



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montguyon

### Notice explicative

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004	Le 26.01.2005
Modification n°1	Le 27.09.2006		Le 12.04.2007
Révisions simplifiées n° 1,2,3	Le 04.12.2008		Le 10.09.2009
Révision simplifiée n°4	Le 21.09.2011		Le 23.05.2012
Révision allégée n°1	Le 20.11.2013	Le 05.03.2014	Le 29.09.2014
Révision allégée n°2	Le 04.02.2016	Le 30.03.2016	Le 29.03.2017
Modification simplifiée n°1	Le 06.03.2019		Le 05.06.2019
Modification simplifiée n°2	Le 22.03.2023		Le 15.04.2024

Altereo  
**Délégation Urbanisme Ouest**  
3, rue de Tasmanie  
44115 BASSE GOULAIN  
Tél : 02 40 34 00 53

éveilleurs d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



## Sommaire

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Les étapes de la modification.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Le contexte communal .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. L'objet de la modification simplifiée.....</b>	<b>7</b>
<b>2. PRÉSENTATION DES PROJETS .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Point n°1 – Instauration d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Le contexte.....	8
2.1.2. Les éléments de justification .....	9
2.1.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme .....	11
<b>3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2. Le SCOT de la Haute Saintonge .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3. Le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Charente.....</b>	<b>16</b>
<b>4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
<b>5. BILAN DE LA PHASE ADMINISTRATIVE .....</b>	<b>18</b>
<b>5.1. Bilan de la notification aux PPA.....</b>	<b>18</b>
<b>5.2. Bilan de la mise à disposition du public.....</b>	<b>18</b>
<b>6. ANNEXES .....</b>	<b>19</b>

# 1. PRÉAMBULE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montguyon a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 26 janvier 2005. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification de droit commun approuvée le 12.04.2007
- Révisions simplifiées 1,2,3 approuvées le 10.09.2009
- Révision simplifiée 4 approuvée le 23.05.2012
- Révision allégée 1 approuvée le 29.09.2014
- Révision allégée 2 approuvée le 29.03.2017
- Modification simplifiée 1 approuvée le 05.06.2019

## 1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme :

**Article L153-36** : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

**Article L153-37** : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. ».

**Article L153-40** : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. ».

**Article L153-44** : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#). ».

**Article L153-45** : « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

**Article L153-47** : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification



simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

**Article L153-48** : « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

## 1.2. Les étapes de la modification

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

### PRESCRIPTION

- 1 - **Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI** à prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et/ou fixant les modalités de concertation (*facultatif*)
- 2 - **Arrêté du maire ou du président de l'EPCI** prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis
- 3 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)
- 4 - **Transmission au Préfet**

### ÉLABORATION DU PROJET

Et

**SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE** par une demande d'examen au cas par cas ad'hoc

### NOTIFICATION DU PROJET

- 1 - **Notification aux Personnes Publiques Associées**, leur permettant d'être informées, associées et consultées
- 2 - **Consultation de l'autorité environnementale**, le cas échéant

### MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

- 1 – **Mise à disposition du public** pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

### MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

### APPROBATION DE LA MODIFICATION

- 1 - **Délibération approuvant la modification**
- 2 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)

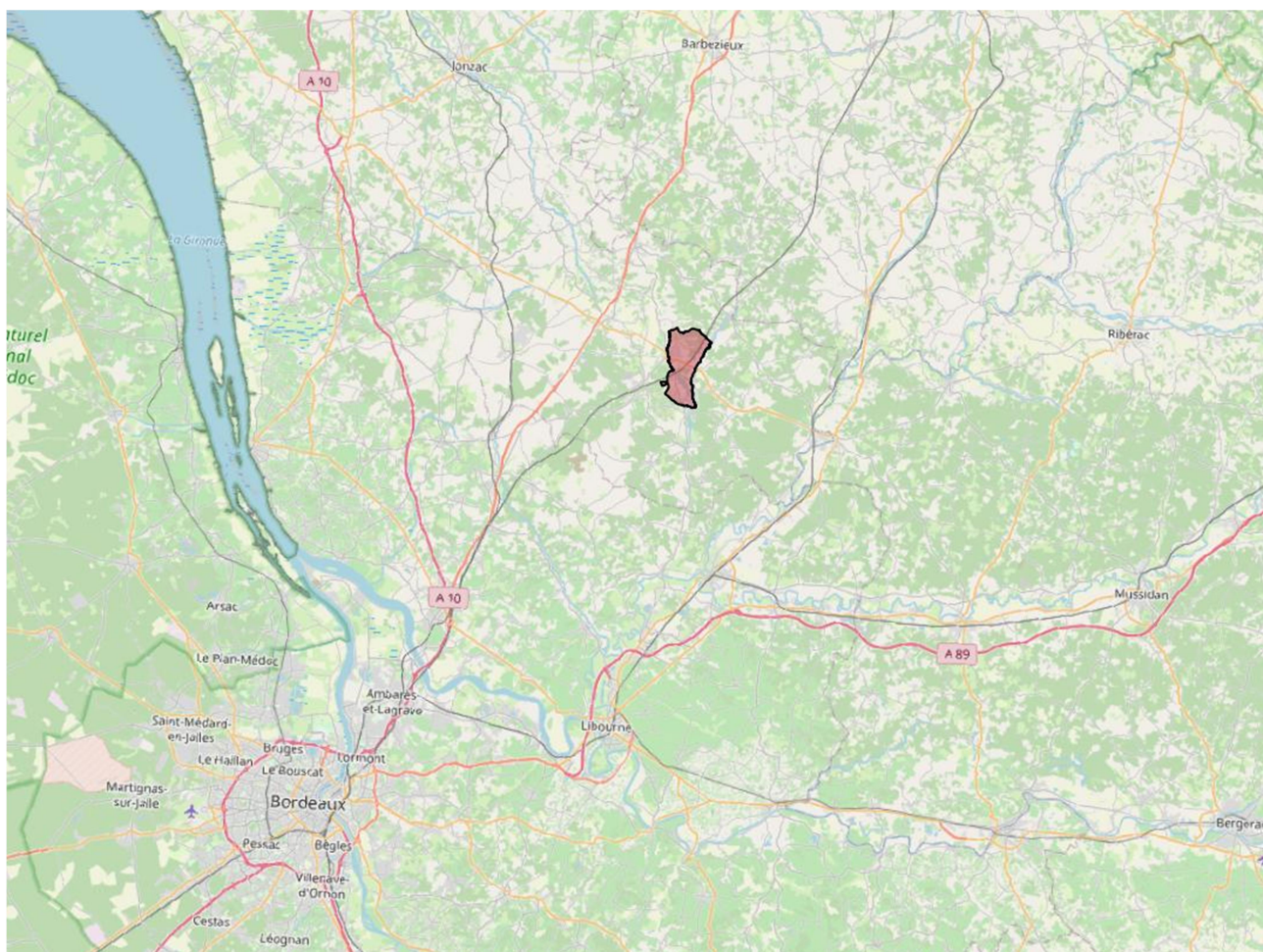
### 1.3. Le contexte communal

La commune de Montguyon est localisée au sud du département de la Charente-Maritime, également à proximité du département de la Dordogne. La commune de Montguyon, chef-lieu se situe au sein d'un territoire à dominante rurale, traditionnellement peu peuplé. Montguyon est une centralité d'équilibre au sein de leur bassin de vie. Malgré leur positionnement au sein du département de la Charente-Maritime, elles sont majoritairement tournées vers la Gironde, la Dordogne et la Charente. Elles appartiennent à la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge qui se compose de 129 communes, interface facilitateur d'échanges et d'interactions avec les territoires voisins.

La commune de Montguyon comptait 1564 habitants en 2020. La surface de la commune de Montguyon est de 18,18 km<sup>2</sup>. Dotées d'un patrimoine architectural et paysager riche, le cadre de vie de ces deux communes est un atout majeur et participe, au delà de leur positionnement stratégique en troisième couronne de la commune de Bordeaux, à une augmentation de la population.

La commune de Montguyon est limitrophe avec la commune de Saint-Martin-d'Ary pour laquelle elle apporte les services et commerces d'une centralité d'équilibre. En effet, le bourg de Montguyon s'est historiquement formé autour des axes de voirie, permettant de faciliter les déplacements et d'obtenir une viabilité pour les commerces et services.

Localisation de la commune de Montguyon (fond de carte, OSM)



## 1.4. L'objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'élément suivant :

- *Point n°1 – Instauration d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme*

Cette évolution est sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2005, l'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental a permis de mettre en exergue six axes fédérateurs pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montguyon :

- Développer une offre suffisante et variée de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les commerces et équipements de la commune. Réaliser des réserves foncières à cet effet ;
- Permettre le développement urbain de la commune (agglomération et hameaux) tout en respectant certains principes en termes d'économie et de planification des espaces, et en ayant une démarche qualitative sur les conditions d'urbanisation ;
- Assurer (tout en tenant compte des évolutions conjoncturelles) le maintien des équipements publics et mettre en valeur les principaux espaces publics de la commune (place du Champ de Foire, parvis du château) ;
- Permettre le passage de la ligne L.G.V Angoulême-Bordeaux en favorisant une intégration de qualité et en veillant au maintien des composantes paysagères locales lors des opérations de remembrement connexe.;
- Développer l'activité économique de la commune par le maintien et le développement : de l'activité commerciale, artisanale, industrielle, agricole et touristique ainsi que de l'activité d'extraction ;
  - en tenant compte des nuisances qui peuvent être engendrées pour le voisinage,
  - et en s'inscrivant dans une planification d'ensemble des différentes zones d'activités.;
- Préserver le patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune

**Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.**

## 2. PRÉSENTATION DES PROJETS

---

### 2.1. Point n°1 – Instauration d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

#### 2.1.1. Le contexte

L'article L151-16 du Code de l'urbanisme, dispose que : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.»*

C'est dans ce contexte que la commune de Montguyon, centralité d'équilibre de son bassin de vie identifie au sein de son PLU en vigueur un linéaire commercial pour conserver les commerces de proximité actuels et favoriser leur développement au sein du centre-bourg. En effet, l'objectif est de pouvoir préserver les rez-de-chaussée commerciaux actuels ainsi que de favoriser le développement de cellules commerciales au sein des rez-de-chaussée habitat qui, dans le futur, changeraient de destination.

En effet, même si la commune de Montguyon est une centralité d'équilibre, cette dernière n'échappe pas au phénomène de disparition des commerces de détail et de proximité, notamment par la transformation des rez-de-chaussée en habitat suite à la vente des fonds de commerce, murs... Cela s'ajoute à la délocalisation de certains commerces de proximité au sein de zone économique en périphérie.

Par ailleurs, la commune de Montguyon a été labellisée Petites Villes de Demain en 2021, et a réalisé une Etude de Revitalisation de centre-bourg, ayant mis en avant les enjeux multithématiques du territoire concerné, et notamment ceux relatifs au volet commercial.

Des propositions ont été réalisées, notamment celle de pouvoir utiliser le levier réglementaire du PLU et de ses prescriptions pour protéger le cœur commerçant de la commune. C'est au travers de la prescription du linéaire commercial que la protection est la plus appropriée.

Il est à noter que la commune de Montguyon a entamé la révision générale de son PLU. Toutefois, cette modification simplifiée doit intervenir rapidement. La procédure de révision générale d'un PLU durera a minima encore 2 ans mais la commune de Montguyon souhaite saisir l'opportunité de conserver les commerces de sa centralité au plus vite. Depuis l'étude urbaine finalisée en 2022, certains commerces du centre-bourg sont en voie de disparition. La commune n'ayant pas l'opportunité de pouvoir préempter, le linéaire commercial par le biais d'une modification simplifiée du PLU en vigueur est de fait un outil opportun pour préserver les commerces profitant à l'ensemble du bassin de vie.

## 2.1.2. Les éléments de justification

A travers ce projet de modification simplifiée, la commune poursuit son objectif de protection de la diversité commerciale. Cette identification au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme se justifie au regard de l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur. Celui-ci a en effet pour objet de « *Développer une offre suffisante et variée de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les commerces et équipements de la commune* ». L'axe 5 est également un appui, ce dernier s'intitulant « *Développer l'activité économique de la commune par le maintien et le développement : de l'activité commerciale, artisanale, industrielle, agricole et touristique ainsi que de l'activité d'extraction* ».

L'objet de la modification simplifiée vient renforcer les orientations et objectifs du PADD de Montguyon.

De plus, lors de l'élaboration de l'étude de revitalisation, une fiche thématique spécifique s'intitulant « Trouver l'équilibre entre le centre-bourg et la ZAE de Clairvent » qui identifie la nécessité de conserver les commerces de détails et de proximité au sein du centre-bourg pour garder le dynamisme du territoire.

Le linéaire commercial permet également, comme évoqué au sein de l'étude de revitalisation, de ne pas diluer les commerces autour de la centralité, au sein des zones d'activités commerciales ou au sein de nouvelles poches d'extension.

La protection des linéaires commerciaux portera sur les cellules commerciales pouvant être rattachée à la sous-destination « Commerce et activité de détail », en référence à la nomenclature contenue l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme d'avril 2017.

Cette sous-destination concerne notamment : tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Ainsi les linéaires commerciaux ne pourront imposer la conservation des activités de service où s'effectue une clientèle ou leur développement en rez-de-chaussée.

Le linéaire commercial sera limité à la zone Ua, soit au cœur de bourg.

En effet, le linéaire commercial identifié par la commune de Montguyon s'appuie en partie sur le diagnostic de l'Etude de Revitalisation du Territoire qui comportait un inventaire des commerces et services.





Enfin, cette modification simplifiée permet de continuer le travail réalisé dans le cadre de la labellisation Petites Villes de Demain et de la méthodologie mise en place pour valoriser le centre-bourg et l'ensemble du territoire de Montguyon.

## 2.1.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

Concernant le point n°1 relatif à l'instauration d'un linéaire commercial au sein du centre-bourg, l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Montguyon porte sur le règlement écrit et le règlement graphique.

### 2.1.3.1. La modification du règlement écrit

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italique**.

#### Règlement écrit (pièce 3.1) p.12

##### Paragraphe avant modification

#### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

##### Paragraphe après modification

#### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

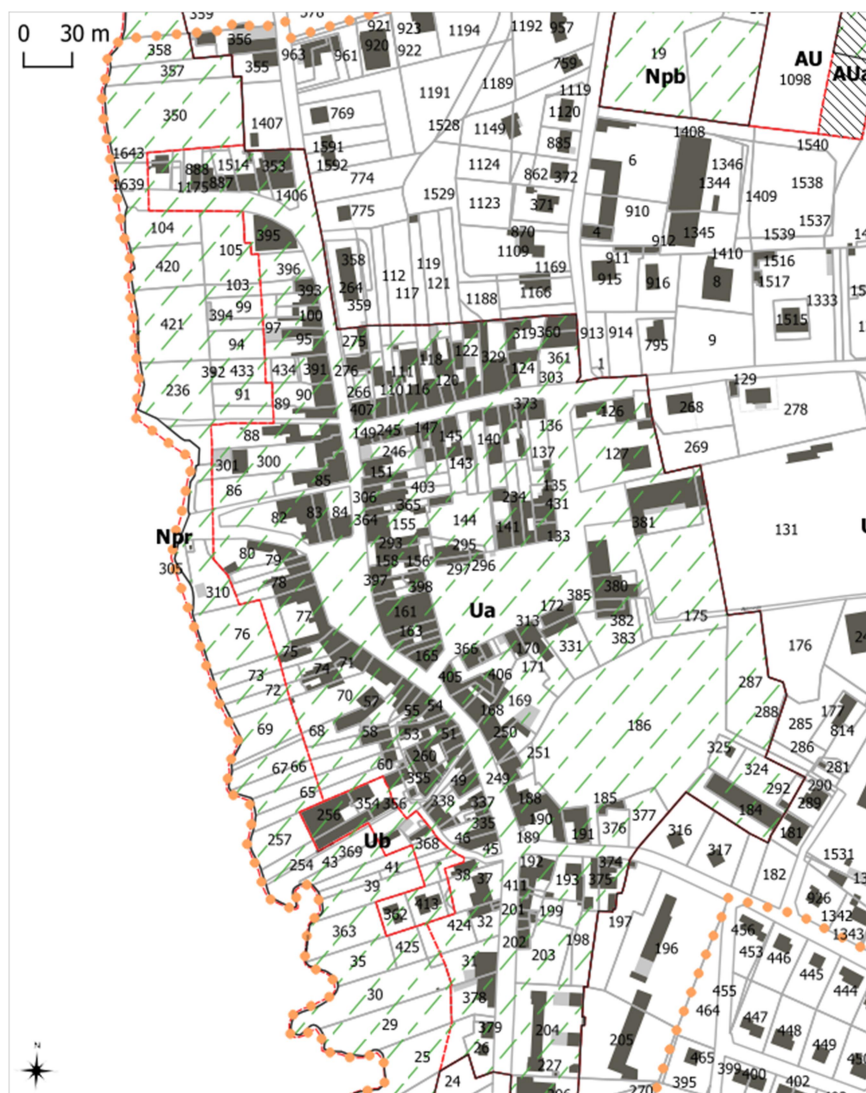
***De plus, le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique.***

***Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.***

## 2.1.3.2. La modification du règlement graphique

### Règlement graphique (pièce 3.2)

#### Zonage avant modification





## Zonage après modification



— Linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 C.u

### 3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

---

La commune de Montguyon est concernée par :

- Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 ;
- Le SCoT de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne adopté par le comité de bassin le 10 mars 2022 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 2019.
- Le Plan Climat Air et Energie adopté le 24 mars 2021

#### 3.1. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé en 2020 et s'articule autour de 4 grandes thématiques :

- ▶ **Bien vivre** dans les territoires (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- ▶ Lutter contre la déprise et **gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- ▶ **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- ▶ **Protéger l'environnement** naturel et la santé (réussir la transition écologique et énergétique).

Il poursuit plusieurs ambitions :

- ▶ Une consommation foncière **divisée par deux** en Nouvelle-Aquitaine (en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience) ;
- ▶ La **fin de l'étalement commercial effréné** qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- ▶ La **réduction de la consommation énergétique** des bâtiments et l'objectif d'une **région à énergie positive** en 2050 ;
- ▶ De **nouvelles solutions de transport** pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- ▶ L'**adaptation aux dérèglements climatiques** ainsi que la **prévention des risques** auxquels elle est exposée ;
- ▶ Un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la **restauration de la biodiversité**.

#### 3.2. Le SCOT de la Haute Saintonge

L'élaboration du SCoT de la Haute-Saintonge couvre le territoire CdC de la Haute-Saintonge, soit 129 communes. La Communauté des Communes a été créée en 1992. En 2014, elle s'agrandit avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Les enjeux identifiés par le SCoT :

- Une croissance démographique qui profite de divers facteurs : attractivité du littoral de Charente-Maritime, attractivité de la métropole Bordelaise, et de facteurs internes avec un cadre de vie agréable, un bon niveau d'équipement, résultat d'une politique d'aménagement d'irrigation du territoire.
- Une attractivité incitée et entretenue par des prix de l'immobilier relativement bas et une pression foncière faible.

- Un vieillissement de la population qui interroge sur le renouvellement de la population, phénomène amplifié par une attractivité choisie du territoire pour les seniors et retraités.
- Des centres qui n'attirent plus, qui perdent de la population, qui voient la vacance de leurs parcs de logements grimper.
- Une inscription du territoire à réfléchir à une échelle plus large, au regard des dynamiques extérieures notamment le phénomène de métropolisation de Bordeaux, sans pour autant perdre de vue les caractéristiques qui font de la Haute-Saintonge un territoire attractif : ses paysages, son cadre de vie, sa ruralité.
- Une croissance timide de l'emploi, portée principalement par une tertiarisation de l'économie et notamment l'augmentation d'emploi dans les services marchands et non marchands.
- Une résilience territoriale face à la crise de l'appareil productif, qui a vu le jour en proposant des services et filières innovantes, afin de faire face aux mutations économiques. Le territoire aura à répondre à l'émergence, et au développement de nouvelles filières pour continuer à innover, et maintenir la dynamique engagée.
- Un accompagnement efficace des entreprises et activités dans leur développement, permis par une offre de pépinières et hôtels d'entreprises adaptée, qui devra à l'avenir veiller à la pérennisation de ces activités par une offre adaptée au parcours résidentiel des entreprises accueillies.
- Une activité thermique qui participe à l'attractivité du territoire et à sa promotion avec le développement d'une image de marque autour de l'eau thermique de Jonzac par sa déclinaison en gamme cosmétique. « le produit au service du territoire, le territoire au service du produit ».
- Une offre de service et d'équipement qui participe à la vitalité et à l'animation du territoire. Cette offre est à renouveler et à faire évoluer pour attirer et fixer des nouveaux habitants, résidents ou touristes.

Concernant la partie réglementaire, le SCoT détermine 4 parties :

- Le cadre environnemental
  - ❖ Préserver et valoriser le cadre paysager
  - ❖ Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources
  - ❖ Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances
- Le cadre énergétique
  - ❖ Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités
  - ❖ Accompagner la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables
- Le cadre économique
  - ❖ Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire
  - ❖ Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques
  - ❖ Soutenir les filières économiques existantes et émergentes
- Le cadre spatial.
  - ❖ Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles
  - ❖ Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles
  - ❖ Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement
  - ❖ Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain

### 3.3. Le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Charente

La planification de la ressource en eau est localement assurée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente. Ces documents-cadre imposent une obligation de compatibilité envers les documents d'urbanisme.

#### **SDAGE Adour-Garonne**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a été adopté le **10 mars 2022**. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2022-2027), les grandes orientations pour une **gestion équilibrée de la ressource en eau** ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Adour-Garonne.

L'état des lieux témoigne d'une **amélioration de l'état des eaux** grâce aux plans d'action précédents (**50 % des masses d'eau superficielles sont en bon état écologique**) mais des problématiques persistent concernant la dégradation des masses d'eau souterraines ou encore la pollution liée aux pesticides, à des systèmes d'assainissement insuffisants ou à des altérations hydro-morphologiques.

Sur la base de cet état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre **70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**.

Le SDAGE se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs :

- Créer les conditions de **gouvernance favorable** ;
- **Réduire les pollutions** ;
- Agir pour assurer l'**équilibre quantitatif** de la ressource en eau
- **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux** aquatiques et humides.

#### **SAGE Charente**

Le SAGE Charente est établi à l'échelle du bassin versant du fleuve Charente. Il s'agit du document le plus proche de l'échelle locale en matière de planification et de gestion de la ressource en eau. Son rôle est de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE. Il dispose d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), fixant les grandes orientations pour la gestion de l'eau sur son territoire de référence, assorti d'un règlement opposable aux tiers

Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 2019.

Les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE qui imposent un rapport de compatibilité envers les documents d'urbanisme.

Les grands enjeux du SAGE identifiés sont :

- Réduire les pollutions d'origine agricole
- Restaurer et préserver la fonctionnalité et la biodiversité des milieux aquatiques
- Retrouver un équilibre quantitatif de la ressource en période d'étiage
- Réduire durablement les risques d'inondation

Le PLU de Montguyon est antérieur aux orientations et dispositions du SRADDET Nouvelle Aquitaine, SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et du SAGE Charente. Néanmoins, une analyse générale des plans permet de faire apparaître l'absence de contrariété majeure entre l'objet de la modification simplifiée, linéaire commercial, vis-à-vis de ces documents supra-communaux.

L'instauration d'un linéaire commercial pour la protection du commerce de proximité au sein des centres-bourg, vient même apporter une traduction des documents supra-communaux (SCOT notamment).

## 4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

---

L'objet de ce projet de modification simplifiée du PLU est en lien avec la protection des commerces. Il n'apporte pas de contraintes environnementales supplémentaires.

En conséquence, bien que Montguyon recense sur son territoire des sites Natura 2000, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement (voir Cas par Cas ad'hoc).

## 5. BILAN DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

### 5.1. Bilan de la notification aux PPA

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Montguyon et de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, l'objet de la modification a été soumis aux personnes publiques associées afin que des observations puissent être formulées.

De ce fait voici les avis formulés :

Instance émettrice	Observation	Réponse de la collectivité
Chambre d'agriculture Charente-Maritime Deux-Sèvres	<u>Avis favorable</u> au projet de modification simplifiée du PLU vu des différents éléments apportés.	La collectivité a pris connaissance des observations et de l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.
Département de la Charente-Maritime	<u>Avis favorable</u> sans observation particulière.	La collectivité a pris connaissance de l'avis favorable du Département de la Charente-Maritime.

### 5.2. Bilan de la mise à disposition du public

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU, la commune de Montguyon a procédé à une mise à disposition du projet au public, du 26 février 2024 au 26 mars 2024 inclus. Les modalités de mise à disposition au public ont été définies par délibération n° 2024-05 du Conseil municipal du 15 février 2024. Les documents étaient consultables à la mairie de Montguyon aux heures d'ouverture. Un registre avait été mis à disposition en mairie pour la rédaction d'observations. Les remarques pouvaient aussi être envoyées par voie numérique aux mêmes dates, à l'adresse mail : [mairie@montguyon.fr](mailto:mairie@montguyon.fr)

Trois personnes ont consulté le dossier, aucune remarque / observation n'a été inscrite sur le registre.

## 6. ANNEXES

---





République Française

ARRETE N° 2023-52

**Portant sur la prescription de la modification simplifiée n° 2 du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MONTGUYON  
CHARENTE MARITIME**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, R. 153-20 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 16 janvier 2005,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 12 avril 2007,

Vu la révision simplifiée n°1, 2 et 3 approuvée le 10 septembre 2009

Vu la révision simplifiée n° 4 approuvée le 23 mai 2012,

Vu la révision allégée n°1 approuvée le 29 septembre 2014,

Vu la révision allégée n°2 approuvée le 29 mars 2017,

Vu la délibération portant révision du plan local d'urbanisme en date du 13 septembre 2022,

Vu le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme composé de l'exposé des motifs et du règlement modifié,

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°2 porte sur :

- Une disposition visant à favoriser le maintien des locaux commerciaux et/ou artisanaux situées sur les parcelles concernées par le linéaire commercial et artisanal annexé au plan de zonage, situées dans la zone UA du PLU

CONSIDÉRANT que le projet de modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le code de l'urbanisme prévoit que, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,



## **ARRETE**

- Article 1 :** Il est prescrit la modification simplifiée n°2 du plan d'urbanisme approuvé le 16 janvier 2005, modifié le 12 avril 2007, révisé le 10 septembre 2009, le 23 mai 2012, le 29 septembre 2014, le 29 mars 2017, et dont la révision a été prescrite le 13 septembre 2022.
- Article 2 :** Le dossier de projet de modification simplifiée n°2, composé de l'exposé des motifs et du règlement de zonage, et les avis, le cas échéant, des personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pour recueillir son avis pendant une période d'un mois selon les modalités qui seront fixées par une délibération du conseil municipal.
- Article 3 :** A l'issue de la mise à disposition du dossier auprès du public, le bilan sera présenté devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.
- Article 4 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur Le Préfet de la Charente-Maritime.
- Article 5 :** L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 est exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur Le Préfet de la Charente-Maritime et de l'accomplissement des mesures de publicité.

A Montguyon, le 22 mars 2023

Le Maire,  
MOUCHEBOEUF Julien



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Montguyon (17)**

N° MRAe 2023ACNA134

dossier KPPAC-2023-14673

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable, enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune de Montguyon, reçu le 1<sup>er</sup> septembre, relatif à la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montguyon (17), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 8 septembre 2023 ;

**Considérant** que la commune de Montguyon, 1 564 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 18,18 km², souhaite apporter une seconde modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 janvier 2005 ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°2 vise à définir un linéaire commercial à protéger dans la zone urbaine Ua (centre ancien de Montguyon) afin d'y interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée vers de l'habitat.

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montguyon (17).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Montguyon (17) rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montguyon (17) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

À Bordeaux, le 31 octobre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville



COMMUNE DE

*Montguyon*

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE de MONTGUYON – SEANCE DU 15 FEVRIER 2024 - N° 2024/05**

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 février, le Conseil Municipal de la Commune de Montguyon s'est réuni en session 1<sup>ère</sup> session ordinaire à 20 heures 30, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Julien MOUCHEBOEUF, Maire.

Date de convocation : 09 février 2024

Date d'affichage : 16 février 2024

Nbre de Conseillers : 19    En exercice : 19    Présents : 16    Votants : 16    Pour : 16

**Etaient présents** :

Julien MOUCHEBOEUF, Olivier CHARRON, Ghislaine GUILLEMAIN, Ludovic GIRARD, Annie CHARRASSIER, Lionel NORMANDIN, Sophie BRODUT, Carine MOULY-MESAGLIO, Marie BERNARD, Gaëtan BUREAU, Raymond NUVET, Simone ARAMET, Marc LIONARD, Didier MOUCHEBOEUF, Claire RAMBEAU-LEGER et Christophe METREAU

**Etaient excusés** : Charlotte DENIS-CUVILLIER et Claude NEREAU

**Etaient absents** : Nathalie CHATEFAU

**Secrétaire de séance** : Simone ARAMET

**OBJET** : Plan Local d'Urbanisme de Montguyon

**Modification simplifiée n° 2 – Définition des modalités de concertations**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, R. 153-20 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 16 janvier 2005,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 12 avril 2007,

Vu la révision simplifiée n°1, 2 et 3 approuvée le 10 septembre 2009

Vu la révision simplifiée n° 4 approuvée le 23 mai 2012,

Vu la révision allégée n°1 approuvée le 29 septembre 2014,

Vu la révision allégée n°2 approuvée le 29 mars 2017,

Vu la délibération portant révision du plan local d'urbanisme en date du 13 septembre 2022,

Vu le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme composé de l'exposé des motifs et du règlement modifié,

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°2 porte sur :

- Une disposition visant à favoriser le maintien des locaux commerciaux et/ou artisanaux situées sur les parcelles concernées par le linéaire commercial et artisanal annexé au plan de zonage, situées dans la zone UA du PLU

CONSIDERANT que le projet de modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le code de l'urbanisme prévoit que, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°2 du PLU de Montguyon doit faire l'objet d'une concertation comme indiqué dans l'article 2 de l'arrêté municipal n° 2023-52 du 22 mars 2023,

Monsieur le Maire propose aux membres présents les modalités d'information et de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre « papier » à l'accueil de la Mairie aux heures d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h) du 26 février 2024 au 26 mars 2024 inclus, permettant à la population de déposer ses observations,
- Mise à disposition de l'adresse mail : [mairie@montguyon.fr](mailto:mairie@montguyon.fr) pour tout commentaire de la population.

L'information de la modification simplifiée n° 2 et de la mise à disposition du registre seront communiqués à la population :

- sur le site internet de la commune, panneau pocket, réseaux sociaux et le panneau lumineux positionné sur le mur de la Mairie,
- dans le journal communal « La Gazette »
- dans le journal « Haute Saintonge » parution du vendredi 23 février 2024

Monsieur le Maire demande aux membres présents d'approuver les modalités de concertation cités ci-dessus.

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL décide, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER** les modalités de concertation de la population (mise à disposition du registre à l'accueil de la Mairie du 26 février 2024 au 26 mars 2024 inclus à la Mairie aux heures d'ouverture) et sur l'adresse mail : [mairie@montguyon.fr](mailto:mairie@montguyon.fr),
- **D'APPROUVER** les liens de communication par la diffusion sur les réseaux sociaux, le site internet de la commune, le panneau lumineux de la Mairie, dans le journal communal « la gazette » et parution dans le journal « Haute Saintonge » du 23 février 2024,
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire de signer tous les documents relatifs à ce dossier d'aménagement.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits  
Ont signé au Registre les membres présents  
Pour copie conforme  
Le Maire,  
Julien MOUCHEBOEUF







## EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE de MONTGUYON – SEANCE DU 15 AVRIL 2024 - N° 2024/27

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 avril, le Conseil Municipal de la Commune de Montguyon s'est réuni en session 1<sup>ère</sup> session extraordinaire à 20 heures 30, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Julien MOUCHEBOEUF, Maire.

Date de convocation : 09 avril 2024

Date d'affichage : 16 avril 2024

Nbre de Conseillers : 19    En exercice : 19    Présents : 13    Votants : 13    Pour : 13

**Etaient présents** :

Julien MOUCHEBOEUF, Olivier CHARRON, Ghislaine GUILLEMAIN, Annie CHARRASSIER, Lionel NORMANDIN, Sophie BRODUT, Carine MOULY-MESAGLIO, Charlotte DENIS-CUVILLIER, Gaëtan BUREAU, Raymond NUVET, Simone ARAMET, Didier MOUCHEBOEUF et Christophe METREAU

**Etaient excusées** : Marie BERNARD et Claire RAMBEAU-LEGER

**Etaient absents** : Ludovic GIRARD, Nathalie CHATEAFAU, Marc LIONARD et Claude NEREAU

**Secrétaire de séance** : Annie CHARRASSIER

**OBJET** : Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Montguyon – Bilan de la mise à disposition et approbation

Le Plan Local d'Urbanisme de Montguyon a été approuvé en Conseil municipal le 12 avril 2007 et modifié comme suit :

- Révisions simplifiées 1, 2 et 3 approuvées le 10 septembre 2009,
- Révision simplifiée 4 approuvée le 23 mai 2012,
- Révision allégée 1 approuvée le 29 septembre 2009,
- Révision allégée 2 approuvée le 29 mars 2017
- Modification simplifiée 1 approuvée le 05 juin 2019

Par arrêté n° 2023-52 du 22 mars 2023, Monsieur le Maire a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU. Le Conseil municipal par délibération n° 2024-05 du 15 février 2024 a défini les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU.

Le projet de modification porte sur une disposition visant à favoriser le maintien des locaux commerciaux et/ou artisanaux situés sur les parcelles concernées par le linéaire commercial et artisanal identifié au plan de zonage dans la zone UA du PLU.

La demande d'examen au cas par cas du dossier a été effectuée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Nouvelle Aquitaine le 1<sup>er</sup> septembre 2023. Par courrier du 31 octobre 2023, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée a été notifié au Préfet et à l'assemblée des Personnes Publiques Associées le 12 décembre 2023. Au total, deux avis favorables ont été reçus.

Le Conseil municipal par délibération n° 2024-05 du 15 février 2024 a défini les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2.

**AR Prefecture**

017-211702410-20240416-D20240427-DE  
Reçu le 16/04/2024

Le projet de modification, l'énoncé de ses motifs ainsi qu'un registre destiné aux observations du public ont été mis à disposition en Mairie de Montguyon du 26 février 2024 à 9h au 26 mars 2024 à 18h inclus.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-47 et suivants,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu la délibération du 12 avril 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montguyon,

Vu l'arrêté municipal n° 2023-52 du 22 mars 2023 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Montguyon,

Vu la délibération n° 2024-05 du 15 février 2024 portant sur les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Montguyon,

Considérant qu'aucune observation ont été faites par les Personnes Publiques Associées et qu'aucune remarque n'a été portée sur le registre mis à disposition du public du 26 février 2024 au 26 mars 2024,

Je vous propose d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Montguyon.

En application des dispositions des articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département de la Charente-Maritime.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public à la Mairie aux heures d'ouverture.

La délibération et les dispositions résultant de la modification ne seront exécutoires qu'à compter de leur réception par Monsieur le Préfet et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité des membres présents :**

- **D'APPROUVER** le dossier de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montguyon,
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire de signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits

Ont signé au Registre les membres présents

Pour copie conforme

Le Maire,

Julien MOUCHEBOEUF



# Commune de Montguyon

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n°1 portant sur l'assouplissement de l'article 6 du Règlement écrit des zones AUx et AUi

#### Rapport de présentation sur l'exposé des motifs

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004	Le 26.01.2005
Modification n°1	Le 27.09.2006		Le 12.04.2007
Révisions simplifiées 1, 2, 3	Le 04.12.2008		Le 10.09.2009
Révision simplifiée n°4	Le 21.09.2011		Le 23.05.2012
Révision allégée n°1	Le 20.11.2013	Le 05.03.2014	Le 29.09.2014
Révision allégée n°2	Le 04.02.2016	Le 30.03.2016	29.03.2017
Modification simplifiée n°1	Le 06.03.2019		Le 05.06.2019

Vu pour être annexé à la décision municipal

En date de ce jour le : 5 juin 2019

Le Maire : François BASTERE





## Sommaire :

<b><u>1. Objet de la modification simplifiée</u></b>	<b>p. 2</b>
<b><u>2. Cadre juridique de la modification simplifiée</u></b>	<b>p. 2</b>
<b><u>3. Extrait du règlement avant et après modification simplifiée</u></b>	<b>p. 3</b>
<b>3.1. Extrait du règlement de l'article 6 des zones AUx et AUi avant modification simplifiée</b>	<b>p. 3</b>
<b>3.2. Extrait du règlement de l'article 6 des zones AUx et AUi après modification simplifiée</b>	<b>p. 3</b>

## **1. Objets de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée est réalisée dans le champ d'application des articles L. 153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Elle porte sur l'article 6 (règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées) des zones AUx et AUi du PLU (zones d'activités économiques).

La modification simplifiée a comme objectif d'assouplir la règle générale d'implantation des constructions neuves par rapport aux voies de desserte qui ne constituent pas des voies à forte circulation.

Les règles en bordures des RD 730 et 910 bis restent inchangées.

Les règles d'implantation par rapport aux autres routes départementales passent **d'un retrait minimal de 10 m à 5 m** afin de permettre des extensions bâties tout en maintenant une distance minimale qui peut être utile pour des raisons de visibilité, de sécurité ou de modification du tracé (ou élargissement) d'une voie départementale.

Par rapport aux autres voies (voies communales, voies privées), **l'implantation est rendue libre** afin de faciliter les projets d'extensions des bâtiments existants et de permettre des économies foncières en densifiant les zones d'activités.

La nouvelle rédaction de l'article 6 des zones AUx et AUi est ainsi rédigé (parties modifiées surlignées en jaune) :

« Toute construction ne peut être édifée à moins de **5 mètres de l'alignement (ou bordure) des routes départementales**, excepté en bordure des RD 730 et 910 bis dont les règles d'implantation sont définies ci-dessous.

**L'implantation est libre en bordure des autres voies. »**

## **2. Cadre juridique de la modification simplifiée**

La modification simplifiée est réglementées aux articles **L. 153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme** rappelés ci-après.

La présente modification n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L. 153-41.

### **Article L153-45**

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

**Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41**, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon **une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### **Article L153-41**

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.**

#### Article L153-46

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### Article L153-47

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

#### Article L153-48

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

### **3. Extrait du règlement avant et après modification simplifiée**

#### **3.1. Extrait du règlement de l'article 6 des zones AUx et AUi avant modification simplifiée**

**Extrait de la page 42 du règlement (en jaune ; parties concernées par la modification simplifiée) :**

**Article AUx / AUi 6                      Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement (ou bordure) des voies, excepté en bordure des RD 730 et 910 bis dont les règles d'implantation sont définies ci-dessous.

#### **Application de la loi Barnier**

*Rappel de l'article L. 111-I-4 du Code de l'Urbanisme*

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 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 publics.

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

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

*Axes concernés : RD 910 bis*

**- Zone AUx de la Distillerie en bordure de la RD 730 :** zone située en partie agglomérée. Le retrait minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant de l'ancienne distillerie.

- **Zone AUx du Ramigeon / partie située en bordure de la RD 730** : zone située en partie agglomérée. Le recul minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant des constructions voisines.
- **Secteur 1 AUx de Clairvent / partie située en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètres imposé à partir de l'axe de la RD 730.
- **Secteur AUxc de Clairvent** : Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 20 mètres de l'alignement de la RD 730 afin de limiter l'impact paysager des constructions neuves et de favoriser un traitement paysager en bordure de voie.
- **Zone AUi du Bois des Rippes en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Compte tenu la situation de la zone entre la ligne LGV et une activité déjà implantée (zone Ux), le retrait minimal imposé est de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, soit le retrait existant des bâtiments d'activité implantés sur la zone Ux jointive (*voir justification dans les orientations d'aménagement*).
- **Zone AUi de Fontbouillant en bordure de la RD 910 bis** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètre imposé à partir de l'axe de la D 910 bis (loi Barnier). Une étude d'incidence (attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité et d'intégration paysagère) permettra seule d'autoriser une implantation plus proche de la D 910 bis.
- Par rapport à la limite **des emprises ferroviaires**, toute construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres pour les habitations (autorisées sous condition) et 25 mètres pour les autres constructions.

### **3.2. Extrait du règlement de l'article 6 des zones AUx et AUi après modification simplifiée**

**Extrait de la page 42 du règlement (en jaune ; parties concernées par la modification simplifiée) :**

#### **Article AUx / AUi 6                      Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement (ou bordure) des routes départementales, excepté en bordure des RD 730 et 910 bis dont les règles d'implantation sont définies ci-dessous.  
L'implantation est libre en bordure des autres voies.

#### **Application de la loi Barnier**

Rappel de l'article L. 111-I-4 du Code de l'Urbanisme

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 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 publics.

