a débuté à l'orée du tertiaire mais peut encore se poursuivre de nos jours.

- des formations colluviales ( CF-c), colluvions mixtes de vallon: sables limoneux à débris calcaires; ces colluvions occupent le fond des vallons secs sur 1 à 3 m environ. Du fait de leur faible transport, leur nature est directement liée au substrat le plus proche. Elles se présentent comme un mélange de matière fine argilo-calcaire ou sableuse, emballant de nombreux débris de calcaires issus du Crétacé. La matrice est sablo-argileuse dans les secteurs où existe le tertiaire continental et les argiles vertes d'altération, sur les calcaires, elle est essentiellement limono-argileuse.

#### *Terrains du tertiaire*

\* du Pliocène (p), peu présent sur le territoire communal, il se situe principalement au nord-est de Montmoreau. Il s'agit de sables feldspathiques à petits graviers et limons brunâtres de 5 à 10m d'épaisseur. La dernière séquence détritique du Tertiaire affleure en lambeaux disséqués sur le sommet des plus hauts coteaux.

\* du Eocène supérieur à Oligocène (e7 -g) : cette formation ne se retrouve sur la commune qu'en très petites quantités au nord-est. Il s'agit de galets, de sables argileux bruns ou feldspathiques et des argiles jaunâtres ou vertes de 5 à 20 m d'épaisseur.

\* du Lutétien (e5) : cette formation est localisée aux mêmes endroits que le Cuisien, mais plus vers l'ouest et en limite de commune (Les Argoulons, Chez Albert, Bel Air, ...). Elle correspond à des galets, des sables feldspathiques, des grès et des argiles vertes (5 à 10 m d'épaisseur). Cette formation comprend les faciès les mieux représentés du tertiaire local. Une reprise d'érosion très importante avec apport d'un matériel moins altéré en marque la base. La majorité de la formation correspond à des sables feldspathiques argileux, gris verdâtre grossiers à fins, à lits de galets centimétriques de quartz fumé, chailles brunes patinées et grandes stratifications obliques fréquentes (carrières de la Poissaudrie).

\* du Cuisien (e4) : on le trouve principalement sous la forme d'un mince filet au nord-ouest de la commune ainsi qu'au niveau du point culminant (159 m) situé à proximité du lieu-dit « Les Séries » et vers le bourg de Saint-Eutrope. Ce sont des argiles sableuses grises à marmorisations et terriers (0 à 10 m d'épaisseur). Cette formation est nettement transgressive et constitue presque toujours les premiers terrains tertiaires sur les calcaires crétacés. Elle débute par des sables fins gris à verts plus ou moins feldspathiques (« la Poissauderie »), mais dans cette région du bassin tertiaire, c'est surtout le terme argileux des séquences qui est le mieux représenté. Il s'agit de 3 à 6 m d'argiles sableuses grises à vertes à grandes marmorisations rougeâtres. On peut également y observer de nombreux petits terriers et des trabécules millimétriques. Il faut noter dans le cortège des minéraux argileux, une nette diminution de la kaolinite (60 à 80%) avec apparition de la montmorillonite (10 à 30%) et de l'illite (10%).

#### *Terrains du secondaire*

- du Campanien (C6c, C6b, C6a) : ces terrains affleurent sur une grande partie de la commune. Ils constituent le substratum des collines du Montmorélien.

\* C6c : que l'on retrouve au centre (Le Maine Pezet, Le Petit Maine) et à l'est (Le Pointaud, Chez Bouère, Chez Sicaud), ainsi qu'un peu au nord. Il correspond à une alternance d'assises marneuses et de calcaires crayo-marneux (45m environ). Cette unité qui affleure très largement et supporte les dépôts tertiaires et les argiles verdâtres à débris silicifiés, montre une tendance plus argileuse dans ses faciès. Il faut y remarquer en outre l'apparition des grands Foraminifères benthiques.

\* C6b : localisé sur la plus grande partie du territoire mais principalement dans le centre (Le Maine Brun, Le Béarnais, Chez Bouère, ...), le sud (Les Petites Mirandes, La Pérolle, etc...) et à l'est de Saint-Cybard. Ce sont des calcaires crayo-marneux, calcaires crayeux piqués de glauconie (40m environ). Ils correspondent aux assises relativement indurées de la base de cette unité qui ont donné naissance à la première cuesta campanienne, unité morphologique majeure de la Champagne et des collines sud charentaises. Sur 15 à 20 m, se sont sédimentés un ensemble de bancs de calcaires crayo-argileux gris-jaune en alternances dures et tendres de 50 à 80 cm d'épaisseur. Elles sont bien dégagées à l'érosion et peuvent être observées un peu partout dans les tranchées qui franchissent cette cuesta (chemin de fer de Saint-Hilaire de Montmoreau). Les calcaires durs sont crayo-argileux, tachés de fines traînées couleur rouille et légèrement glauconieux. Ils renferment de nombreuses silicifications grises et des nodules de sulfure de fer. Les microfaciès correspondent à des biomicrites à spicules abondants. Les alternances tendres ont une composition peu différente, mais la glauconie y est plus fréquente et les silex sont beaucoup moins abondants; ce fait se retrouve bien dans l'examen des résidus, plus riches en spicules silicifiés dans les bancs calcaires. Dans ces niveaux ont été recueillis *Scaphites Inflatas* et *Inoceramus Cripsii* ainsi que des Echinodermes et des Brachiopodes. Cette unité se poursuit par 20 à 25 m environ de calcaires crayeux blanc-jaune de dureté moyenne, présentant de nombreuses plages de glauconie, et une grande abondance de petits Gastéropodes, Lamellibranches, Huîtres, *Cyclolites*, etc... Les débris bioclastiques grossiers et les spicules sont fréquents ainsi que les Bryozoaires, le tout dans un ciment cryptocristallin.

\* C6a : situé au sud-est de la commune, le long de la D 674.

Ce sont des calcaires crayo-marneux tendres (40 à 50m). Vu la grande homogénéité des sédiments crayeux, l'apparition des faciès du Campanien se fait de façon très

progressive à partir de ceux du Santonien supérieur. Généralement à la base du Campanien, les faciès deviennent de plus en plus crayeux et moins riches en Bryozoaires. Il s'agit d'un ensemble très monotone de craie peu argileuse. Les assises sont très massives et le débit en plaquettes dominant. Sa base est caractérisée par la présence de Spongiaires entourés par un cortex gris opaque. La macrofaune benthique est assez pauvre dans cette formation.

En terme pédologique, la commune de Montmoreau Saint-Cybard est donc le support de trois types de sols principaux:

- un sol brun argilo-limoneux sur calcaire crayo-marneux : c'est un sol bien structuré, généralement peu profond, qui présente une perméabilité faible liée à une teneur élevée des marnes au niveau de la couche calcaire. On note également la présence de traces d'hydromorphies. Ces caractéristiques lui confèrent une aptitude défavorable à l'assainissement individuel, et nécessitent donc la mise en place de filtres à sable drainés ou de tertres drainés lorsque les terrains sont relativement pentus. C'est le type de sol le plus représenté sur le territoire communal.

- un sol brun limono-siliceux sur argile marneuse ou siliceuse: c'est un sol qui présente des caractéristiques défavorables vis-à-vis de l'assainissement individuel avec une perméabilité souvent insuffisante. On note également la présence de traces d'hydromorphie liées à une teneur élevée en argile. Ce type de sol nécessite donc la mise en place de filtres à sable drainés ou de tertres drainés lorsque les terrains sont relativement pentus.

- un sol brun argilo-limoneux sur argile marneuse puis calcaire crayo-marneux : c'est un sol bien structuré, dont la profondeur est moyenne. Il présente également des traces d'hydromorphie, ainsi qu'une perméabilité insuffisante. Les filières préconisées pour ce type de sol peu présent sur le territoire communal, sont des filtres à sable drainés ou des tertres drainés en cas de fortes pentes ou de zones inondables.

## I.2.4. Hydrographie et éléments de climatologie

### I.2.4.1. Réseau hydrographique de surface

Le réseau hydrographique est assez présent sur cette commune. Hormis les ruisseaux "le Maine Blanc" et "le Maine Pezet" qui sont situés à l'est de la commune, c'est surtout La Tude qui constitue le contexte hydrographique en limite est de la commune. On notera également la présence de puits et de fossés, ainsi que des retenues colinéaires servant à l'irrigation.

La Tude qui s'écoule à l'est et au sud-est de la commune, est une rivière de deuxième catégorie dont la police des eaux est assurée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Le peuplement piscicole est de type cyprini-éosicole, caractérisé par l'association de carnassiers d'eaux calmes (brochet et perche) et de Cyprinidés comme la carpe, la brème, la tanche et le gardon.

Actuellement classée en eau de qualité médiocre (3), en aval de Montmoreau, par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, son objectif de qualité est de 1 B soit une eau de bonne qualité.

Le paramètre actuellement déclassant, d'après le schéma de vocation piscicole réalisé en 1990, reste principalement l'azote ammoniacal. En effet, pour ce paramètre, La Tude est classée en Catégorie 3 (entre 2 et 8 mg/l). Cette teneur élevée en ion  $\text{NH}_4^+$  est liée aux dysfonctionnements de la station d'épuration de Montmoreau.

Il est également important de préciser que La Tude subit régulièrement un étiage sévère avec des périodes d'assec.

#### 1.2.4.2. Captage d'adduction d'eau potable

Epais de 200 m environ les calcaires crayo-marneux, faiblement perméables, occupent 70% du territoire communal. Ces calcaires possèdent une porosité matricielle non négligeable, qui peut être évaluée de l'ordre de 15 à 25%. Ceci confère à ces formations des propriétés de réservoirs importantes. Les calcaires crayo-marneux du Santonien-Campanien constituent donc un ensemble semi-perméable capacitif.

Des intercalations, au sein de cet ensemble, de niveaux plus carbonatés et plus perméables sont soulignées par autant de lignes de sources étagées sur le flanc des vallées. Ces sources possèdent de faibles débits d'écoulement (0,5 à 3 Us) et tarissent très souvent en période d'étiage.

L'écoulement dans le réseau de drainage superficiel très dense, de l'ordre de 1 à 2 km/km<sup>2</sup>, varie de façon importante au cours de l'année. Ainsi, le débit moyen annuel de La Tude a été, pour la période 1971 à 1976, de 1.8 m<sup>3</sup>/s, soit un débit d'écoulement spécifique total de 5.7 l/s/km<sup>2</sup>. En étiage, ce débit baisse fortement puisqu'il n'atteint que 0.09 m<sup>3</sup>/s, soit 0.3 Us/km<sup>2</sup>.

Il apparaît, en définitive, que la réserve en eau de ces formations crayeuses est difficilement exploitable directement par des ouvrages de captage traditionnels.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard n'est pas concerné pour l'instant par des servitudes d'utilité publique liées à la protection de captage d'eau potable malgré l'existence d'un projet de périmètre de protection éloigné concernant le captage du Pont de l'Epaud au niveau de la sortie nord de la commune et les forages de la Grave et la Manderie sur la commune de Aignes et Puypéroux. Ce projet devrait être concrétisé en 2007. Ces captages captent le Turonien profond.

#### 1.2.4.3. Contexte climatique

Avec une moyenne de précipitation de 1961 à 1993 de 880 mm environ, cette région est relativement arrosée.

Les maxima de précipitation se situent en janvier, novembre et décembre, avec une pluviosité supérieure à 80 mm par mois. Les minima correspondent aux mois de juin/juillet avec des précipitations inférieures à 50 mm par mois.

Pour les températures, les mois de janvier et décembre, correspondent aux minimales avec une moyenne variant autour de 5°C. Les maximales se situent aux mois de juillet et août, avoisinant les 20°C.

En conclusion, le climat au niveau de la commune de Montmoreau Saint-Cybard correspond à un climat océanique tempéré, caractérisé par des précipitations relativement importantes et des températures plutôt douces.

#### 1.2.5. Le milieu naturel

La commune de Montmoreau Saint-Cybard présente un caractère naturel marqué par deux entités distinctes :

- la forêt (réparties sur les collines du nord de la commune, les plus élevées) ;
- les milieux humides de fond de vallées.

Notons l'intérêt écologique de la rivière Tude classée en NATURA 2000 (classification européenne).

##### 1.2.2.1. La flore

###### *La forêt*

La forêt se localise principalement sur le sommet des collines et des hauts coteaux situés au nord de la commune. Elles constituent un ensemble relativement homogène en terme de répartition avec une diffusion très lâche de bosquets plus au sud. Chênes et châtaigniers constituent les principales essences de ces boisements. Ponctuellement, les plantations de pins ont fait évoluer les ambiances forestières en se développant aisément sur les sols argilo-sableux affleurant sur les hauteurs de la commune.

Des stations très circonscrites de pins maritimes diversifient le panel des essences présentes.

A noter le traitement des volis et des chablis qui restent très insuffisant sur le secteur induisant le risque d'une prolifération des insectes xylophages et menaçant la forêt sur pied.

###### *Les milieux humides de fond de vallées*

La végétation s'y manifeste sous des formes très diverses en s'étageant depuis les rives des cours d'eau jusqu'aux premières pentes des coteaux. Sur les rives, elle s'organise en bandes de ripisylve plus ou moins épaisses et denses voire discontinue suivant les situations. Les essences constituant ces rideaux sont principalement les aulnes et les saules accompagnés d'un cortège floristique diversifié (iris, jonc, herbiers aquatiques flottants).

Au-delà des bords de rivières, les prairies, les peupleraies et les cultures se succèdent. L'exploitation du peuplier pose la question de la standardisation végétale au détriment d'une diversité à promouvoir permettant d'assurer la biodiversité des écosystèmes locaux.

##### 1.2.2.2. La faune

###### *La forêt*

Les chevreuils, sangliers, renards sont parmi les vertébrés les plus répandus auxquels viennent s'ajouter le grand et le petit rhinolophe (rhinolophus ferrum-equinum et hipposideros)

### *Les milieux humides de fond de vallées*

Les espèces invertébrées représentées sont les écrevisses à pattes blanches (*austropotamobius pallipes*) et les lucanes cerf-volant (*lucanus cervus*). La loutre (*lutra lutra*), le petit rhinolophe (*rhinolophus hipposideros*) et le vison d'Europe (*mustela lutreola*) colonisent ce milieu.

#### I.2.6. Les aspects administratifs et réglementaires (carte p.25)

La commune de Montmoreau Saint-Cybard accueille un projet site NATURA 2000 dénommé « Vallée de la Tude » (référence : FR5400419)

Le site comprend une partie de la haute vallée de la Tude et du réseau hydrographique constitué par plusieurs petits affluents secondaires (la Gace et la Velonde, notamment), et forme un petit ensemble alluvial coulant sur des calcaires tendres du Crétacé. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

On y retrouve aussi divers biotopes caractéristiques des petites rivières de plaines atlantiques sur terrains sédimentaires : cours d'eau à faible débit, quoique à courant localement assez rapide, à eaux de bonne qualité, bordés d'une ripisylve généralement linéaire à Aulne et Frêne et de prairies plus ou moins hygrophiles à Fritillaire pintade et Orchis à fleurs lâches, de gestion souvent peu intensive (prairies de fauche peu ou non amendées), pouvant évoluer localement en cas d'abandon vers des mégaphorbiaies. Bien que certains de ces habitats soient considérés comme menacés en Europe - voire même prioritaires pour certains (aulnaie-frênaie alluviale) - c'est surtout par la présence de certaines espèces rares et menacées que le site possède une valeur communautaire (Vison d'Europe, divers chiroptères, Ecrevisse à pieds blancs etc...).

