

Zone UA

Centres anciens

Etat actuel



- **Tissu ancien et dense** organisé à l'aplomb des rues
- **Homogénéité du bâti** constitué d'immeubles en continu d'une hauteur moyenne de R+2 à R+3
- **Forte emprise du bâti** sur la parcelle libérant sur les arrières jardins et cours privatives
- Présence de bâtiments ou édifices à **forte valeur patrimoniale**
- **Tissu multifonctionnel** (habitat, commerces, services)

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification UA se resserre sur les bourgs anciens généralement dense et à forte valeur patrimoniale. L'édiction de règles spécifiques permet à la fois de conserver et de valoriser ce type d'implantation tout comme il est l'occasion de le faire évoluer (restructuration du bâti ancien, adaptation aux nouveaux modes d'habiter)

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Respecter le principe d'organisation dense du bâti
- Préserver les caractères identitaires et patrimoniaux de cet ensemble architectural spécifique
- Veiller au traitement de l'espace public et à la constitution d'espaces de respiration
- Permettre l'évolution du bâti ancien

Principes :

- Principe de construction en alignement et en continu
- Gestion des hauteurs et du positionnement sur la parcelle
- Gestion de l'aspect extérieur

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau (limite de la ville du XVIIIème siècle)
- le hameau de Saint-Cybard (limite du hameau du XVIIIème siècle)

Superficie : 17.96 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage UA ici proposé diffère du découpage du P.O.S.. Il circonscrit précisément le centre ancien du bourg de Montmoreau et du hameau de Saint-Cybard. Contrairement au POS, l'urbanisation contemporaine sous forme pavillonnaire est rendu distincte du bâti traditionnel. Les règles s'y appliquant seront l'occasion d'une sauvegarde et d'une mise en valeur des qualités intrinsèques à cet ensemble.

Descriptif du zonage proposé

Bourg de Montmoreau :

La zone UA circonscrit précisément la motte castrale (rue du Bujateau, route de Barbezieux, rue du château), vient encadré le bâti organisé autour de la place du Beaucanton avant de descendre vers l'avenue d'Aquitaine. Elle longe la rue de la Tude puis remonte brièvement la rue Henri Dunant.

Hameau de Saint-Cybard :

La zone UA délimite précisément le bâti ancien de Saint-Cybard : elle longe la RD74 au nord et vient se caler sur la rupture de pente au sud.

Etat actuel



- **Tissu ancien** organisé à l'aplomb des rues ou sous forme de hameau
- **Hétérogénéité du bâti** constitué d'immeubles en semi-continu et discontinu d'une hauteur moyenne de R à R+1
- Bâti occupant généralement – de 50% de la parcelle
- **Ensemble ponctuellement en continuité du tissu ancien et très dense**
- Quelques édifices de bonne qualité architecturale
- **Volumes hétéroclites** (hangar / habitation)
- **Tissu globalement monofonctionnel**

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification UB détourne les premières extensions significative du bourg de Montmoreau et de Saint-Cybard. Ils correspondent aussi à l'ensemble des hameaux ponctuant l'espace rural communal. Le zonage proposé permet la restructuration des bâtiments tout en conservant les caractéristiques générales. Il s'agit dans certain cas d'adapter la réglementation à des secteurs pouvant potentiellement évoluer de manière significative.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Favoriser une urbanisation plus compacte en confortant la densité existante
- Préserver les caractéristiques des tissus et les spécificités identitaires
- Privilégier le traitement qualitatif des espaces libres

Principes :

- Principe de construction en alignement, en faible recul ou en continu
- Gestion des hauteurs en fonction des contexte

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau (au-delà de la ville du XVIIIème siècle)
- le hameau de Saint-Cybard (au-delà des limites du hameau du XVIIIème siècle)
- Chez Braud, Le Biarnais, Chez Bouère, Chez Pointaud, La Croix du Pontaud, Le Maine Pezé, Chez Guillochou, Les Potiers, Chez Argoulons.

Superficie : 14.48 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage UB du P.L.U. correspond ponctuellement au zonage UA et NB du P.O.S.. En ce qui concerne les hameaux, l'évolution des limites de zones est peu significatives hormis au niveau du Maine Pezé où l'ensemble NB est largement emputé. Plusieurs zones UB sont constituées sur des secteurs classés NC au P.O.S..