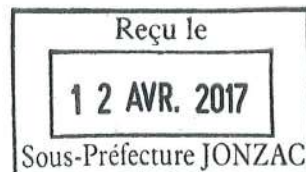
*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.*

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

Axes concernés : RD 910 bis

- **Zone AUx de la Distillerie en bordure de la RD 730** : zone située en partie agglomérée. Le retrait minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant de l'ancienne distillerie.
- **Zone AUx du Ramigeon / partie située en bordure de la RD 730** : zone située en partie agglomérée. Le recul minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant des constructions voisines.
- **Secteur 1 AUx de Clairvent / partie située en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètres imposé à partir de l'axe de la RD 730.
- **Secteur AUxc de Clairvent** : Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 20 mètres de l'alignement de la RD 730 afin de limiter l'impact paysager des constructions neuves et de favoriser un traitement paysager en bordure de voie.
- **Zone AUi du Bois des Rippes en bordure de la RD 730** : Partie hors agglomération. Compte tenu la situation de la zone entre la ligne LGV et une activité déjà implantée (zone Ux), le retrait minimal imposé est de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, soit le retrait existant des bâtiments d'activité implantés sur la zone Ux jointive (*voir justification dans les orientations d'aménagement*).
- **Zone AUi de Fontbouillant en bordure de la RD 910 bis** : Partie hors agglomération. Retrait de 75 mètre imposé à partir de l'axe de la D 910 bis (loi Barnier). Une étude d'incidence (attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité et d'intégration paysagère) permettra seule d'autoriser une implantation plus proche de la D 910 bis.
- Par rapport à la limite **des emprises ferroviaires**, toute construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres pour les habitations (autorisées sous condition) et 25 mètres pour les autres constructions.

Commune de Montguyon



# Plan Local d'Urbanisme

Reçu le  
12 MAI 2017  
CDCHS-ADS

Révision allégée n°2 du PLU en application  
de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme  
portant sur le reclassement en zone agricole (A) de la partie affectée à  
l'exploitation agricole située au lieu-dit « Petit Château ».

## RAPPORT DE PRESENTATION ET ETUDE D'INCIDENCE NATURA 2000 Dossier d'approbation du 29 mars 2017

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004	Le 26.01.2005
Modification n°1	Le 27.09.2006		Le 12.04.2007
Révisions simplifiées 1, 2, 3	Le 04.12.2008		Le 10.09.2009
Révision simplifiée n°4	Le 21.09.2011		Le 23.05.2012
Révision allégée n°1	Le 20.11.2013	Le 05.03.2014	Le 29.09.2014
Révision allégée n°2	Le 04.02.2016	Le 30.03.2016	Le 29.03.2017

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 29/03/2017*



Le Maire,  
François BASTERE

Etude réalisée par :





## Sommaire :

<u>1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné</u>	p. 3
<u>2. Cadre juridique et compatibilité avec le PADD</u>	p. 5
<u>3. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale du projet</u>	p. 6
3.1. Situation géomorphologique	p. 6
3.2. Situation par rapport au site Natura 2000 et aux corridors écologiques	p. 6
3.3. Paysage et occupation du sol intégrant la description du projet de révision	p. 7
3.4. Analyse des perspectives de l'évolution de l'environnement	p. 11
3.5. Adaptation du règlement graphique du PLU	p. 11
3.6. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000	p. 12
<u>4. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement</u>	p. 13
<u>5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale</u>	p. 14

# 1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné

## Les objectifs de la Révision allégée :

Le hameau du Petit Château est un site d'intérêt patrimonial identifié par le PLU en zone Npb qui permet le maintien du patrimoine bâti et des activités agraires (habitat, agriculture). Le hameau est situé en surplomb de la **vallée du Palais qui est un site Natura 2000** inscrit au titre de la Directive Habitat (ZSC, SIC, PSIC, n°FR 5402010 Vallées du Lary et du Palais).

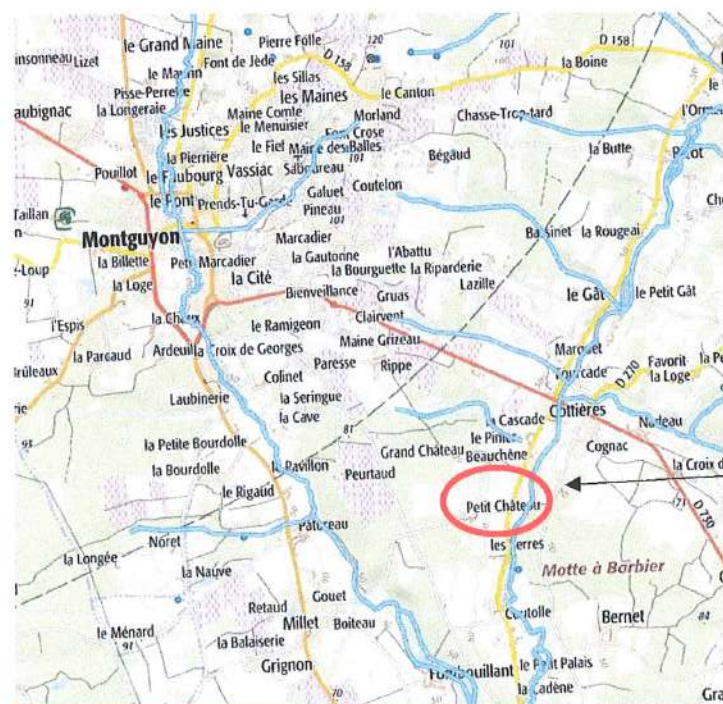
Le hameau comprend une partie à vocation d'habitat dans l'ancien château et **une exploitation d'élevage bovin de 70 génisses**. Une magnifique ancienne grange abrite le matériel de l'exploitation et le fourrage. L'exploitant a construit une première stabulation il y a deux ans qui permet d'abriter seulement 30 génisses sur les 70. L'exploitant n'habite pas sur le site mais envisage de réhabiliter une ancienne maison rurale située à proximité de la grande grange afin d'y résider. **Afin de pouvoir se développer et travailler dans des conditions optimisées, l'exploitant souhaite construire une nouvelle stabulation (de taille égale) permettant d'abriter le reste de son cheptel dans la prolongation du premier bâtiment côté sud. L'exploitant est jeune et entend développer son activité. Après une concertation avec les services de la Chambre d'Agriculture, il est apparu que seul un classement en zone agricole A pouvait permettre à long terme une pérennité de cette exploitation agricole (qui n'existait pas lorsque le PLU a été élaboré) compte tenu de la volonté d'extension du cheptel et des contraintes de mise aux normes des exploitations d'élevage.**

**Il est donc prévu un classement en zone agricole A des bâtiments d'activités et de leurs abords vers le sud et le Nord-Ouest afin de créer un cordon agricole suffisamment large autour de l'exploitation lui permettant une pérennité tout en respectant la qualité des paysages environnants.** La nouvelle zone A rejoint une vaste zone agricole située plus au Nord-Ouest de l'exploitation. La nouvelle zone agricole A est donc instituée en remplacement de zones Npf (partie boisée protégée), Ap (coteau agricole inconstructible pour cause de protection du paysage) et Npb (maintien du bâti rural avec une fonction résidentielle et/ou agricole).

**La zone agricole créée ne concerne pas les parties en pente présentant un intérêt paysager.** Le terrain qui fait l'objet du projet de stabulation est plat, sans intérêt écologique et ne surplombe pas directement la vallée du Palais qui présente un paysage de qualité d'où son classement en zone Ap du PLU (protection du paysage). L'extension de la zone A vers le sud correspond à une parcelle pâturée bordée par une ceinture de chênes permettant l'intégration du site. Seule la partie haute et donc non visible depuis la RD 158 E1 est prévue d'être classée en zone agricole. Pour les besoins de son activité, l'exploitant a partiellement défriché et déboisé les abords de son exploitation (notamment sur des zones de repousse spontanée d'acacia). Une partie de ces espaces sont classés en zone boisée Npf par le PLU alors qu'ils ne sont plus boisés aujourd'hui.

**Ce projet est compatible avec les orientations du PADD qui entend permettre le confortement des activités agricoles. Le site étant situé en contre haut d'un site Natura 2000** (Vallées du Lary et du Palais), la présente révision

**allégée fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale.** Le projet est également compatible avec l'orientation du PADD qui prévoit la protection des espaces naturels et d'intérêt paysager dans le sens où il ne porte pas atteinte à des espaces.



Localisation du site du Petit Château située en contre haut de la RD 158<sup>E1</sup> en partie Sud-Est de la commune et en bordure de la vallée du Palais



## Résumé du contenu du dossier :

Le présent dossier contient une présentation :

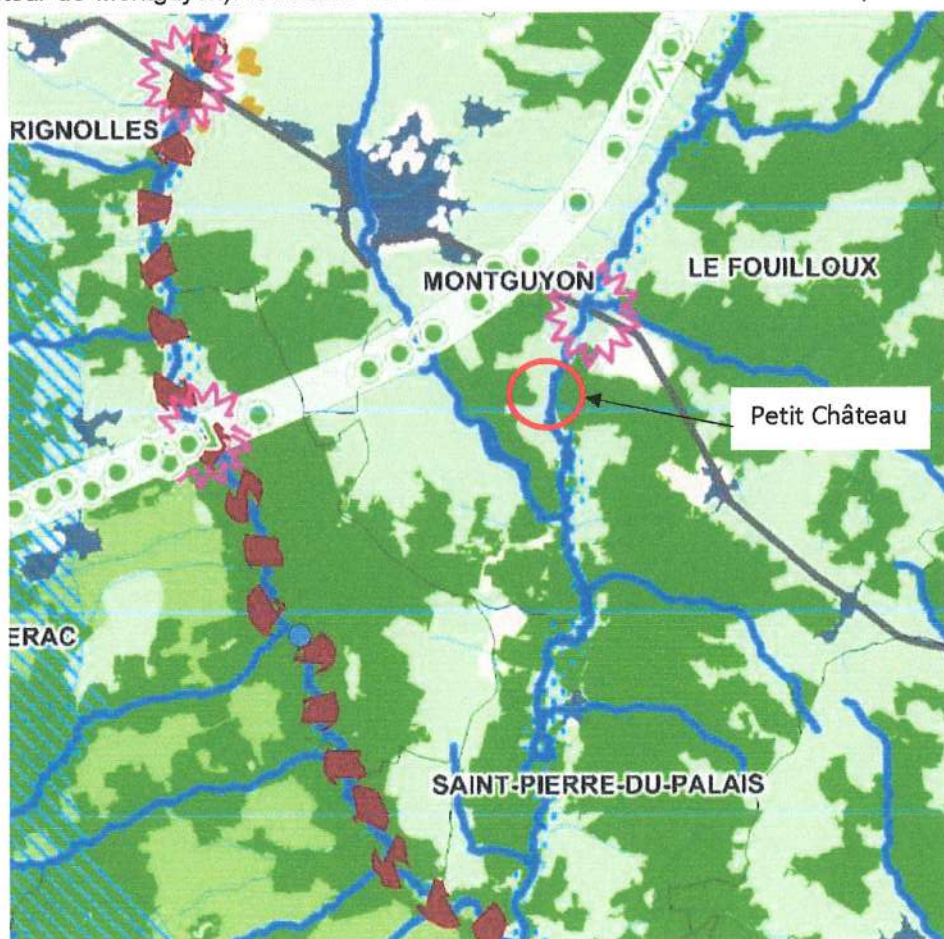
- Du cadre législatif et de la compatibilité avec le PADD du PLU de Montguyon afin de bien attester du bon choix de la procédure de révision allégée (maintien de l'activité agricole) ;
- De l'état initial de l'environnement (caractéristiques géographiques, analyse paysagère, proximité du site Natura 2000 de la vallée du Palais...) ;
- Du projet d'extension de l'activité agricole (construction d'une nouvelle stabulation) ;
- Du projet d'adaptation du règlement graphique du PLU (création d'une zone agricole A sur des espaces initialement classés en zone Npb, Npf et Ap) ;
- Des incidences environnementales prévisibles et de la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
- De la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- D'un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## Articulation avec les documents supra communaux :

Il n'y a pas de SCOT, PLH, PDU approuvé sur le territoire de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Le projet doit respecter les dispositions du **SDAGE du Bassin Adour-Garonne** publié au journal officiel n°0292 du 17 décembre 2009. Il n'y a pas de contre-indication concernant le respect du SDAGE compte tenu de la taille mesurée de l'exploitation agricole qui reste une exploitation relativement extensive qui contribue au maintien de prairies pâturées sur les coteaux de la vallée du Palais.

Il n'y a pas d'incidence concernant le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Poitou Charente** (extrait de plan ci-dessous concernant le secteur de Montguyon). La vallée du Palais est identifiée comme une « composante bleue régionale ». Il n'est pas porté atteinte aux bois de manière significative compte tenu des petites surfaces déboisées qui correspondent à des taillis d'acacia et à de jeunes chênes.





## **2. Cadre juridique et compatibilité avec le PADD**

La présente procédure de révision dite « allégée » est menée en application du II de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme puisque la procédure concerne la réduction **d'une zone naturelle et forestière et d'une protection édictée en raison de la qualité des sites et paysages** (réduction d'une zone Npf de protection des bois et d'une zone Ap de protection du paysage correspondant à un coteau surplombant la vallée du Palais) qui reste compatible avec **les orientations du PADD qui prévoit dans son objectif n°5 le maintien et le développement des exploitations agricoles.**

Le projet de révision est également compatible avec **l'objectif n°6 du PADD** qui prévoit la préservation du patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune. En effet, le reclassement de la partie agricole en zone A s'effectue sur des espaces qui se sont plus boisés et qui ne portent pas atteinte au paysage de la vallée du Palais (voir chapitre 4.3).

Le projet étant situé en contre haut d'une vallée protégée **au titre d'une zone Natura 2000** (ZSC, SIC, PSIC, n°FR 5402010 Vallées du Lary et du Palais), le dossier fait l'objet **d'une étude d'incidence environnementale** définie aux articles L. 104-2 et R. 104-18 et suivants du Code de l'Urbanisme afin d'analyser les impacts potentiels du projet sur la vallée du Palais et définir les prescriptions visant à réduire, limiter ou compenser ces éventuelles incidences.

Le dossier est soumis à l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

### **Rappel de l'Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :**

#### **Article L153-34 En savoir plus sur cet article...**

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

### **Rappel du PADD du PLU :**

**Objectif 5 : Développer l'activité économique de la commune par le maintien et le développement : de l'activité commerciale, artisanale, industrielle, agricole et touristique ainsi que de l'activité d'extraction ;**

- **en tenant compte des nuisances qui peuvent être engendrées pour le voisinage,**
- **et en s'inscrivant dans une planification d'ensemble des différentes zones d'activités.**
  - \* *Activité agricole et forestière*
- **Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles dans les secteurs ne portant atteinte ni au voisinage, ni aux sites remarquables et aux espaces naturels (zones A).**
- Préserver les principaux massifs boisés de la commune (secteurs Npf) et favoriser une gestion collective permettant l'exploitation et l'entretien des espaces boisés ainsi que l'aménagement de sentiers forestiers.

**Objectif 6 : Préserver le patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune**

\* *Patrimoine naturel*

- **Préserver les espaces naturels de la commune : vallées du Mouzon et du Palais, vallées secondaires,** boisements, en favorisant le maintien de leur diversité et de leur fonctionnement écologique (maintien des habitats naturels, des zones humides et des prairies naturelles, maintien de la diversité des essences floristiques et boisées).
- Préserver ou renouveler les alignements d'arbres remarquables (notamment ceux situés aux abords des espaces bâtis) et les arbres d'ornement remarquables.

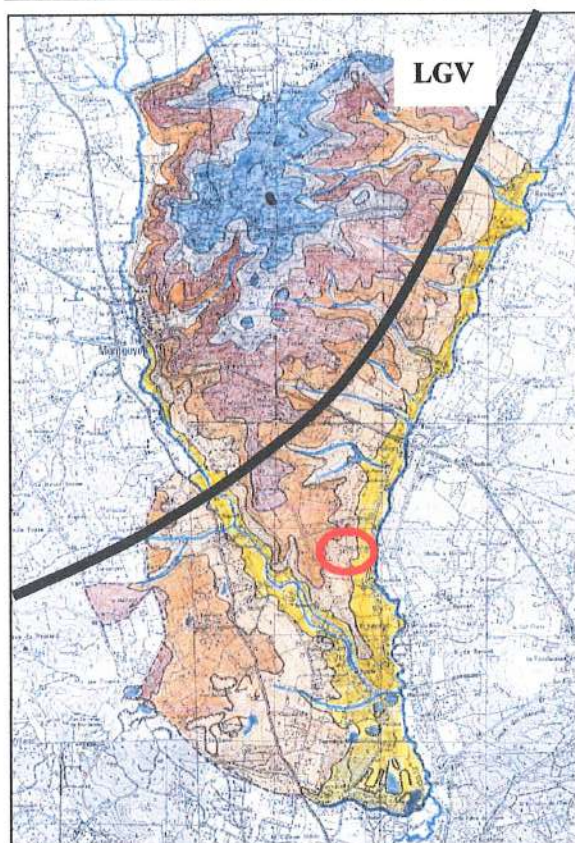
\* *Patrimoine paysager*

- **Préserver les sites et points de vue remarquables de la commune (vues sur les vallées, les belles propriétés et les monuments protégés)** et favoriser une évolution cohérente des paysages (éviter notamment la fermeture des vallées et des points de vue par des reboisements ponctuels de résineux).



### **3. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale du projet**

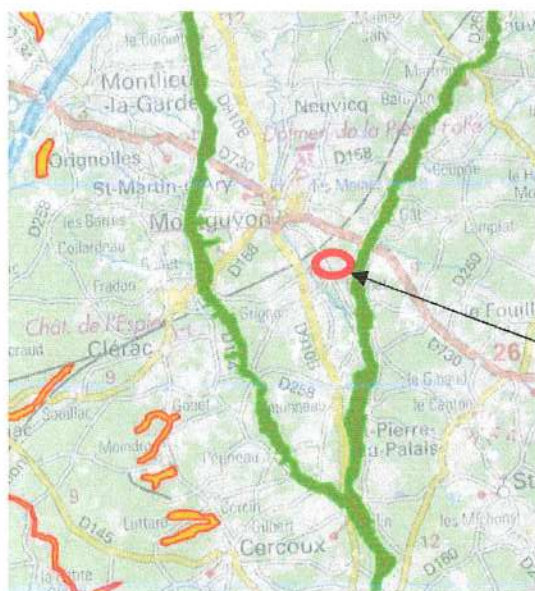
#### **3.1. Situation géomorphologique**



Le hameau du Petit Château se situe en contre haut d'un coteau orienté vers l'Est en surplomb de la rivière du Palais. Le hameau composé d'un ensemble bâti historique à vocation résidentielle et agricole est situé sur une partie relativement plate. Les prairies qui descendent vers la rivière sont en pente plus prononcée. Le paysage y est relativement ouvert. En partie haute, le coteau est boisé (bois de feuillus).



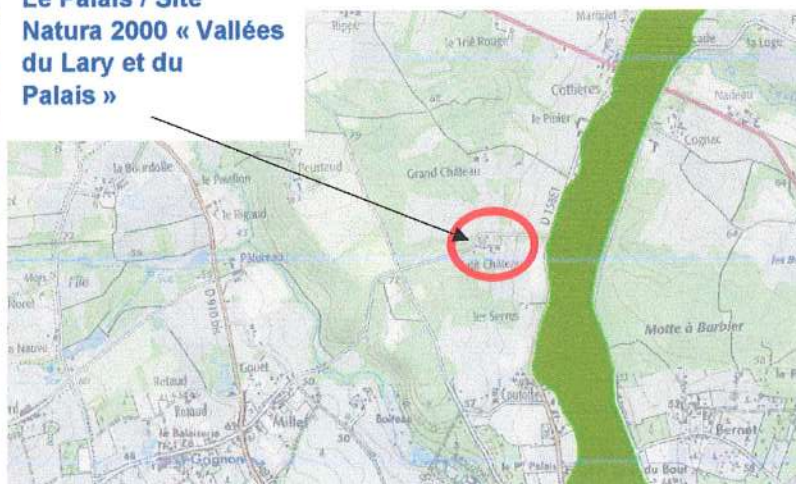
#### **3.2. Situation par rapport au site Natura 2000 et aux corridors écologiques**



La vallée du Palais est classée en zone Natura 2000 (ZSC, SIC, PSIC, n° FR 5402010 « Vallées du Lary et du Palais ») notamment ciblée sur la protection du vision d'Europe.

Le hameau du Petit Château surplombe le site Natura 2000 délimité par la RD 158 E1.

**Le Palais / Site  
Natura 2000 « Vallées  
du Lary et du  
Palais »**

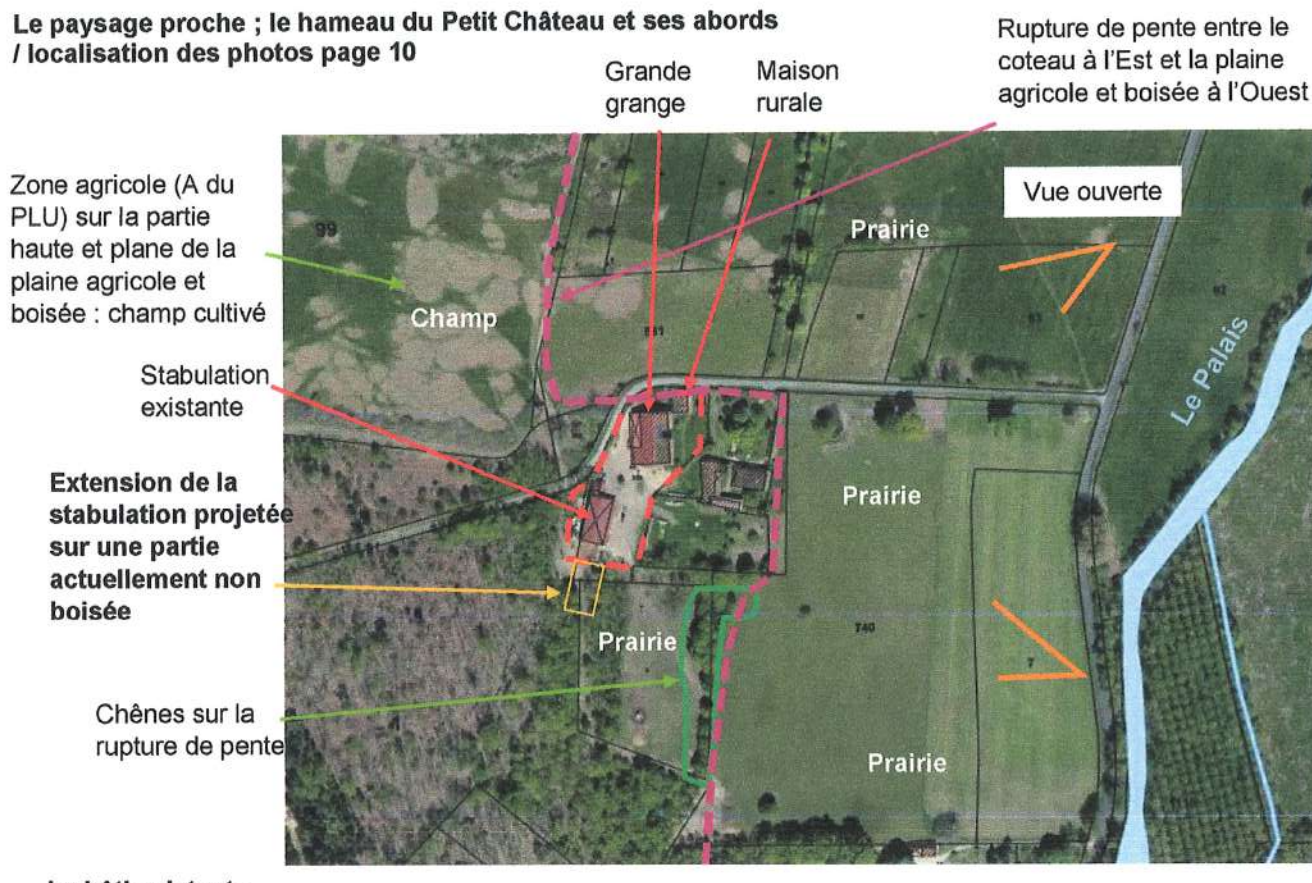








**Le paysage proche ; le hameau du Petit Château et ses abords**  
**/ localisation des photos page 10**



**Le bâti existant :**

Le hameau du Petit Château constitue un bel ensemble bâti composé d'une maison d'habitation (non agricole), d'une petite tour carrée et d'importantes dépendances agricoles (photo 1) dont une très belle grange (photo 2) intégrée à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole se situe uniquement en partie Ouest du hameau (contour rouge ci-dessus) et se compose d'une belle grange ancienne (photo 2) et d'une stabulation récente (photo 3) dont les abords ont été déboisés et défrichés (photo aérienne non à jour). L'exploitant envisage de restaurer la petite maison rurale située à proximité de la grange en bordure de rue (photo 4) pour en faire son habitation.





### Les abords de la stabulation et le projet de construction de la stabulation (en limite de la zone Npb) :

La construction de la nouvelle stabulation est prévue dans la continuité de la stabulation existante sur des terrains plats qui ont été déboisés et défrichés (repousse d'acacia) / Photos 5 et 6 / flèches orange. Ces terrains étaient situés en zone Ap du PLU (protection du coteau). Il n'y a pas de co-visibilité entre ces terrains et la RD 158 car le projet de stabulation se situe à l'arrière de la partie bâtie.

Quelques jeunes chênes ont été déboisés. Des chênes plus âgés ont été préservés aux abords de la stabulation (photo 7). Les bois bordant l'exploitation sont constitués de jeunes chênes sans intérêt remarquable particulier (photo 8). La partie arrière de la stabulation a été défrichée pour les besoins de l'exploitation (stockage de foin et de matériel). Un chemin d'accès a été aménagé à l'arrière (photo 8). Ces parties anciennement boisées étaient classées en zone Npf de protection des bois par le PLU.



### Les abords de l'exploitation :

Le classement en zone agricole A est envisagé également en partie Sud et Nord-Ouest de l'exploitation.

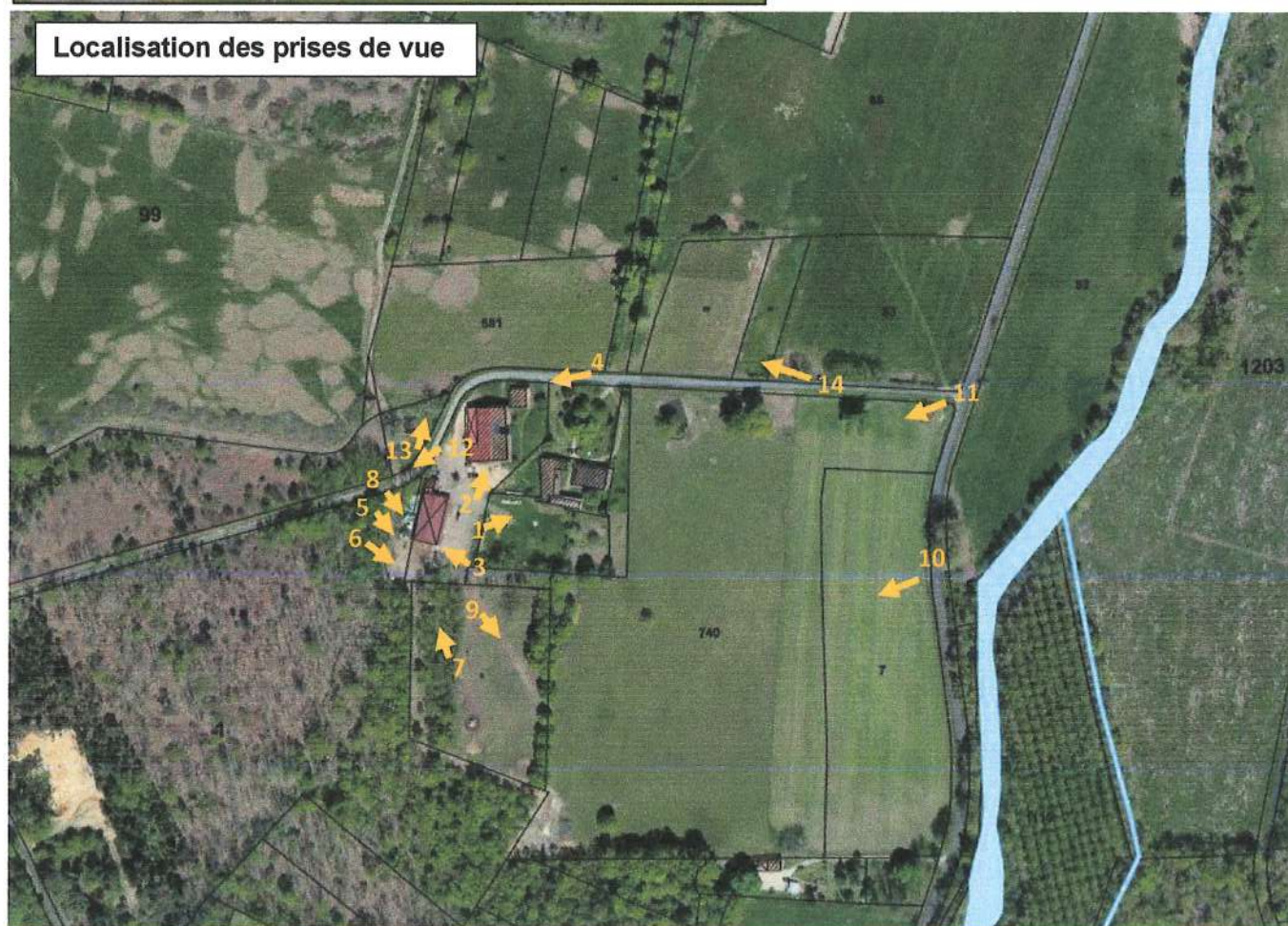
**La partie sud** correspond à une prairie pâturée (photo 9) à l'origine classée en zone Ap par le PLU. Elle est entourée côté Ouest par un bois de jeunes chênes et à l'Est par une ceinture de chênes implantés au niveau de la rupture de pente avec le coteau (photo 9). Cet alignement de chêne permet une intégration paysagère de ce terrain plat depuis la RD 158 située en bas du coteau (photos 10 et 11).





**La partie Nord-Ouest** qu'il est prévu d'intégrer à la zone agricole correspond aux parties actuellement partiellement défrichées située à l'arrière de la stabulation (photo 8) ainsi qu'à une petite parcelle également déboisée (photos 12 et 13) qui crée la jonction entre l'exploitation agricole et les champs situés à l'arrière de la rupture de pente et classés en zone agricole A par le PLU d'origine (photo 14 qui montre la rupture de pente depuis le voie d'accès au hameau).

Le classement a donc comme objectif de relier la zone agricole A existante (champs cultivés / arrière-plan de la photo 12) à la partie utilisée de l'exploitation agricole aux abords des bâtiments (bâtiments, abords proches et extension vers le sud précédemment citée). Cette extension a comme vocation de permettre la pérennité de l'exploitation agricole et d'éviter son enclavement.





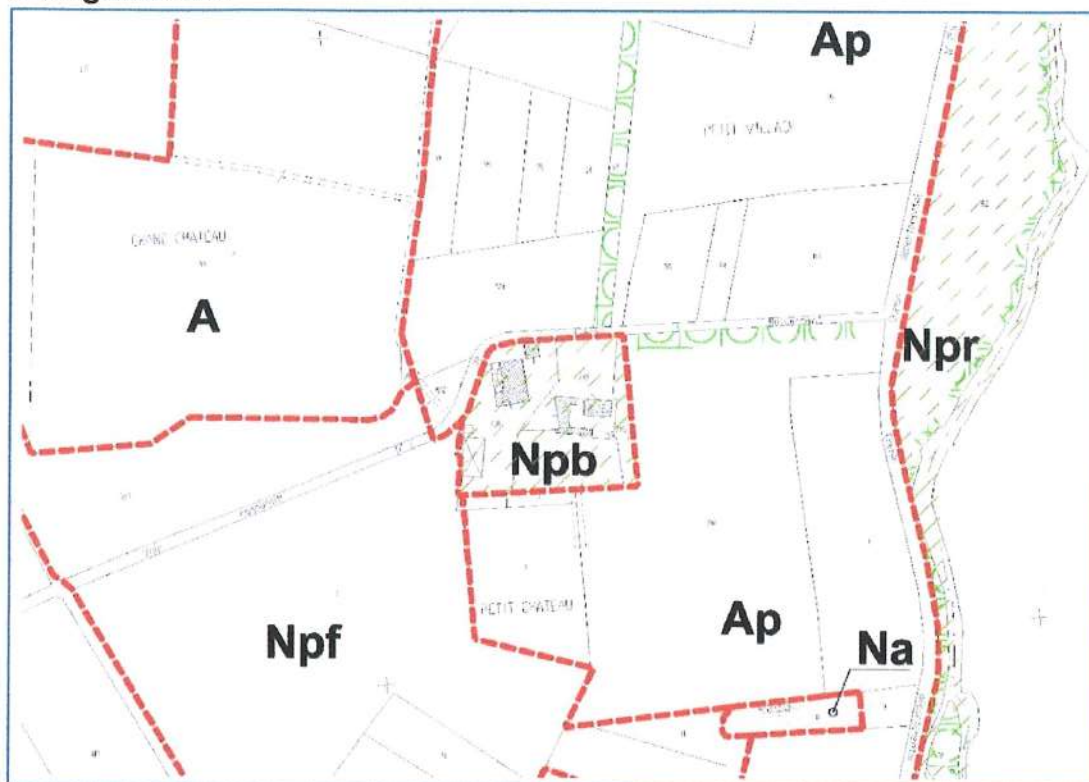
### **3.4. Analyse des perspectives de l'évolution de l'environnement**

A court terme, seule la construction d'une nouvelle stabulation est prévue sur un espace entièrement piétiné par les bovins (photo 6) et qui ne présente pas d'impact paysager compte tenu de sa localisation à l'arrière des bâtiments existants du hameau.

Il n'est pas prévu d'autres adaptations ou constructions à court terme. Le classement d'une zone agricole A aux pourtours de l'exploitation constitue une précaution nécessaire afin d'assurer la pérennité de cette exploitation qui n'existait pas au temps de l'élaboration du PLU.

### **3.5. Adaptation du règlement graphique du PLU**

#### **Zonage initial :**



#### **Modifications apportées au zonage :**

L'adaptation du zonage du PLU prévoit la création d'une zone agricole A autour du l'exploitation et de ses abords en partie Sud et Nord-Ouest afin de ne pas affecter les prairies pâturées présentant un intérêt paysager.

#### **Cette extension de 2,08 ha se fait sur trois zones du PLU initial :**

- Une zone Npb de maintien du patrimoine bâti qui correspond au hameau du Petit Château. La partie reclassée en zone A correspond aux bâtiments agricoles (grange, stabulation et maison rurale) d'une surface de 0,59 ha.
- une zone Ap de protection des paysages située au niveau du coteau de la vallée du Palais en partie Nord, Est et Sud du hameau de Petit Château. Le reclassement en zone agricole A correspond à 0,44 ha en partie Nord-Ouest et 0,72 ha en partie Sud.
- un espace boisé identifié en zone Npf qui correspond à un massif boisé mixte composé de jeunes chênes. Le reclassement en zone agricole A correspond à des parties partiellement défrichées d'une surface de 0,32 à ha.

La zone agricole A relie la grande zone agricole situé en partie Nord-ouest de l'exploitation qui correspond à des champs cultivés sur la partie haute et plane de la plaine agricole et boisée.

L'adaptation du zonage prévoit également une protection des chênes situés en bordure de l'extension sud au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme (qui est légendé L.123-1 7° sur la légende du plan) en tant que site d'intérêt paysager



d'une rupture de pente boisée propice à l'intégration paysagère de l'exploitation agricole. Cette protection permet d'éviter la suppression de ces boisements sans déclaration préalable et d'imposer leur remplacement par des essences similaires tel que le règlement le prévoit à son article Np 11 (extrait page suivante).

#### Légende :

- Npb** Secteur de protection du patrimoine bâti
- Ap** Secteur de protection du paysage (où les ouvertures de carrière et les constructions agricoles sont interdites)
- A** Zone agricole
- Npf** Secteur forestiers à conserver

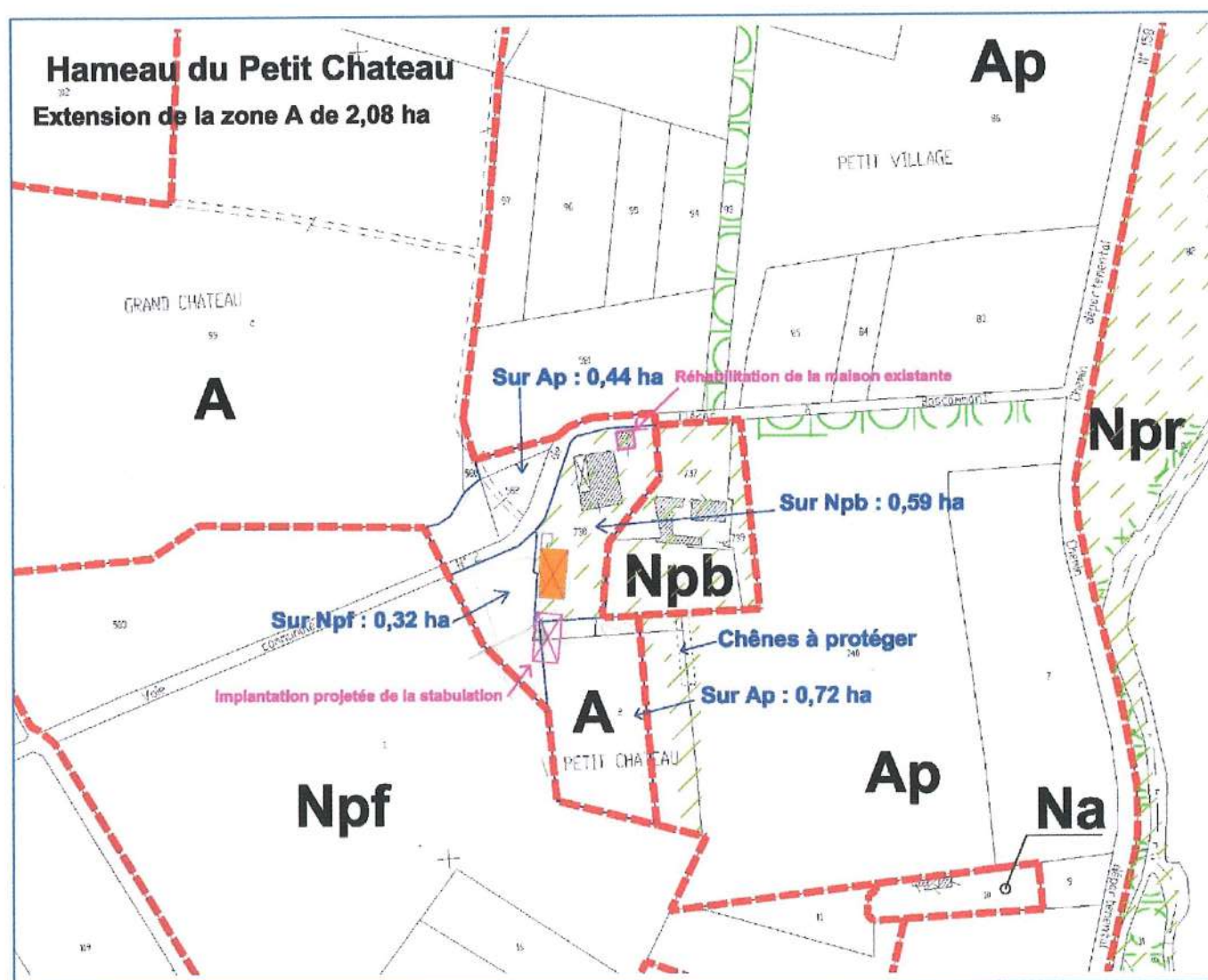


Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme



Elément paysager ou bâti à préserver au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.  
Les éléments bâtis sont soumis au Permis de démolir (voir annexe 8 du règlement).

#### Zonage modifié :



#### **Extrait de l'article Np2 du règlement :**

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les constructions nouvelles nécessaires à des activités agricoles, agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration ou à une activité hippique sont autorisées sous réserve stricte d'une bonne intégration au site et de ne pas dénaturer les éléments du bâti ancien.

#### **Extrait de l'article Np 11 du règlement :**

##### **Plantations existantes à protéger / secteur Npb uniquement**

- Les plantations présentant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol. Il s'agit notamment :
  - des arbres d'ornement (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
  - des vergers,
  - des haies d'arbres de grand développement.

### **3.6. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000**

**La révision alléguée n°2 ne présente pas d'impact sur la zone Natura 2000 de la rivière du Palais.** En effet, la création de la zone agricole A (par extension d'une zone agricole existante) sur l'exploitation agricole elle-même et ses abords permet la construction d'une stabulation d'élevage à court terme dans la prolongation de celle existante sans porter atteinte à la qualité paysagère du site (coteau dans son ensemble) et sans porter atteinte de manière significative aux bois classés en zone Npf qui sont partiellement défrichés (repousses d'acacias liés à l'arrêt antérieur de l'activité agricole et jeunes chênes sans intérêt remarquable spécifique). Les grands chênes ont été préservés.

L'identification d'un cordon agricole A autour de cette exploitation est nécessaire à la pérennité de cette activité portée par un jeune exploitant. L'exploitation est de taille limitée et elle est aux normes. Elle ne porte atteinte ni à la protection paysagère et environnementale du coteau agricole ni au site Natura 2000 de la vallée du Palais.

L'exploitation devra cependant veiller à bien respecter les normes sanitaires en matière de traitement des effluents agricoles.