#### I.2.7. Les zones d'intérêt écologique (carte p.25)

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés,
- soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.

La présentation générale du milieu naturel a montré que les espaces naturels de la commune de Montmoreau Saint-Cybard se rattachaient à deux grandes entités : la vallée de la Tude et les terres (agricoles, viticoles et boisées).

Elle a également permis de distinguer des zones d'intérêt écologique variable :

##### I.2.6.1. Les formations de très fort intérêt écologique

Ce sont avant tout les formations liées au milieu aquatique qui présentent une forte valeur patrimoniale. Les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau



national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes à l'échelle du territoire.

La ripisylve de la Tude appartient à ce secteur d'intérêt en raison de sa valeur biologique, notamment pour la faune.

Il convient de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, des ripisylves, tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

#### I.2.6.2. Les formations de fort intérêt écologique

Diverses formations présentent un fort intérêt écologique. Nous relevons notamment les ensembles boisés du nord-ouest de la commune en raison de l'effet de massif potentiel. Celui-ci, sur la base de boisements étendus et anciens, favorise de la diversité animale et végétale : les espèces bénéficient d'un espace calme dans lesquels elles peuvent évoluer sans contraintes importantes (reproduction, alimentation,...).



### I.2.6.3. Les formations d'intérêt écologique moyen

Des formations ligneuses présentent un intérêt écologique moyen :

- les haies et autres alignements arborés (corridor de passage de la faune) ;
- les lisières forestières pour leur valeur d'interface et de contact entre différents milieux

### I.2.8. Le risque d'inondation

Une station de mesures est implantée le long de la Tude : c'est la station de Médillac, située en amont de la confluence avec la Dronne ( $S = 318 \text{ km}^2$ ), toujours en service depuis 1969.

L'analyse statistique (ajustement de Gumbel) réalisée à cette station sur 31 années de données, donne les estimations suivantes des débits de crue de la Tude (cf. annexe 1) :

- Débit décennal :  $56 \text{ m}^3/\text{s}$  ( $48 - 70 \text{ m}^3/\text{s}$ ),
- Débit vicennal :  $67 \text{ m}^3/\text{s}$  ( $57 - 85 \text{ m}^3/\text{s}$ ),
- Débit cinquantennal :  $81 \text{ m}^3/\text{s}$  ( $68 - 100 \text{ m}^3/\text{s}$ ).

Le débit de fréquence centennale peut ensuite être estimé par application d'un coefficient multiplicateur adapté à la zone d'étude, soit ici 1,8 :

Débit centennal :  $100 \text{ m}^3/\text{s}$  ( $86 - 126 \text{ m}^3/\text{s}$ ).

Par ailleurs, le débit instantané maximal connu à cette station est celui enregistré le 1<sup>er</sup> avril 1986 :  $Q = 66 \text{ m}^3/\text{s}$ . Cette crue présente ainsi une période de retour de l'ordre de 20 ans.

L'extrapolation de ces données à d'autres points de la Tude sur le secteur d'étude est possible par application de la formule de Myers.

Ainsi, on obtient les estimations suivantes :

- A Chalais ( $S = 290 \text{ km}^2$ ) → débit décennal :  $52 \text{ m}^3/\text{s}$
- A Montboyer ( $S = 200 \text{ km}^2$ ) → débit décennal :  $40 \text{ m}^3/\text{s}$
- A Montmoreau ( $S = 90 \text{ km}^2$ ) → débit décennal :  $22 \text{ m}^3/\text{s}$

La commune de Montmoreau Saint-Cybard est soumise au risque d'inondation au niveau de la vallée de la Tude du nord au sud du territoire communal sur son versant est. La limite de la zone inondable définie sur le plan de zonage a pu être établie DE L4Atlas des zones inondables.

La vallée de la Tude engendre une zone inondable non constructible qui contraint fortement les possibilités de développement du bourg sur sa partie Est.

### I.3. Les paysages

#### I.3.1. Principes d'analyse

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin entité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation, etc,...) ;
- culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction, etc,...).

Par ailleurs, on donnera la définition de ces territoires par un observateur, à travers l'ensemble des signes naturels et culturels qui font la qualité d'un paysage.

Aussi, compte tenu des objectifs d'un PLU, on ne retiendra que les aspects les plus partagés de ces critères pour tendre vers un point de vue le plus consensuel possible. Nous éliminerons, en particulier, tous les éléments fluctuants ou mouvants de la qualité d'un paysage, comme l'influence de la lumière au cours de la journée, l'influence des saisons ou de la météorologie, etc,...

#### I.3.2. Organisation des paysages

##### *I.3.2.2. Les unités paysagères (carte p.28)*

Le paysage de la commune de Montmoreau Saint-Cybard se structure autour de quatre entités paysagères réparties entre les collines du montmorélien et la plaine alluviale de la Tude. Ces différentes entités se répartissent suivant un axe sud-est / nord-ouest :

- la vallée cultivée de la Tude ;
- les collines et coteaux agricoles ;
- les hauteurs boisées et les clairières ;
- le paysage urbain du bourg de Montmoreau et de Saint-Cybard

##### *La vallée cultivée de la Tude (photos p.28)*

La vallée de la Tude est ses affluents perpendiculaires, tels que le ruisseau du Maine Blanc et le ruisseau du Moulin Brunet, se déploie du nord au sud en limite est de la commune. Elle est composée de deux ensembles distincts : les versants, d'une part, et leurs fonds alluviaux d'une largeur relativement homogène, d'autre part.

La caractéristique principale de cette entité paysagère est son ouverture et sa relative amplitude. La largeur du talweg principal permet le dégagement de larges perspectives sur les versants de l'est et de l'ouest, ainsi que sur le bourg de Montmoreau repérables au clocher de l'église et à la motte féodale.



Ces versants sont entaillés de larges combes (Combe à figuier, Combe du Maine Blanc, Combe du Maine Pezé) qui constituent autant de fenêtres vers les paysages de l'arrière-pays. Les occupations végétales spontanées des premières pentes restent limitées à de maigres haies et des noyers qui ponctuent la monotonie des terres cultivées.

L'entrée nord de la commune par la RD674 offre des panoramas plus réduits du fait de boisements plus importants qui contraignent la visibilité.

La composition paysagère du fond alluviale est conditionnée par l'enchaînement des parcelles aux occupations diverses :

- labours ;
- prairies ;
- cultures de peupliers ;
- taillis.

La ripisylve, discontinue et plus ou moins épaisse, souligne le passage de la rivière. Elle a été ces dix dernières années l'objet d'opérations d'entretien importantes qui l'ont ponctuellement considérablement allégée.

La présence du peuplier (deux stations recensées) pose la question de la standardisation des ambiances des fonds de vallée. Outre l'opacité visuelle qu'ils induisent, ils contraignent la forte valeur écologique des zones humides. Essence faiblement racinaire, la tempête de 1999 a abattu de nombreux peupliers ayant parfois entraîné avec eux des pans entiers de berges de la Tude, c'est-à-dire des niches écologiques potentiellement précieuses.

En terme de qualité paysagère, les enjeux pour la vallée et ses affluents sont :

- la préservation de leur fond alluvial et des qualités écologiques ;
- l'attention particulière aux ambiances paysagères proposées en évitant toute standardisation.

*Les collines et coteaux agricoles  
(photos p.31)*

Ces paysages constituent les espaces les plus occupés du territoire. Ils correspondent au dégagement de surfaces boisées.

Ces espaces se localisent en surplomb de la vallée de la Tude et forment une bande de 500 à 1500 mètres de large.

Progressivement et en s'éloignant de la Tude, ces ouvertures disparaissent avec l'apparition de la forêt. A ce titre, le contact entre forêt et paysages ouverts est franc, constitué de lisières rectilignes entrecoupées de redans cultivés.

Cette entité paysagère s'organise sur un enchaînement de vallons amples généralement secs séparés par des interfluves arrondis. Les vallons sont le lieu d'une agriculture qui profite de faibles dénivelés qui localement peuvent s'avérer importants. Les larges perspectives offertes sur la vallée de la Tude depuis les hauteurs sont ponctuées de rares haies vives, d'alignement de noyers ou d'arbres isolés. Les interfluves délimitant les combes sont suffisamment larges pour accueillir tout à la fois :

- des ensembles boisés (feuillus et stations de pins maritimes) ;
- habitat traditionnel, constructions plus récentes, bâtiments d'exploitation, ect,... ;
- voies de circulation ;
- parcelles résiduelles d'une viticulture sur le déclin.

L'enchaînement de ces occupations forme une composition spécifique qui offre de larges fenêtres sur les versants cultivés, le bourg de Montmoreau et celui de Saint-Cybard.

L'habitat essentiellement traditionnel – les maines, fermes à cour semi-ouverte – se calent le long des bois et des parcelles de vignes en choisissant parfois une implantation sur les premières pentes, facteur important d'intégration.

Les enjeux majeurs qui sous-tendent le devenir de ces paysages sont :

- la préservation de la qualité des cônes de vues depuis et vers les crêtes ;
- la sauvegarde de la viticulture résiduelle, traces des pratiques agricoles anciennes ;
- la réintroduction des haies comme niche écologique et outil de limitation des ruissellements ;
- l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitations ou d'activités

*Les hauteurs boisées et les clairières  
(photos p.31)*

Cette entité paysagère se situe sur le secteur le plus élevé de la commune. Représentant des ensembles homogènes, la forêt se poste sur les épaules du relief en étendant parfois son emprise jusqu'au niveau des talwegs. Les paysages ainsi obtenus sont beaucoup plus resserrés, aérés par une série régulière de clairières qui viennent coloniser de petits hameaux.

La distinction entre les terroirs agricoles et forestiers est très nette sur la commune avec un effet de lisière important. A noter la richesse écologique de cette mince frange à l'interface de deux espaces naturels. Ce front boisé matérialise visuellement une rupture franche entre deux entités paysagères d'où son intérêt et son importance dans l'organisation des paysages locaux.

Les perspectives sont corrélativement beaucoup moins larges sur le reste de la commune. Cependant, le rythme de l'enchaînement des ambiances est beaucoup plus rapide.

Les cultures, peu nombreuses s'insèrent dans les fonds alluviaux en longeant les maigres cours d'eau et offrant au regard des corridors profonds et peu larges. La structure paysagère redevient plus classique lorsque les parcelles de vignes font de temps à autre leur apparition. A ce titre, le paysage revêt quasiment une thématique viticole au lieu dit « Les Argoulons » (rangs de vignes de part et d'autre de la voie).

La nature du sol a parfois induit au niveau des clairières des phénomènes de déprise agricole remarquable à l'extension des jachères non entretenues pouvant donner au final une impression de vide. La culture des résineux, infime sur la commune, a pu localement induire un changement des ambiances paysagères soulignées par l'association aux fougères et aux ajoncs poussant sur des sols pauvres.





La tempête du 27 décembre 1999 a constitué un élément marquant dans l'évolution de ces paysages. En effet, les volumes couchés sont importants bien que Montmoreau ait été relativement épargnée à contrario des communes limitrophes. Les chablis et volis non traités, au-delà du risque d'incendie et de prolifération des maladies du bois, donnent à voir un véritable cahot végétal que dissimulent difficilement les repousses de chênes, de châtaigniers et de ronces.

Les enjeux majeurs touchant à la forêt aujourd'hui sont :

- la reconquête des espaces boisés abattus ;
- la conservation des massifs existants notamment ceux représentant une diversité des essences
- la perpétuation des pratiques agricoles au cœur des clairières et leur entretien.

*Les paysages urbains et espaces bâtis  
(photos p.33)*

Arrivant par le sud depuis Chalais ou par le nord depuis Angoulême, le premier contact visuel avec le bourg de Montmoreau s'établit avec le clocher de l'église et le château.

En se rapprochant de la zone agglomérée, la rectitude de la RD674 permet de percevoir rapidement l'organisation et la juxtaposition des formes bâties.

Les limites de la ville sont clairement définies et concourent à une lecture claire des paysages urbains. Le phénomène de mitage de l'espace par l'urbanisation n'a pas cours sur la commune : il s'agit là d'une caractéristique majeure et d'un enjeu auquel le présent document se propose de répondre.

Dans la traversée de Montmoreau, l'ensemble des strates urbaines s'ouvrent au regard et permettent de saisir les modalités d'évolutions et de croissance urbaine. Tandis que le bâti ancien propose des perspectives exiguës, les quartiers récents proposent une trame aérée proposant ponctuellement des vues sur le bourg ancien.

Concernant le hameau de Saint-Cybard, il est perché sur une colline arrondie et est à peine perceptible depuis la RD674. Il est à contrario beaucoup plus visible depuis l'Ouest lorsque l'on y parvient par les voies communales. Son profil est dominé par l'église et par un front bâti orienté au sud.

Les modalités récentes d'extension pavillonnaire sont venues contredire les modalités anciennes d'occupation et d'utilisation des sols (bâti plus lâche).

Les autres hameaux, plus restreints qui se répartissent sur le territoire communal, se localisent prioritairement sur les crêtes et restent globalement très exposés hormis pour ceux d'entre eux situés dans la partie boisée de la commune.

En tout état de cause, tout ajout de construction supplémentaire induit un risque fort de perturbation des profils en place.



### *Le patrimoine architectural et archéologique*

Bâti sur une colline dominant la vallée de la *Tude*, le château a été édifié au 15<sup>ème</sup> siècle par les *Rochechouart* en place du castel des seigneurs de *Montmoreau*. On peut noter les caractéristiques suivantes :

- Son porche est un exemple d'architecture civile romane ;
- Corps de logis, toiture saillante ;
- Edifice à deux travées couvert en berceaux, l'une de plan trapézoïdal ;
- Les colonnes possèdent de beaux chapiteaux du XII<sup>e</sup> siècle ;
- Tour hexagonale en S. de la façade ;
- Echauguette émergeant des combles ;
- Deux tours rondes, terminées par des poivrières ;
- Pavillon en avant-corps, pendant à la tour d'escalier ;
- Porte ornée de moulures prismatiques en accolade, enrichies de pinacles ;

En revanche, la chapelle romane du 10<sup>ème</sup> siècle attenante est accessible. Son portique faisait office d'entrée pour le château et protégeait les pèlerins sur la route de Saint-Jacques de Compostelle. Elle abrite des chapiteaux historiés aux animaux fabuleux et une courte nef rectangulaire aboutissant à une rotonde couverte d'une coupole et flanquée de trois absidioles en cul-de-four. Les reliques ont disparues.

Construite au 12<sup>ème</sup> siècle, l'église romane Saint-Denis a été restaurée par Paul Abadie, architecte des Monuments historiques au 19<sup>ème</sup> siècle. Sa façade au portail roman finement ouvragé avec ornements de style orientalisant rappelle aux pèlerins la route de Saint-Jacques de Compostelle.

Ces deux édifices font l'objet d'une classification au titre des monuments historiques.

En ce qui concerne les sites archéologiques, la commune de Montmoreau Saint-Cybard a fait l'objet d'un arrêté d'archéologie préventive dont le plan de zonage est joint au présent dossier (page 148) :

-Mines de fer au *Maine Pezet* (en roche) employées par *Ruelle, Chez-Pointeau, Chez-Doret*

### *Le petit patrimoine*

Le territoire de la commune de Montmoreau Saint-Cybard est le support d'un patrimoine construit plus diffus qui constitue autant de marque d'usages et de pratiques aujourd'hui révolues. Lavoirs, puits, croix de chemins ou de carrefours, panoramas,... nécessitent à ce titre d'être protégés comme le permet le code de l'urbanisme. La collectivité aura à cœur de recenser ce petit patrimoine et de le protéger notamment au regard de qualités esthétiques ou fonctionnelles spécifiques (composante des paysages locaux) mais au-delà au regard d'un attachement sentimental beaucoup moins objectifs.

