



ereia

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@ereia-conseil.fr



URBANhymn

Place du Marché
17610 SAINT SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 00
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : h.audinet@t3a.com

PIECE N° **1.0**

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MONTENDRE



Recu le

27 JUIN 2005

Sous Préfecture de Jonzac

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 avril 2004

PROJET DE PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 06 juin 2005

VILLE DE MONTENDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

erea

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX

tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr
internet : www.erea-conseil.fr

URBANhymns

Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 46 00
E.mail : h.audinet@t3a.com
internet : www.urbanhymns.net

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION	6
2. ORGANISATION DE LA DEMARCHE	7
2.1. Les raisons d'une révision	7
2.1.1. Rappel des procédures antérieures	7
2.1.2. La présente révision.....	7
2.2. La démarche adoptée	7
2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement	7
2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	8
 CHAPITRE I – DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..	10
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX	10
2. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	13
2.1. Le milieu physique.....	13
2.1.1. Géologie	13
2.1.2. Hydrogéologie	13
2.2. Le milieu naturel	13
2.2.1. La flore.....	14
2.2.2. La faune	17
2.2.3. Zones d'intérêt écologique.....	18
2.3. Le paysage	22
2.3.1. Principes d'analyse	22
2.3.2. Les caractéristiques paysagères du territoire communal	22
2.4. Le patrimoine historique et archéologique	32
2.4.1. L'origine du nom	32
2.4.2. Le patrimoine historique	32
2.5.3. Le patrimoine archéologique.....	33
3. LA DEMOGRAPHIE	36
3.1. Le contexte démographique	36
3.2. Principales évolutions démographiques	36
3.2.1. Les évolutions de population	36
3.2.2. Les mécanismes d'évolution	38
3.2.3. Structure par âge de la population.....	40
3.2.4. Taille des ménages	42
3.2.5. Conclusion	43
4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	44
4.1. La population active et l'organisation des activités.....	44
4.1.1. La population active	44
4.1.2. L'organisation de l'emploi et les migrations alternantes.....	47
4.1.3. La CSP des actifs ayant un emploi.....	51
4.1.4. La répartition des actifs selon l'activité économique	51
4.2. L'organisation des activités présentes à Montendre	52
4.2.1. Répartition des emplois par activités économiques.....	52
4.2.2. La localisation des activités	59
4.2.3. Conclusion	60
4.3. L'économie agricole à Montendre	60
4.3.1. Présentation générale	60
4.3.2. La population active agricole	61
4.3.3 La taille des exploitations	62
4.3.4. La mise en valeur agricole	63
4.3.4. Le devenir de l'agriculture locale	66
4.3.5. La sylviculture	68
4.3.6. Conclusion	69
4.4. L'économie touristique	69
4.4.1. Données de cadrage.....	69
4.4.2. L'hébergement	70
4.4.3. Les activités touristiques sur Montendre.....	73

5. L'HABITAT ET LA CONSTRUCTION.....	76
5.1. La structure urbaine et son évolution	76
5.1.1. Le bâti traditionnel urbain et rural	76
5.1.2. Les contraintes vis-à-vis de l'urbanisation.....	78
5.2. Les caractéristiques du bâti	78
5.2.1. Le bâti traditionnel	78
5.2.2. Le bâti récent	80
5.2.3. Les espaces publics et espaces verts	80
5.3. Le parc de logements	81
5.3.1. Rappel des principaux textes législatifs en matière d'habitat et de logement	81
5.3.2. La répartition du parc dans le canton.....	82
5.3.3. L'âge du parc de logement.....	83
5.3.4. La constitution du parc de logement de Montendre	86
5.3.6. Le logement locatif social	89
5.3.7. En conclusion	89
5.4. L'évolution de la construction.....	90
5.4.1. Rappel méthodologique.....	90
5.4.2. Une mise en perspective de l'urbanisation : évolution des Permis de Construire délivrés entre 1990 et 2001	90
5.4.3. Approche détaillée par types de construction au cours des 5 dernières années	91
5.4.3. L'urbanisation récente.....	92
5.4.3. En conclusion	94
6. LES EQUIPEMENTS	96
6.1. Les infrastructures	96
6.1.1. Les réseaux	96
6.1.2. La voirie	96
6.1.3. Réseau et offre ferroviaire	99
6.1.4. L'offre des transports interurbains routiers.....	100
6.2. Les équipements de superstructures.....	100
6.2.1. Les équipements scolaires et périscolaires	100
6.2.2. Les équipements sportifs et de loisirs.....	100
6.2.3. Les équipements socio-culturels	101
6.2.4. Les services et administrations.....	101
6.2.5. Les autres équipements	102
6.2.6. Conclusion	102
CHAPITRE II : LA REVISION DU P.L.U.	103
1. LES PRINCIPES GUIDANT LA REVISION ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	103
1.1. Les motifs de la révision.....	103
1.2. La prise en compte de servitudes et de contraintes grevant le territoire communal.....	104
1.2.1. Risque incendies et feux de forêt.....	104
1.2.3. La Loi sur l'Eau.....	109
1.2.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	110
1.2.6. Les autres servitudes d'utilité publique	110
1.2.7. Les projets d'intérêt général.....	110
1.3. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier	110
1.3.1. Un cadre clairement fixé : enrayer le déclin démographique et valoriser l'environnement naturel de la commune.....	110
1.3.2. Mener une politique d'accompagnement pour valoriser l'attrait de Montendre : espaces publics, équipements collectifs et commerciaux	112
1.3.3. Améliorer la qualité des déplacements	113
2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	117
2.1. Le déroulement des études de la présente révision.....	117
2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées	117
2.3. L'Enquête Publique.....	118
2.4. L'approbation	118

CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER.....	119
1. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU.....	119
1.1. Le rapport de présentation	119
1.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité	119
1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	120
1.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement	120
1.3. Les plans de zonage	120
1.4. Le règlement d'urbanisme	121
1.4.1. QUOI ? : les Articles 1 et 2	121
1.4.2. COMMENT ? : les Articles 3 à 13	122
1.4.3. COMBIEN ? l'Article 14.....	122
1.5. La liste des emplacements réservés.....	123
1.6. Le recueil des servitudes d'utilité publique	123
1.7. Les annexes sanitaires.....	123
2. LE CONTENU DU P.L.U.	124
2.1. La zone "UA" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	124
2.2. La zone "UB" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	124
2.3. La zone "UC" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	125
2.4. La zone "UD" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	125
2.5. La zone "UE" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	126
2.6. La zone "UK" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	127
2.7. La zone "UX" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	127
2.8. La zone "UY" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	128
2.9. La zone "AU1" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	128
2.9.1. Les zones AU1 autour de Montendre	129
2.9.2. Les zones AU1 autour de Chardes et Vallet.....	129
2.10. La zone "AUy" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	130
2.11. La zone "AU2" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	130
2.12. La zone "A" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	131
2.13. La zone "N" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	131
2.14. La zone "NL" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	131
2.15. La zone "NE" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	132
2.16. La zone "NS" : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	132
2.17. Les Emplacements Réservés	133
2.18. Les Espaces Boisés Classés	133
2.18.1. Les principes.....	133
2.18.2. Description	133
2.18.3. Conclusion.....	134

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	135
3.1. Une orientation clairement établie	135
3.2. Les différentes mesures	135
3.2.1. L'environnement naturel.....	135
3.2.2. Le paysage	138
4. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE.....	140
4.1. Les hypothèses de développement.....	140
4.2. Les superficies du zonage	141
4.3. Les capacités d'accueil du P.L.U.	142
4.3.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD)	142
4.3.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future.....	143
4.3.3. Évaluation de la capacité totale.....	144
5. CONCLUSIONS	145



PREAMBULE

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

ART. R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001)

1. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

2. Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu. Celui-ci peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

4. Il explique les choix retenus pour établir la délimitation des zones et expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, au regard des objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable.

5. Il justifie que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec le Code de l'Urbanisme et les prescriptions prises pour son application, respectent les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

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

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



2. ORGANISATION DE LA DEMARCHE

2.1. Les raisons d'une révision

2.1.1. Rappel des procédures antérieures

Le Plan d'Occupation des Sols de Montendre a été approuvé le 25 Juin 1986.

Il a été modifié le 29 Mars 1988 puis révisé le 1^{er} Juin 1992.

2.1.2. La présente révision

Constatant la nécessité de revoir en profondeur sa politique d'aménagement sur certains secteurs du territoire communal et désireuse de mener à bien un certain nombre de projets importants, la ville de Montendre a décidé par délibération du Conseil Municipal du 26 Octobre 1998 de lancer une nouvelle révision de son POS. La conduite des études a été confiée à la société **erea** de Bordeaux.

Les premières études ont débuté en septembre 1999 et la phase d'études préalables a été entamée par trois réunions de la commission ad hoc dont une thématique concernant l'environnement et le paysage.

Malheureusement, la tempête de décembre 1999 qui a durement touché le territoire de Montendre, puis les élections municipales ont totalement mobilisé le Conseil Municipal, ce qui a eu pour effet de bloquer la procédure de révision pendant toute l'année 2000 et une bonne partie de l'année 2001.

Or, ce travail, conduit dans le cadre de la législation alors en vigueur, ne tenait bien sûr pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires contenues dans la loi "Solidarité et renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 28 mars 2001.

Ce qui a eu pour conséquence d'obliger la commune à reprendre les études (notamment, l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour être conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme. C'est la raison pour laquelle une nouvelle délibération a été adoptée par le Conseil Municipal, en date du 21 septembre 2001, définissant les modalités du passage d'une révision de POS à une élaboration de PLU.

2.2. La démarche adoptée

2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU de Montendre a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

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

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, on a procédé à une comparaison systématique avec les communes voisines de Montendre. Pour ce faire, on a retenu le secteur représentatif du canton de Montendre regroupant 15 communes : Bran, Vanzac, Messac, Pommiers-Moulons, Expiremont, Tugéras-Saint-Maurice, Rouffignac, Chartuzac, Coux, Sousmoulins, Chamouillac, Souméras, Jussas, Corignac et Montendre.

L'ensemble de ce secteur est lié par des phénomènes de développement parfois antagonistes dont participe directement Montendre, chef-lieu de canton.

L'analyse s'est élaborée au sein du Conseil Municipal, présidé par Monsieur le Maire et composé d'élus et avec la présence de représentants des administrations concernées et des personnes publiques associées (telles que le Département et les Chambres Consulaires). Elle a donné lieu aux réunions suivantes :

- La réunion du 7 février 2002 avait pour objet principal de présenter les grands projets communaux et de commencer à définir les enjeux de la rédaction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui représentera l'un des éléments majeurs du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montendre.
- La réunion thématique du 14 mai 2002, de la Commission Municipale avait pour objet principal de présenter les éléments démographiques et socio-économiques du diagnostic devant les élus afin de recueillir leurs réactions.
- La réunion thématique du 27 juin 2002, Cette réunion de la Commission Municipale avait pour objet principal de présenter le diagnostic du logement et l'expertise des éléments d'urbanisme spécifiques à la commune de Montendre.

Cet état initial constitue donc une base de données qui doit permettre à la municipalité :

- D'exprimer et d'expliquer ses choix pour établir un projet d'aménagement et délimiter des zones à enjeux tout en respectant les règles du code de l'urbanisme.
- D'évaluer les incidences des orientations choisies sur l'environnement afin de préserver un cadre de vie et de le mettre en valeur.

L'étude présente l'état actuel de l'environnement à travers une analyse du milieu naturel et des paysages. Mais ce sont aussi les éléments liés à la démographie, à l'économie, à l'habitat, au logement et aux équipements qui ont permis d'identifier les caractéristiques de la population et la commune.

2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Comité de Pilotage du PLU, présidé par Monsieur le Maire, composé d'élus et de représentants des administrations concernées et des personnes publiques associées (telles que le Département et les Chambres Consulaires), après avoir étudié tous les aspects de l'état existant, a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent. Pour ce faire, en complément de l'intervention de la société **ere**a, la commune a confié une mission spécifique de proposition d'aménagement urbains et de développement des quartiers au **cabinet AUDINET** (société **URBANhymns**) qui avait eu l'occasion quelques années auparavant de réaliser le Plan de Référence de la ville de Montendre.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Montendre est issue de ces réflexions.

On trouvera donc, dans une deuxième partie du Rapport de Présentation :

- La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.
- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.



CHAPITRE I – DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX

Montendre, chef-lieu de canton, est situé à l'extrême Sud du département de la Charente-Maritime, en limites de la Gironde. Localisée à 60 kilomètres de Bordeaux et 18 kilomètres de Jonzac, la commune se situe dans l'aire d'influence de la métropole aquitaine.

Peuplée de 3 117 habitants selon le dernier recensement de la population réalisé en Mars 1999, pour une surface totale de 2 506 ha, Montendre a connu depuis 1968 une évolution démographique contradictoire. Ainsi, entre 1968 et 1975, la commune a enregistré une croissance relativement importante de sa population (+0,76 % par an). Mais, cette tendance s'est inversée dès 1975, et depuis lors Montendre subit une diminution de son peuplement. Si elle demeure significative entre 1975 et 1990, le dernier recensement révèle un infléchissement de cette diminution depuis 1990.

Bien desservie par des routes départementales importantes (RD 19 et RD 730) et le réseau ferroviaire, Montendre bénéficie de liaisons satisfaisantes avec la métropole Aquitaine et sa zone d'emploi (via l'A 10, la RN 10 ou la RN 137).

De plus, en raison de son centre bien structuré, de son activité commerciale relativement développée et de son environnement naturel préservé sur un territoire communal de plus de 2 500 hectares, Montendre est une petite ville à la charnière entre les espaces forestiers de la Double Saintongeaise et le vignoble de cognac.

Elle dispose ainsi de nombreux atouts particulièrement attractifs pour l'implantation d'une population nouvelle.

Forte de ce constat, l'équipe municipale entend marier deux ambitions fortes :

- Valoriser le rôle de commune verte dont bénéficie Montendre grâce à la qualité et à la diversité de ses paysages et à l'intérêt de son milieu naturel. Mais, ce cadre de vie est un atout à cultiver et non pas un patrimoine figé à conserver.
- Profiter des bonnes liaisons de la commune avec l'agglomération bordelaise (autoroute et TER) pour attirer une nouvelle population travaillant en ville, mais aspirant à ce cadre de vie rural pour sa résidence.

Dans ce projet, le respect de l'équilibre entre milieu naturel et milieu urbain est primordial. La responsabilité de la commune est de maîtriser la qualité du cadre de vie :

- En protégeant les espaces naturels les plus intéressants, grâce aux dispositions réglementaires mais aussi, le cas échéant, en s'en portant acquéreur.
- En valorisant certains autres, par un usage touristique et de loisirs. La commune dispose déjà d'atouts réels : Le pôle du lac Baron Desqueyroux, le golf, les villages de vacances. Il faut les renforcer en poursuivant leur aménagement.
- Dans ce domaine, une place à part doit être réservée au projet de Parc à thème de maîtrise d'ouvrage départementale en cours d'étude qui s'inscrira dans un réseau de grands projets ludiques départementaux prévus à un horizon 5/10 ans.

Faire de Montendre une commune attractive, c'est aussi se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle dans de bonnes conditions. Un objectif est arrêté : 300 familles (soit près de 1 000 personnes) dans les 15 prochaines années. La commune doit donc maîtriser terrains et infrastructures nécessaires pour créer la dynamique de construction souhaitée, mais aussi, comme le veut le PADD, pour créer une "forme urbaine" attrayante et suffisamment diversifiée pour répondre à toutes les attentes. Si la ville de Montendre sera le principal support de ce développement, les "communes associées" de Chardes et Vallet auront, bien sûr, leur rôle à jouer.

Enfin, la municipalité s'emploiera à aider le développement des activités commerciales et de service pour une meilleure qualité de vie de ses habitants.





VILLE DE MONTENDRE

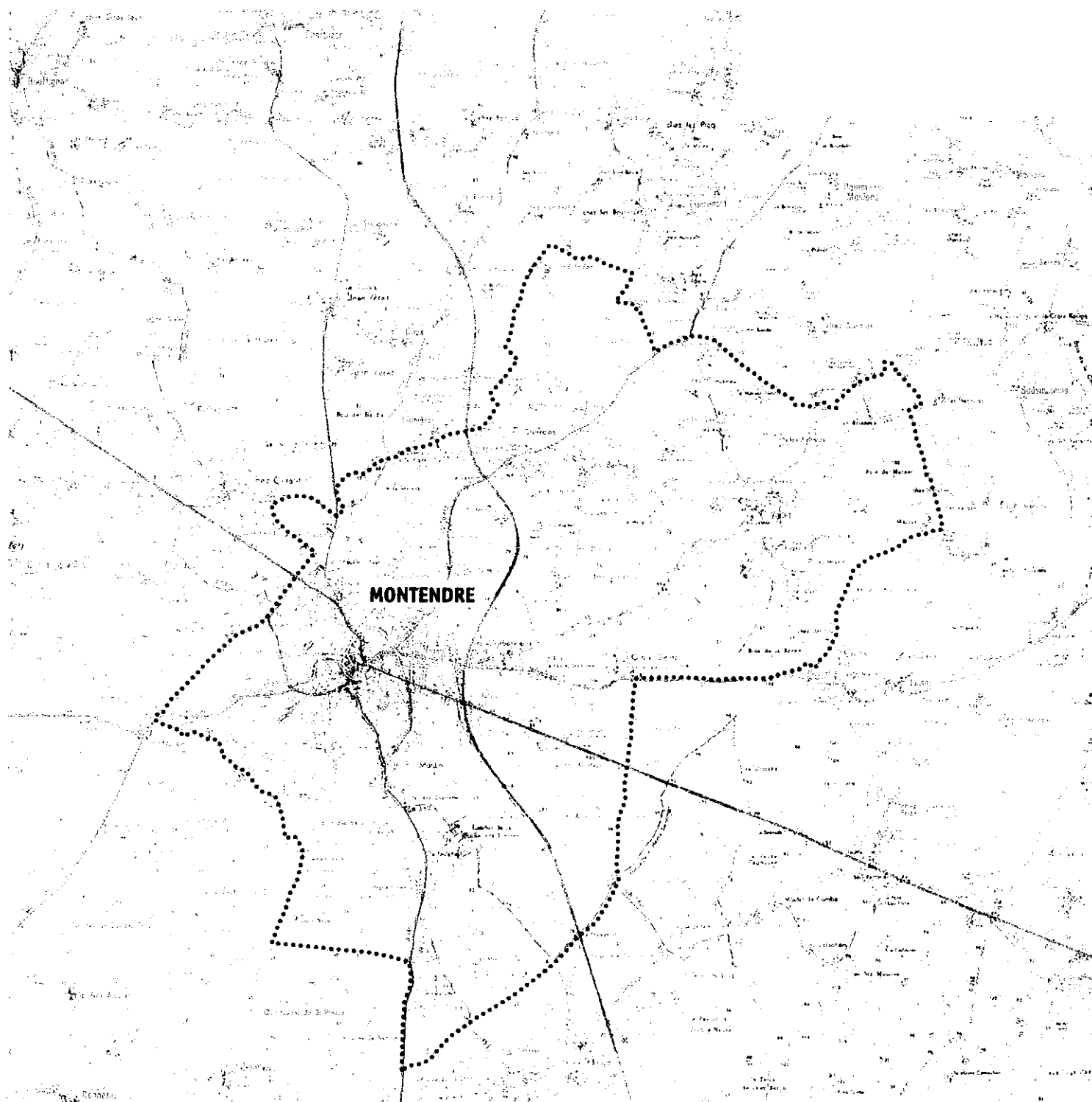
Plan de situation

PLU de Montendre

mai 2004

0 500 1000 2000 m

..... Limite communale



2. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

2.1. Le milieu physique

2.1.1. Géologie

Apparaissent à l'affleurement, sur la commune de Montendre, au Nord-Est les dépôts calcaires du Crétacé supérieur (Maestrichtien et Campanien)¹ et, au Sud, les vastes formations détritiques tertiaires, datées de l'Éocène moyen, d'origine continentale (sables et argiles du Sidérolithique).

Ces formations constituent un ensemble complexe de sables, graviers et galets, admettant de nombreuses lentilles de sables argileux et d'argiles franches.

L'épaisseur de ces dépôts sablo-argileux du Tertiaire est estimée de l'ordre d'une trentaine de mètres au Sud de la commune ("Grégoire", "La Taulette"). Ils reposent en discordance sur le substratum calcaire crétacé.

Quant aux fonds de vallée des ruisseaux du Gablezac et de l'Etang, ils sont occupés par les alluvions fluviales subactuelles (Fy): argiles sableuses et sables attribuées à la période post-flandrienne.

2.1.2. Hydrogéologie

Les formations détritiques tertiaires constituent un réservoir multicouche, renfermant une succession de niveaux aquifères en relation ou non. Les eaux météoriques qui s'infiltrent dans les dépôts sablo-argileux entraînent la formation de petites nappes d'extension limitée par des murs imperméables, relativement proches de la surface du sol.

Les caractéristiques hydrauliques de l'aquifère superficiel sont médiocres en raison de la présence de nombreuses lentilles argileuses. Du fait de ses mauvaises caractéristiques, la nappe n'est que peu utilisée dans la région.

Sur la commune, deux aquifères principaux s'individualisent. Il s'agit des nappes du Maestrichtien et du Coniacien-Turonien qui sont séparées par les marnes et calcaires marneux du Campanien et du Santonien.

Le captage actuel de la commune exploite la nappe des calcaires maestrichtiens. Ses eaux sont relativement riches en fer.

La ville de Montendre utilise depuis une dizaine d'années un forage, captant la nappe du Coniacien, pour le chauffage de l'école maternelle. Un forage de reconnaissance A.E.P., au lieu-dit "Chez Grégoire", profond de 486 m, capte également l'aquifère Coniacien-Turonien entre 360 et 477 m. Cette nappe est naturellement protégée par les marnes et calcaires marneux du Campanien et du Santonien qui représentent environ 300 m d'épaisseur.

2.2. Le milieu naturel

La commune de Montendre possède un milieu naturel fortement marqué par la forêt.

En effet, les **deux tiers** du territoire communal (au Sud et à l'Est) sont occupés par les formations boisées, même si celles-ci ont été fortement endommagées par la tempête de 1999. Ces formations s'inscrivent dans le vaste ensemble boisé de pinède à Pin maritime et de boisements mixtes (Pin maritime/Chêne pédonculé) de la Double Saintongeaise. Cet ensemble couvre non seulement une

¹ Fin de l'ère secondaire, soit 70 millions d'années av. JC.

grande partie de la commune de Montendre, mais s'étend également sur les communes voisines, principalement charentaises, mais aussi girondines. Il forme sur la Charente-Maritime le massif des landes de Montendre, dont l'intérêt écologique est souligné par son recensement en ZNIEFF de type I et de type II.

Au Nord de la RD 730, on observe un paysage plus complexe composé de prairies, cultures, boisements et quelques hameaux.

2.2.1. La flore

2.2.1.1. Présentation générale

Comme cela a été évoqué, une partie importante du territoire communal est occupée par la forêt. Elle présente le paysage habituel des zones boisées de la région. Le milieu naturel a été modelé par la sylviculture, d'autant que, depuis un quart de siècle, le boisement a connu une évolution vers les peuplements de résineux.

Le terme de lande sera souvent utilisé dans cette étude. En écologie, il désigne une formation végétale basse constituée d'arbrisseaux. Dans la région, il désigne également la formation végétale du sous-bois se développant sous les pins, puisque ceux-ci ont été plantés sur la lande (la création du massif forestier landais s'est réalisée aux dépens de la lande).

Les conditions de fertilité et surtout d'humidité du sol déterminent divers types de landes. D'une manière générale, on distingue trois types principaux :

- La lande sèche.
- La lande mésophile qui se développe sur un sol d'une humidité moyenne.
- La lande humide.

2.2.1.2. Les formations végétales

a) Les formations basses

*** Les prairies**

Les prairies apparaissent pour l'essentiel localisées au Sud-Ouest et au Nord-Est du territoire communal.

Elles se composent pour l'essentiel de prairies mésophiles, se caractérisant par un important tapis graminéen à base de Pâturin commun, de Chiendent, de Fromental.

*** Les landes**

Les zones de landes sont assez représentées dans la partie Sud de la commune où elles alternent avec la pinède pour former des boisements lâches.

Les landes possèdent diverses typologies liées aux conditions du milieu. Elles traduisent sur le secteur un caractère moyennement humide à humide et sont donc dominées par la lande mésophile et la lande humide. On peut distinguer, en considérant les espèces dominantes :

- La lande à Fougère et Molinie, qui correspond au pôle humide de la lande mésophile.
- La lande à Molinie et Ericacées.
- La lande humide à Molinie.

Ces landes se caractérisent par l'omniprésence de la Molinie et de ses touradons. On peut également observer le fort développement de la Fougère aigle ou celui des Ericacées, en particulier la Brande et la Callune, et d'arbustes héliophiles comme l'Ajonc d'Europe et le Genêt à balais, auxquels se joignent l'Ajonc nain et des petits Chênes pédonculés.

Dans le secteur des **landes de Grégoire** se développe une lande très humide. La Molinie y est accompagnée par des espèces hygrophiles comme l'Ecuelle d'eau, des Joncs, des Saules et des espèces plus rares comme la Rossolis à feuilles rondes, petite plante carnivore, et le Piment royal appelé aussi Myrte des marais. Ces zones de lande humide se retrouvent également avec les mêmes espèces patrimoniales autour du lac Baron Desqueyroux.

Certains secteurs abritent cependant des landes sèches à Bruyère cendrée et Callune qui peuvent accueillir des espèces proches de leur limite Nord de répartition comme l'Hélianthème en ombelle (signalé dans les landes de Grégoire).

*** Les plans d'eau**

Le territoire communal accueille quelques plans d'eau. Tous sont de petite taille et servent pour la plupart à l'irrigation, à l'exception du **lac Baron Desqueyroux**. Ce plan d'eau, le plus important de la commune, possède une vocation de loisir.

Les plans d'eau accueillent des hydrophytes¹ nageantes comme des Potamots, flottantes comme les lentilles d'eau et, sur leur rive, des plantes herbacées hygrophiles comme les Joncs, la Menthe aquatique, le Bident à feuilles tripartites, la Salicaire...

*** Les tourbières**

Rappelons que les abords du lac Baron Desqueyroux, et en particulier une **tourbière** d'une superficie de l'ordre de 2 hectares, située en queue d'étang, renferment un certain nombre d'espèces patrimoniales (Rossolis à feuilles rondes, Piment royal, Narthecium ossifrage). En outre, les pelouses sablonneuses et les landes sèches l'entourant accueillent également des plantes rares comme la Phalangère à feuilles planes et la Sabline des montagnes.

Les observations sur les dernières décennies montrent un "atterrissement" progressif (comblement naturel) de la tourbière. Cet atterrissement s'est considérablement accéléré depuis 1974. L'origine en est peut-être dans les diverses perturbations autour du lac (travaux d'aménagements successifs, fréquentation importante).