Dans le cas d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'annexes (type fausses ou stockage de fumier) sur la partie sud de l'exploitation, rappelons que seule la partie plane est classée en zone agricole. La partie boisée correspondant à la rupture de pente de sensibilité paysagère est maintenue en zone Ap avec une protection des alignements de chênes en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **4. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement**

Afin de suivre les effets du document d'urbanisme sur l'environnement et afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées, il est défini les indicateurs environnementaux suivants :

Indicateur	TYPE D'INDICATEURS (Pression - Etat - Réponse)	Définition / mode de calcul
<b>Thème MILIEUX NATURELS :</b>		
Qualité des eaux	Etat	Si indicateurs de suivis existants



Gestion des espaces naturels	Réponse	Evolution des surfaces pâturées. <b>Mise aux normes des exploitations agricoles.</b> <b>Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.</b>
Haies, boisements	Réponse	Mètres linéaires de haies plantées. Mètres linéaires de haies détruites.
<b>Thème URBANISATION :</b>		
Consommation de surfaces urbanisées / imperméabilisation de sols	Réponse	Emprise au sol construite Emprises des surfaces imperméabilisées
Gestion des eaux de pluie	Réponse	Respect ou non des dispositions de la Loi sur l'Eau
<b>Impacts paysagers (révision allégée n°2)</b>	<b>Réponse</b>	<b>Respect ou non des prescriptions paysagères (maintien ou remplacement des alignements de chênes, discrétion des constructions et installations agricoles et absence de co-visibilité avec la RD 158 E1.</b>

## 5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Les études d'évaluation environnementales ont débuté par une étude de l'état initial de l'environnement permettant d'apprécier la qualité des espaces et les impacts prévisibles que le projet de révision allégée pouvait engendrer sur l'environnement.

A l'issue de cette analyse, **il est apparu que la révision allégée n°2 n'engendrait pas d'impact sur le site Natura 2000 de la vallée du Palais** compte tenu des faits suivants :

- Le terrain qui fait l'objet du projet de construction d'une nouvelle stabulation agricole n'a pas d'intérêt écologique particulier et est déjà très piétiné par les bovins. Il est non visible dans le paysage lointain car situé à l'arrière de la partie bâtie du hameau.

- La création de la zone agricole A se fait sans porter atteinte de manière significative aux bois classés en zone Npf qui sont partiellement défrichés (repousses d'acacias liés à l'arrêt antérieur de l'activité agricole et jeunes chênes sans intérêt remarquable spécifique). Les grands chênes ont été préservés.

- Dans le cas d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'annexes (type fausses ou stockage de fumier) sur la partie sud de l'exploitation, il est rappelé que seule la partie plane est classée en zone agricole. La partie boisée correspondant à la rupture de pente de sensibilité paysagère est maintenue en zone Ap avec une protection des alignements de chênes en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il a ensuite été défini des indicateurs de suivi environnemental permettant de tirer un bilan de l'évaluation et d'identifier, notamment à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Ces indicateurs concernent plus particulièrement la bonne gestion des rejets agricoles dans le milieu nature et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles.

# Commune de Montguyon

## Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
<b>Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)</b>				
Elaboration	Le 20.03.1984	Le 13.05.1986	Le 01.12.1986	Le 11.09.1987
Modification n°1				Le 20.02.1990
Modification n°2				Le 04.01.1995
Modification n°3				Le 26.07.1997
Modification n°4				Le 01.02.2000
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>				
Elaboration par révision du POS	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004		Le 26.01.2005
Modification n°1	Le 27.09.2006			Le 12.04.2007

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 12 avril 2007

Le Maire : F. BASTERE



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET  
16, rue Louis Aragon \_ 17000 LA ROCHELLE  
Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54



## LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (EX-P.O.S)

Par délibération du conseil municipal du **16 juillet 2002**, la commune de Montguyon a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols, document d'urbanisme qui, selon les nouvelles modalités de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite **loi S.R.U**) du 13 décembre 2000, devient un **Plan Local d'urbanisme (P.L.U)**.

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune a été prescrite le 20 mars 1984 et approuvée le 11 septembre 1987. Depuis cette approbation, cinq modifications ont été apportées à ce document (22 février 1990, 4 janvier 1995, 26 juillet 1997, 1<sup>er</sup> février 2000 et 18 avril 2000).

Ce plan mérite d'être actualisé pour s'adapter aux récentes évolutions qu'a connues la commune et son environnement proche. Cette révision est également nécessaire afin de prendre en compte les nouvelles orientations que la commune entend se fixer pour son développement à savoir :

- ouvrir à l'urbanisation une superficie suffisante de terrains à bâtir et assurer une croissance démographique et un renouvellement de la population, permettant une pleine utilisation des équipements existants ou à créer,
- conforter les activités existantes et créer si nécessaire de nouvelles zones d'activités pour maintenir, et si possible, développer l'économie et le commerce local,
- maintenir l'activité agricole,
- protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages, ainsi que le patrimoine bâti existant,
- rendre plus attractive la commune,
- permettre la création de nouveaux équipements publics,
- intégrer dès à présent les impacts du projet de ligne à grande vitesse « LGV Sud-Europe Atlantique » qui doit traverser la commune.

La révision du P.L.U est également l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)**, qui doit respecter les grands principes de la loi S.R.U (renouvellement urbain, développement durable), mais également ceux des grandes lois qui régissent l'occupation du sol français (loi sur l'eau, loi paysage, loi d'orientation pour la ville...).

L'élaboration de la révision du P.L.U passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain tout comme des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité, économie...). De ce diagnostic sont ressortis des **problématiques et des enjeux** qui ont permis de déterminer des **objectifs en matière d'aménagement et d'urbanisme**. Ces derniers ont été retranscrits à travers le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (qui fixe la politique d'aménagement générale de la commune), les **orientations d'aménagement** (qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs) et à travers les documents strictement opposables du P.L.U que sont : le **Plan de Zonage** (cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et le **règlement** (composé de 14 articles) qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone.

La loi S.R.U redéfinit également les différentes zones du plan de zonage et en distingue quatre :

- Les **zones urbaines** (dites **zones U**) correspondant à des zones urbanisées et équipées.
- Les **zones à urbaniser** (dites **zones AU**) correspondant aux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les **zones agricoles strictes** (dites **zones A**).
- Les zones **naturelles et forestières** (dites **zones N**).

## Sommaire général

Première partie

### **Etat initial de l'environnement naturel, agricole et urbain**

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

p. 3

Deuxième partie

### **Caractéristiques socio-économiques**

p. 26

Troisième partie

### **Choix d'aménagement et de réglementation retenus**

p. 47

Quatrième partie

### **Incidences du projet sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U**

p. 67

## Première partie

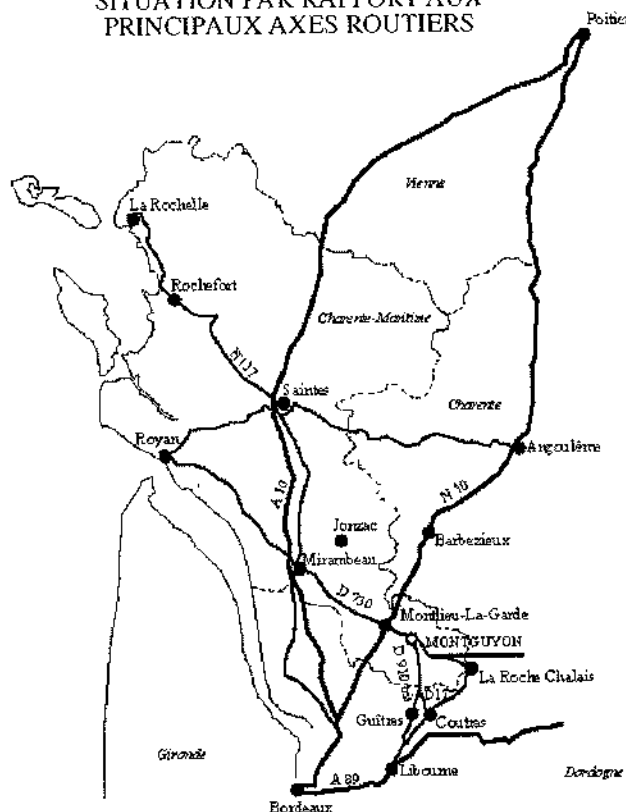
# Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

<b>1. Localisation et situation</b>	<b>p. 4</b>
1.1 Localisation et situation administrative et urbaine	p. 4
1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère	p. 5
<b>2. Etat des lieux physique et environnementale</b>	<b>p. 6</b>
2.1. Topographie et hydrographie	p. 6
2.2. Géologie et aptitude des sols	p. 8
2.3. Les risques naturels et majeurs	p. 8
2.4. Les mesures de protection environnementale	p. 9
<b>3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine et paysagère</b>	<b>p. 10</b>
3.1. La zone agglomérée de Montguyon	p. 12
3.2. La seconde « couronne » d'urbanisation	p. 14
3.3. La vallée du Palais	p. 17
3.4. La partie centrale de la commune	p. 17
3.5. La vallée du Mouzon	p. 18
3.6. Les parties boisées et exploitées	p. 19
3.7. La partie sud ouest de la commune	p. 19
<b>4. Typologie de l'architecture et recommandations</b>	<b>p. 20</b>
4.1. Le bâti ancien : maisons de bourg, maison de maître et maison rurale	p. 20
4.2. Recommandations sur la restauration des maisons anciennes	p. 22
<b>5. Patrimoine</b>	<b>p. 23</b>
5.1. Patrimoine bâti protégé	p. 23
5.2. Les autres éléments du patrimoine bâti remarquable	p. 24
5.3. Petit patrimoine rural	p. 24
5.4. Patrimoine archéologique	p. 25
5.5. Arbres ou compositions végétales remarquables	p. 25

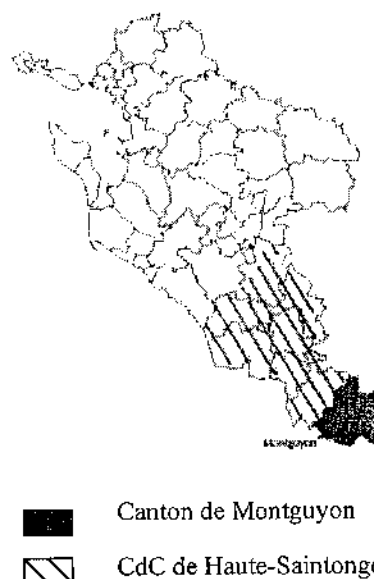
# 1. Localisation et situation

## SITUATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPAUX AXES ROUTIERS



## 1.1. Localisation et situation administrative et urbaine

### SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE



**Une commune Chef-Lieu de canton située à la confluence des départements de la Charente, de la Gironde et de la Dordogne**

La commune de Montguyon est un Chef Lieu de canton de 1493 habitants (recensement de 1999) située dans l'extrême sud du département de la Charente-Maritime et qui appartient à l'arrondissement de Jonzac.

Le canton de Montguyon regroupe 14 communes et compte 9 146 habitants (INSEE, RGP 1999). Ce dernier est limitrophe des départements de la Charente au nord, et de la Gironde et la Dordogne au sud.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est à Jonzac et qui regroupe 123 communes.

**Une commune située à 55 km de Bordeaux**

Montguyon est située à 160 km de la préfecture de la Rochelle mais à seulement 55 km de Bordeaux et à 30 km de Libourne. Malgré les séparations administratives (changement de région et de département), son aire d'influence est tournée vers la région bordelaise.

**Une commune située au carrefour de la D 730 et de la D 910 bis**

Montguyon marque le carrefour entre la D730 et la D 910 bis.

La D 730 relie Royan, Mirambeau (qui correspond à l'embranchement de l'autoroute A10), Montlieu-la-Garde (embranchement de la RN 10), Montguyon puis la Roche Chalais en Dordogne.

La D 910 bis relie Montguyon à Guîtres (et Coutras par la D17) puis Libourne et donc à l'A89 qui relie Bordeaux.

Deux itinéraires rapides s'offrent donc à Montguyon pour rejoindre Bordeaux : la RN 10 via la D730, bientôt entièrement à deux fois deux voies, et l'A89 via la D910 bis.

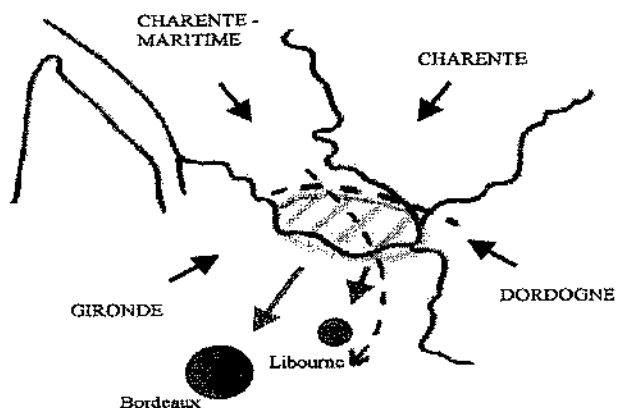
**Une commune bientôt traversée par la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique**

La réalisation de la première phase de la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique est actuellement à l'étude. Elle reliera le nord d'Angoulême au nord de Bordeaux sur 121 km et doublera ainsi la voie existante, permettant un gain de temps de 25 minutes entre Paris et Bordeaux, ainsi que le doublement du trafic du fret ferroviaire sur l'itinéraire Paris-Hendaye.

Montguyon est traversé de part en part par la future ligne qui traversera toute la partie nord-est puis sud-ouest de la commune, contournant ainsi l'agglomération par le sud.



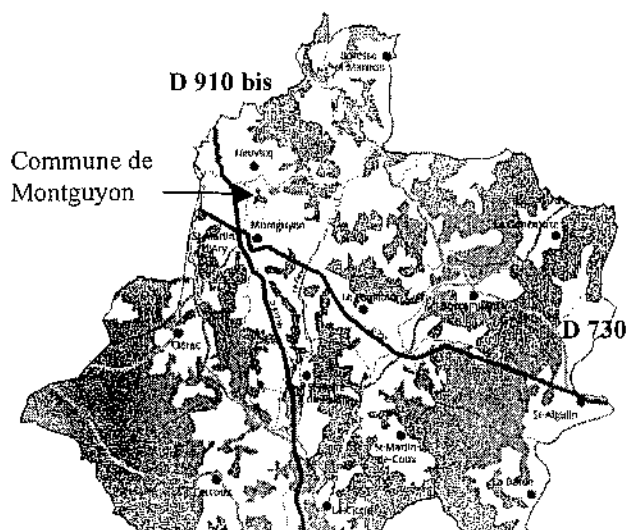
## LA HAUTE SAINTONGE BOISEE : UN ESPACE DE TRANSITION SOUS INFLUENCE



### LEGENDE

- Influence d'une région voisine
- Transition entre différents terroirs
- Barrière naturelle des Landes de Montendre
- Frontière naturelle (entre sols calcaires et acides)
- Attraction forte de Bordeaux et Libourne

## CANTON DE MONTGUYON ET AXES DE CIRCULATION



## 1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère

La commune a une superficie totale de 1818 ha dont environ 400 hectares (soit 22 %) sont boisés.

### Une commune de la Double Saintongaise

La commune de Montguyon marque la fin de l'anticlinal calcaire qui s'étend de Jonzac à Montguyon et laisse place à des formations tertiaires et à des terres très acides constituées de sables et d'argiles kaoliniques blanches.

Ces formations ont donné naissance à une vaste entité naturelle, agraire et paysagère que sont les **landes saintongaises**, communément appelées « **Double saintongaise** », landes acides et boisées principalement formées de résineux (pins maritimes) qui s'étendent au sud des départements de la Charente-Maritime et de la Charente. L'origine de la plantation de pins remonte au début du XIX<sup>ème</sup> sous l'impulsion du Marquis de Lestrang, destinée à l'époque à assainir les landes et à produire de la résine.

### Extrait de l'inventaire des paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N)

Les terres boisées « La Double Saintongaise »

« La Double saintongaise fait une transition boisée entre les terres charentaises plus viticoles (Mirambeau, Lary) et le vignoble girondin, bien au delà de la limite régionale. Elle annonce également par ses paysages de landes boisées de pins les forêts du littoral aquitain ».

« Le sol argileux favorise la présence d'étangs et de lacs ou imprègne le fond tourbeux des talwegs. L'eau alimente dans la Double un nombre important d'étangs et de marais issus pour beaucoup de l'exploitation de l'argile. Les plans d'eau constituent des scènes particulières, clairières d'eau cernées de forêts où le sable de la lande prend des allures de plage... ».

« En terme d'image, la Double Saintongaise profite de son appartenance saintongaise (Haute Saintonge). Cependant, en terme d'ambiance paysagère, elle est déjà aquitaine. Cette singularité est pour elle un atout, et un enrichissement pour la « palette des paysages régionaux »

## 2. Etat des lieux physique et environnementale

### 2.1. Topographie et hydrographie

#### Un promontoire entouré de deux vallées

La topographie de la commune de Montguyon est structurée par la présence de deux vallées qui forment les limites ouest et est de la commune et qui sont liées aux rivières du Mouzon (à l'ouest) et du Palais (à l'est). Ces deux dépressions linéaires d'orientation générale nord/sud convergent vers le point de confluence des deux rivières (le Mouzon étant un affluent du Palais) à proximité du hameau de Trouillaud au sud est de la commune.

Entre ces deux dépressions, dont les altitudes sont inférieures à 50 mètres, s'étend un promontoire qui culmine à 120 mètres d'altitude, à quelques mètres seulement du Dolmen de la Pierre Folle. Mais c'est un château d'eau qui bénéficie de cette situation privilégiée.

#### La vallée du Mouzon : des pentes plus abruptes que celle du Palais

Le Palais, affluent du Lary, est un cours d'eau sinueux qui a donné naissance à un important réseau de petites vallées secondaires qui convergent vers lui et abritent des ruisselets en eaux permanentes ou non. Les huit ruisselets que l'on peut dénombrer sur la commune descendent en pente douce vers le Palais avec une orientation qui lui est perpendiculaire (ouest / est).












La vallée du Mouzon, quand à elle, est beaucoup plus encaissée et donne naissance à des pentes relativement abruptes, surtout sur son versant nord, formant une rupture visible et linéaire dans le paysage.

Unique vallée secondaire du versant nord du Mouzon, la vallée de Vassiac (qui abrite un petit ruisseau) forme une dépression dans le relief. C'est à la confluence de ces deux vallées que le bourg de Montguyon s'est implanté, le château s'étant implanté sur le promontoire formé par leurs talus.

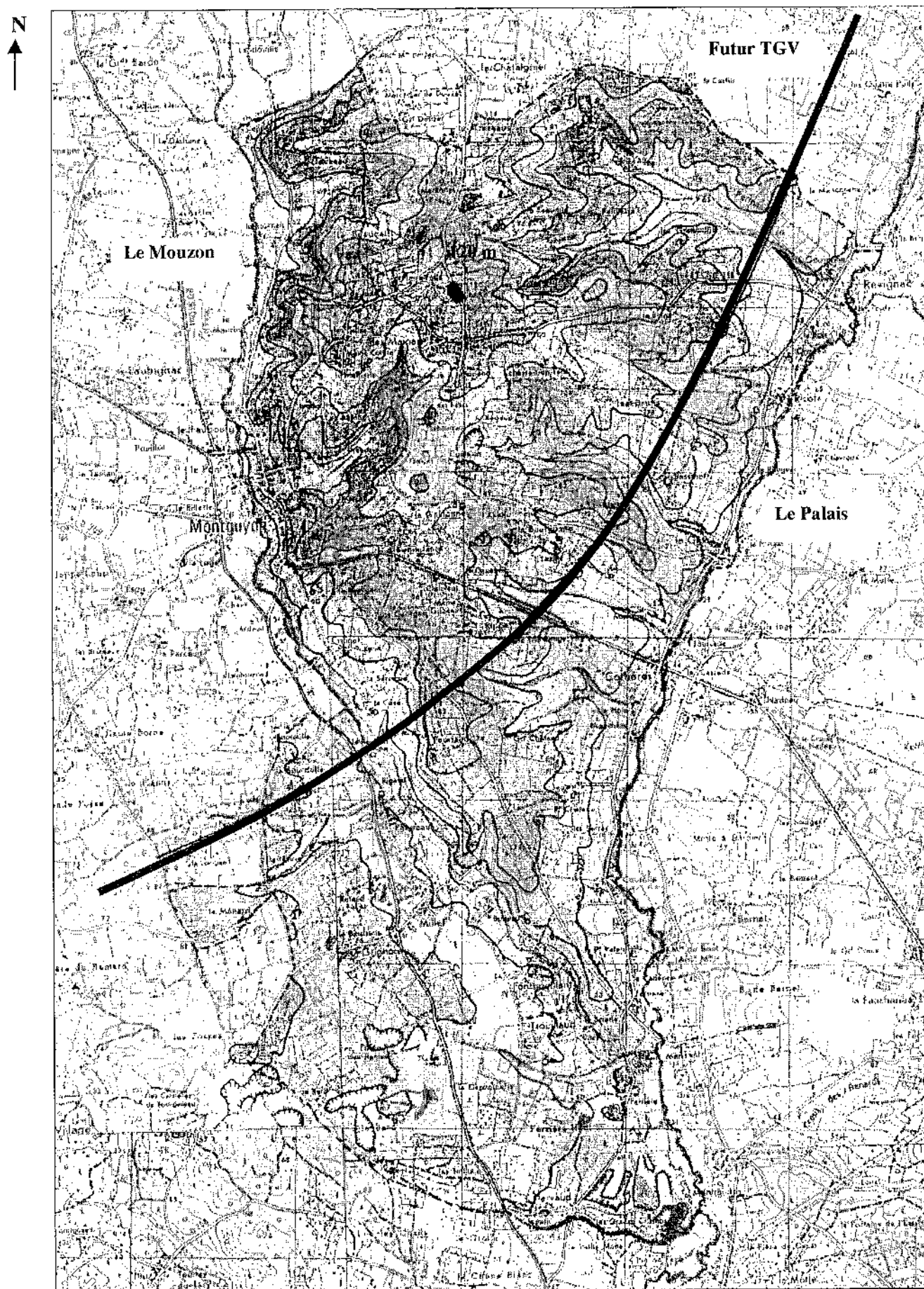
#### Un relief en mouvement : les carrières

Autres éléments remarquables qui structurent ponctuellement la topographie de la commune ; les carrières, anciennes ou en activité, en eau ou à sec liées à l'exploitation d'argiles (kaoliniques) et de sables. Présentes de manière éparse dans le nord de la commune, leur concentration se fait plus dense au sud formant d'importantes dépressions ou mouvements de terrains. Elles donnent naissance à de nombreux lacs, surnommés « lacs bleus » par l'effet de réflexion du ciel et du terrain sableux.

#### Légende de la carte de topographie et d'hydrographie

	Rivière		Lac / ancienne carrière en eau
	Altitudes inférieures à 50 mètres		
	De 50 à 65 mètres		
	De 65 à 75 mètres		
	De 75 à 90 mètres		
	De 90 à 100 mètres		
	De 100 à 120 mètres		
	Altitudes supérieures à 120 mètres		
	Carrière		Tracé du TGV

## CARTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE



## 2.2. Géologie et aptitude des sols

### Sables et argiles kaoliniques blanches : les richesses du sous-sol

Le sous-sol de Montguyon est riche et correspond :

- en partie basse : à une formation dite « sidérolithique » composée successivement (de bas en haut) de sédiments détritiques très grossiers, d'une couche **d'argile kaolinique blanche** d'une épaisseur comprise entre 7 et 10 mètres constituant le matériaux exploité, d'une épaisse masse de sables et graviers et d'une lentille d'argile sableux,
- et en partie haute à une formation postérieure, à rapprocher de celle connue en Dordogne sous l'appellation « **sables du Périgord** » composée d'une dizaine de mètres de sables grossiers rouges et de graviers avec une certaine abondance de feldspath.

### Des terres acides et pauvres de type doucins

Si le sous-sol est riche, le sol de la Double Saintongeaise est très acide, et les terres appelées « doucins » permettent principalement une exploitation agricole basée sur l'élevage et la vigne. Les cultures des terres arables sont liées à des résurgences calcaires locales. Les essences forestières adaptées aux terres de landes acides sont le pin maritime (essence dominante), le chêne tauzin et pédonculé et le châtaignier.

#### **Enjeux :**

- **Préserver la richesse du sous-sol.**

## 2.3. Les risques naturels et majeurs

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs**, la commune est exposée aux quatre risques suivants :

**Risques de mouvement de terrain :** La commune de Montguyon est classée en « risque inconnu » (il n'y a pas de site à risque identifié, mais le relief et les caractéristiques du sous-sol laissent supposer un terrain favorable aux mouvements de terrain). Le principal secteur à risque connu concerne les parois du château et des remparts dont la roche est friable. Les travaux de restauration et de consolidation tendent à limiter et maîtriser ce risque.

**Risques feux de forêt :** Les parties boisées de la commune sont soumises à des risques de feux de forêt jugé comme « moyen\* » liés à une importante inflammabilité (sous-bois difficilement pénétrables, molinie, fougères, ajoncs, brandes, bruyères, entretien disparate) ainsi qu'à une forte combustibilité (pins maritimes majoritaires, forêts assez denses). L'accessibilité des bois est jugée moyenne à difficile (relief vallonné, très peu de pistes) et l'équipement en points d'eau moyen. Le dossier départemental des risques majeurs recommande d'éviter l'implantation de constructions à proximité des massifs boisés, d'accentuer la réalisation de pistes D.F.C.I., de recenser et aménager les points d'eau existants et d'en réaliser des complémentaires. En matière de gestion des boisements, il est recommandé d'imposer les débroussaillages et de conserver ou créer de grandes coupures vertes.

\* Le niveau moyen s'inscrit dans une échelle de risque allant du faible au très fort.

**Risques liés aux transports des matières dangereuses :** La RD 730 est concernée par le transport d'acide sulfurique et d'ammonitrates. La déviation de l'agglomération par le RD 158 E2 sécurise la traversée et épargne les principaux secteurs urbanisés.

**Risques d'inondations :** La commune est exposée aux risques liés aux remontées de nappes phréatiques ou de réseau pluvial (nappe aquifère superficielle). Il n'y a pas de zone inondable définie autour des rivières du Mouzon et du Palais. Toutes les zones humides (vallées) ne sont pas urbanisées (excepté la vallée de Vassiac dans sa partie urbaine) et resteront en secteur inconstructible.

#### **Enjeux :**

- **Eviter de densifier l'urbanisation aux abords des massifs boisés présentant des risques de feux de forêt.**
- **Eviter d'urbaniser les terrains trop en pente susceptibles d'être favorables aux mouvements de terrain, ainsi que les terrains situés dans des cuvettes humides susceptibles d'être inondées.**



## 2.4. Les mesures de protection environnementale

### Le site NATURA 2000 n°81 « vallées du Lary et Palais »

L'inscription du site « Vallée du Lary et du Palais » (n°81) au réseau NATURA 2000 est à l'étude dans le cadre d'une Directive Habitat ciblée sur la protection du Vison d'Europe.

#### DESCRIPTION

Vallées oligo-mésotrophes se jetant dans la Dronne et traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge Boisée. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Visons d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. La proximité des secteurs amonts du Lary et du Palais avec des cours d'eau du bassin de la Charente (Trèfle) joue d'ailleurs un rôle majeur pour cette espèce en permettant des échanges d'animaux entre ces deux bassins alluviaux (corridor de déplacement et de colonisation).

Ces vallées associent des milieux variés : cours d'eau lents à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquets ; peuplements riverains de grands hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; bas-marais alcalins ou acides, cultures.

Plusieurs autres espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la Loutre, du Murin de Bechstein, de la Cistude d'Europe, de la Lamproie de Planer, du Toxostome et de plusieurs espèces d'invertébrés.

#### OBJECTIFS ET PRINCIPES DE GESTION

D'une façon générale, les habitats et espèces concernés dépendent d'un écosystème aquatique de bonne qualité (qualité et quantité des eaux, berges et ripisylves bien gérées...) conformes aux principes de gestion habituellement préconisés par des Schémas Directeurs d'Aménagement des Eaux (SDAGE).

De façon plus précise, les préconisations de gestion seront définies sous forme d'un document d'objectifs (DOCOB) élaboré sous l'égide d'un comité de pilotage local associant les représentants des acteurs concernés (administrations, élus, agriculteurs, pêcheurs, chasseurs...).

Source : DIREN Poitou-Charentes

#### LOCALISATION DU SITE SUR LA COMMUNE

Vallée du Palais (voir carte des espaces naturels)

##### Objectifs de gestion :

- **Conserv**er les espèces sauvages animales et végétales et leurs habitats naturels.
- **Maintenir** la biodiversité et les équilibres biologiques.
- **Appliquer** le principe de prévention et de précaution (loi Barnier)

### Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne

La commune de Montguyon est concernée par le **SDAGE Adour-Garonne**. Il a été élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du Bassin Adour-Garonne en date du 6 août 1996. Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

Concernant la commune, trois orientations principales sont à prendre en compte à travers la révision du P.L.U :

#### A. GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET LITTORAUX

A5 – Préserver la valeur biologique des zones vertes

A7 – Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues

#### D. GESTION DES RISQUES CRUES ET INONDATIONS

D3 – Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondations et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.





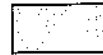


##### Objectifs de gestion :




- **Une attention particulière** doit être portée en matière de gestion et de protection des milieux aquatiques, afin notamment, de préserver la valeur biologique des zones vertes et de maintenir les espaces naturels d'épandage de crues.
- **L'occupation des sols** doit être définie de manière à être compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

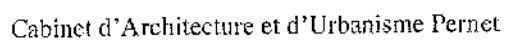
### 3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine et paysagère

*Une approche paysagère des différents milieux naturels, urbains et agraires de la commune permet d'appréhender, de manière globale, l'ensemble des paramètres (naturels, historiques, patrimoniaux, économiques...) qui sont entrés et qui entrent en jeu dans la configuration du territoire et dans ses dynamiques actuelles.*

Sept entités ayant des caractéristiques et des dynamiques propres peuvent être distinguées sur la commune. Il s'agit (voir carte à la page suivante) :

- Entité 1  De la **partie agglomérée de Montguyon** comprenant le centre bourg ancien et les extensions de l'urbanisation récentes qu'elles aient une vocation résidentielle ou économique.
  
- Entité 2  De la « **seconde couronne** » d'urbanisation qui encercle la partie réellement agglomérée de Montguyon et qui se caractérise par un enchevêtrement d'anciens hameaux, de fermes isolées, de zones agricoles, et d'habitations neuves, plus ou moins dense et diffuses, structurées par un réseau dense et circulaire de voies de communication. La diversité de ces espaces, le mitage de l'urbanisation et les jeux du relief (vallées) rendent difficile la lisibilité du paysage.
  
- Entité 3  La **vallée du Palais** constitue une entité naturelle et agraire structurée par une succession de hameaux ou fermes réparties le long de la rivière et de la D158E1 qui longe cette dernière. La rivière et sa zone d'épandage sont identifiés en site Natura 2000 pour leur valeur écologique et leur rôle d'habitat naturelle pour la faune sauvage (vison d'Europe)
  
- Entité 4  Dans la **partie centrale de la commune**, entre la vallée du palais et l'agglomération de Montguyon, s'étend une large bande plus désertique et boisée où alternent bois, prairies et vignes et qui sera bientôt traversée par le TGV.
  
- Entité 5  La **vallée du Mouzon**, entité naturelle structurant le paysage par ses pentes relativement abruptes revêt des visages différents.
  
- Entité 6  La confluence des deux rivières aboutit, à l'extrême sud-est de la commune, à un **secteur boisé, théâtre d'une importante exploitation de son sous-sol** (sable, argile) qui a forgé un paysage caractéristique de la région (carrières en eau...). Ces composantes paysagères, que l'on retrouve en partie nord-est de la commune, ont donné lieu à une reconversion touristique et de loisir (aire de Beau-Vallon).
  
- Entité 7  Enfin, la **partie sud-ouest de la commune** se caractérise comme un espace plus ouvert, agricole et habité, structuré par le passage de la D 910 bis.

-  Tracé du TGV (tracé approximatif)
  
-  Zone NATURA 2000 n°81 « vallée du Palais et du Lary ».
  
-  Limite d'entité



### 3.1. La zone agglomérée de Montguyon

*Voir carte sur l'organisation des espaces bâtis à la page 14*

#### **Un centre-bourg très dense qui suit la vallée du Mouzon dominé par les vestiges du château**

Le centre bourg de Montguyon est concentré de manière très dense le long de l'avenue de la République qui suit la vallée du Mouzon sans jamais se tourner réellement vers elle. Pourtant, à l'arrière du front bâti s'étendent des jardins et une agréable coulée verte. Le relief a beaucoup conditionné l'implantation et la densité du bâti, puisque le bourg s'est implanté dans la cuvette formée par les pentes des vallées du Mouzon et de Vassiac. C'est à la confluence de ces deux vallées, sur un pic rocheux et abrupte, que le château de Montguyon s'est implanté. Aujourd'hui, ses vestiges dominent toujours le bourg, et notamment ses remparts et son donjon, empruntes de l'histoire médiévale de la commune.

#### **Un centre bourg dynamique aux ambiances d'une petite ville bordelaise**

La traversée de la partie dense de l'avenue de La République laisse percevoir un centre bourg dynamique animé par la multitude de ses commerces. Les bâtisses du XIX<sup>ème</sup> qui bordent l'avenue témoignent de la richesse passée du bourg tant par leur imposant volume (parfois sur trois niveaux) que par la richesse de leurs détails architecturaux (feronneries, balcons, corniches, façades en pierres de taille) qui donnent au bourg une réelle identité bordelaise. A ce patrimoine ancien vient parfois s'imposer des devantures commerciales des années 70, témoins d'un passé (et d'un patrimoine ?) plus contemporain.

#### **Des places en voie de requalification**

Deux places viennent aérer ce tissu urbain très dense. La place de la mairie, aménagée au XIX<sup>ème</sup> siècle, marque le centre administratif de la commune (mairie, poste). Une allée de tilleuls converge vers le monument aux morts.

Un peu plus loin, c'est la place du Champ de Foire qui assure une nouvelle rupture du front bâti et permet d'apercevoir les vestiges du château. Cette dernière, autrefois place forte du commerce local, a une fonction essentiellement liée au stationnement, ce qui ne lui confère pas un aspect très attrayant (accentué par les façades arrières des commerces de la rue de la République). Seuls quelques commerces (garage, auto-école) y sont implantés. La place joue un rôle majeur lors des diverses manifestations de la commune (festival, foire médiévale, fête foraine). A l'origine issue de la destruction d'un ancien immeuble situé en bordure de la voie, la place est traversée par une magnifique allée de vieux platanes qui coupe la place en deux. Les arbres, malheureusement malades et destinés à être abattus, donnent une ambiance méridionale qui rappelle une influence du sud. Mis à part les platanes et quelques bâtiments anciens, la place n'offre pas un cadre attrayant compte tenu de sa vocation de parking. Un projet de réaménagement devrait voir le jour permettant de combiner stationnement et embellissement du site. Troisième espace public en voie de requalification, le parvis du château, actuel terre-plein utilisé comme parking et qui n'a pas pour effet de mettre en valeur le patrimoine médiéval environnant. Les anciens sanitaires du camping constituent une verrière située aux portes des remparts.

Un détail non négligeable peut frapper le voyageur de passage qui traverse Montguyon par l'avenue de la République : il n'y a pas d'église. Il faudra être plus perspicace pour la trouver.

#### **Un véritable pôle d'équipements publics situé aux marges du centre ancien**

La densité du bâti a repoussé les équipements publics aux marges du centre ancien, telle l'école communale, superbe bâtiment du début du XX<sup>ème</sup> à l'architecture raffinée, implanté à la sortie sud du bourg. Les équipements sportifs et culturels plus contemporains se sont, en grande majorité, implantés dans ou aux abords de la vallée de Vassiac profitant ainsi de la proximité du centre et de la platitude du relief. Salle des fêtes, équipements sportif, collège forment un véritable pôle d'équipements publics.

#### **Des quartiers résidentiels structurés en différents îlots successifs**

En empruntant les voies latérales de l'avenue de La République (rue de Vassiac, rue de la vieille tour) et en remontant sur les hauteurs, on quitte rapidement le centre ancien pour rejoindre les quartiers résidentiels contemporains. Ces derniers, parfois implantés sur des pentes prononcées, ont une densité relativement importante et se structurent en îlots ou cités successifs dont chacun est le témoin d'une époque et d'un mode d'urbanisation différent (quartier des écoles, rue des coteaux, et plus récemment Petit Marcadier).

#### **Une zone industrielle contiguë aux quartiers résidentiels de Mercadier et source de nuisances**

Dernier espace structurant de la partie réellement agglomérée du centre de Montguyon, la zone industrielle du Petit Marcadier qui abrite une multitude d'entreprises dont un important transporteur routier ainsi que des abattoirs. La coexistence des fonctions résidentielles et économiques ne semble pas faire bon ménage compte tenu des nuisances engendrées par l'important trafic des poids lourds qui empruntent la rue de la distillerie pour rejoindre la D 730. Un projet de déviation permettra de limiter ces nuisances.





**Photo n°1** : Un centre bourg dynamique aux allures d'une petite ville bordelaise. La rue de la République à hauteur de la place de la mairie



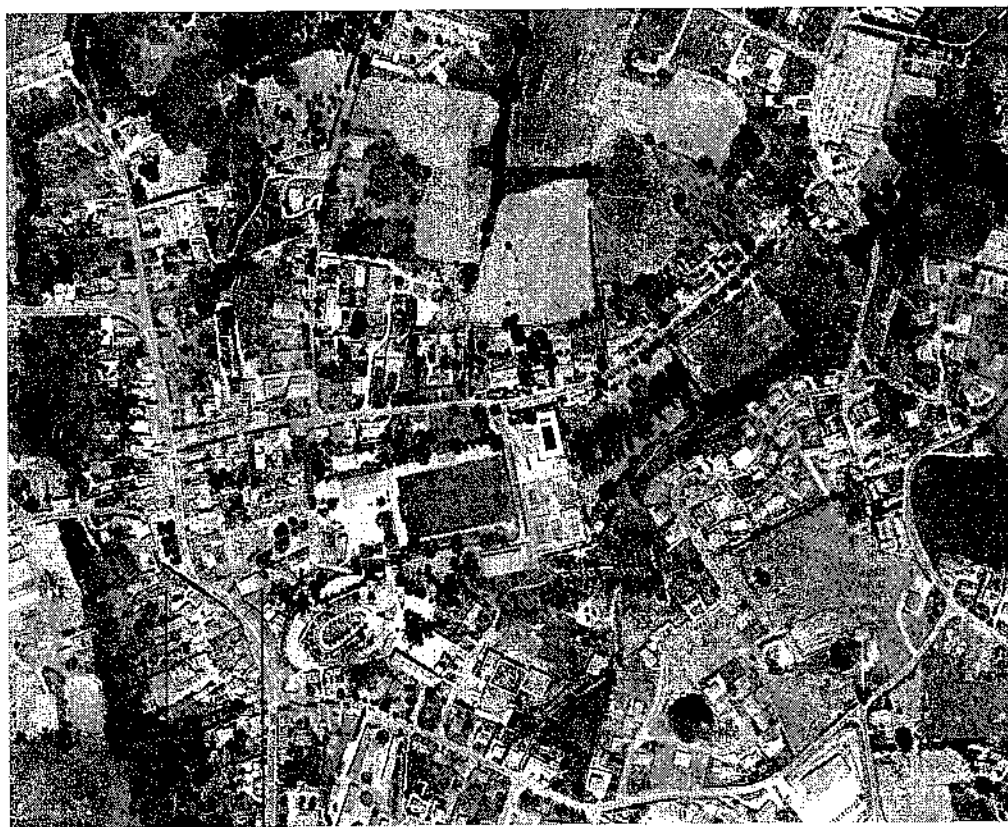
**Photo n°2** : La place du Champ de Foire : une situation privilégiée qui justifie un réaménagement de qualité qui dépasse la fonction unique de stationnement



**Photo n°3** : Le quartier du Mercadier ; un quartier dense des années 60 situé en continuité d'un ancien hameau sans grand lien avec ce dernier.



**Photo n°4** : Les extensions récentes du quartier du Mercadier : une évolution dans la forme du bâti (ici des logements locatifs groupés).



**Photo 1**   **Photo 2**

**Photo 4**

**Photo 3**

#### Les enjeux :

- Soigner les abords et les accès au Mouzon afin de faire de la vallée une coulée verte agréable et accessible.
- Réaménager la place du champ de Foire en conciliant stationnement, usages locaux et embellissement du site.
- Réaménager le parvis du château afin de mettre en valeur le patrimoine médiéval environnant.
- Endiguer les nuisances engendrées par les poids lourds en aménageant une voie de substitution dans la zone d'activités du Petit Mercadier.