## **II. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE**

### **II.1. Le contexte démographique**

#### II.1.1. Données de cadrage

*(graphique p.36)*

Les 14 communes de la Communauté de Communes du Pays du montmorélien regroupaient 4711 habitants au dernier recensement de 1999. La commune de Montmoreau Saint-Cybard rassemblait à elle seule près du quart de la population cantonale avec 1052 résidents.

Montmoreau Saint-Cybard connaît ainsi un poids démographique sans équivalent par rapport à ses communes voisines. Saint Amand, deuxième commune en poids démographiques de la Communauté de Communes compte deux fois moins d'habitants que le chef-lieu de canton.

#### II.1.2. Tendances démographiques

*(graphique p.36)*

Montmoreau Saint-Cybard n'a pas échappé au processus classique d'évolution démographique négative constaté dans l'ensemble des secteurs ruraux de l'hexagone.

Plusieurs phases peuvent être distinguées :

- avant 1975, une phase de forte croissance au lendemain de la seconde guerre mondiale relativisant la crise démographique vécue en milieu rural ;
- entre 1975 et 1982, une phase de transition ;
- entre 1982 et 1999, une phase de baisse constante de la démographie posant clairement la question du devenir économique de communes telles que celle de Montmoreau Saint-Cybard.

En matière de prévisions démographiques, rien ne laisse prévoir un quelconque renversement de tendance entre 1999 et 2004. En effet, aucune opération de logement pas plus que l'augmentation du rythme de la construction ne permet d'augurer d'une reprise.

#### II.1.3. Solde naturel et solde migratoire

*(graphique p.36)*

L'évolution de la population constatée dans la période intercensitaire (1990-1999) peut être analysé par les complémentarités et les déséquilibres engendrés par les variations des caractéristiques de la population résidente ainsi que par les mouvements d'entrées et de sorties résidentielles constatées localement.

L'analyse du solde naturel exprimant les équilibres et les déséquilibres entre naissance et décès montre la situation locale largement déficitaire traduisant le vieillissement de la population et son faible taux de renouvellement. Il est négatif sur la commune depuis 1982.

L'analyse du solde migratoire exprimant lui les variations entre les entrants et les sortants. Il est en baisse constante depuis 1975 avec un phénomène qui s'accroît fortement entre 1982 et 1999.



Finalement, solde naturel et solde migratoire se conjuguent pour alimenter la baisse de population entre 1990 et 1999.

Le canton connaît une évolution quasiment similaire avec toutefois un solde migratoire équilibré durant la dernière décennie

#### II.1.4. La structure par tranches d'âges de la population (graphique p.38)

Le poids des tranches d'âges jeunes, notamment les 0-19 est en augmentation sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard ce qui tranche au vu du vieillissement structurel de la population communale.

La tranche des 20-29 est en recul significatif : ce sont précisément les individus et les ménages en âge d'accéder à la propriété.

Les autres tranches d'âges sont en augmentation sont en légère augmentation voire en stagnation.

#### II.1.5. L'évolution de la taille des ménages (graphique p.38)

Se calant sur les évolutions démographiques, le nombre des ménages diminue sans interruption depuis 1982.

Leur taille moyenne s'étalonne autour de 2,1 personnes par foyer. Il s'agit d'un phénomène général illustrant le changement des structures familiales marquées principalement par l'augmentation des familles monoparentales et la baisse du nombre d'enfants par couple.

Concernant la taille des ménages selon les catégories socio-professionnelles, on peut constater que les agriculteurs sont généralement célibataires, tandis que les ouvriers, les cadres, les artisans et les commerçants se structurent en familles plus nombreuses (autour de 3 personnes par foyer).

Finalement, les foyers locaux sont généralement de taille restreinte : ce constat peut engendrer une réflexion sur la taille des futurs logements à proposer.

## II.2. Les caractéristiques de la population active

### II.2.1. Données générales

Au niveau du canton, on peut noter une baisse générale des activités ce qui se traduit, on le verra, par une augmentation du taux de chômage et la fermeture des petites enseignes. Seule la commune de Aignes-et-Puypéroux maintient son taux d'activité.

Durant la période 1990-1999, cette déprise socio-économique a été moins forte que celle relevée jusqu'à la fin de années 80. Toutefois, durant ces dix dernières années, les inégalités se sont creusées entre les communes du même bassin de vie.



A l'échelle du montmorélien, Montmoreau Saint-Cybard voit sa part du nombre des actifs en chute constante depuis 1982. Cette tendance s'est accélérée durant les dernières années (-7,3%).

La commune comptait 416 actifs en 1999, ce qui équivaut à environ 40% de la population. 360 étaient occupés tandis que 56 étaient en recherche d'emploi, ce qui représente un taux de chômage de 15,5%. A noter la forte augmentation de ce taux dans la période intercensitaire (+17,8%).

Ce phénomène touche essentiellement les tranches d'âges jeunes (notamment les 15-24 et les 25-49 ans). Plus on progresse dans les tranches d'âges, plus le taux d'activités est important.

### II.2.2. Les secteurs de l'emploi et les catégories socio-professionnelles (graphique p.40)

Au niveau du canton, les actifs les plus représentés sont ceux du secteur tertiaire. Les actifs de l'agriculture arrivent en deuxième position avec environ 20%. L'industrie et la construction représentent 25% des actifs ayant un emploi.

Les données sont sensiblement différentes sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard :

- le secteur tertiaire représente environ 75% des actifs occupés ; en effet, le bourg concentre un nombre important de petits commerces et de services proposant de nombreux emplois aux travailleurs locaux ;
- la part des agriculteurs est plus faible que celle constatée au niveau du canton ; un territoire sur lequel se déploient une forêt massive et une urbanisation importante limitent d'autant les espaces voués aux pratiques agricoles ;
- les activités industrielles et de construction ne sont pas plus développées sur la commune que sur le reste du canton, ce qui dévoile pour la municipalité un axe stratégique de développement local.

### II.2.3. Les migrations alternantes : une forte mobilité quotidienne des actifs (graphique p.41)

La moitié des emplois proposés localement sont détenus par des résidents de la commune. Plusieurs autres pôles d'emplois tels que les cantons de Villebois-Lavalette, Blanzac, Chalais occupent une part non négligeable des actifs de la commune (23% des 360 emplois). L'attraction d'Angoulême opère une attraction tout compte fait peu importante malgré sa relative proximité.

Etant donné la proximité d'autres départements (Dordogne et Gironde), 7% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la Charente.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard constitue un pôle d'emplois important pour les communes et les cantons du même bassin de vie. Ainsi, de nombreux actifs des cantons limitrophes viennent travailler sur la commune. Ceux de Blanzac et de Chalais fournissent une main d'œuvre conséquente aux entreprises et aux commerces locaux. De la même manière, le canton de Villebois-Lavalette semble entretenir en matière d'emplois et de flux routiers des relations privilégiées avec le territoire d'étude.







Peu d'actifs sont issus de cantons pourtant proches (Barbezieux Saint-Hilaire et Brossac) démontrant ainsi les limites de l'influence du marché local de l'emploi.

### **II.3. Les caractéristiques de l'activité économique**

#### II.3.1. Données générales

Les activités présentes sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard sont importantes au regard de la position de ce territoire dans un environnement rural. L'éloignement substantiel des services et commerces de l'agglomération d'Angoulême du point de vue des tranches de la population les plus âgées et le passage d'un axe important au niveau départemental, c'est-à-dire la RD674 conditionne le développement et le maintien des activités économiques locales.

Commerces et services se concentrent au niveau du bourg de Montmoreau pour constituer un cœur de village vivant et agréable. L'attraction qu'il exerce dépasse largement les limites de la commune, ce que nous venons de voir en matière de déplacements domicile / travail.

Les petites enseignes côtoient des entreprises plus importantes à la fois dans le domaine de l'industrie et de la santé. L'agriculture est l'un des piliers de l'activité locale mais s'inscrit dans une phase de décroissance. Il en va globalement de même pour l'ensemble de ces activités avec de nombreuses fermetures de magasins dans les 20 ou 30 dernières années entraînant corrélativement une baisse du nombre des emplois proposés et un déficit en vitalité locale.

Au final, en matière de secteurs d'activités, on pourra distinguer trois domaines principaux :

- l'agriculture, avec 20 exploitations sur le territoire communal, ce secteur reste bien représenté mais doit d'ores et déjà se poser la question de sa pérennité ;
- les entreprises de petite taille qui se concentrent au nord du bourg le long de la RD674 souffrant d'un manque de vitalité ;
- les commerces et services du cœur de ville plus directement liés au caractère résidentiel du bourg et à la fréquence de son passage.

##### II.3.1.1. L'agriculture

*(graphiques et cartographies p. 46)*

La commune compte 6 exploitations professionnelles au dernier recensement général de l'agriculture de 2000. Toutes confondues, 20 exploitations coexistent sur le territoire communal. Ces exploitations non professionnelles concernent notamment des exploitants à la retraite ayant conservés des terres utilisés pour le plaisir, comme complément au revenu agricole, comme futur héritage ou tout simplement comme moyen de subsistance alimentaire.

On peut noter au travers des R.G.A. successifs de puis 1979, une diminution ininterrompue du nombre des exploitations en place avec dans le même temps une surface agricole utilisée moyenne qui a augmenté de 20% passant de 34 à 53 ha par exploitations.

Sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard, la surface agricole utilisée (S.A.U.) a

baissé d'environ 50% passant de 770 ha en 1979 à 423 ha en 2000). Cette chute est notamment imputable à la mise en place de la P.A.C. (politique agricole commune) gelant l'utilisation d'un grand nombre de terres par l'augmentation des jachères. La jachère devient finalement une pratique agricole à part entière.

D'autre part, si le nombre des exploitations est en chute libre en posant la question de la rentabilité et de la pérennité de cette activité économique, l'âge des exploitants traduit une nette tendance au vieillissement, avec en 2000 aucune installation de chefs d'installation agricole ayant moins de 40 ans. A contrario, les représentants de la tranche des 55 ans et plus est en augmentation constante, représentant la majorité de la population agricole.

RGA	1	1988	2000	2003
Exploitations	1	12	6	Non renseigné
Toutes exploitations	4	36	20	Non renseigné
SAU (ha)	7	798	423	Non renseigné

Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

RGA	197	1988	2000
Moins de 40 ans	5	5	0
De 40 à 55 ans	10	13	6
55 ans et plus	25	21	14

On peut constater d'autres phénomènes :

- une diminution de la participation des familles à l'activité des fermes ;
- le développement de la double activité offrant un complément parfois important à des revenus agricoles généralement faible ;
- une baisse des U.T.A. (unité de travailleur annuel) salariées, annuelles, C.U.M.A.....

A noter, le développement de l'irrigation depuis une quinzaine à une vingtaine d'années, ayant permis à un certain nombre d'exploitants de subsister par l'augmentation des rendements.

Il n'en reste pas moins que l'outil de production agricole s'engage inéluctablement sur la voie de la rationalisation et de la professionnalisation, sorte de course à la compétitivité que peu pourront suivre à long terme.

En matière de production, on remarquera la diminution de la surface en vigne entre 1979 et 2000. Cette donnée est symptomatique de l'uniformisation des pratiques. Elle a aussi des conséquences dans le paysage produit avec une diversité moindre des pratiques. Tandis que la culture du tournesol (oléo protéagineux) apparue dans les années 80 se maintient, la maïsiculture grain et ensilage est en recul tout comme les superficies toujours en herbe.

L'agriculture se répartit de manière irrégulière sur le territoire de la commune en fonction de la nature et de la qualité des sols qui favorisant le développement de telle ou telle pratique agricole. Les sols pauvres sont quant à eux essentiellement occupés par la forêt de feuillus ou une pinède diffuse. Les espaces essentiellement dévoués à l'agriculture se répartissent sur le secteur sud de la commune et depuis la vallée de la Tude en direction de l'est. On les retrouve de manière plus épisodique au cœur du massif boisé ainsi qu'à l'extrême nord du territoire communal (zone sur laquelle on trouve encore quelques résidus de viticulture. Les fonds de vallée accueillent les prairies ou certaines parcelles plantées de peupliers.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-754 (codifié L 111-3 du code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées ou le plan local d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions des constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

La commune supporte un certain nombre de bâtiments d'exploitation agricole parmi lesquels des élevages de volailles. C'est notamment le cas sur le hameau du Maine Brun et du Petit Maine. D'autres bâtiments se répartissent sur les hameaux de Les Argoulons, Bel-Air, Chez Guillochoux, Le Girondeau, Le Pointeau, Le Maine Blanc, La Breuille et la Pérolle.

Le plan de zonage prend en compte la pérennité de ces exploitations en proscrivant ou en limitant au maximum les projets d'urbanisation (secteurs Nh ne permettant qu'une extension limitée).

#### II.3.1.2. Commerces, services et entreprises (graphiques et cartographies p. 46)

Les activités économiques situées à l'extérieur du bourg de Montmoreau sont au nombre de 8 et correspondent essentiellement à des exploitations agricoles hormis l'IME ainsi qu'une entreprise de maçonnerie localisée au niveau du hameau de Saint-Cybard.

Ces entreprises sont généralement composées de moins de 5 salariés à plein temps, ce qui démontre leur faible dynamisme économique. A noter toutefois, le nombre important d'emplois proposés par l'Institut Médico Educatif (plus d'une centaine. La majeure partie des salariés de cette structure ne réside pas sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard. Il s'agit sans doute ici d'une piste d'investigation sérieuse pour l'équipe municipale en matière d'attraction résidentielle.

La majeure partie des entreprises installées sur la commune le sont au niveau du bourg (BRAKE FRANCE) et de la zone d'activités de la Garenne (Supermarché CHAMPION,

TIFFON,...). Ces sociétés emploient en moyenne une trentaine de salariés (57 pour BRAKE France et 24 pour le Supermarché CHAMPION).

Le linéaire commercial est particulièrement notable de part et d'autre de la RD674, à proximité de l'église générant en contrepartie des problèmes de stationnement et de sécurité routière. Cette concentration et cette densité rendent très vivante la traversée du bourg. A contrario, les quartiers de l'intérieur sont totalement désertés par l'activité commerciale, ce qui est préjudiciable à leur vitalité et à leur attractivité.

Au XIXème siècle, l'arrivée de la RD674 a bouleversé la répartition des activités économiques au niveau du bourg, Accolés à l'origine de part et d'autre de la Grand'rue, l'activité s'est progressivement décalé vers le nouvel axe drainant. Cette rue est aujourd'hui vierge de toute implantation commerciale.

D'autre part, tout comme les conditions d'accessibilité ont influencé la délocalisation des commerces, les caractéristiques du tissu urbain local et la topographie ont une implication forte sur l'extension et la localisation des surfaces commerciales.

La préservation de cette diversité commerciale est un enjeu important de développement et d'attractivité locale. Soutenir leur développement et leur diversité participe au maintien de la qualité du cadre de vie.