Descriptif du zonage proposé

Bourg de Montmoreau Saint-Cybard :

La zone UB circonscrit un alignement de bâtiments datant de la fin du XIXème et du début du XXème siècle en limite sud de la zone UA avant de parvenir au niveau de l'église.

Ce zonage constitue souvent une interface (espace tampon) entre les zones UA et UC. Son rôle est donc important en terme de logique urbaine, de continuité et de transition.

Hameau de Saint-Cybard :

La zone UB délimite précisément le bâti ancien du hameau du Girondeau. Il s'agit des seuls bâtiments de ce secteur dont les toitures sont visibles depuis la RD674.

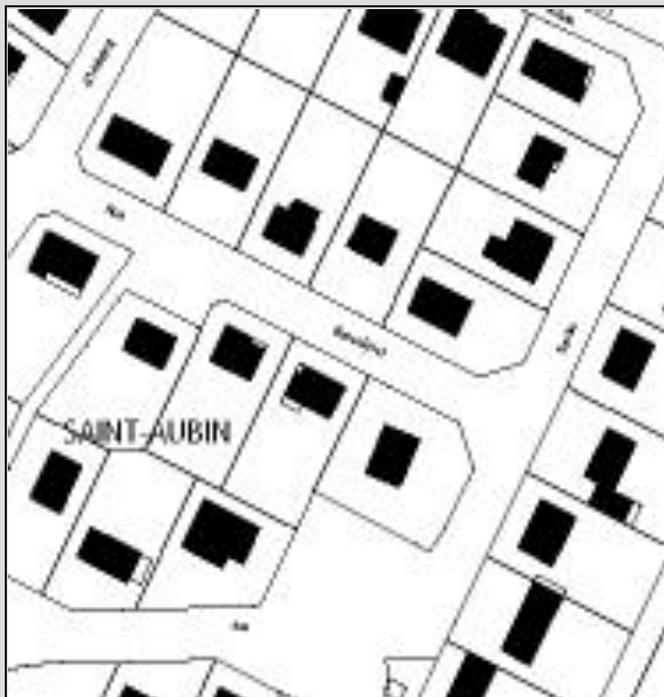
Chez Braud, Chez Bouère, Chez Pointaud, La Croix du Pontaud, Le Maine Pezé, Les Potiers :

L'ensemble de ces hameaux sont strictement détourés en permettant quelques extensions ou comblement de dents creuses. Les formes bâties proposées au travers du règlement ne compromettent pas l'aspect des bâtiments existants.

Zone UC

Tissu pavillonnaire densité variable

Etat actuel



- **Bâti à densité variable**, continu ou discontinu
- **Dominante d'habitat individuel** organisé de manière spontanée ou sous forme de lotissements
- **Parcelles marquées** (clôturées) induisant un **rapport variable** entre le bâti et les espaces libres
- **Implantations variées** tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (retrait généralisé)
- **Tissu globalement monofonctionnel**

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification UC concerne les ensembles pavillonnaires constitués à partir de la seconde moitié du XXème siècle. Ils constituent un mode fortement consommateur d'espace et bouleverse les modes d'utilisation du sol rencontrés jusqu'alors. Ces secteurs, souvent appelés quartiers, fonctionnent indépendamment du reste des bourgs (Montmoreau et Saint-Cybard). Ils n'ont pas la texture des quartiers anciens avec lesquels ils communiquent très peu (schéma de circulation automobile, déplacements piétons).

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Conserver le principe global de discontinuité entre ces ensembles (respiration) et gérer l'interface avec les milieux naturels avoisinants.
- Aménager des voies de dessertes en complément du maillage des voies existantes
- Proposer des liaisons douces reliant les ensembles bâtis et les espaces naturels
- Réduire le stationnement sur les espaces publics ou collectifs et traiter les espaces libres

Principes :

- Principe d'urbanisation en discontinuité, avec des retraits obligatoires
- Gestion des hauteurs en fonction des contextes (R+1 maximum)
- stationnement intégré à la parcelle

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau (au-delà de la ville du XVIIIème siècle)
- le hameau de Saint-Cybard (au-delà des limites du hameau du XVIIIème siècle)

Superficie : 40.4 ha**Evolution par rapport au P.O.S. :**

Le zonage UC du P.L.U. correspond généralement au zonage UA et UB du P.O.S.. La classification par zone du PLU permet une adaptation plus stricte et plus circonstanciée au contexte spécifique des zones pavillonnaires sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard.