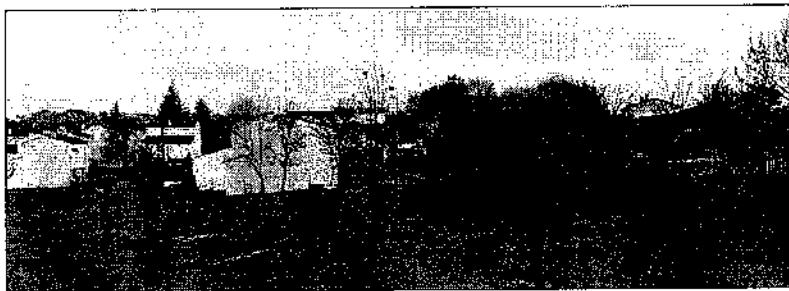
### 3.2. La seconde « couronne » d'urbanisation

#### Une structure du bâti complexe et diffuse qui compromet la lisibilité paysagère et la vue sur l'église de Vassiac

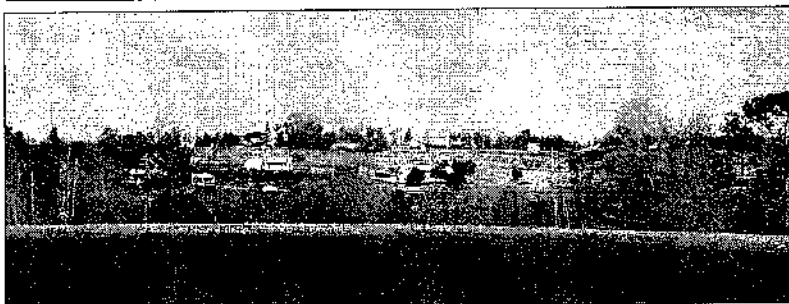
Quittée la partie dense et agglomérée de Montguyon, le paysage urbain se complexifie. Après des quartiers et des pôles relativement structurés et définis, le bâti devient plus diffus et alterne entre villages anciens, fermes isolées, maisons neuves, petits lotissements et parcelles agricoles (vigne, prairies) ou boisées. Un réseau relativement dense et circulaire de voies de communication structurent cette « deuxième couronne » et contournent les vallées encaissées.

Difficile de se repérer, au premier abord, dans cet enchevêtrement de voies et d'espaces bâtis divers. La dispersion de l'habitat traditionnel (nombreux hameaux et fermes isolées) s'est vue renforcée par une dispersion de l'habitat contemporain qui nuit à la lisibilité du paysage et entraîne un important mitage de l'urbanisation. On passe d'un lotissement des années 70, à un hameau groupé, à une zone où quelques maisons neuves sont réparties de manière diffuse à travers des terres agricoles... Cette relative confusion ne permet pas de distinguer au premier abord l'église de Vassiac, bel édifice de l'art roman situé dans le fond de la vallée et donc peu visible. Seule la rue du château d'eau offre encore de rares points de vue à travers les maisons neuves. De grandes parcelles agricoles, correspondant le plus souvent à de larges dépressions du relief, séparent les différentes zones bâties. Au nord de la zone, à proximité du point haut de la commune, est implanté le dolmen de la Pierre Folle, dont les abords sont préservés.

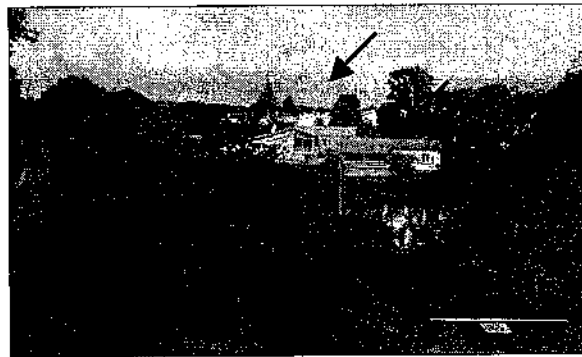
Ce type d'urbanisation (mitage) pose la question de l'économie des espaces à long terme.



**Photo n°5 :** Bâti ancien et contemporain se succèdent sans liens apparents, alternant avec des prairies ou espaces cultivés. Ici, la cité HLM des Justices, petit îlot urbain dense, implantée aux abords d'anciennes grandes propriétés (Le Fief, Prends tu Garde) et de hameaux ou fermes isolées (Le Maine Comte).



**Photo n°6 :** Vue d'ensemble sur les franges est de l'agglomération (Saboureau, Couteleau) qui correspondent à des zones d'urbanisation diffuses et peu denses où se mêlent bâti ancien, récent et parcelles agricoles.




**Photo n°7 à 8 :** Deux vues sur la vallée de Vassiac depuis la rue du château d'eau d'où l'on distingue, à travers les maisons neuves, le clocher de l'église et son cimetière ainsi que les zones d'extension du Maine-Comte en second plan, puis la cité des Justices en troisième plan (flèches).

#### Les enjeux :






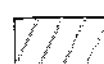
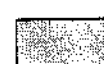
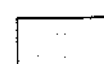
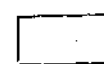
- Tenter de retrouver une lisibilité dans le paysage, de préserver les points de vue de qualité (sur les sites historiques et sur la vallée de Vassiac), ainsi que les coupures d'urbanisation de qualité.
  - Eviter de renforcer le mitage de l'urbanisation et le gaspillage des espaces.
- Favoriser un mode d'urbanisation respectueux du bâti local et des paysages environnants.

## CARTE SUR L'ORGANISATION DES ESPACES BÂTIS



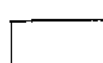
### Partie agglomérée de Montguyon et seconde « couronne » d'urbanisation

 Limite entre la partie agglomérée et la seconde couronne d'urbanisation plus diffuse

#### Les différents secteurs et sites bâtis

-  Centre ancien (bâti dense implanté en bordure de voie de deux à trois niveaux) (*entité 1*)  
Anciens villages ou hameaux (bâti ancien groupé) / Ferme isolée ancienne (*entité 2*)
-  Place à requalifier
  1. Place de la mairie
  2. Place du champ de Foire
  3. Parvis du château
-  Monuments historiques
  - A. Le château (remparts, tour, écuries)
  - B. L'église de Vassiac et son cimetière
  - C. Le dolmen de la Pierre Folle
-  Equipements administratifs, scolaires, sportifs et culturels
-  Quartier ou îlot résidentiel dense contemporain / faubourgs (habitat XIX<sup>ème</sup> et bâti contemporain)
-  Groupement de logements locatifs publics
  - a. Cité de l'Hermitage
  - b. Cité des Justices
  - c. Quartier « Le Fief »
-  Zone d'activités industrielles
-  Maison neuve située en zone d'urbanisation plus diffuse / petits lotissements (*entité 2*)
-  Zone prochainement urbanisée

#### Les zones naturelles et agricoles

-  Vallée
-  Espaces verts urbains ou parc privé
-  Zone naturelle et agricole (prairies, bois, vigne)



## CARTE SUR L'ORGANISATION DES ESPACES BÂTIS

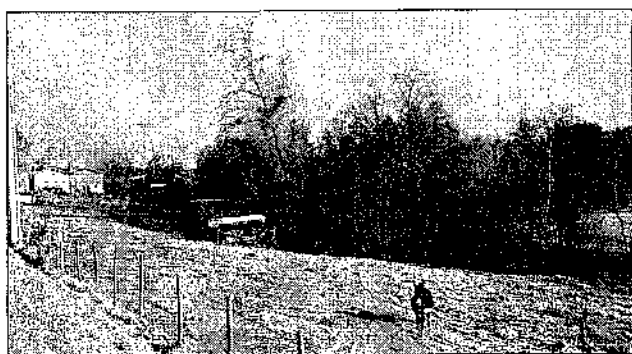


### 3.3. La vallée du Palais

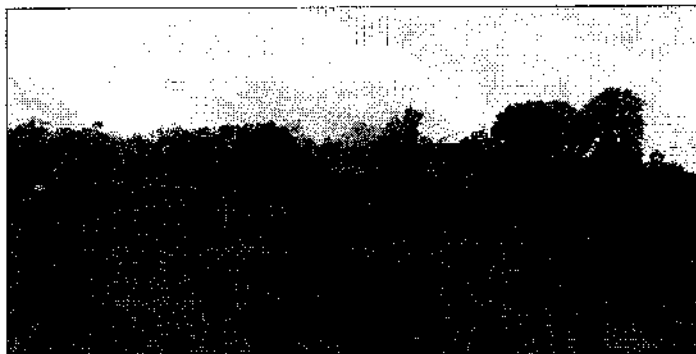
La vallée du Palais constitue un axe structurant de la commune puisqu'elle marque sa limite est et est bordée continuellement par la D 158 E1. La rivière du Palais serpente dans une petite vallée peu encaissée et relativement ouverte (prairies) qui offre un paysage de grande qualité. La végétation qui borde la rivière (ripisylve) souligne la sinuosité de son tracé et permet de distinguer le cours d'eau dans le paysage.

Un important réseau de petits hameaux ou demeures isolées borde la rivière. La D 158 E1 permet la découverte de très belles bâtisses à l'architecture rurale et locale (Le Gât, Le Pinier...) ou à l'architecture plus riche et raffinée (La Goujonne, Beauchêne). Les pentes douces de la vallée abritent de manière régulière des fermes isolées (Petit Château, Bassinet, Marquet...) implantées en situation haute, à la confluence entre les bois et la vallée. L'élevage bovin est relativement pratiqué sur les prairies de la vallée.

Outre ce bâti traditionnel, de nombreuses activités ponctuent la vallée comme trois entreprises de transport et une scierie dont certaines contribuent à dénaturer le paysage ambiant. Le problème des nuisances se pose, qu'elles soient sonores (trafic des poids lourds, scierie) ou en termes de pollution du milieu environnant (rejets, lessivage des sols en temps de pluie), compte tenu de la classification de la rivière en site Natura 2000 (sauvegarde des habitats naturels du Vison d'Europe).



**Photo n°9 :** La rivière du Palais l'hiver pris de la D 158 E1, avec en second plan des bâtiments d'activité qui posent le problème de la co-existence entre un site naturel remarquable identifié en zone Natura 2000 et un axe économique de la commune (transport, scierie).



**Photo n°10 :** De magnifiques domaines, comme celui du Petit Château, sont implantés en position haute de manière régulière tout le long de la vallée du Palais profitant ainsi de la complémentarité des différents milieux (bois et prairies).

#### Les enjeux :

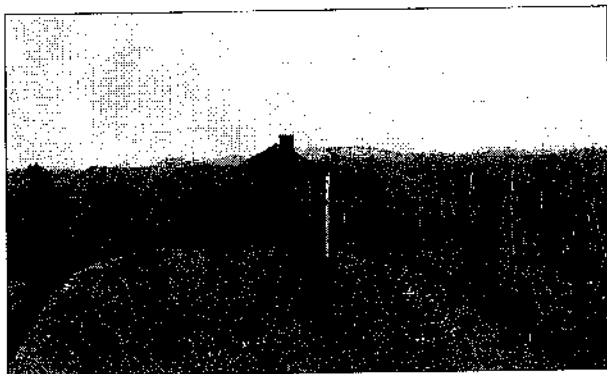
- Préserver la qualité du site naturel en limitant fortement l'implantation de constructions neuves aux abords de la rivière.
- Limiter les activités économiques à celles déjà existantes et garantir la réduction de leurs impacts envers le milieu naturel.
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et naturel remarquable (domaines, fermes, arbres ou alignements remarquables...).
- Préserver les habitats naturels s'inscrivant dans le cadre du Site Natura 2000 (P.S.C.I) n°81 « Vallée du Lary et du Palais ».
- Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues.

### 3.4. La partie centrale de la commune

Entre la vallée du Palais et la partie agglomérée de Montguyon s'étend une large bande d'orientation nord / sud où alternent prairies, bois et vignes. L'habitat y est présent de manière très ponctuelle sous forme de fermes isolées (la Riparderie, Le Grand Château). On note la présence d'une exploitation viticole, Peurtaud, rare rescapée de la crise viticole qui touche la région. Le paysage caractérise typiquement celui de la Double Saintongeaise où pins, bois et vignes forment de somptueux tableaux ponctués au loin par les ombres élancées et caractéristiques des pins maritimes. C'est ce désert boisé et somptueux que le TGV va traverser sur presque toute sa longueur.

#### Les enjeux :

- Veillez à l'intégration de la ligne LGV et au maintien de l'identité paysagère (vigne, végétaux, haies, arbres isolés, petit patrimoine bâti) lors des opérations de remembrement connexes.



**Photos n° 11 et 12 :** Deux clichés qui illustrent à merveille l'ambiance paysagère de la Double saintongeaise, terre de bois et de vigne.

### 3.5. La vallée du Mouzon

#### Une vallée encaissée qui structure le territoire communal

Au même titre que la rivière du Palais, le Mouzon structure le territoire communal en marquant une grande partie de la limite ouest de la commune. C'est le versant nord de sa vallée, relativement encaissé, qui marque également la morphologie de la commune et forme une rupture nette avec la partie centrale et boisée précédemment évoquée.

Dans tout le nord de la commune, la rivière est suivie par des voies de communication (D259E1 et D910bis) qui permettent d'apprécier la qualité paysagère de cette petite vallée agrémentée de belles demeures (Le Bournais, Colinet).

Le caractère sinueux de la rivière s'estompe le temps de sa traversée dans la partie agglomérée. La rivière marque la frontière avec la commune de Saint Martin d'Ary, mais mis à part les panneaux de signalisation, rien n'indique que l'on passe d'une commune à l'autre. La rivière forme donc une ceinture verte entre les deux communes dont une mise en valeur commune serait souhaitable.

Passée l'agglomération, la D 910 bis permet de suivre un temps la vallée et en offre de beaux points de vue. Le talus boisé qui surplombe la rivière se fait de plus en plus présent et marque une rupture nette dans le paysage délimitant ainsi le passage entre une partie haute et boisée et une plaine plus ouverte et agricole. Le magnifique domaine de Fontbouillant complète ce somptueux tableau naturel. Principale menace au maintien de ce paysage et à l'équilibre écologique de la vallée : les plantations denses de pins, stigmates de la déprise agricole (car seule alternative à l'abandon des cultures et du pâturage ?).



**Photo n°13 :** Le Mouzon dans sa traversée de l'agglomération : une coulée verte composée de jardins privés et d'une ripisylve dense malheureusement difficile d'accès et qu'il n'est pas possible de suivre.



**Photo n°14 :** Le Mouzon marque la fin de la zone boisée de la partie centrale de la commune et constitue une rupture dans le relief et le paysage. Les jeunes plantations de pins permettront-elles d'apprécier ce somptueux tableau dans une dizaine d'année ?

#### Les enjeux :

- Entretien et tenter d'ouvrir au public la coulée verte constituée par le Mouzon dans sa partie urbaine. Une gestion commune avec St Martin d'Ary est souhaitable.
- Veiller à préserver l'ouverture du paysage sur la vallée du Mouzon (attention aux plantations denses de pins).
- Préserver la valeur biologique des zones naturelles bordant la rivière et maintenir les espaces naturels d'épandage de crues.
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et naturel remarquable (domaines, fermes, arbres ou alignements remarquables...).

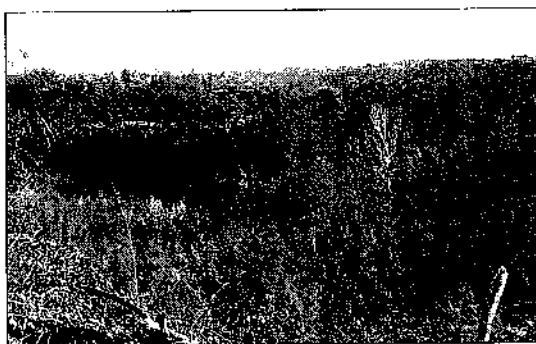


### 3.6. Les parties boisées et exploitées

#### Un paysage formé au gré des exploitations et reconversions des carrières

C'est le caractère boisé, mais également une importante exploitation du sous-sol passée ou en cours, qui caractérisent les franges sud et nord de la commune. Les nombreuses carrières d'argile et de sable forment un paysage bien particulier très répandu dans la région. Dépressions ou monticules, reboisements récents ou grands terre-pleins, lagon bleu entourés de boisements forment ce paysage au gré de l'exploitation des carrières et de la reconversion des anciens sites d'extraction.

Les lacs bleus formés par les anciennes carrières font parfois l'objet d'une reconversion en site de loisirs liés à la baignade et à l'eau. Tel est le cas du site de Beauvallon, situé au nord-ouest de la commune. Un projet similaire est à l'étude dans la partie sud-est de la commune.



**Photo n°15 :** Ancienne carrière dans le sud-est de la commune convoitée par un projet d'aménagement touristique.



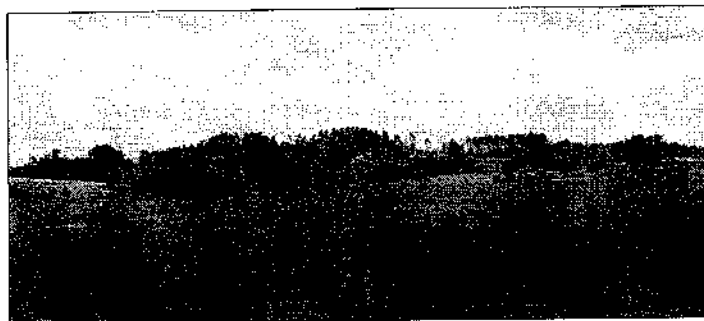
**Photo n°16 :** La zone de loisir de Beau Vallon : un lagon bleu au milieu des pins, très fréquenté en saison.

#### Enjeux :

- Permettre le maintien et le développement des activités de loisirs liés à la reconversion d'anciennes carrières en eau, tout en veillant au respect des composantes naturelles.
- Veiller à assurer une prise en compte équitable de l'activité extractible et la sauvegarde de la ressource en matériaux, tout en limitant les contraintes pour les tiers, l'environnement, le paysage et en évitant de gaspiller les sols.
- Limiter l'urbanisation aux abords des grands massifs boisés dans un souci de prévention des risques de feux de forêts.

### 3.7. La partie sud-ouest de la commune

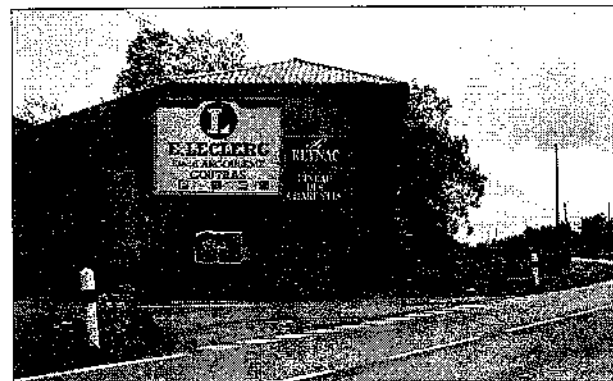
Entre la vallée du Mouzon et la partie exploitée du sud de la commune s'étend une entité au paysage plus ouvert. Le bois n'est plus majoritaire et l'on trouve ici les principales terres arables de la commune. De nombreuses replantations en pins ou chênes d'Amérique sont observables à proximité du Mouzon. De gros hameaux (Bourdolle, Millet Grignon) sont desservis par la D 910 bis et font l'objet de nombreuses constructions neuves. L'important trafic généré par cette même voie entraîne l'abandon des anciennes bâtisses qui la bordent (Pâtureau, Millet).



**Photo n°17 :** Vue sur la partie ouverte et agricole de la commune avec en second plan les traces de l'activité d'extraction passée (monticules recolonisés par les genets).

#### Les enjeux :

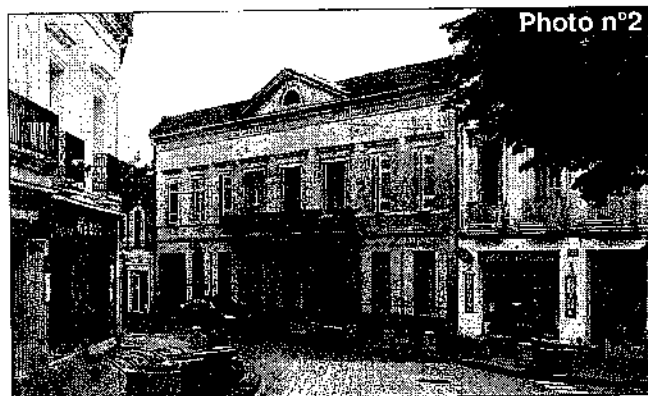
- Préserver l'activité agricole sur les terres arables.
- Réhabiliter le bâti vacant existant.



**Photo n°18 :** Les stigmates des voies passantes : abandon du patrimoine bâti aux abords de la D 910 bis et reconversion en support publicitaire.

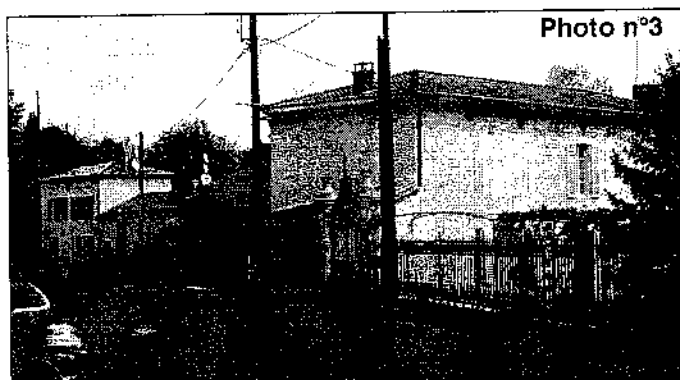
## 4. Typologie de l'architecture et recommandations

### 4.1. Le bâti ancien : maisons de bourg, maison de maître et maison rurale



**Les maisons bourgeoises du centre ville** (photo 1 et 2) de Montguyon témoignent de la richesse passée de la commune par leur imposant volume sur deux ou trois niveaux, ainsi que par leurs façades le plus souvent en pierre de taille pourvues de nombreuses ouvertures et de détails architecturaux (corniches, linteaux, balcons en ferronnerie, portails...).

**Les maisons de maître** (photo n°3), situées dans les faubourgs de Montguyon ou dans les hameaux, ont un volume simple et imposant sur deux niveaux égaux et aux détails architecturaux parfois nombreux (corniches, ouvertures, porches, portails...) qui témoignent de la richesse des anciens occupants. Ces demeures sont souvent agrémentées de dépendances (chais, granges, balais) en continuité ou non de la demeure principale. En général, seuls les encadrements des fenêtres et les angles de façades sont en pierres de taille, le reste des murs étant bâti en moellons grossiers.



Sur cet exemple, les moellons sont mis à nu, mais à l'époque ils étaient sans doute recouverts d'un enduit à la chaux. Les abords des demeures sont simples et en général clôturés par un petit mur en pierres sèches ou par un grillage en ferronnerie. La maison de maître située à l'arrière plan a un enduit trop homogène et épais.



*Maison rural à proximité du hameau des Mains*



*Le hameau de Vassiac*

**Les maisons rurales** (photo n°4 et 5), situées dans les hameaux, ont une architecture et des volumes simples, au corps de bâtiment allongé sur deux niveaux, dont le second est moins haut et ouvert par de petites fenêtres carrées. Les ouvertures sont régulières et plus hautes que larges. La toiture, à deux pentes d'angle faible, est recouverte de tuiles « tige de bottes » offrant un panaché de belles teintes ocres. Les abords de l'habitation sont simples et ne sont pas clôturés. Les maisons sont implantées perpendiculairement aux voies ou à l'alignement et sont jointives avec les habitations voisines ou isolées.

**Le végétal** fait partie intégrante de la composition des ensembles bâtis et accompagne harmonieusement le bâti : Vergers, arbres d'ornement (tilleul, marronnier, palmiers), fleurs, plantes grimpantes (vigne, glycines) participent à des compositions harmonieuses, parfois spectaculaires.

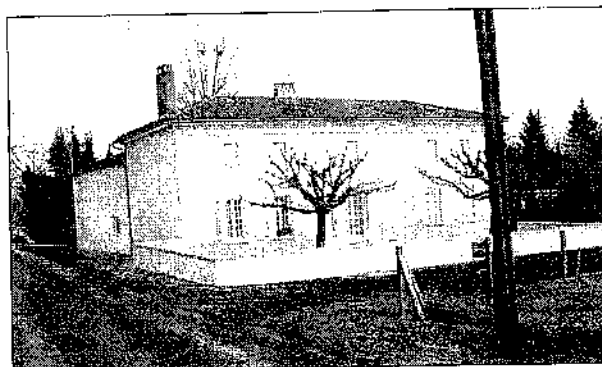
**Tableau synthétique de l'architecture locale**

<b>Typologie architecturale</b>	<b>Maisons de centre-bourg ou maison de maître</b>	<b>Fermes et maisons rurales de hameaux</b>
<b>Agencement dans l'environnement et implantation</b>	Densité Maisons jointes à l'alignement le long des rues.	Densité des habitations dans les hameaux. Maisons disjointes implantées au sud. Certains hameaux sont agencés de manière désordonnée. Fermes isolées réparties régulièrement sur le territoire. Une partie des dépendances agricoles prolonge l'habitation et les autres lui font face, formant des cours.
<b>Taille et volumétrie</b>	Deux à trois niveaux. Volumes relativement imposants et simples. Présence de nombreuses maisons bourgeoises du XIX <sup>ème</sup> (mairie, rue de La République).	Maisons d'habitation basses et allongées en général prolongées par un auvent (appelé localement « bâlet », une grange ou un chais). Le rez-de-chaussée sert d'habitation. Le deuxième niveau fait office de grenier.
<b>Ouvertures</b>	Rue de La République : fenêtres surmontées de linteaux (de type corniches) qui sont signes de grande richesse. Les encadrements sont en pierre de taille.	Les fenêtres sont relativement nombreuses et sont plus hautes que larges. Volets en bois peints Pigeonniers parfois intégrés dans la façade. Les encadrements sont en pierre de taille.
<b>Toiture</b>	Toitures à deux longs pans (souvent terminées par des croupes en milieu rural) Tuiles plates ou canal, offrant une couleur panachée aux toitures (fortes nuances selon l'ancienneté des tuiles). Couverture en tuiles mécaniques pour certains édifices du XIX <sup>ème</sup> . Les toitures reposent sur des génoises ou des corniches (dont le raffinement est signe de richesse).	Toitures à deux ou trois pans (souvent terminées par des croupes en milieu rural) Tuiles plates ou canal, offrant une couleur panachée aux toitures (fortes nuances selon l'ancienneté des tuiles). Les toitures reposent sur des génoises ou des corniches (dont le raffinement est signe de richesse)
<b>Façades</b>	Pierres de taille pour les maisons bourgeoises. Moellons recouverts d'enduits ou moellons bruts sur les pignons. Couleur blonde à ocre. Grande symétrie dans l'agencement des ouvertures, des balcons, des corniches. Balcons forgés rue de la République Belles corniches raffinées rue de la République	Moellons grossiers ou composés de pierres taillées et assemblées recouverts ou non d'un enduit. De nombreuses dépendances agricoles prolongeant les habitations (chais, granges...) sont constituées de pans de bois remplis de torchis (argile et paille). Important intérêt patrimonial. Couleur blonde à ocre.
<b>Clôtures</b>	Seules les maisons de maîtres ont une clôture composée de murs à moellon ou pierre de taille et de portails à l'alignement du bâti (à l'arrière des maisons côté Mouzon).	Clôtures très peu présentes. Haies.
<b>Cours et jardins</b>	Arbres d'ornements (chêne, tilleul...), treilles Arbres appartenant au registre du parc.	Arbres d'ornements (chêne, tilleul...), treilles, puits, potagers, vergers.
<b>Petit patrimoine associé</b>	Portails, porches, puits.	Puits, fours à pain, granges, pigeonniers.

## 4.2. Recommandations sur la restauration des maisons anciennes

La restauration d'un bâtiment ancien et son adaptation à nos modes de vie contemporains est un exercice difficile qui demande des connaissances architecturales et du respect. La sauvegarde du patrimoine bâti de la commune est un enjeu incontestable. Ce dernier constitue une richesse (l'attraction qu'il suscite pour les populations étrangères en est une preuve) mais qui n'est pas renouvelable.

**La restauration du bâti ancien** est un exercice difficile, pas toujours respectueux de la typologie du bâti comme le témoigne cet exemple (photo ci-contre) : l'enduit stylé et trop rigide dénature la bâtisse et le traitement des abords est en décalage avec l'identité rurale locale. La volumétrie des fenêtres a été conservée.



### RECOMMANDATIONS

- Respecter la typologie de l'architecture locale et les matériaux traditionnels dans les opérations de réhabilitation : volumétrie, proportion des percements, continuité des matériaux.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Restaurer les toitures à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise et en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau.
- Enduire les murs en moellon d'enduits traditionnels à base de chaux et de sable, sans surépaisseur par rapport aux encadrements.
- Utiliser des couleurs appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates) pour les menuiseries (portes, volets, encadrements). Proscrire les lasures « ton bois ».
- Traiter les murs en moellon existant avec le même respect que la façade. Eviter tous autres matériaux que la pierre, le métal et le bois pour les murs de clôture. Proscrire tout élément d'imitation : piles en fausses pierres, clôtures en plastiques...
- Favoriser la mise en valeur du bâti par le végétal : pour les clôtures (haies champêtres), les abords (gazons, fleurs, massifs) et les bâtiments (trailles, glycines, rosiers, plantes grimpantes). Proscrire les essences exotiques et opaques, surtout lorsqu'elles sont utilisées en haies mono-spécifiques (« béton vert »).
- Proscrire le traitement des espaces libres avec du désherbant chimique afin de favoriser l'émergence d'un fleurissement plus naturel d'essences champêtres locales qui se ressèment d'années en années et qui ne demandent quasiment aucun entretien (roses trémières, valérianes...).

#### Pour plus d'information :

« Le guide de la maison saintongeaise (restaurer, aménager, entretenir) ». Disponible en mairie.  
« Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » – Communauté de Communes de Haute Saintonge. Disponible à l'Office du Tourisme cantonal.  
Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine [www.culture.gouv.fr/sdap17](http://www.culture.gouv.fr/sdap17)  
Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E 17 : tel : 05 46 31 71 90.



## 5. Patrimoine

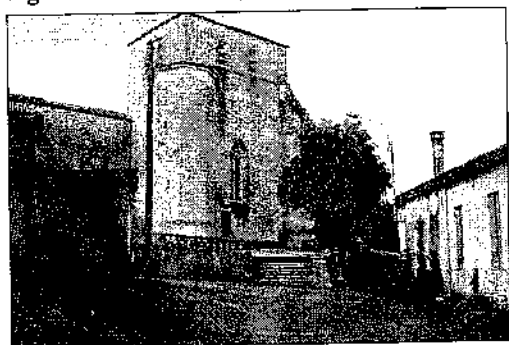
### 5.1. Patrimoine bâti protégé

#### Le dolmen de la « Pierre Folle », classé Monument Historique en 1889



Cité comme le plus imposant mégalithe du département, le dolmen de la Pierre Folle est composé d'une **allée couverte de style aquitain** orientée vers le lever de l'astre solaire fin avril (couloir supportant deux énormes pierres) et d'un **petit dolmen Angoumois** qui lui est adossé perpendiculairement. L'ensemble mesure 16 mètres de long et se situe sur un point haut de la commune. La légende raconte que la nuit de Noël, la plus grosse des pierres tourne sur elle-même, d'où le nom de pierre folle.

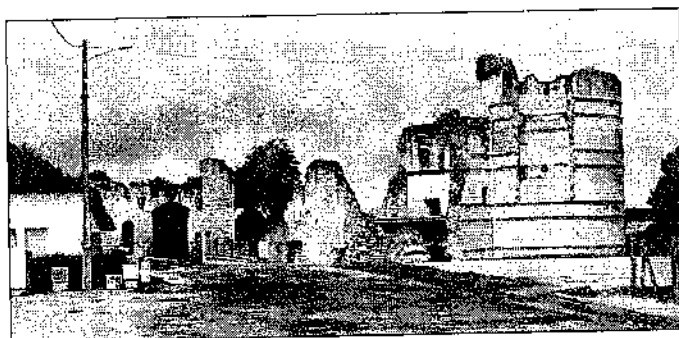
#### Eglise Saint Vincent, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 11 avril 1947



Bel et imposant édifice, l'église de Saint-Vincent date des XII<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles et a connu de nombreuses restaurations. La façade à pignon, très archaïque, est dotée d'un très large portail à six vous-sures, surmonté d'une corniche à 14 modillons très abîmés. Le clocher revêt la forme d'un donjon. Très massif, le mur de l'église est percé d'une fenêtre gothique. L'intérieur de l'église, en forme de croix latine, est sobre, le chœur voûté en berceau. A l'époque gothique, des chapelles furent adossées.

Sa situation en fond de vallée et à l'extérieur de l'agglomération de Montguyon la rend difficilement perceptible dans le paysage. Entourée à son pied d'un ancien hameau, des quartiers plus récents l'entourent à présent.

#### Château et anciennes écuries inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques 23.07.2004



Du château de Montguyon, jadis puissante place forte, à l'histoire mouvementée, il ne subsiste aujourd'hui qu'un donjon en partie ruiné. Elevé sur un escarpement rocheux qui domine tout le centre ville, il était précédé par une basse-cour et un pont-levis dont on voit encore les traces. La tour aurait atteint 50 mètres de haut, peut-être élevée au XIII<sup>e</sup> siècle, fortement remaniée au XVI<sup>e</sup> siècle, incendiée en 1793, et qui s'effondra en partie, faute d'entretien en 1982.

#### Une modification des périmètres de protection des Monuments Historiques conjointe à la révision du P.L.U

Conformément aux possibilités introduites par la loi SRU, l'aire de protection des monuments historiques a été modifiée conjointement à la révision du PLU. Le rayon de protection d'un diamètre de 500 mètres autour des monuments a évolué vers des aires répondant à une meilleure protection des vues, secteurs bâtis remarquables et espaces naturels qui environnent les monuments. Une démarche similaire a été conduite sur la commune de St Martin d'Ary concernant la servitude de protection du château et des écuries.

#### Incidences de la servitude de protection des monuments classés et inscrits / servitude AC1 (voir pièce n°6.2)

La servitude AC 1, sur la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits, institue un **périmètre de protection autour des trois monuments précédemment cités** à l'intérieur desquels ; tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Un avis simple de l'administration est donné pour les travaux situés dans le périmètre des 500 mètres quand il n'y a pas co-visibilité. En cas de co-visibilité, l'avis est dit « conforme » et s'impose au pétitionnaire.

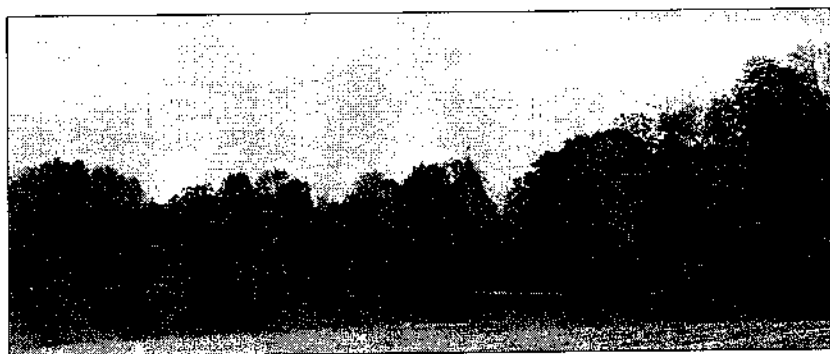
## 5.2. Les autres éléments du patrimoine bâti remarquable

Outre la tour du château qui fait l'objet d'une protection spécifique, d'autres éléments du patrimoine médiéval lié à l'ancien château sont à noter tels :

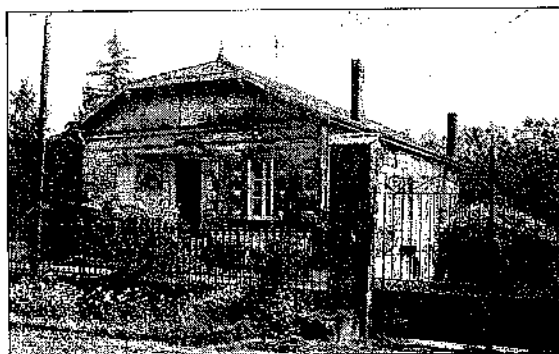
- Les anciennes écuries du château, grand bâtiment de 50 mètres de long datant du XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle et qui contient une voûte intérieure.
- Les vestiges du pont-levis du château (XI<sup>ème</sup> et XIV<sup>ème</sup>) (voir photo n°21).
- Les galeries souterraines.

Montguyon abrite, dans son ensemble, un patrimoine bâti très riche composé notamment de domaines ou belles demeures réparties sur l'ensemble de la commune, et plus spécifiquement le long des vallées du Palais et du Mouzon telles :

- Le domaine de Colinet.
- Le château de Fontbouillant avec son allée et son entrée composée d'une tour carrée (photo n°22).
- Le domaine de Peurtaud.
- Le domaine de Pâtureau.
- Le domaine de la Goujonne.
- Bassinet
- Le Petit Château
- La demeure située au lieu-dit « Beau-Chêne ».

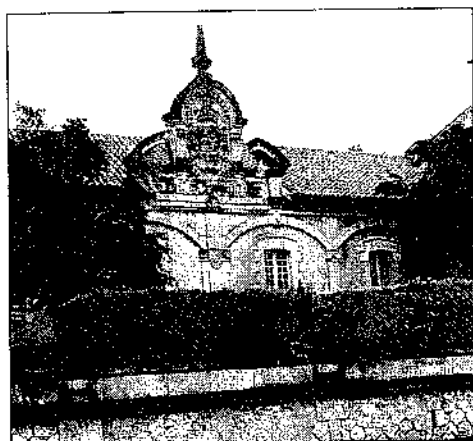


Le domaine de Fontbouillant, superbe ensemble en bordure du Mouzon.



Demeure située au lieu-dit « Beau-Chêne »

L'école publique datant de 1904 et la poste sont également à identifier comme patrimoine bâti remarquable du début du siècle dernier.



Détail de la façade de l'école datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

## 5.3. Petit patrimoine rural

La commune abrite également un important « petit patrimoine rural » qui se compose de pigeonniers, moulins, puits (Photo ci-contre), « balais », fours à pain, cheminées...

Les éléments remarquables de la commune ont été recensés dans un « **Inventaire du petit patrimoine rural** », réalisé par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et consultable en mairie.



## 5.4. Patrimoine archéologique

Mis à part le dolmen de la Pierre Folle, seul un tumulus, situé à proximité de la D 158, est identifié comme patrimoine archéologique. Ce dernier a une hauteur d'environ 6 mètres pour un diamètre de 20 mètres. Les découvertes fortuites restent possibles sur l'ensemble du territoire communal et leur déclaration est obligatoire auprès de la **Direction régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C), Service régional de l'archéologie** (tel : 05 49 36 30 35).

### Une nouvelle procédure administrative concernant l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

Par décret du 16 janvier 2002, le Préfet de Région peut prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation, ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique (diagnostic archéologique, modification du projet, fouille...). Ces mesures seront applicables dans les zones et selon des seuils d'emprise définis par arrêté préfectoral (au plus tard le 31 juillet 2003) et concerneront les permis de construire, les permis de démolir et les travaux soumis à autorisation d'installation et travaux divers. Sont cependant concernées par la loi les opérations suivantes quelque soit le secteur géographique ou le seuil d'emprise au sol :

- Les **autorisations de lotir** (R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), qui doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie préventive.
  - Les créations de Z.A.C qui sont soumises au régime de saisine systématique du Préfet de Région.
  - Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.
- Pour les opérations qui ne sont pas concernées par les zones ou les seuils définis par le Préfet, ce dernier conserve la possibilité de demander au maire de lui communiquer le dossier s'il estime que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

### Application du Règlement National d'Urbanisme

En attendant, la parution de l'arrêté, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. L'article R.111-3-2, du code de l'urbanisme, précise que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 5.5. Arbres ou compositions végétales remarquables

Les végétaux appartiennent également au patrimoine et à l'identité de la commune et certaines compositions végétales ou arbres isolés peuvent être identifiés comme des éléments paysagers remarquables. Il s'agit par exemple :

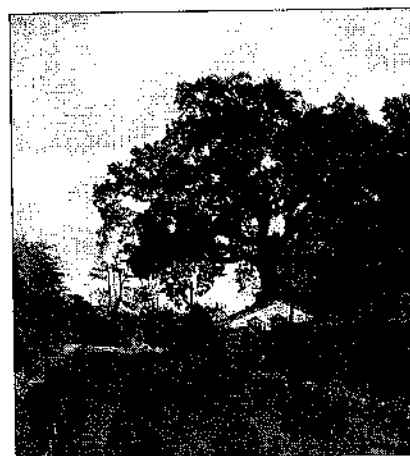
- Des allées (marronniers, tilleuls), parcs ou arbres isolés (Séquoia, cèdres, cyprès, chênes...) des grandes propriétés (Fonbouillant, Goujonne, Colinet) qui permettent d'identifier ces dernières dans le paysage et appartiennent au registre du parc.
- De haies formées de grands chênes qui bordent chemins ou prairies (vallée du Palais, Vassiac).
- De motifs paysagers caractéristiques de la Double comme des bouquets de pins (photo ci-dessous).



« Bouquet de pins » au lieu dit « Les Rentes ».



Cèdre majestueux dans le parc du domaine de la Goujonne.



Magnifique chêne au lieu dit « Beauchêne », preuve que le règne végétal participe à l'identité et à l'histoire de la commune.

### Les enjeux :

- Préserver les abords et points de vue sur les monuments classés et inscrits.
- Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable (domaines, patrimoine médiéval et patrimoine du XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup>) ainsi que ceux du petit patrimoine rural et mettre en valeur ceux situés sur le domaine public (puits, croix).
- Préserver les arbres et compositions végétales remarquables, ainsi que les espaces boisés situés à proximité des zones agglomérées qui participent à leur intégration.