Elle apparaît également menacée par l'assèchement dû à la proximité des parcelles boisées qui pompent de grandes quantités d'eau.

b) Les formations boisées

Les formations boisées occupent une bonne partie du territoire communal. Comme cela a été écrit, elles s'intègrent dans un vaste ensemble boisé dépassant de beaucoup les limites communales, mais ce n'est pas pour autant qu'elles apparaissent uniformes. On distingue :

- La pinède à Pin maritime.
- Les boisements mixtes à Pin maritime dominant, ou à Chêne pédonculé dominant.
- Les boisements lâches (pinède essentiellement) qui désignent soit des boisements de faible densité, soit une alternance répétée de parcelles de boisements et de landes. Ils se trouvent principalement dans la partie Sud de la commune.
- Les boisements de feuillus, qui sont, ou mésophiles, essentiellement la chênaie, ou humides.

¹ Hydrophyte : plante aquatique.

*** La pinède**

Elle se montre assez uniforme dans sa composition, en présentant essentiellement de la pinède pure, avec souvent certes du Chêne pédonculé et du Châtaignier en sous-bois, mais relativement peu de boisements mixtes.

Par contre, elle présente divers stades de développements, allant du semis à la futaie adulte.

Comme pour les landes, les formations végétales traduisent un caractère moyennement humide à humide et sont donc dominées par la lande mésophile et la lande humide. À noter que la lande sèche, caractérisée par la Callune et la Bruyère cendrée, est ponctuellement présente, notamment à proximité du lac Baron Desqueyroux.

Le Pin maritime, qui constitue l'essence dominante, est souvent accompagné en sous-bois par le Chêne pédonculé, le Chêne tauzin (conditions plus sèches) et le Châtaignier, plus rarement par le Tremble et le Bouleau.

La Bourdaine, la Brande et la Ronce forment la strate arbustive, accompagnées par le Saule cendré et l'Ajonc nain dans les secteurs humides

La Molinie bleue domine seule la strate herbacée des secteurs humides, alors que dans des conditions plus mésophiles elle s'associe à la Fougère aigle qui montre un recouvrement très important. D'autres espèces sont présentes cependant : le Simethis à feuilles planes, l'Agrostide des chiens et plus rarement la Bruyère ciliée (conditions humides), la Callune et la Bruyère cendrée (conditions plus sèches). Pour les espèces de la lande humide, l'assèchement superficiel estival conduit à l'élimination des espèces réclamant une humidité constante; la plante type en est ici la Bruyère à quatre angles.

*** La chênaie**

La chênaie acidophile pure apparaît peu représentée sur le secteur. Elle se localise principalement en bordure des cours d'eau et au niveau de quelques bois et bosquets (Pré Billonneau, Bois du Gablezac). Elle peut également se présenter sous forme de boisement mixte avec le Pin.

Elle est constituée de taillis, voire de taillis sous futaie, de Chêne pédonculé, qui peut être accompagné par le Pin maritime, par le Châtaignier, voire par le Robinier et par le Saule cendré.

La strate arbustive accueille le Houx, la Ronce, le Fragon et la Fougère aigle. La strate herbacée se compose de graminées comme la Canche flexueuse et la Molinie dans les zones les plus humides.

*** Les boisements ripariaux**

Les boisements ripariaux sont ceux qui se développent sur les bords des cours d'eau. Constitués par une seule ligne de feuillus sur les ruisseaux les plus modestes, ils atteignent des tailles de boisements plus importants (ripisylve) en bordure du ruisseau de l'Etang.

La strate arborescente est constituée par le Chêne pédonculé pour les ruisseaux les plus modestes accompagné par l'Aulne glutineux et le Frêne pour les plus importants. La strate arbustive se compose de Saules, du Prunellier, du Sureau et de la Ronce.

La composition de la strate herbacée évolue à mesure que l'on s'élève sur rive (espèces hygrophiles, mésohygrophiles, mésophiles). On peut citer, parmi les espèces les plus communes : l'Iris jaune, la Salicaire, le Gouet maculé, l'Ortie et le Lierre. À noter la présence de la belle fougère l'Osmonde royale, commune dans la région aquitaine, mais beaucoup plus rare en dehors.

2.2.2. La faune

2.2.2.1. Les prairies et les landes

Les landes et les prairies fournissent des zones de nourrissage pour de nombreuses espèces. On y rencontre les hôtes habituels de ces espaces ouverts : le Pie, la Corneille, le Faucon Crécerelle.

Des mammifères fréquentent également ces milieux comme le Lièvre, le Mulot, le Campagnol et des petits mustélidés tels que le Putois.

2.2.2.2. La forêt

Sur le sol des boisements vivent des amphibiens et des reptiles. Mais c'est l'avifaune qui est particulièrement représentée :

- Par des passereaux sylvicoles comme la Mésange charbonnière, le Verdier, le Rouge-gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des Chênes...
- Par des Colombidés comme la Tourterelle des bois et la Palombe.
- Par le Pic vert et le Pic épeiche, qui exploitent le développement des insectes xylophages, hôtes des arbres et du bois mort.
- Par des rapaces comme la Buse variable et l'Épervier.
- Par la Bécasse recherchée par les chasseurs.

Selon les chasseurs, le Chevreuil et le sanglier fréquentent le secteur en nombre. Le Cerf élaphe commence à être aperçu, lors de ses passages sur la commune. Le Lapin de Garenne et l'Écureuil roux sont présents, tout comme le Blaireau, le Renard les petits mustélidés ainsi que les micro-mammifères dont ces derniers se nourrissent.

2.2.2.3. Les zones humides

Une faune spécifique des milieux humides se retrouve sur les bords des ruisseaux, des plans d'eau au niveau des landes humides. On peut citer :

- Des batraciens comme le Triton marbré, le Triton palmé, la Grenouille verte, la Grenouille Rousse, le Crapaud commun.
- Des reptiles, comme la Couleuvre à collier et la Couleuvre vipérine.
- Une avifaune habituelle à ce genre de milieu, avec notamment des passereaux paludicoles.
- Des mammifères, en particulier des rongeurs tels le Surmulot et le Ragondin. Le chevreuil est également présent. Ces zones constituent un ensemble de milieux particulièrement attractifs pour cette espèce car elle y trouve des disponibilités alimentaires qui sont globalement plus fortes que celles de la forêt de production environnante. Il en est d'ailleurs de même pour la Bécasse.

2.2.3. Zones d'intérêt écologique

2.2.3.1. Aspect général

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

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

L'étude du milieu naturel de la commune permet de distinguer des zones d'intérêt écologique variable.

Les secteurs de lande humide des landes de Grégoire, en bordure du ruisseau de l'Etang et autour du lac Baron Desqueyroux avec sa tourbière, constituent des éléments patrimoniaux de valeur. Leur recensement en ZNIEFF et, pour partie, en site d'intérêt communautaire, témoigne d'une **très forte valeur écologique**.

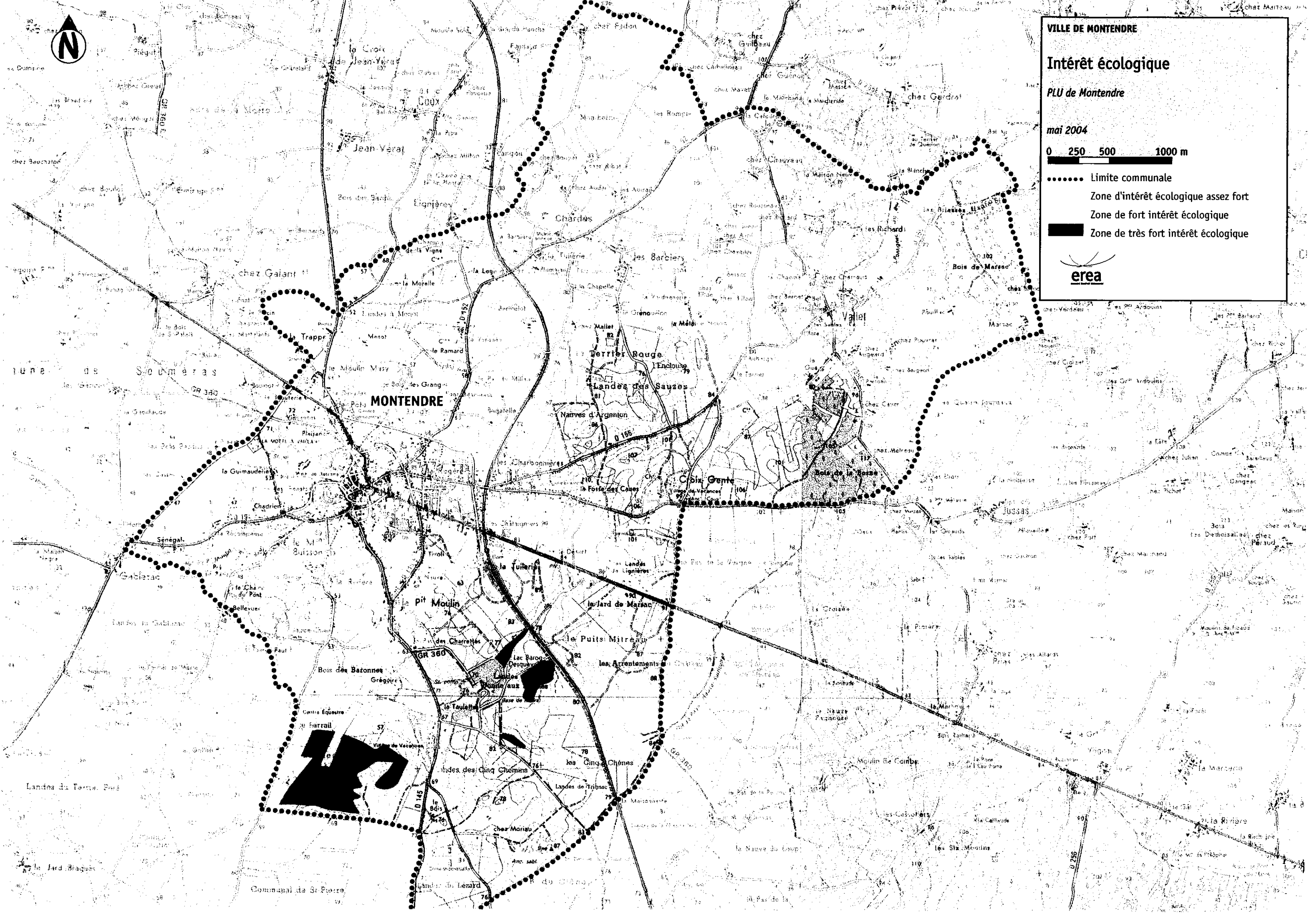
Les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes. C'est le cas de ces milieux de la commune qui abritent un certain nombre d'espèces végétales rares ou peu communes dans la région, citons notamment la Rossolis à feuilles rondes, protégée au niveau national (arrêté du 20 janvier 1982), le Narthecium ossifrage et le Piment royal qui fait l'objet d'une protection régionale (arrêté du 19 avril 1988).

En outre, ils forment un élément de diversité dans l'uniformité de la pinède et enrichissent ainsi le secteur, notamment grâce à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

D'autres formations présentent **une forte valeur écologique** :

- Ponctuellement comme les boisements ripariaux des ruisseaux du Petit Moulin et de La Trappe... Dans ce cas également l'effet de lisière apporte une richesse supplémentaire des biocénoses de ces secteurs.
- Sur des surfaces plus importantes, les boisements couvrant le Sud et l'Est du territoire communal. Bien que dominés par la pinède, ils présentent une certaine diversité : futaie à pinède pure, semis, boisements lâches, landes, boisements mixtes, boisements de feuillus. Mais surtout ils s'intègrent dans **un vaste espace boisé** (en majorité sur la Charente-Maritime), qui montre **une forte valeur écologique**. Ces grands massifs boisés, en raison de leur taille et de leur continuité, fournissent à la faune l'espace, la nourriture et la tranquillité qui lui est nécessaire. C'est ce que l'on appelle "effet de massif" en écologie. Ils permettent notamment le développement de Rapaces forestiers et de grands Mammifères. Le recensement en ZNIEFF d'une grande partie du boisement témoigne d'ailleurs de cette forte valeur écologique.

D'autres, enfin, présentent **une assez forte valeur écologique** : il s'agit de secteurs montrant un milieu varié, composé de prairies, de friches et de bosquets. La juxtaposition des biotopes et leur complémentarité présente un intérêt écologique indéniable, notamment pour la faune. On peut citer les lieux-dits "le Barrail" et "Bellevue" au Sud de la commune, "Bois du Gablezac" et "la Motte à Vaillan" à l'Ouest, "la Trappe" "Landes à Menot" au Nord-Ouest et "Bois de Marsac" et la vallée du ruisseau le Pontignac à l'Est.



VILLE DE MONTENDRE

Intérêt écologique

PLU de Montendre

mai 2004

0 250 500 1000 m

..... Limite communale

Zone d'intérêt écologique assez fort

Zone de fort intérêt écologique

Zone de très fort intérêt écologique

erea

2.2.3.2. Aspect administratif et réglementaire

a) Zones d'Intérêt Ecologique, faunistique et floristique.

La valeur écologique des formations naturelles de la commune de Montendre est soulignée par leur recensement en ZNIEFF de type I et de type II :

- La ZNIEFF de type II (n° 0360) des landes de Montendre concerne dix communes dont celle de Montendre.
- La ZNIEFF de type I (n° 0370) des landes de Grégoire s'étend uniquement sur la commune de Montendre.
- La ZNIEFF de type I (n° 03750) du Lac Baron Desqueyroux ne concerne également que la commune de Montendre.

Les **zones de type I**, secteurs d'une superficie limitée, se caractérisent par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées.

Les **zones de type II** se rapportent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il convient de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais attire l'attention des aménageurs et de collectivités locales, sur l'importance écologique ou avifaunistique de la zone. Il constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse écologique ou avifaunistique.

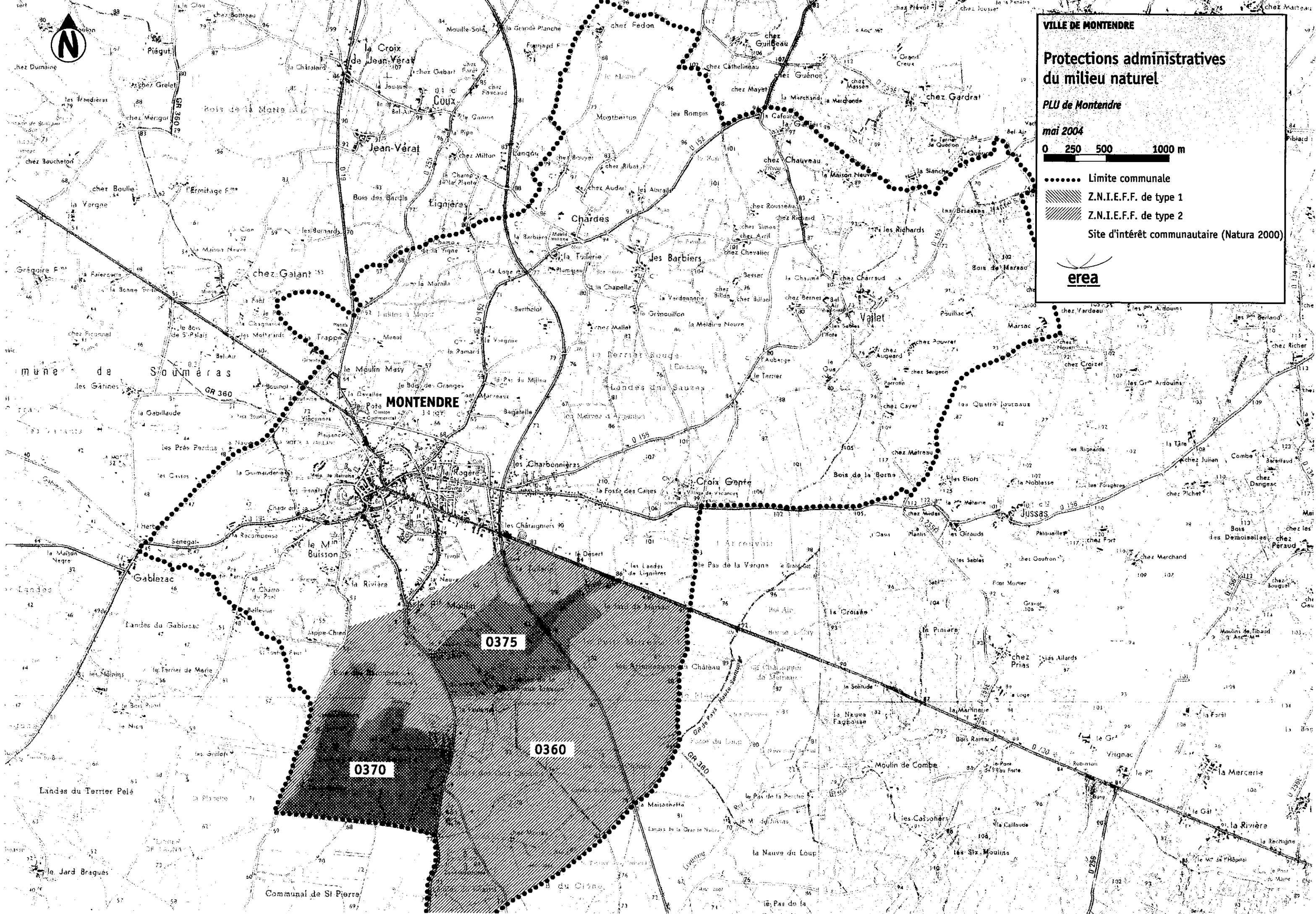
Toutefois, les documents d'aménagement doivent veiller à sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement. De plus, la circulaire du 14 mai 1991 du ministère de l'environnement souligne que l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF dans un projet d'aménagement relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement.

b) Inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire

La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à "la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage", dite "Directive Habitat", vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces, de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Une liste des espaces concernés aboutira à la notification de Zones Spéciales de Conservation, à partir de la réalisation d'un inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire (projet Natura 2000). La mise en œuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés "documents d'objectifs Natura 2000".

Les landes de Grégoire et une portion de la vallée du ruisseau de l'Etang font partie d'un de ces sites Natura 2000, proposé site d'intérêt communautaire : celui des Landes de Montendre n° 35 (FR 5400437). Le site d'intérêt communautaire des Landes de Montendre concerne 3 132 ha sur



neuf communes, dont celle de Montendre. Le DOCOB (document d'objectif), dont l'opérateur est le Centre Régional de la Propriété Forestière, est en cours d'achèvement.

2.3. Le paysage

2.3.1. Principes d'analyse

Cette approche expose les caractéristiques plastiques du paysage local, détermine et qualifie les unités paysagères qui le composent.

Précisons cependant d'emblée que certains critères entrant en ligne de compte dans cette évaluation de la qualité paysagère peuvent partiellement faire appel à la subjectivité. Cependant, l'objet de l'étude est de donner les moyens d'apprécier le paysage, en essayant de rationaliser les jugements, afin d'aboutir à une hiérarchie logique des différentes zones le composant, basée sur des facteurs que chacun peut restituer.

On se placera donc ici d'un point de vue d'une appréciation qualitative et esthétique d'un territoire ou partie de territoire façonné historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation etc....).
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agricole, construit etc....).

D'autre part, on s'emploiera à définir la perception de ce territoire au travers de l'ensemble de ces signes naturels et culturels, qui se transforment en images, puis en sensation, voire émotion pour celui qui regarde et qui en font sa qualité; sans oublier que cette transformation des signes en images se fait au travers de la propre culture de l'observateur¹.

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

2.3.2. Les caractéristiques paysagères du territoire communal

2.3.2.1. Caractéristiques générales

a) Les grands paysages du Sud-Charente

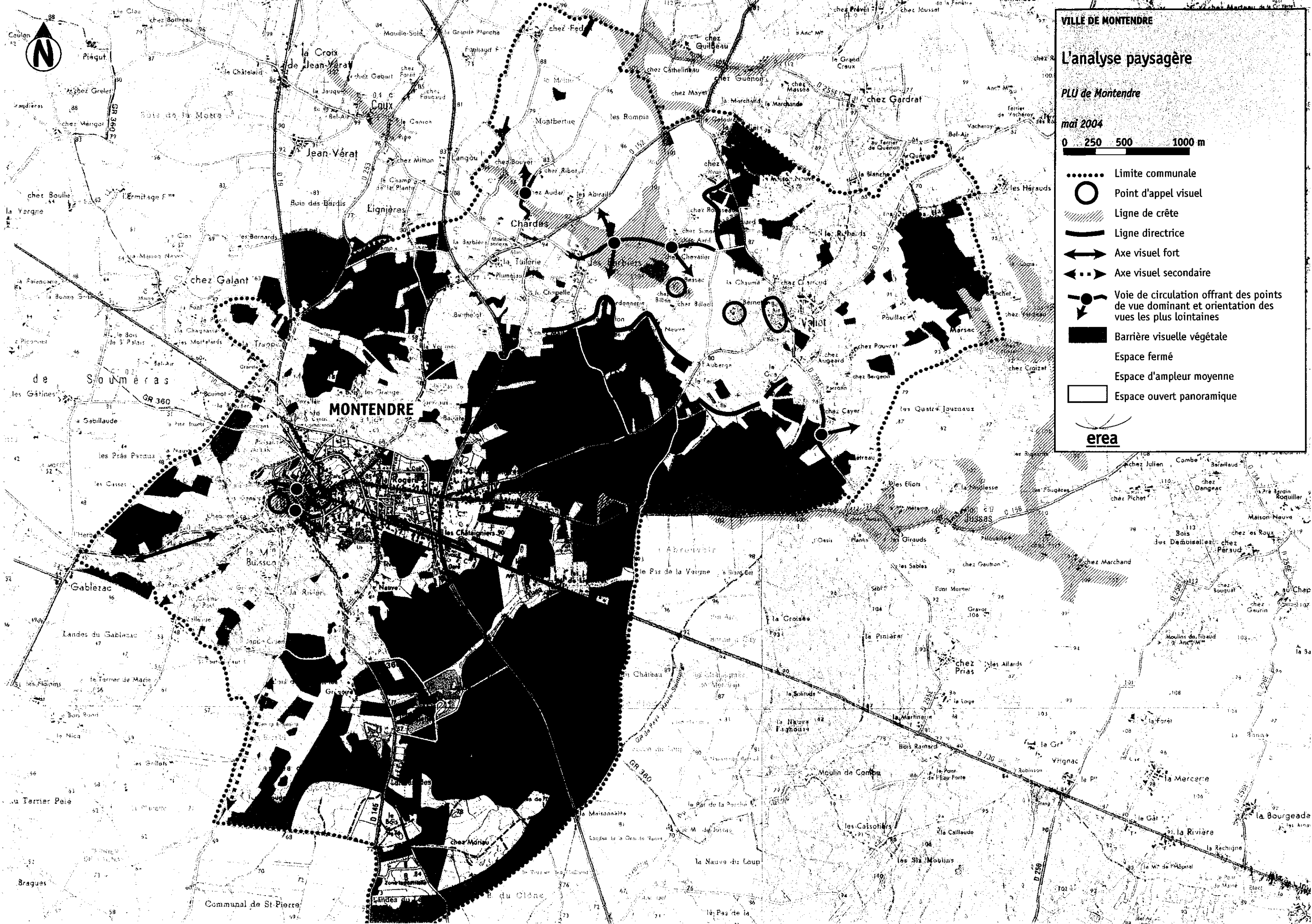
Le territoire communal de Montendre est à la charnière des deux grandes entités paysagères qui créent l'identité visuelle du Sud des deux Charentes² :

- D'une part, le paysage de la Double, largement occupée par le boisement artificiel de la pinède, qui s'est progressivement développée au cours du XIX^{ème} siècle sur la lande originelle.
- D'autre part, un paysage de "champagne" ouverte marquée par un couvert viticole dominant.

Il convient, toutefois, d'en identifier une troisième, plus locale et plus limitée à Montendre, celle du bocage humide qui s'étend au pied de la butte du château et qui assure la transition entre les deux grandes entités précédentes.

¹ * L'indice le plus faible est bien sûr attribué aux zones -assez nombreuses ici- qui sont inaccessibles.

² Dans "l'inventaire régional des paysages", la commune de Montendre appartient à l'entité paysagère "Double saintongeaise".



VILLE DE MONTENDRE

L'analyse paysagère

PLU de Montendre

mai 2004

0 250 500 1000 m

- Limite communale
- Point d'appel visuel
- ▨ Ligne de crête
- Ligne directrice
- Axe visuel fort
- Axe visuel secondaire
- Voie de circulation offrant des points de vue dominant et orientation des vues les plus lointaines
- Barrière visuelle végétale
- ▨ Espace fermé
- ▨ Espace d'ampleur moyenne
- Espace ouvert panoramique

erea

Dans le détail, ces grandes familles de paysages présentent localement des variations dont il faudra tenir compte pour comprendre l'identité visuelle du territoire communal, qui apparaît dans ce domaine plus complexe qu'on l'imagine de prime abord.

b) Les grands traits de ces paysages

*** L'importance du relief dans l'organisation paysagère**

L'importance du **relief** est à souligner : celle-ci s'affirme sur le mode du contraste. En effet, l'image emblématique de la commune est bien sûr la butte du château de Montendre qui émerge vigoureusement au milieu du bocage, telle qu'on peut la percevoir depuis la RD 19 ou la RD 730 en venant de Mirambeau. De même, on retiendra les différences morphologiques très affirmées entre le Sud et le Nord de la commune.

La butte du château de Montendre (le point le plus haut de la commune avec 114 m) est une butte témoin isolée à l'avant-garde d'une ligne de crête orientée Nord-Ouest / Sud-Est à peu près rectiligne d'une centaine de mètres d'altitude qui court depuis Orignolles / Montlieu-la-Garde et qui marque la limite entre les deux régions naturelles que forment la forêt de la Double Saintongeaise et les paysages de la "Champagne" charentaise.

Une deuxième ligne de crête parallèle à la première marque la limite Nord de la commune (entre Chez Fredon à La Garlière). Mais elle est moins importante que la première car plus disséquée par le réseau hydrographique qui en a isolé plusieurs sections.

Entre ces deux lignes principales, le Nord-Est de la commune est parcouru par une série de crête secondaires d'une attitude moyenne de 100 m qui organisent la morphologie des sites en reliefs amples aux formes généralement vigoureuses :

- Entre Chardes et Les Barbiers (orientée Nord-Ouest / Sud-Est).
- Entre Les Barbiers et Chez Cathelineau (Nord/Sud).

Dans le Sud de la commune, les variations de reliefs sont beaucoup plus limitées, les formes anciennes ayant été ennoyées par les recouvrements sableux qui ont constitué un ensemble assez complexe de micro-reliefs. Les altitudes passent insensiblement de 50 m¹ à 80 m.