Descriptif du zonage proposé

Bourg de Montmoreau :

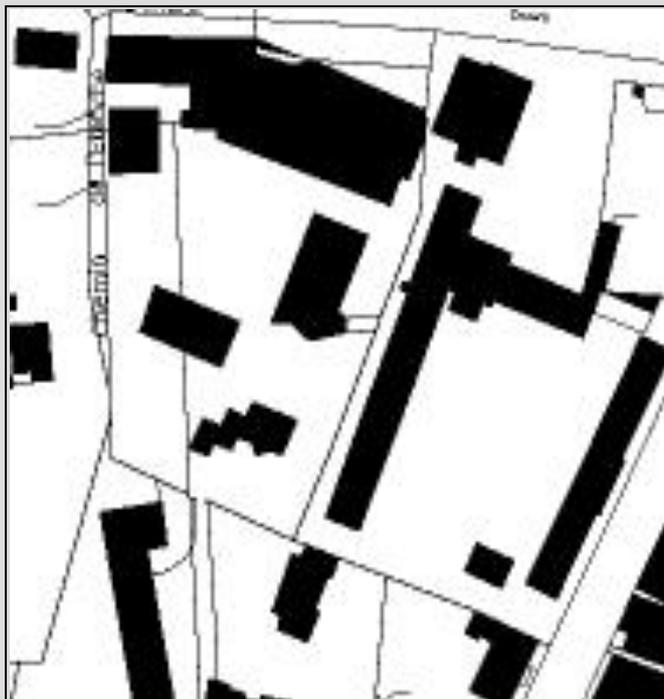
La zone UC circonscrit l'ensemble des secteurs pavillonnaires localisés principalement au nord et au sud du bourg ancien de Montmoreau. Les surfaces concernées sont très importantes et souvent en contact direct avec la zone UA ou la zone UX (mise en place de mesure de retrait de l'urbanisation, par rapport aux activités dans ce cas précis). Le contact avec le milieu naturel (zone N et NI) est aussi traité par le biais d'orientations d'aménagement.

Le secteur UC des Mirandes encadre une urbanisation globalement linéaire.

Hameau de Saint-Cybard :

La zone UC délimite les extensions pavillonnaires contemporaines à l'est et à l'ouest du hameau. Ce secteur entre en contact direct avec le bâti ancien traditionnel et les zones naturelles. Cette situation impose un traitement réglementaire spécifique permettant de gérer ces relations physiques et visuelles.

Etat actuel



- **Zone urbaine formant une entité distincte**, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant et composé d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services

- **Bâti à caractère discontinu** (alternance des volumes, des hauteurs, des retraits, des orientations,...)

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification UE s'attache à définir précisément les possibilités d'évolution de ces sites spécifiques de la commune. Généralement destinées à l'accueil de publics, le règlement se distingue fortement de celui mis en place pour les secteurs à vocations d'habitat. Il s'agit de proposer ici des marges de manœuvre architecturales et fonctionnelles adaptées aux équipements publics ou collectifs susceptibles de muter voire de se mettre en place.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Accompagner l'évolution de ces services et équipements au sein de leur emprise (garantir leur fonctionnement optimal et futur)
- Faciliter la gestion de chacun de ces équipements en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains à vocation d'habitat existants ou futurs

Principes :

- Principes morphologiques modulés en fonction de la nature et de la vocation de la zone (équipements publics tels que collège, gendarmerie,... et structures socio-médicales)
- Garantir des zones de transition aux contacts des zones résidentielles

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau

Superficie : 9.05 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage UE du P.L.U. correspond généralement au zonage UA et NC du P.O.S.. La classification par zone du PLU permet une adaptation plus stricte et plus circonstanciée au contexte spécifique des zones d'équipements publics ou collectifs sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard.