## Deuxième partie

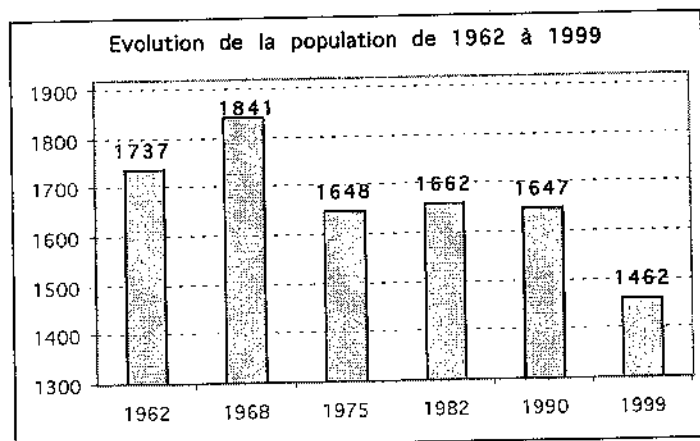
# Caractéristiques socio-économiques

<b>1. Etude Démographique</b>	<b>p. 27</b>
1.1. Population	p. 27
1.2. Répartition par âges	p. 28
1.3. Ménages	p. 29
1.4. Population active	p. 30
<b>2. Activité économique</b>	<b>p. 31</b>
2.1. Secteur tertiaire	p. 31
2.2. Secteur artisanal et industriel	p. 32
2.3. Secteur agricole	p. 33
<b>3. Equipements et services publics</b>	<b>p. 36</b>
<b>4. Le parc de logements</b>	<b>p. 38</b>
4.1. Evolution du parc de logement	p. 38
4.2. Caractéristiques des logements	p. 39
4.3. Statut d'occupation des logements	p. 40
<b>5. Etude des permis de construire des dix dernières années</b>	<b>p. 41</b>
5.1. Rythme et répartition des permis de construire	p. 41
5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation à usage d'habitation	p. 42
<b>6. Offre foncière et évaluation des superficies à consacrer à l'urbanisation</b>	<b>p. 44</b>
6.1. Marché foncier local	p. 44
6.2. Terrains constructibles disponibles définis au P.O.S.	p. 44
6.3. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années	p. 46



# 1. Etude Démographique

## 1.1. Population



	VARIATION DE LA POPULATION		
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	162	143	124
Décès	126	127	151
Solde naturel	36	16	-27
Solde migratoire	-22	-31	-158
Variation de la population	14	-15	-185

Source : INSEE, RGP 1999

### Une population communale de 1462 habitants qui a connu une importante baisse depuis le dernier recensement

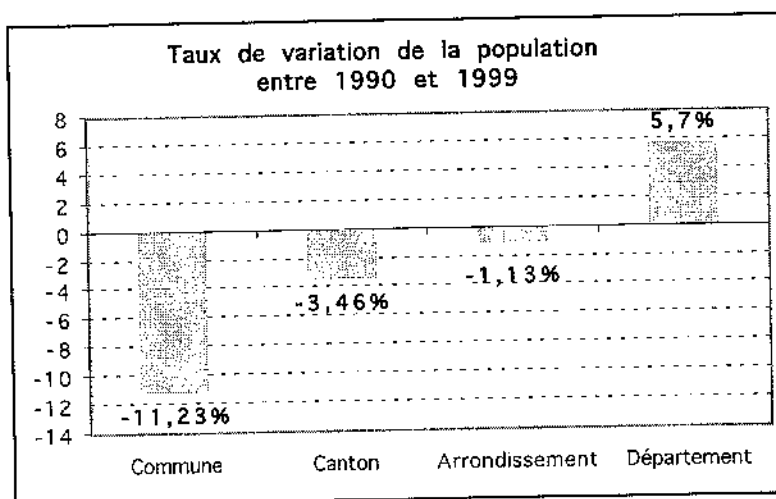
La commune de Montguyon compte **1462 habitants** dont 687 hommes et 775 femmes (recensement INSEE 1999). Cette dernière connaît, de manière générale, une importante baisse de sa population, marquée par deux grands seuils : le premier entre 1968 et 1975, avec une perte de 193 habitants. Le second, beaucoup plus récent, correspond à la dernière période inter censitaire entre 1990 et 1999 avec une perte de **185 habitants**. Depuis 1968, la commune a perdu 379 habitants.

### Une baisse du nombre d'habitants proportionnellement plus importante que celle que connaît le canton

La baisse du nombre d'habitants entre les deux derniers recensement (-185 personnes) correspond à un taux de variation négatif de **-11,23 %**. Resituée dans un contexte plus large, cette diminution apparaît comme importante si on la compare au taux de variation de population du canton (**-3,46 %**) et encore plus par rapport à l'arrondissement de Jonzac dont le taux est presque nul (**-1,13 %**). Comparée au département de la Charente-Maritime, cette évolution négative est diamétralement opposée à la forte croissance que ce dernier connaît avec un taux de **5,7 %**.

### Une baisse de la population en grande partie due à un important déficit migratoire

Si en règle générale la chute de population est attribuée au solde naturel (rapport entre les décès et les naissances), c'est, pour la commune de Montguyon, le **solde migratoire** (rapport entre les arrivées et les départs de résidents) qui en est en grande partie responsable avec une perte de 158 habitants entre 1990 et 1999 (tableau n°2). Le solde naturel contribue lui aussi dans une plus faible proportion à la perte de population avec un solde négatif de 27 personnes. Notons également que les soldes naturels étaient positifs dans les deux dernières périodes inter censitaires.



### Une densité de population qui correspond à celle du département

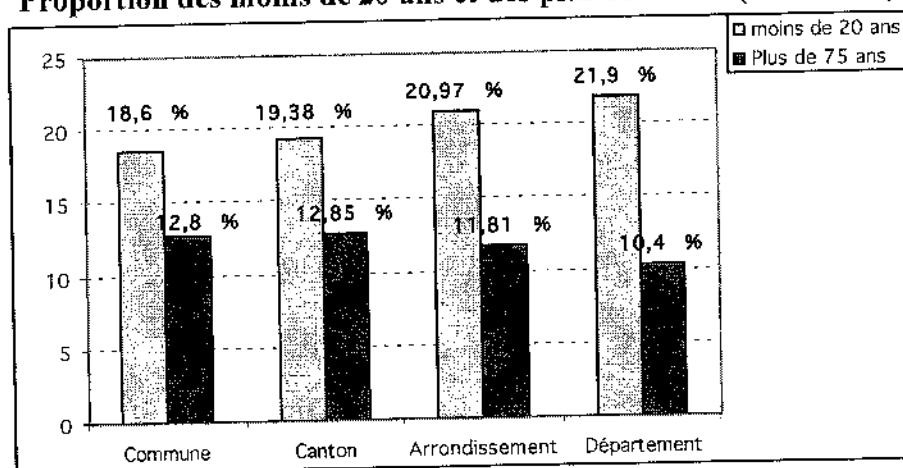
La commune a une densité de population de **80,4 hab/km<sup>2</sup>** qui se rapproche de celle du département (81,2 hab/km<sup>2</sup>). Cette densité est bien plus élevée que celle du canton (28,4 hab/km<sup>2</sup>) et de l'arrondissement (33,8 hab/km<sup>2</sup>).

## 1.2. Répartition par âges

Tranches d'âges	REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION					TOTAL
	de 0 à 19 ans	de 20 à 39 ans	de 40 à 59 ans	de 60 à 74 ans	plus de 75 ans	
Effectifs 1999	272	294	420	288	187	1461
% 1999	18,6 %	20,1 %	28,7 %	19,7 %	12,8 %	100%
Effectifs 1990	364	450	363	300	171	1639
% 1990	22,2 %	27,4 %	22,1 %	18,3 %	10,4 %	100%

Source : INSEE, RGP 1999

### Proportion des moins de 20 ans et des plus de 75 ans (RGP 1999)



Source : INSEE, recensement 1999

### Une répartition par âges qui témoigne d'une population plus vieille que celle du département

Les moins de 20 ans représentent une proportion 18,6 % dans la commune contre 19,38 % dans le canton et 21,9 % dans le département.

A l'inverse, la proportion des plus de 75 ans est plus importante sur la commune (12,8 %) que sur le département (10,4 %). Le taux communal est quasiment identique à celui du canton (12,85 %).

### Une tendance au vieillissement de la population

L'évolution de la répartition entre les moins de 20 ans et les plus de 75 ans témoigne d'un vieillissement de la population entre les deux derniers recensement. Cette tendance, observable à différentes échelles, est cependant nettement plus accentuée sur la commune que sur le département.

L'indice de jeunesse est un indicateur qui permet également de témoigner de ce vieillissement en montrant le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, l'équilibre correspondant aux valeurs proches de 1. Sur le tableau suivant, on constate que les valeurs communales tendent à diminuer entre 1990 et 1999.

	INDICE DE JEUNESSE* 1999		
	Commune	Canton	Département
Population des moins de 20 ans	272	1748	12222
Population des plus de 60 ans	475	3077	153965
Indice de jeunesse 1999*	0,57	0,56	0,79
Indice de jeunesse 1990	0,77	0,72	0,95
Tendance entre les deux derniers recensements	Vieillissement	Vieillissement	Vieillissement

\* Population des moins de vingt ans / population des plus de soixante ans. Les valeurs inférieures à 1 témoignent d'une proportion plus importante de personnes âgées par rapport aux jeunes et inversement pour les valeurs supérieures à 1.

TAILLE DES MÉNAGES							
Nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6 et plus	TOTAL
Nb de ménages 1999	224	244	111	62	26	6	673
% 1999	33,3 %	36,2 %	16,5 %	9,2 %	3,8 %	0,9 %	100 %
Nb de ménages 1990	151	220	116	106	38	14	645
% 1990	23,4 %	34,1 %	17,9 %	16,4 %	5,9 %	2,1 %	100 %

Source : INSEE, RGP 1999

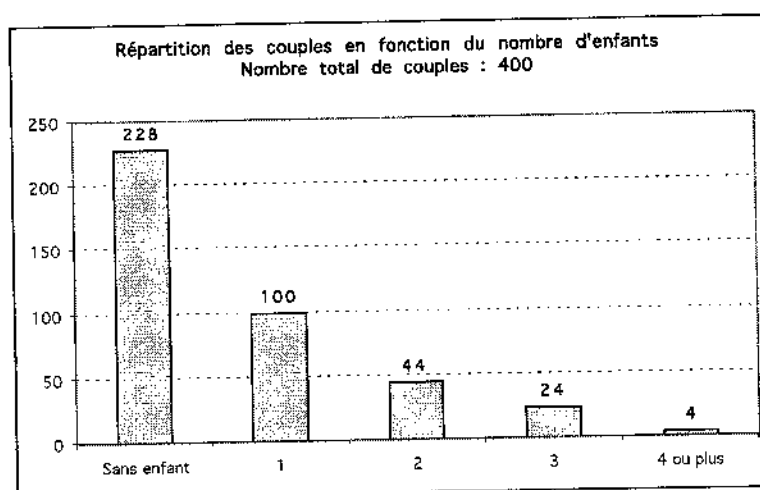
### Une augmentation du nombre de ménages composés d'une ou deux personnes en valeur absolue et relative

La population de Montguyon est répartie en 673 ménages (recensement INSEE 1999). Depuis 1990, la commune a connu une augmentation de 28 ménages (alors que la population a chuté) en majorité due à celle des petits ménages composés d'une ou deux personnes. Veuvage, célibat, divorces en sont les causes. Les ménages composés de 4 personnes et plus sont quand à eux en nette diminution.

### Une majorité de couples sans enfant

400 couples ont été comptabilisés en 1999 (recensement INSEE) dont une majorité (57 %) n'a pas d'enfant. Un quart d'entre eux ont un enfant.

44 familles monoparentales ont été recensées. L'homme est la personne de référence dans seulement 4 cas.



20,2 % des ménages (136 en valeur absolue) sont composés de femmes vivant seule (contre 13 % pour les hommes).

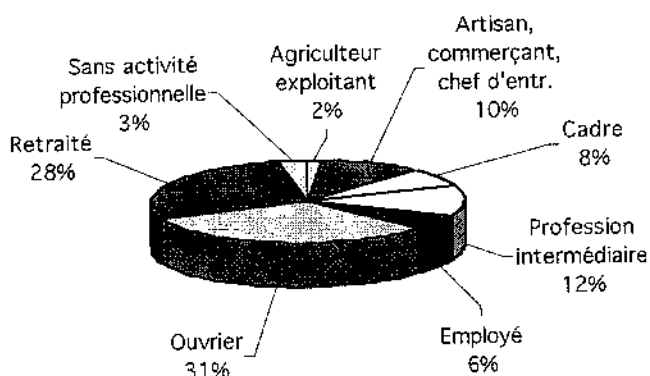
10,7 % des ménages (72) sont composés de personnes vivant seule de plus de 75 ans.

Ménages composés d'un homme seul	88	13 %
Ménages composés d'une femme seule	136	20,2 %
Ménages composés de personnes seules de plus de 75 ans	72	10,7 %
Ménage dont la personne de référence est âgée de plus de 80 ans	72	10,7 %

### Des « chefs de famille » en majorité ouvriers ou retraités

28 % des ménages ont un chef de famille à la retraite. Concernant les catégories socio-professionnelles des chefs de famille, 31 % d'entre eux sont ouvriers, 12 % exercent une profession intermédiaire, et seulement 2 % sont agriculteurs exploitants.

Répartition des ménages en fonction de la C.S.P du chef de famille (RGP 1999)



	POPULATION ACTIVE					
	Evolution 1990 / 1999			Taux d'activité à différentes échelles		
	Recensement 1990	Recensement 1999	Tendance 1990 / 1999	Taux commune	Taux Canton	Taux département
Population active totale	692	631	Hausse	43,1% (pop totale)	40,26%	42,3%
Population active occupée	613	523	Baisse	83,2 % (pop active)	85,13 %	84,8%
Chômeurs	79	105	Hausse	16,7% (pop active)	14,87 %	15,2%

Source : INSEE, RGP 1999

### Un fort taux de chômage (16,7 %)

Sur les 1462 habitants de la commune, 631 personnes sont actives (soit 43,1 %). Au dernier recensement, 523 personnes avaient un emploi (83,2 %) dont 304 hommes et 219 femmes. 105 personnes étaient au chômage, représentant **un taux de chômage de 16,7 %**, valeur supérieure à celle du canton (14,87 %) et à celle du département (15,2 %). Presque les trois quarts de ces chômeurs sont des femmes (80 femmes). 26 chômeurs de plus ont été comptabilisés entre 1990 et 1999.

Tableau n°8		LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE			
Lieu de travail	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département	TOTAL	
Nombre d'actifs	307	152	64	523	
Pourcentage	58,7%	29%	12,2%	100%	

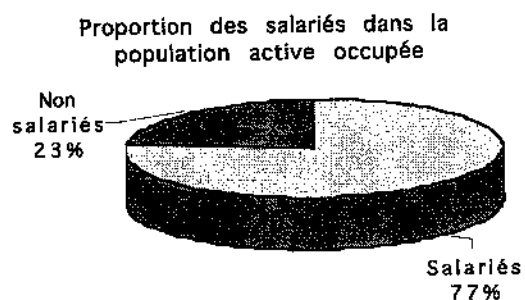
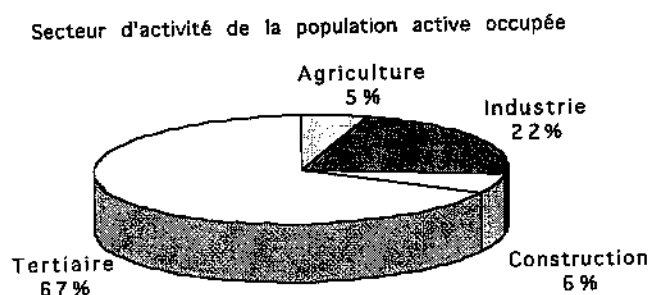
Source : INSEE, RGP 1999

### Plus de la moitié des actifs travaille sur la commune

58,7 % des actifs travaillent sur la commune de Montguyon, soit une importante proportion qui témoigne du dynamisme économique de la commune. 29 % des actifs travaillent dans une autre commune du département et seulement 12,2 % travaillent hors du département ce qui représente une proportion relativement faible compte tenu de la proximité des départements de la Dordogne et de la Gironde.

### Une forte proportion d'actifs salariés appartenant au secteur tertiaire

67 % des actifs occupés travaillent dans le secteur tertiaire et seulement 5 % travaillent dans le secteur agricole. Le secteur industriel occupe une place non négligeable avec 22 % . 77 % de la population active occupée a un emploi salarié.





## 2. Activité économique

### 2.1. Secteur tertiaire

#### SECTEUR PUBLIC

Principaux emplois administratifs et publics : Mairie, poste, écoles, C.E.S, gendarmerie...

#### COMMERCES ET SERVICES

Près d'une quarantaine de commerces ou services de proximité et de consommation courante dont :

- 2 boulangeries et 1 pâtisserie,
- 3 boucheries et 1 charcuterie,
- 4 salons de coiffure et 1 institut de beauté,
- 2 pharmacies et 1 magasin d'optique,
- 1 bar et 1 hôtel/restaurant,
- 1 magasin de prêt à porter et 1 de chaussures,
- 4 banques,
- 4 assurances ou mutuelles.
- 1 station-service,
- 2 fleuristes,
- 1 presse,
- 2 magasins d'électroménager et 1 Hi-Fi,
- 3 magasins de mercerie, couture ou tissus,
- 1 pompes funèbres,
- 3 magasins d'encadrement, photo ou imprimerie,
- 1 horlogerie,
- 1 brocante.

Services ou professions libérales spécialisés :

- 1 notaire,
- 1 huissier de justice,
- 1 géomètre,
- 1 architecte,
- 1 agence immobilière,

#### SECTEUR MEDICAL

Une vingtaine de professionnels du secteur médical dont :

- 5 médecins
- 2 dentistes
- 3 infirmières
- 3 kinésithérapeutes
- 2 podologues (permanences)
- 1 orthophoniste (permanences)
- 1 diététicienne (permanences)
- 1 laboratoire
- 1 société d'ambulances

#### SECTEUR TOURISTIQUE

- 4 gîtes ruraux et un manoir
- 1 petit complexe touristique de loisir « Beau Vallon » (baignade, restauration)

*Voir carte de localisation des activités économiques page 34*

#### Une activité de commerces et de services de proximité très dynamique

La commune de Montguyon compte près d'une quarantaine de commerces ou services de proximité qui témoignent d'un réel dynamisme commercial et qui contribuent à l'animation du centre bourg de Montguyon.

L'avenue de la République concentre la majeure partie de ces commerces.

Ces derniers couvrent l'ensemble des besoins de consommation courante, permettant même un choix pour les produits les plus courants (boulangeries, boucheries, banque) et une complémentarité apportée par des commerces ou services plus spécialisés (horlogerie, imprimerie).

L'Intermarché situé de l'autre côté du Mouzon ne semble pas constituer une menace pour le petit commerce. Sa situation en retrait des grands axes de communication permet une meilleure mise en avant du commerce de proximité.

#### Un secteur médical très présent malgré l'absence de maison de retraite

Montguyon compte un nombre conséquent de professionnels de la santé (cinq médecins, deux dentistes) ainsi qu'un large panel de spécialistes qui assurent, pour la plupart, des permanences régulières (podologues, orthophoniste...).

La commune n'a pas de maison de retraite mais a développé un service de famille d'accueil pour personnes âgées qui semble bien s'y substituer. Notons la présence d'une importante maison de retraite à Montlieu-la-Garde.

#### Un secteur touristique qui s'appuie sur la reconversion des carrières désaffectées en voie de développement

L'activité touristique de la commune tend à se développer notamment à travers les loisirs liés à l'eau utilisant les sites si particuliers des carrières désaffectées en eau. Ainsi, le petit complexe de Beauvallon propose hébergement léger, restauration rapide et baignade dans une ancienne carrière, lagon bleu et sablonneux au milieu des bois. Un second complexe est en projet au sud est de la commune et pose le problème de la concurrence entre ces deux sites.

L'hébergement et la restauration de qualité sont peu développés sur la commune mise à part la présence de quatre gîtes. L'hôtel de la Poste est en voie de restauration. La commune ne compte ni chambre ou table d'hôte, ni restaurant voué à une clientèle touristique ou aisée.

## 2.2. Secteur artisanal et industriel

### ENTREPRISES ARTISANALES DU BATIMENT

- 4 entreprises de maçonnerie de 2 à 8 employés
- 1 électricien
- 2 peintres
- 3 entreprises de chauffage
- 3 entreprises de charpente et menuiserie

### SECTEUR DU TRANSPORT ROUTIER

- 6 entreprises de transport (dont trois carriers et un transporteur de fuel)
- 7 garages ou aires de service pour les poids lourds (freins, pneus, entretien...) et automobiles

### INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE ET AGRICOLE

- Abattoirs (16 employés)
- Silo

### ENTREPRISES DIVERSES

- Une entreprise de matériaux
- Une scierie
- Entreprise générale d'électricité
- Antenne technique RESE

### CARRIERS EXPLOITANT SUR LA COMMUNE

- A.G.S (Clérac)
- 3 carriers et transporteurs implantés sur la commune
- 1 carrier de Charente.

### ZONES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DEFINIES AU P.O.S

- La zone industrielle du Petit Marcadier (zone UX) : 9 entreprises dont les abattoirs, le silo et un transporteur. Pas de surface disponible viabilisée. Projet d'extension de l'entreprise de transport Chiron (au nord-ouest de la zone).
- Zone NAX de La Goutonne (proximité D730). Zone non viabilisée et n'accueillant aucune entreprise.
- La zone d'activités communale de Clairvent (zone NAX en bordure de la D730) : 1 entreprise : station-service poids lourds. Surface viabilisée disponible : 6000 m<sup>2</sup> (plus terrains non viabilisés).
- La zone de Ramigeont (NAX en bordure de la D730) : Vulco (réparation de véhicules). Surface disponible : environ 5000 m<sup>2</sup>.
- Zone NAX des Marennas (nord de la commune) : une entreprise de transport, extraction et terrassement.

### ENTREPRISES ISOLEES EN BORDURE DE LA D158 E1

- Entreprise de transport aux lieux dit « Les Cassards », « Le Grand Pré »
- Entreprise de transport au lieu dit « les Grands Champs »
- Entreprise de transport et scierie au lieu-dit « Le Gat Sud ».

### Un secteur artisanal lié au bâtiment bien représenté

La commune de Montguyon compte près d'une quinzaine d'artisans travaillant dans le bâtiment, dont quatre maçons, trois entreprises de chauffage et trois charpentiers/menusiers.

### Un secteur industriel lié au transport et à l'extraction de matériaux très dynamique

Le dynamisme économique de la commune s'appuie en grande partie sur le secteur du transport routier lié à l'origine à l'importante activité d'extraction de matériaux de la région. Ce secteur est représenté par six transporteurs (dont trois sont également carriers) et sept entreprises de service liées à l'entretien des véhicules et notamment des poids lourds, implantées pour la plupart en bordure de la D 730 (Vulco, station-service poids lourds, Mégapneus...). La majorité des transporteurs est implantée en bordure de la D 158 et génère un trafic important sur une petite route en bordure de la rivière du Palais. Un important transporteur est implanté dans la zone d'activités du Petit Marcadier, situé en continuité des zones résidentielles, entraînant des nuisances sonores importantes pour le voisinage. L'aménagement d'une voie de substitution est à l'étude afin de limiter ces nuisances.

Cinq carriers exploitent les carrières de sable et d'argile situées au sud-est de la commune dont l'importante société A.G.S, située à Clérac.

Outre le secteur lié au transport et à l'extraction, on compte sur la commune des entreprises importantes comme les abattoirs (une quinzaine d'employés) ou l'Entreprise Générale d'Electricité (une trentaine d'employés).

### Une multitude de zones d'activités en bordure de la D 730 et des entreprises isolées le long de la D 158

Les entreprises de transport et de service aux poids lourds engendrent diverses nuisances liées au trafic qu'elles induisent (nuisances sonores à proximité des zones résidentielles, trafic important sur des petites routes). Si certaines zones (telle celle du Petit Marcadier) sont comblées, d'autres disposent encore de surfaces libres (viabilisées ou non). **Une planification à long terme des zones d'activités est donc nécessaire afin de ne pas concentrer les nuisances à proximité des lieux d'habitation.** Le passage du T.G.V va entièrement redéfinir le territoire de Montguyon et constitue un élément structurant dans cette réflexion.

### 2.3. Secteur agricole

ENTREPRISE INDUSTRIELLE LIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE : 1 silo / 1 abattoir

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 12 à 13 exploitants agricoles (source communale)

ACTIVITES DOMINANTES : polyculture / élevage / viticulture

SURFACE AGRICOLE UTILISEE COMMUNALE : 700 ha, soit 38,5 % de la superficie totale de la commune

Malgré une augmentation des surfaces plantées en vigne et du cheptel bovin, la commune connaît une importante déprise rurale.

Le nombre d'exploitants ne cesse de diminuer (21 en 1988, 15 en 2000), les repreneurs se font rares, et les parcelles de vigne sont le plus souvent arrachées après le départ en retraite de l'exploitant. La crise viticole et la crise bovine ne permettent pas un maintien d'une activité agricole rentable. Compte tenu de l'aptitude des sols (doucins acides, terres sableuses), la culture céréalière est peu développée (les surfaces cultivées en céréales ont chuté de 146 ha en 1988 à 91 ha en 2000). La commune n'a pas connu de remembrement foncier permettant une optimisation des terres arables.

#### Données du recensement agricole 2000

Les superficies renseignées sont celles des exploitants ayant leur siège sur la commune, quelque soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

	Nombre d'exploitations			S.A.U moyenne en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	30	21	15	24	25	43

	Nombre d'exploitations			S.A.U en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie Agricole Utilisée par les exploitants	80	47	26	928	673	730
Terres labourables	50	30	16	295	295	284
Superficie fourragère principale	61	36	19	504	306	389
Vignes	58	32	15	236	170	175

	Nombre d'exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Cheptel bovin	42	17	8	442	231	447

Source : Recensement agricole 2000

#### Une exploitation forestière presque inexistante

L'ensemble du patrimoine boisé de la commune appartient à une multitude de propriétaires fonciers. Ce morcellement foncier compromet l'exploitation forestière des bois et permet le maintien d'une certaine diversité des essences forestières. Seuls signes d'une exploitation en activité, les replantations (pins, chênes d'Amérique) visibles dans certains secteurs, et notamment aux abords du Mouzon. Ces replantations sont parfois les seules alternatives aux exploitations en perte de vitesse et peuvent poser un problème tant paysager (fermeture des points de vue, mitage) qu'en terme d'occupation des sols (proximité des habitations).

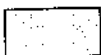



Les espaces boisés sont fortement dépendants de l'activité extractive et seront prochainement confrontés au passage du TGV qui demandera réaménagements fonciers et aménagements connexes.

**Enjeux / activités économiques :**




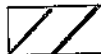
- Planifier à long terme la localisation des zones d'activités en limitant les impacts pour les résidents proches et en intégrant le tracé du futur TGV.
- Limiter l'implantation de nouvelles entreprises aux abords du Palais (Natura 2000).
- Préserver les terres agricoles.
- Permettre le développement des activités liées au tourisme rural afin d'ouvrir de nouvelles opportunités économiques aux agriculteurs et aux propriétaires fonciers.
- Limiter les plantations forestières denses et mono-spécifiques dans les sites naturels ouverts identifiés comme espaces à protéger.

**LEGENDE DE LA CARTE DE LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES**



**SECTEUR  
TERTIAIRE**

-  Pôle de commerces et de services de proximité (centre-ville)
-  Hébergement de luxe / La Goujonne , restauration / Fontbouillant
-  Activité touristique de loisir (Aire de Beau-vallon)
-  Secteur de loisir potentiel (anciennes carrières en eau) / sud-est commune



**SECTEUR  
SECONDAIRE**

-  Zone artisanale et industrielle (Mercadier, Ramigeont, Clairvent, Marennes)
-  Extension projetée de zone artisanale et industrielle
-  Entreprise isolée
  1. Entreprise de transport
  2. Entreprise de transport
  3. Entreprise de transport
  4. Scierie
-  Zone de nuisances engendrées par le trafic des poids lourds dans le secteur de Mercadier

**SECTEUR PRIMAIRE / EXTRACTION DU SOUS-SOL**

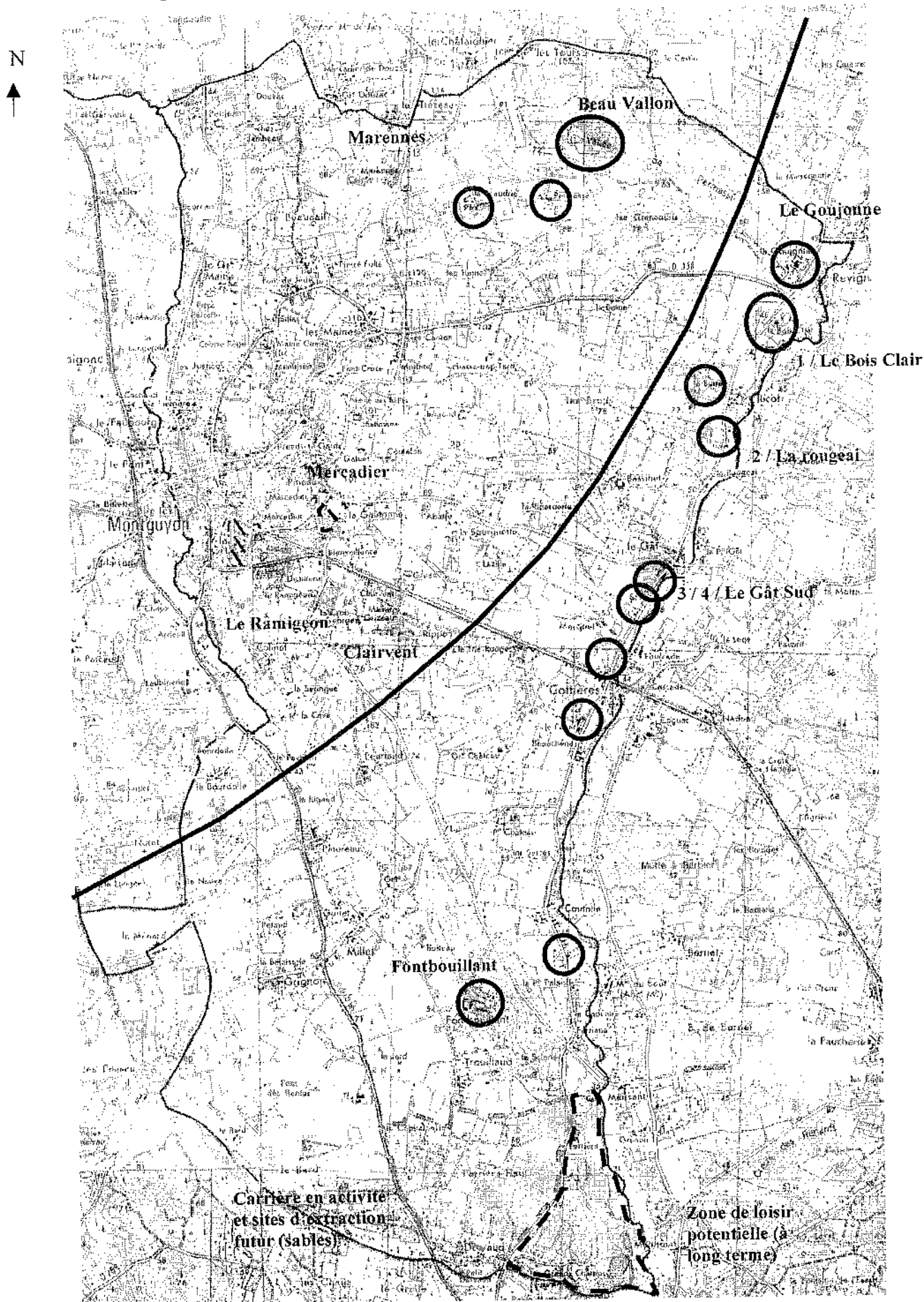
-  Carrières en cours d'exploitation
-  Zone d'extraction future (carrières de sable / gisements connus)

**SECTEUR  
AGRICOLE**

-  Elevage bovin (stabulations)
-  Tracé du T.G.V



## CARTE DE LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES



### 3. Equipements et services publics

#### SERVICES ET EQUIPEMENTS GERES PAR LA COMMUNE

- Centre administratif (mairie)

#### Equipements sportifs et de loisir

- Gymnase
- Stade (terrains de foot et de tennis)
- Ancienne piscine en voie de reconversion en salle de sport
- 3 terrains de jeux
- 1 terrain de boules
- 1 stand de tir à l'arc

#### Equipements scolaires

- Ecole maternelle et élémentaire
- Garderie de l'école
- C.E.S (collège)

#### Equipements ou sites culturels

- Eglise de Vassiac
- Château de Montguyon (vieille tour et écuries)
- Dolmen de la « Pierre Folle »

#### Sentiers de randonnées

#### Equipements publics fermés

Fermeture de la piscine et du camping municipal

#### SERVICES PUBLICS GERES PAR DES ASSOCIATIONS

- Cinéma (1<sup>er</sup> étage de la salle polyvalente)
- Bibliothèque
- Maison du festival
- Visite et restauration des tours du château et location des anciennes écuries / Association pour la Sauvegarde et la Valorisation du Patrimoine de Montguyon.

#### FESTIVALS

- Festival International de danse folklorique / dernière semaine de juillet.
- Fête médiévale / Site en scène / deux jours mi juillet.

#### SERVICES CANTONAUX

- Office du tourisme cantonal
- Point Public cantonal (ANPE, Centre d'Information et d'Orientation, DDTE, CPAM, MSA, CIDF, CAF) / Permanences.

#### SERVICES PUBLICS INDEPENDANTS

- Poste
- Caserne de pompiers
- Gendarmerie
- Douane
- Trésor public

#### Un bon niveau d'équipement sportif et de loisir

La commune de Montguyon dispose d'un bon niveau d'équipement sportif et de loisirs. Ces derniers (stage, gymnase, terrains de tennis) sont concentrés au pied du château et forment un véritable pôle sportif en plein cœur de la partie agglomérée.

La piscine municipale est définitivement fermée et sera reconvertie en salle de sport.

La commune ne dispose pas de camping municipal (ce dernier, anciennement situé dans l'enceinte du château a été fermé). Cependant, le secteur privé (BeauVallon, hôtel, gîtes) offre des possibilités d'hébergement touristique et passager.

Montguyon dispose d'une salle polyvalente originale dont le premier étage est occupé par un cinéma, géré par une association.

#### Un bon niveau d'équipement scolaire

La commune compte deux pôles scolaires majeurs ;

- l'école maternelle (101 élèves) et élémentaire (90 élèves), avec sa garderie.
- Le collège, en cours de réhabilitation, qui compte 194 élèves.

#### Le regroupement des services sociaux par le Point public cantonal

Un certain nombre de services sociaux tels l'ANPE, la CAF, et la CPAM sont présents sur la commune sous forme de permanences et sont regroupés au sein d'un « point public » destiné à la population cantonale.

#### Une vocation culturelle et historique affirmée

Avec deux festivals annuels et la présence de sites historiques remarquables, Montguyon a une vocation culturelle affirmée.

Le Festival International de danse folklorique qui se tient chaque année la dernière semaine de juillet a une importante renommée et draine une fréquentation constamment en hausse.

Une fête médiévale se tient pendant deux jours à la mi-juillet dans le cadre des « Sites en scènes ». Le château et le champ de Foire constituent les principaux sites d'animation. **Leurs réaménagements doivent donc tenir compte de leur utilisation durant les périodes festives.**

Une association locale de sauvegarde du patrimoine contribue à la découverte et à la mise en valeur du patrimoine historique de la commune et plus particulièrement des anciens remparts du château, en cours de restauration, qui font l'objet de visites guidées l'été.

L'office du tourisme cantonal permet de communiquer sur les richesses historiques et les manifestations culturelles de la commune et de son canton.

#### INFRASTRUCTURES ROUTIERES DEPARTEMENTALES

- RD 730 et RD 910 bis : classées axes à grande circulation
- RD 259 E1, RD 158, RD 158 E1,

## GESTION DES RESEAUX DE LA COMMUNE ET DES ORDURES MENAGERES

### Assainissement

Réseau collectif d'assainissement commun aux parties agglomérées des communes de Montguyon et St-Martin d'Ary. Gestion par le Syndicat des eaux de la Charente-Maritime et par le Syndicat d'assainissement Montguyon/Saint Martin d'Ary.  
Station de traitement située au lieu dit « la Distillerie ».

### Réseau d'eau potable

Gestion par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime.  
Présence de deux châteaux d'eau sur la commune.

### Réseau d'électricité

SDEER, RTE.

### Ordures ménagères

Gestion : Communauté de Communes de la Haute Saintonge

Ramassages : 1 fois par semaines (2 fois par semaine dans le centre bourg en juillet et août).

Conteneurs : 5 colonnes (verre, emballages plastiques, revues / journaux).

## PROJETS PUBLICS COMMUNAUX

- Délocalisation de la gendarmerie (et reconversion des anciens logements de fonction)
- Réaménagement du Champ de Foire
- Remplacement des arbres sur la place de la mairie
- Aménagement d'un sentier pédestre le long de la vallée de Vassiac
- Réaménagement du parvis des anciennes écuries / équipement de toilettes publiques
- Réhabilitation de la Poste

## PROJETS SUPRACOMMUNAUX / PROJET D'INTERET GENERAL

- Aménagement de la liaison à grande vitesse (TGV Aquitaine) Angoulême-Bordeaux.

## De nombreux projets publics en prévision

La commune de Montguyon a de nombreux projets visant notamment à mettre en valeur ses espaces publics. Une réflexion a déjà été engagée dans ce sens à travers un plan de référence élaboré en 1988 dont le bilan est dressé au tableau suivant.

La **délocalisation de la gendarmerie** au lieu dit Le Mercadier constitue un projet à très court terme. La **reconversion de l'ancienne gendarmerie et surtout de ses logements de fonctions** devra être envisagée dans un second temps.

Le **réaménagement de la place du Champ de Foire** est également envisagée et nécessitera une réflexion poussée afin de ne pas attribuer à cet espace l'unique fonction de stationnement (par exemple en y implantant une halle). Il serait également intéressant de préserver son identité de place du sud malgré l'abattage des grands platanes en envisageant la plantation de nouveaux alignements de platanes. Les aménagements doivent s'accorder avec les manifestations culturelles.

Le **réaménagement du parvis du château et la mise en valeur du patrimoine médiéval** sont également envisagés par la mairie (parvis du château) et par l'ASVPM (restauration de la tour et des remparts).

Parmi les projets à moyen et long terme sont envisagés la **réhabilitation de la mairie** (moyen terme) et de la **poste** (avec aménagement de logements) et la **délocalisation de la caserne**.

Le **passage de la ligne à grande vitesse (TGV Aquitaine) Angoulême-Bordeaux : un projet d'intérêt général en cours d'étude**.

## Bilan des orientations d'aménagements publics définis dans le plan de référence (1988)

Actions prescrites	Réalisation ou non
<b>1. Le centre bourg</b>	
Mise en valeur de la rue principale	Réalisé
Aménagement de la place de l'hôtel de ville	Réalisé
Aménagement de la placette mairie / café	Non réalisé
Liaison piétonne et aménagement du champ de foire	Non réalisé
<b>2. Le site du château</b>	
Aménagement d'un musée dans le donjon	Non réalisé
Déplacement du camping municipal	Fermeture du camping mais pas de nouvelle implantation
Poursuite de l'aménagement des « écuries »	Réalisé
Aménagement des abords du château	Non réalisé
<b>3. La vallée verte</b>	
Aménagement d'un espace paysager	Réalisé
Amélioration de la place « salle des fêtes »	Réalisé
<b>4. Les écoles</b>	
Travaux d'économie d'énergie	Réalisé
Amélioration des locaux existants	Réalisé

## 4. Le parc de logements

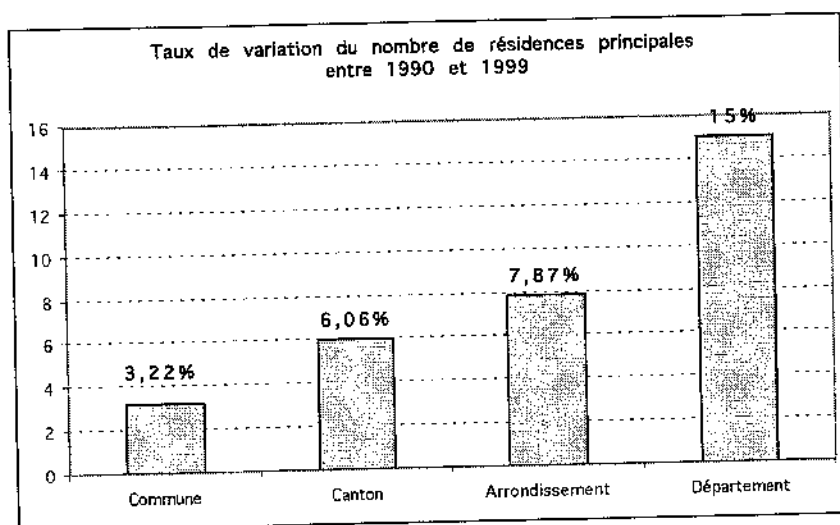
	PARC DE LOGEMENTS			
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Nombre total de logements	769	100%	100%	100%
Résidences principales	673	87,51%	84,48%	71,8%
Résidences secondaires	45	5,85%	7,72%	22,2%
Logements vacants	51	6,63%	7,79%	6%

	EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 1990 ET 1999		
	1990	1999	Evolution
Nombre total de logements	745	769	+ 24
Résidences principales	645	673	+ 28
Résidences secondaires	52	45	- 7
Logements vacants	48	51	+ 3

Source : Recensement INSEE, RGP 1999

### Un parc de logements composé de 769 logements en faible progression

La commune de Montguyon compte 769 logements (Recensement de la population 1999) qui se répartissent en 673 résidences principales (soi 87,51 % du parc de logement total), 45 résidences secondaires (5,85 % du parc) et une cinquantaine de logements vacants représentant 6,63 % des logements.