### II.3.1.3. Le tourisme

Bien que l'attrait de la commune soit limité, il faut toutefois noter :

- la proximité relative du département de la Dordogne et de ces sites touristiques ;
- la présence d'un axe important de transit entre le sud et le nord du territoire national ;
- les qualités esthétiques du bourg de Montmoreau ;
- une campagne paisible,...

A ce jour, on dénombre seulement deux possibilités d'accueil en chambres d'hôtes, tandis qu'aucun gîte rural, camping ou hôtel ne sont présent sur le territoire de la commune.

La part des résidences secondaires ne représente qu'une part minime de l'ensemble des résidences : 5% des 585 logements recensés en 1999).

En matière touristique, l'enjeu réside finalement dans le développement des activités et des opportunités d'accueil qui participe à la vie des commerces. D'autre part, le tourisme peut apparaître comme un outil de diversification agricole par l'essor envisageable de l'agro-tourisme.



### II.3.2. Les enjeux liés au maintien et au développement des activités économiques

La fragilité constatée localement de l'activité économique nécessite de conforter et d'aménager l'existant tout en permettant des extensions susceptibles répondre à une demande en terrains d'activités. La confrontation entre habitat et secteurs économiques est souvent rugueuse, ce qui nécessite dans le cas de Montmoreau Saint-Cybard de bien penser les conditions de la cohabitation.

Les pôles économiques de la commune s'égrainent de part et d'autre de la RD674. Bien que la concentration apparaisse importante et la dispersion très faible, la distance subjective est elle beaucoup plus importante et rédhibitoire pour le développement de pratiques piétonnes. Les liaisons et l'aisance des parcours le long de l'axe économique et commercial que constitue la route d'Angoulême sont un point important dans l'affirmation et la reconnaissance d'une centralité forte.



### **III. LOGEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN**

Il s'agit dans ce chapitre d'estimer l'ensemble des composantes liées au logement, à la forme urbaine du bourg et de son fonctionnement (constructions, déplacements, espaces publics,...) dans le but de faire coïncider au mieux les propositions de développement de la commune.

La présentation de cet état initial reste une base de référence indispensable à la compréhension des enjeux du territoire pour ainsi établir des hypothèses de développement.

#### **III.1. Les caractéristiques du parc de logements** (graphiques p. 49)

##### III.1.1. La répartition du parc de logements

Le nombre de logement présent sur le canton de Montmoreau s'élève à 1941. Montmoreau Saint-Cybard compte un quart de ce total.

La répartition du parc de logement est globalement fidèle au poids démographique de chacune des communes. Saint-Amant, Juignac et Saint-Laurent de Belzagot rassemblent respectivement 13, 9 et 7% de l'ensemble des logements du canton.

##### III.1.2. L'âge du parc de logement

La plus grande partie du parc de logement de la commune est constituée par des constructions datant de la période antérieure à 1949. Difficile à mettre en œuvre et coûteuse, la réhabilitation de ce parc ancien doit pouvoir répondre à une diversification nécessaire du parc de logements et notamment du parc locatif.

Plus de 50% des logements de la commune ont été construit entre 1950 et 1989 et forment les secteurs pavillonnaires en continuité du bourg ancien de Montmoreau.

A noter le rythme des constructions nouvelles relativement faible dans la période 1990-1999 au regard du rythme constaté entre 1975 et 1989 (principaux ensembles pavillonnaires). Ces variations correspondent à la crise démographique constatée depuis le début des années 1990.

##### III.1.3. La taille des logements et leur niveau de confort

Les logements de la commune ont dans 75% des cas 4 pièces et plus. Les résidences comprenant 3 pièces représentent environ 18% du parc. Les petits et très petits logements (1 à 2 pièces regroupent moins de 10% de l'ensemble.

En ce qui concerne le niveau d'équipement des résidences principales, il est globalement plus satisfaisant sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard que sur le reste du canton. Ainsi, elles disposent à 80% d'un chauffage central.

L'augmentation du nombre de logements équipés d'un garage et/ou de deux salles d'eau dévoile l'apparition d'aspirations nouvelles en matière d'équipements



#### III.1.4. Les statuts d'occupation

Les résidences principales présentes sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard sont dans la plupart des cas occupées par leur propriétaire.

Les locataires comptent pour 40% des habitants de la commune malgré les limites avérées du parc locatif. Celui-ci est composé à 20% d logements HLM. Finalement, l'importance du parc locatif non HLM pose la question de ces capacités de mutation donc de son attractivité. En effet, les capacités financières des propriétaires-bailleurs peuvent remettre en cause les opérations privées / publiques d'amélioration de l'habitat.

#### III.1.5 Les logements vacants

L'une des caractéristiques de l'évolution du parc de logements de la commune de Montmoreau Sain-Cybard est le fort développement de la vacance, notamment dans les logements anciens.

Entre 1990 et 1999, les logements vacants ont augmenté de 21.7% s'établissant en 1999 à 12.5% du parc total de logement. Il s'agit d'un chiffre important nécessitant la poursuite d'opérations déjà engagées telle que l'OPAH.

### **III.2. Dynamiques de la construction neuve**

*(graphiques et cartes p.52)*

L'analyse des données sur la construction neuves est une information fondamentale servant de base à l'établissement de courbes prospectives à la fois en matière de croissance urbaine et d'évolution démographique. Rappelons la nécessaire compatibilité entre les données enregistrées au cours de la dernière décennie et les propositions qui devront être faite en matière d'ouverture de nouveaux secteurs constructibles.

#### III.2.1. Le rythme de la construction neuve entre 1990 et 1999

Le graphique ci-dessous démontre une grande irrégularité des demandes de permis de construire sur la période. Il n'y a pas de tendances véritablement installées.

Les projets de réhabilitation et d'extensions constituent la source principale des demandes de permis de construire.

Sur la période 1994-2003, seules 13 constructions nouvelles à vocation d'habitation ont vu le jour sur le territoire de la commune. Les années 1997 et 2002 ont connu des pics restreints avec 3 constructions pour chacune de ces périodes respectives. Entre 1998 et 2000 aucune construction neuve n'est sortie de terre. L'année 2003 semble amorcée une nouvelle période de stagnation (1 construction de moins par rapport à 2002).

Ces données traduisent une nouvelle fois le faible dynamisme local et l'attractivité stagnante de Montmoreau Saint-Cybard.

Finalement, s'il existe une pression sur le marché de la construction et du logement, celle-ci s'exprime en majorité sur le bâti ancien situé à l'extérieur du bourg.

Toutefois, il existe bien une demande potentielle en terrain à bâtir étant donné l'augmentation régulière depuis 1994 des demandes de certificat d'urbanisme.

### III.2.2. Le développement pavillonnaire entre 1994 et 2003

95% des constructions neuves sur cette période se sont localisées sur les bourgs de Montmoreau et de Saint-Cybard (une seule construction hors zone agglomérée au lieu-dit Le Maine Blanc).

Le bourg de Montmoreau accueille à lui seul 80% des constructions neuves apparues depuis 1994. En dehors des parties agglomérées, les seules constructions récentes concernent les extensions des exploitations existantes (stabulations ou hangars de stockage).

### III.2.3. Les disponibilités foncières inscrites au POS

La superficie des zones NA inscrites dans le plan de zonage du POS en vigueur est d'environ 16 ha. Sur la base d'une tendance moyenne de la construction correspondant au rythme constatée ces dix dernières années, 16 ha représentent plus de 60 ans de réserves foncières vouées à l'urbanisation.

D'autre part, il faut adjoindre aux opportunités constituées par les zones NA, celles proposées par les secteurs UB et UX.

Au vu de l'évolution du contexte réglementaire, la quantité de terrains à bâtir (activités ou habitat) est largement surévaluée dans le POS en vigueur.

### III.2.4. La consommation de terrains lotis

La commune de Montmoreau Saint-Cybard a mis en place un lotissement dans le courant des années 80. 38 lots ont été vendus et les derniers l'ont été très récemment à la fin de l'année 2003.

Il se pose aujourd'hui la question d'une offre renouvelée en terrains à bâtir. A ce titre, la commune souhaitait jusqu'à présent dupliquer le lotissement existant, les plans étant d'ores et déjà réalisés.

Toutefois, le tracé des parcelles de terrains à bâtir ne convient vraisemblablement plus aux attentes des futurs acquéreurs. Une réflexion sur la base de la réorganisation de l'ensemble du secteur a paru souhaitable dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment afin de viser une meilleur insertion urbaine et paysagère et d'une adéquation avec la demande potentiel (variations des formes et des tailles).



### III.3. Equipements, voirie et réseaux divers, espaces publics (cartes p.56, 57 et 58)

#### III.3.1. Les équipements et les services publics

La disposition, la qualité des équipements et des services publics sont des éléments de nature à alimenter la réflexion sur le projet municipal de développement local. Le conseil municipal en charge de l'élaboration du PLU aura évidemment à cœur d'optimiser au maximum les équipements existants tout comme il ne manquera pas de proposer leur adaptation au niveau de développement envisagé dans le court et le moyen terme. Ainsi, tout projet d'extension des secteurs constructibles (générant une arrivée de population nouvelle) doit être calibré sur la base des capacités de l'existant et des efforts budgétaires que la commune peut consentir pour l'agrandissement ou la création de nouvelles infrastructures. L'analyse de l'existant permet d'établir justement cette concordance entre le projet de développement de la commune et les caractéristiques des équipements en place.

Les équipements et les services publics de la commune de Montmoreau Saint-Cybard se localisent préférentiellement au sud de la zone agglomérée. Cette concentration est un atout indéniable dans l'affirmation de Montmoreau Saint-Cybard comme pôle primordial de services et de commerces au cœur du bassin de vie.

La gendarmerie, la mairie, l'office du tourisme, la bibliothèque, le cinéma, l'école primaire, le collège et les équipements sportifs se situent dans un périmètre relativement restreint autorisant les déplacements piétons. La problématique essentielle concernant cette concentration des équipements est constituée par la dangerosité de la traversée de la RD674 (scolaires des équipements éducatifs vers les équipements sportifs). Les autres équipements moins structurants (cimetière, centre de secours, institut médico-social, trésor public) se dispersent sur l'ensemble du bourg.

La localisation du centre de secours est quant à elle largement discutable. Situé sur les hauteurs, cet équipement ne bénéficie pas du meilleur positionnement souhaitable pour assurer sa mission.

#### III.3.2. Le réseau d'assainissement des eaux usées

Cette donnée est essentielle aux prises de décision portant sur la constructibilité. Très coûteux, les réseaux d'assainissement collectif doivent être utilisés à leur optimum pour assurer un amortissement maximal de l'investissement initial.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard dispose d'un réseau de collecte des eaux usées qui dessert la quasi-totalité du bourg avec 444 branchements comptabilisés en 2003. La station d'épuration située dans la vallée de la Tude est récente puisqu'elle date de 1999. Elle dispose d'une capacité de traitement de 2000 équivalents habitants et peut à priori recevoir des effluents supplémentaires (environ 800 équivalents habitants) dans le cadre de l'ouverture de secteurs constructibles à proximité du bourg et du réseau existant.

Un réseau de collecte des eaux usées est projeté sur le hameau de Saint-Cybard afin de desservir une trentaine de logements. Sur le bourg de Montmoreau comme sur le bourg de Saint-Cybard, l'objectif est donc l'utilisation prioritaire des équipements d'épuration existants ou à venir.

L'assainissement non-collectif concerne le reste du territoire communal soit 106 logements en 2003.

En 2001 et 2002, un zonage d'assainissement a été élaboré par la commune de Montmoreau Saint-Cybard dans le cadre du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Tude. Cette étude a été confiée à l'entreprise SAUNIER-TECHNA.

Les choix retenus en en assainissement collectif ou collectif localisé résultent du choix de la commune après propositions du bureau d'études SAUNIER-TECHNA. Les critères ayant permis d'établir ces orientations sont les suivants :

- l'aptitude des sols défavorable sur plusieurs secteurs urbanisés ;
- les contraintes liés à la superficie des parcelles pour la réalisation d'un assainissement autonome ;
- l'état actuel des assainissements autonomes existants (rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel) ;
- la proximité du réseau existant.

Le zonage d'assainissement des eaux usées proposé sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard est délimité sur la carte du zonage d'assainissement jointe au présent dossier.

En terme de zonage d'assainissement collectif, les différents secteurs totalement ou partiellement inclus dans la zone collective sont le bourg et l'IME.

Saint-Cybard est le seul secteur partiellement inclus dans la zone collective localisée.

Tous les autres secteurs qui ne seront pas équipés d'un système d'assainissement collectif ou collectif localisé resteront en assainissement individuel. En effet sur ces secteurs plus éloignés et faiblement urbanisés, la création d'un réseau de collecte ne se justifie pas.

### III.3.3. Le réseau d'adduction d'eau potable

La commune de Montmoreau Saint-Cybard est adhérente au SIAEP des Collines du Montmorélien alimenté en eau en eau potable par la source du Trou du Gabard situé sur la commune de Gurat. Les servitudes grevant les parcelles dans le cadre des périmètres de protection de cette source sont inscrites au bureau des hypothèques mais n'affectent pas le territoire de la commune.

Le réseau pourra être alimenté en secours par les trois forages profonds du Turonien situés sur Montmoreau Saint-Cybard et Aignes et Puypéroux.

### III.3.4. Le réseau viaire

Dans l'histoire communale, le réseau viaire a longtemps été structuré autour du château et de la Grand'rue. L'arrivée de la route départementale n°674 a complètement perturbé cette organisation en entraînant une délocalisation systématique des activités économiques.

Le réseau viaire initial est venu se greffer parfois de manière brutale sur ce nouvel axe (rupture dans le profil des voies, élargissement des gabarits,...).

Les rues et ruelles du bourg ancien sont particulièrement inadaptées à la circulation automobile qui s'opère difficilement avec notamment des capacités de croisement et de stationnement particulièrement inconfortable nécessitant une réflexion sur la refonte du schéma de circulation. Dans le tissu ancien, seule la rue contournant le château est suffisamment calibrée pour s'adapter à la voiture et à une circulation sensiblement importante.

La circulation et l'accès aux quartiers pavillonnaires est facilité par de larges voies qui se connectent généralement difficilement avec le réseau ancien du bourg (décrochés, variations et rétrécissement subit du gabarit des rues).

Les voies du bourg de Montmoreau sont généralement classées à double sens. Seules les rues les plus étroites et les plus pentues sont à sens unique. La disposition des voies à sens unique rend difficile la traversée de la RD 674 au niveau du cœur de ville, ce qui pose la question de la connexion, des liaisons et des liens à trouver entre ces deux parties de ville.

La circulation à double sens dans l'ensemble du secteur pavillonnaire est un élément important de désenclavement et d'unité urbaine.

### III.3.5. Le stationnement

Le nombre de stationnements recensés sur l'ensemble du bourg de Montmoreau est de 600 places. Le statut de ces places est très variable, du stationnement bénéficiant d'emplacements précis avec marquage au sol jusqu'au *stationnement officieux* réparti de manière hétérogène.

Les places de stationnement se situent en grande partie de part et d'autre de la RD674 sur la quasi-totalité de son parcours urbain. Entre l'église et la Poste, il est soumis à une forte pression et à une rotation (turn-over) importante ; des problèmes de sécurité de la circulation et de sortie des places se posent régulièrement et imposent une réflexion sur l'occupation du profil transversale de l'avenue d'Aquitaine (circulation à double sens, stationnement, trottoirs).

Le parking situé à proximité de la subdivision de l'équipement représente 1/5<sup>ème</sup> des places de stationnement du centre mais reste sous utilisé (excentré par rapport à la route départementale et difficilement accessible depuis celle-ci).