Descriptif du zonage proposé

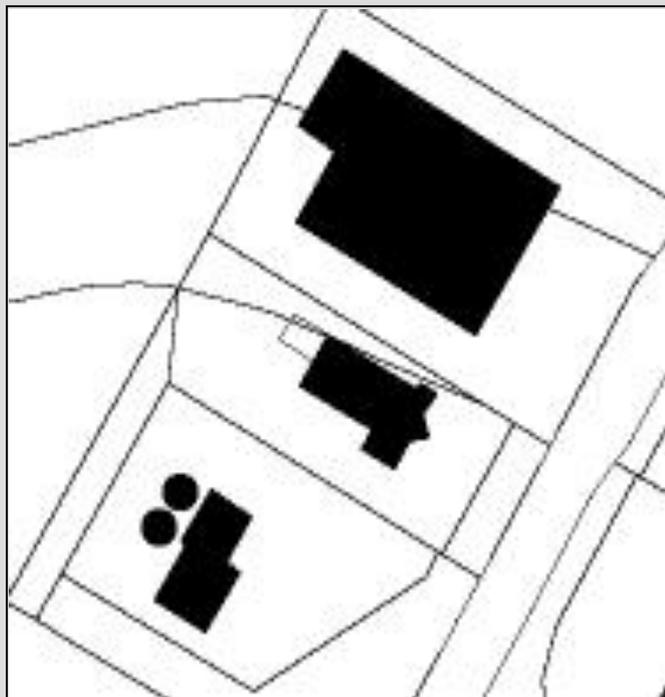
Bourg de Montmoreau :

La zone UE circonscrit précisément le quartier des écoles, de leur équipements annexes, de la gendarmerie et du cimetière.

Cette classification concerne aussi en partie le site de l'IME (Institut Médico-éducatif) afin d'accompagner le cas échéant une mutation possible de cette structure. Le zonage NC du POS paraissait en effet trop coercitif et handicapant pour l'évolution de cet équipement.

La subdivision de l'Equipement ainsi que les locaux techniques de la mairie sont classés en UE.

Etat actuel



- **Fonctions économiques diversifiées**
- **Bâti régulier** dans ses formes et dans ses volumes
- **Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres**
- **Implantation normalisée sur la parcelle** ainsi qu'à l'alignement

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification UX s'attache à définir précisément les possibilités d'évolution de ces sites spécifiques de la commune, Généralement destinés à l'accueil de publics et d'activités. Le règlement se distingue fortement de celui mis en place pour les secteurs à vocations d'habitat. Il s'agit de proposer ici des marges de manœuvre architecturales et fonctionnelles adaptées aux activités développées (industrielles, artisanales et commerciales) ainsi qu'aux types d'implantations recherchées (valeur d'image effet-vitrine).

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et développement des activités présentes et futures
- Promouvoir une qualité urbaine spécifique aux zones d'activités

Principes :

- Marge de recul pour l'implantation des bâtiments
- hauteur limitée des constructions
- localisation des aires de stationnement, de manœuvre, de manutention et de stockage à l'arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales
- Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau (sortie nord)

Superficie : 12.43 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage UX du P.L.U. correspond généralement au zonage UA (dans le cas de l'enseigne CHAMPION) et UXt du P.O.S.. La classification par zone du PLU permet une adaptation plus stricte et plus circonstanciée au contexte spécifique des zones d'activités économiques sur la commune de Montmoreau Saint-Cybard. La zone UX des Garennes est diminuée par rapport à l'emprise concédée sur le P.O.S..