### Une faible croissance des résidences principales entre les deux derniers recensements

Le taux de croissance des résidences principales n'est que de 3,22 % entre 1990 et 1999, alors qu'il est de 6,06 % dans le canton (le double) et de 15 % dans le département. En 9 ans, la commune a connu une augmentation de 28 résidences principales, soit environ 3 par an, ce qui est relativement faible pour un chef-lieu de canton.

### Un faible taux de résidences secondaires

Le taux de résidences secondaires est relativement faible si on le compare à celui du canton (7,72%) et surtout à celui du département (22,2%). La commune a donc en apparence une faible vocation de villégiature, même si le canton connaît un phénomène général d'attraction touristique surtout de la part de populations étrangères (anglais).

### Une vacance liée aux logements vacants au dessus des commerces et à des bâtisses en ruine dans les hameaux

Une cinquantaine de logements a été recensé comme vacant, correspondant à un taux de 6,63 % se rapprochant de celui du département (6 %).

Les principaux logements vacants sont de deux types :

- Logements vacants au dessus des commerces ne disposant pas d'accès indépendants. Ces logements sont principalement situés avenue de la république. Ces logements constituent un potentiel de logements locatifs non utilisé. Des aides à la réhabilitation des logements à vocation locative sont proposées par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge à travers le « Bureau Habitat ».
- Bâtisses dégradées ou en ruine situées dans les hameaux (Dervaud, Millet).

Cependant, la demande immobilière tournée vers les vieilles bâtisses est relativement importante (proximité de Bordeaux, anglais...) rendant les maisons rurales dégradées ou en ruine de plus en plus rares.



## 4.2. Caractéristiques des logements

### Des logements de grande taille

La commune compte peu de petits logements. Sur les 673 résidences principales, seuls 15 logements sont de type T1 (2,2 %) et 40 de type T2 (5,9 %).

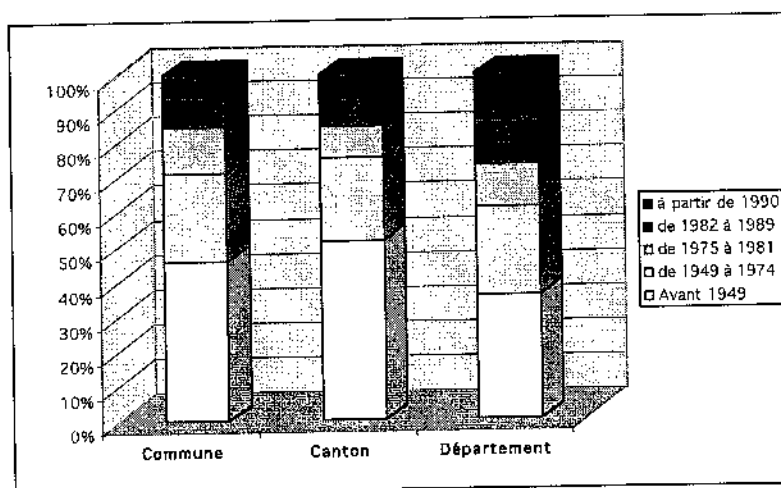
TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES						
Nombre de pièces	1	2	3	4	5	TOTAL
Nombre de logements	15	40	118	206	294	673
Pourcentage	2,2%	5,9%	17,5%	30,6%	43,7%	100%

Source : INSEE, RGP 1999

### Un parc de logement relativement ancien

Presque la moitié du parc de logement date d'avant 1949 (46,1 %) et seulement 5,8 % a été construit à partir de 1990.

ANCIENNETE DES LOGEMENTS						
Année de construction	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990	TOTAL
Nombre de logements	355	197	101	71	45	769
Pourcentage	46,1%	25,6%	13,1%	9,2%	5,8 %	100%



Source : INSEE, RGP 1999

### Une proportion non négligeable de résidences principales ne disposant pas de chauffage central

Selon le recensement de la population, en 1999, sur les 673 résidences principales de la commune, 252 logements (soi 37,44 %) ne disposaient pas d'un chauffage central et étaient donc équipés de convecteurs électriques et/ou de chauffages d'appoint de type poêle au fuel ou au gaz, cheminée. 36 logements ne disposaient pas de WC intérieurs et 28 n'avaient ni douche ni baignoire.

CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES	
Résidence principale sans WC intérieur	36
Résidence principale sans douche ni baignoire	28
Résidence principale sans chauffage central individuel ou collectif	252

Source : INSEE, RGP 1999

### 4.3. Statut d'occupation des logements

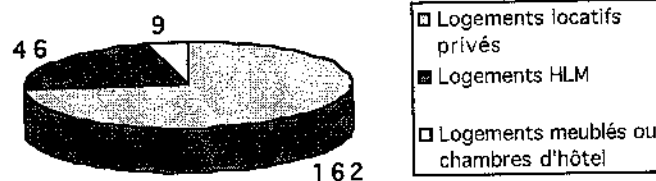
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES				
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Propriétaires	392	58,2%	65,44%	63,2%
Locataires	217	32,2%	23,7%	31,5%
Logés gratuitement	64	9,5%	10,8%	5,3%
Total	673	100%	100%	100%

Source : INSEE, RGP 1999

#### Un taux de logements locatifs non négligeable supérieur à celui du département

La commune compte 217 logements locatifs, ce qui représente un pourcentage non négligeable de 32,2 % du parc de logement total (un tiers du parc). Ce taux est même supérieur à celui du département qui est de 31,5 %. 64 personnes étaient logées gratuitement lors du recensement de la population en 1999.

Répartition des logements locatifs  
TOTAL : 217



#### Un parc de logements HLM important

C'est l'importance du parc de logements HLM qui explique en partie ce fort taux de logements locatifs. 46 logements HLM étaient construits en 1999 et 20 autres logements sont en construction au lieu dit « le Fief ». Ces logements appartiennent, pour la plupart, à des « cités », groupements d'habitations HLM telles celles des Justices ou de l'Hermitage.

Ces cités constituent le plus souvent des quartiers indépendants relativement denses qui ne sont pas toujours intégrés au tissu urbain. Les logements sont de type maisons individuelles accolées avec jardin individuel.

D'autres investisseurs semi-publics tels la SEMIS construisent des logements locatifs sous forme de petites opérations groupées (deux fois deux logements) qui permettent une plus grande mixité des quartiers résidentiels.

La commune elle-même ne dispose pas d'un parc de logements locatifs. Les six logements de la gendarmerie prochainement délocalisés intégreront sans doute ce parc locatif.

Logements communaux : - 4 logements de fonction liés à l'école,  
- 1 logement de la perception.  
- Possibilité d'aménager deux logements au premier étage de la poste  
- 6 logements de la gendarmerie bientôt libérés suite à la délocalisation.

Logements locatifs publics : HLM : 46 et 20 logements en construction.  
SEMIS : 4

Logements locatifs privés :

#### Une forte demande de logements locatifs

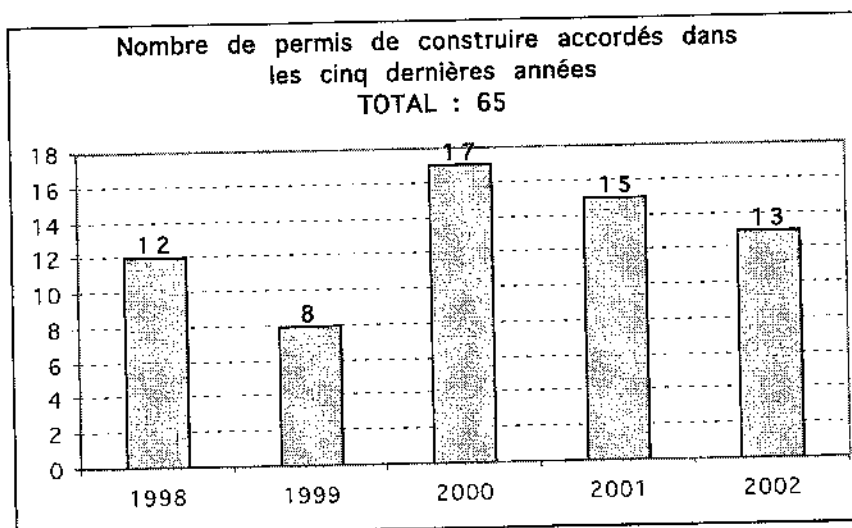
La demande en logements locatifs est très forte et la mairie est régulièrement sollicitée par de telles demandes.

#### Enjeux / Logement :

- Réhabiliter les logements vacants du parc privé et public (Poste) et prévoir la reconversion des logements de l'ancienne gendarmerie.
- Poursuivre l'effort engagé par la commune en termes de création de logements locatifs publics.
- Veiller à l'intégration des opérations d'ensemble dans le tissu urbain existant ou futur.

## 5. Etude des permis de construire des dix dernières années

### 5.1. Rythme et répartition des permis de construire



Source : Etude des permis de construire de 1998 à 2002

Une moyenne de 13 permis de construire accordés par an tout type de permis confondus

De 1998 à 2002, la commune de Montguyon a enregistré 65 permis de construire positifs, soit une moyenne de 13 PC par an. En 1998, seuls 8 PC ont été accordés contre 17 en 2000.

REPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES DE 1998 A 2002						
HABITATION ET ANNEXE A L'HABITATION						
USAGE						
TYPE DE DEMANDE	Constructions individuelles	Opérations d'ensemble ou groupements d'habitations	Réhabilitations / Aménagement	Extension d'habitation	Annexe à l'habitation (garage)	TOTAL
TOTAL	11	2 (dont 20 logements HLM)	6	11	12	42
%*	16,9%	3%	9,2%	16,9%	18,46	64,6%
MOYENNE ANNUELLE	2,2	0,4	1,2	2,2	2,4	8,4
ACTIVITÉ ECONOMIQUE ET OPERATIONS PUBLIQUES						
USAGE						
TYPE DE DEMANDE	Constructions, modifications de bâtiments à usage agricole	Opérations sur des bâtiments publics ou communaux	Locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, bureaux			
TOTAL	2	4	17			
%*	3,0%	6,1%	9,2%			
MOYENNE ANNUELLE	0,4	0,8	3,4			

\* Par rapport au nombre total de permis de construire accordés de 1998 à 2002, soit 65 PC.

Un pourcentage très faible de PC accordés pour des constructions de maisons individuelles

Sur les 65 PC accordés dans les cinq dernières années, seuls 11 (soi 16,9 %) ont concerné la construction de maisons individuelles, soit une moyenne annuelle de 2,2 maisons neuves par an, ce qui est relativement faible pour un chef-lieu de canton. En matière de construction de logements, il faut ajouter à ces constructions privées, deux opérations d'organismes publics (HLM) ou semi-publics (SEMIS). La première concerne la construction de 20 logements HLM au lieu dit Le Fief, et la seconde deux opérations groupées de deux logements au lieu dit « Mercadier ». En tenant compte de ces investissements publics, la moyenne de construction de logements neufs remonte à 7 par an. La construction « publique » est donc plus dynamique que celle émanant des privés.

### Une faible proportion des opérations de réhabilitation du bâti existant

Seuls 6 PC ont été accordés pour des opérations de réhabilitation et de restauration du bâti existant (soi 6,2 %) représentant une moyenne annuelle de 1,2 par an.

La majorité des PC accordés liés à un usage d'habitat correspond à des extensions d'habitations existantes ou à la création d'annexes de type garages.

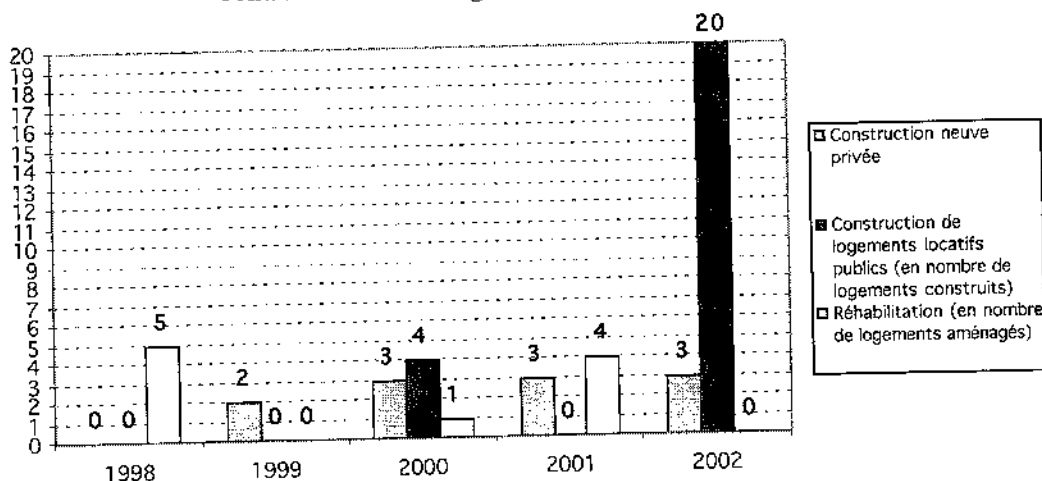
### Une importante proportion de PC accordés liés à des activités économiques industrielles, commerciales ou artisanales

17 PC (9,2 %) ont été accordés pour des constructions ou aménagement de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux ce qui témoigne d'un certain dynamisme économique. En revanche, seuls deux PC ont été accordés à des fins agricoles.

4 PC ont concerné des aménagements de bâtiments publics dont la réhabilitation du collège.

## 5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation à usage d'habitation

Evolution du nombre de constructions neuves à usage d'habitation et de réhabilitations de logements entre 1998 et 2002



Source : Etude des permis de construire de 1998 à 2002

### Une construction neuve individuelle et privée non majoritaire au regard de l'ensemble des logements accordés

Si l'on considère les PC accordés en fonction du nombre de logements créés, on constate que la construction neuve privée est loin d'être majoritaire, puisque 24 logements ont été construits sous forme d'opérations groupées par des investisseurs publics ou semi-publics, et 10 logements ont été aménagés dans des bâtiments existants.

Constatons également qu'aucun PC pour construction individuelle n'a été déposé en 1998.

Sur les 6 PC déposés pour des opérations de réhabilitation, 4 concernent l'année 1998 (correspondant à 5 logements). Le rythme s'est ensuite très nettement ralenti (1 PC en 2000 et 1 PC en 2001) même si une opération de réhabilitation a permis l'aménagement de 4 logements en 2001. La grande majorité de ces réhabilitations concerne des immeubles situés dans le centre bourg de Montguyon.

Localisation des constructions d'habitations individuelles et des opérations groupées entre 1998 et 2002						
LIEU	Bourg de Montguyon (zone UA)	Zones d'extension proches du bourg ; Mercadier, Le Maine-Comte (zones UB)	Zones d'urbanisation futures (NA)	Zones d'extension plus diffuses et éloignées du bourg ; Saboureau, Labattu Nord, Vassiac (zones NB)	Hameaux isolés ; Chez Jeanbeau, Trouillard (zones NB)	TOTAL
TOTAL PC	1	4	1	4	3	13
%	7,7 %	30,7 %	7,7 %	30,7 %	23 %	100 %

### Une majorité de constructions neuves à usage d'habitation localisée dans les zones UB et NB entourant le centre ville

La majorité des PC accordés pour des constructions d'habitations individuelles et des opérations groupées concerne :

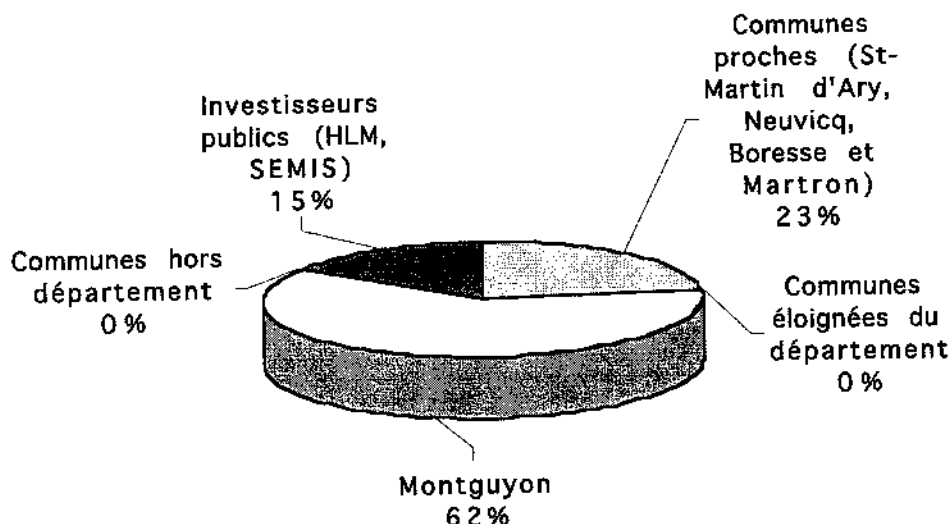
- les zones d'extension proches du centre ville de Montguyon (zones UB du P.O.S) tels les quartiers de Mercadier (lotissement communal) et le Maine Comte (4 PC),
- les zones plus diffuses et éloignées du bourg (zones NB du P.O.S) tels les hameaux ou quartiers de Vassiac, Saboureau ou Labattu Nord (4 PC).

Les hameaux isolés sont relativement peu concernés (3 PC).

Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet



### Lieux d'origine des pétitionnaires (construction neuve à usage d'habitation)



Une grande majorité des pétitionnaires des PC liés à des constructions neuves est originaire de la commune de Montguyon elle-même

62 % des pétitionnaires viennent de la commune elle-même, soit une importante majorité. 23 % proviennent de communes limitrophes ou très proches (St-Martin d'Ary, Neuvicq, Boresse et Martron). Aucun investisseur éloigné de la commune ou étranger n'apparaît au regard de l'étude des permis de construire, ce qui ne reflète pas la « pression » actuelle qui émane de la proche région bordelaise.

### Des investisseurs bordelais et étrangers tournés vers les vieilles pierres et non vers la construction neuve

S'ils n'apparaissent pas la construction neuve, les bordelais et les anglais investissent bien dans la région mais se tournent vers la réhabilitation de vieilles demeures.

Surface Hors Œuvre Nette des constructions d'habitations individuelles dans les cinq dernières pour un total de 35 logements construits*			
Total SHON	SHON minimale	SHON maximale	Moyenne par logement construit
3939 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	112,54 m <sup>2</sup>

\* 11 maisons individuelles, 20 logements HLM et 4 logements SEMIS

Surfaces consommées par les terrains des constructions d'habitations individuelles dans les cinq dernières années pour un total de 35 logements construits*			
Total des surfaces consommées	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne par logement construit
59 812 m <sup>2</sup>	439,75 m <sup>2</sup>	8085 m <sup>2</sup>	1708,9 m <sup>2</sup>

• 11 maisons individuelles, 20 logements HLM et 4 logements SEMIS

### Des constructions neuves qui consomment en moyenne 112 m<sup>2</sup> de S.H.O.N et 1700 m<sup>2</sup> de terrains

La moyenne de Surface Hors Oeuvre Nette consommée par une construction neuve s'élève à 112 m<sup>2</sup> environ, soit une taille légèrement supérieure à la moyenne (qui s'élève à environ 100 m<sup>2</sup>). La plus petite S.H.O.N enregistrée ces cinq dernières années s'élève à 86 m<sup>2</sup> contre 234 m<sup>2</sup> pour la construction la plus grande.

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves s'élève à environ 1700 m<sup>2</sup>, soit une surface relativement importante mais compréhensible en milieu rural, les terrains étant très peu chers, et les nouveaux résidents voulant disposer de beaucoup de terrain. La valeur minimale enregistrée s'élève à 439,75 m<sup>2</sup> et correspond à des logements locatifs publics situés en zone UB du P.O.S. La valeur maximale s'élève à 8085 m<sup>2</sup> et correspond à une habitation située dans un hameau isolé. La superficie totale de terrains consommés dans les cinq dernières années s'élève à 59 812 m<sup>2</sup>.

## 6. Offre foncière et évaluation des superficies à consacrer à l'urbanisation

### 6.1. Marché foncier local

**Une relative « pression foncière » due à la proximité de Bordeaux pour des terrains constructibles très peu chers**

La commune de Montguyon, comme l'ensemble des communes du sud du département, connaît depuis une période récente une dynamisation du marché foncier, une augmentation des demandes en terrains à bâtir, acquisitions de bâtisses existantes et locations.

Cette relative pression foncière qui entraîne une légère augmentation des prix de l'immobilier et du foncier s'explique par la proximité de la région bordelaise (attraction de Bordeaux et Libourne), l'amélioration des voies de communication (RN 10 et A98) ainsi que par la « saturation » et l'augmentation des prix des terrains dans les communes périphériques de Bordeaux (aux alentours de 60 € le m<sup>2</sup> pour des terrains viabilisés).

Cette attraction pour les communes situées à une demi-heure (la notion de temps de déplacement prime devant les distances à parcourir) des grandes agglomérations que sont Bordeaux et Libourne ne peut que se confirmer dans le temps puisque l'on assiste à un important phénomène de « décentralisation » de l'habitat autour de ces grandes villes (prix du foncier, saturation).

Le prix du m<sup>2</sup> viabilisé est très peu cher sur la commune et s'élève à environ 5,3 €. Le coût du m<sup>2</sup> non viabilisé s'élève à environ 2,3 à 3 € le m<sup>2</sup>.

Il semblerait que les investisseurs publics (HLM), semi-publics (SEMIS) et privés (lotisseurs, entrepreneurs, S.C.I...) anticipent les premiers cette augmentation des prix en investissant dès à présent. Le marché des particuliers ne tardera pas à suivre. Même si cette relative pression ne se fait pas encore pleinement ressentir sur la commune en terme de constructions individuelles privées, **la commune de Montguyon doit anticiper l'augmentation de ces demandes en évitant le gaspillage d'espaces.**

### 6.2. Terrains constructibles disponibles définis au P.O.S avant révision

<b>BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES DEFINIES AU P.L.U EN VIGUEUR SITUEES EN PERIPHERIE DU CENTRE VILLE</b>	
Zone UA (centre bourg)	Pas de terrains constructibles disponibles (ou quelques parcelles isolées)
Zone UB « Les Justices »	Quelques terrains disponibles le long de la rue de la Pierre Folle (5400 m <sup>2</sup> ) correspondant au parc privé de la propriété de la Pierrière.
Zone UB « Le Maine Comte »	Environ 1,7 ha encore disponibles (nombreuses divisions parcellaires)
Zone UB « Mercadier »	Environ 3,5 ha encore disponibles (dont 5500 m <sup>2</sup> sont consacrés à la délocalisation de la gendarmerie). Il reste 7 lots disponibles de 900 m <sup>2</sup> de moyenne dans le lotissement communal.
<b>Total surfaces disponibles en zone UB</b>	<b>5,19 ha environ</b>
Zone NA (urbanisation future) « Les Justices »	Zone non ouverte à l'urbanisation Environ 9,5 ha (pas d'accès, une partie des terrains est en pente)
Zone NA « Le Fief », « Prends tu Garde »	Partie sud récemment ouverte à l'urbanisation pour permettre la construction de 20 logements HLM (terrain de 20785 m <sup>2</sup> ). Il reste environ 4,1 ha de terrains non ouverts à l'urbanisation.
Zone NA « Le Maine Comte »	Terrains ouverts à l'urbanisation (lotissement privé et constructions de logements locatifs privés) en différentes tranches.
Zone NA « Galuet », « Saboureau »	Zone non ouverte à l'urbanisation Environ 8000 m <sup>2</sup> (bande linéaire le long d'une voie. Pas de division parcellaire)
<b>Total surfaces disponibles en zone NA</b>	<b>14,4 ha environ</b>

Zone NB « La Pierrière » (proximité du Mouzon)	Environ 8800 m <sup>2</sup> disponibles (pas de division parcellaire, bande linéaire le long de la route).
Zone NB « les Renfermis »	Environ 6200 m <sup>2</sup> disponibles (divisions parcellaires, certains terrains sont enclavés).
Zone NB « Les maines Nord », « Font de Goutte », « Fond Croisé »	Environ 3,5 ha disponibles (divisions parcellaires, certains terrains sont enclavés).
Zone NB « Morland Ouest », « Couteleau »	Environ 3,76 ha disponibles (divisions parcellaires, grandes parcelles, terrains enclavés).
Zone NB sud de « Couteleau », « Labattu Sud », « Galuet »	Environ 5,74 ha disponibles (divisions parcellaires, grandes parcelles, terrains enclavés).
<b>Total surfaces disponibles en zone NB (hors zone NBa)</b>	<b>14,5 ha environ</b>
<b>TOTAL DES ZONES UB, NB ET NA</b>	<b>34,09 ha</b>

### Le quasi-comblement des zones UB

Les zones NB du P.L.U actuellement en vigueur offrent encore quelques possibilité de construction, notamment dans le lotissement communal de Mercadier où il reste 7 lots libres. Une partie de la grande parcelle située en contre haut du hameau de Beausejour est destinée à la délocalisation de la gendarmerie. L'urbanisation de l'autre partie ne pourra se faire que sous forme d'opération d'ensemble publique ou privée.

### De très vastes zones NA difficiles à urbaniser

Les zones NA définies dans le P.L.U actuel sont très vastes et difficiles à urbaniser. Il s'agit le plus souvent d'espaces interstitiels entre des zones UB ou NB qui ne bénéficient pas de voies de desserte ou d'accès et dont les terrains sont parfois en pente.

**Une importante réflexion doit être menée sur ces zones d'urbanisation futures afin de mieux définir leur zonage et de planifier leurs conditions d'urbanisation.**

### De vastes zones NB linéaires qui contribuent au mitage de l'urbanisation et au comblement des espaces interstitiels entre les hameaux

Les zones NB forment une large ceinture qui entoure les parties plus denses de l'agglomération de Montguyon. Elles suivent en général les voies de communication existantes ouvrant ainsi la voie au comblement des espaces interstitiels entre les hameaux ou fermes existants. Leur large étendu entraîne incontestablement un mitage de l'urbanisation et une difficile lisibilité des espaces ; les limites ne sont plus nettes entre hameaux, fermes, espaces agricoles et maisons neuves. **La dispersion traditionnelle de l'habitat est renforcée par un mitage contemporain qui compromet la visibilité des différents espaces et la hiérarchie entre les différentes occupations du sol. Le nouveau P.L.U doit-il conforter cette tendance ou tenter de l'endiguer ?**

### De faibles réserves foncières communales

La commune ne dispose pas de réserve foncière destinée à de nouvelles opérations d'ensemble. **La maîtrise foncière permet une meilleure planification de l'urbanisation à long terme et permet de réserver des terrains en vue d'opérations d'aménagement d'ensemble.** Le Droit de Préemption Urbain en est le principal outil. Des servitudes urbaines peuvent être instituées afin de réserver des terrains pour la construction de logements locatifs.

### 6.3. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années

Afin d'évaluer les tendances futures en matière d'urbanisation ainsi que les surfaces que l'on doit y affecter, plusieurs critères peuvent être pris en compte :

Critères favorables au développement de l'urbanisation	Critères défavorables	Critères objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relative « pression foncière » (dynamisation du marché immobilier et foncier, augmentation des prix, demandes de terrains à bâtir...)</li> <li>- Très faible coût des terrains viabilisés.</li> <li>- Nombreuses demandes en logements locatifs qui peuvent favoriser des investissements privés ou publics.</li> <li>- Proximité de la région bordelaise et amélioration des voies rapides de communication (RN 10 et A89).</li> <li>- Activité économique dynamique.</li> <li>- Importante offre de services et d'équipements.</li> <li>- Manifestations culturelles attrayantes.</li> <li>- Environnement rural de la commune agréable et attrayant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte baisse de la population entre les deux derniers recensements.</li> <li>- Important solde migratoire négatif.</li> <li>- Nuisances dues au trafic des poids lourds.</li> <li>- Le relief contraint le développement de l'urbanisation.</li> <li>- Le passage du T.G.V va former une véritable coupure dans le territoire communal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La moyenne de surface consommée par une construction neuve dans les cinq dernières années s'élève à 1700 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à des surfaces de grandes tailles.</li> <li>- La moyenne des permis de construire de maisons individuelles privées dans les cinq dernières années s'élève à 2 à 3 opérations par an.</li> <li>- 35 logements à usage locatif ou privé ont été construits dans les cinq dernières années, dont une opération HLM de 20 logements (sur une zone NA).</li> <li>- On considère qu'il faut multiplier par trois les prévisions de développement de l'urbanisation afin de tenir compte de la rétention des propriétaires fonciers et afin d'offrir un large choix de terrains à bâtir.</li> </ul>

#### Synthèse :

Les perspectives d'urbanisation sont favorables à long terme compte tenu de la dynamisation du marché immobilier et foncier et de la proximité des grandes agglomérations de Bordeaux et Libourne. La commune offre des services et équipements propres à attirer des populations nouvelles, ainsi qu'un cadre de vie agréable. Cependant, certains facteurs représentent une contrainte réelle pour le développement de l'urbanisation que sont le passage du TGV, le relief ainsi qu'un important trafic de poids lourds.

L'optimisation des conditions d'urbanisation passe par une économie des espaces constructibles surtout aux abords de l'agglomération. Cette dernière n'est possible que par une planification à long terme des zones urbanisables et par la création de voies de desserte permettant le désenclavement des terrains les plus vastes. L'urbanisation linéaire, quand à elle, est fortement consommatrice d'espace et contribue à un important mitage de l'urbanisation.

#### Evaluation des surfaces constructibles à prévoir dans les dix à 15 prochaines années (zones U et AU)

Afin d'évaluer les surfaces à consacrer aux zones constructibles, on peut reporter, dans les dix prochaines années, les surfaces consommées par les constructions neuves à usage d'habitation des cinq dernières années. A ces dernières, on peut multiplier un coefficient de 3 afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière et afin de laisser un choix suffisant de terrains à bâtir (certaines parcelles ont des contraintes techniques ou ne bénéficient pas d'une bonne situation).

Surface de base = 35 constructions neuves à usage d'habitation (dans les 5 dernières années) X 1700 m<sup>2</sup> (moyenne des surfaces consommées) X 2 (pour reporter la prévision à 10 ans) = 11,9 ha  
 Prise en compte du coefficient de rétention = 11,9 ha X 3 = 35,7 ha sur 10 ans, soit 53,5 ha sur 15 ans.

La commune doit donc prévoir une surface de terrains urbanisables (zones U) et à urbaniser (zones AU) comprise entre 36 et 55 ha pour les 10 à 15 prochaines années. Ce calcul s'appuie sur une moyenne de 7 à 8 constructions neuves par an ce qui correspond à un rythme relativement soutenu.

#### Bilan entre les surfaces des zones UB, NA et NB définies dans l'actuel P.O.S par rapport aux surfaces à prévoir.

Les surfaces à prévoir dans les dix prochaines années (35,7 ha) correspondent approximativement aux surfaces constructibles (zone UB, NB et NA) encore disponibles dans l'actuel document d'urbanisme (34,09 ha pour la périphérie du centre ville, + les zones NB isolées).

La réflexion à mener dans la révision du P.L.U porte donc ; non pas sur une simple extension des zones constructibles et d'urbanisation future actuellement définies, mais sur leur redéfinition (changement d'affectation, modification du zonage...) et sur leurs conditions d'urbanisation (désenclavement, intégration au paysage) en ayant à l'esprit de favoriser une meilleure lisibilité des espaces bâtis (éviter le mitage) et de prendre en compte les nuisances des activités économiques.



## Troisième partie

# Choix d'aménagement et de réglementation retenus

<b>1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaires</b>	<b>p. 48</b>
Objectif 1 du P.A.D.D.	p. 49
Objectif 2 du P.A.D.D.	p. 51
Objectif 3 du P.A.D.D.	p. 51
Objectif 4 du P.A.D.D.	p. 51
Objectif 5 du P.A.D.D.	p. 52
Objectif 6 du P.A.D.D.	p. 55
<b>2. Division du territoire en zones</b>	<b>p. 58</b>
2.1. Les zones urbaines (U)	p. 58
2.2. Les zones à urbaniser (AU)	p. 59
2.3. Les zones agricoles (A)	p. 60
2.4. Les zones naturelles (N)	p. 60
2.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics	p. 61
2.6. Les éléments paysagers et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme	p. 61
2.7. Les secteurs correspondant aux aires modifiées de protection des monuments inscrits ou classés où les démolitions sont soumises à permis de démolir	p. 63
2.8. Les Espaces Boisés Classés	p. 63
2.9. Les zones non aedificandi (zones non constructibles)	p. 63
<b>3. Superficies disponibles des terrains à bâtir</b>	<b>p. 64</b>
<b>4. Intercommunalité et prise en compte des règles générales d'urbanisme</b>	<b>p. 65</b>
4.1. Intercommunalité et champ d'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme	p. 65
4.2. Prise en compte des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	p. 65
4.3. Prise en compte des projets d'intérêt général : Ligne L.G.V Angoulême-Bordeaux	p. 66

# 1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaires

*Cette partie vise, conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, à expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et à exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Les changements apportés par la présente révision y sont également exposés.*

## Objectif 1 du P.A.D.D

**Développer une offre suffisante et variée de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les commerces et équipements de la commune. Réaliser des réserves foncières à cet effet.**

### ➤ Offre de terrains viabilisés

Permettre la viabilisation de nouveaux terrains afin de favoriser les accessions à la propriété et les projets privés ou publics en matière de logement locatif.

Les principales zones U et AU définies au plan de zonage (principales réserves de terrains à bâtir à court, moyen et long terme) :

- Zone Ub et AU du Grand Maine
- Zone AU et 1AU des Renfermis
- Zone AU du Fief
- Zone AU des Maines Nord
- Zones Ub de saboureau et Couteleau

### ➤ Logements locatifs publics

Poursuivre l'effort de la commune en matière de création de logements locatifs publics.

### ➤ Réserves foncières

Réaliser si possible des réserves foncières sur les terrains situés à proximité de l'agglomération afin de favoriser les investissements publics (logement locatif ou lotissements communaux).

Reconduire le Droit de Préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

### ➤ Reconversion des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural

Permettre le changement de destination en logement des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural afin de maintenir un patrimoine bâti de qualité.

## Justification

Ce premier objectif général répond à la principale attente de la commune concernant la révision de son P.L.U : **ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation et accueillir de nouveaux habitants afin de maintenir le dynamisme et l'activité économique de la commune**. Cet objectif est un enjeu primordial pour la commune dont les possibilités de constructions neuves sont limitées par des zones urbaines relativement comblées et par des limitations liées à des problèmes de rétention foncière ou à des contraintes de relief. La révision permet également de réactualiser le plan de zonage par rapport aux demandes des administrés et permet de répondre à un net engouement pour la construction neuve. La proximité de la région bordelaise, l'augmentation des prix du foncier, l'amélioration des conditions de desserte, laissent percevoir un développement certain de la commune, chef-lieu de canton qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements publics, d'atouts culturels qui font sa renommée et d'un dynamisme commercial, même si le secteur d'accueil touristique reste peu, voir pas développé.

L'accueil de nouveaux habitants passe également par la construction de **logements locatifs**, et notamment de logements publics qui permettent, sous forme de grandes opérations, de répondre à une demande toujours soutenue. Une opération de construction de 20 logements locatifs publics est en cours au lieu le Fief. Ce type d'investissements est à encourager afin d'assurer un maintien de population et donc des commerces et équipements de la commune.

L'objectif visant à la réalisation de **réserves foncières** est primordial car il constitue la condition première à toute opération d'aménagement public. En effet, la commune souhaite également proposer une offre de terrains viabilisés sous forme de lotissements communaux. La constitution d'une réserve foncière sur des terrains bien situés (proximité de l'agglomération, bonne orientation, cadre agréable) est donc essentielle. C'est pourquoi la commune devrait reconduire son **Droit de Préemption Urbain** sur l'ensemble des zones U et AU du plan de zonage.

Toujours dans un objectif de disposer d'une offre de logements suffisante et également dans le but de maintenir le patrimoine bâti de la commune, le P.L.U autorise **les changements de destination** des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural (mesure reconduite par rapport au P.O.S). La situation de déprise agricole ne justifie pas de figer des anciennes dépendances agricoles qui sont souvent délaissées par les agriculteurs car peu compatibles avec les pratiques contemporaines.

## Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Cet objectif « quantitatif » n'a pas de retranscription spécifique dans les orientations d'aménagement, document qui vise plutôt à en assurer une gestion « qualitative ».

## Retranscription réglementaire

### Plan de zonage

Les principales zones qui permettent des constructions nouvelles à usage d'habitat sont :

- Les zones Ub : zones d'urbanisation assez denses situées en périphérie du centre ancien,
- Les zones Uc : Zones d'urbanisation peu denses situées dans les hameaux isolés
- Les zones AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

La zone Ua offre peu de possibilités de constructions nouvelles.

Le plan de zonage étend quantitativement les zones urbaines du P.O.S afin de favoriser les constructions privées tout en dépassant de très peu les limites de constructibilités définies dans l'ancien document d'urbanisme (franges des zones NB). Les anciennes zones NC situées à proximité de l'agglomération ont été privilégiées par rapport aux extensions plus lointaines et linéaires dans un objectif de densification (objectif 2) et de recentrage des zones constructibles, afin de mettre fin au grand mitage qu'a connu la commune. Il s'agit donc de densifier les secteurs déjà touchés par le mitage.

Le plan de zonage redéfinit les principales zones d'urbanisation future en supprimant celles présentant des conditions d'urbanisation difficiles ou peu souhaitables (zone NA des Justices, zone Na de Gahuet). A l'inverse, il ouvre d'autres secteurs à l'urbanisation sur des terrains situés non loin de l'agglomération ou dans des secteurs déjà urbanisés (zone AU des Renfermis, Maines Nord) sur d'anciennes zones NC. La zone NA du Fief est reconvertie en zone AU et U, excepté autour des bâtisses présentant un intérêt patrimonial.

Les zones NB disparaissent conformément à la loi S.R.U et sont reconverties en zones Ub ou Uc.

### Règlement

Voir corps réglementaires des zones Ub, Uc et AU.

### Objectif 2 du P.A.D.D

**Permettre le développement urbain de la commune (agglomération et hameaux) tout en respectant certains principes en termes d'économie et de planification des espaces, et en ayant une démarche qualitative sur les conditions d'urbanisation :**

(voir détail dans les orientations générales)

#### ➤ A l'échelle de la commune

Eviter le gaspillage des espaces urbanisables à court et long terme (zones U et AU) et planifier globalement les conditions d'urbanisation des principaux secteurs (schémas d'aménagement, recommandations).

Favoriser une certaine densification des zones U et AU situées à proximité de l'agglomération afin de ne pas « gaspiller » les principales réserves de terrains à bâtir de la commune (zone AU du Fief et zone AU des Renfermis).

#### ➤ A l'échelle du quartier

Favoriser un urbanisme de qualité s'appuyant sur une meilleure continuité et intégration des espaces bâtis et des quartiers, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics.

Favoriser les liaisons entre les quartiers (en évitant les rues en impasse).

Favoriser les sentiers piétonniers sécurisés reliant les principaux quartiers au centre ville et aux équipements scolaires et commerciaux.

#### ➤ A l'échelle de la parcelle (voir règlement)

Favoriser la discrétion et l'intégration des constructions neuves (en évitant si possible la banalisation des constructions et de leurs abords).

### Justification

Le deuxième objectif du P.A.D.D répond à une recherche qualitative en matière de développement urbain en essayant de promouvoir un urbanisme durable qui évite les écueils de modes d'habiter et de construire stéréotypés et artificiels.

La planification globale des principales zones AU permet **d'inscrire les futurs quartiers dans un fonctionnement urbain d'ensemble**, visant à relier les quartiers entre eux et à privilégier la rue plutôt que l'impasse. L'objectif de **densification des zones U et AU** répond à un enjeu majeur de la commune puisque les possibilités de développement urbain sont limitées et puisque le P.L.U essaie de limiter l'étalement et le mitage de l'agglomération. Cet objectif répond également à ceux de la loi S.R.U.

A l'échelle du quartier, chaque grande zone AU à vocation d'habitat fait l'objet de **schémas d'aménagement d'ensembles** (voir orientations d'aménagement) et de recommandations générales d'aménagement. Ces derniers ont comme objectif de relier les quartiers entre eux et de les adapter aux composantes environnementales et paysagères (préservation des zones humides, des boisements, des points de vue remarquables, plantation de haies en limite de zones...). Les liaisons piétonnières reliant les nouveaux quartiers au centre ville sont primordiales afin de sécuriser les accès pour les jeunes et afin de limiter les déplacements automobiles.

