

Commune de Montguyon

Plan Local d'Urbanisme

(Révision n°1)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
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
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Révision n°1	Le 16.07.2002	Le 22.07.2004		Le 26.01.2005

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 26 janvier 2005

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

Sommaire

Première partie

Cadre législatif

p. 2.

Deuxième partie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Montguyon

p. 3

Première partie

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils (*les P.L.U*) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Ce dernier a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et a été présenté lors d'une réunion publique.

Le P.A.D.D n'est pas opposable aux tiers pour l'exécution de travaux ou opérations de constructions. Cependant les documents opposables du P.L.U (règlement et plan de zonage) sont élaborés en cohérence avec lui, afin de répondre aux objectifs qu'il énonce.

Il se traduit également, pour certains secteurs de la commune, par des orientations d'aménagements qui sont présentées dans le dossier du même nom (pièce n°4 / 3^{ème} partie).

Les orientations générales énoncées sont justifiées dans le rapport de présentation.

L'articulation avec les différents documents du P.L.U y est également présentée.

Deuxième partie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Montguyon

Le P.A.D.D de la commune de Montguyon détermine six grands objectifs qui se déclinent eux même par différentes orientations générales.

Objectif 1 : 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.

Objectif 2 : 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).

Objectif 3 : 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).

Objectif 4 : 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.

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.**

□ *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 Marennes, 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 à vocation commerciale et artisanale.
- Délimitation d'une zone d'activités dans les secteurs du Ramigeon et de Clairvent (zone AUx 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 (secteurs 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) / secteur Nat).

Objectif 6 : 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).