Descriptif du zonage proposé

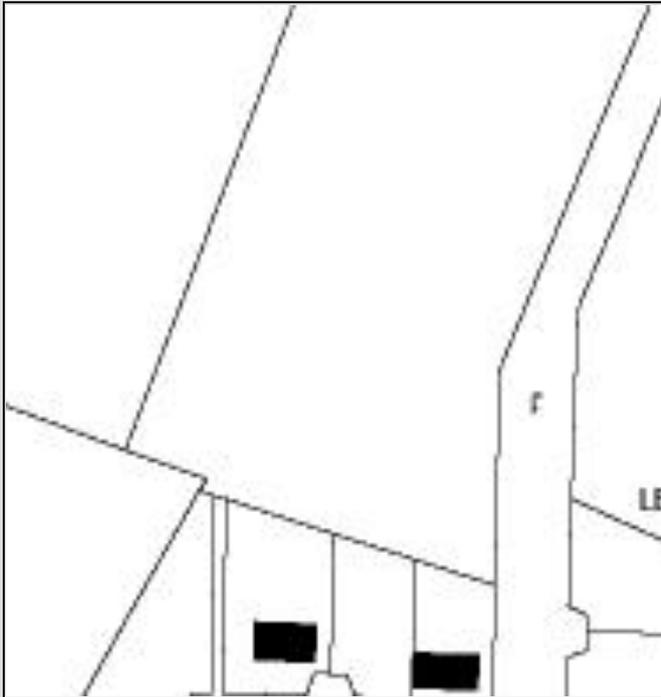
Bourg de Montmoreau :

La zone UX circonscrit précisément la zone d'activités intercommunale des Garennes. A ce titre, l'ensemble de la Zone d'Aménagement Différé sous maîtrise intercommunal est zonée en UX, AUX et 1AUX. Il s'agit de proposer de nouvelles opportunités d'implantation économiques conformes à la stratégie de développement économique mise en avant par la Communauté de Communes du Montmorélien.

Cette classification concerne aussi le site du supermarché Champion, du Crédit agricole et de la station service.

Zone 1AU Secteurs d'urbanisation planifiée (et 2AU) à vocation d'habitat

Etat actuel



- Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation résidentielle

Vocation du zonage

Les zones AU (art. R123-6 du code de l'urbanisme)

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser.

« Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone:

- les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes;

- si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture est conditionnée à la modification ou à la révision du P.L.U..

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles
- Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions de qualité avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords

Principes :

- Principe de réserve foncière dont la constructibilité est programmée à court ou moyen terme
- Principe d'urbanisation sous conditions: garantir un niveau d'équipement suffisant, préserver les entités naturelles interstitielles
- Modalités d'urbanisation soumises à conditions (seuil minimal de superficie)

Zone **1AU** Secteurs d'urbanisation planifiée (et 2AU) à vocation d'habitat

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau
- le hameau de Saint-Cybard

Superficie : 13.06 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage 1AU et 2AU du P.L.U. correspond généralement au zonage UA (dans le cas de Montmoreau) et UB (dans le cas de Saint-Cybard) du P.O.S.. Il s'agit par cette classification de planifier l'organisation globale et structurelle d'espaces relativement vastes prenant soin d'intégrer à la question résidentielle la question des espaces publics et des espaces naturels.

Descriptif du zonage proposé

Bourg de Montmoreau :

Les zones 1AU et 2AU se localisent en continuité des secteurs pavillonnaires existants (zone UC). Les assises concernées ont fait l'objet d'une réflexion approfondie quant à leur aménagement global (document d'orientations et d'aménagement); il s'agit de proposer:

- des principes de desserte et de circulation excluant les voies en impasse ;
- des principes d'aménagement des espaces verts, publics et de mise en valeur des espaces naturels ;
- des principes de densité du bâti.

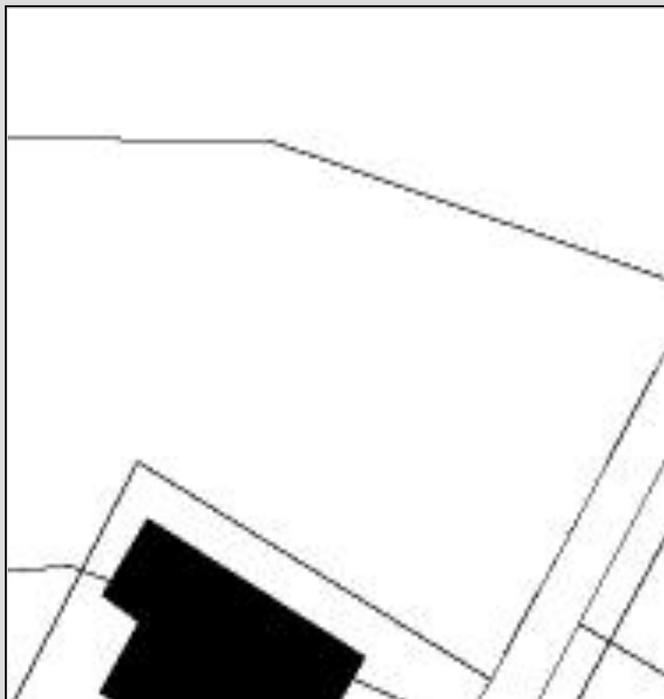
Hameau de Saint-Cybard :