La haute ville propose environ 70 places disposées de manière anarchique.

Notons brièvement les conflits d'usage du domaine public qui peuvent être engendrés par l'absence d'organisation et de hiérarchisation des stationnements. De nombreuses situations d'arrêt à cheval sur les trottoirs, sur les passages piétons ont été relevées démontrant les besoins et les attentes en la matière.







La place de l'église, outre sa fonction de stationnement, dispose d'un rôle fondamental dans le folklore et la vitalité du bourg. En effet, elle accueille tout les mercredis matin un marché (intérêt fonctionnel, commercial et social).

Les placettes disposées au cœur du secteur pavillonnaire servent avant tout à l'aération et à la ponctuation de la trame bâtie. Elles ne font l'objet d'aucune pratique quelles qu'elles soient.

Globalement, ces places et placettes souffrent d'un déficit de traitement, et n'occupent pas la place objective qu'elles devraient dans la forme urbaine et le fonctionnement urbain.

### III.4. Structure et formes urbaines

#### III.4.1. Historique de la constitution du bourg (texte de Mme BOULANGER) (cartes p. 60)

Le site de Montmoreau a été occupé dès l'Antiquité comme en témoignent les nombreuses découvertes faites sur « la terre de la Garenne » à Saint-Aubin, différentes pièces de monnaie, tessons de poteries, restes de le sous-sol d'une villa gallo-romaine.

Du XIIème au XVème siècle, ce fut le fief d'une importante seigneurie. De l'ancien château féodal, bâti sur le sommet de la colline qui surplombe le village, il ne reste plus que les deux tours du château actuel érigées sur l'emplacement des anciens remparts qui a été reconstruit au cours des XVIème et XVIIème siècles.

Montmoreau, aujourd'hui, c'est donc son château mais aussi son église romane du XIIème siècle qui abritait jadis un ancien prieuré des bénédictins dépendant de l'abbaye de Nanteuil-en-Vallée.

Excepté quelques fermes à l'extérieur, le village s'est développé autour de l'église et du château. Toutes les habitations et commerces étaient à l'origine concentrées dans l'unique rue du village, la « Grand'rue » allant de l'église à la place des Halles à l'entrée du château.

La route départementale est construite entre 1830 et 1840 et entraîne un plan d'alignement du village. Le centre de gravité de la commune et du bourg se déplace et quitte la Grand'rue.

#### III.4.2. Les fonctions urbaines (cartes p. 61)

Le bourg de Montmoreau se divise en plusieurs secteurs sur lesquels dominent des fonctions spécifiques.

L'activité commerciale et industrielle se localise le long de la RD 674 profitant ainsi de cet axe pour assurer sa pérennité. Tout développement du parc d'activités implique une gestion du contact avec l'habitat proche et la résolution des problèmes de sécurité liés à l'augmentation des débouchés directs sur la route départementale.





L'habitat occupe principalement les parties hautes du bourg, là où le tissu urbain et la topographie rendent difficile les déplacements et les implantations commerciales.

Les secteurs d'équipements, plus consommateurs d'espaces, s'étendent sur une portion élargie du talweg de la Tude. Les accès restent peu visibles.

#### III.4.3. Conjonction et disjonction entre les quartiers du bourg (cartes p. 63)

Le bourg est composé de plusieurs quartiers qui donnent parfois le sentiment de fonctionner en vase clos. Des coupures franches existent entre ces quartiers matérialisées par des modifications brutales de la forme urbaine, la variation du gabarit des voies, par des différences de traitement de l'espace urbain ou par la différence des vocations.

Citons à titre d'exemple le cas du quartier pavillonnaire des Mirandes en continuité des quartiers anciens calés sur le pourtour du château ou encore le secteur des écoles tournant le dos à la ville ancienne.

Ces disjonctions n'ont toutefois pas de caractère irrémédiable car il existe un ensemble de liaisons et d'interfaces potentiels à la base d'une refonte et d'une mise en cohérence du bourg de Montmoreau.

#### III.4.4. Les limites de la ville (cartes p. 63)

L'extension du bourg de Montmoreau est contrainte par plusieurs facteurs :

- un bourg principal calé sur les limites administratives de la commune (proximité et influence sur la forme urbaine des communes de Saint-Laurent de Belzagot et de Saint-Amant de Montmoreau) ;
- l'importance de la zone inondable de la Tude qui interdit toute urbanisation à l'est du bourg ;
- des dénivelés non négligeables entre les parties hautes et les parties basses de la ville ;
- la qualité de perspectives visuelles à préserver sur le château et sur le clocher de l'église.

Au final, l'évolution de ces limites apparaît très contrainte, soumises à la fois à des facteurs objectifs et subjectifs. L'extension mesurée des secteurs lotis préexistants semble l'opportunité la plus envisageable dans le cadre de l'ouverture de nouveaux secteurs constructibles.

D'autre part, l'urbanisation des communes limitrophes au contact du bourg de Saint-Cybard est un enjeu fort de fonctionnement et de composition urbaine : il est bien évident que l'évolution de la forme urbaine de Montmoreau ne peut s'envisager que dans le cadre d'une collaboration avec les communes riveraines qui appuient une partie de leur développement sur celui de la commune centre.



Si la vallée de la Tude sépare physiquement Saint-Amand et Montmoreau, Saint-Laurent de Belzagot produit une urbanisation diffuse (le cas de la maison de retraite est emblématique).

#### III.4.5. Les entrées de ville

Les principales entrées de ville du bourg de Montmoreau s'organisent à partir de la RD674. Cet axe est classé au titre des voies à grande circulation pour lesquelles s'applique l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie considérée).

*Art. L. 111-1-4 « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres 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, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »*

Les entrées nord et sud sont bien marquées (limites claires entre l'urbain et la campagne) : ce sont des caractéristiques qui doivent être préservées.

D'autre part, les débouchés des éventuelles nouvelles habitations devront éviter dans la mesure du possible un raccordement direct à la route départementale.

Les entrées est et ouest constituent des entrées secondaires du fait du calibrage de la voirie et des sens de circulation (sens unique majoritairement).



### III.4.6. Les espaces publics (cartes p.66)

#### III.3.6.1 Les parcours piétons

L'ensemble du bourg de Montmoreau peut être pratiqué à pied avec cependant une pression variable selon le secteur considéré.

Cette pression s'exprime au travers de plusieurs critères principaux parmi lesquels :

- les dénivelés, très dissuasifs notamment pour les personnes âgées et les familles ;
- la qualité et la lisibilité des espaces réservés aux piétons (gabarit, signalisation, continuité ;
- la présence ou non des automobiles et son impact sur la pratique des secteurs piétonniers.

Les rues et ruelles sont étroites dans le tissu ancien, ce qui entraîne une cohabitation difficile voire une absence de cohabitation lorsque la place de la voiture est exclusive. D'autre part, afin de ménager une chaussée circulaire, les trottoirs ont depuis longtemps été réduits à leur plus simple expression, ne pouvant dans de nombreux cas permettre le passage de front d'un unique piéton. Dans ce cas, la marche s'effectue sur la chaussée rendant inconfortable la promiscuité entre piétons et automobilistes. Et conduisant finalement à l'absence de toute pratique pédestre.

Au niveau des zones pavillonnaires, des secteurs d'équipements et des abords de la RD674, l'espace réservé au marcheur est suffisamment large pour autoriser des déambulations sécurisées.

En matière de réseau spécifiquement dédié à la marche, ils sont essentiellement développés dans le secteur pavillonnaire. Ils manquent cependant de continuité et devraient faire l'objet d'une extension sur l'ensemble du bourg en connexion avec les circuits de randonnées locaux. (du bord de Tude par exemple).

#### III.3.4.2. Les places et placettes

Les places et placettes du bourg de Montmoreau peuvent être distinguées les unes des autres suivant leur rôle dans le fonctionnement urbain.

Les places de la ville haute, sur le pourtour du château ou l'intersection des rues et ruelles, aèrent le tissu ancien. Au même titre que les bâtis anciens ou les façades sur lesquelles elles permettent le recul visuel, elles constituent des éléments phare du paysage et du patrimoine local. Leur fonction principale reste toutefois le stationnement. Elles n'expriment donc pas toute leur dimension et restent sous utilisées. L'exemple caractéristique de cette situation est constitué par la place du Beaucanton, qui, malgré la qualité de sa composition (hauteur et rapprochement des façades en vis-à-vis, platanes), ne joue que le rôle de carrefour de rues.





## **IV. SYNTHÈSE DES ENJEUX**

Le diagnostic, au-delà de l'instantané qu'il propose sur l'état initial de la commune, est l'occasion de soulever les enjeux qui sous-tendent les conditions de réalisation du projet de développement local.

L'intérêt pédagogique de la démarche de recensement des enjeux est indéniable en tant qu'elle permet à la fois de synthétiser la connaissance du territoire ainsi que les lignes de force et les pierres d'achoppement qui conditionnent son avenir.

Ceux-ci sont succinctement exprimés au travers de différents tableaux ou cartographies thématiques :

- les enjeux liés à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels et des paysages ;
- les enjeux associés aux problématiques démographiques, sociales et économiques ;
- les enjeux liés au logement et au fonctionnement urbain.

La commune a souhaité répondre aux conclusions du diagnostic et aux enjeux qui en découlent par la définition d'hypothèses de développement. Ces estimations constituent une extrapolation sur les besoins en terme de terrains constructibles pour les 10 ou 15 années à venir. L'objectif est à la fois de proposer d'emblée un volume d'espaces urbanisables en fonction :

- du rythme de la construction neuve relevé sur la dernière décennie ;
- des dynamiques démographiques et des données sur le développement économique ;
- de l'ensemble des conditions imposées par le site (topographie, déplacements, réseaux divers,...) ;
- de l'ensemble des conditions imposées par le législateur (le corpus réglementaire) et les services de l'Etat (contraintes supérieures d'aménagement ou servitudes d'utilité publique) ;
- de la politique d'aménagement et de développement affichée par la municipalité.

Les hypothèses de développement ont enfin vocation à définir une limite quant à l'ouverture de secteurs constructibles, en accord avec le principe de gestion économe et équilibrée de l'espace défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

#### IV.1. Les enjeux liés à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels et des paysages

(cartes p. 70 et 71)

Les enjeux listés ci-dessous correspondent en fait à l'évocation des caractéristiques principales fondant l'identité paysagère locale pouvant faire l'objet de la part de la municipalité d'une politique incitative ou active de préservation.

Par exemple en matière de protection des massifs forestiers de qualité et des haies arborées, la commune de Montmoreau Saint-Cybard peut convenir de leur classement en espaces boisés classés (E.B.C.) et les inscrire à ce titre dans le plan de zonage.

La municipalité affirme les enjeux suivants :

- Pérenniser la transition franche entre zones d'urbanisation et zones agricoles et / ou naturelles ;
- Mettre en place les moyens de la conservation de la qualité des perceptions des écarts et des corps de fermes isolés ;
- Envisager des modalités d'urbanisation qui préservent la perception des repères symboliques de la commune (églises, château et motte castrale) ;
- Protéger les qualités écologiques reconnues de la rivière Tude notamment au travers de la classification en secteur NATURA 2000 ;
- Vallée de la Tude : axe principale de perception des qualités environnementales et paysagères de la commune ;
- Préserver les éléments paysagers de détail (haies vives, alignements d'arbres, sujets isolés, viticulture résiduelle, ...) agrémentant les compositions visuelles locales ; la cartographie présentée ci-après reste indicative et ne précise pas de manière exhaustive la nature des éléments retenus. Toutefois, la commune, dans le cadre de la définition du plan de zonage, focalise clairement ce petit patrimoine (pont, façades, calvaires, puits, arbres). Ce répertoire repose sur la sensibilité du groupe de travail du PLU : il ne s'agit pas d'une expertise historique ou architecturale.
- Consolider la ligne démarcation entre entités paysagères ;
- Maintenir la qualité de la composition forestière (enchaînement des clairières par le biais de rideau arborées plus ou moins épais) ;
- Appuyer les actions de valorisation du paysage sur les lignes de forces principales et les cônes de vue.

D'autre part, il est important de noter que sur la commune, le bâti vernaculaire est largement représenté ce qui pourrait justifier d'une démarche d'inventaire. Celle-ci

permettrait :

- une bonne connaissance des éléments en place
- une sensibilisation des propriétaires et des habitants
- de définir un projet de mise en valeur global.

Le Commissaire de la République doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, permis de démolir et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis ci-dessous, au sens de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.







#### IV.2. Les enjeux associés aux problématiques démographiques, sociales et économiques

Il s'agit notamment d'envisager le redéploiement économique de la commune de Montmoreau Saint-Cybard et mettre en place les moyens de l'accueil de nouvelles populations pour faire face à la crise démographique :

- l'ouverture de terrains constructibles à une offre locative ;
- le renforcement du pôle emploi de Montmoreau Saint-Cybard à l'échelle des communes du même bassin de vie ;
- le soutien à la diversité des activités économiques et à l'équilibre des quartiers.

L'activité agricole doit faire l'objet d'une stratégie spécifique et adaptée notamment par :

- le maintien des sièges d'exploitations en place ;
- la mise en valeur d'un bâti identitaire (agrotourisme).

Il convient aussi d'assurer la qualité des paysages et plus particulièrement par rapport:

- à l'ouverture de nouveaux secteurs constructibles ;
- au potentiel touristique de tout le territoire communal.

#### IV.3. Les enjeux liés au logement et au fonctionnement urbain

(cartes p.74)

Plusieurs catégories d'enjeux se mettent en place et se combinent sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard en conditionnant les stratégies développement local :

- le respect des contraintes réglementaires édictées dans le cadre des servitudes d'utilité publiques listées dans le porté à connaissance ;
- la prise en compte des contraintes physiques à l'urbanisation telles que la zone d'expansion des crues de la vallée de la Tude, les situations de fortes pentes prohibitives pour la mise en place de systèmes d'assainissement individuel ;
- l'intégration dans la réflexion sur la forme urbaine de l'urbanisation des communes riveraines ;
- la limitation de l'étalement urbain et de l'étirement de l'urbanisation le long des voies et des réseaux (eau, assainissement et électricité) ;
- l'aménagement (rues, ruelles, places et placettes) et la ponctuation des espaces urbains par un réseau de circulation douces, des coupures et des coulées vertes, le traitement paysager et fonctionnel de la RD674 dans sa traversé de Montmoreau ;
- la mise en place d'une politique résidentielle axée sur la définition de produits adaptés répondant qualitativement et quantitativement à la demande : cette action nécessite une maîtrise communale ou publique ainsi que la définition de partenariat contractuel en sphère publique et

sphère privée (accession, locatif, locatif par résorption de la vacance,...) ;

- une approche reformulée des formes pavillonnaires appelées à se développer en continuité et en complémentarité de l'urbanisation existante (refonte du projet de lotissement communal sur le secteur des Mirandes ;
- la maîtrise du développement du parc d'activités, un travail sur l'attractivité des emprises foncières proposées aux éventuels nouveaux entrepreneurs ;
- la question de l'implantation de nouvelles constructions dans la zone rurale autour des hameaux (limitation à quelques hameaux principaux en fonction de critères objectifs tels que les VRD, l'impact visuel,...).