A l'échelle de la parcelle, cette recherche qualitative essaie de limiter les incohérences en matières de constructions en donnant un **cadre réglementaire** (aspect extérieur, hauteur) et en insistant sur les points qui peuvent avoir un impact très

fort comme la **clôture**, première façade visible depuis l'espace public. Recommandations et prescriptions réglementaires se complètent afin d'inciter les pétitionnaires à se poser des questions préalables dans la recherche d'une meilleure cohérence.

## Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement constituent la principale retranscription des objectifs de planification des zones d'urbanisation future en proposant :

- **Des recommandations générales à l'ensemble des quartiers.** Cette partie est un recueil de principes et d'exemples qu'il est souhaitable d'appliquer mais qui demandent à être adaptés au cas par cas et dont certains principes nécessitent des études de faisabilités plus précises (techniques alternatives d'assainissement). Cette partie n'a pas de caractère opposable strict, elle doit cependant être consultée préalablement à toute opération d'aménagement d'ensemble.

- Des orientations d'aménagement des zones d'urbanisation futures qui présentent des **schémas d'aménagement envisageables**. Ces schémas sont opposables dans l'esprit et non à la lettre. L'emplacement des voies peut donc s'adapter en fonction de différents facteurs (contraintes techniques ou de sécurité, maîtrise foncière). Si des secteurs font l'objet d'études plus poussées ayant une démarche qualitative affirmée ou si le type d'opération projetée est peu compatible avec les schémas de voirie proposés (dans le cadre d'une opération groupée par exemple), les principes projetés peuvent se substituer aux orientations proposées par le P.L.U tant que les objectifs du P.A.D.D sont respectés (liaisons, densification...).

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les orientations distinguent les principes opposables dans l'esprit qui sont mentionnés en **caractères gras**, et ceux qui ont une valeur de recommandation ou d'explication (caractères non gras).

Certaines orientations font l'objet de retranscriptions réglementaires strictes au plan de zonage (emplacements réservés, zones non aedificandi) ou au règlement.

## Retranscription réglementaire

### Plan de zonage

Le plan de zonage délimite les principales zones AU et réglemente certains principes d'aménagement essentiels. Il s'agit des **emplacements réservés** qui marquent le plus souvent les amorces des voies de desserte, des **zones non aedificandi**, qui interdisent les constructions dans les secteurs présentant des difficultés pour construire (terrains en pente, zones humides) et des **marges de recul** qui imposent une implantation différente que celle énoncée dans le règlement.

### Règlement

Le règlement constitue la principale retranscription des objectifs qualitatifs à l'échelle de la parcelle et notamment à travers :

- **L'article 6** des zones Ub et AU sur les règles d'implantation en bordure de voie : le règlement vise à rapprocher les constructions des voies (exceptés en bordure des voies passantes) en autorisant les implantations entre 0 et 10 mètres de l'alignement pour les constructions de premier rang. Cette prescription, qui inverse la tendance du précédent règlement (qui imposait une implantation à l'alignement ou avec un minima de 5 mètres), a comme objectif de permettre la densification des zones Ub et AU en évitant des implantations en milieu de terrain qui peuvent geler à terme les possibilités de construire à l'arrière. Elle permet d'inciter la formation de « rues » et non de secteurs d'urbanisation très lâches fortement consommateurs d'espaces. C'est le seul outil réglementaire dont on dispose pour favoriser la densification des zones Ub et AU.

- **L'article 10** sur les règles de hauteur des constructions permet de donner un cadre général aux constructions. Peu de changement sont apportés par rapport au précédent règlement. Seuls les secteurs plus isolés (zones Uc) font l'objet de hauteurs plus basses visant à imposer des constructions de plein pied (avec mezzanine ou combles aménagés) : 4,5 m à l'égout du toit contre 6 anciennement pour les zones NB. Le secteur AUa du Fief limite également les hauteurs de construction afin d'éviter la fermeture de la vue sur la tour.

- **L'article 11** sur les règles d'aspect extérieur est l'article privilégié en matière d'architecture des constructions neuves et d'aménagement de leurs abords. Les principes réglementaires permettent avant tout de limiter les débordements et les incohérences en donnant un cadre général (volumes simples et sans référence à des architectures étrangères...). Dans les secteurs à enjeux (protection des monuments historiques, éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7°) les prescriptions réglementaires peuvent être plus strictes (ex : les volets en matériaux plastiques y sont interdits). Le règlement insiste sur la réglementation des clôtures afin de limiter leur impact visuel, souvent très néfaste, depuis les espaces publics et en limite d'urbanisation. Le règlement limite donc le type de clôture en privilégiant les murs en pierre et les clôtures végétales. Les matériaux plastiques sont interdits dans toutes zones du P.L.U. Seuls les portails en matière plastique sont autorisés, excepté dans les aires de protection des monuments historiques. La simplicité et la discrétion sont recommandées. Ce parti d'aménagement est motivé afin d'endiguer les trop nombreuses aberrations constatées (clôtures trop hautes, murs en parpaing non enduits, mise en avant d'éléments artificiels et sophistiqués, piliers en fausses pierres, portails en retrait avec des maçonneries imposantes, piliers en béton, haie de thuyas de 5 m de haut...). De plus, il n'y a pas



de tradition de clôture en Saintonge boisée. Les implantations à l'alignement (article 6) permettent notamment de limiter la place de la clôture qui constitue alors la prolongation de la façade et non plus la première façade.

- **l'article 13** donne des prescriptions en matière de composition des clôtures végétales en préconisant des essences locales (essences arbustives ou arborées locales) et / ou diversifiées (essences de pépinières). Une liste de végétaux est recommandée en annexe 13. Les nouvelles plantations de haies mono-spécifiques composées de thuyas, de cyprès et de laurier sont interdites toujours dans un objectif d'être très attentif à la discrétion des clôtures et d'éviter ainsi le « béton vert » formé par de hautes haies opaques. Dans les zones U, les haies mono-spécifiques existantes composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Cette prescription entend limiter la fermeture des paysages et éviter le cloisonnement visuel des propriétés. Compte tenu de l'aspect entièrement opaque de ces haies, elles peuvent être considérées comme des murs. Ces derniers étant limités en hauteur, il est cohérent de préconiser un traitement commun. Cette limitation ne s'applique pas aux haies composées d'essences diversifiées et locales. La plantation de haies en limite d'opérations d'ensemble est préconisée dans les zones AU afin de favoriser les transitions avec les secteurs agricoles et de garantir une meilleure intégration des quartiers contemporains.

### **Objectif 3 du P.A.D.D**

**Assurer (tout en tenant compte des évolutions conjoncturelles) le maintien des équipements publics et mettre en valeur les principaux espaces publics de la commune (place du Champ de Foire, parvis du château).**

#### **Justification**

Le troisième objectif du P.A.D.D est un objectif très général qui énonce un principe de maintien des équipements publics et de mise en valeur des espaces publics.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipement et n'a pas de projet spécifique en matière de réalisation d'équipements publics (si ce n'est la délocalisation de la gendarmerie). Le maintien de population via une offre suffisante et adaptée de logements est la condition sine qua non du maintien de ce niveau d'équipement.

Il n'y a donc pas de prescriptions spécifiques à travers les documents opposables du P.L.U en matière de création de nouveaux équipements publics.

C'est en matière de valorisation des espaces publics que la commune a le plus d'efforts à fournir. Le réaménagement de la place du Champ de Foire est envisagé à court terme et a comme objectif la valorisation du site et le maintien d'une offre importante de stationnement. L'aménagement devra rester compatible avec les manifestations estivales (foire médiévale, festival, fête foraine). Le réaménagement du parvis du château est souhaitable afin de donner au château et aux écuries (récemment inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques) des abords dignes du site.

La commune souhaite poursuivre l'aménagement de la vallée de Vassiac afin de constituer une coulée verte reliant les deux centres historiques.

#### **Retranscription au sein des orientations d'aménagement**

Il n'y a pas de retranscription spécifique à travers les orientations d'aménagement concernant les différents projets évoqués si ce n'est des principes d'ordre général sur le traitement des espaces libres et des espaces verts. La simplicité et l'utilisation de références locales (matériaux, essences boisées...) doivent être mises en avant dans les espaces libres plutôt que l'usage d'un mobilier urbain sophistiqué (jardinières, plantations hors sol...) ou de plantations peu adaptées ou néfastes au paysage (thuyas...).

#### **Retranscription réglementaire**

##### **Plan de zonage / Règlement**

Il n'y a pas de retranscription spécifique au niveau du plan de zonage si ce n'est la délimitation de secteurs Npm de mise en valeur des abords des monuments historiques et notamment autour de l'église et du dolmen fin d'en assurer l'inconstructibilité et de donner quelques orientations en matière de gestion des abords au niveau du règlement (article 11 ou 13).

### **Objectif 4 du P.A.D.D**

**Permettre le passage de la ligne L.G.V Angoulême-Bordeaux en favorisant une intégration de qualité et en veillant au maintien des composantes paysagères locales lors des opérations de remembrement connexe.**

#### **Justification**

Le quatrième objectif du P.A.D.D vise à intégrer le projet de ligne L.G.V au sein du projet de la commune et du P.L.U. Le P.L.U ne conditionne pas l'intégration paysagère de l'ouvrage mais donne simplement comme orientation générale de maintenir les composantes paysagères locales dans les opérations de remembrement. La plantation d'essences boisées locales sous forme de haies, de massifs ou d'arbres isolés comme le maintien des prairies font partie de ces composantes.

## Retranscription au sein des orientations d'aménagement

Pas de retranscription spécifique.

## Retranscription réglementaire

### Plan de zonage

Délimitation de l'emplacement réservé (n°12) de l'emprise de la ligne et des travaux de remembrement connexe.

### Règlement

Chaque corps réglementaire des zones concernées par le passage de la ligne ou pouvant l'être (AUi, A, Na, Npf, Npr) autorise les occupations et utilisations nécessaires aux travaux et équipements de la ligne L.G.V.

## Objectif 5 du P.A.D.D

**Développer l'activité économique de la commune par le maintien et le développement : de l'activité commerciale, artisanale, industrielle, agricole et touristique ainsi que de l'activité d'extraction ;**

- en tenant compte des nuisances qui peuvent être engendrées pour le voisinage,
- et en s'inscrivant dans une planification d'ensemble des différentes zones d'activités.

### ☛ Commerces et services de proximité

Maintenir la diversité des commerces et services de proximité en centre ville et favoriser l'émergence des projets apportant un dynamisme à la commune.

### ☛ Zones d'activités

Assurer une planification cohérente des zones d'activités et de leurs conditions de desserte afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises et d'éviter les nuisances pour le voisinage.

#### Zones d'activités existantes :

- Permettre le maintien et le développement modéré des activités existantes (délimitation de zones Ux autour des activités situées à Marennnes, Clairvent, et en bordure de la D 158...).
- Permettre la déviation du trafic de poids lourds dans la zone d'activités du Petit Mercadier afin d'éviter les quartiers résidentiels (délimitation d'emplacements réservés pour une voie de substitution).

#### Zones d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles (zones AUx) :

- Délimitation d'une zone d'activités au lieu dit La Distillerie (vocation commerciale et artisanale).
- Délimitation d'une zone d'activités dans les secteurs du Ramigeon et de Clairvent (zone AUxc et 1AUx) à vocation commerciale et artisanale.

#### Zones d'activités incompatibles avec la proximité de zones résidentielles (zone AUi) :

- Délimitation d'une zone d'activités au lieu dit Bois des Rippes à proximité de la future ligne L.G.V.
- Délimitation d'une zone d'activités future à vocation industrielle au lieu dit Patis de Dervaud (Fontbouillant) en bordure de la D 910 bis dans la partie sud de la commune (anciennes carrières).

### ☛ Activité agricole et forestière

Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles dans les secteurs ne portant atteinte ni au voisinage, ni aux sites remarquables et aux espaces naturels (zones A).

Préserver les principaux massifs boisés de la commune (secteurs Npf) et favoriser une gestion collective permettant l'exploitation et l'entretien des espaces boisés ainsi que l'aménagement de sentiers forestiers.

### ☛ Activité d'extraction

Permettre le maintien et le développement de l'activité d'extraction dans les secteurs présentant une richesse du sous-sol, qui ne nuise ni au voisinage, ni au maintien de zones naturelles remarquables (zones Ae).

Permettre les extractions ponctuelles de filons d'argiles hors des zones urbaines et des espaces naturels à protéger. Garantir une reconversion adaptée des sites d'extraction d'un point de vue paysager et naturel.

### ☛ Activité touristique

Permettre un développement touristique de la commune s'appuyant notamment :

- sur un tourisme rural, en favorisant le développement de structure d'accueil, d'hébergement, et de restauration de type chambres et tables d'hôtes, gîtes, activités de loisirs...
- sur des sites touristiques structurants liés à la reconversion d'anciennes carrières en eau (Beau Vallon) / zones Nat).

## Justification

Le cinquième objectif du P.A.D.D concerne le volet économique du P.L.U et énonce des objectifs de maintien et de développement de tous les secteurs d'activité de la commune.

**Le dynamisme commercial du centre ville de Montguyon** est un atout fort de la commune qui doit être maintenu. Parmi le tissu de commerces et de services présents, on note l'absence de structures d'hébergement ou de restauration de qualité malgré le festival et de la foire médiévale.

Le P.A.D.D énonce un principe global de **planification des zones d'activités à l'échelle de la commune**. En effet, de nombreuses activités sont parsemées sur le territoire communal (bordure de la D 730, Le Bois de Rippe, Marennes, bordure de la D 158). Le P.L.U vise à maintenir en place les activités existantes en permettant leur développement (zones Ux). L'accueil de nouvelles entreprises au sein des petites zones Ux située à proximité de la rivière du Palais n'est pas souhaitable (Natura 2000).

La délimitation de nouvelles zones d'activités répond à une volonté de permettre l'accueil de nouvelles entreprises compte tenu du comblement de la zone d'activités de Mercadier.

Le P.L.U distingue deux type de zones d'activités futures :

- Celles **compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels** : zones AUx situées au sud de l'agglomération dans un secteur déjà à vocation économique (Mercadier, Distillerie, Ramigeon, Clairvent). Ces zones ont une vocation plus commerciale et artisanale et peuvent éventuellement accueillir des équipements publics compatibles avec le caractère de la zone. Leur situation permet de conforter le secteur d'activité de Mercadier et permet des liaisons faciles avec les quartiers résidentiels en cas d'implantation de moyennes à grandes surfaces de vente (dans ce cas, des réflexions sur les liaisons piétonnes doivent être envisagées). Afin de palier aux nuisances engendrées par le trafic de poids lourds dans la zone d'activités de Mercadier, une voie de substitution est envisagée et matérialisée au plan de zonage par des emplacements réservés. L'ancienne zone NAX de Clairvent est supprimée et réduite à un secteur Ux autour de l'activité existante. Un vaste secteur d'activité est délimité au sud de la RD 730 entre le secteur de la Distillerie et de Clairvent englobant les activités existantes. Les parties sud et ouest sont délimitées en secteur 1AUx de réserve foncière. La partie Est est identifiée en secteur AUxc « secteur de Clairvent » afin de permettre l'aménagement d'une zone d'activité accueillant à court terme trois enseignes commerciales dont un supermarché. Une réglementation spécifique est instituée par modification du PLU afin de tenir compte des incidences liées à l'application de la loi Barnier (article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme) / Voir notice d'impact et notice de modification du PLU dans les pièces annexes. L'aménagement d'un rond-point de desserte de la zone est prévu sur la RD 730, garantissant ainsi un accès sécurisé à la zone.

- Celles pouvant accueillir **des activités incompatibles avec la proximité de quartiers résidentiels** qui ont une situation plus isolée : zones AUi à vocation plus industrielle (Bois des Rippes, Fontbouillant). Leur situation en bordure de routes départementales passantes et à proximité des sites d'extraction peut favoriser l'implantation de nouvelles entreprises. La zone AUi de Fontbouillant correspond à d'anciennes carrières. La loi Barnier s'applique sur cette zone (article L.111-1 4 du code de l'urbanisme). La situation de la zone AUi du Bois de Rippes entre la future ligne LGV et une activité déjà implantée justifie peu l'application du recul imposé de 75 m imposé par la loi Barnier. Les orientations d'aménagement et le règlement déterminent donc des conditions d'aménagement spécifiques comme le permet le dernier alinéa de l'article L.111-1 4 du Code de l'Urbanisme. Un recul minimum de 35 mètres est imposé par rapport à l'alignement de la D 730 correspondant au recul de la construction voisine. Ce recul garantit des conditions d'accès sécurisés. Le règlement à l'article 11 donne des prescriptions sur l'aspect extérieur des bâtiments. L'article 13 impose un minimum d'espaces verts (10 % de l'opération) et de plantations (essences forestières locales recommandées).

Le P.A.D.D énonce un objectif de maintien de **l'activité agricole** en autorisant les implantations de nouvelles exploitations ou de bâtiments agricoles dans les secteurs ne portant atteinte ni au voisinage, ni aux sites remarquables et aux espaces naturels. Les zones agricoles vouées uniquement à cette activité sont délimitées en zones A et n'autorisent pas d'autres occupations (exceptés les équipements publics). Les installations agricoles sont interdites dans les zones Ua, Ub, Ap, Npm et Npr. Dans les zones Uc et Npb, elles sont soumises à condition.

Le maintien de **l'activité forestière** répond également à un objectif du P.A.D.D. Le plan de zonage délimite des secteurs Npf de protection des principaux massifs boisés. Ces derniers sont limités afin de ne pas entraver les travaux de la ligne L.G.V ainsi que les opérations de remembrement. Les défrichements sont soumis à conditions particulières dans le règlement mais cette prescription d'ordre général ne peut se substituer à la réglementation du Code Forestier. Certains boisements sont identifiés en Espaces Boisés Classés.

**L'activité d'extraction** représente un secteur économique porteur pour la commune et sa région. Les secteurs en cours d'exploitation sont identifiés en secteur Ae et se situent en partie sud est de la commune. Les ouvertures de carrières soumises au régime sur les installations classées pour la protection de l'environnement sont également autorisées dans les zones A excepté dans les secteurs Ap qui répondent à un objectif de préservation du paysage et dans les secteurs Npf, sous condition de reboisement après extraction (sauf pour les carrières en eau) excepté dans les massifs identifiés en Espaces Boisés Classés à l'intérieur desquels les défrichements sont interdits. Des prescriptions de remises en état des sols après extraction sont stipulées dans le règlement à l'article 13 des zones concernées mais ne peuvent se substituer aux arrêtés et études d'impact régissant les ouvertures des carrières.

**Le développement touristique** de la commune constitue un enjeu important compte tenu du manque de représentativité de cette activité sur le territoire communal et de la complémentarité qu'il peut apporter au monde agricole. Les structures d'hébergement et de restauration manquent cruellement d'autant plus que la commune compte deux événements culturels majeurs (festival, foire médiévale). Le site de Beau Vallon est le seul équipement touristique de la commune (plan de baignade, restauration). Afin de dynamiser cette économie, les zones Na autorisent les structures de type gîtes, chambres et tables d'hôtes (soumises à condition). Un secteur Nat destiné aux activités touristiques et de loisir est délimité autour du site de Beau Vallon et permet la confortation de cette activité.

### **Retranscription au sein des orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement précisent simplement les conditions d'urbanisation de la zone AUi du Bois des Rippes en bordure du T.G.V par rapport à l'application de la loi Barnier.

### **Retranscription réglementaire**

#### **Plan de zonage**

##### **Les zones Ux**

- Extension de la zone Ux de Marcadier et délimitation de deux emplacements réservés pour l'aménagement de la voie de déviation des poids lourds.
- Extension de la zone d'activité de Marennes (zone Ux anciennement NAX)
- Délimitation d'une zone Ux au lieu dit Le Grand Pré / Les Cassards autour des activités en place (secteurs NC au POS précédent).
- Délimitation d'une zone Ux au Gât sud autour de l'activité en place (secteurs NC au POS précédent).
- Délimitation d'une zone Ux au lieu dit Bois des Rippes autour de l'activité en place (secteurs NAX au POS précédent).
- Réduction de l'ancienne zone NAX de Clairvent autour de l'activité en place : zone Ux
- Réduction de l'ancienne zone NAX du Ramigeon autour de l'activité en place : zone Ux

**Les zones AUx :** zones d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles (vocation commerciale et artisanale)

- Délimitation d'une zone d'activités future au lieu dit La Distillerie en bordure de la RD 730 en partie agglomérée. Ancienne zone ND (secteur humide).
- Délimitation d'un secteur AUxc de Clairvent permettant l'aménagement d'une zone d'activité desservie par un rond point en partie Sud / Est de l'agglomération
- Délimitation d'une vaste zone d'activités future dans les secteurs de Ramigeon et de Clairvent délimitée en secteur 1AUx de réserve foncière (qui soumet sont ouverture à l'urbanisation à modification du PLU) / ancienne zone ND (secteur humide), NC, NAX.

**Les zones AUi :** zones d'activités incompatibles avec la proximité de zones résidentielles (vocation artisanale et industrielle)

- Délimitation d'une zone d'activités au lieu dit Bois des Rippes à proximité de la future ligne L.G.V. Ancienne zone ND (bois) allant être remaniée par le passage du T.G.V.
- Délimitation d'une zone d'activités future à vocation industrielle au lieu dit Patis de Dervaud (Fontbouillant) en bordure de D 910 bis (application de la loi Barnier). Ancienne zone ND classée en Espaces Boisés Classés. Le secteur correspond à d'anciennes carrières de sable reboisées naturellement. Les jeunes plants en majorité composés de pins ne justifient pas une classification en espaces boisés classés.

**Les zones A** identifient les terres arables de la commune.

**Les secteurs Ae** correspondent à des zones d'extraction de sable et se situent dans la partie sud est de la commune.

**Le secteur Nat :** secteur d'activité touristique et de loisir existant.

- Délimitation d'un secteur Nat autour de Beau Vallon.

#### **Règlement**

**Les zones Ux, AUx et AUi** font l'objet de chapitres spécifiques à leur réglementation.

Les zones Ux permettent le maintien et le développement des activités en place et éventuellement l'accueil d'activités complémentaires dans la limite de la zone disponible. Pour les zones Ux situées à proximité du Palais, les implantations d'activités nouvelles ne sont pas à favoriser.

Les différences entre les zones AUx et AUi dépendent exclusivement (sauf article 6) du type d'activité autorisé en fonction des risques et nuisances engendrés pour les quartiers résidentiels ou zones habitées proches (ou à venir).

Même si ce n'est pas spécifié aux articles 1 et 2 du règlement, les zones AUx ont une vocation première de zone



artisanale, commerciale et de service (même si certaines activités industrielles peuvent être autorisées). Les installations classées feront l'objet d'une étude spécifique en fonction des nuisances et risques engendrés. Certains équipements publics accueillant du public peuvent être autorisés s'ils sont compatibles avec les activités implantées ou susceptibles de s'implanter. Les zones AUi ont une vocation plus industrielle.

L'article 11 édicte des règles de base sur l'aspect extérieur des constructions. La discrétion et l'intégration au paysage environnant est préconisée, notamment au niveau de couleur de bardage.

L'article 13 impose un traitement paysager d'ensemble en bordure des voies à grande circulation dans les zones AUx et AUi. Les plantations (essences locales ou diversifiées) sont fortement recommandées. Espaces verts et plantations peuvent se combiner afin de favoriser des clôtures et espaces de transition engazonnées et plantées ainsi que des zones de stationnement plantées, notamment dans le cas de l'implantation d'une moyenne à grande surface.

Une réglementation spécifique est introduite dans le règlement concernant le secteur AUxc de Clairvent afin de tenir compte des incidences de la Loi Barnier (voir notice d'incidence en pièce annexe du PLU) : réglementation des hauteurs (article 10), détail de l'article 11 afin réglementer le traitement des enseignes et totem (élargi à l'ensemble des zones AUx et AUi), aménagement paysager imposé en bordure de la RD 730 (article 13).

**Les zones A (exceptés les secteurs Ap) autorisent à l'article 2 les constructions et aménagements liés à des activités agricoles.** Les nombreuses conditions édictées visent à n'autoriser les nouvelles constructions d'habitations liées à une exploitation uniquement lors d'une implantation concomitante ou antérieure d'un bâtiment d'exploitation d'un agriculteur en activité, et ceux afin d'éviter d'éventuels abus. Les constructions de bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un réel effort d'intégration tant au niveau de leur implantation (l'implantation la moins nuisible pour le paysage et les milieux naturels doit être favorisée) que de leur aspect extérieur (couleur de bardage, discrétion des clôtures).

**Les secteurs Ae** ont une vocation exclusive d'extraction de matériaux et correspondent aux principales zones d'extraction en cours et à venir de sable. Ces zones correspondent à d'anciennes zones NC ou ND (avec E.B.C) Les ouvertures de carrières sont autorisées sous conditions dans les zones A (exceptés les secteurs Ap) et les secteurs Npf (exceptés dans les EBC).

**Les zones Na autorisent à l'article 2 les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration** (à la double condition d'une bonne intégration au paysage environnant et que l'activité soit liée à une exploitation agricole ou située à proximité de bâtiments existants). Cette autorisation vise clairement le développement de structures de type gîtes, chambres et tables d'hôtes, structures d'accueil liés à des activités de randonnée (équestre, cyclable), de restauration liée à une clientèle touristique, aires naturelles de camping (type camping à la ferme). Cette prescription n'inclut pas les P.R.L et les campings d'une certaine importance. L'activité doit s'intégrer au caractère naturel du site.

**Les zones Npf** visent à protéger les principaux massifs boisés et donc l'exploitation forestière des bois. Certains bois ont été déclassés (anciennes zones ND ou Espaces Boisés Classés) afin de ne pas être incompatibles avec les travaux de la ligne LGV et afin de ne pas figer l'occupation du sol compte tenu des nombreuses opérations de remembrement qui vont faire suite aux travaux.

**Le secteur Nat autorise les activités de tourisme et de loisir compatibles avec le caractère naturel et boisé des sites.** L'article 11 recommande une discrétion des constructions neuves et une adaptation au milieu environnant. Les matériaux naturels comme le bois et la pierre sont à mettre en avant afin de respecter cet objectif. Cette prescription recommande un usage minimum de ces matériaux. Les clôtures en dure doivent être limitées toujours dans un objectif d'intégration au caractère environnant.

## Objectif 6 du P.A.D.D

### Préserver le patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune

#### ☛ Patrimoine architectural

- Préserver l'ensemble du patrimoine bâti de la commune (bâti ancien) en ayant une attention particulière pour les immeubles du centre ville (rue de la République, place du Champ de Foire...).
- Préserver les abords des hameaux afin de les mettre en valeur et de permettre une meilleure lisibilité des espaces bâtis de la commune (maintenir si possible des coupures d'urbanisation afin de distinguer les hameaux des quartiers récents).

#### ☛ Patrimoine bâti et historique remarquable

- Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable ainsi que leurs abords (demeures, monuments classés et inscrits...) et mettre en valeur le petit patrimoine rural.

#### ☛ Patrimoine naturel

- Préserver les espaces naturels de la commune : vallées du Mouzon et du Palais, vallées secondaires, boisements, en favorisant le maintien de leur diversité et de leur fonctionnement écologique (maintien des habitats naturels, des zones humides et des prairies naturelles, maintien de la diversité des essences floristiques et boisées).
- Préserver ou renouveler les alignements d'arbres remarquables (notamment ceux situés aux abords des espaces bâtis) et les arbres d'ornement remarquables.

#### ➤ *Patrimoine paysager*

- Préserver les sites et points de vue remarquables de la commune (vues sur les vallées, les belles propriétés et les monuments protégés) et favoriser une évolution cohérente des paysages (éviter notamment la fermeture des vallées et des points de vue par des reboisements ponctuels de résineux).

## Justification

Le sixième objectif du P.A.D.D définit un principe général de préservation du patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune qui répond aux objectifs énoncés dans l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

**La préservation du patrimoine architectural** énonce un principe général de protection de l'ensemble des bâtiments anciens (maisons, dépendances, murs, petit patrimoine) de la commune qui constitue une richesse incontestée et non renouvelable. La conservation et la restauration des maisons anciennes doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un grand respect. Ce patrimoine est un bien privé mais il est également le bien de tous en tant qu'héritage historique et identitaire de la commune. Le P.L.U à travers son plan de zonage et son règlement édicte des prescriptions visant à sa protection : identification en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, permis de démolir, réglementation de l'article 11. Il distingue également le secteur ancien du centre ville (zone Ua) qui fait l'objet d'une règle d'implantation spécifique à sa typologie (alignement en bordure des voies) et de règles architecturales plus précises. La délimitation des zones constructibles s'est également attachée, lorsque cela est encore possible, à conserver certaines coupures d'urbanisation visant à préserver les abords de hameaux ou fermes anciennes.

**La préservation du patrimoine historique** concerne plus particulièrement les monuments historiques classés ou inscrits ainsi que la préservation de leurs abords ainsi que les grands ensembles remarquables qui demandent une protection spécifique (grandes propriétés). Des secteurs Npm sont délimités dans les espaces naturels qui entourent le Dolmen et l'église de Vassiac afin de conserver leur caractère inconstructible (et de gérer l'entretien des espaces libres autour du Dolmen). Des secteurs Npb sont délimités autour des grandes propriétés de la commune présentant un intérêt historique ou paysager afin de définir une réglementation spécifique (article 11) en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Cet objectif concerne également tous les éléments du petit patrimoine présents sur l'ensemble du territoire communal : puits, lavoirs, pigeonniers, portails, granges remarquables... Le patrimoine archéologique est également concerné (tumulus).

**La préservation du patrimoine naturel** répond également à un des principaux objectifs de la révision du P.L.U. Par « patrimoine naturel », on entend plus particulièrement les grands ensembles naturels de la commune et notamment les rivières et vallées du Mouzon et du Palais tout comme les différentes composantes des espaces naturels de la commune (boisements, arbres isolés, haies, prairies). Les deux rivières et leurs vallées font l'objet d'une attention particulière et sont identifiés en site à protéger en application de l'article L.123-1 7° du C.U d'autant plus justifiée que la vallée du Palais est classée en zone Natura 2000. La végétation qui borde la rivière du palais est identifiée en Espaces Boisés Classés afin de préserver les habitats naturels du Vison d'Europe.

Les principaux massifs boisés sont identifiés en secteurs Npf et les boisements présentant un intérêt historique (forêt de chênes au nord de la commune) ou paysager (talus boisés du Mouzon) sont identifiés en Espaces Boisés Classés (L. 130-1 du C.U). La grande diversité des espaces agraires et naturels de la commune et son caractère très boisé ne permettent pas de distinguer précisément toutes les haies et arbres isolés présentant un intérêt paysager. Seuls quelques ensembles ou arbres remarquables sont identifiés en espaces Boisés Classés.

**La préservation du patrimoine paysager** de la commune rejoint les objectifs de préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune. La notion paysagère se distingue par le fait qu'elle ne s'attache pas uniquement à l'élément patrimonial à préserver mais également aux vues remarquables qui donnent sur lui. Il pourrait donc s'agir d'un « patrimoine » des points de vue. La vue sur la tour du château depuis la rue du puits en est un exemple puisqu'il s'agit du principal point de vue ouvert qui domine l'édifice. Les vues sur les vallées du Mouzon et du Palais depuis les voies de circulation qui les bordent en sont un autre. L'enjeu est donc de protéger non pas des éléments isolés mais l'ouverture des vues qui donnent sur eux. L'inconstructibilité de ces secteurs est une première réponse d'où l'identification de secteurs Npm (autour du Dolmen et de l'église) et Npr correspondant aux principales vallées. L'identification de ces cônes de vue en élément à préserver en application de l'article L.123-1 7° en est une seconde qui permet de gérer par l'article 11 la gestion de ces espaces et notamment celui des boisements. Les plantations ponctuelles de pins (qui constituent la reconversion la moins onéreuse des terres agricoles qui ne trouvent pas repreneur) sont les pires ennemis de ces points de vue. Le P.L.U tente donc de les limiter dans les secteurs à fort enjeu (vallées, abords du dolmen). De plus, ils contribuent au déséquilibre du fonctionnement écologique des vallées humides. Le PLU délimite des secteurs Ap inconstructibles dont

l'objectif est la préservation du paysage. Ces espaces correspondent au talus qui surplombe la vallée du Palais et du Mouzon.

## **Retranscription au sein des orientations d'aménagement**

Il n'y a pas de retranscription particulière dans les orientations d'aménagement.

## **Retranscription réglementaire**

### **Plan de zonage**

- Délimitation d'une zone **Ua** correspondant au centre ancien de Montguyon. Identification de toute la zone comme élément paysager à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Reprise du zonage de l'ancienne zone UA.
- Délimitation de secteurs **Npb** de protection du patrimoine bâti correspondant aux principaux domaines. Identification des secteurs comme éléments paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Anciennes zones NC.
- Délimitation de secteurs **Npm** de protection des abords des monuments historiques autour du Dolmen et de l'église. Identification du secteur du Dolmen comme élément paysager à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme Anciennes zones NC ou ND.
- Délimitation de secteurs **Npr** de protection des rivières et de leur vallée. Identification des vallées de Vassiac et du Mouzon comme éléments paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Anciennes zones ND et NC.
- Délimitation de secteurs **Npf** de protection des principaux massifs boisés. Anciennes zones ND, anciens E.B.C.
- délimitation de secteurs **Ap** inconstructible de préservation du paysage aux abords des rivières du Mouzon et du Palais.
- Identification d'éléments plus isolés (boisements, hameaux, maison de vigne, arbres isolés) à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les zones où les démolitions sont soumises au **permis de démolir** correspondant aux servitudes de protection des monuments classés ou inscrits figurent au plan de zonage.
- Identification des boisements présentant un intérêt historique ou paysager en **Espaces Boisés Classés** (L. 130-1 du CU).

### **Règlement**

- Principes réglementaires des zones **Ua** : Réglementation détaillée à l'article 11 visant à assurer la protection des immeubles anciens du centre ville et de leurs spécificités architecturales. L'article 6 impose une implantation à l'alignement des voies ou au nu des constructions voisines.
- Principes réglementaires des secteurs **Npb** : Réglementation détaillée à l'article 11 visant à assurer la protection des éléments bâtis anciens et de leurs abords.
- Principes réglementaires des secteurs **Npm** : Inconstructibilité des secteurs exceptés pour les petits équipements techniques et publics. Le secteur délimité autour du Dolmen fait l'objet de règles spécifiques pour le traitement des abords du monument définies à l'article 11 (en application de l'article L. 123-1 7°). Ces règles ont comme objet de limiter des plantations de pins.
- Principes réglementaires des secteurs **Npr** : Réglementation détaillée à l'article 11 visant à assurer la protection des rivières et de leurs vallées (L. 123-1 7°). Secteurs inconstructibles sauf pour les petits équipements techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- Principes réglementaires des secteurs **Npf** : Inconstructibilité des secteurs excepté pour les petits équipements nécessaires à l'exploitation forestière et aux équipements techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- Le champ d'application réglementaire de l'article L. 123-1 7° du C.U est énoncé en annexe 8 du règlement. Carte synthétique des éléments identifiés à la page du rapport de présentation.

## 2. Division du territoire en zones

### 2.1. Les zones urbaines (U)

#### *Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme*

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Les secteurs déjà urbanisés de la commune correspondent au centre ville de Montguyon, à son agglomération ainsi qu'aux hameaux destinés à être partiellement étendus dont la vocation principale est résidentielle.

Les zones urbaines correspondent également aux secteurs d'activités existants.

Quatre types de zones urbaines sont distinguées, trois à vocation principale d'habitat, une à vocation d'activité :

#### 2.1.1. Zones U à vocation principale d'habitat

##### **Ua Centre-ville ancien de Montguyon**

La zone Ua correspond au centre ancien de Montguyon qui se compose d'un bâti très dense et de qualité implanté en bordure de voie. Ce secteur résidentiel abrite une activité de commerces et de services dynamique qu'il convient de préserver. L'architecture très riche fait l'objet de prescriptions réglementaires détaillées visant à préserver ce patrimoine. L'ensemble du secteur Ua est compris dans la servitude de protection de la tour inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le permis de démolir s'y applique de fait. Le secteur est également identifié comme site à protéger en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme et soumet donc les travaux qui ont pour effet la destruction d'un élément patrimonial à autorisation préalable (s'il n'y sont pas déjà soumis). L'ensemble de la zone est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

##### **Ub Zones d'urbanisation assez denses situées en périphérie du centre ancien**

Les zones Ub correspondent aux secteurs résidentiels situés en périphérie du centre de Montguyon. Ces zones, plus ou moins denses, ont une vocation première d'habitat mais peuvent également accueillir des activités commerciales ou artisanales compatibles avec un environnement résidentiel sous réserve d'une bonne intégration. Une certaine densité est recommandée sur l'ensemble de ces secteurs afin de ne pas « gaspiller » les principales réserves de terrains constructibles de la commune, elles même limitées par des contraintes liées au relief.

L'église inscrite de Vassiac fait l'objet d'une servitude de protection modifiée par la présente révision dont l'aire correspond à son champ de visibilité. Une partie des zones Ub est également incluse dans la servitude de protection de la tour du château dont l'aire a également fait l'objet d'une modification (voir plan des servitude / pièce n°6.2.b).

Des hameaux anciens ou fermes sont répartis sur l'ensemble du secteur et demandent une attention particulière (réglementation à l'article 11). Certains ensembles boisés (haies, arbres isolés) sont identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme et demandent eux aussi à être préservés ou remplacés par des essences similaires.

Seules les parties les plus denses sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les terrains qui ne sont pas desservis, doivent, pour être constructible, disposer d'une superficie de terrain suffisante pour l'aménagement d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol.

##### **Uc Zones d'urbanisation peu denses situées dans les hameaux isolés**

Les zones Uc correspondent aux hameaux isolés qui sont ouverts aux possibilités d'extension. Ces zones sont destinées à une urbanisation de faible densité. Leur réglementation se distingue par des règles d'implantation plus souples et par des hauteurs de construction plus limitées. L'effort portera sur la discrétion des clôtures afin qu'elles ne nuisent pas aux paysages environnants.

Ces hameaux comptent un bâti ancien très riche qu'il convient de préserver, et que les constructions neuves ne doivent pas dénaturer. Certains hameaux sont identifiés comme sites à préserver en application de l'article L. 123 1 7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir, autorisation préalable / voir plan de zonage).

Les implantations d'exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel existant.

Aucun réseau d'assainissement collectif ne dessert les secteurs Uc. Les terrains doivent donc, pour être constructible, disposer d'une superficie de terrain suffisante pour l'aménagement d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol.

## 2.1.2. Zones U à vocation d'activité

### Ux Zones d'activités existantes

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités existantes situées dans ou hors de l'agglomération. Elles permettent le maintien et le développement des activités en place et éventuellement l'accueil d'activités complémentaires. En milieu naturel, l'attention portera sur l'intégration des bâtiments d'activités.

## 2.2. Les zones à urbaniser (AU)

### Article R123-6 du Code de l'Urbanisme

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

### 2.2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat

#### AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Dont :

**AUa** Secteur de constructions basses

**1 AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme (nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation).

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensembles (lotissements, opérations groupées). Leur vocation première est résidentielle mais certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés.

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement : zones non aedificandi correspondant à des secteurs naturels à conserver et difficilement urbanisables, arbres d'ornement à préserver (en bordure du chemin rural du Fief), marge de recul en bordure de départementale (Les Maines Nord).

La zone AU du Fief et celle des Renfermis sont concernées par la servitude AC 1 (voir plan des servitudes / pièce n° 6.2b). Un sous-secteur AUa est délimité en partie centrale du secteur du Fief qui prescrit des règles de construction basses destinées à préserver la vue sur la tour depuis la rue du Puits.

Un secteur 1 AU d'urbanisation à long terme est délimité en continuité de la zone AU des Renfermis, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (ou révision) du P.L.U (son C.O.S est nul).

Les solutions techniques en matière d'assainissement (raccordement au réseau collectif, assainissement autonome ou semi-collectif) seront définies par les services compétents.

### 2.2.2. Zones AU à vocation d'activité

#### AUx Zones à urbaniser à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles

Dont :

**AUxc** Secteur de Clairvent

**1 AUx** Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles

Les zones AUx comprennent :

- un secteur AUxc qui correspond à la zone d'activité de Clairvent dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à l'application de la loi Barnier et qui fait l'objet d'une modification du PLU afin d'établir un règlement spécifique destiné à prendre en compte les nuisances et risques et d'assurer une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale de la zone,
- un secteur 1AUx de réserve foncière à long terme, situé à l'arrière du secteur AUxc, qui sera ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.



## **AUi Zones à urbaniser pouvant accueillir des activités incompatibles avec la proximité de zones résidentielles.**

Les zones AUi se distinguent par leur situation plus isolée qui permet l'accueil d'entreprises incompatibles avec la proximité de zones résidentielles sous réserve de respecter leur réglementation propre (installations classées, règlement sanitaire...) et de ne pas provoquer une pollution de l'environnement et notamment du sol et des nappes phréatiques. La zone AUi de Fontbouillant est délimitée en bordure de la D 910 bis, axe classé à grande circulation, et fait donc l'objet d'un recul de 75 m à partir de l'axe des voies imposé pour les constructions (excepté dans le cas d'une justification par une notice paysagère approuvée par la commission des sites). La zone AUi du Bois des Rippes, de part sa situation entre la futur ligne L.G.V et une zone Ux, fait l'objet d'une règle d'implantation plus souple (justifiée dans les orientations d'aménagement) imposant un recul de 30 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, axe classé à grande circulation (sauf avis contraire des services compétents). L'attention portera sur l'intégration des bâtiments d'activité (article 11) et sur la plantation des espaces libres (article 13).