*** L'importance du couvert boisé**

En raison de sa superficie, l'autre trait caractéristique du paysage communal est bien évidemment **l'importance du couvert boisé**. En son sein, deux grandes entités peuvent être reconnues :

- **La pinède de production**, d'une part, à l'Est de la commune, plus particulièrement développée entre la RD 730 et la RD 145. La plus représentative des boisements de la Double Saintongeaise et réputée pour son cloisonnement, elle est établie sur un territoire sans grand relief. Jusqu'à la tempête de 1999, elle offrait à la vue un paysage très refermé ne permettant pas une appréciation globale des sites. Depuis la tempête, les très larges chablis, puis le nettoyage des secteurs les plus touchés, ont totalement modifié la perception en ouvrant de vastes clairières permettant en certains endroits de ressusciter l'image de la lande ancestrale.
- **Les boisements composites** forment une frange assez large au centre de la commune, au contact avec le terroir viticole. Ces boisements, qui ne peuvent également s'appréhender que par une perception rapprochée et ponctuelle, offrent une variété beaucoup plus grande que

¹ Le point le plus bas de la commune se situe à la pointe Ouest au lieu-dit l'"Herbette" avec 45 m.

la pinède pure, en raison de la diversité des espèces (secteurs à feuillus dominants) et des âges des plantations, ainsi que de la qualité de l'entretien.

On soulignera d'autre part qu'au sein du paysage de champagne du Nord de la commune des bois de feuillus, de taille non négligeable, jouent un rôle important dans la composition visuelle, même si eux aussi ont été, par endroits, fortement touchés par la tempête de 1999.

Liée à l'histoire de l'occupation du sol par l'homme, on relèvera, dans les boisements, la présence d'assez nombreuses **clairières de cultures**, de tailles très diverses – parfois importantes, comme dans le Sud-Ouest de la commune -. Elles fonctionnent comme autant d'unités paysagères autonomes. Ce milieu s'oppose à celui du boisement, cloisonné et sans profondeur de champ, en offrant, quant à lui, un espace ouvert, permettant une perception visuelle plus large du couvert forestier. Si un certain nombre d'entre elles sont restées relativement en l'état, d'autres apparaissent occupées de manière parfois importante par diverses formes de bâti contemporain, souvent lié aux loisirs et au tourisme.

** Une composante spécifique de qualité : le vignoble*

Le vignoble qui occupe largement la Champagne ouverte au Nord-Est de la commune, constitue une autre "carte de visite visuelle" de son territoire qui donne ici au paysage la marque de qualité du vignoble cognaçais, connue du monde entier. Il constitue un espace visuel "jardiné" rectiligne et très organisé et ordonné, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne. Jouant avec l'ample relief, il est ponctué par des bosquets et le bâti viticole dans les secteurs les plus ouverts au Nord-Ouest ou plus fortement encadré par les boisements qui apportent des contrastes de texture et de couleurs, au Nord-Est.

** La composante bâtie*

Sur ces paysages à dominante naturelle, sont venus se superposer dans le centre de la commune les différents aspects du bâti, constituant en eux-mêmes **une multiplicité de paysages plus ou moins "urbains"**, très fragmentés et d'intérêt plus ou moins grand, selon que l'on considère la ville ancienne ou le développement périurbain contemporain.

2.3.2.2. L'organisation paysagère

C'est l'organisation sur le territoire communal des grandes caractéristiques qui donne sa spécificité morphologique au paysage de Montendre. Celle-ci se fonde sur l'articulation, entre elles, de **grandes entités paysagères**. Ces dernières peuvent se définir comme un espace visuel qui s'identifie par un signe, un caractère dominant de son paysage.

Sur Montendre, elles apparaissent très diverses, ont été ainsi repérées **sept ensembles significatifs, que l'on a classé en trois groupes**.

a) Les boisements

Le paysage de la forêt de la Double Saintongeaise forme un vaste arc de cercle enserrant de manière quasi ininterrompue le site bâti de Montendre par l'Est, depuis le Sud (Landes de Grégoire) jusqu'au Nord (Landes des Sauzes, Landes à Menot).

Ce paysage forestier n'est cependant pas homogène. Si la partie Ouest / Sud-Ouest est la plus représentative d'une pinède presque pure, au Nord la mixité de boisement est plus sensible et accentue la diversité visuelle.

Les boisements plus épars du Nord-Est s'inscrivent à part entière dans les paysages ruraux de Champagne ouverte.

*** Le paysage de la pinède de production**

La pinède pure forme le paysage dominant au Sud de la commune. Depuis la tempête de 1999, sa perception a profondément évolué en se complexifiant. Elle ne peut plus être perçue comme un ensemble homogène marquée par l'omniprésence des boisements. Même si depuis les points de vue surplombants extérieurs, offerts depuis la butte du château de Montendre ou depuis la route reliant Chez Avril à Chez Barbier, elle continue à être saisie dans son étendue (y compris les boisements mixtes qui la poursuivent vers le Nord), les voies qui la parcourent permettent d'appréhender, au gré des déplacements, des unités visuelles de tailles très contrastées :

- Là où les boisements subsistent, elle ne peut être perçue que de façon ponctuelle comme un décor peu varié et avec une profondeur de champ réduite, même si elle n'en présente pas moins une diversité visuelle plus grande que révèle une lecture plus attentive.
- Là où, le nettoyage a été entrepris de nouvelles clairières, de tailles diverses, mais parfois importantes, ont vu le jour. S'ajoutant à celles, relativement nombreuses, qui existaient déjà, elles créent des ouvertures qui permettent de varier localement les points de vue. Mais, à la différence des clairières agricoles traditionnelles, ces nouveaux espaces offrent une image plus "sauvage", proche, pour les plus grandes, de la lande ancestrale.
- Là où, enfin, les boisements détruits par la tempête n'ont pas été nettoyés, s'offre au regard l'image de paysages dévastés d'ampleur visuelle plus ou moins grande, procurant une sensation d'abandon et d'isolement.

Il importe, cependant, de souligner que même si la tempête et ses effets constituent un événement exceptionnel, le massif, en raison même de sa gestion, est un paysage qui évolue constamment¹. Ces séquelles devraient progressivement s'estomper au gré des nouvelles plantations.

*** Le paysage des boisements composites**

Ces boisements, qui assurent la transition entre la pinède pure du Sud de la commune et la Champagne au Nord (Le Terrier Rouge, Landes à Menot, ...), ont également souffert de la tempête, mais dans des proportions un peu moindre que la pinède. En comparaison avec celle-ci, leur intérêt paysager s'appuie sur la plus grande diversité visuelle qu'ils proposent. Ils s'identifient par la diversité de leur végétation dont la richesse des teintes de vert tranche sur la couleur uniforme de la pinède (en automne, le contraste de couleurs est encore plus évident) et sur les contrastes existant localement entre les différents types de boisement.

Comme pour la pinède pure, l'âge des boisements vient encore renforcer la diversité locale de perception.

De même, l'appréhension visuelle de ce paysage joue davantage sur la dialectique espaces ouverts / espaces fermés, entre le couvert boisé et les espaces ouverts. Ainsi, le point de vue depuis la route reliant Chez Avril à Chez Barbier permet d'appréhender largement la lisière de ces boisements comme un front continu, comme une frontière visuelle entre les deux grandes entités paysagères qui se partagent le territoire, une "ligne directrice" qui attire et oriente le regard.

b) Les paysages ruraux

Ces unités paysagères liées à la mise en valeur humaine des terroirs de la commune sont les plus nombreuses. On en a retenu trois :

- Le paysage de "Champagne" ouverte à dominante viticole.

¹ En effet, il a toujours présenté une grande diversité dans l'âge des boisements qui entraîne des variations dans la perception locale : de jeunes plantations présentant une opacité presque totale, à l'inverse d'une pinède à maturité permet une certaine profondeur de champ. Il en va de même pour l'état du sous-bois. L'exploitation entraîne également de façon régulière des coupes plus ou moins importantes, qui, pour un temps, élargissent les perspectives.

- Le paysage des clairières agricoles au sein du boisement.
- Le paysage cloisonné de bocage.

*** Le paysage de "Champagne" ouverte à dominante viticole**

En contraste complet avec le Sud de la commune, l'intérêt fort des paysages offert par cette nouvelle région naturelle est largement lié à l'importance du relief ample et vigoureux qui organise des lignes de crêtes offrant de nombreux points de vue ouvrant largement sur le paysage global avec une large profondeur de champ. Mais, en même temps, elles découpent de vastes unités paysagères où domine le vignoble. De plus, comme on l'a déjà indiqué, les boisements jouent également, surtout au Nord-Est, un rôle non négligeable dans l'organisation locale des unités.

Enfin, à la différence, également, du Sud, le bâti agricole disséminé, souvent de bonne qualité, contribue aussi à la valeur paysagère.

En fonction du découpage du relief et de l'occupation du sol, on peut distinguer trois sous-unités à l'identité visuelle suffisamment affirmée :

- La pointe Nord-Ouest, la plus largement ouverte.
- Le Nord-Est, où la composante boisée joue un rôle important.
- Le secteur de Chardes, zone de transition entre le paysage ouvert et le bocage.

*** Le paysage ouvert de la pointe Nord-Ouest de la commune**

Ce secteur apparaît en premier lieu comme un site de crêtes digitées, dont la plus importante marque sa limite Sud, entre Chez Bouvert (limite communale Ouest) et Chez Avril selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest. Elle est reliée à un ensemble de crêtes qui lui sont grossièrement parallèles en limite Nord de la commune, par une crête Nord-Sud.

Il bénéficie vers le Nord de larges points de vue dotés d'une importante profondeur de champ. Ceci est plus particulièrement vrai depuis la voie communale entre Les Barbiers et Chez Avril, un point haut offrant une vue panoramique également vers le massif boisé.

La lecture visuelle du site est largement guidée par sa morphologie, qui, en l'absence de boisements, réintroduit une certaine diversité dans le paysage par une succession de vastes combes, mais aussi une profondeur de champ par la multiplication des plans.

Plus précisément, cette organisation du relief, couplée aux mises en valeur agricoles, engendre deux sous-unités visuelles aux caractères assez tranchés :

- La ligne de crête Nord-Sud et ses versants Est et Sud-Est forment le paysage viticole par excellence de la commune : vaste site aux formes amples et très largement ouvert, il est presque totalement occupé par le vignoble à l'image si caractéristique qui compose un espace visuel de grande qualité très maîtrisé par l'activité humaine, dont l'intérêt est renforcé par le bâti rural. Ce bâti, assez nombreux et relativement dispersé, offre un double visage :
 - * D'une part des ensembles traditionnels, assez peu différents des rares fermes du Sud, formé d'un bâtiment long de un ou deux étages associant l'habitat et une partie agricole, accompagnée de petites dépendances. Une mention spéciale doit cependant être faite de l'ensemble de Bessac, qui semble être un ancien manoir avec des tours d'angles et un volume beaucoup plus important. Implanté à mi-pente, entouré d'une végétation de parc, il constitue un point d'appel visuel de grande qualité.
 - * D'autre part, des ensembles plus importants, mais plus rares, datant de la fin du XIX^{ème} siècle, s'organisent en bâtiments de plus grandes tailles, parfois associés à des bâtiments plus anciens (Chez Chauveau, Chez Chevalier, ...).

- Une vaste combe au Nord-Ouest, enserrée par les lignes de crêtes et ouvrant largement sur les lointains (points de vue depuis Le Pavillon ou Chez Audar). Ce site se distingue du précédent par deux aspects radicalement différents : l'absence quasi-complète du vignoble et une très faible présence du bâti. C'est un paysage de terres labourables.

*** Le paysage plus compartimenté du Nord-Est de la commune**

Le Nord-Est de la zone de Champagne, autour de Vallet, entre la lisière du massif boisé et la limite communale, est plus marqué par l'importance des boisements, également touchés par la tempête, qui occupent une superficie non négligeable. Cette composante est la plus forte dans l'identité visuelle de ces sites, mais elle a pu perdre en certains endroits une partie de sa qualité visuelle en raison de la dégradation des boisements qui n'ont pas tous été nettoyés. De même, l'organisation du relief, plus resserrée qu'au Nord-Ouest et donnant des versants plus accentués autour du vallon occupé par le ruisseau de Ponlignac, renforce notablement le cloisonnement, où les ouvertures sur le paysage global sont rares.

Il forme un paysage nettement plus compartimenté, fait de très vastes clairières entre les masses boisées longeant la RD 255 E2 à l'Ouest et le bois de Marsac à l'Est, occupées très largement par le vignoble qui donne son identité spécifique à ce paysage. Celle-ci joue de la rencontre du vignoble et des boisements dans un espace visuel plus resserré, permettant de faire jouer les contrastes de couleur et de texture entre des vignes très "jardinées" et les écrans de feuillus opaques. En de rares points, quelques pinèdes, marquées par la verticalité des troncs, apportent un élément de diversité.

En même temps, le bâti occupe une place nettement plus perceptible qu'au Nord-Ouest. Dans la plupart des cas, il est implanté à mi-pente sur les deux versants, sauf à Vallet, établi en fond de vallon. S'agissant de constructions traditionnelles, pour la quasi-totalité, elles apparaissent bien intégrées dans le paysage et assez fréquemment accompagnées de boisements d'agrément. On soulignera plus particulièrement que :

- Ces boisements d'agrément, Chez Bernet et Bel-Air, à proximité immédiate de Vallet, constituent deux points de repère visuels, tout en donnant sa qualité et son identité à cette portion de vallée.
- Le plan d'eau de Bel Air renforce encore la qualité visuelle naturelle du site de Vallet, dont toute extension éventuelle de l'urbanisation, devra être très respectueuse¹.

*** Le secteur de Chardes**

Bloqué entre une ligne de crête au Nord et la lisière des boisements composites au Sud, ce site apparaît comme un secteur de transition entre la Champagne et le bocage. Le relief y joue également un rôle important, puisque cette sous-unité s'organise principalement autour de la tête d'un vallon qui descend vers Montendre entre les boisements de la Lande à Menot et du Terrier Rouge.

D'une manière générale, la perception perd de l'ampleur et se referme parfois au gré d'un cloisonnement de haies qui s'accroît à mesure que l'on progresse vers le Sud. Plusieurs sites retiennent l'attention :

- Le site de Chardes lui-même, qui apparaît comme un ensemble très lâche de bâtis anciens et modernes, somme toute peu structuré et, en ce sens, moins pittoresque que Vallet. Cette organisation, où subsistent de nombreux vides entre la mairie annexe et La Tuilerie, supporte aisément une densification du bâti, qui ne serait pas préjudiciable à la qualité du site, à condition de respecter les écrans végétaux existants.
- Le site de la chapelle, qui forme un vallon bocager d'une très grande valeur paysagère qu'il convient de préserver.

¹ Ceci sera plus particulièrement vrai pour les zones urbanisables dont l'importance globale devra être en conformité avec les prescriptions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme ("...gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages...").

- Le hameau des Barbiers, qui constitue l'un des rares hameaux de la commune présentant une certaine densité de construction et qui abrite des bâtiments traditionnels intéressants.

*** Le paysage des clairières agricoles au sein du boisement**

Au Sud, le boisement n'est pas d'un seul tenant et d'assez nombreuses clairières, parfois de grandes dimensions, constituent en son sein autant de sous-unités bien délimitées et bien identifiées.

On relève notamment un couloir le long de la route de Saint-Pierre ouvrant sur le site de la butte (visible depuis Terre Rouge) permettant une réelle profondeur de vue, orientée vers le bourg où le clocher de l'église apparaît comme un point de repère visuel.

Le long des RD 145 et 730 s'ouvrent d'autres clairières plus dispersées.

Au sein de ces clairières, le bâti traditionnel est rare. Lorsqu'il existe (Le Tertre Rouge, Le Bois, ...) il est bas et en bande, disposé sans ordre dans la parcelle. La qualité de ce bâti est assez variable, mais le plus souvent médiocre.

Le plus significatif, dans le paysage de ces clairières, est cependant la présence de bâtis ou d'aménagements modernes qui, ponctuellement, ont une signature visuelle forte. Ces occupations récentes peuvent se ranger dans deux grandes catégories :

- **Les activités de loisirs et de tourisme.** Elles occupent une place importante et s'organisent bien sûr principalement autour du Lac Baron Desqueyroux :

- * La principale composante en est sans conteste le lac lui-même, dont le plan d'eau en décaissé au cœur de la pinède, les parkings et les bâtiments autour du lac, forment un ensemble à dominante visuelle artificielle, qui, malgré les espaces verts existants, tranche nettement avec l'environnement naturel de la pinède. L'existence de certains secteurs de sol à nu (talus notamment) ajoutent une note visuelle un peu dégradée qui fait que le site du lac est certainement un ensemble à la qualité paysagère perfectible.

- * À proximité, les villages de vacances, quant à eux, jouent davantage l'intégration en sous-bois, ce qui limite d'autant leur impact visuel.

Les activités de loisirs marquent nettement, également, le paysage dans le couloir le long de la route de Saint Pierre autour du centre équestre.

- La zone industrielle qui présente une façade à peu près satisfaisante sur la RD 145 mais forme en elle-même un ensemble visuellement assez rébarbatif de bâtiments industriels, de dépôts et de terrains vagues (terre à nu) avec un traitement indigent des espaces publics.

*** Le paysage cloisonné de bocage**

Au pied de la butte de Montendre, qu'elle domine de plus d'une cinquantaine de mètres, se développe un ensemble bocager plat (altitude moyenne 45 à 50 m). Il est plus particulièrement développé au Sud et à l'Ouest de la butte (entre la RD 145 et la RD 703), où il offre ses caractéristiques les plus affirmées. Il se poursuit également, mais plus circonscrit par les boisements, au Nord de la rocade qui limite la zone urbanisée.

Il forme un paysage de prairies entrecoupées de rideaux d'arbres plus ou moins translucides ou de bosquets isolés (souvent formés de beaux sujets de chêne notamment) qui compartimentent les sites en une multiplicité de sous-unités visuelles au caractère propre, tout en permettant une certaine ouverture sur les espaces environnants.

La butte au relief affirmé sert constamment de point d'appel visuel et marque fortement l'image du site. C'est en effet ici que l'on appréhende le mieux son caractère défensif, même si le château n'est pas visible et le bâti presque absent de ses pentes abruptes.

Mais, ce paysage naturel pittoresque où le bâti traditionnel était assez peu présent (hormis le hameau du Moulin Buisson où subsistent quelques bâtiments intéressants) a été peu à peu envahi par l'urbanisation contemporaine. D'abord de façon linéaire, le long de la RD 19, puis de manière beaucoup plus visible avec la réalisation du lotissement au Sud de la butte.

Avec ces évolutions récentes, c'est l'image la plus intéressante de Montendre qui tend à disparaître, celle d'un "glacis naturelle" au pied du site défensif de la butte. Elle subsiste cependant encore par endroits, notamment dans le secteur de l'hippodrome et du golf qui forment un vaste espace vert de qualité.

Au total, il s'agit certainement d'un des sites paysagers les plus significatifs, mais aussi l'un des plus sensibles du territoire communal, en raison de la pression du bâti qui pèse sur lui.

c) Les paysages à dominante bâtie

En raison de la très grande multiplicité des unités paysagères engendrées par l'organisation de la trame urbaine, il est difficile d'en faire une présentation exhaustive, aussi se bornera-t-on à en décrire les grands traits, en distinguant à nouveau le tissu ancien, qui présente le plus souvent le plus grand intérêt paysager, et les développements contemporains dont on a vu qu'ils étaient rarement porteurs de qualité paysagère.

*** Le tissu ancien**

On peut identifier au sein de ce tissu un certain nombre de lieux dont la qualité de la composition et/ou le pittoresque contribuent à forger l'identité de la ville de Montendre :

- Le premier de ces sites de référence, le site "originel", est bien sûr celui de la butte occupée par l'ancien château dont subsistent une tour et les ruines du corps principal. Ce site pittoresque, dont on a vu l'importance dans la formation de l'identité visuelle de Montendre, vaut aussi par son image d'espace vert important (la perception la plus fréquente depuis l'extérieur) à deux pas du centre-ville. Enfin, principale raison de l'implantation du château, avec son rôle de site défensif, la butte est un point de vue remarquable très largement ouvert sur tout le paysage du massif boisé de la Double, où le regard porte sur quelques dizaines de kilomètres¹.
- La place des halles et les rues adjacentes qui forment le cœur de la vieille ville lovée au pied de la butte dont l'aménagement des espaces publics a renforcé la qualité visuelle, l'image est nettement urbaine. La hauteur des bâtiments est le plus souvent de deux niveaux, ou deux niveaux et demi (dernier étage éclairé par des fenêtres d'une taille de moitié inférieure aux précédentes). Sur la Grande Rue notamment et autour de la place des halles, le rez-de-chaussée est le plus généralement occupé par des locaux commerciaux.
- L'architecture est simple. La modénature se concentre souvent dans la corniche de toiture, en simples moulures plus ou moins sophistiquées.
- On voit apparaître l'ardoise sur des bâtiments plus nobles, en particulier à l'entrée de la Grande rue. Dans ce cas, la façade est plus ouvragée avec corniches, encadrements de fenêtres, balcons en fer forgé, etc...
- Les autres places constituent également des lieux clairement identifiables, mais avec moins de force que la place des halles qui donne clairement l'image du centre-ville :

¹ Les hautes superstructures de la cimenterie de Bessac formant un point de repère visuel important sur la ligne d'horizon, contredisant l'aspect naturel du paysage perçu.

- * La place du Champ de Foire aux bœufs apparaît la plus vaste. L'analyse du CAUE de la Charente-Maritime montre qu'elle se présente dans un effet d'évasement accentué par la pente du terrain. La butte du château, repère visuel fortement boisé, domine l'ensemble. Le bâti ne constitue pas un front urbain continu et la place apparaît comme un site de transition avec la périphérie de la ville et un espace public largement à reconquérir.
- * La place du temple, la moins organisée, mais bordée par quelques bâtiments intéressants, apparaît à l'écart du centre-ville. Elle est cependant le point de départ pour la montée vers le château et mériterait à ce titre un meilleur traitement.
- * La place de l'église, de surface moindre, qui se limite à un "espace parvis". Elle n'apparaît pas comme un espace structurant, bien que se situant à l'articulation entre le centre-ville et les développements urbains récents.

*** Les développements récents**

Ils se sont d'abord organisé entre le centre ancien et la voie ferrée le long de deux axes principaux :

- La RD 730 d'une part, axe le plus ancien et le plus densément bâti, reliant le quartier de la gare. C'est l'itinéraire principal de lecture de cette partie de la ville, édifiée dans la première moitié du XX^{ème} siècle.
- La RD 156, d'autre part, moins densément bâtie.

Il est difficile de retrouver, dans le tissu récent, qui s'est développé entre ces deux axes et le troisième plus récent que constitue la "rocade Nord", principalement dans les années 50 et 60, des lieux aussi clairement repérables que dans le centre ancien. Les paysages ainsi composés sont beaucoup plus indifférenciés et d'une qualité généralement bien moindre où se mêlent habitat pavillonnaire, locaux d'activités ou grands équipements sans beaucoup d'organisation et où subsistent encore de nombreux vides. On peut cependant relever quelques sites repérables :

- À l'entrée de ville Nord (carrefour RD 730 et 19), l'ensemble formé par le centre commercial et ses annexes, qui renvoient à l'image d'un urbanisme commercial de périphérie privilégiant les grands volumes et les vastes surfaces de parking.
- L'entrée de ville Est, sur la RD 730 était autrefois clairement marquée par le franchissement de la voie ferrée. Aujourd'hui, les développements commerciaux récents tendent à la banaliser et offrir une image similaire à l'entrée Nord.
- La plaine des sports qui constitue entre les deux axes principaux un vaste espace vert, somme toute assez peu visible.
- Les bâtiments de l'ancienne usine "MORGAN THERMIC", au Sud de la ville ancienne, en raison de l'importance de ses bâtiments. Toutefois, elle apparaît relativement peu visible depuis les principaux axes de circulation.

On soulignera enfin l'importance des développements linéaires du bâti le long de plusieurs voies (RD 145, 155 et 156 principalement), parfois sur un linéaire important, qui proposent un paysage pavillonnaire sans grand intérêt qui ne permet plus d'identifier clairement l'entrée dans la zone urbaine organisée.

2.4. Le patrimoine historique et archéologique

2.4.1. L'origine du nom

La région connut un fort développement à l'époque gallo-romaine. En 52 avant J.C., elle fut occupée par un lieutenant de Jules César, dont un chef de légion posa les assises de Montendre. Il s'appelait Andro et installa un camp sur la plus haute des collines à laquelle il donna son nom "*Mons Andronis*" qui devint par la suite *Montandre* comme dans les environs et de la même façon "*Mons Leonis*" devint Montlieu. Mais force est de constater que l'orthographe a un peu évolué. En effet, Montendre s'écrit aujourd'hui avec un "e" et non un "a".

2.4.2. Le patrimoine historique

2.4.2.1. Les témoignages de l'histoire de Montendre¹

a) Le château

Construit au IX^{ème} siècle sur les ruines de l'oppidum romain, le château de Montendre fut agrandi au XII^{ème} siècle et aménagé avec d'épaisses murailles, des tours, parapets et fossés. Aujourd'hui il ne subsiste que quelques pans de muraille (partie gauche de l'entrée du plateau du château), le soubassement d'une tour de guet et une imposante tour de guet restaurée. Au cœur de l'enceinte subsistent également les ruines d'un logis, la "Maison des La Rochefoucauld". Mais c'est surtout la tour carrée, dont le soubassement porte la rainure de la herse, remaniée, en particulier à la Renaissance à la fin du XV^{ème} siècle, qui est le vestige le plus spectaculaire. Elle abrite aujourd'hui le musée des Arts et Traditions. On notera enfin que dans les années 60 y fut aménagé un théâtre de verdure de 1 200 places utilisant les ruines de la Maison en fond de scène.

b) L'église et le temple de Montendre

Ces édifices, construits tous les deux au cours de la première moitié du XIX^{ème} siècle ne présentent aucun caractères historique ou architectural remarquables.

c) Les halles

Remplaçant des halles médiévales, les halles actuelles ont été édifiées en 1863. Elles n'en sont pas moins l'un des monuments les plus pittoresque de Montendre, au centre de la place des halles. De style composite, elles sont de forme octogonale, disposant de trois portes correspondant à trois allées et de six ouvertures d'éclairage. C'est surtout sa charpente en forme de coque de bateau inversée supprimant tous les piliers qui en est l'élément le plus remarquable.

Abritant l'Office de Tourisme en été, elles accueillent désormais des expositions et des événements collectifs.

d) L'église de Chardes

Dédiée à Saint Pierre et Saint Paul et située à l'intérieur de son cimetière, dans un site pittoresque, l'église de Chardes aurait été édifiée au XI^{ème} ou au XII^{ème} siècle, mais elle a été remaniée plusieurs fois et les nombreuses transformations qu'elle a subies ne lui ont laissé que peu des particularités de son style premier².

¹ D'après l'ouvrage "De Mons Andronis" à Montendre" – Robert RENAUD (1999).

² Sa façade a été reconstruite en 1891.

e) L'église de Vallet

Datée du XI^{ème} siècle, il ne reste rien de l'édifice d'origine, hormis la crypte. De petite taille, elle est de construction fort humble et dépourvue d'ornements. Seule une fenêtre du XV^{ème} siècle, sur le chevet, mérite d'être mentionnée.

f) Le château de Bessac à Vallet

Élevé sur un petit promontoire au Nord-Est de la route Montendre-Baignes, ce manoir a conservé quelques vestiges intéressants datés du XV^{ème} siècle, dont trois tourelles cylindriques découronnées, les traces d'un large fossé, ainsi que l'entrée d'un souterrain comblé. Il constitue par ailleurs une composante remarquable du paysage local.