#### IV.4. Les principes retenus

Ils expriment de manière succincte les choix qui présideront à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- protéger et valoriser les paysages ruraux et urbains comme support de l'identité locale notamment par une implantation raisonnée des futurs quartiers d'habitat et d'activités ;
- pérenniser, permettre les restructurations potentielles et densifier l'activité commerciale du centre ;
- proposer de nouvelles opportunités d'implantations d'activités industrielles ou artisanales sur un site dédié ;
- adapter qualitativement et quantitativement les équipements de la commune à l'installation éventuelle de nouvelles populations ;
- refondre et hiérarchiser les modes de déplacements automobiles et piétons notamment par une réflexion sur la valeur des espaces publics et collectifs ;
- Proposer de nouveaux secteurs urbanisables répondant aux exigences d'une demande accrue en terrain à bâtir.

#### IV.5. Les hypothèses de développement

Les hypothèses suivantes ont pu être établies à partir de différents critères :

- Une taille moyenne des ménages dans la commune de 2,1 personnes (INSEE 1999),
- Une occupation moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par parcelle + 25% pour les espaces publics.

Il en ressort deux hypothèses de base en se référant au nombre de permis de construire délivré ces dernières années :

- Une hypothèse basse, poursuivant approximativement le rythme de la construction enregistré ces 5 dernières années (1,3 permis par an en moyenne) ;
- Une hypothèse moyenne tablant sur un triplement du rythme de la construction par rapport à la période actuelle ;
- Une hypothèse haute, tablant sur un rythme de construction plus soutenue.

	Nombre de permis par an	En 10 ans			En 15 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)	Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
<b>HYPOTHESE BASSE</b>	2	20	2,00	42	30	3,00	63
<b>HYPOTHESE MOYENNE</b>	4	40	4,00	84	60	6,00	126
<b>HYPOTHESE HAUTE</b>	6	60	6,00	126	90	9,00	189

En retenant l'hypothèse haute qui table sur une hypothèse de développement de 6 logements par an, c'est plus de 6 hectares (7,5 si l'on ajoute 25% d'espace publics dans le cadre des opérations groupées) qu'il est nécessaire de mobiliser pour couvrir les besoins à l'échelle de 10 ans.

Un autre paramètre doit être intégré à cette démarche de quantification des besoins : la rétention foncière. En effet, un certain nombre de terrains destinés à l'urbanisation ne seront pas cédés par leur propriétaire dans cet objectif. Si l'on considère un coefficient de rétention de 75%, c'est environ 13 hectares de terrains potentiellement ouvrables à la construction.

## **CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)**

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant à travers le diagnostic. De ce projet, découle le Document d'Orientations et d'Aménagement ensuite le plan de zonage et le règlement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas un document opposable au tiers, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas aux demandes d'occupation du sol. Toutefois, son esprit doit être respecté à lettre (par comparaison, le plan de zonage et le règlement s'applique à la lettre).

## I. APPROCHE METHODOLOGIQUE

Plusieurs méthodes sont possibles pour l'élaboration d'un PADD:

- l'écoute des projets municipaux et leur retranscription sur plan par le bureau d'études. Le choix méthodologique suppose un travail préalable de la commission urbanisme. Le risque majeur est celui d'un discours désorganisé et d'une retranscription cartographique approximative, incomplète et déstructurée ;
- la proposition par le bureau d'étude d'une ébauche du PADD amendable par la commission urbanisme ; la commune court le danger de se laisser guider dans l'affirmation de son projet (manque de personnalisation) et de la définition incomplète de ce dernier ;
- Un travail fin et participatif de la commission sous la forme d'ateliers thématiques et de synthèse (précision du constat et du projet souhaitable par thème et par secteur, appropriation totale du projet communal et des objectifs de développement, la bonne structuration des idées sous-tendant le projet global, le rôle en retrait du cabinet d'étude, *quasi-scribe du projet communal*).

Cette dernière approche apparaît comme le positionnement idéologique le plus favorable mais il reste difficile à mettre concrètement en œuvre. Dans le cadre de l'élaboration du P.A.D.D. de la commune de Montmoreau Saint-Cybard, la municipalité a clairement affiché ces choix ensuite développés et cartographiés par le cabinet d'études. Il en résulte un document complet, structuré autour de thématiques fortement associées.

## II. UNE ORGANISATION EN QUATRE THEMES

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du P.A.D.D.. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et appropriation de la démarche) aux non-professionnels en terme de rédaction et d'approche graphique.

Le P.A.D.D. se structure autour de quatre thèmes permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **l'environnement et le cadre de vie** : protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine bâti et paysager ;
- **le développement économique** : assurer le maintien des exploitations agricoles et soutenir le développement des activités artisanales et commerciale ;
- **les déplacements et les équipements publics** : soutenir la mise en sécurité de la traversée du bourg et de ses entrées et favoriser les liaisons entre les quartiers (relations entre l'habitat et les équipements) ;
- **le développement résidentiel** : augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune.

Le développement ci-dessous des choix retenus pour l'élaboration du projet communal constitue la base de la réflexion à partir de laquelle ont été élaborés les quatre

grandes thématiques du P.A.D.D.. Ces choix correspondent aux principes qui sous-tendent le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agit d'une matière brute structurée ensuite en plusieurs chapitres.

### **III. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D.**

Ils viennent préciser, affiner les grands principes définis en **IV.4.** et alimentent le projet communal d'aménagement et de développement durable. Il correspondent aux pistes d'actions débattues de manière spontanées et qui sont à l'origine de la construction du PADD

#### *CHOIX 1 : l'adéquation et la diversification de l'offre en terrain constructibles*

Le diagnostic du PLU et l'expérience des élus de la commune ont permis d'évaluer l'émergence d'un nouveau type de demande en terrains à bâtir. Les parcelles standardisées ne sont plus aussi attractives (du type du lotissement communal) et rendent nécessaire une nouvelle appréhension des modes de répartition des secteurs d'urbanisation dans le respect des critères et des principes énoncés par la loi. La demande en terrain à bâtir s'avère moins univoque qu'elle ne l'a été ces dernières années. Cette aspiration vers un modèle de fonctionnement urbain plus intégré, plus conscient des enjeux environnementaux et d'organisation général du territoire communal est prise en compte dans le Document d'Orientation et d'Aménagement de la commune. Enfin, précisons que la variation de la densité et de la taille des parcelles à construire permet de répondre directement aux objectifs de mixité sociale défendus par la loi : aux différentes superficies à vendre correspond logiquement une variation des prix de vente accessible à une variété de ménages.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard exprime clairement la volonté d'organiser l'urbanisation principalement autour des bourgs de Montmoreau et de Saint-Cybard dans la limite des contraintes imposées par la topographie, les réseaux et l'impact sur les paysages. En dehors de ces deux pôles, la construction sera permise de manière très ponctuelle à proximité de certains hameaux clairement identifiés.

L'objectif est à la fois pour la commune de maîtriser son développement tout en proposant un panel suffisamment large de secteurs constructibles (activités et habitat) satisfaisant les exigences d'une éventuelle demande en terrains à bâtir.

#### *CHOIX 2 : le renforcement et l'affirmation des centralités*

Le diagnostic du PLU a fait ressortir la nécessité d'une identification plus claire des centralités permettant un renforcement du poids et une reconnaissance symbolique de Montmoreau Saint-Cybard au cœur de son bassin de vie.

Ce choix implique, outre un resserrement de l'urbanisation autour de centres fédérateurs (cœur de ville, places, placettes de quartiers), une politique d'aménagement de l'espace public, une structuration du schéma de circulation et des déplacements ainsi que la résorption de la vacance garante d'un gain de vitalité des quartiers anciens.

Cet axe de la politique communale est l'occasion de définir un nouveau modèle de fonctionnement urbain par une réflexion sur les modalités de connexion entre les quartiers de la ville.



L'objectif est d'aboutir à un bourg ne fonctionnant pas de manière univoque autour de la RD674 mais proposant un ensemble de liaisons efficaces entre différents secteurs urbains aux vocations clairement identifiées (commerces et services, habitat, équipements divers, parc d'activités économiques).

L'aménagement du tronçon urbain de la RD674 où prospère l'activité commerciale, ainsi que le traitement des places, rues et ruelles du centre ancien (proximité du château, place du b  
Beaucanton, Grand'rue, rue Saint-Denis) et des quartiers pavillonnaires (validation du projet de coulée verte, multiplication des liaisons douces) sont des actions phares pouvant répondre à cet objectif.

### ***CHOIX 3 : la protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti***

La commune de Montmoreau Saint-Cybard dispose d'un patrimoine bâti de qualité (église Saint-denis, château) et d'un environnement naturel (ensembles boisés, paysages vallonnés,...) pouvant constituer un support pédagogique et touristique.

La protection et la valorisation de ces richesses passent par un travail sur la nature et les qualités de la forme urbaine à mettre en œuvre. Les futurs secteurs urbanisés doivent éviter des interactions trop brutales avec les éléments identifiés de ce patrimoine. En somme, la recherche des meilleurs emplacements sous l'angle de la préservation des perceptions et de l'intégration à l'existant poursuit cet objectif. La structure des villages et des bourgs anciens fournit, pour l'ensemble des secteurs constructibles à mettre en œuvre, un modèle fonctionnel partiellement reproductible. En somme, il s'agit de déterminer une limite claire entre ville et campagne par le biais de fronts clairs d'urbanisation.

Outre le souci de sa protection, l'équipe municipale envisage le développement de sentiers de découverte à proximité du bourg.

### ***CHOIX 4 : La préservation de la densité, de la diversité commerciale, le développement des pôles de services et le développement du parc d'activité***

Le diagnostic du présent PLU a fait le constat d'équipements et de commerces relativement développés au niveau du bourg de Montmoreau. Cette concentration et cette vitalité restent fortement soumises aux aléas économiques, à l'attraction commerciale exercée par les centres urbains ainsi qu'à la présence d'une clientèle suffisante.

Au même titre que la mise en valeur du patrimoine bâti et la résorption des phénomènes de vacance, la sauvegarde des commerces et des services génère un gain indéniable en terme de vitalité et d'attractivité.

Si la commune peut solliciter une intervention ponctuelle sur la protection des services et des commerces (du type Opération de Révitalisation Commerciale – ORC), il est bien évident qu'elle ne peut pas tout.

A contrario, le développement conjoint des capacités d'accueil de nouvelles entreprises couplé à une offre adaptée en terrain à bâtir est le gage d'une permanence de la qualité et de la quantité des services offerts à la population.

# **CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (D.O.A.)**

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les orientations s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur les secteurs de développement futur de l'habitat et permettent de définir les modalités de liaison de ces nouveaux quartiers avec le bourg initial.

Ces orientations d'aménagements n'ont pas valeur d'engagement en dehors de la traduction qu'en feront le règlement et le zonage, et pourront être modifiés au gré des études de mise en œuvre si ces derniers les respectent dans l'esprit.

La mise en relation entre secteur d'habitat nouveau, secteur d'habitat existant et cœur ancien sur lequel se rassemble l'essentiel des équipements est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine du bourg.

Rappelons encore que la maîtrise du développement de l'habitat est une composante majeure du projet communal et qu'elle nécessite donc certains éclaircissements.

Sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard, les orientations d'aménagement permettent :

- la validation des grandes options d'aménagement susceptibles de conforter ou d'améliorer l'organisation urbaine et la restructuration urbaine de certains espaces.
- la validation des sites affectés au développement des activités économiques en tenant compte des contraintes relevées.

Les choix retenus pour le développement de l'habitat prennent en considération les secteurs d'urbanisation récente en cherchant à densifier des secteurs plus diffus tout en ménageant des coupures d'urbanisation franches entre les espaces urbains.

Il est à ce stade nécessaire de rappeler que le développement des principaux pôles d'urbanisation que sont Montmoreau et Saint-Cybard est fortement contraint.

Dans le cas de Montmoreau les contraintes à l'extension sont notamment :

- le positionnement du bourg sur ces limites administratives ;
- la topographie ;
- la zone inondable de la vallée de la Tude ;
- l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquant à la RD674 classée au titre des voies à grande circulation (retrait de l'urbanisation hors de la zone agglomérée de 75 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs à enjeux de la commune dont la liste suivante est dressée :

- le tronçon urbain de la RD674 pour les problématiques liées aux déplacements automobiles et piétons, à la centralité et à l'urbanité (1 secteur) ;
- les secteurs potentiels de développement d'une urbanisation à vocation d'habitat envisagés sous la forme de quartier en continuité du bâti existant (mixité et densité du bâti, fermeture et ouverture par l'insertion d'espaces publics de qualité agrémentant la forme urbaine) au niveau de Montmoreau (2 secteurs) ;
- le développement du parc d'activités des Garennes destiné à accueillir de nouvelles implantations économiques en renfort et en complément des entreprises préexistantes sur le secteur (1 secteur).

D'autres parties de la commune restent susceptibles d'accueillir une urbanisation plus diffuse permettant ponctuellement le renforcement du poids de certains hameaux. En tout état de cause, le PLU de Montmoreau Saint-Cybard, dans la mesure des conditions fixées par la loi, propose dans son plan de zonage, une certaine diversité des implantations possibles dans le but de satisfaire aux exigences d'une demande éventuelle en terrain à bâtir. Des limites objectives s'imposent toutefois à cette logique ; parmi elles nous pouvons mentionnées :

- les capacités des sols à l'épuration dans le cas de la mise en place exclusive de systèmes d'assainissement autonomes ;
- la capacité des réseaux (eau potable, électricité, défense incendie,...) ;
- la présence d'exploitations classées ou non imposant un recul de l'urbanisation ;
- la topographie (proscription de l'urbanisation sur les pentes dépassant les 10%) ;
- la protection des qualités architecturales et paysagères.

## **I. LE TRONCON URBAIN DE LA RD674**

Il est indispensable d'engager une réflexion sur cet axe routier dans la traversée du bourg de Montmoreau étant donné la superposition des problématiques notamment en terme de déplacements des piétons et des automobiles. D'autre part, le paradoxe de la RD674 est de constituer pour la commune une centralité linéaire autour de laquelle se focalisent les activités commerciales, de services.

L'orientation d'aménagement sur le tronçon urbain de la RD674 évoque :

- le traitement de l'espace public (trottoirs et placettes attenantes, amorces des rues se raccrochant à la RD674) ;
- la sécurisation des pratiques piétonnes ;
- la distinction des flux automobiles et piétons pour limiter les conflits d'usage ;
- le traitement des entrées de ville (notamment l'entrée sud) ;
- la greffe de nouveaux quartiers (4 à 5 habitations nouvelles au sud du bourg entre la RD674 et la zone inondable de la Tude).

L'aménagement de ce secteur, notamment aux principales intersections actuellement équipées de feux tricolores, implique la mise en place d'emplacements réservés permettant la mise en œuvre de ce projet.

## **II. LE SECTEUR DES MIRANDES**

Il s'agit du principal secteur de développement du bourg de Montmoreau. Celui-ci restant fortement contraint (limites administratives, zone inondable,...) limitant fortement les marges de manœuvre.

L'objectif est ici d'organiser un nouveau quartier en continuité de l'urbanisation ancienne et contemporaine existante. Ce projet reste conditionné au désenclavement du site notamment par la création d'une nouvelle voie de desserte irriguant l'ensemble des futurs quartiers.

La trame proposée avance le principe de respiration verte par la mise en place de places structurantes ponctuant le bâti et permettant à terme de fédérer les pratiques locales de l'espace public.

Des coupures d'urbanisation sont aussi respectées, intégrant l'organisation spécifique des paysages naturels et bâtis (inconstructibilité des fonds de vallées constituant un fil directeur, protection des perspectives depuis et vers les éléments du patrimoine bâtis).