### **2.3. Les zones agricoles (A)**

#### **Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme**

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

#### **A Zone agricole**

Dont :

**Ae** Secteurs réservés à l'activité d'extraction

**Ap** Secteurs de protection du paysage (où les ouvertures de carrière et les constructions agricoles sont interdites)

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif (dont la voie de chemin de fer et la future station d'épuration). Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Aucune habitation ne se situe en zone agricole.

Compte tenu de la richesse du sous-sol et de l'importance de l'activité d'extraction, les zones agricoles autorisent l'ouverture de carrières exceptés **dans les secteurs Ap** qui répondent à un objectif de préservation du paysage. Ces secteurs interdisent également les nouvelles constructions agricoles et correspondent aux abords des vallées du Mouzon et du Palais.

Les zones A permettent également les travaux et équipements inhérents au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux. **Des secteurs Ae** réservés à l'activité d'extraction sont également identifiés dans la partie sud de la commune et correspondent aux sites actuellement en cours d'exploitation. Seules les constructions inhérentes à cette activité sont autorisées.

### **2.4. Les zones naturelles et forestières (N)**

#### **Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme**

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

#### **2.4.1. Espaces agraires à vocation agricole et de maintien de l'habitat**

#### **Na Zones agraires à vocation agricole et de maintien de l'habitat**

Dont :

**Nat** Secteur d'activité touristique ou de loisir existante

**Les zones Na** correspondent aux abords des espaces bâtis qui ne se situent pas en zone urbaine et qui ont une vocation d'habitat ou d'activité agricole. Les zones Na permettent donc le maintien et l'évolution des habitations existantes (extensions, constructions annexes, changement de destination...). Elles autorisent les nouvelles constructions agricoles (sous réserves). Afin de maintenir le patrimoine bâti et de palier à la déprise agricole que connaît la région, les zones Na permettent également le développement d'activités annexes à l'agriculture et de tourisme vert. Les changements de destination sont également autorisés afin de permettre la reconversion en habitation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés. Exceptés pour les usages agricoles, équestres ou de tourisme vert (autorisés à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages), les nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'activité sont interdites.

Certains hameaux et ensembles boisés sont identifiés comme sites ou éléments à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (permis de démolir, autorisation préalable / voir plan de zonage).

Les zones Na comprennent le **secteur Nat**, secteur d'activité touristique ou de loisir existante, qui correspond à la zone de loisir de Beau Vallon (plan d'eau, restauration...) située au nord de la commune dans un environnement boisé. Le secteur permet le maintien et le confortement de cette activité.

#### 2.4.2. Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels (hors zones urbaines)

##### Np Zones de protection du patrimoine et des espaces naturels

Dont :

**Npb** Secteurs de protection du patrimoine bâti

**Npm** Secteurs de mise en valeur des abords des monuments historiques

**Npf** Secteurs forestiers à conserver

**Npr** Secteurs de protection des rivières et de leurs vallées

**Les secteurs Npb** visent à identifier et préserver les éléments de patrimoine bâti remarquable et notamment les grandes demeures ou belles fermes de la commune. Ces éléments, relativement nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire, font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et sont donc soumis au permis de démolir. Ils font également l'objet de prescriptions réglementaires destinées à assurer leur conservation (article 11) tout en acceptant leurs possibilités d'adaptation aux activités agricoles et de tourisme. Les constructions autorisées doivent avoir une implantation et un aspect discrets. Les arbres d'ornement souvent nombreux et visibles dans le paysage doivent également être conservés ou remplacés par des essences similaires.

**Les secteurs Npm** correspondent à des secteurs visant à protéger les abords des monuments historiques par une inconstructibilité (excepté pour les petits équipements publics ou techniques) et par leur identification comme site à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Cette identification vise notamment à contrôler la gestion des espaces libres (article 13) en interdisant les nouvelles plantations de pins ou en imposant leur défrichement si elles compromettent la vue sur les sites (dolmen notamment).

**Les secteurs Npf** correspondent aux secteurs forestiers à conserver et identifient les principaux massifs forestiers de la commune. Aucune construction nouvelle n'est autorisée exceptées celles liées à l'exploitation forestière ou aux réseaux ou infrastructures d'intérêt collectif. Le règlement, à l'article 13, énonce un principe visant à limiter les défrichements uniquement s'ils concernent la création de sentiers de randonnées ou de chemins d'exploitation forestiers, l'aménagement de mesures de prévention des risques de feux de forêts (allées coupe-feux), ou qu'ils sont rendus nécessaires par des programmes de réaménagements forestiers d'ensemble ou par les travaux liés au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux. Cet objectif général, qui entre dans le champ d'application de l'article L. 121-1 1° du Code de l'Urbanisme, ne se substitue pas pour autant à la réglementation des défrichements édictée par le Code Forestier aux articles L. 311-1 et suivants. Les massifs présentant un intérêt historique (bois de chêne) ou paysager (massifs en surplomb du Mouzon) sont identifiés en espaces boisés classés qui interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages à autorisation préalable.

**Les secteurs Npr** correspondent principalement aux rivières du Mouzon et du Palais et à leur proche vallée. L'ensemble des secteurs Npr est identifié comme site à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. La rivière du Palais et sa proche vallée sont également classées en zone Natura 2000. A ces titres, la réglementation de ces secteurs vise à préserver leurs composantes naturelles et leur qualité paysagère (article 11) et à interdire les opérations de drainage agricole des vallées humides (article 1). Dans la zone Natura 2000, tout type de travaux et d'occupation du sol est soumis à l'application des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir annexe 10). Aucune construction nouvelle n'est autorisée, excepté les petits ouvrages techniques qui sont soumis à condition particulière. Les travaux et équipements liés à la ligne LGV Angoulême-Bordeaux sont également autorisés. L'article 11 vise également à limiter les plantations forestières de pins qui ferment les vues vallées et qui tendent à modifier leurs composantes et fonctions naturelles. La ripisylve qui borde le Palais est identifiée en E.B.C afin de préserver les boisements en tant qu'habitat naturel pour la faune sauvage.

## 2.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage ainsi qu'en annexe 2 du règlement. La largeur des emplacements réservés aux voies figure sur les plans de zonages. Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

## 2.6. Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8)

Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont représentés par une trame hachurée en pointillés au plan de zonage.

Les travaux qui ont pour effet de détruire un de ces éléments et qui ne sont pas soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme). Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du C.U.

Les articles 11 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés (centre ancien, immeubles, sites, points de vue, vallées, ensembles boisés).

### Détail des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

#### A/ Zones ou secteurs du plan de zonage (voir pièce n°4.a et 4.b) :

- **Zone Ua** : ensemble de la zone. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : immeubles anciens, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement.

- **Secteurs Npb** : ensemble des secteurs Npb. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement, haies, vergers.

- **Secteurs Npm** : secteur identifié autour du Dolmen uniquement. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : vue sur le dolmen, abords. Gestion des plantations.

- **Secteurs Npr** : secteurs correspondant aux vallées du Mouzon et du Palais. Réglementation spécifique à l'article 11 du règlement.

Éléments à protéger : prairies humides, ripisylve, vue ouverte

#### B/ Éléments ou ensembles bâtis isolés dans les zones Ub, Uc, A et Na :

- **Ensemble des éléments bâtis situés en bordure de la RD 158 côté rivière du Palais**, excepté le secteur Ux du Grand Pré. Pas de réglementation spécifique à l'article 11, mais application stricte du règlement.

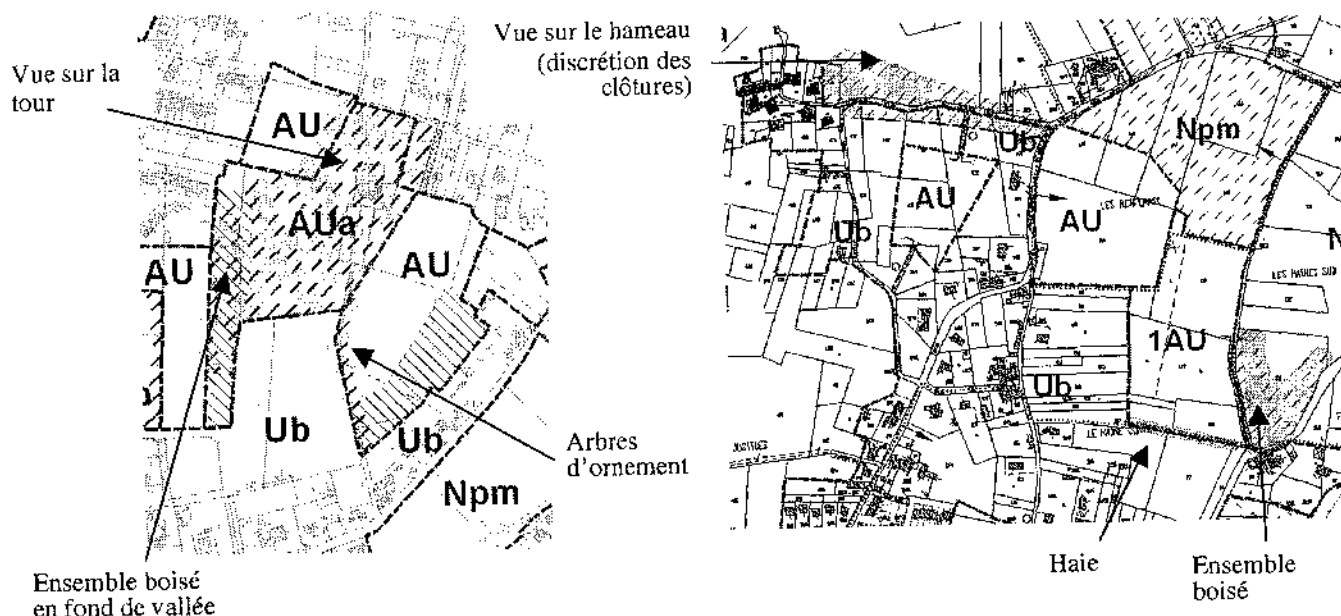
Éléments à protéger : Bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement. Vue sur la rivière à protéger. Discretion des constructions neuves et des clôtures.

- **Maison de vigne au lieu dit la Boine.**

- **Hameau ancien du Gât, du Pinier, de Coustolle, de Trouillaud et de la croix de Millet dans leur ensemble.**

Éléments à protéger : Bâti ancien, spécificités architecturales (feronneries, détails de façades...), dépendances, murs d'enceinte, portails, porches, petit patrimoine associé, arbres d'ornement.

### C/ Ensembles arborés ou points de vue dans les zones Ub, AU et A :



### 2.7. Les secteurs correspondant aux aires modifiées de protection des monuments inscrits ou classés où les démolitions sont soumises à permis de démolir

Outre pour les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les aires modifiées de protection des monuments inscrits ou classés (voir plan des servitudes / pièce n°6.2.b) / article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

Les limites de ces secteurs (à l'intérieur desquels le permis de démolir s'applique), sont identifiées au plan de zonage par un trait en pointillés ponctués de flèches désignant le sens d'application.

### 2.8. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (annexe n°15 du titre III).

Les EBC identifiés correspondent :

- à un bois de chêne situé au nord de la commune, précédemment identifié en EBC au POS antérieur. Il s'agit du seul bois de chêne de la commune.
- aux talus boisés qui surplombe la rivière du Mouzon et qui offre un couvert végétal de grande qualité au niveau paysager.
- à quelques haies ou bosquets remarquables composés de grands chênes situés sur le coteau qui surplombe la vallée du Palais.
- à la végétation qui borde la rivière du Palais et qui répond à un objectif de préservation de l'habitat naturel du Vison d'Europe dans la zone Natura 2000.

### 2.9. Les zones non aedificandi (zones non constructibles)

Deux zones non aedificandi (non constructibles) sont identifiées dans la zone AU du Fief correspondant à des secteurs escarpés dont un destiné à l'aménagement d'un espace vert (voir orientations d'aménagement / pièce n°3). Ces zones sont réglementées aux articles 2 et 9 de la zone AU.

Les zones non aedificandi sont représentées au plan de zonage par une trame hachurée continue.

### 3. Superficies disponibles des terrains à bâtir

#### SUPERFICIES A BÂTIR DISPONIBLES DANS LES ZONES A USAGE D'HABITAT

(Superficies approximatives du plan cadastral calculées informatiquement et ne tenant pas compte du relief)

Superficies à bâtir disponibles des zones AU et des zones Ub	
Zone AU du Grand Maine	1,11 ha
Zone Ub du Grand Maine	2,6 ha
Zones AUa des Renfermis / Le Maine Comte	3,15 ha
Zones 1 AU des Renfermis / Le Maine Comte	2,85 ha
Zones Ub Le Maines Comte	2,5 ha
Zone AU des Maines Nord	1,6 ha
Zone Ub des Maines Nord / Font de Goutte	5,5 ha
Zones AU du secteur du Fief (hors zones non aedificandi)	5,44 ha
Zone AU de Saboureau	2,45 ha
Zone AU de Galuet	2,5 ha
Zones Ub de Saboureau / Coutelcau	7 ha
Zones Ub de Labattu	7 ha
Zones AU La Goutonne	0,55 ha
Zone Ub Petit Mercadier	1 ha
Zone Ub Mercadier	2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>47,25 ha</b>
<b>Possibilité d'accueil d'habitations neuves (base : 1300 m<sup>2</sup> / terrain*)</b>	<b>363 habitations</b>
<b>Prise en compte du coefficient de rétention (363 / 3)</b>	<b>121 habitations</b>

\* La base de 1300 m<sup>2</sup> par terrain représente une moyenne évaluée entre des terrains allant de 1000 à 1600 m<sup>2</sup>.

Superficies à bâtir disponibles des zones Uc	
Paresse	2,7 ha
Labattu Nord	1,14 ha
La Pierrière	0,3 ha
Les Justices	0,9 ha
Le Trezeau	0,71 ha
Chez Jeanbeau	2,89 ha
Le Gât	1,3 ha
La Bourdolle	0,92 ha
Le Gouet / Millet	4,2 ha
La Croix de Millet	1,9 ha
Le Ménard (2 zones)	2,68 ha
Coutolle	0,5 ha
Trouillaud	3,4 ha
Les Combes	0,4 ha
Lestours	0,36
<b>TOTAL</b>	<b>24,3 ha</b>
<b>Possibilité d'accueil d'habitations neuves (base : 1700 m<sup>2</sup> / terrain**)</b>	<b>143 habitations</b>
<b>Prise en compte du coefficient de rétention (143 / 3)</b>	<b>47 habitations</b>

\*\* La base de 1700 m<sup>2</sup> par terrain représente une moyenne évaluée entre des terrains allant de 1500 à 1900 m<sup>2</sup>.

Les superficies des terrains libres délimités en zones constructibles à usage d'habitat couvrent largement les besoins de la commune pour les 10 à 15 prochaines années (besoins estimés entre 36 et 55 ha / voir page 46). La possibilité d'accueil d'environ 168 habitations neuves (121 + 47) représente une moyenne de 11 constructions neuves par an sur 15 ans.

Ces estimations sont à nuancer au regard de la situation de l'ancien P.O.S qui n'a connu que très peu d'ouvertures à l'urbanisation de zones NA (Le Fief / opération groupée HLM, Le Maine Comte / petite opération groupée privée) et uniquement un lotissement (lotissement communal de Mercadier).

Les demandes de constructions individuelles se font nettement ressentir et vont pouvoir aboutir dans les zones autorisées. Des promoteurs privés ont des projets d'investissement sur la commune (Le Fief, Les Maines Nord) qui, s'ils aboutissent, devraient permettre à court terme de répondre à la demande de terrains à bâtir. En fonction des opportunités foncières, la commune devrait elle aussi à moyen terme envisager l'aménagement d'un nouveau lotissement communal.

Certaines zones AU ont été délimitées dans un souci de planification à long terme mais ne devraient pas être urbanisées à court, voir moyen terme compte tenu de l'activité agricole (Les Renfermis).

De nombreuses zones Uc correspondent à d'anciennes zones NB qui ont très peu évolué lors du P.O.S précédent. Il semble que de nombreux propriétaires souhaitent détenir des terrains constructibles en prévision pour eux-même ou leurs proches sans réel projet à court ou moyen terme, d'où des superficies relativement importantes.

#### SUPERFICIES A BÂTIR DISPONIBLES DANS LES ZONES A USAGE D'ACTIVITE

Superficies des zones AUx et AUi	
Zone AUx de la Distillerie	2,55 ha
Zone 1 AUx de Ramigeont / Clairvent	9,6 ha
Zone AUxc de Clairvent	5,3 ha
Zone AUi du Bois de Rippe	4,48 ha
Zone AUi de Fontbouillant	11,16 ha
<b>TOTAL</b>	<b>33 ha</b>

Les 33 ha délimitées en zone d'urbanisation future à usage d'activité couvrent très largement les besoins de la commune afin d'assurer son développement économique.



## 4. Intercommunalité et prise en compte des règles générales d'urbanisme

### 4.1. Intercommunalité et champ d'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme

#### ➤ Une commune qui n'est concernée par aucun schéma de planification intercommunal

La commune de Montguyon n'est concernée par aucun document de planification intercommunale (à l'échelle de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge) de type Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local d'Habitat.

#### ➤ Une commune qui n'est pas soumise à la règle de constructibilité limitée définie à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme

Compte tenu de la modification de la loi S.R.U par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la commune de Montguyon n'est plus soumise aux règles de constructibilité définies à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme. Cette dernière s'applique désormais « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable ».

### 4.2. Prise en compte des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

La révision du P.L.U de Montguyon respecte les grands principes des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent à harmoniser l'action des collectivités publiques et à promouvoir un développement du territoire cohérent, harmonieux et équilibré selon les principes de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et ce par les objectifs et prescriptions réglementaires suivants :

- Les objectifs du P.A.D.D visent clairement à augmenter l'offre de logement (objectif 1).
- Les retranscriptions opposables ont comme objet une gestion cohérente des principales zones urbanisables (objectif 2) et une densification des terrains constructibles (qui respectent les principes de renouvellement urbain). La densification prioritaire des zones partiellement urbanisées proches de l'agglomération (évitant ainsi de repousser les limites constructibles et donc d'accroître le mitage de l'urbanisation) témoignent d'une gestion économe du territoire.
- Le P.A.D.D et le règlement ont comme objectif la préservation du patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune (objectif n°6) qui se décline de manière relativement précise à travers les documents opposables du P.L.U.
- Le P.A.D.D et le règlement permettent le développement de l'espace rural en favorisant les activités agro-touristiques ainsi que la protection de l'activité agricole (objectif 5).
- Le plan permet le développement économique de la commune (objectif 5).

#### Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

#### Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

### **4.3. Prise en compte des projets d'intérêt général : Ligne L.G.V Angoulême-Bordeaux**

En application de l'article 111-10 du Code de l'Urbanisme, un arrêté de prise en considération a été institué :

- Arrêté préfectoral n°01.3544 du 19 novembre 2001 concernant la mise à l'étude du projet de la ligne ferroviaire à grande vitesse « TGV Aquitaine ».

Cet arrêté permet, à l'intérieur du périmètre d'étude, de surseoir à statuer à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics liés au projet du « TGV Aquitaine » en Charente-Maritime.

L'emplacement réservé qui correspond à l'emprise de la ligne ainsi qu'aux terrains correspondant aux travaux et opérations de remembrement connexe figure au plan de zonage. Son bénéficiaire est : Réseau Ferré de France – 92 avenue de France – 75013 PARIS.

Toutes les zones du plan de zonage concernées par cet emplacement réservé autorisent dans le règlement (article 2) les occupations et utilisations du sol nécessaires aux travaux et équipement de la ligne LGV.

Le P.A.D.D intègre comme objectif le passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.

La synthèse du projet de ligne LGV (description du projet, impacts et mesures proposées) sera jointe au présent dossier dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

## Quatrième partie

# **Incidences du projet sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U**

<b>1. Prise en compte de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 et de la gestion des eaux pluviales</b>	<b>p. 68</b>
<b>2. Prise en compte des directives européennes relatives à la protection des espèces et des milieux</b>	<b>p. 69</b>
<b>3. Prise en compte de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier du 02 février 1992</b>	<b>p. 70</b>
<b>4. Prise en compte de la loi paysage du 08 janvier 1993</b>	<b>p. 71</b>
<b>5. Prise en compte des lois en matière de transport et de déplacement</b>	<b>p. 71</b>
<b>6. Prise en compte des risques naturels et industriels par le P.L.U</b>	<b>p. 72</b>
<b>7. Prise en compte des lois en matière de gestion des déchets</b>	<b>p. 74</b>

*Cette partie vise, conformément à l'alinéa 4 de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, à évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

## **1. Prise en compte de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 et de la gestion des eaux pluviales**

### **➤ Rappel des prescriptions de la loi sur l'eau**

Cadre législatif : La loi sur l'eau du 03 janvier 1992 précise dans son article 1er « que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurs établis ».

L'article 2 de la loi précise que « les dispositions de la loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise (notamment) à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
- 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 de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.
  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations.
  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

L'article 35 de la loi relative à l'assainissement et à la distribution de l'eau a introduit dans son paragraphe III, l'article L. 372.3 au Code des Communes, à savoir :

- « Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :
  - Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
  - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
  - Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
  - Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

### **➤ Assainissement des eaux usées**

La commune de Montguyon ne dispose pas à l'heure de la première révision de schéma communal d'assainissement. La partie agglomérée est assainie par un réseau collectif dont la station de traitement se situe au sud du centre ville au lieu dit La Distillerie (voir annexes sanitaires / Pièce 6.1).

L'absence d'étude d'assainissement à l'échelle de la commune sur l'ensemble des secteurs bâtis ne permet d'avoir une connaissance de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Les dispositions des articles 4 et 5 du règlement doivent donc être respectées strictement. Un terrain pourra être inconstructible si la superficie du terrain ne permet l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome (en cas de non raccordement au réseau collectif).

### **➤ Assainissement pluvial**

La prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les P.L.U : une orientation réaffirmée par la loi S.R.U :

Le développement des zones urbanisées, par l'imperméabilisation du sol qu'elle entraîne, a des effets directs sur la quantité des flux transitant par les axes drainants (canalisations, fossés, talwegs naturels...) et la qualité des flux provenant au milieu naturel ; les effets dus au ruissellement sont parfois aggravés par des phénomènes d'inondation de rivière ou de submersion marine réduisant la capacité d'écoulement des exutoires.

Ainsi, dans le domaine des eaux pluviales, le principe de « développement et aménagement durable » visé dans la loi S.R.U doit conduire à retenir en général, le principe suivant : **le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.**

De ce fait le P.L.U est le lieu pour imposer d'une part la protection, le confortement ou la création d'axes drainant ou de zones naturelles de stockage des eaux et, d'autre part, des modalités de gestion des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement en imposant aux opérations collectives ou individuelles le traitement dans son emprise, du surplus du flux généré par l'opération par rapport à la situation préexistante, avec des moyens adaptés (infiltration, stockage ou tout autre technique dite alternative au « tout tuyau »).

En ce sens, les études relatives au P.L.U (ou des études spécifiques à prendre en compte par le P.L.U) pourraient comprendre ou contribuer au volet « eaux pluviales » des zones d'assainissement, par l'établissement d'un état des lieux (axes drainants, zones naturelles ou artificielles de stockages, capacité du sol à infiltrer, points critiques d'insuffisance du réseau ou d'inondations, contraintes qualitatives en terme d'usage de l'eau ou de qualité du milieu naturel...), l'identification des enjeux justifiant la proposition de prescriptions à intégrer dans le document d'urbanisme.

#### La prise en compte de la gestion des eaux pluviales par le P.L.U de Montguyon :

Le P.L.U prend en compte la gestion des eaux pluviales à travers différentes orientations et prescriptions :

- Les orientations d'aménagement recommandent d'avoir recours aux techniques dites « alternatives » en matière d'assainissement pluvial (noues engazonnées, bassins de rétention paysagers) lors des opérations d'aménagement des nouveaux quartiers. La limitation de l'emprise des chaussées contribue également à la réduction des surfaces imperméabilisées.
- L'identification des principales vallées de la commune en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme permet la protection de leurs fonctions et caractéristiques écologiques en imposant certains principes de gestion écologique.
- L'article 4 du règlement de chaque zone impose la récupération sur la parcelle des eaux de toiture pour les terrains disposant d'une superficie suffisante.

#### **☛ Compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne**

Concernant la commune, trois orientations principales sont à prendre en compte à travers la révision du P.L.U :

##### **A. GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET LITTORAUX**

A5 – Préserver la valeur biologique des zones vertes

A7 – Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues

##### **D. GESTION DES RISQUES CRUES ET INONDATIONS**

D3 – Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondations et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

L'identification des principales vallées de la commune en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme permet la protection de leurs fonctions et caractéristiques écologiques en imposant certains principes de gestion écologique.

#### **☛ Prise en compte du risque d'inondation par remontée**

La commune est exposée aux risques liés aux remontées de nappes phréatiques ou de réseau pluvial (nappe aquifère superficielle). Il n'y a pas de zone inondable définie autour des rivières du Mouzon et du Palais.

Aucune zone constructible du plan de zonage (zones U et AU) ne correspond à des secteurs humides ou à des fonds de vallées.

## **2. Prise en compte des directives européennes relatives à la protection des espèces et des milieux**

La vallée du Palais appartient au site n°81 « **Vallée du Lary et du Palais** ». Réseau NATURA 2000 / Directive Habitat ciblée sur la protection du Vison d'Europe, espèce en voie de disparition à l'échelle nationale. A ce titre, l'article L 414-4 du Code de l'Environnement doit être respecté.

Cadre législatif : Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux (ordonnance n°321-2001 du 11 avril 2001, décret n°1216-2001 du 20 décembre 2001)

Article L 414-4 du Code de l'Environnement (rappelé en annexe 10 du Règlement) :

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 2 Journal Officiel du 5 juin 2004 rectificatif JORF 10 juillet 2004)

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet



d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

**II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.**

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Prise en compte par le P.L.U :

- Le P.A.D.D de Montguyon fixe comme grande orientation générale la préservation des espaces naturels de la commune dont la vallée du Palais.

- La rivière et sa proche vallée sont identifiés en secteurs Npr, secteurs naturels de protection des rivières et de leur vallée. Le secteur est inconstructible et fait l'objet de mesures de protection et de gestion spécifiques édictées en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

### **3. Prise en compte de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier du 02 février 1992**

Cadre législatif : La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier) a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte conditionnant le développement urbain le long des voies à une réflexion préalable :

#### **Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande 100 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 75 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, la réfection, ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

**Les routes départementales 730 et 910 bis sont classées « route à grande circulation ».** L'article L.111-1 4 s'applique donc et entache d'inconstructibilité une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés.

#### Gestion des entrées de ville par le P.L.U

- Les zones constructibles Ub n'étendent pas les possibilités de construire au-delà des constructions existantes.

- L'entrée de ville de Montguyon par la D730 et le D 910 bis au sud de l'agglomération est intégrée à la servitude de protection du château de Montguyon.

- La zone d'activité AUx de La Distillerie est située en partie agglomérée et fait l'objet d'un recul imposé de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730 (article 6).

- Le vaste secteur d'activité défini en partie sud de l'agglomération entre le secteur de La Distillerie et de Clairvent (secteur 1 AUX et AUx) doit faire l'objet d'une étude de planification d'ensemble afin de gérer au mieux les conditions d'accès et de desserte et les impacts paysagers de la zone :

➤ Le secteur 1AUX est délimité principalement à l'arrière d'un secteur partiellement urbanisé en bordure de la RD 730. Le secteur n'est donc pas concerné par l'application de la loi Barnier et fait l'objet d'un recul minimal imposé est de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 730, soit le retrait existant des constructions voisines.

➤ Le secteur AUx de Clairvent fait l'objet d'un projet d'aménagement de zone d'activité permettant l'accueil à court terme de trois enseignes commerciales dont un supermarché. Les conditions d'accès et de desserte ont été étudiées par la DDE qui préconise l'aménagement d'un rond-point à trois branches sur la RD 730, ce qui permet de sécuriser

l'accès principal à la zone et de déplacer le panneau d'entrée d'agglomération afin de réduire les vitesses de circulation en amont de la zone. L'aménagement du secteur AUxc a donc fait l'objet :

- d'une étude de prise en considération de la DDE 17 concernant l'aménagement global de la zone (accès, desserte, réseaux, aménagements paysager),
- d'une modification du PLU afin d'introduire le secteur AUxc qui permet une réglementation spécifique,
- d'une notice d'incidence réalisée en application de l'article L.111-1 4° du CU (annexée au PLU),
- et d'un projet d'aménagement global réalisé par le maître d'œuvre de la zone (Cabinet Garot à Montendre) pour le compte de la commune de Montguyon. Le projet tient compte d'un réel souci d'intégration architecturale et paysagère.

#### Zones d'activités futures situées en dehors des espaces urbanisés

Deux zones d'activités futures (AUi) sont situées en bordure d'une voie classée à grande circulation. L'article 6 du règlement énonce la prise en compte de l'article L.111-1 4 :

- **Zone AUi du Bois des Rippes en bordure de la RD 730** : Compte tenu la situation de la zone entre la ligne LGV et une activité déjà implantée (zone Ux), le retrait minimal imposé est de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, soit le retrait existant des bâtiments d'activité implantés sur la zone Ux jointive (*voir justification dans les orientations d'aménagement*).

- **Zone AUi de Fontbouillant en bordure de la RD 910 bis** : Retrait de 75 mètre imposé à partir de l'axe de la D 910 bis (loi Barnier). Une étude d'incidence (attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité et d'intégration paysagère) permettra seule d'autoriser une implantation plus proche de la D 910 bis.

## 4. Prise en compte de la loi paysage du 08 janvier 1993

#### Cadre législatif :

Depuis la loi paysage n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, le PLU doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

#### Prise en compte par le P.L.U. :

- Le P.A.D.D énonce clairement comme objectif la protection patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune (objectif n°6).

- Le plan de zonage du P.L.U de Montguyon identifie de nombreux éléments en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit principalement ; de l'ensemble de la zone Ua et des secteurs Npb, du secteur Npm délimité autour du dolmen, deux secteurs Npr délimités autour des rivières du Mouzon et du Palais. De nombreux hameaux isolés sont également identifiés tout comme des ensembles boisés isolés (haies, massifs).

Chaque élément ou secteur identifié fait l'objet d'une réglementation spécifique à l'article 11 des zones correspondantes. L'annexe 8 du règlement énonce le champ d'application de l'article L. 123-1 7° ainsi que la liste des éléments identifiés. Les éléments qui ne correspondent pas à des zones ou secteurs sont situés et identifiés par un plan annexe.

Le P.L.U identifie également des secteurs Ap inconstructibles aux abords des rivières du Palais et du Mouzon.

Le P.L.U de Montguyon a donc un objectif fort de préservation des paysages.

## 5. Prise en compte des lois en matière de transport et de déplacement

#### Cadre législatif :

- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 redéfinit les objectifs des plan de déplacements urbains.

- Loi Voynet du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires.

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 évoque le problème des transports et des déplacements sous l'angle de la cohérence entre les politiques d'aménagement, de déplacement et de stationnement.

La commune de Montguyon est touchée par des contraintes en matière de circulation liées à :

- Un important trafic de poids lourds sur les D 730 et D 910 bis.
- Un engorgement du centre ville et un manque de places de stationnement liés à la forte densité du bâti et à des habitudes de stationnement au plus près du centre (commerces, services).

- Des nuisances engendrées par le trafic des poids lourds dans le secteur de Mercadier envers les secteurs résidentiels.

Le P.L.U de Montguyon tente de répondre à ces problématiques à travers différentes orientations :

- Les orientations d'aménagement préconisent l'aménagement de sentiers piétonniers sécurisés afin de relier les nouveaux quartiers au centre ville, favorisant ainsi les déplacements non polluant (vélo, circulation piétonne) et visant à limiter l'engorgement du centre ville.
- Deux emplacements réservés sont identifiés dans la zone Ux de Mercadier afin de détourner le trafic des poids lourds (évitant ainsi les zones résidentielles).
- Les zones d'activités à vocation plus industrielle ont été « repoussées » dans des secteurs plus isolés afin de limiter les nuisances pouvant être engendrées auprès des habitations voisines.
- le règlement n'impose pas de minimum de places de stationnement par type d'opération afin de tendre vers la limitation de la place de la voiture.

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge n'a pas élaboré de Plan de Déplacement Urbain.

## **6. Prise en compte des risques naturels et industriels par le P.L.U**

### **☛ Prise en compte du risque feux de forêt**

Document de référence : Dossier Départemental des Risques Majeurs

Les parties boisées de la commune sont soumises à des risques de feux de forêt jugé comme « moyen\* » liés à une importante inflammabilité (sous-bois difficilement pénétrables, molinie, fougères, ajoncs, brandes, bruyères, entretien disparate) ainsi qu'à une forte combustibilité (pins maritimes majoritaires, forêts assez denses). L'accessibilité des bois est jugée moyenne à difficile (relief vallonné, très peu de pistes) et l'équipement en points d'eau moyen. Le dossier départemental des risques majeurs recommande d'éviter l'implantation de constructions à proximité des massifs boisés, d'accentuer la réalisation de pistes D.F.C.I. de recenser et aménager les points d'eau existants et d'en réaliser des complémentaires. En matière de gestion des boisements, il est recommandé d'imposer les débroussaillages et de conserver ou créer de grandes coupures vertes.

\* Le niveau moyen s'inscrit dans une échelle de risque allant du faible au très fort.

Le P.L.U identifie des secteurs de protection des principaux massifs boisés de la commune : Npf. Dans ces secteurs, les défrichements sont seuls autorisés à condition d'être liés soit (articles 2 et 13 de la zone) :

- la création de sentiers de randonnées ou de chemins d'exploitation forestiers.
- **l'aménagement de mesures de prévention des risques de feux de forêts (allées coupe-feux).**
- ou qu'ils soient rendus nécessaires par des programmes de réaménagements forestiers d'ensemble ou par les travaux liés au passage de la ligne LGV Angoulême-Bordeaux.

L'article 13 de la zone U énonce comme principe d'éviter les plantations ponctuelles de pins (dans les zones Ub et Uc) afin notamment de limiter les risques de feux de forêt. Les plantations ponctuelles de pins sont également interdites dans les secteurs Npr.

### **☛ Prise en compte du risque lié aux transports de matières dangereuses**

Document de référence : Dossier Départemental des Risques Majeurs

La RD 730 est concernée par le transport d'acide sulfurique et d'ammonitrates.

Les zones résidentielles sont limitées aux abords des routes classées à grande circulation et notamment en bordure de la RD 730 (application de la loi Barnier).

### **☛ Prise en compte du risque lié à des mouvements de terrains**

Document de référence : Dossier Départemental des Risques Majeurs

La commune de Montguyon est classée en « risque inconnu » (il n'y a pas de site à risque identifié, mais le relief et les caractéristiques du sous-sol laissent supposer un terrain favorable aux mouvements de terrain).

Le plan de zonage du P.L.U ne délimite aucune zone constructible sur les terrains trop en pente et les fonds de vallées.

### **☛ Prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques**

Document de référence : Dossier Départemental des Risques Majeurs

La commune est exposée aux risques liés aux remontées de nappes phréatiques ou de réseau pluvial (nappe aquifère superficielle). Il n'y a pas de zone inondable définie autour des rivières du Mouzon et du Palais. Toutes les zones humides (vallées) ne sont pas urbanisées (excepté la vallée de Vassiac dans sa partie urbaine) et resteront en secteur inconstructible.

Le plan de zonage du P.L.U ne délimite aucune zone constructible dans les fonds de vallées, exceptée la partie urbaine de la vallée de Vassiac.

### ➤ **Prise en compte de l'activité d'extraction**

Cadre législatif : Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### Prise en compte par le P.L.U :

Le P.L.U identifie des secteurs Ne liés spécifiquement à l'activité d'extraction (de sables notamment) qui correspondent aux secteurs en cours d'exploitation et à ceux qui présentent une richesse du sous-sol connue. Il s'agit de secteurs situés au sud est de la commune (Dervaud). Ces secteurs ont été élaborés en concertation avec les principaux exploitants de la région et correspondent aux ressources connues à ce jour. Afin de répondre à un secteur économique porteur pour la région, les extractions de filons d'argile sont autorisées dans les zones A (excepté en secteur Ap) et Npf (excepté dans les EBC) et sous condition de reboisement après exploitation (sauf carrière en eau).

Des prescriptions de remises en état des sols après extraction sont stipulées dans le règlement à l'article 13 mais ne peuvent se substituer aux arrêtés et études d'impact régissant les ouvertures des carrières.

#### Liste des carrières en cours d'exploitation (installations classées pour la protection de l'environnement) :

- Sté Audoin et fils, dossier n°147c, carrière de sable à « Dervaud » autorisée le 28 juin 1984 jusqu'en 2004.
- Sté Audoin et fils, dossier n°148c, carrière de sable à « Fontbouillant sud » autorisée le 28 juin 1984 jusqu'en 2004.
- Sté Audoin et fils, dossier n°307c, carrière de sable et graviers à « Ferrière bas » autorisée le 23 juillet 1991 jusqu'en 2011.
- S.A Pierre Audoin, dossier n°270 c, carrière de sable et graviers à « Fontbouillant » autorisée le 28 mars 1990 jusqu'au 6 mars 2005.
- Sté AGS, dossier n°339 c, carrière d'argile à « Grignon » autorisée le 2 novembre 1993 jusqu'en 2005.
- Sté AGS, dossier n°414 c, carrière d'argile et de sable à « Devant le Bard » autorisée le 8 janvier 1999 jusqu'en 2009.
- Sté AGS, dossier n°470 c, carrière de sable et graviers à « Dervaud »

Les conditions de remise en état des sols après exploitation sont définies dans les dossiers d'études d'impact et dans les arrêtés préfectoraux.

Impact de l'activité d'extraction sur le paysage : Compte tenu de l'importance de l'activité d'extraction pour la commune et sa région et de son ancienneté, on peut dire que les carrières font parties du paysage. Leurs impacts paysagers sont limités par le fait que les sites d'extraction se situent pour la plupart dans des secteurs boisés qui sont replantés après extraction. Il n'y a pas de carrière à flanc de coteaux. Certains anciens sites d'extractions font l'objet de reconversions en zone de loisir comme c'est le cas à Beau Vallon.

Les impacts paysagers de l'activité d'extraction risquent d'être beaucoup plus importants en milieu ouvert. La diversité des composantes paysagères (bois, prairies, vignes, vallées, hameaux, arbres isolés, haies...) et la dispersion traditionnelle de l'habitat peuvent rendre incompatible l'activité avec un environnement plus ouvert et habité.

### ➤ **Prise en compte des autres installations classées pour la protection de l'environnement**

Un certain nombre d'installations classées (autres que les carrières) sont situées sur la commune, dont quelque unes en centre ville et correspondent à des commerces ou services (poste, pressing).

La plupart correspondent à des activités implantées dans les zones d'activité existantes de Mercadier ou de Clairvent (station-service, garages, transporteurs, abattoir, silo, stockage de bois).

La réglementation du P.L.U dans les zones urbaines et à urbaniser à usage d'habitat stipule que sont interdites :

- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.

Dans les zones Ub, Uc et AU, la création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur.
- d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
- et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

Les zones d'activités existantes ont comme objet de maintenir les activités en place et de permettre éventuellement leur extension. Les petites zones Ux isolées ne sont pas destinées à accueillir d'activités nouvelles sans rapport avec l'activité déjà implantées, et ce afin de limiter le « mitage » des zones d'activité à l'échelle de la commune.

Les zones d'activités futures font l'objet de réglementations spécifiques élaborées en fonction de leur compatibilité ou non avec la proximité de zones résidentielles. Ainsi sont distinguées les zones AUx, compatibles avec la proximité zones résidentielles à vocation commerciale et artisanale et les zones AUi, à caractère plus industriel, pouvant accueillir des activités incompatibles la proximité de zones résidentielles.

## **7. Prise en compte des lois en matière de gestion des déchets**

Cadre législatif : loi du 15 juillet 1975 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux et loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces lois visent à limiter les productions des déchets à l'amont, à privilégier le recyclage et la valorisation et à traiter les déchets au plus près du lieu de production. Les communes doivent mettre en œuvre la politique d'élimination des déchets ménagers et assimilés et doivent réfléchir à la définition de zones qui pourraient permettre l'implantation de centres de stockage de déchets ultimes générés par l'activité du bâtiment et des travaux publics.

Les orientations d'aménagement recommandent d'éviter les lotissements en impasse afin de notamment de faciliter la circulation des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile, mais également afin de favoriser le ramassage des ordures ménagères.

Les zones AUx et AUi peuvent éventuellement accueillir des déchetteries ou centres de stockage de matériaux inertes. En revanche, les Centres d'Enfouissement Techniques sont interdits sur toute la commune.

Il n'y a pas de décharge sauvage sur la commune.

Dans les zones U et AU à usage d'habitat ainsi que dans les zones A, Na et Np, les dépôts isolés et privés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) sont interdits.

Cette prescription est motivée par un parti d'aménagement qui vise à :

- appuyer l'obligation de traiter ses déchets,
- limiter les risques de pollution de l'aire et de l'eau,
- limiter l'impact paysager des déchets dans les zones urbaines et naturelles.

Gestion des déchets ménagers par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Documents de référence :

- Plan départemental des déchets.
- La Charte départementale relative à la gestion des déchets du BTP est en cours de préparation.