2.4.2.2. Les monuments et sites classés et inscrits

Le patrimoine bâti de Montendre **n'abrite pas d'immeubles répertoriés en tant que monuments classés ou inscrits.**

Par contre, des éléments mobiliers bénéficient de ce classement :

- La cloche de l'église Saint-Babylas de Vallet, datant de 1660 et classé au titre objet le 30 septembre 1911.
- La cloche de l'église Saint-Pierre de Chardes, datant de 1727 et classé au titre objet le 20 novembre 1962.
- Un groupe sculpture en pierre peinte polychrome représentant une "Vierge de Pitié", limite XV^{ème} siècle XVI^{ème} siècle et classé au titre objet le 2 juin 1979.

Par ailleurs, l'ensemble formé par **le lac de Montendre et de ses abords** (lac du Baron Desqueyroux) est **inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques** de la Charente-Maritime, par arrêté du 29 juillet 1974.

2.5.3. Le patrimoine archéologique

La commune de Montendre accueille des sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations du passé, en assez grand nombre.

Le tableau ci-après mentionne ainsi les sites identifiés par le Service Régional de l'Archéologie (S.R.A.).

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le S.R.A. précise que *"les différents travaux qui seront entrepris pourront être éventuellement soumis à l'application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003."*

En application de la loi, un arrêté préfectoral, définissant un zonage archéologique de la commune sera pris dans les prochains mois.

Numéro d'identification (voir carte)	Lieu-dit	Nature du vestige et époque présumée
1	Eglise Saint-Babylas - Vallet	Eglise du Moyen-âge classique ?
2	Le Château - Bourq	Oppidum gallo-romain
3	Chapelle Notre-Dame-des-Sept-Douleurs - Croix Gente	Architecture religieuse du Moyen-âge classique
4	Eglise Saint-Pierre - Bourq	Architecture religieuse du Moyen-âge classique
5	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul de Chardes	Eglise du Moyen-âge classique ?
6	Bessac	Château fort - époque moderne
7	Les Sables	Sépulture du Haut moyen-âge
8	La Motte à Vaillant	Espace fortifié du Moyen-âge classique
9	Marsac	Enceinte - époque indéterminée
10	Le Pavillon - Terrier Bourru	Occupation du Moyen-âge classique
11	Le Pavillon - Terrier Bourru	Occupation gallo-romaine
12	Le Château - Bourq	Château fort du Moyen-âge classique
13	Bessac	Souterrain - époque indéterminée
14	Le Rompis	Occupation du Moyen-âge classique
15	Les Abirails	Occupation gallo-romaine
16	Les Abirails	Occupation du Moyen-âge
17	Les Richards	Occupation du Moyen-âge
18	Chez Bergeon	Souterrain - époque indéterminée
19	Les Barbiers	Occupation - âge du bronze - âge du fer ?
20	Les Barbiers	Atelier métallurgique ? - Gallo-romain
21	La Blanche, les Briasses	Enclos - époque indéterminée



MONTENDRE (Charente-Maritime)
Sites archéologiques recensés
Doc. Drac/sra Poitou-Charentes
10N 4/25 000e
Mars 2004

14▲

15▲

16▲

11▲

10▲

20▲

5▲

6▲

13▲

17●

7▲

MONTENDRE

8●

3▲

18●

9▲

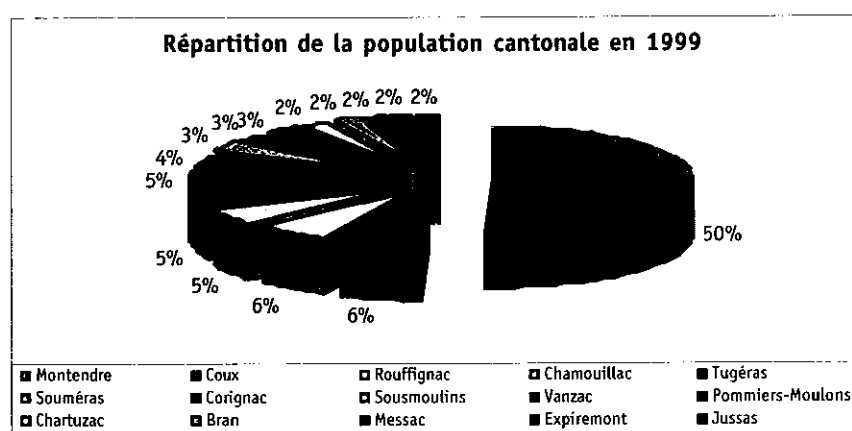
501▲

3. LA DEMOGRAPHIE

3.1. Le contexte démographique

Le canton de Montendre accueille, en 1999, plus de 6 000 habitants répartis sur 15 communes. Toutes les communes du périmètre présentent un nombre d'habitants particulièrement faible. Alors que les communes les plus petites, telles que Jussas, Expiremont et Messac, regroupent une centaine d'habitants, Coux représente, avec à peine 400 habitants, la seconde commune du secteur.

Avec 3 118 habitants en 1999, soit **la moitié de la population cantonale**, la ville de Montendre représente donc la première concentration urbaine d'un secteur à fort caractère rural.



Source : INSEE - RGP 99

La position démographique de Montendre située loin devant les autres communes du canton lui confère un rôle essentiel dans le développement local. Avec plus de 124 habitants/km², elle est la principale agglomération d'un canton à dominante largement rurale qui n'accueille que 42 hab/km² en moyenne.

3.2. Principales évolutions démographiques

3.2.1. Les évolutions de population

3.2.1.1. Approche cantonale

Globalement, le canton de Montendre perd de la population. En effet, la population totale de l'aire d'étude est passée de 6 185 en 1990 à 6 156 habitants en 1999, soit une diminution d'environ 0,5 %.

Toutefois, dans ce contexte de baisse générale de la population, il convient de signaler des évolutions communales contrastées :

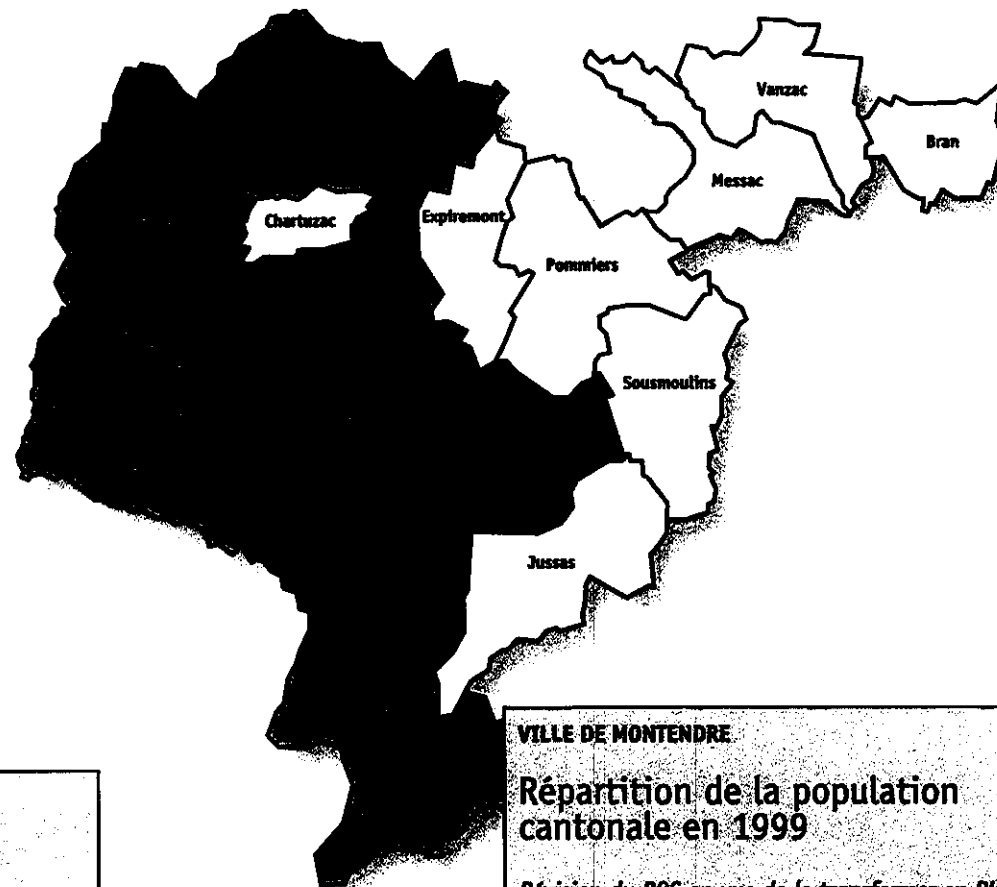
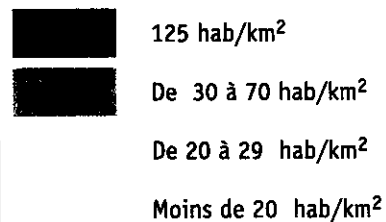
- Les communes qui connaissent une croissance de leur population avec des taux de variation positifs allant de 0,5 % (Coux) à 20,7 % (Expiremont) entre 1990 et 1999.
- Les communes dont la population décroît entre 1990 et 1999 avec des taux de variation négatifs allant de -0,6 % (Montendre) à -17,5 % (Chartuzac).



VILLE DE MONTENDRE

Les densités de peuplement

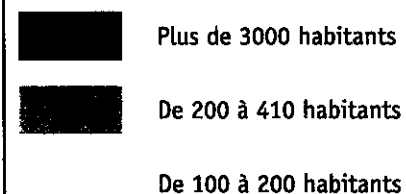
*Révision du POS en vue de le transformer en PLU
septembre 2003*



VILLE DE MONTENDRE

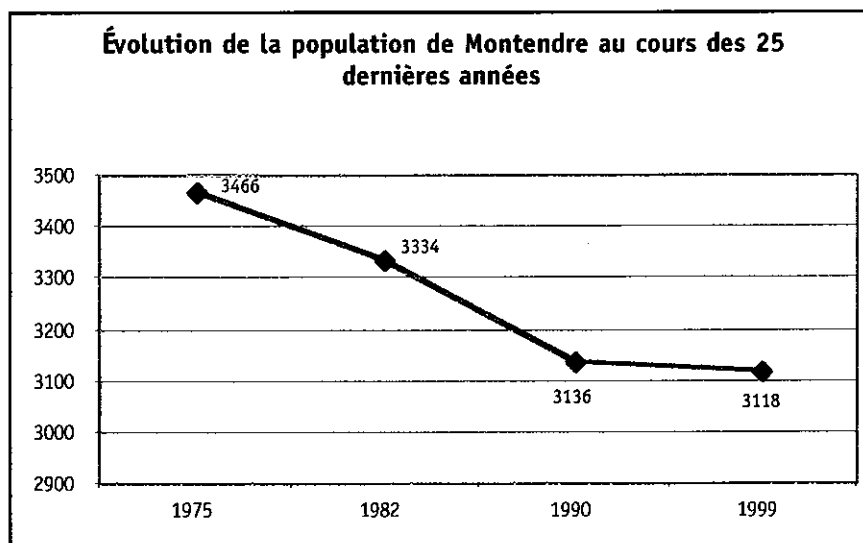
Répartition de la population cantonale en 1999

*Révision du POS en vue de le transformer en PLU
septembre 2003*



3.2.1.2. Le cas de Montendre

La représentation graphique de l'évolution démographique est particulièrement éloquent et atteste d'une **diminution progressive de la population communale depuis 1975**.



Source : INSEE - RGP

La plus forte diminution a eu lieu entre 1982 et 1990 avec une perte de près de 200 habitants soit environ 6 % de la population. Cette tendance s'atténue toutefois en fin de période avec la **stabilisation de sa population dans la dernière décennie**.

Ainsi, Montendre, seule commune urbaine du secteur d'étude, voit sa population décroître sur les 25 dernières années de 348 habitants, soit une diminution de près de 10 % depuis 1975. Cette évolution démographique à la baisse, heureusement enrayée dans la dernière décennie, justifie le désir de la municipalité d'accueillir de nouvelles populations.

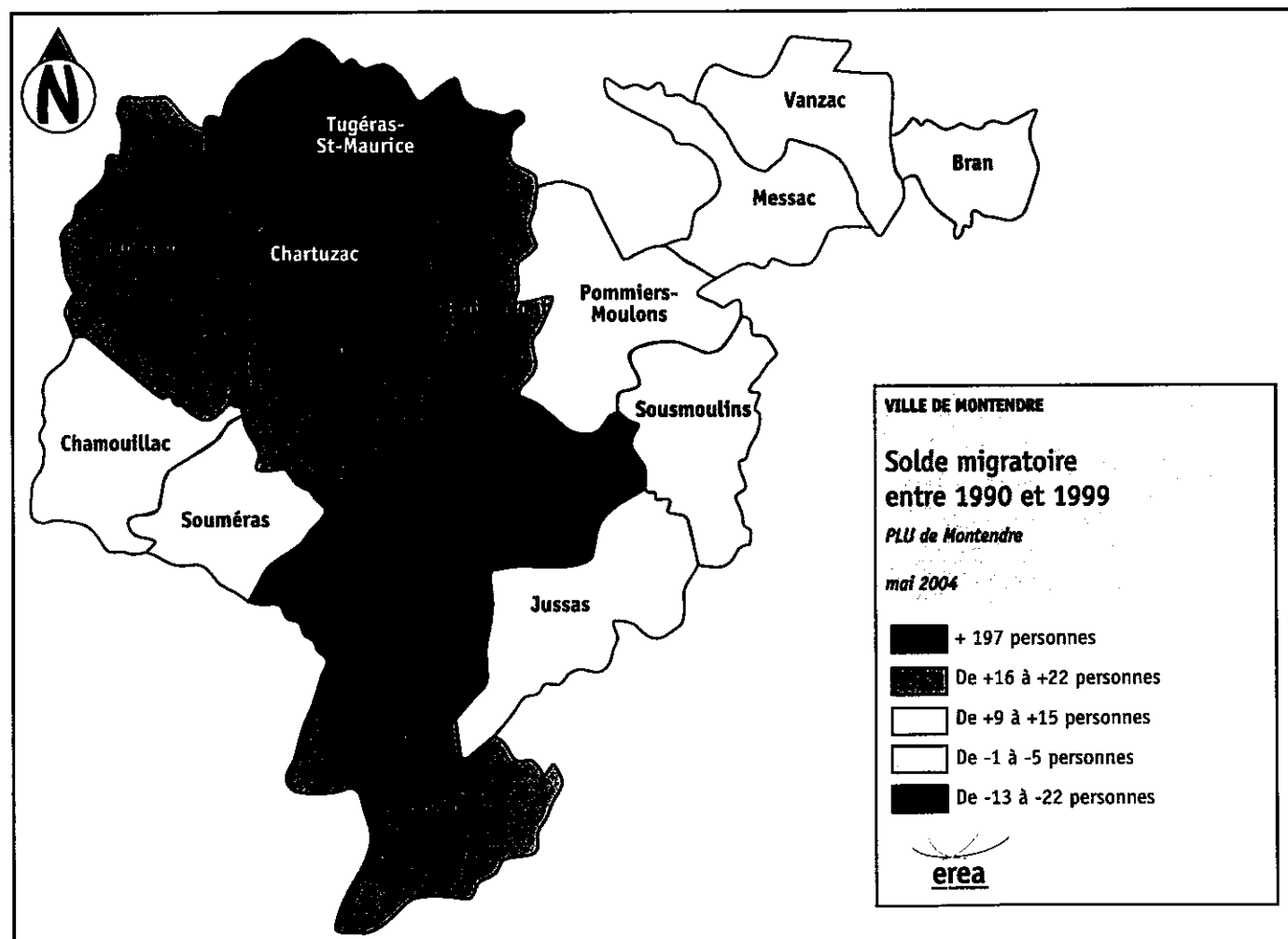
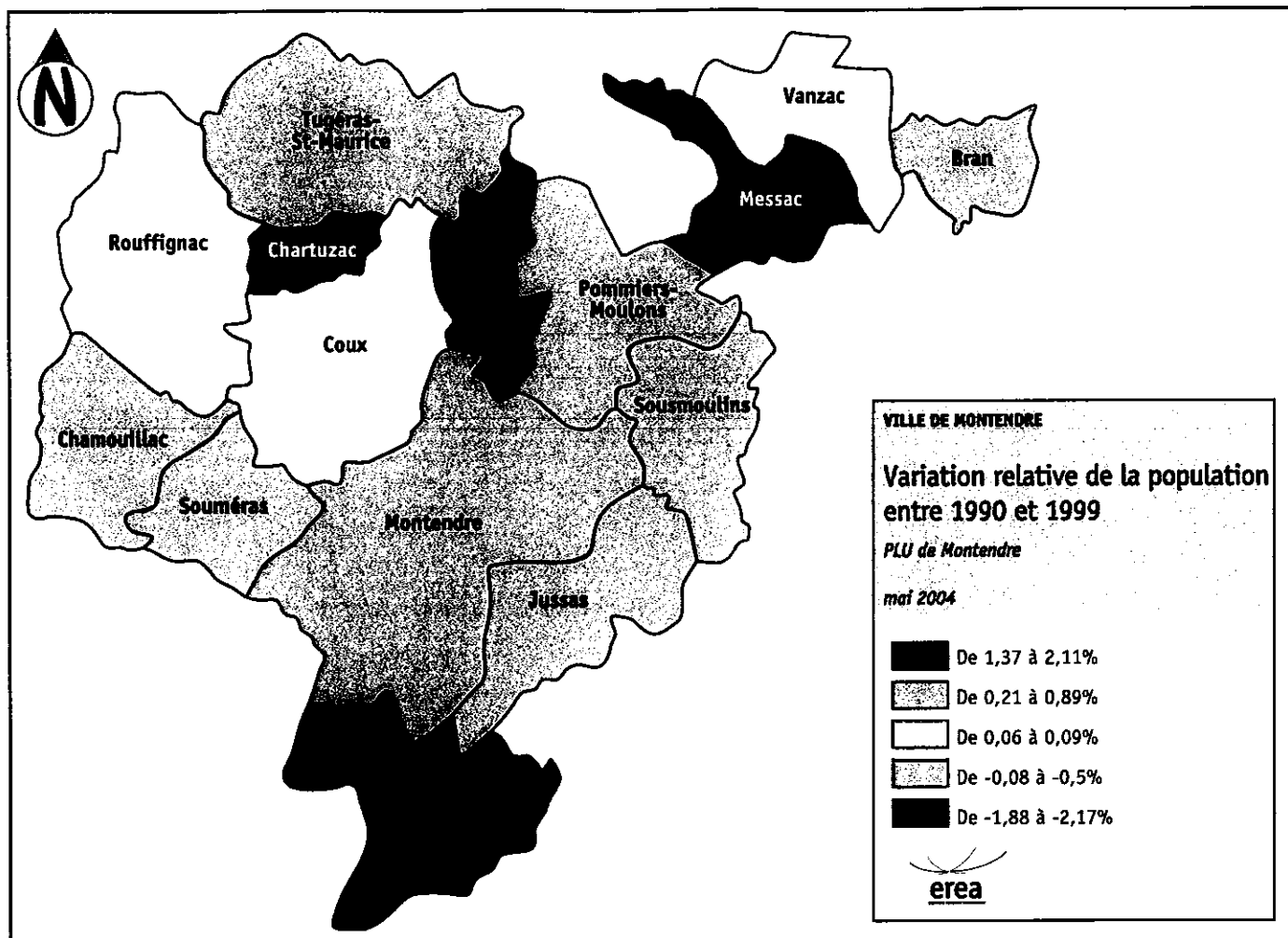
3.2.2. Les mécanismes d'évolution

La situation démographique de l'aire d'étude, caractérisée par une diminution progressive de population, résulte principalement d'un **solde naturel négatif** qui perdure et s'aggrave depuis 1982. En effet, si entre 1982 et 1990, le déficit naturel restait limité avec une perte de 98 habitants, il s'accroît sensiblement sur la dernière période intercensitaire avec 284 habitants en moins.

Toutefois, ce solde naturel négatif est en partie compensé par un **solde migratoire positif** : 251 personnes sont venues habiter la zone d'étude sur la période 1990-1999. Cette évolution témoigne d'un **net renforcement de l'attractivité cantonale** dans la mesure où le canton présentait un solde migratoire largement déficitaire entre 1982 et 1990 (-209 habitants).

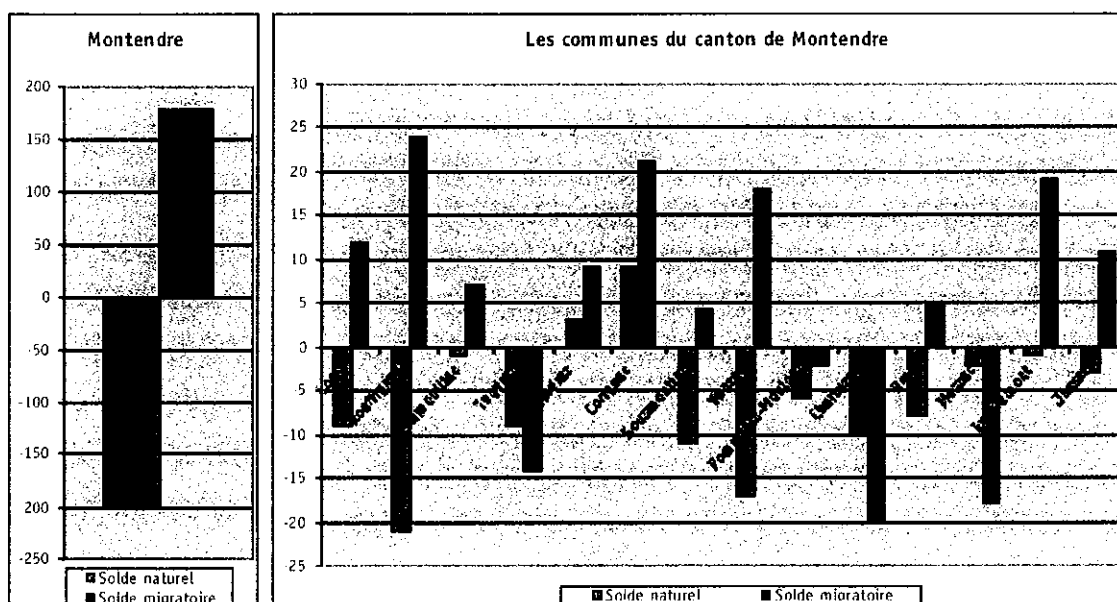
Néanmoins, ce contexte cache des situations plus contrastées :

- Les communes de Chamouillac, Coux, Expiremont, Jussas, Rouffignac et Vanzac **enregistrent une croissance démographique** liée à un solde migratoire positif qui compense le déficit des naissances.



- Les communes de Corignac et Soumèras affichent des **soldes naturel et migratoire excédentaires**.
- Les communes de Bran, **Montendre** et Sousmoulins **enregistrent une stagnation démographique**. Cette situation est la conséquence d'une arrivée de population qui compense peu ou prou un solde naturel nettement négatif.
- Les communes de **Chartuzac, Messac, Tugèras-Saint-Maurice et Pommiers-Moulons connaissent une baisse de population** imputable à la fois à un solde naturel négatif et au départ d'une partie des résidents.

L'évolution de la population entre 1990 et 1999



Source : INSEE – RGP 99

À l'échelle cantonale, la diminution du déficit de population témoigne d'une évolution favorable de l'aire d'étude et annonce peut-être un regain démographique. Les évolutions observées à l'échelon communale s'expliquent essentiellement par l'installation de familles avec enfants sur les communes périphériques au détriment de la commune centre qui connaît un déficit sensible du nombre de naissances.

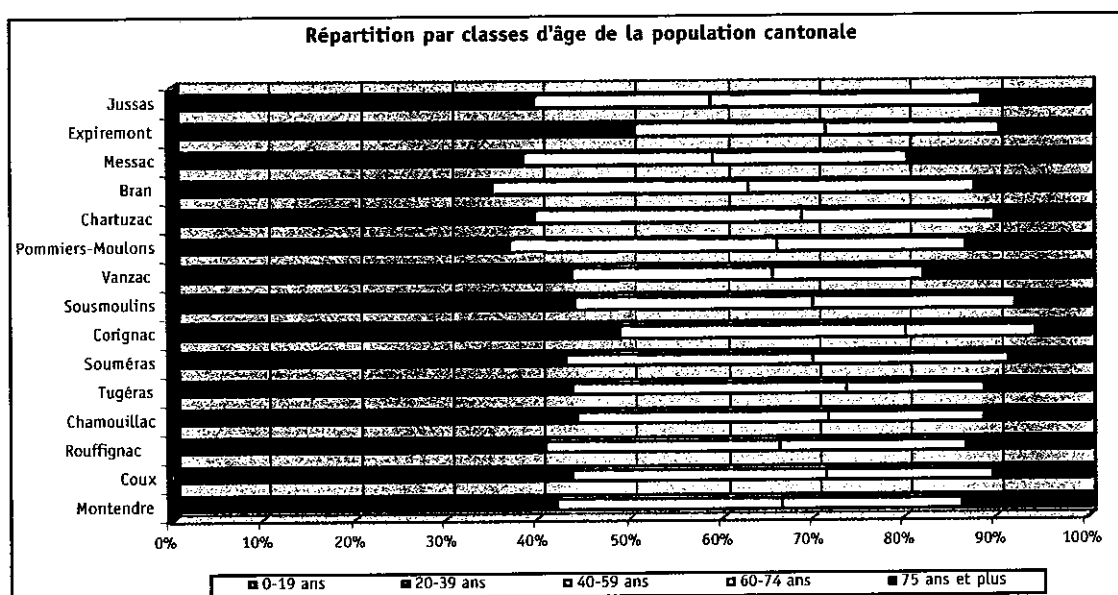
3.2.3. Structure par âge de la population

3.2.3.1. Approche globale

On peut affirmer qu'en 1999, le canton de Montendre abrite une **population vieillissante**. Près du tiers de la population a plus de 60 ans. Les moins de 20 ans ne représentent, quant à eux, qu'à peine 20 % de la population.

La structure par classes d'âge reflète assez bien les évolutions démographiques récentes, avec notamment :

- Des **communes vieillissantes** où plus du tiers de la population est âgé de plus de 60 ans : **Montendre**, Bran, Jussas, Pommiers-Moulons, Messac, Rouffignac, Chartuzac et Vanzac.
- Des communes où la part des personnes âgées est relativement importante, près du tiers de la population ayant plus de 60 ans, mais où les jeunes de moins de 20 ans sont également fortement représentés (plus de 20 %) : Chamouillac, Coux, Expiremont, Soumèras, Sousmoulins et Tugèras-Saint-Maurice.
- Une seule commune fait preuve d'un certain rajeunissement, **Corignac**, où près du quart de la population a moins de 20 ans. La part des plus de 60 ans dépasse, quant à elle, à peine 20 %.