## **III. L'ENTREE SUD**

L'orientation d'aménagement présentée a pour objectif de planifier le réaménagement de l'entrée sud du bourg et l'implantation d'un petit secteur d'urbanisation devant accueillir 7 à 8 lots entre la RD674 et la zone inondable de la Tude. A noter la réservation à l'extrême Sud de secteur de terrains devant accueillir une activité artisanale visuellement bien intégrée au site.

La problématique principale réside dans la constitution et l'utilisation régulière d'un débouché existant sur la RD674.

## **IV. LA ZONE D'ACTIVITES DES GARENNES**

La zone d'activités des Garennes est concernée par le souhait de la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé sous maîtrise intercommunale (Communauté de Communes du Montmorélien).

Le développement du parc d'activités nécessite aux préalables une réflexion sur son organisation générale et sur la qualité des dessertes sur la RD 674, axe soumis à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage propose un potentiel de développement du parc d'activités en direction du nord, parallèlement à la RD 674.

Une desserte interne sera créée afin de desservir l'ensemble des parcelles. Aucun débouché nouveau n'est créé sur la RD 674 (utilisation du tourne-à-gauche existant).

## **V. CONCLUSION**

Ces mesures affichées sont pour certaines opposables dans l'esprit (compatibilité) alors que d'autres ont simplement valeur de recommandation.

Elles touchent les points essentiels suivants :

- les principes de dessertes le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers,
- la réservation d'espaces « structurants » devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine et proposer des espaces publics,
- des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et futurs espaces publics,
- la réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser.

**Rappelons que ce document reste la base de toute réflexion s'imposant aux futur(s) aménageur(s) pour l'aménagement de ces secteurs.**

## **CHAPITRE IV : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTEE REGLEMENTAIRE**

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme a principalement pour objet :

- d'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune ;
- de protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Le zonage du PLU définit un découpage en zones du territoire communal.

Quatre grandes catégories de zones sont ainsi déterminées par le législateur :

- les zones urbaines qui couvrent les zones agglomérées existantes ;
- les zones à urbaniser ;
- les zones agricoles réservées à leurs activités ;
- les zones naturelles qui constituent un espace protégé, elles n'ont pas vocation à être urbanisées, la construction y est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

A ces zones, sont associés en outre, deux dispositifs permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver (EBC). Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager ;
- les emplacements réservés (ER), pour la réalisation d'équipements et d'aménagements, d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général, outils de maîtrise foncière à la disposition des communes.

Le règlement a évolué sur de nombreux points par rapport aux Plan d'Occupation des Sols. Ainsi, la commune n'est plus obligée de souscrire à l'ensemble des 14 articles : elle choisit ceux qui lui paraissent indispensables. Toutefois, les règles doivent être édictées pour l'implantation des bâtiments sur les parcelles, par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La loi SRU a fait disparaître les zones NB qui consacraient une urbanisation diffuse dans les zones naturelles. D'autre part, il n'est plus possible de fixer une taille minimale des parcelles constructibles hormis dans le cas où la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnel, l'intérêt paysager de la zone ou dans le cadre de contraintes d'assainissement.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est un document opposable au tiers au même titre que le zonage. Il doit être respecté à la lettre et s'impose à toute demande

d'utilisation des sols.

## **I. NOMENCLATURE DU ZONAGE**

### **IV.2.1. Les Zones Urbaines**

Cette classification recouvre les terrains constructibles où l'équipement est dû par la commune. Il est donc nécessaire qu'elles ne dépassent pas ou peu les limites actuelles des zones densément bâties.

Elles sont établies de sortes et tiennent compte de la typologie de l'habitat ou de la forme bâtie en place :

- la zone UA : zone urbaine des centres anciens ;
- la zone UB : zone urbaine des villages ;
- la zone UC : zone urbaine d'extension récente (pavillonnaire) ;
- la zone UE : zone urbaine destinée aux équipements divers et publics ;
- la zone UX : zone urbaine destinée aux activités industrielles et artisanales.

### **IV.2.2. Les Zones d'Urbanisation Future**

- la zone 1AU : la zone d'urbanisation programmée à court terme ;
- la zone 1AUX : la zone d'urbanisation programmée vouée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales ;
- la zone 2AU : la zone d'urbanisation programmée à moyen et long terme ;
- la zone 2AUX : la zone d'urbanisation programmée vouée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles à moyen et long terme.

### **IV.2.3. La Zone Agricole**

- la zone A : la zone agricole

### **IV.2.4. La Zone Naturelle**

- la zone NP : la zone naturelle protégée (projet de site NATURA 2000)
- la zone N : la zone naturelle

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le secteur NI qui détoure les zones naturelles ayant vocation à accueillir des équipements légers de loisirs ;
- le secteur Nc qui détoure les zones naturelles susceptibles d'accueillir l'exploitation de carrières ;
- le secteur Nh qui détoure les habitations isolées dans l'espace agricole et naturel et pour lesquelles est permis l'extension limitée.

## **II. LA NOMENCLATURE DU REGLEMENT**

Le code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU comprend en tout ou partie

14 articles et non plus 15.

Des changements importants sont à souligner par rapport au règlement des POS et plus particulièrement les articles 1, 2, 5 et 14. Les règles concernant les autres articles n'ont quasiment pas évoluées :

- articles 1 et 2 : **les occupations et utilisations du sol interdites** (art.1) et **les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** (art.2) ;
- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- article 4 : **les conditions de desserte des terrains par les réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- article 5 : **la superficie minimale des terrains constructibles** (règle justifiée par des contraintes techniques relatives à la mise en place de système d'assainissement autonome) ;
- article 6 : **l'implantation des constructions** par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7 : **l'implantation des constructions** par rapport aux limites séparatives ;
- article 8 : **l'implantation des constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- article 9 : **l'emprise au sol** des constructions ;
- Articles 10 : la **hauteur maximale** des constructions ;
- Article 11 : **l'aspect extérieur** des constructions et **l'aménagement de leurs abords** ;
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation **d'aires de stationnement** ;
- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation **d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** ;
- Article 14 : le **coefficient d'occupation du sol** défini par l'article L. 123-10.

### **III. CARACTERISTIQUES ET REGLES PAR ZONE**

Ces caractéristiques et règles par zone sont définies dans le cadre de fiches spécifiques reprenant les éléments suivants :

- l'état actuel des secteurs concernés ;
- la vocation de ce zonage et sa localisation sur la commune ;
- les objectifs et l'expression réglementaire du zonage spécifique ;
- une évaluation de l'impact du zonage et de son règlement.

















































































































## IV. LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

La commune reçoit un nombre de boisements important, il est donc apparu indispensable de renouveler le classement en EBC des espaces boisés inscrits au POS actuel.

Ces EBC recouvrent les espaces boisés de la commune puisqu'ils jouent un rôle écologique notable et participent à la structuration des paysages. Un certain nombre de bosquets placés sur les espaces agricoles sont eux aussi affichés en E.B.C..

Un zonage en N détoure les massifs les plus significatifs sur la partie Nord-Ouest notamment. Ce zonage en N renforce l'objectif de protection affiché au plan de zonage des secteurs présentant un intérêt écologique.

Les EBC du POS sont sensiblement les mêmes que ceux inscrits dans le PLU.

SURFACES (en ha) des ESPACES BOISES CLASSES	
POS approuvé	PLU arrêté
Non renseigné	76.33 ha

## V. LES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.)

Au total, on relève 4 emplacements réservés se répartissant comme suit, au bénéfice de la commune :

EMPLACEMENTS RESERVES				
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie
1	<b>Aménagement de carrefour</b>	Conseil Général de la Charente	Bourg de Montmoreau – RD 674	2 602 m <sup>2</sup>
L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre à la collectivité sous maîtrise d'ouvrage départemental de conduire un projet de sécurisation de ce carrefour important sur la RD 674. Il s'avère en effet que les entrées et les sorties depuis la zone commerciale vers ou depuis la route départementale induisent de manière récurrente des situations d'insécurité routière. Le réaménagement de ce site vise à définir de nouvelles conditions plus sûres de coexistence des trafics locaux et de transit.				
2	<b>Aménagement de carrefour</b>	Conseil Général de la Charente	Bourg de Montmoreau – RD 674	978 m <sup>2</sup>
L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre à la collectivité sous maîtrise d'ouvrage départemental de conduire un projet de sécurisation de ce carrefour important sur la RD 674. Les problèmes de dénivelé associés à la mauvaise visibilité nécessite de définir de nouvelles modalités d'interconnexion entre les rues desservant le bourg et la voie départementale.				
3	<b>Aménagement de voirie</b>	Commune de Montmoreau Saint-Cybard	Bourg de Montmoreau – Accès parking de la Tude	164 m <sup>2</sup>
L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre à la commune de Montmoreau Saint-Cybard de créer un accès automobile au parking de la Tude depuis la rue de la Gare. Il s'agit de détourner de la RD 674 d'une partie de la demande en stationnement des automobilistes circulant venant à Montmoreau par Saint-Amant.				
4	<b>Aménagement de stationnement</b>	Communauté de Communes	Bourg de Montmoreau – RD674	242 m <sup>2</sup>
L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre à la commune de Montmoreau Saint-Cybard de créer un nouveau site de stationnement permettant de satisfaire aux besoins du projet communautaire dans les anciens entrepôts et silos situés en bordure de la RD 674.				

## VI. ASPECTS QUANTIFICATIFS DU ZONAGE

Zones du P.O.S. révisé	Surface en ha.	Zones du P.L.U.	Surface en ha.
<b>UA</b>	73	<b>UA</b>	17.96
<b>UB</b>	19	<b>UB</b>	14.48
		<b>UC</b>	40.4
		<b>UE</b>	9.05
<b>UX</b>	23.13	<b>UX</b>	12.43
		<b>1AUX</b>	3.62
		<b>2AUX</b>	3.18
<b>NA</b>	13	<b>1AU</b>	8.05
		<b>2AU</b>	5.01
<b>NB</b>	13		
<b>NC</b>	961	<b>A</b>	618.73
<b>ND</b>	93	<b>N</b>	389.65
		<b>Nc</b>	4.07
		<b>NI</b>	11.49
		<b>Nh</b>	6.51
		<b>NP</b>	50.5

La comparaison entre les deux tableaux (POS/PLU) reste une opération délicate puisque le nouveau calcul révèle des écarts de surfaces importants entre les zones A, N du PLU comparées avec celles des zones NC, ND et NDi du POS alors que le plan de zonage du PLU est relativement fidèle au plan de zonage du POS.

La zone UA fait l'objet d'une redistribution importante dans le PLU avec une déclinaison en zones beaucoup plus fidèles aux caractéristiques de la forme et de la composition urbaine.

**CHAPITRE V : COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC  
LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME  
ET AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES /  
CONTRAINTES SUPERIEURES D'AMENAGEMENT  
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRISE EN  
COMPTE DES RISQUES**

# **I. COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

## **I.1. LOI PAYSAGE (loi n°93-24 du 8 janvier 1993)**

La loi de « Protection et de Mise en Valeur des Paysages » précise en particulier que les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre localiser et identifier les éléments de paysage, délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historiques ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (alinéa 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U. ne constitue pas une politique de l'environnement, mais il la sert en offrant un cadre permettant :

- la délimitation des zones naturelles fragiles, à préserver ;
- la détermination de règles spécifiques en terme de traitement des eaux usées et types d'assainissement ;
- la définition des règles restrictives dans les zones à protéger au titre de leurs qualités architecturales ou écologiques ;
- le maintien des haies et boisés les plus importantes et les plus structurantes par la création de nouveaux espaces boisés classés, de bandes paysagères et d'espaces publics aérant et structurant la trame urbaine ;
- le traitement paysager des abords de (ou des) la voies principales ;
- l'édiction de règles architecturales particulières dans le centre bourg ancien ou les hameaux de qualité ;
- ...

Un certain nombre de mesures mais aussi de principes généraux justifient de la prise en compte des paysages par le présent Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures et principes sont listés.

Concernant l'objectif de mise en cohérence des secteurs urbains les uns par rapport aux autres ainsi que leur intégration paysagère, le P.L.U. évoque les points suivants :

- le développement ponctuel de l'habitat, les choix se sont orientés vers un principe de resserrement de l'habitat autour de structures bâties existantes et plus particulièrement autour du bourg sur lequel se focalisent les grands secteurs d'urbanisation future ;
- les secteurs d'extension d'ensemble à vocation d'habitat ou d'activités, un zonage AU définit les secteurs d'urbanisation future qui seront réalisés sous la forme d'opérations groupées. Ils concernent des parcelles agricoles placées dans la continuité de structures bâties denses ou diffuses, l'objectif étant de limiter l'étalement urbain. Le règlement et le Document d'Orientations et d'Aménagement définissent les principes d'organisation de ces secteurs. Le zonage fait apparaître des trames correspondant à des espaces verts à envisager ou des espaces à planter sur les limites entre zones à urbaniser (AU) et zones agricoles (A).
- l'habitat existant, un zonage U détoure les secteurs bâtis en plusieurs secteurs afin d'adapter la réglementation aux spécificités de chacun,

suivant qu'il concerne le bourg, sa périphérie ou les villages. L'objectif général est de favoriser la densification et la compacité des espaces urbains existants en s'assurant du calibrage des différents réseaux ;

Concernant la protection du cadre bâti traditionnel, le P.L.U. évoque les points suivants :

- le patrimoine bâti ancien, sa préservation passe par la délimitation d'un secteur UA en correspondance avec le bâti ancien du bourg et du village de Saint-Cybard. A ce zonage, se rattachent des règles architecturales précises concernant soit la réhabilitation, soit la réalisation de nouvelles constructions ;
- le bâti ancien des hameaux, une zone UB détoure les secteurs concernés. A ce zonage se rattachent des règles architecturales précises concernant soit la réhabilitation afin de permettre notamment la reconversion de volumes agricoles, soit la réalisation de nouvelles constructions en habitation dans le respect du caractère général du village ;
- les ensembles présentant un intérêt architectural et patrimonial notable, le plan de zonage fait apparaître une étoile sur les éléments de petit patrimoine au titre du L.123-1-7 ;
- les zones archéologiques, elles n'ont pas été reportées sur le plan de zonage du P.L.U. Elles se trouvent toutefois, annexées au présent document ;

Concernant la protection des milieux naturels, le P.L.U. évoque les points suivants :

- les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) qui sont définis dans le cadre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les EBC ont connu une évolution significative indiquant la volonté communale de protéger et conserver les éléments du patrimoine végétal (haies bocagères de qualité, alignements d'arbres...), de traiter de la question des espaces verts (agrémentant la structure urbaine) ou de bandes paysagères (notamment aux abords des voies de communication, d'entrée de ville, d'installations, bordant des zones d'activités...) ;
- les projets de zone de protection (NATURA 2000), le zonage prend en compte son éventuelle mise en place par la classification au zonage du secteur en zone NP (naturelle) conformément aux prescriptions de l'Union Européenne.

## I.2. LOI BARNIER (2 février 1995)

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

*« Art. L. 111-1-4. – En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et soixante-quinze mètres 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.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination la réfection ou l'extension des constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, 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. »*

La RD 674 est classée au titre des voies à grande circulation. Elle est par conséquent soumise, tout comme ses éventuels giratoires, à un recul d'implantation des constructions par rapport de l'axe de la voie de 75 mètres.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme incite, à partir d'une réflexion sur les abords de rocade ou pénétrantes, à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville ainsi qu'à assurer une bonne insertion des extensions urbaines.