La zone 2AU calée sur le hameau de Saint-Cybard permet d'envisager précisément et de maîtriser l'évolution de la forme urbaine. Ce secteur s'intercale entre Saint-Cybard et le Girondeau. La connexion des ces deux ensembles bâtis n'a vocation à être réalisée que sur la base d'un projet coordonné et intégré.

Zone **1AUX** (et 2AUX)

Secteurs d'urbanisation planifiée à vocation économique

Etat actuel



- Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques

Vocation du zonage

Les zones AU (art. R123-6 du code de l'urbanisme)

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser.

« Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone:

- les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes;

- si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture est conditionnée à la modification ou à la révision du P.L.U.. La zone 1AU fait ici office de réserves foncières inconstructibles sans modification achevée du P.L.U..

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles
- Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions de qualité avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords

Principes :

- Principe de réserve foncière dont la constructibilité est programmée à court ou moyen terme
- Principe d'urbanisation sous conditions: garantir un niveau d'équipement suffisant, préserver les entités naturelles interstitielles

Caractéristiques générales

Localisation :

- le bourg de Montmoreau (sortie nord)

Superficie : 6.8 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage 1AUX et 2AUX du P.L.U. correspond au zonage UA et UXt du POS.

Descriptif du zonage proposé

Bourg de Montmoreau :

Les zones 1AUX et 2AUX concernent principalement l'entrée nord du bourg de Montmoreau. L'objectif de ce zonage est de permettre l'implantation ou le développement d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

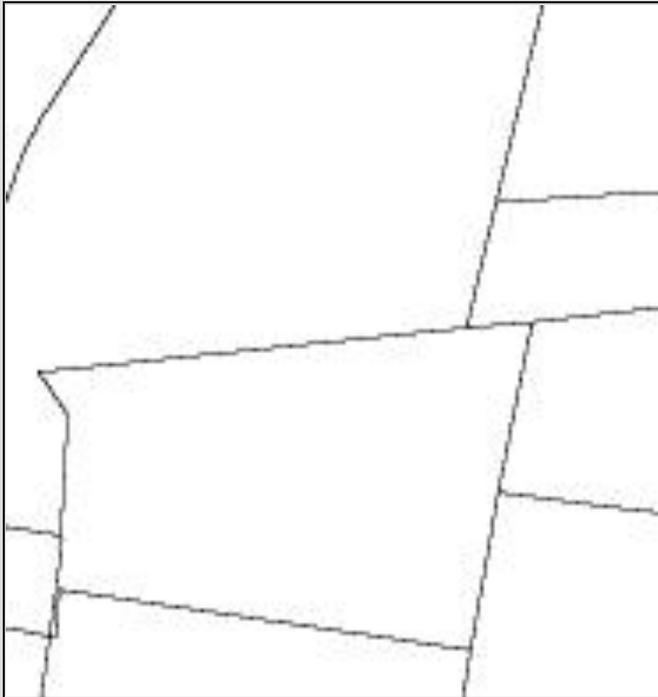
Cette implantation se justifie logiquement car les parcelles concernées se situent en continuité de la zone UX existantes.

Dans le cas de la zone d'activités des Garennes, l'importance des espaces naturels est à souligner. Les E.B.C. viennent ceinturer le site et l'intègrent visuellement.

Zone A

Secteurs agricoles

Etat actuel



- espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles

Vocation du zonage

Les zones A (art. R123-7 du code de l'urbanisme)

Les zones A sont définies comme des zones agricoles.