Source : INSEE – RGP 99

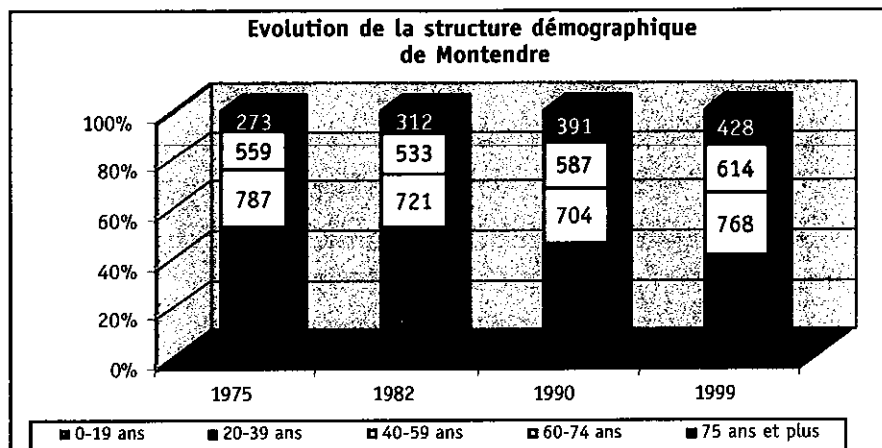
Les tendances ci-dessus se vérifient de manière encore plus précise à travers l'**indice de vieillesse** qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus.

Ainsi, sur l'aire du canton de Montendre, la structure par âge de la population est caractérisée par :

- Des communes vieillissantes (**indice de vieillesse supérieur à 1,2**) où la population âgée de plus de 60 ans représente plus de 25 % de la population totale (Jussas, **Montendre**, Pommiers-Moulons, Rouffignac, Soumèras, Tugèras-Saint-Maurice, Vanzac). Les communes affichant les indices de vieillesse les plus élevés (égal à 2) sont Bran, Chartuzac et Messac.
- Des communes en situation d'équilibre (**indice de vieillesse compris entre 1 et 1,2**), où la part des 0-19 ans est voisine de la part des 60 ans et plus : Expiremont (1,1), Coux (1,1), Chamouillac (1,1) et Sousmoulins (1,2).
- Une commune jeune (**indice de vieillesse inférieur à 1**), Corignac, où la part des 60 ans et plus représente à peine 20 % de la population.

3.2.3.2. Le cas de Montendre

Cette approche de la structure démographique mérite d'être poursuivie plus finement sur Montendre.



Source : RGP 1999

Sur les 25 dernières années, la structure démographique de la commune laisse apparaître les évolutions suivantes :

- Une tendance au **vieillissement de la population**. Alors que le nombre de moins de 20 ans ne cesse de diminuer depuis 1975 (-45 % soit 466 jeunes en moins), les plus de 60 ans progressent de 25 % (+210 personnes âgées).
- Le poids des classes adultes (20 à 59 ans), toujours dominant, reste stable sur cette même période.

L'augmentation constante de la part des personnes âgées de 60 ans et plus laisse présager un solde naturel négatif pour les années à venir.

À l'image de la tendance observée sur le périmètre du canton, la population de Montendre apparaît vieillissante. Le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans diminue alors que celui des 60 ans et plus (33,4 % en 1999) augmente. La part des adultes reste cependant relativement importante (48,3 % ont entre 20 et 59 ans).

3.2.4. Taille des ménages

3.2.4.1. Approche cantonale

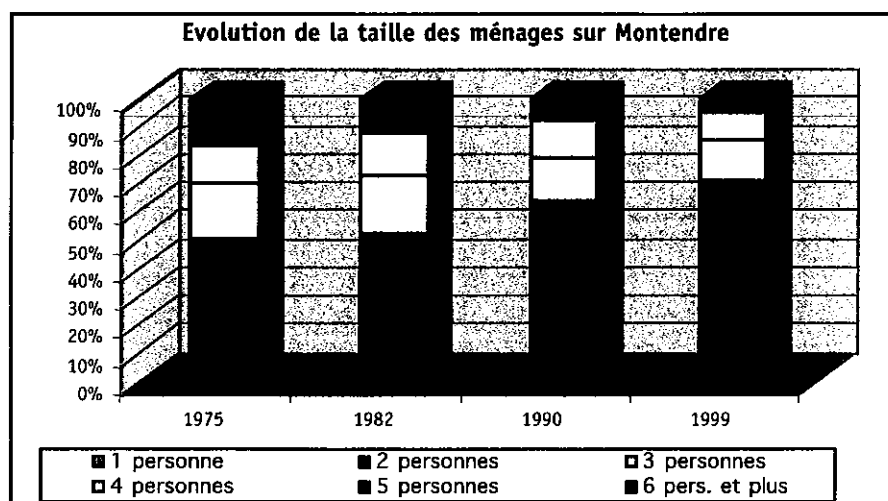
Les communes du canton de Montendre présentent une évolution de la taille moyenne des ménages conforme à la tendance observée à l'échelle nationale. En effet, la taille des ménages de ces communes est passée de plus de 2,8 personnes par foyer en 1982 à 2,3 en 1999 confirmant les tendances au desserrement de la population observées dans toutes les villes.

Parmi les 15 communes du canton, celles recensant le plus grand nombre de personnes par foyer sont **Expiremont (2,9)**, **Corignac (2,8)** et **Chartuzac (2,7)**.

3.2.4.2. Le cas de Montendre

La commune de Montendre se situe, quant à elle, parmi les communes affichant les tailles moyennes de ménage les plus faibles avec 2,2 personnes par foyer. Cette taille est passée de

2,7 personnes en 1982 à 2,4 en 1990 et enfin à 2,2 en 1999 témoignant d'un desserrement relativement rapide de la population communale.



Source : INSEE – RGP 99

On assiste ainsi à une augmentation des ménages de 1 et 2 personnes. Les ménages de 2 personnes connaissent la plus forte augmentation, puisqu'ils représentent 37,2 % de la population en 1999 contre 28,3 % en 1982.

On observe, par contre, la marginalisation des ménages de plus de 6 personnes qui ne représentent plus que 1,1 % de la population en 1999 contre 7,7 % en 1975.

3.2.5. Conclusion

La population de Montendre reflète sa position de chef-lieu de canton. En effet, elle accueille près de la moitié de la population cantonale.

Malgré une structure démographique préoccupante, marquée par un fort vieillissement, Montendre apparaît relativement attractive et l'augmentation de sa population est essentiellement liée à des soldes migratoires positifs.

Toutefois, à Montendre, l'accroissement du nombre de personnes vivant seules traduit, en partie, la tendance au vieillissement de la population et à l'augmentation de la part des personnes âgées sur la commune.



4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

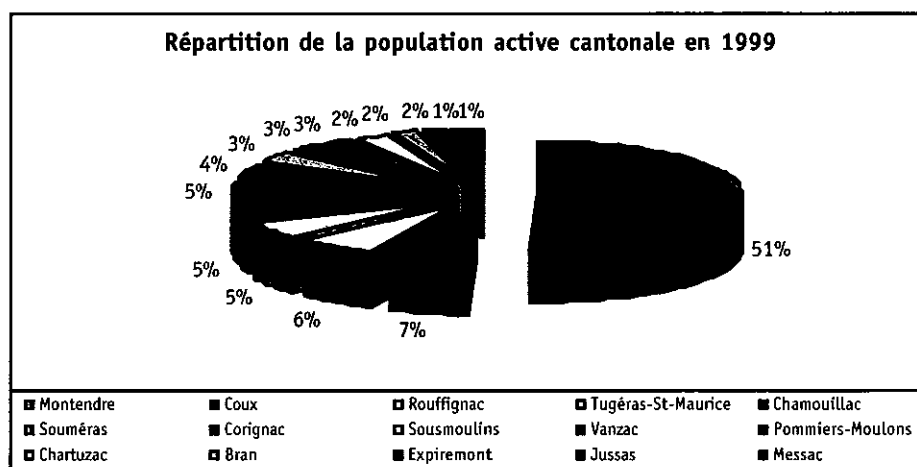
4.1. La population active et l'organisation des activités

4.1.1. La population active

4.1.1.1. À l'échelle du canton

Le canton de Montendre accueille une population active de 2 493 personnes en 1999. La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes :

- On constate une forte concentration sur la commune de **Montendre** qui regroupe plus de la moitié des actifs de la zone d'étude (1 260 personnes).
- Parmi les autres communes, seules Coux (163), Rouffignac (153), Tugéras-Saint-Maurice (134), Chamouillac (129), Soumèras (117) et Corignac (112) possèdent un nombre d'actifs supérieur à 100 personnes.



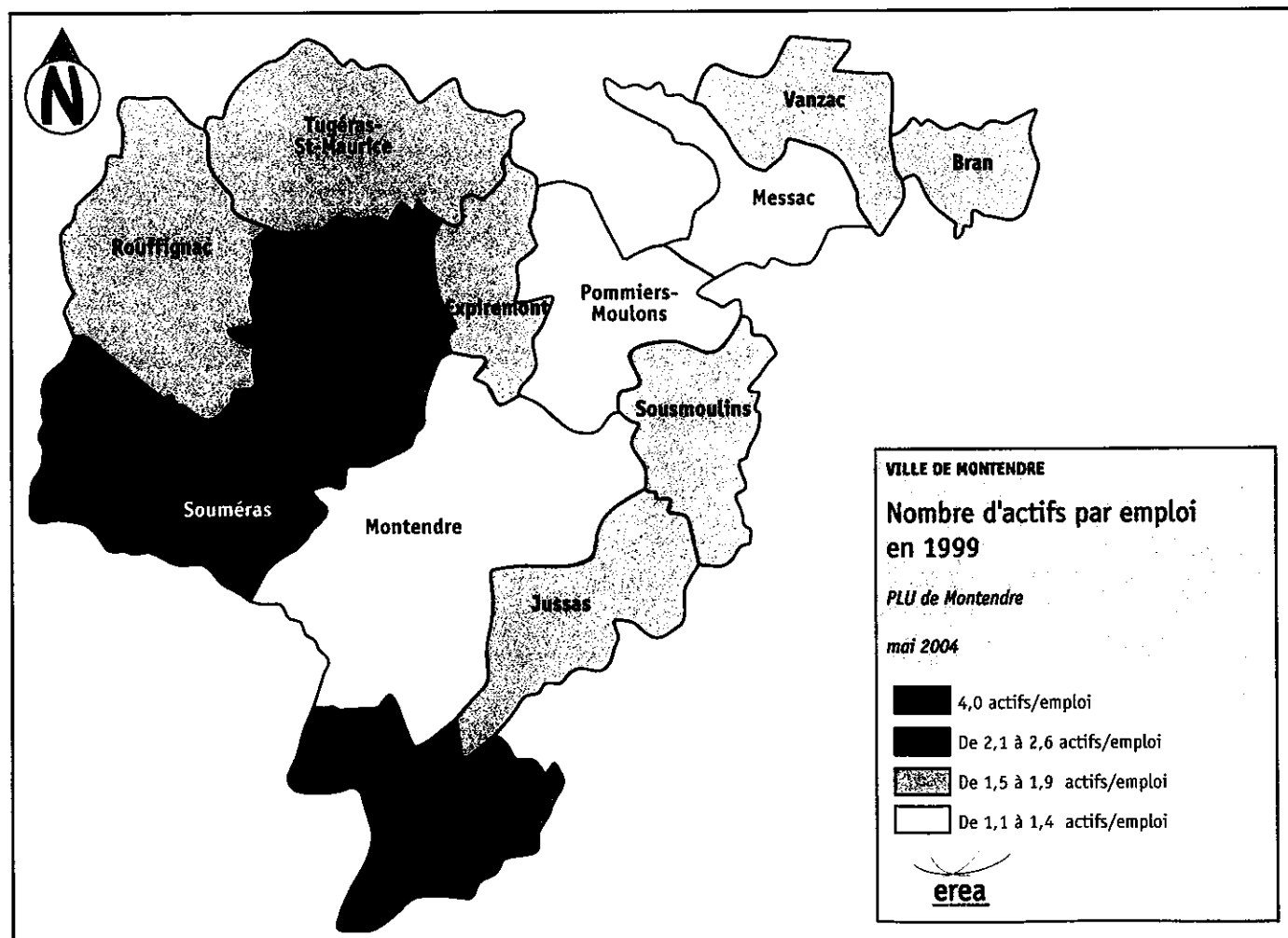
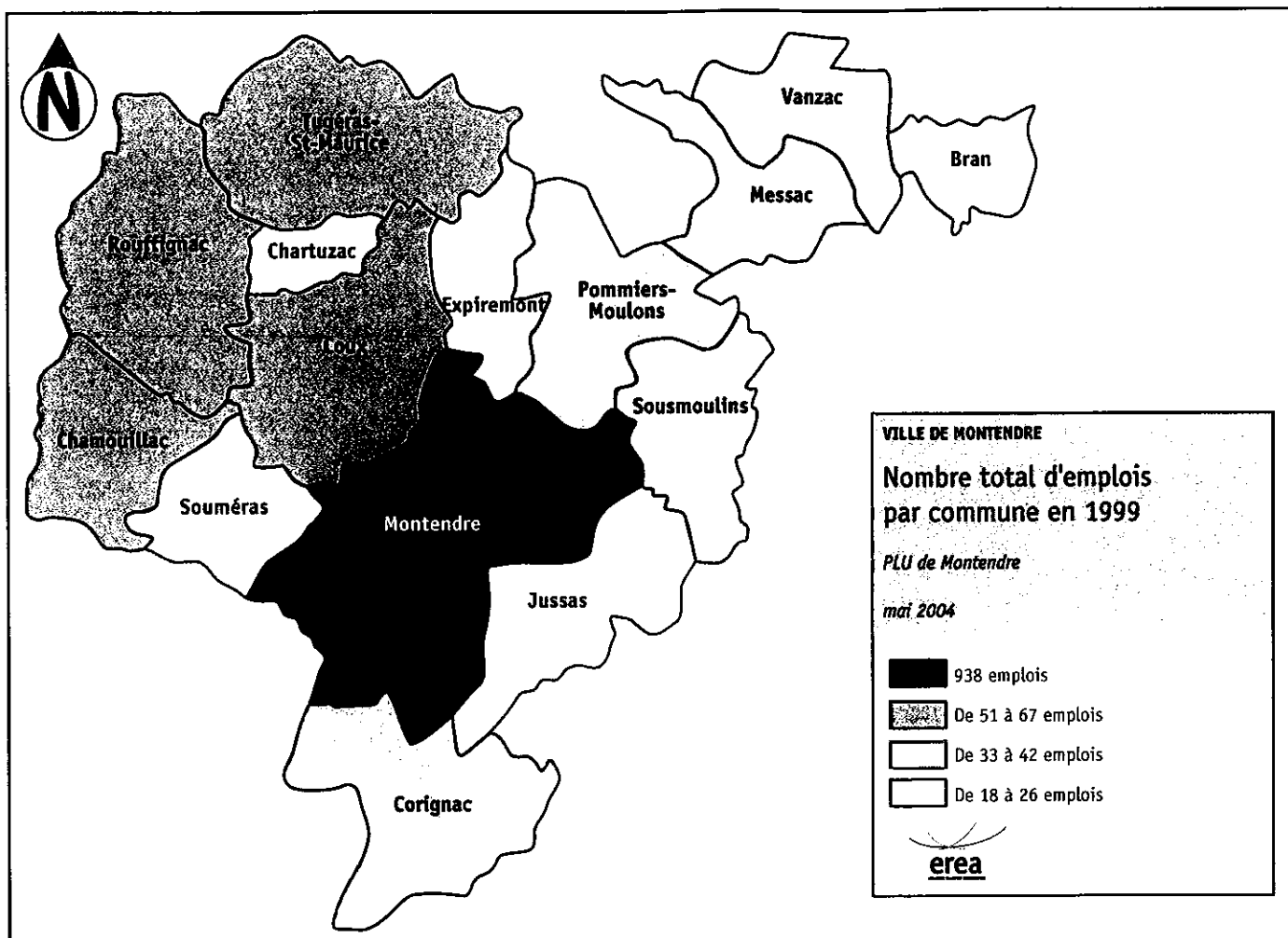
Source : INSEE – RGP 99

Les **taux d'activité**¹ relevés apparaissent globalement inférieurs à la moyenne régionale, avec une **moyenne de 40 %** sur la zone d'étude, contre 52 % en Poitou-Charentes. L'explication de ce phénomène tient principalement à l'importance relative de la population âgée dans le secteur. Toutefois, les écarts constatés entre communes (entre 26 % et 47 %) soulignent certaines disparités.

Ainsi, les communes de Tugéras-Saint-Maurice (46 %), Chartuzac (44 %) et Corignac (43 %) affichent les taux d'activité les plus importants. La commune de Montendre présente, quant à elle, un **taux de 47 % largement supérieur à la moyenne du canton**.

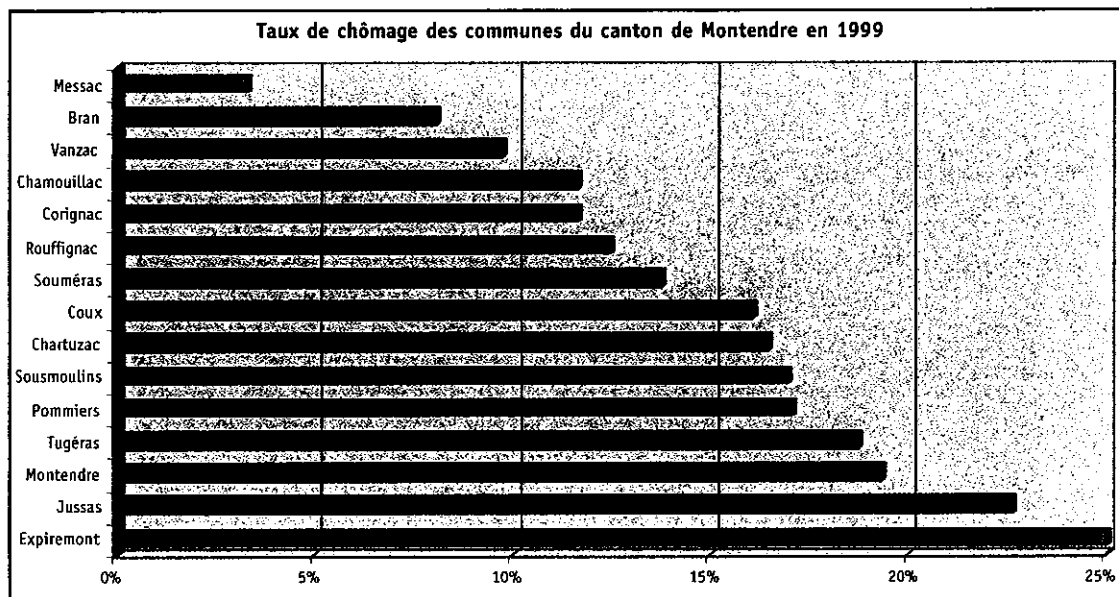
Cependant, mise à part la proportion plus ou moins importante des personnes âgées de plus de 60 ans (c'est notamment le cas pour Jussas et Messac qui affichent les taux d'activité les plus faibles), il n'est pas aisé de fournir ici une explication détaillée de ces écarts.

¹ Le taux d'activité est la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs. Taux d'activité = population active / population totale.



En 1999, le taux de chômage moyen dans le canton de Montendre était de **16,8 %**, ce qui témoignait d'une situation de l'emploi plus dégradée que dans l'ensemble de la région (**13,1 %**).

En outre, comme partout ailleurs, la **situation s'est sensiblement aggravée entre 1982 et 1990 et jusqu'en 1999**, le taux de chômage passant respectivement de 11,5 % à 14,2 % puis à 16,8 % et la population de chômeurs s'accroissant de 47 % (passant de 285 en 1982 à 419 demandeurs d'emploi en 1999).



Source : INSEE, RGP-1999

Comme le montre le graphique ci-dessus, l'écart du simple au triple entre les taux communaux extrêmes (3 % à 25 %) en 1999 recouvre des disparités importantes.

Dans le détail, trois groupes peuvent être repérés :

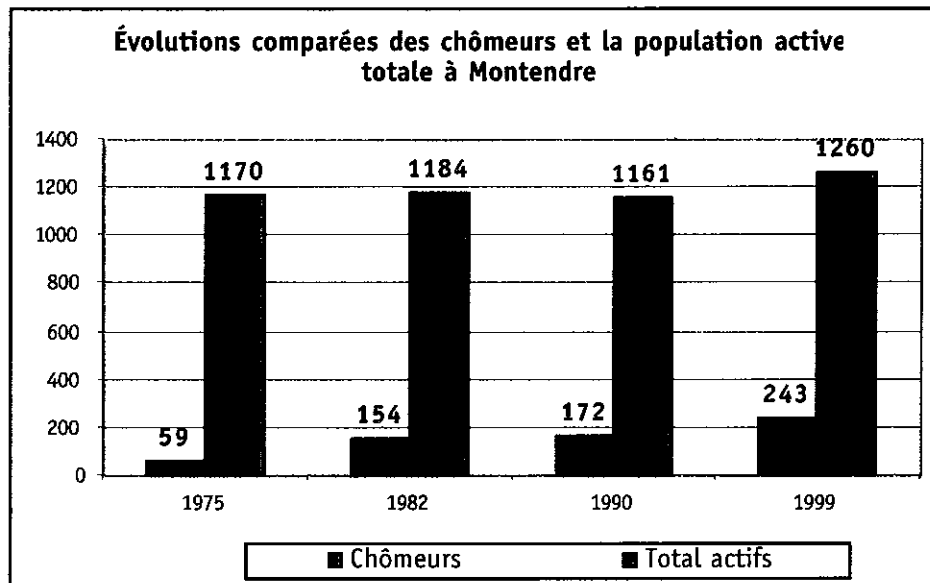
- **Neuf communes handicapées par un taux de chômage élevé, supérieur à la moyenne du secteur (13,1 %).** Il s'agit des communes de Expiremont (25 %), Jussas (23 %), **Montendre (19 %)**, Tugèras-Saint-Maurice (19 %), Pommiers-Moulon (17 %), Sousmoulins (17 %), Chartuzac (16 %) et Coux (16 %).
- **Quatre communes proches de la moyenne**, Soumèras (14 %), Rouffignac (12 %), Corignac (12 %) et Chamouillac (12 %).
- Les trois autres communes sont sensiblement en dessous de la moyenne, Vanzac (10 %), Bran (8 %) et Messac (3 %).

4.1.1.2. Le cas de Montendre

La **population active de Montendre** est passée de **1 170 en 1975 à 1 260 en 1999** soit un gain de **90 actifs en 25 ans**, en contraste avec la diminution démographique enregistrée sur la même période.

Au cours des dernières années, la **structure de la population active a connu quelques modifications sensibles** imputables à la fois aux évolutions démographiques et aux mutations du tissu économique.

Ainsi, l'analyse de la répartition des actifs présentée ci-dessous révèle une augmentation progressive du nombre de chômeurs.



Source : INSEE – RGP 99

En 25 ans, le nombre de chômeurs est passé de 59 à 243 soit une progression de plus de 300 %. La part des "sans emploi" dans la population active est, quant à elle, passée de 5 % à 19 %, dépassant assez nettement la moyenne régionale (13,1 %) et nationale (12,9 %).

À une échelle plus large, le taux de chômage de Montendre (19 %) est supérieur à la moyenne cantonale (16,8 %). Ces résultats témoignent d'une concentration tout à fait classique des actifs et des chômeurs dans la commune centre.

Depuis le milieu des années 70, la commune voit son nombre d'actifs s'accroître. Malheureusement, le chômage a pratiquement été multiplié par quatre passant de 5 % à 19,3 % entre 1975 et 1999.

Des mesures visant à développer de nouvelles activités, porteuses d'emplois, sont donc certainement à engager.

4.1.2. L'organisation de l'emploi et les migrations alternantes.

4.1.2.1. Les actifs résidents et leurs lieux de travail

Rappelons qu'en 1999, la population active ayant un emploi résidant à Montendre regroupe 1 017 personnes. Parmi elles, 555 actifs, soit 55 %, travaillent sur la commune.

Ainsi, si une part non négligeable des actifs travaille à l'extérieur de la commune et si leur nombre n'a pas cessé de diminuer depuis 1975, **le rôle de ville-centre du canton regroupant une grande partie de l'offre d'emploi explique la forte fixation des actifs montendrais sur la commune.**

Quoi qu'il en soit, les évolutions générales de la structure de l'activité économique (avec notamment la disparition progressive de l'activité agricole) ont eu pour effet, comme partout en France, d'augmenter la mobilité des actifs. Ce qui s'est traduit par une réduction de la part des actifs travaillant et résidant dans la commune au profit des actifs résidents travaillant à l'extérieur de la commune. En effet, ceux-ci ne représentaient que 13 % en 1975. Ils étaient déjà 38 % en 1990 à quitter chaque jour Montendre pour se rendre sur leur lieu de travail et 45 % en 1999.