Malgré son caractère ponctuel, l'application de la nouvelle réglementation est un moteur de requalification, à la fois des axes routiers et des implantations qui les jouxtent.

A l'échelle de l'automobiliste, la notion de parcours est extrêmement importante: l'aménagement des abords de la voie, le traitement paysager doit s'appuyer autant sur des éléments du site naturel que sur le paysage urbain, afin de définir des séquences qui rendent compte des tissus et paysages traversés, mettent en valeur les sites en atténuant les perspectives dégradées et notamment les impacts des grands bâtiments d'activités parfois peu esthétiques.

Le P.L.U. a permis d'étudier le devenir de la future zone communautaire des Garennes, qui est directement concernée par la loi Barnier et le traitement paysager imposé en bordure de voie, qui doit compenser la réduction de la bande inconstructible.

Cette zone marque fortement l'entrée de ville Nord de Montmoreau Saint-Cybard.

La non application du recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie intéressée peut se justifier par différentes mesures compensatoires. De même l'intégration paysagère de la zone dans ce site exige un traitement spécifique à l'intérieur de la zone elle-même et de qualité le long de la RD 674 :

- la constitution d'une limite d'implantation obligatoire, qui constitue un

- élément de qualité paysagère pour le site. La bande inconstructible ;
- aucun accès nouveau n'est autorisé sur la voie de contournement et le giratoire. La desserte interne des zones est prévue par les accès existants, afin de garantir de bonnes conditions de sécurité ;
- la mise en place d'un traitement paysager de l'espace compris entre les futurs bâtiments et la voie classée au L. 111-1-4 ;

Ces intentions d'aménagement paysager (plantations de haies, arbres haute tiges...) sur les bandes rendues inconstructibles se traduisent sur les plans graphiques par une trame spécifique. Ce traitement paysager, la constitution de haies, l'aménagement de plantations joue un triple rôle sur l'espace :

- les plantations remettent les constructions à l'échelle, donnent un repère d'échelle par rapport aux éléments construits ;
- les haies, fronts végétaux, en masquant tout ou partie des volumes, diminuent l'impact de ces derniers ;
- la végétation rend le site vivant.

La réduction de la bande des 75 mètres imposera dans le cas de la zone d'activités de Garennes une étude spécifique loi Barnier afin de répondre favorablement au projet d'extension de cette zone.

### I.3. LOI SUR L'EAU (loi n°92.3 du 3 janvier 1992)

La gestion de l'eau, « patrimoine commun de la nation », doit obligatoirement être prise en compte dans le P.L.U. . Cette gestion vise notamment à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines (et des eaux de la mer) dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

#### *Gestion de l'eau et alimentation en eau potable*

Le territoire de la commune de Montmoreau Saint-Cybard est limitée à l'est par la vallée de la Tude, référencée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne. En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ce schéma s'impose aux collectivités et à leurs décisions dans le domaine de l'eau. Les points dont il a été tenu compte pour l'élaboration du PLU ont été les suivants :

- la préservation de la valeur biologique des zones vertes ;
- le maintien des espaces naturels d'épandage des crues ;
- la réglementation et la gestion d'une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard n'est pas concernée pour l'instant par les



servitudes d'utilité publique liées à la protection de captage d'eau potable.

Le forage du Pont de l'Epaud, propriété du SIAEP des Collines du Montmorélien, est situé sur la commune. A ce jour, l'hydrogéologue agréé a remis son avis sur les périmètres de protection mais la mesure a momentanément été interrompue. En effet, dans le même secteur, il existe deux forages profonds non encore sollicités. Il est prévu, à brève échéance, de relancer une étude hydrogéologique complète sur ces trois ouvrages profonds avec tests de pompage. Les mesures de protection seront alors définies pour les trois forages.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard est adhérente au SIAEP des Collines du Montmorélien alimenté en eau potable par la source du Trou du Gabard situé sur la commune de Gurat. Les servitudes grevant les parcelles dans le cadre des périmètres de protection de cette source sont inscrites au bureau des hypothèques mais n'affectent pas le territoire de la commune.

#### *Schéma d'assainissement*

D'autre part, selon l'article 35 de la loi relatif à l'assainissement et la distribution de l'eau, un Schéma d'assainissement a été élaborée sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard (approuvé en septembre 2002).

Une carte d'agglomération, élaborée en concertation avec le Syndicat Intercommunal de Haute Tude, a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2002. Trois communes sont concernées : Montmoreau Saint-Cybard, Saint-Laurent de Belzgot et Saint-Amant de Montmoreau.

Concernant les objectifs de réduction des substances polluantes, la MISE (DDASS, DDE, DDAF) a lancé une étude préalable à la définition des objectifs de réduction des flux de substances polluantes, courant 2002. A l'issue de cette étude, la MISE adressera une proposition d'objectifs. Après consultation du service départemental d'hygiène, le Préfet fixera par arrêté préfectoral les objectifs de réduction des substances polluantes.

Concernant l'évaluation du réseau collectif d'assainissement et les capacités de la station d'épuration, le Syndicat de la Haute Tude a fait réaliser par le bureau d'études TECHNA (en 1993 et 1994) une étude diagnostic du fonctionnement de ces équipements. A la suite de cette étude, le Syndicat a engagé un vaste programme de réhabilitation du réseau d'assainissement et la construction d'une nouvelle station d'épuration.

Cette station, construite sur la commune de Saint-Amant de Montmoreau, a été mise en service en 1999. Le réseau d'assainissement est de type séparatif. La station reçoit entre 50 et 70% de sa capacité nominale organique. Sa charge varie entre 50 et 60% de sa capacité hydraulique avec des charges à 100%. Le fonctionnement de la station est régulièrement satisfaisant.

Les boues d'épuration sont recyclées en agriculture sous couverts d'un plan d'épandage qui a fait l'objet d'une déclaration au titre de la police de l'eau. Le suivi agronomique est réalisé chaque année.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il a été tenu compte des difficultés relevées par rapport aux possibilités d'assainissement (choix spécifiques des filières), aux risques d'inondations...

Aucune zone d'urbanisation n'a ainsi été déterminée sur des secteurs présentant de trop grandes difficultés quant à la mise en place de système d'assainissement individuel ou collectif.

#### I.4. LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE (loi n° 91-662 du 13 juillet 1991)

La politique de la ville est un élément de la politique d'aménagement du territoire qui incite à :

- la restauration des quartiers anciens ;
- la revalorisation des quartiers récents ;
- la mise en place de relations entre les quartiers ;
- la réalisation de logements sociaux ;
- ...

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les zones urbanisées (ou urbanisables) du territoire ont été étudiées en profondeur afin d'évaluer les caractéristiques du fonctionnement urbain et les enjeux s'y appliquant.

Cette analyse a permis:

- la différenciation des espaces à vocation d'habitat ou d'activités et les espaces naturels, les respirations à préserver (pour des raisons paysagères ou de risques naturels) traduite au travers de différents types de zones et dans les orientations d'aménagement ;
- la mise en œuvre des emplacements réservés d'emplacements pour la création, l'élargissement de voies, la restructuration viaire, l'aménagement d'accès à certains espaces ou équipements publics, le désenclavement,... ;
- l'adaptation du zonage en fonction de l'ensemble des autres contraintes imposées par le site (topographie, inondabilité,...), le régime de la propriété foncière (phénomène de rétention foncière), les servitudes d'utilité publique (périmètre de protection des monuments historiques).

Corrélativement à cette analyse, le P.L.U. ouvre plusieurs possibilités:

- intégrer systématiquement la dimension patrimoniale à l'ensemble des projets visant la préservation d'une morphologie urbaine spécifique incitant le cas échéant à la restauration, la mise en valeur du bâti ancien (zone Nh des anciens corps de ferme), ... ;
- corriger les effets d'une urbanisation pavillonnaire mal maîtrisée ;
- mettre en place un zonage cohérent, pour mieux différencier les zones résidentielles, d'activités et naturelles. Les zones à vocation d'habitat sont ainsi définies de manière à répondre à la demande effective sur l'ensemble du territoire tout en intégrant la question des liaisons avec les services et équipements existants et l'intégration à l'environnement.

I.5. LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) et LOI URBANISME ET HABITAT (loi n° du 02 juillet 2003)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 place la notion de projet au cœur du processus d'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme.

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme intègre un certain nombre de principes guidant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, des Plans Locaux d'urbanisme ou encore des cartes communales.

*La notion d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et agricoles*

Le P.L.U. de la commune de Montmoreau Saint-Cybard propose la détermination de secteurs constructibles en cohérence avec l'urbanisation existante. Organisée sous forme d'ensembles homogènes (zone UA faisant l'objet d'orientations d'aménagement notamment le secteur des Mirandes), le projet communal propose la constitution de nouveaux quartiers faisant l'objet d'une véritable approche urbanistique (organisation des parcelles, du bâti sur la parcelle, réseau de circulation viaire, espaces publics, logique de continuité, accessibilité aux pôles de commerces et d'équipements).

D'autre part, la stratégie développement urbain repose aussi sur le renforcement raisonné des centres secondaires de la commune (villages tel que Saint-Cybard et hameaux) afin de proposer une diversité des terrains constructibles permettant de satisfaire à une majorité des demandes en terrain à bâtir.

Le foncier à construire est largement organisé en fonction des réseaux existants ou projetés. L'objectif a été pour la municipalité de rentabiliser les infrastructures existantes notamment en ce qui concerne l'assainissement collectif, le réseau d'eau potable et d'électricité.

*La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural*

Le présent document permet :

- la mise en œuvre du principe de mixité sociale par une réflexion spécifique sur les différentes modalités d'habitat et d'utilisation du foncier (petits collectifs, semi collectifs, individuel groupé). C'est ici l'occasion d'opérer une densification du bâti, qui, au-delà de satisfaire au principe d'équité sociale dans l'accès au logement, intègre aussi la variabilité de la forme urbaine, de son fonctionnement et de son aspect,... ;
- l'évolution et l'adaptation des espaces et des équipements publics (accessibilité, articulation des pôles) ;
- de définir de nouvelles opportunités quant aux modes de déplacement notamment en cœur de ville (circulations automobiles et piétons, séparation et coexistence des flux).

Le présent document propose des sites d'urbanisation en continuité et en complémentarité de l'existant. La quantité de terrains ouverts correspond à une évolution mesurée de la population.

Le bourg de Montmoreau ainsi que le hameau de Saint-Cybard, principales agglomérations, concentrent les sites constructibles. Les écarts répartis sur le reste du territoire communal sont plus ou moins rigoureusement circonscrits à l'existant.

## **II. CONTRAINTES SUPERIEURES D'AMENAGEMENT**

Le plan local d'urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique. Le conseil municipal dispose d'une très grande latitude quant à la détermination de cette politique. Mais, la commune n'étant pas isolée, le P.L.U. doit respecter d'une part les principes légaux qui s'imposent à tous, et d'autre part prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supracommunal.

En outre, le plan local d'urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L. 123-2 du Code de l'urbanisme).

### **III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

#### **III.1. Les servitudes d'utilité publique**

La liste des servitudes d'utilité publique fournie par l'Etat dans le cadre de son porté-à-connaissance est reprise dans le tableau ci-dessous.

	Code	Référence des dispositions	Services ou Gestionnaires concernés	Acte de création
<b>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>				
Eglise et château (façades et toitures) classée au titre des Monuments Historiques	AC1	Art. L621-1 et suivants du Co de du Patrimoine pour la loi du 31 décembre 1913	SDAP	Cl. MH liste de 1846 CL. MH du 15 mai et 18 septembre 1952
Lignes de distribution de l'énergie électrique	14	Loi du 15 juin 1906 modifié Art. 12 Loi du 13 juillet 1925 Art. 298 loi du 08 avril 1946 Art. 35 Décret du 23 janvier 1964	EDF - GDF	

#### **III.2. La prise en compte des risques**

##### **III.2.1. Le risque d'inondation**

La loi du 2 Février 1995 et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain ;
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues ;
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

A ce titre, la Direction Départementale de l'Equipement de la Charente a fourni dès le début de l'étude une version informatisée de la carte du risque d'inondation établie par la SOGREAH (Atlas cartographique).

Les risques d'inondations engendrés par la vallée de la Tude concernent le bourg sur sa partie Est.

Le PLU doit permettre la prise en compte de ce risque dans la délivrance des actes d'urbanisme. La constructibilité se voit donc réduite et strictement réglementée en zone inondable, en fonction de l'importance de l'aléa.

Le secteur inondable apparaît délimité au plan de zonage. Cette contrainte naturelle

a guidé nécessairement les choix en matière d'extension de l'habitat afin de ne pas augmenter les risques.

### III.2.2. Les mesures de sécurité incendie

#### *Contexte communal*

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs récence sur le territoire communal des risques liés aux feux de forêts. Ces risques sont globalement circonscrits sur les massifs boisés du Nord de la commune (boisements mixtes de feuillus et de résineux sur substrat sablo-argileux). La carte de ce risque est jointe page suivante.

#### *Rappel du cadre réglementaire*

Les besoins en eau pour lutter contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du ministère de l'Intérieur.

L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF. S 62.200.

Ces textes précisent que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilonewton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m<sup>3</sup> /h pour les zones à urbaniser ou agricoles
- 120m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales
- 120 à 180 m<sup>3</sup>/h minimum pour les zones industrielles.

#### *L'état du réseau sur la commune*

Les capacités de la défense incendie sont étroitement liées aux caractéristiques du réseau d'eau.

Dans le cas de la commune de Montmoreau Saint-Cybard, la nécessité du renforcement de ce réseau apparaît claire notamment dans le cadre de la constitution de futurs parcs résidentiels notamment sur le secteur des Mirandes.

Les besoins seront systématiquement évalués lors de toute opération d'urbanisation par l'organisme compétent (Service Départemental Secours et Incendie).

Une carte de la protection incendie est annexée au présent dossier de PLU.

### III.2.3. Le transport de matière dangereuse

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs récence sur le territoire communal des

risques liés aux transports de matières dangereuses. Ce risque est défini par arrêté préfectoral et porte sur **la voie ferrée Bordeaux-Paris**.

#### III.2.4. Le risque archéologique

L'archéologie préventive s'est développée récemment, autour de grands chantiers d'aménagement. Les fouilles préventives sont entreprises lorsqu'il apparaît qu'un projet de travaux risque de détruire ou d'endommager un site dont on peut supposer qu'il contient des vestiges ou des traces archéologiques d'un intérêt certain.

L'archéologie préventive concerne aussi bien des zones rurales que des opérations dans les centres et les périphéries des villes. Elle implique que les programmes de fouilles soient exécutés dans un certain délai, de façon que les travaux d'aménagement envisagés puissent être ensuite exécutés.

#### **Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**

*Art. 1* « L'archéologie préventive a pour objet d'assurer, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés d'aménagement. Elle a également pour objet la diffusion des résultats obtenus. L'État veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il dresse la carte archéologique nationale. Il prescrit les mesures visant à la conservation ou à la sauvegarde scientifique du patrimoine archéologique, approuve la désignation du responsable scientifique de toute opération de fouilles d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. »

Le cadre réglementaire implique la réalisation de zonage précis d'archéologie préventive réalisés par les Direction Régionale des Affaires Culturelles et transmis aux collectivités.

La commune de Montmoreau Saint-Cybard dispose d'un zonage d'archéologie préventive (arrêté) intégré page suivante fourni par les services de la Préfecture de Région Poitou-Charentes.