« Peuvent être classées en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. »

Sont seules autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Pérenniser l'intégrité de ces terroirs
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles nécessaires

Principes :

- Seules sont autorisées les constructions de bâtiments directement liés et nécessaire à l'activité agricole

Zone A

Secteurs agricoles

Caractéristiques générales

Localisation :

- secteurs réparties sur l'ensemble de la commune

Superficie : 618.73 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage A du P.L.U. correspond généralement au zonage NC et ND du P.O.S..

Descriptif du zonage proposé

Commune de Montmoreau Saint-Cybard :

Le zonage A concerne les portions du territoire communal qui sont le support de l'activité agricole. D'autre part, il est à noter que l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont classés en zone A (maison d'habitation de l'exploitation, bâtiments d'exploitation, de stockage,...). A proximité des exploitations, le potentiel d'urbanisme est dans tout les cas limité à la possibilité de recourir à la rénovation ou à l'extension limitée des constructions existantes. L'objectif est de juguler le risque de conflits d'usage entre les agriculteurs exploitants et les résidents actuels ou futurs. A noter toutefois que certains bâtiments sont pastillés au titre du L- 123.3.1, permettant le changement de destination des bâtiments agricoles sous réserve que l'équilibre de l'exploitation ne soit pas compromis.

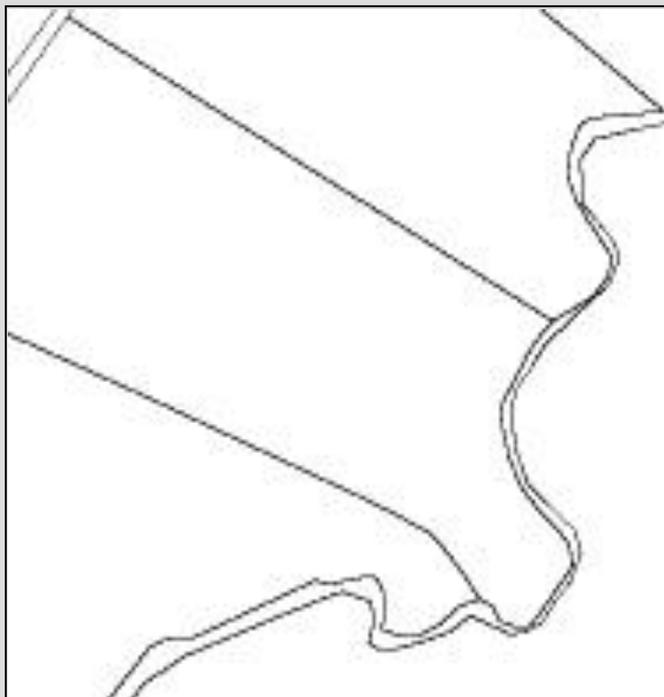
Zone N

(+ NP, Nc, NI, Nh))

Zones naturelles

Zones naturelles à protéger

Etat actuel



- Espaces naturel strictement protégé en raison de qualités reconnues (biologiques, écologiques, paysagères, source d'eau potable, etc.)

Vocation du zonage

Les zones N (art. R123-8 du code de l'urbanisme)

Peuvent être inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une certaine constructibilité est réglementairement admise en zone N: « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages. »

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Préserver l'intégrité des paysages
- Préserver le caractère inconstructible
- Permettre la gestion mesurée des éventuelles constructions présentes

Principes :

- Principe d'inconstructibilité (à l'exception des équipements légers de loisirs)
- Principe de protection stricte du patrimoine naturel

Zone N

(+ NP, Nc, NI, Nh))

Zones naturelles

Zones naturelles à protéger

Caractéristiques générales

Localisation :

- secteurs répartis sur l'ensemble de la commune

Superficie : 462.22 ha

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage N du P.L.U. correspond généralement au zonage NC et ND du P.O.S..

Descriptif du zonage proposé

Commune de Montmoreau Saint-Cybard :

Le zonage Nh concerne l'ensemble des constructions isolées. Il s'agit de permettre dans une certaine mesure l'évolution de ce bâti (principe d'extension limitée calculée sur la base de la SHOB existante).

Le zonage NI correspond aux secteurs localisés à proximité des zones résidentielles économiques sur lesquelles peuvent opportunément mis en place des structures légères et de plein air ne remettant pas en cause les qualités intrinsèques des espaces (bords de la Tude, Les Mirandes).