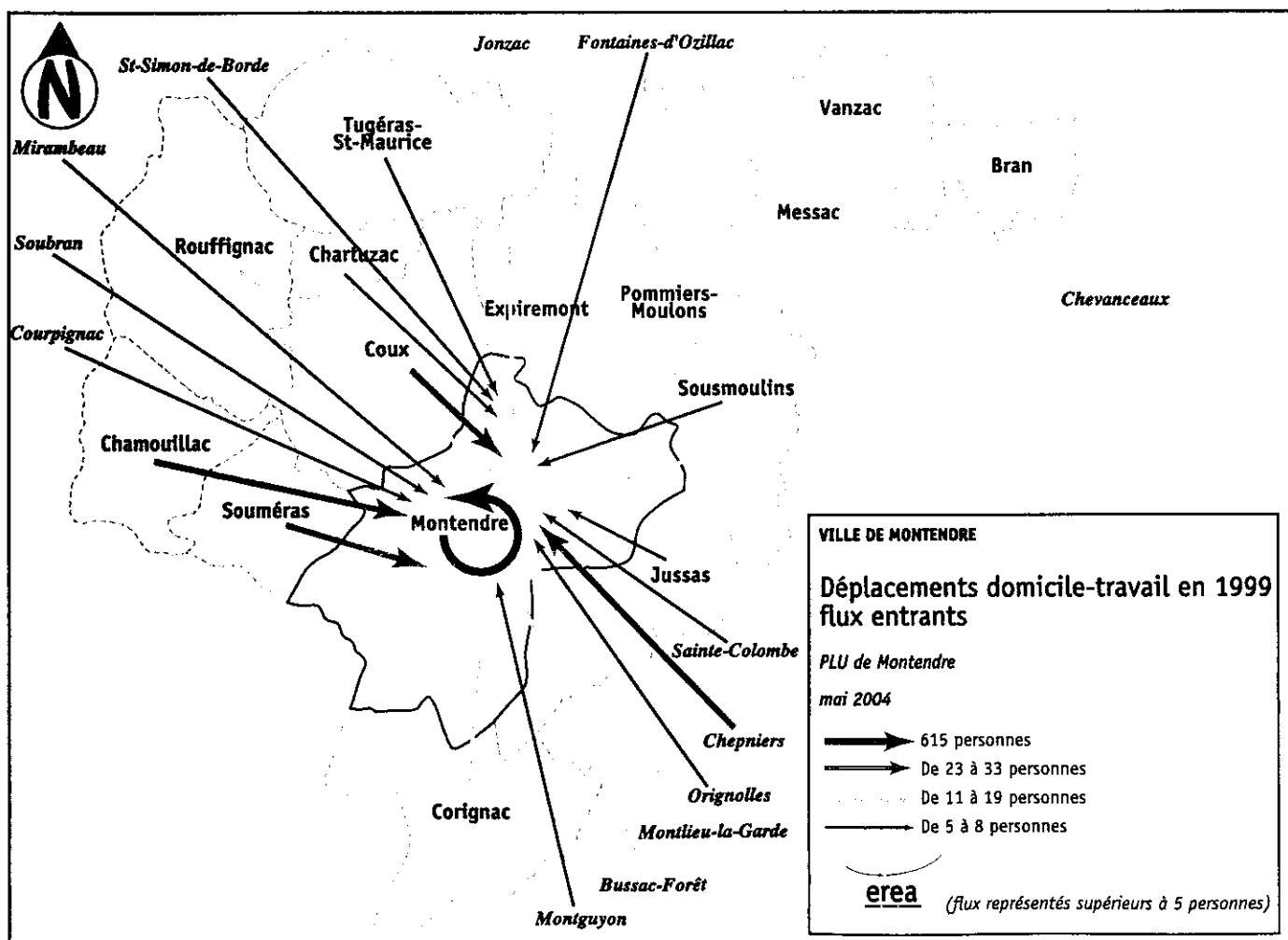
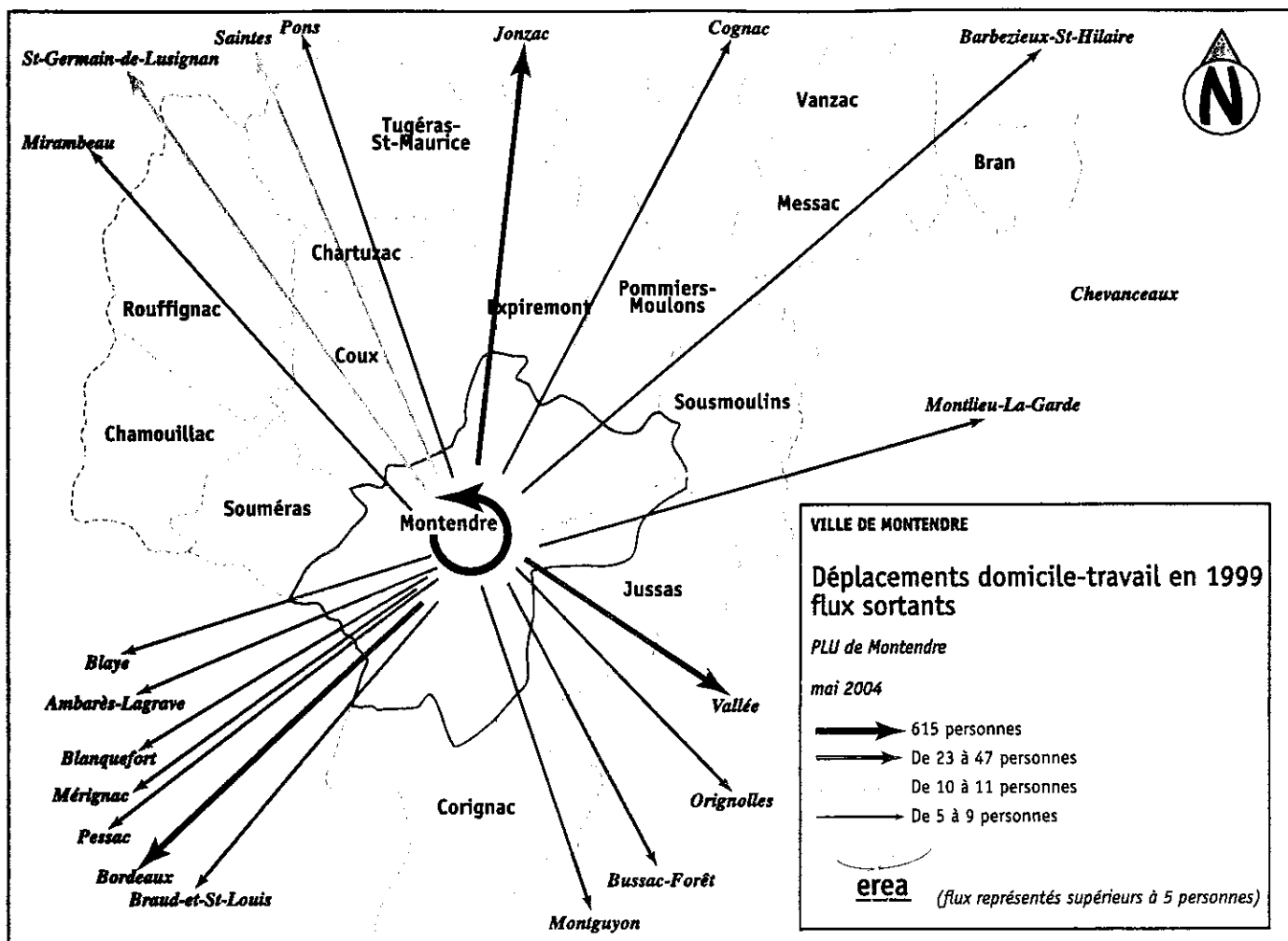
DESTINATION DES SORTANTS	NOMBRE SORTANTS	% SORTANTS
JONZAC	89	19,3%
BORDEAUX et agglomération bordelaise	47	10,2%
BUSSAC-FORET	35	7,6%
MONTLIEU-LA-GARDE	17	3,7%
CHEVANCEAUX	16	3,5%
MONTGUYON	12	2,6%
MIRAMBEAU	12	2,6%
DONNEZAC	10	2,2%
BRAUD-ET-SAINT-LOUIS	10	2,2%
Autres communes	214	46,3%
TOTAL	462	100,0%

Les données concernant les navettes domicile-travail des 462 actifs travaillant hors de la commune, détaillées dans le tableau ci-dessus, révèlent que :

- 19,3 % se rendent à **Jonzac** quotidiennement. Comme en 1990, c'est la **première destination** des actifs de Montendre.
- Bordeaux (4,1 %) et l'agglomération bordelaise forment la deuxième destination des actifs concernés, avec un pourcentage de 10,2 %, même si cela ne touche au total que moins de 50 personnes.
- Bussac-Forêt est la troisième destination significative avec 7,6 % des actifs résidents à Montendre et travaillant hors de leur commune.

Les autres destinations apparaissent rapidement moins importantes, avec moins de vingt personnes pour chacune d'entre-elles. Elles se partagent entre des communes de Charente-Maritime et de Gironde :

- En Charente-Maritime, ce sont les communes de l'arrondissement de Jonzac qui attirent les actifs de Montendre (Montlieu-la-Garde, Chevanceaux, Montguyon, Mirambeau, Chamouillac, Orignolles et Chepniers). Au total ce sont 76 actifs qui quittent Montendre vers ces communes pour aller travailler.
- Parmi les communes girondines fréquentées par les actifs résidant à Montendre, en dehors des communes appartenant à l'agglomération bordelaise, déjà citées, ce sont celles de l'arrondissement de Blaye (Donnezac, Braud-et-Saint-Louis, Blaye, Saugon et Saint-Ciers-sur-Gironde) situé plus au Nord sur l'estuaire de la Gironde qui apparaissent les plus attractives. Elles drainent au total, 7,6 % des actifs communaux.



4.1.2.2. L'origine des actifs travaillant sur la commune

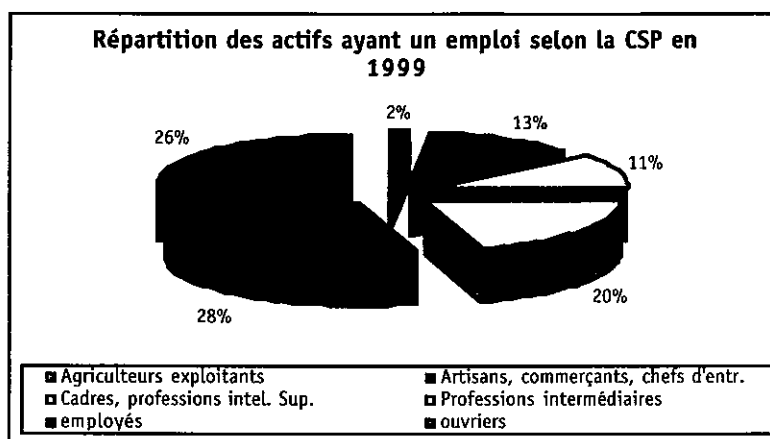
Sur les 1270 emplois offerts en 1999 dans la commune de Montendre, 715 (soit 56 %) sont occupés par des actifs provenant de l'extérieur. Ce constat confirme le rôle de pôle local d'activité de Montendre, dépassant le canton en raison de la localisation de la ville.

ORIGINE DES ENTRANTS	NOMBRE ENTRANTS	% ENTRANTS
MONTENDRE	555	43,7%
COUX	32	2,5%
CHEPNIERS	31	2,4%
MONTLIEU-LA-GARDE	31	2,4%
CORIGNAC	30	2,4%
DONNEZAC	26	2,0%
BUSSAC-FORET	24	1,9%
CHAMOULLAC	24	1,9%
ROUFFIGNAC	24	1,9%
SOUMERAS	21	1,7%
SOUSMOULINS	17	1,3%
JONZAC	14	1,1%
MARCILLAC	14	1,1%
SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE	14	1,1%
COURPIGNAC	13	1,0%
POMMIERS-MOULONS	13	1,0%
SAINT-SIMON-DE-BORDES	12	0,9%
FONTAINES-D'OZILLAC	10	0,8%
SAINT-SAVIN	10	0,8%
CHARTUZAC	9	0,7%
MESSAC	9	0,7%
TUGERAS-SAINT-AURICE	9	0,7%
BORDEAUX	9	0,7%
Autres communes du canton	16	1,3%
Autres communes	303	23,9%
TOTAL	1270	100,0%

De l'analyse du tableau ci-dessus, on peut tirer les enseignements suivants :

- Les communes situées dans les deux premières couronnes autour de Montendre envoient 207 personnes (Coux, Jussas, Tugéras-Saint-Maurice, Chartuzac, Sousmoulins, Rouffignac, Corignac, Chamouillac, Soumèras, Pommiers, Expiremont, Donnezac, Messac, ...). Coux occupe d'ailleurs la première place en tant qu'émetteur d'actifs (32).
- De Montlieu-la-Garde et Chepniers viennent 62 actifs.
- De Jonzac sont issues 14 personnes.
- Les communes de Gironde envoient une centaine d'actifs (dont 9 personnes venant de Bordeaux). Ce nombre s'explique aisément par la position de Montendre en limite avec ce département.

4.1.3. La CSP des actifs ayant un emploi



source : INSEE RGP-1999

La répartition de la **Population Active Ayant un Emploi (PAAE)** - soit 1 017 personnes - en 1999 en fonction des catégories socioprofessionnelles témoigne de la forte part occupée par les ouvriers et les employés travaillant le plus souvent dans les secteurs industriels ou l'administration.

On constate une proportion de professions intermédiaires en augmentation avec 20 % des actifs ayant un emploi en 1999. En 1982, cette proportion ne représentait que 11 % des actifs ayant un emploi.

Une autre catégorie est en progression. Il s'agit des cadres et professions intellectuelles supérieures. En effet, ils ne représentaient, en 1982, que 4,5 % de la PAAE. Aujourd'hui, avec 105 actifs, ils représentent 11 % de la PAAE.

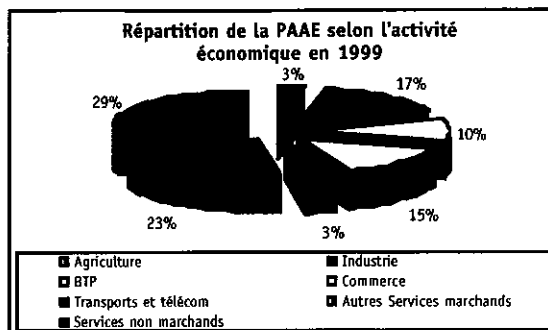
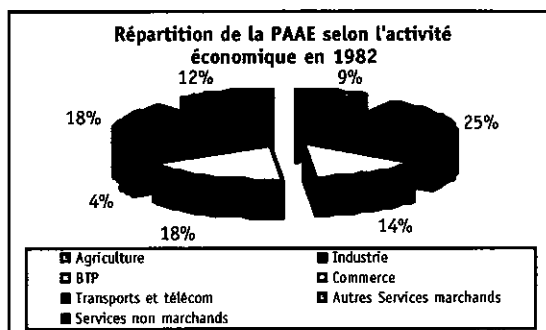
La part des agriculteurs exploitants est très faible et en forte baisse, seuls 18 ont été recensés en 1999. La part des artisans diminue également. En effet, ils représentaient en 1982 17 % de la PAAE. Aujourd'hui, avec 126 artisans, ils ne représentent plus que 13 % de la PAAE.

4.1.4. La répartition des actifs selon l'activité économique

L'analyse de l'évolution par **grands secteurs d'activité** démontre que :

- **L'activité agricole** enregistre une **baisse sensible** de sa population active entre 1982 et 1999 (passant de 9 % à 3 %).
- **L'industrie et les métiers du bâtiment** sont en **net recul**.
- **Le secteur tertiaire** bénéficie à Montendre, comme sur le reste du secteur, d'un important **dynamisme** puisque son poids relatif passe de 52 % en 1982 à 70 % en 1999.

La comparaison de la répartition des actifs ayant un emploi entre 1982 et 1999 révèle quelques bouleversements dans l'activité économique.



Source : INSEE, RGP-1999

On peut distinguer trois types de tendances :

- Les activités qui connaissent un nombre croissant d'actifs : les services marchands et non marchands. Le secteur des services non marchands a connu une croissance de 150 % entre 1982 et 1999. Toutefois, si le secteur des services marchands voit sa proportion dans la PAAE augmenter, en réalité ses effectifs diminuent.
- Les nombres d'actifs ayant un emploi dans le bâtiment et dans les transports ont diminué entre 1982 et 1990, mais se sont maintenus entre 1990 et 1999.
- L'agriculture, l'industrie, le commerce voient leurs effectifs et la proportion dans la PAAE totale diminuer depuis 1982.

La part des secteurs de l'industrie, du commerce, de l'agriculture et des services marchands diminue au profit des services non-marchands et du BTP.

Avec 1 260 actifs en 1999, dont 1 017 ayant un emploi, Montendre regroupe plus de la moitié (50,5 %) de la population active du canton, elle représente donc la principale réserve de main d'œuvre du secteur. Par contre, elle affiche un taux d'activité (47 %) inférieur à la moyenne régionale (52 %) et nationale (50,4 %).

4.2. L'organisation des activités présentes à Montendre

Montendre est le principal pôle d'emplois du secteur. Proposant 1270 emplois en 1999, elle pèse pour plus de la moitié (64 %) dans l'ensemble.

L'association Chamouillac, Coux, Rouffignac et Tugéras-Saint-Maurice, zone située au Nord-Ouest de Montendre, regroupe 16 % des emplois de l'aire d'étude, soit 237 emplois.

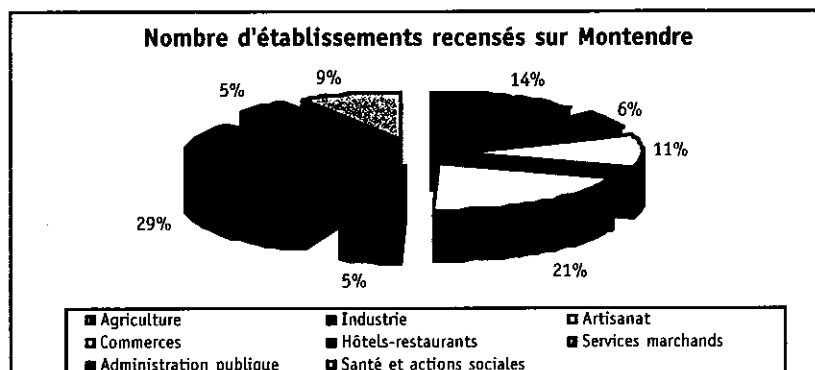
Toutes les autres communes du secteur disposent de moins de 50 emplois.

4.2.1. Répartition des emplois par activités économiques

Les données utilisées dans cette section sont issues du fichier SIRENE 2003 de l'INSEE qui recense l'ensemble des établissements et des travailleurs indépendants présents sur la commune.

4.2.1.1. Présentation générale

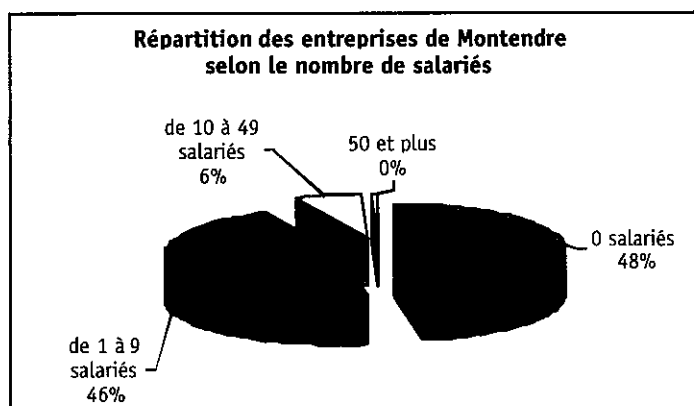
En 2003, Montendre comptait **311 établissements** (entreprises ou services publics) en activité. Le graphique ci-dessous rend compte de la répartition des établissements de la commune par grands secteurs d'activités.



Source : INSEE – SIRENE 2003

Les services et les commerces représentent la moitié des établissements de la commune. Ils témoignent assez largement de la fonction de chef-lieu de canton de Montendre. L'agriculture et l'artisanat occupent respectivement 14 % et 11 % des établissements. Les autres secteurs d'activités, qu'il s'agisse des industries, administrations et de l'hôtellerie-restauration, sont nettement moins bien représentés (5 % à 6 %). Le secteur de la santé et de l'action sociale représente 9 % des établissements.

L'analyse rapide de la répartition des établissements selon leur taille laisse apparaître une **nette prédominance des très petites structures** puisque seulement 6 % des unités comptent plus de 10 salariés alors que 46 % des établissements recensent de 1 à 9 salariés et près de la moitié n'ont aucun salarié.



Source : INSEE – RGP 99

4.2.1.2. Les différentes activités présentes à Montendre.

a) Les activités artisanales

Sans prétendre être exhaustif, le tableau ci-dessous montre **l'importance du tissu artisanal local**, en particulier lié au domaine du bâtiment.

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Constructions maisons, bâtiments divers	4	28
Divers BTP	4	33
Maçonnerie	5	31
Installation électrique	3	1
Menuiserie	3	1
Peinture	5	12
Production eaux de vie	1	0
Entretien et réparation automobiles	6	9
Réalisation plantations ornementales	2	0
Total	33	115

Source : INSEE – fichier SIRENE 2003

En effet, sur les 33 établissements recensés dans ce domaine, 24 appartiennent à l'activité du BTP, soit 73 % du total.

Le secteur de l'automobile regroupe 18 % des artisans et se révèle donc bien présent à Montendre.

Les activités artisanales se localisent principalement dans la périphérie du centre bourg de Montendre, avec une concentration certaine le long de l'avenue de la République à proximité de la rue de Tivoli. Le reste des établissements est localisé plus ponctuellement sur la commune. Dans le Nord, sur Chardes et Vallet, on recense 4 artisans du bâtiment.

Globalement, les activités artisanales sont assez bien représentées, surtout celles liées au bâtiment. Celles-ci se situent en majorité en périphérie d'urbanisation.

b) Les activités industrielles

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Sciage et rabotage du bois	2	3
Papier, imprimerie	3	22
Matériel de construction	5	54
Réparation matériel agricole/électrique	3	0
Forage, sondage, captage	2	0
Divers	3	10
Total	18	89

Source : INSEE – fichier SIRENE 2003

Les activités industrielles regroupent 18 établissements répartis dans des domaines relativement variés. Le domaine de la fabrication de matériel de construction reste le premier employeur dans ce domaine avec 54 salariés recensés.

Avec moins de 90 emplois, leur part est relativement limitée dans le paysage économique local.

c) L'appareil commercial

L'appareil commercial est assez développé et présente une bonne diversité. On recense au total 64 établissements, avec une bonne représentation des commerces d'équipement de la maison et surtout des commerces d'alimentation sur le centre ville de Montendre.

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Intermédiaires du commerce	3	9
Commerce alimentaire de détail	11	10
Commerces alimentaires de gros	4	3
Supermarché	2	70
Commerce de gros de matériaux de construction et appareils sanitaires	4	18
Autres commerces de gros	4	6
Pharmacie	3	18
Commerce textiles, chaussures	7	4
Commerce appareils électroménagers...	4	3
Librairie, journaux	3	0
Bijouterie, horlogerie, optique	2	1
Commerce de fleurs	3	7
Commerces d'automobiles et cyclomoteurs	7	11
Divers	7	33
Total	64	193

Source : INSEE – SIRENE 2003

Les activités économiques du centre-ville se localisent de manière linéaire, le long des principales rues. La majorité des rues adjacentes à la place des halles se caractérise par la prédominance des commerces alimentaires (Grande rue, rue du Marché...). À l'opposé la rue des Brouillauds accueille essentiellement des commerces non alimentaires et en particulier des commerces liés à l'équipement de la personne, ainsi que les services de santé (on comptabilise en tout dans cette rue 16 commerces).

À ces commerces de proximité s'ajoutent deux moyennes surfaces commerciales :

- La première, le supermarché CHAMPION, présente la particularité d'être implantée au cœur du tissu urbain sur l'Avenue de la République et apparaît complémentaire de l'offre du centre-ville situé à 350 mètres environ. On soulignera que le site de cette moyenne surface commerciale et de la friche industrielle voisine (usine Morgan Thermic) fait l'objet d'un projet d'implantation d'un centre commercial important qui devrait renforcer l'attractivité du centre-ville.
- La deuxième, le supermarché INTERMARCHÉ, sur le Boulevard de Saintonge à son intersection avec l'Avenue de Jonzac, constitue un équipement commercial périphérique structurant plus classique et draine l'implantation d'autres activités qui bénéficient de son attractivité au sein du Centre Commercial Devallée.

À une échelle plus large, les activités économiques développent une "concurrence" périphérique, principalement à l'Est du centre-ville le long de certaines voies, telle la RD 730.

Au total, l'analyse révèle que le cœur économique de Montendre se situe plus précisément sur les axes Grand-Rue / rue des Brouillauds et rue du Marché / rue de l'Hôtel de ville. La place des Halles constitue le centre des activités économiques. Le centre ville demeure ainsi le lieu privilégié des commerces et des services et représente le pôle économique attractif sur le canton de Montendre.



VILLE DE MONTENDRE

Les activités économiques du centre ville

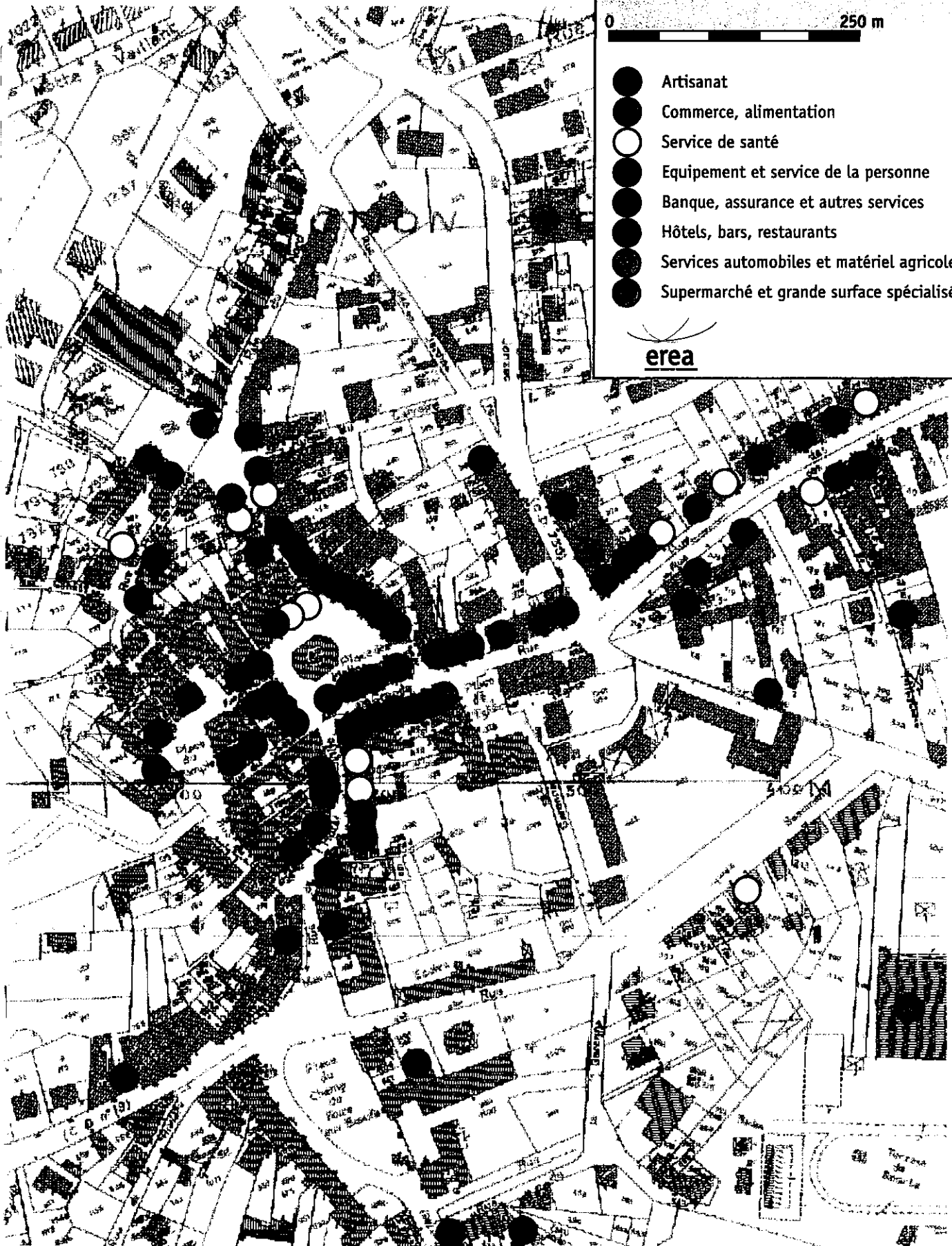
PLU de Montendre

mai 2004

0 250 m

- Artisanat
- Commerce, alimentation
- Service de santé
- Equipement et service de la personne
- Banque, assurance et autres services
- Hôtels, bars, restaurants
- Services automobiles et matériel agricole
- Supermarché et grande surface spécialisée

erea



d) Les services marchands

Avec une cinquantaine d'établissements recensés et près de 60 salariés, les services aux particuliers apparaissent les mieux représentés au sein de ce groupe. Les activités financières, juridiques et d'assurance arrivent juste derrière avec une cinquantaine de salariés et une vingtaine d'établissements. Les autres types de services, et notamment ceux consacrés aux entreprises, sont moins présents et peuvent représenter un handicap pour l'accueil de nouvelles sociétés sur la commune.

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Transports et communications	6	24
Activités financières, juridiques, assurances	19	47
Services aux entreprises	9	16
Activités immobilières et architecturales	10	10
Services aux particuliers	50	57
Total	94	154

Source : INSEE – SIRENE 2003

Sur le plan géographique, les différents services (banques, assurances...) se trouvent concentrés sur les principaux axes de la ville, à savoir la Grand-Rue et le début de la rue des Brouillauds.

e) Les hôtels et restaurants

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Hébergement touristique	2	NC
Restaurants	8	9
Cafés, tabacs, boissons	6	6
Traiteurs	1	1
Total	17	16

Source : INSEE – SIRENE 2003

Le nombre d'établissements d'hôtellerie et de restauration recensés par l'INSEE sur Montendre apparaît relativement faible pour une commune chef-lieu de canton. En effet, si les restaurants et les cafés sont assez nombreux, les hôtels sont inexistantes. Seule une offre touristique saisonnière est proposée, dans le cadre très spécifique des villages de vacances.

f) Administration publique et éducation

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Administration publique générale	5	28
Enseignement	7	NC
Divers	1	0
Total	13	28

Source : INSEE – SIRENE 2003

Le nombre d'établissements liés aux secteurs administratifs et à l'éducation est conforme à ceux généralement présents dans une commune de cette importance. Ces établissements sont essentiellement situés dans le centre-ville.



VILLE DE MONTENDRE

Les activités économiques

PLU de Montendre

mai 2004

0 250 500 1000 m

..... Limite communale

● Artisanat

● Commerce, alimentation

○ Service de santé

● Banque, assurance et autres services

● Services automobiles et matériel agricole

○ Elevage industriel

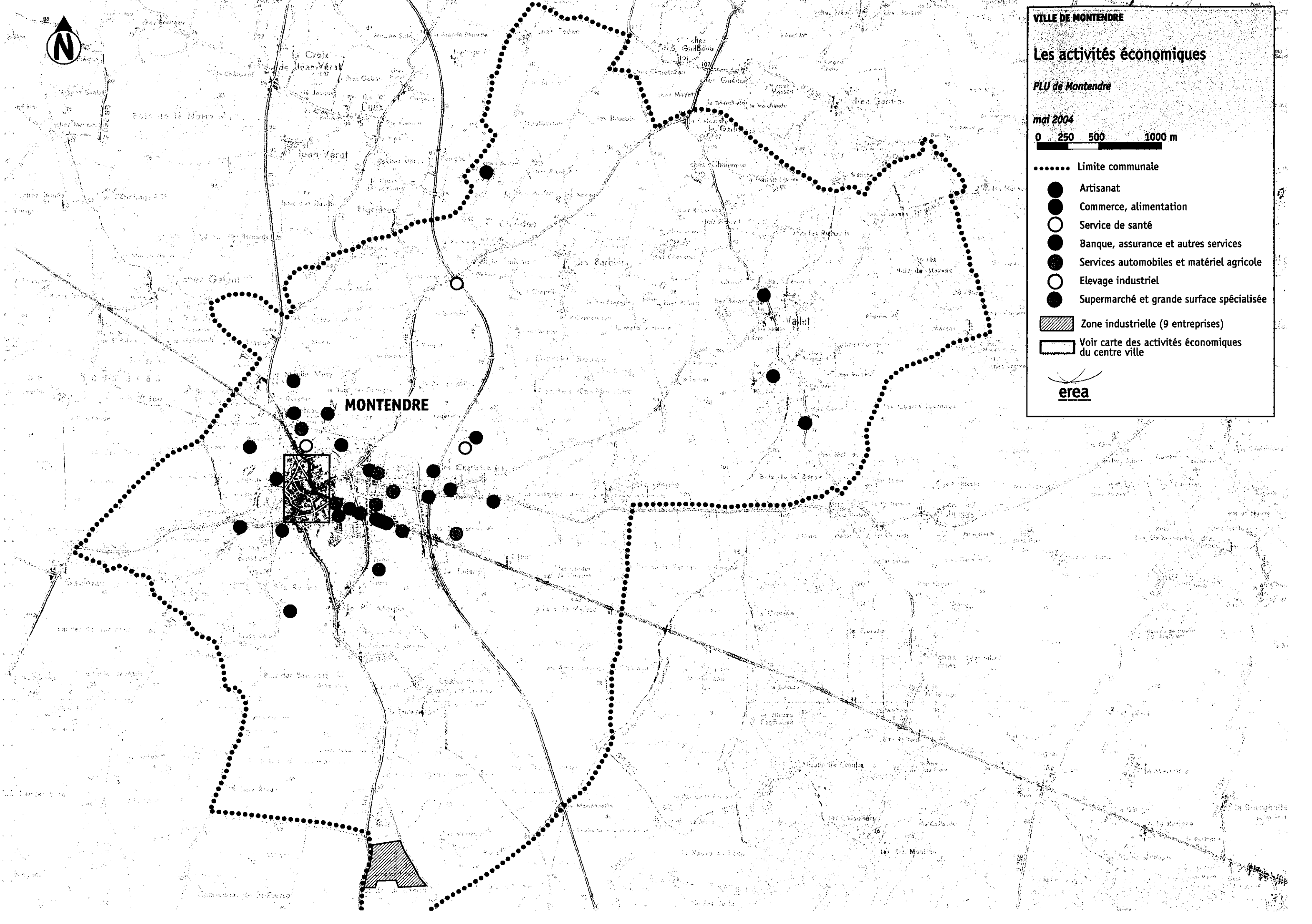
● Supermarché et grande surface spécialisée

▨ Zone industrielle (9 entreprises)

▭ Voir carte des activités économiques du centre ville

erea

MONTENDRE



g) Santé et action sociale

Ce secteur est généralement porteur d'emplois et d'activités.

	Nombre d'établissements	Effectifs approximatifs
Pratique médicale	5	5
Pratique dentaire	5	5
Auxiliaires médicaux, laboratoires	12	12
Vétérinaires	1	3
Accueil personnes âgées, aide à dom.	5	36
Total	28	61

Source : INSEE - SIRENE 2003.

Le secteur médical et social représente sur Montendre 28 établissements et une cinquantaine de salariés. Si les laboratoires et auxiliaires médicaux représentent le plus grand nombre d'établissements, ce sont les structures accueillant des personnes âgées qui forment le plus gros employeur de ce type d'activité.

4.2.2. La localisation des activités

4.2.2.1. Le centre-bourg

La rue du Marché est celle où se trouve le plus grand nombre de commerces. Elle permet d'avoir une liaison privilégiée avec le centre, la place des Halles et le marché aux volailles.

Le faubourg des Brouillauds abrite également des commerces mais aussi la banque, la poste et quelques services marchands (médecins, notaires).

Enfin, la place des Halles forme le centre commercial de la commune.

4.2.2.2. La Zone d'activité

Cette zone d'activité communale se situe au Sud de la commune sur le lieu-dit "Le Lézard" et s'étend sur plus de 10 hectares. On y relève 7 entreprises industrielles offrant 156 emplois.

Entreprises	Nombre de salariés
GDP PERMALI	40
CPCT	37
ESPO S.A.	34
DELTA LTP	27
THILLET S.A.	14
SADIMA Étiquettes	4
MAD'France	0
TOTAL	156

4.2.3. Conclusion

Ainsi, l'analyse par branche d'activité des établissements sur Montendre reflète la structuration de l'ensemble du tissu économique du secteur. En effet, Montendre, chef-lieu de canton recense la majorité des activités du canton. Celles-ci reposent principalement sur la prédominance d'entreprises aux effectifs très limités, du secteur tertiaire, ou d'indépendants et notamment des services et du commerce.

4.3. L'économie agricole à Montendre

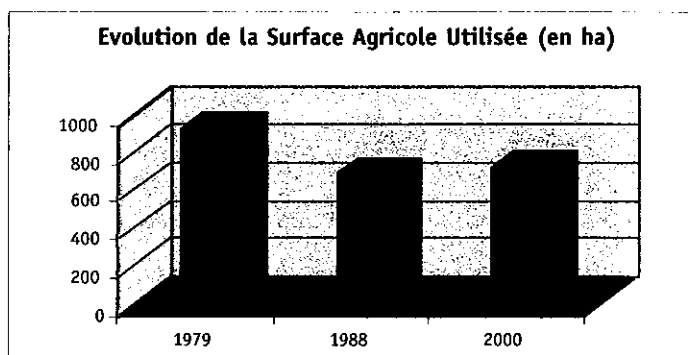
L'approche du secteur agricole est réalisée à partir de la comparaison entre les Recensements Agricoles de 1979, 1988 et 2000. L'analyse repose aussi sur la mise en valeur agricole et les données sur le foncier.

4.3.1. Présentation générale

Même si Montendre peut être considérée aujourd'hui comme une commune urbaine au sens de l'INSEE¹, son territoire est et restera très largement naturel. Si une grande partie de ce dernier est occupée par la pinède de production (710 ha, essentiellement dans sa moitié Sud) qui a beaucoup souffert de la tempête de la fin 1999, les terres agricoles en occupaient encore en 1988 près du tiers (27,5 %, soit 690 ha). Sont ici retenues les superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des terres (dans la commune ou ailleurs).

Cependant, cette activité ne cesse de décliner depuis les 25 dernières années. Quelques chiffres permettent de mesurer l'importance de cette déprise agricole.

En 20 ans, de 1979 à 2000, la **Superficie Agricole Utile (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune a diminué de plus de 20 %**, passant de 919 ha à 723 ha, témoignant de l'abandon des terres les moins productives (au Sud de la commune) conquises par la pinède, mais aussi secondairement de la consommation de terrains par l'urbanisation. Toutefois, si la SAU a connu une forte diminution entre 1979 et 1988 (-25 %), elle bénéficie d'une légère reprise dans la dernière décennie (+5 %), témoignant du maintien des superficies agricoles communales lié aux primes sur la jachère.

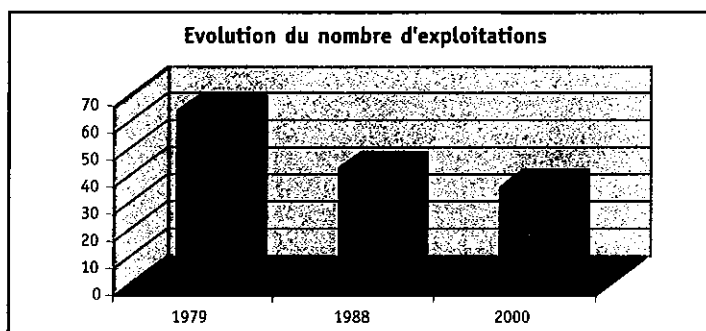


Source : RGA 2000

Cette évolution de la SAU s'est accompagnée, sur la même période, d'une **chute de près du tiers du nombre d'exploitations** pour atteindre **36 exploitations en 2000**. Cette diminution constante depuis 20 ans affecte principalement les exploitations de petite taille (moins de 20 ha) alors que

¹ C'est-à-dire accueillant plus de 2000 habitants.

les grandes exploitations (plus de 50 ha), jusque-là inexistantes sur la commune, font leur apparition (on en dénombre 3 en 2000). Cette situation est caractéristique d'un phénomène de forte concentration de la production qui s'explique par des modes de culture plus intensifs.



Source : RGA 2000

4.3.2. La population active agricole

4.3.2.1. La main d'œuvre agricole

En 1999, les actifs agricoles représentent 5 % de la population active de Montendre. Ces actifs sont généralement exprimés en UTA¹ (Unité de Travail Annuel). Ainsi, au cours de 20 dernières années, le nombre d'UTA a diminué de moitié passant de 100 à 49. Cette évolution, conforme aux tendances nationale et départementale, s'explique principalement par l'augmentation de la mécanisation. Celle-ci induit une diminution effective de l'activité agricole et du nombre d'exploitations et génère, à terme, la poursuite de la réduction de la main-d'œuvre.

Ainsi, si en 1979, on dénombrait 1,6 UTA par exploitation, en 1988, ce nombre n'était plus que 1,2. **Toutefois, l'augmentation récente de la taille des exploitations a limité le déclin du nombre d'UTA**, ramenant le nombre d'UTA par exploitation à 1,4.

La **main-d'œuvre familiale est toujours largement dominante** puisqu'elle représente, en 2000, 36 UTA contre 13 UTA salariées.

Cette répartition des UTA se retrouve dans l'ensemble du canton de Montendre. La population familiale travaillant sur les exploitations ne cesse de se réduire entre les différents recensements, mais restent toujours nettement supérieures aux salariés permanents ou saisonniers. Le nombre d'UTA par exploitation est aussi en baisse sur l'ensemble des communes du secteur d'étude.

4.3.2.2. Les chefs d'exploitation

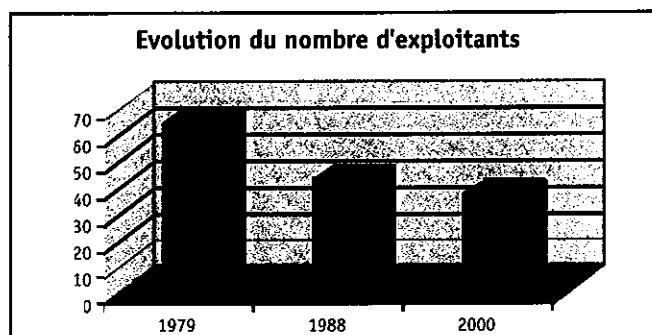
Une analyse détaillée concernant les chefs d'exploitation révèle en premier lieu l'importante diminution de leur nombre qui **a chuté de 64 en 1979 à 37 en 2000** (soit une diminution de près de 42 %).

L'évolution de l'âge des chefs d'exploitation laisse apparaître **un vieillissement sensible** de la population agricole (43 % des exploitants ont plus de 55 ans). L'important exode rural des années 70 est aujourd'hui terminé, mais ses effets se ressentent encore chez les 50-60 ans. De plus, la proportion des exploitants entre 40 et 55 ans est aussi de 43 %. Seuls 14 % chefs d'exploitation ont moins de 40 ans.

Le renforcement du nombre des chefs d'exploitation proches de la retraite, avec peu d'espoir de succession, laisse présager, pour les années à venir, la poursuite de la déprise.

¹ Unité de Travail Annuel : c'est une unité commune de temps de travail équivalente à la quantité de travail d'une personne à temps complet (40 heures par semaine).

La relative fragilité de l'activité agricole est aussi mise en évidence par la part d'exploitants à temps complet qui n'est que de 42 % des exploitations de la commune. Mais ce chiffre est à mettre en relation avec la mise en valeur des terres agricoles de Montendre.



Source : RGA 2000

Sur l'ensemble des communes du canton, la tendance générale est également à la réduction du nombre de chefs d'exploitation avec une chute de 23 % du nombre d'exploitants en 10 ans (1979-1988). L'évolution de l'âge des exploitants sur la totalité de ces communes suit la même tendance que sur Montendre avec un vieillissement sensible des chefs d'exploitation (près de 20 % ont plus de 60 ans en 1988).

4.3.3 La taille des exploitations

Sur les vingt dernières années, la taille moyenne des exploitations sur Montendre a lentement évolué, pour connaître un accroissement assez sensible dans la dernière décennie. En effet, alors qu'en 1979 et 1988 celle-ci était de l'ordre de 15/16 ha, **elle est passée à 20 ha en 2000.**

	Exploitations			SAU moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	32	18	16	24	26	36
Toutes exploitations	64	43	36	15	16	20

Source : RGA 2000

Cette évolution s'est accompagnée d'une transformation significative des structures :

- Ainsi, si aucune exploitation d'une superficie supérieure à 50 hectares n'existait en 1979 et 1988¹, la restructuration des années 90 a entraîné l'apparition de trois exploitations de cette taille.
- En revanche, les petites et moyennes exploitations (d'une superficie inférieure à 20 hectares) représentent 65 % des exploitations sur Montendre.
- Parmi les plus grandes exploitations sur la commune (superficie comprise entre 35 et 50 hectares), on constate un maintien de leur nombre sur les trois derniers recensements voire un certain dynamisme puisque six exploitations de cette taille étaient recensées en 1988 alors que seulement cinq étaient dénombrées en 1979.

¹ Alors qu'une exploitation de cette taille était encore recensée sur la commune en 1970.

La question de la viabilité des exploitations de Montendre se pose pour celles dont la superficie est inférieure à 10 hectares et qui ne pratiquent pas de spéculations à forte valeur ajoutée comme les exploitations viticoles par exemple.

4.3.4. La mise en valeur agricole

4.3.4.1. L'organisation de l'activité agricole

En raison de sa position, à la charnière de deux grands terroirs, l'activité agricole s'organise en plusieurs spécialisations :

- Au Sud, la Double Saintongeaise propose des terres sableuses ou silico-argileuses peu propices aux cultures.
- Au Nord de Chardes et au Nord-Ouest de Vallet, les terres limoneuses ("Doucins") et Calcaires ("Champagne") sont, pour les premières favorables aux grandes cultures et pour les seconds à la viticulture.

L'activité dominante sur la commune associée de Vallet est la viticulture. 9 propriétaires principaux s'y partagent les superficies de vigne. Sur la commune associée de Chardes, elle est plutôt vouée aux grandes cultures, à la céréaliculture (maïs et tournesol) et à l'élevage. Montendre, peu favorisée par une faible qualité des terres, est, quant à elle, principalement tournée vers l'élevage, et compte peu d'exploitations agricoles à proprement parler, mais des activités annexes à l'agriculture : vente directe de Pineau et de Cognac, négoce, groupements de producteurs, coopératives...

Enfin, le point commun à tout le territoire de Montendre aujourd'hui reste l'espace boisé avec 158 ha sur Montendre même, 28 ha sur Chardes et 25 ha sur Vallet.

4.3.4.1. Les mises en valeur agricoles

a) Les surfaces agricoles

L'analyse de l'affectation des surfaces agricoles permet un premier éclairage sur la répartition des grandes orientations agricoles sur la commune.

Le tableau ci-dessous fait apparaître la situation actuelle et les évolutions qui y ont conduit au cours des 20 dernières années.

	1979		1988		2000	
SAU	919 ha	%	690 ha	%	723 ha	%
Terres labourables	329	36%	345	50%	392	54%
dont céréales	177	19%	188	27%	221	31%
Tournesol	0	0%	82	12%	81	11%
Vignes	254	28%	146	21%	145	20%
Surfaces Toujours en Herbe	337	37%	192	28%	185	26%
Divers			7	1%	3	0,4%

Source : RGA 2000

Aujourd'hui la Surface Agricole Utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune fait la part belle aux terres labourables qui en occupent plus de la moitié. Si l'activité viticole reste une filière importante, malgré un terroir qui n'est le plus prestigieux de l'appellation "cognac" et la crise que connaît la production, elle n'occupe que 20 % de la SAU totale derrière les prairies.

L'examen des évolutions passées met en évidence deux mutations importantes dans l'activité locale, mais qui reflètent des phénomènes plus globaux :

- Une diminution de près de moitié des **surfaces toujours en herbe** qui explique en grande partie la réduction de la SAU globale au cours des 20 dernières années. Cette évolution est bien sûr à mettre en relation avec celle de la pratique de l'élevage qui tend à disparaître à Montendre comme ailleurs.
- Une diminution du même ordre des **surfaces plantées en vigne**, liée à la forte restructuration de la production au gré des crises du cognac et la concentration progressive de celle-ci au sein de quelques grandes exploitations. Ainsi, alors qu'en 1979, 51 exploitations avaient une activité viticole et la vigne occupait 254 ha, seules 15 exploitations conservent des vignes en 200, couvrant 145 ha.

Seules les cultures céréalières, essentiellement de maïs, enregistrent une légère augmentation des surfaces cultivées entre les recensements agricoles de 1979 et 1988, grâce, notamment à une diversification vers les oléagineux et les protéagineux.

b) L'élevage

L'élevage n'est pas l'activité principale de l'agriculture sur Montendre. En effet, le cheptel est limité et connaît un net recul entre les recensements agricoles de 1979 et 1988. De moins en moins d'exploitations pratiquent cette activité.

Le cheptel	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Bovins	39	18	9	449	209	165
Volailles	51	23	18	1315	439	9733
Equidés	5	5	7	28	24	42
Caprins	4	3	?	9	5	?
Ovins	10	4	3	112	74	25
Lapins	41	12	7	161	44	344

Source : RGA 2000

Du tableau ci-dessus, on retiendra principalement que

- L'élevage bovin était une activité importante, mais elle a connu une régression de plus de 60 % entre 1979 et 2000, ce qui s'explique largement par les difficultés rencontrées par la filière ces dernières décennies, dans le cadre de la politique européenne.
- L'élevage de chevaux, peu développé (7 exploitations en 2000), n'en constitue pas moins une tentative de diversification intéressante, à rapprocher de l'existence de l'hippodrome de Montendre.
- L'élevage de lapins et de volailles apparaît également comme une tentative de diversification importante, ayant entraîné des investissements non négligeables avec la création d'ateliers hors sol qui a surtout profité aux volailles dont les effectifs ont enregistré une véritable explosion dans les dernières années.

4.3.4.2. Les exploitations et les spéculations agricoles

a) Approche globale

Les renseignements suivants sont issus des données fournies par la municipalité de Montendre et notamment par le conseiller municipal en charge de l'activité agricole sur la commune. Ils traitent de l'année 2002. Ces chiffres restent cohérents avec ceux du RGA 1999.

Le relevé municipal dénombre 35 exploitations sur Montendre, la commune associée de Vallet apparaissant celle où les structures agricoles sont les plus nombreuses (15 exploitations) devant Montendre même (12 exploitations) et Chardes (8).

La moitié des exploitants classiques sont à temps complet (17) et le tiers d'entre-elles fonctionnent sous le régime de la double activité, tandis que 20 % des structures sont des Ateliers hors sol ou spécialisés.

	A temps complet	Double activité	Ateliers hors sol ou spécialisés	TOTAL
CHARDES	2	4	2	8
VALLET	12	3		15
MONTENDRE	3	4	5	12
TOTAL	17	11	7	35

Source : Mairie de Montendre

b) Les exploitations de Chardes

La commune associée de Chardes présente un profil particulier, avec seulement deux exploitations à temps plein ayant leur siège sur la commune, mais, par contre, 7 exploitations reprises ces dernières années en location par des exploitants extérieurs à la commune (principalement de Pommiers).

Ces deux exploitations sont viticoles, l'une d'entre elles étant également orientée vers la céréaliculture.

On notera enfin l'existence de quatre ateliers hors sol consacrés à l'élevage de lapins et de poulets.

c) Les exploitations de Vallet

Compte tenu du terroir, les 12 exploitations à temps plein¹ de Vallet sont très largement orientées vers la viticulture. Ainsi 7 d'entre-elles sont, pour tout ou partie, viticoles.

Quoi qu'il en soit, hormis 4 exploitations uniquement viticoles, c'est la polyculture qui prévaut :

- 5 d'entre-elles ont notamment une orientation "grandes cultures".
- 4 d'entre-elles ont notamment une orientation "élevage lait" avec des troupeaux de 10 à 30 têtes.

d) Les exploitations de Montendre

En raison de la qualité des terres, c'est l'élevage qui dominait au cours des décennies passées à Montendre.

S'il reste encore présent, les difficultés récurrentes de cette filière, ont entraîné une certaine diversification des orientations agricoles. Ainsi, au côté de trois exploitations spécialisées dans l'élevage viande et une dans l'élevage laitier (dont le siège est extérieur à la commune), on relève :

- 2 élevages de chevaux (piste d'entraînement, manège...).
- Un pépiniériste.
- Un atelier hors sol consacré à l'élevage de lapins et de poulets.

¹ On notera toutefois que pour l'une d'entre elles, le chef d'exploitation a engagé une procédure de retraite.

e) Les filières d'approvisionnement et de commercialisation

Pour ce qui est de l'approvisionnement des exploitations, on relèvera simplement que ceux-ci se font principalement par le biais du dépôt de la Coopérative Syntonie à Montendre (GAMM VERT) et par l'intervention de négociants extérieurs (pour les engrais, les produits phytosanitaires...).

Les filières de commercialisation diffèrent bien sûr selon le type de production :

- Pour la viticulture, hormis un distillateur, qui vend ses alcools et des 3 exploitations pratiquant la vente directe de Pineau et Cognac, la production est principalement écoulee sous forme de vins achetés par les maisons de négoce ou par les coopératives, par le relais de courtiers.
- Pour le lait, la collecte est principalement le fait de Coopératives laitières : "Charente Lait" de Surgères et "l'Union Laitière des Pyrénées, Aquitaine et Charentes" (ULPAC), mais aussi par l'entreprise Chambourcy.
- La vente des bovins Viande se fait par le biais de Groupements de Producteurs ou des négociants.

4.3.4. Le devenir de l'agriculture locale

Avec l'aide de la municipalité et des représentants du monde agricole, a pu être dressé le constat des tendances actuelles sur Montendre et les deux communes associées et définis les secteurs qui devaient faire l'objet d'une protection au titre de l'agriculture.

4.3.4.1. Sur Chardes

a) Les tendances actuelles

Une partie des terres de Chardes est louée à des exploitants des communes voisines et l'on peut estimer qu'il ne reste plus que deux véritables exploitations ayant leur siège sur la commune.

Malgré une nette diminution du nombre d'agriculteurs communaux, la bonne qualité agronomique des terres et leur organisation en grandes unités culturales permettent d'affirmer que celles-ci n'auront aucune difficulté à trouver preneur dans la commune ou les communes avoisinantes. Ainsi, lors des cessions d'activités relevées ces dernières années, toutes les surfaces libérées ont été reprises par des agriculteurs dont le siège est extérieur à la commune (terres, prés ou vignes). Un autre signe positif est à relever : la surface limitée des friches.

b) Les objectifs de protection

Sur la base du constat qui précède, il apparaît utile de :

- Préserver la partie Nord-Ouest de la commune (meilleures terres de culture).
- Conserver les surfaces viticoles (secteur des Barbiers).
- Conserver les parties en prairie au centre de la commune (exploitation PILLAC) et en périphérie des zones forestières pour limiter les risques d'incendie.
- Poursuivre les échanges amiables.

4.3.4.2. Sur Vallet

a) Les tendances actuelles

À échéance de 10 ans, il devrait rester encore 10 exploitations sur la commune associée (4 éleveurs, 5 viticulteurs, 1 céréalier).

Ici aussi, même si des terres de moins bonne valeur agronomique peuvent se libérer à la lisière des bois ou autour de villages ou maisons existantes, la bonne qualité agronomique des terres et l'intérêt du terroir viticole (malgré les difficultés actuelles du négoce du cognac) permettent d'affirmer que les petites exploitations libérées n'auront aucune difficulté à trouver preneur dans la commune ou les communes avoisinantes.

b) Les objectifs de protection

Sur la base du constat qui précède, il apparaît utile de :

- Préserver au maximum le vignoble à l'Ouest et au Nord-Ouest de la commune.
- Préserver les meilleures terres de culture au Nord-Est (du bourg à Marsac).
- Maintenir les élevages (Lait ou Viande) qui utilisent des sols de moins bonne qualité (parties les plus humides de la commune).

4.3.4.3. Sur Montendre

a) Les tendances actuelles

Il existe peu de véritables exploitations agricoles à proprement parler, mais plutôt des exploitations spécialisées ou des activités relevant de l'agriculture (Chevaux, Fleurs...). Quelques petites exploitations précaires devraient disparaître progressivement.

La zone la plus agricole s'étend du Chemin de la Rivière à Terre Rouge. Une exploitation d'élevage présente un intérêt à la Grande Trappe.

b) Les objectifs de protection

De nombreuses clairières aux abords de Montendre sont des parcelles en exploitations précaires (fauches ou pâturage annuels) en attente d'une éventuelle valorisation non-agricole, avec des systèmes de location précaires. Certaines sont mal entretenues ou en friche et sont souvent humides. Elles présentent cependant un intérêt important comme "coupe-feu" dans la pinède, même si celle-ci demande à être entièrement réorganisée à la suite de la tempête de la fin 1999. On les retrouve principalement aux lieux-dits "Désert Sud", "Landes de Linières", "Bois des Granges", "Moulin Buisson", "Bellevue"...

4.3.4.4. Conclusion

D'une manière globale, les souhaits des agriculteurs peuvent se résumer ainsi :

- Maintenir le potentiel viticole malgré la crise.
- Conserver les bonnes terres de culture et les prairies.
- Restructurer le foncier, soit par remembrement, soit par échanges amiables.

- Éviter le développement des friches et les reboisements naturels à la périphérie des zones forestières.

4.3.5.2. Valeur vénale des terres

Les terres des secteurs de Montendre, Chardes et Vallet (situées en Saintonge et en zone défavorisée) se partagent entre des secteurs de faible valeur agronomique (sableuses ou silico-argileuses) et des secteurs plus riches (terres limoneuses et calcaires). Le marché foncier est donc assez contrasté :

	Terres et Prés	Vignes	Landes pour reboisement
Valeurs	1 250 à 2 300 euros/ha	12 200 à 15 300 euros/ha	500 euros/ha

Ainsi, les terres de vignes se vendent, en moyenne, avec des prix à l'hectare souvent 10 fois plus élevés que pour les terres et prés.

4.3.5. La sylviculture

4.3.5.1. Données de cadrage

L'étude détaillée du foncier forestier permet de proposer quelques indicateurs permettant de cadrer l'enjeu de la sylviculture sur la commune :

- Une surface totale : 2 506 ha.
- Une surface boisée : 662 ha.
- Un taux de boisement de 26 %.
- Un nombre de propriétaires forestiers : 495.
- Une surface moyenne par propriétaire : 1,34 ha.

L'exploitation forestière se caractérise donc, comme dans toute la Haute Saintonge, par son extrême morcellement et sa multitude de propriétaires privés.

En termes de débouchés et de valorisation de l'exploitation sylvicole, le secteur, ne s'appuie guère que deux essences à exploiter : le pin maritime (70 %) et le châtaignier.

L'exploitation est réalisée par des entreprises locales qui exploitent le pin maritime (bûcheronnage, débardage, façonnage).

Les débouchés existant pour la production actuelle sont les suivants :

- Les parquets, lambris (S.I.F., Société Industrielle du Bois) à Chevanceaux.
- Les panneaux.
- La papeterie (usine de Saillat-sur-Vienne).

La **tempête de 1999** qui a occasionné d'importants dégâts sur le territoire communal a été une véritable catastrophe écologique a frappé la forêt montendraise : 80 % des arbres étaient à terre, en majorité des pins. Elle a, bien sûr, bouleversé l'exploitation des boisements (de très nombreux petits propriétaires n'ayant ni les moyens ni la volonté de replanter) et leur valorisation (par la congestion des différents débouchés). On peut donc parler, au niveau local, d'une crise de la sylviculture.

4.3.5.2. Le rôle particulier de la commune de Montendre

La commune de Montendre possédait avant la tempête de 1999 un massif forestier de 80 hectares, soumis à un plan de gestion.

Suite à ce désastre, face à la volonté de nombreux propriétaires forestiers de vendre leurs biens, estimant les dégâts sur leurs parcelles trop importants, la commune de Montendre a décidé de se porter acquéreur des parcelles à vendre. En effet, cette dernière avait la volonté d'agrandir son patrimoine forestier à proximité immédiate du pôle touristique du lac.

À partir d'un état des lieux, elle a donc lancé un projet d'acquisition qui, avec l'aide du CRPF, a pu aboutir à l'identification de tous les propriétaires concernés (nombre de parcelles, surface...).

Le bilan de l'opération s'est avéré très positif pour la commune, qui a pu acquérir 130 hectares, qui s'ajoutant aux 80 hectares déjà propriété communale, un patrimoine forestier de 210 hectares, soit près du tiers du massif boisé qui bénéficie ainsi d'une restructuration importante, gage d'une exploitation fortement rationalisée à l'avenir. **L'acquisition de ces parcelles a été financée, à hauteur de 50 % par le Conseil Général.**

4.3.6. Conclusion

La commune de Montendre n'échappe ni à la baisse du nombre d'exploitations ni à la concentration des surfaces. La SAU moyenne des exploitations a en effet augmenté depuis 1979 même si celle-ci reste faible (20 ha en 2000).

La population active agricole n'a pas cessé de diminuer depuis 1979 du fait de la modernisation des exploitations. De plus, la majorité des chefs d'exploitation dépasse l'âge de 55 ans et s'inquiète de leur succession. Cette activité est donc en baisse et les terres disponibles ou en friches sont en concurrence avec l'urbanisation.

La sylviculture exploitant un massif couvrant le quart du territoire communal a subi de plein fouet les effets de la tempête de 1999. Toutefois, l'action volontariste de la commune d'acquisition devrait permettre une rationalisation de son exploitation.

4.4. L'économie touristique

4.4.1. Données de cadrage¹

Le tourisme est l'une des activités économiques qui présente un incontestable potentiel de développement sur le canton, qui bénéficie d'atouts à valoriser notamment en matière de tourisme vert. En effet, sa situation entre les vignobles du Bordelais, les grands sites préhistoriques du Périgord et les plages de l'Atlantique lui confère une position privilégiée en termes d'attrait.

Qui plus est, il abrite quelques éléments patrimoniaux qui constituent des sites de visites et d'animations du tourisme local. Le patrimoine roman est très présent dans le secteur : églises romanes de Rouffignac, de Sousmoulins, de Tugeras-Saint-Maurice, de Pommiers-Moulons, tout comme le patrimoine viticole. On recense 17 producteurs de pineau et cognac faisant de l'accueil et de la vente à la propriété, dans 8 communes différentes du canton.

9 sentiers de promenades et de randonnées sont présents dans 5 communes du canton, en plus du chemin de Grande Randonnée, GR 360, qui termine par le Sud sa boucle des églises Romanes.

¹ Une partie des données suivantes a été fournie par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Ce potentiel a déjà été identifié par la commune de Montendre qui, depuis plusieurs années déjà, a développé ou suscité des structures d'accueil et d'animation (notamment autour du Lac du Baron Desqueyroux).

4.4.2. L'hébergement

4.4.2.1. L'organisation de l'offre

La capacité d'accueil totale dans le canton est non négligeable, avec près de **528 lits**.

La structure de cet hébergement est assez peu typique des zones rurales, marqué du "label" du tourisme vert, faisant la part belle à l'accueil chez le particulier, puisque ce sont des structures collectives qui offrent plus de 80 % des lits recensés.

	Canton		Montendre	
	chiffres	part dans l'offre totale	chiffres	part dans le type d'offre
Gîtes ruraux, gîtes de France	15	2,8%	0	0,0%
Chambres d'hôtes	18	3,4%	9	50,0%
Meublés de tourisme labellisés	55	10,4%	6	10,9%
Campings	100	18,9%	75	75,0%
Villages vacances	340	64,4%	340	100,0%
TOTAL	528	100,0%	430	81,4%

Source : Office du Tourisme de Montendre

Par ailleurs, comme le laissait entendre le préambule, Montendre est incontestablement le pôle touristique du canton, en proposant 80 % de ces mêmes lits. La présence du village de vacances sur son territoire n'est pas pour rien dans cette prépondérance.

Le détail par commune est précisé ci-dessous.

4.4.2.2. Détail de l'offre par commune

a) Hôtellerie

Aucun hôtel n'est à ce jour recensé dans le canton. Toutefois, un projet de création d'un hôtel à proximité du golf de Montendre est à l'étude.

b) Gîtes ruraux, gîtes de France

Commune	Classement	Nombre de lits
Rouffignac	2 épis	6
	2 épis	4
Sousmoulins	2 épis	5
Total	-	15

Source : Office du Tourisme de Montendre

Trois gîtes ont été recensés sur le canton de Montendre, offrant **15 lits**. Ces structures ne se trouvent pas dans la commune de Montendre, mais dans les communes voisines plus rurales et où la population est moins dense.

c) Meublés de tourisme labellisés

Avec **55 lits**, les meublés de tourisme sont plus nombreux que les structures de type chambre d'hôtes et gîtes de France. La qualité de cette offre d'hébergement varie de 1 à 4 étoiles. Le principe de labellisation assure une sécurité concernant la qualité de l'offre.

Montendre compte deux meublés de tourisme. Mais les communes telles que Coux et Corignac, mitoyennes de Montendre, ont une offre supérieure.

Commune	Label	Nombre de lits
Expiremont	2 étoiles	2
Rouffignac	2 étoiles	4
Coux	1 étoile	5
	1 étoile	4
	3 étoiles	8
Souméras	3 étoiles	4
Chamouillac	2 étoiles	6
Montendre	1 étoile	4
	2 étoiles	2
Sousmoulins	3 étoiles	2
Corignac	1 étoile	4
	3 étoiles	4
Messac	4 étoiles	6
Total	-	55

Source : Office du Tourisme de Montendre

d) Chambres d'hôtes gîtes de France

Ces structures d'accueil sont peu nombreuses, puisqu'on en dénombre 4 pour 18 lits. Deux d'entre elles sont situées à Montendre, ce sont des hébergements de qualité classés 2 et 3 épis.

Commune	Classement	Nombre de lits
Chamouillac	3 épis	5
Tugéras-Saint-Maurice	3 épis	4
Montendre	2 épis	3
	3 épis	6
Total	-	18

Source : Office du Tourisme de Montendre

e) Campings

Commune	Classement	Nombre d'emplacements
Souméras	2 étoiles	25
Montendre	2 étoiles	75
Total	-	100

Source : Office du Tourisme de Montendre

Montendre dispose d'un camping de 75 places à proximité du Lac Baron Desqueyroux.

La commune de Souméras jouxtant Montendre accueille également un petit camping qui complète l'offre du chef-lieu de canton.

Enfin, on notera l'existence d'un camping du **Comité d'Entreprise de la SNCF** à destination exclusive des salariés de l'entreprise.

f) Villages de vacances

La commune de Montendre abrite également un village - vacances d'une capacité de 340 lits.

Le **Village de vacances "La Forêt"**, situé à proximité du lac Baron Desqueyroux propose 60 gîtes individuels (gîtes de 3/4 places à 7 places) au cœur d'un espace de 7 ha, ouverts d'Avril à Octobre. Les équipements collectifs du Village de Vacances comprennent une piscine 84 m² et pataugeoire (25 m²), un golf miniature, deux terrains de tennis et des terrains de pétanque et de sports.

Il est jumelé au terrain de camping-caravaning** de 75 emplacements sur 3 ha.

Sur le même site, au Sud du lac, existe également un **centre de vacances du Comité d'Entreprise de la RATP** à destination exclusive des salariés de l'entreprise. Proposant une quarantaine de bungalows et des emplacements de camping, il fait l'objet d'un projet d'agrandissement.

Il convient enfin de signaler l'**ancienne colonie de vacances de Croix Gente**, actuellement fermée, qui a fait l'objet depuis quelques années de plusieurs tentatives de réaménagement à des fins d'hébergement touristique. Mais aucune d'entre elles n'a, pour l'heure, abouti.

4.4.2.3. Données sur la fréquentation

Les estimations transmises par l'Office de Tourisme pour l'année 2000 donnent les chiffres suivants :

- Le taux d'occupation du camping et du village de vacances sur la période juillet et août est de 85 % en moyenne. La durée moyenne de séjours est de l'ordre de 12 jours. Le nombre global de nuitées de ces deux structures est, sur ces bases, estimé à près de 29 800 nuitées.
- Le centre de vacances RATP accueille 60 à 70 jeunes pour des séjours de 3 semaines sur la période juillet et août, soit 3 rotations et environ 4 000 nuitées.
- Les résidents du camping SNCF représentent 30 jeunes sur 2 séjours de 3 semaines, soit 1260 nuitées.
- Les hébergements dans les familles montendraises sont évalués à environ 300 personnes chaque mois d'été, pour une durée moyenne de séjour de 8 jours.
- Les Gîtes ruraux, d'une capacité d'accueil totale de 72 personnes, enregistrent 576 nuitées.

D'une manière assez grossière, on évalue à environ 800 nuitées par jour en pleine saison, la fréquentation de l'offre payante et de l'offre gratuite.

En ce qui concerne l'usage des structures d'animation, on retiendra :

- Le lac accueille en moyenne 1 200 personnes par jours au cœur de l'été du 8 juillet au 25 Août. Son aire d'attraction apparaît totalement locale en étant d'environ une quinzaine de kilomètres.
- Les entrées du musée étaient de l'ordre de 2 800 en 2001.

- Les entrées réalisées à l'office du tourisme avoisinaient les 8000 personnes au cours de l'été.

Globalement, on peut estimer que la semaine européenne, le lac, les activités de tourisme vert drainent de l'ordre de 2000 personnes par jour, l'accueil par des organismes sociaux, les colonies de vacances, etc..., représentant de son côté près de 1 900 personnes. Ainsi, au total, on peut estimer la fréquentation quotidienne au plus fort de l'été à environ 4000 personnes.

4.4.3. Les activités touristiques sur Montendre

4.4.3.1. L'organisation de l'offre touristique sur la commune

Montendre dispose d'un Office de Tourisme implanté pendant la période estivale dans les halles du centre-bourg. Il permet de centraliser et de coordonner les différentes informations concernant aussi bien les loisirs que l'hébergement ou encore les animations.

La commune dispose également d'un Point Accueil Jeunes qui fonctionne en juillet et août.

4.4.3.1. Un pôle touristique et de loisirs au Sud de la commune

a) Une offre déjà conséquente

Les activités de sport et de loisirs sont presque exclusivement concentrées dans la partie Sud de la commune (voir la carte des activités touristiques page suivante), à proximité immédiate des principaux hébergements touristiques.

Le site privilégié de la commune se développe autour du Lac Baron Desqueyroux, plan d'eau en partie naturel et, en partie créé pour la défense contre les incendies de forêt, qui s'étend sur 7,5 ha.

Les aménagements autour de ce dernier lui confèrent un vrai rôle de base nautique. Elle propose plusieurs activités, telles que le pédalo, le canoë, le VTT, le tir à l'arc, un bassin ludique avec toboggan, ou encore des activités liées à la pêche à certaines époques de l'année.

Une zone d'équipements sportifs jouxte également le site du lac, le long de la RD 145, renforçant son attractivité. Elle comprend quatre courts de tennis gérés par le tennis-club Montendrais, le stade de football et un local associatif.

Un golf "compact" 6 trous, situé au Nord du Bois des Baronnes, développé au cours des dernières années par la municipalité vient donner une nouvelle dimension au site.

Les activités équestres participent également au dynamisme de ce pôle. Un centre équestre permettant aux particuliers de s'initier ou se perfectionner à l'équitation (une vingtaine de boxes chevaux, des stabulations poneys, un manège couvert, deux carrières, un club-house, etc ... pour une vingtaine de chevaux et une vingtaine de poneys) est implanté au Sud du Bois des Baronnes. Un centre d'entraînement pour les chevaux de courses, avec piste de course, complète cette offre au lieu-dit Moulin Buisson.

b) Le projet départemental

Par délibération en date du 17 octobre 1997, le Conseil Général de Charente-Maritime a engagé une politique d'aménagement et de mise en valeur de son territoire, reposant sur la réalisation de "grands projets" à vocation économique et/ou touristique.

Certains sont déjà réalisés (les Jardins du Monde à Royan, les Antilles à Jonzac, ...) ou en cours (Centre d'Interprétation de la Préhistoire de Saint-Césaire, ...), d'autres sont en cours de définition et de réflexion. C'est le cas du projet de Montendre.

Par courrier, valant "Porter à Connaissance", en date du 23 mai 2003, le Conseil Général a confirmé à la ville Montendre ce projet, dans les termes suivants :

"[...] Il est également prévu un grand projet situé dans la zone boisée de MONTENDRE autour du lac du Baron, ce qui permettra de valoriser l'environnement naturel et complétera les aménagements ludiques existants. La surface du projet serait d'environ 25 ha."

En l'absence des conclusions définitives de l'étude "d'assistance à l'optimisation des sites et équipements culturels et de loisirs de Montendre" visant à définir le concept du projet, il est difficile d'en décrire le contenu.

Toutefois, comme le précise le courrier cité ci-dessus, il s'appuierait largement sur les installations existantes. Les pistes explorées sont cependant les suivantes :

- La thématique centrale serait axée autour de la ballade (à pieds, à cheval, en vélo, ...) dans le cadre d'une station touristique "nature et terroir" à l'échelle de la Haute Saintonge.
- Les équipements sportifs existant autour du lac seraient maintenus et renforcés, accompagnés d'aménagements paysagers "qualifiants".
- Un centre d'initiation à la marche et à la découverte des terroirs servirait de pôle de renvoi vers l'ensemble des sites de la Haute Saintonge.
- Un équipement culturel polyvalent compléterait l'offre.

4.4.3.2. la valorisation du patrimoine bâti et culturel local

Le site historique du château, avec le donjon dans lequel est installé un petit musée d'art et traditions populaires géré par l'Office de Tourisme, constitue un site de visites et d'animations non négligeable sur la commune.

La commune entend également valoriser les places et l'architecture pittoresque du centre de Montendre pour la visite.



5. L'HABITAT ET LA CONSTRUCTION

Cette analyse repose sur les résultats du Recensement Général de la Population de 1999 concernant la structure du logement. Cette étude est complétée par les données fournies par la mairie de Montendre.

5.1. La structure urbaine et son évolution

Comme pour toutes les villes, l'organisation du réseau de voirie et le tissu urbain lisible aujourd'hui à Montendre témoignent des différentes étapes du développement historique communal.

Bien évidemment, on s'intéressera plus particulièrement à la structure urbaine de la ville elle-même, en raison de la concentration du bâti et de sa complexité.

Par ailleurs, si l'expansion de la ville peut être appréhendée ici comme un phénomène continu, plus ou moins fort selon les périodes, l'analyse des formes urbaines de la commune montre qu'il faut considérer deux grandes phases :

- Une phase "historique", allant jusqu'à la première moitié du XIX^{ème} siècle, qui a mis en place un bâti traditionnel urbain ou rural. La place des halles était alors le centre du bourg. L'évolution s'est faite par densification du tissu existant.
- Une phase contemporaine dont on peut juger les effets depuis le début du XX^{ème}. C'est l'extension du bourg stimulée par l'activité du chemin de fer. Cette période a créé un tissu urbain aux caractéristiques souvent très différentes du premier plaçant l'église comme centre du bourg.

5.1.1. Le bâti traditionnel urbain et rural

5.1.1.1. Cadrage général

Montendre se caractérise par un relief relativement plat autour de l'agglomération. Une butte naturelle en deux parties forme vigie dans le paysage. L'oppidum gaulois puis le château ont su tirer un parti défensif de ce point culminant à 114 mètres et le bourg est venu se lover à l'abri des deux hauteurs sur un quadrant Nord-Est le long des principales routes départementales.

Au Sud-Ouest du château, Le Moulin Buisson constitue un hameau aussi ancien que le centre-ville. Le développement de ce dernier est néanmoins resté très limité le long de la voie entre le ruisseau au Sud et la route départementale au Nord.

En ce qui concerne le bâti rural, sa dispersion est, somme toute, relativement réduite. Tout le Sud de la commune, occupé par la Lande avant d'être remplacée par la pinède, est ainsi presque exempt de toute construction. Seules quelques fermes anciennes traditionnelles sont présentes.

En revanche, le Nord, où s'étendent les vignes et les prairies, recense un habitat ancien dispersé (fermes anciennes isolées) ou concentré autour de quelques hameaux (Chardes, La Tuilerie, Les Barbiers et Vallet).

5.1.1.2. Les axes du développement urbain de Montendre

Le pôle aggloméré de Montendre se caractérise par un centre historique très réduit et un espace périphérique un peu plus lâche.

La première phase de développement suit un schéma en étoile le long des axes de communication. L'extension s'est essentiellement déroulée vers l'Est autour des routes de Royan, de Chardes, de Vallet et plus récemment au Sud-Ouest le long de la route de Blaye.

La commune voit ainsi se développer le faubourg des Brouillauds au début du XIX^{ème} siècle. Plus tard, l'arrivée du chemin de fer permet de développer l'urbanisation jusqu'au pôle de la gare via l'axe formé par la RD 730.

Le second axe de développement suit un schéma en forme de couronnes qui ceignent le bourg. En effet, la rue de Tivoli poursuivie par la rue du Petit Prades forment une première couronne et le boulevard de Saintonge forme la seconde couronne. Cette phase de développement a permis de densifier l'habitat dans les périphéries du centre ancien et de détourner une partie du trafic au cours du XX^{ème}.

Cette forme de développement est cependant incomplète puisque la route de Blaye au Sud-Ouest n'est pas reliée. L'habitat ne s'est donc pas densifié de ce côté.

En parallèle au développement de la partie agglomérée du bourg, quelques hameaux anciens (dont Vallet et Chardes, communes autrefois autonomes) dispersés sur un quadrant Nord-Est de Montendre présentent une urbanisation lâche du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle et sont dépourvus de développement contemporain.

5.1.1.3. Le centre-ville

Le bourg ancien s'est développé entre les deux buttes qui surplombent le territoire. À l'origine, une première barre de construction s'accroche au pied du château avec un premier îlot d'habitations. Un second noyau de constructions vient se former autour de la place des Halles qui était alors le cœur du village.

Ce bourg est formé par un bâti ancien très dense avec un maillage de rues très serrées, marqué par quelques lieux qui constituent les bornes du centre-bourg : places de la Paix, des Halles et du Champ de foire aux bœufs.

L'axe principal de la commune est la RD 730. Elle effleure le centre ancien et permet sa desserte par trois axes principaux (rue du Nord, Grande Rue et rue Jacques Beaumont). Cependant cet axe, pouvant être dévié par une rue plus éloignée du centre, entraîne l'enclavement de ce dernier.

5.1.1.4. L'espace rural de la commune

Le territoire de Montendre est issu de l'association avec deux autres communes : Chardes et Vallet.

Vallet est marqué par une urbanisation sous forme de hameaux de deux ou trois maisons maximum correspondant souvent aux anciennes exploitations dans les collines. Les bois sont intacts et pas encore marqués par le mitage. Dans le creux formé par les trois collines, l'habitat est plus dense, mais reste diffus.

Chardes est caractérisé par un habitat diffus sous la forme de hameaux anciens correspondant là encore à des fermes. Le reste de l'urbanisation est marqué par des constructions inférieures à 20 ans.

L'habitat à Chardes est plutôt résidentiel de niveau moyen à élevé. Cet espace est qualifié de "banlieue résidentielle".

5.1.1.5. Le développement contemporain

Même si l'urbanisation récente s'est faite le long de certains axes, on remarque une densification de l'espace afin d'éviter un développement trop important sur les axes.

Les axes les plus marquants sont les RD 155 et RD 156 dont l'urbanisation résidentielle s'étend au-delà de la voie ferrée.

La RD 730 présente une urbanisation plus anarchique constituée par un tissu peu profond, indifférencié de constructions pavillonnaires lâches entrecoupées par des emprises d'activités commerciales ou artisanales.

Enfin, la RD 145 E, voie d'évitement du centre-bourg connaît aussi une urbanisation linéaire récente, mais qui reste relativement lâche.

Les lotissements restent peu nombreux sur la commune de Montendre. Une opération communale a toutefois été réalisée au lieu-dit "Le Grand Pré" au Sud de la zone agglomérée. Enfin, quelques opérations à loyers modérés sont recensées, elles restent toutefois en périphérie de la zone agglomérée avec laquelle elles ont du mal à s'articuler et constituent un front bâti bien brut par rapport au paysage rural environnant.

5.1.2. Les contraintes vis-à-vis de l'urbanisation

La commune de Montendre est confrontée à plusieurs éléments pouvant freiner ou empêcher le développement de l'urbanisation :

- La présence de zones naturelles agricoles et forestières.
- La voie ferrée.
- La Route Départementale 730 où le trafic est élevé et rend les terrains à proximité peu attractifs.
- L'impossibilité d'améliorer l'accessibilité à certains terrains.

Montendre s'est développé au pied d'une butte sur un quadrant Nord-Est profitant ainsi des principaux axes de communication.

La dispersion rurale de l'habitat est très réduit au Sud de la commune alors que le Nord est caractérisé par un habitat ancien très dispersé.

L'urbanisation récente s'est développée vers l'Est, essentiellement le long des voies départementales.

5.2. Les caractéristiques du bâti

5.2.1. Le bâti traditionnel

Le bâti traditionnel se scinde en deux grands ensembles bien distincts sur la commune :

- Le bâti rural,
- Le bâti urbain.

5.2.1.1. Le bâti rural traditionnel

Ce premier ensemble n'est pas lui-même homogène, il présente des variations liées à son implantation et au type d'économie agricole auquel il se rattache. On est ainsi amené à considérer trois grands types de bâti rural.

a) Le bâti de la lande boisée

Présent dans le Sud de la commune, il reste très limité et se cantonne au sein de quelques clairières éparses dans la pinède. Les principaux bâtiments rencontrés se localisent aux lieux-dits "Terre rouge" et "Le bois"

Il s'agit d'un habitat bas et en bande, disposé le plus souvent en hameau sans ordre apparent ni orientation dominante dans la parcelle. L'architecture est pauvre, faite de plusieurs volumes accolés recouverts d'une toiture à faible pente réalisée en tuiles canal. L'habitation ne comprend fréquemment qu'un seul niveau. Les ouvertures sont rectangulaires, plus hautes que larges. Ce sont les dépendances agricoles qui sont souvent les plus importantes, dont une partie peut être traitée en hangar avec bardage bois.

b) Le bâti viticole

Même si les exemples de ce bâti sont assez peu nombreux sur la commune (essentiellement au Nord, sur les terroirs viticoles), ils sont l'expression la plus intéressante du bâti rural, à mi-chemin entre architecture populaire et architecture savante.

Il s'agit de maisons de maître des propriétés viticoles, édifiées généralement pendant la deuxième moitié du XIX^{ème}. Elles présentent une grande diversité de formes, elles peuvent être dotées de pavillons ou de tourelles d'angles, etc....

Toutefois, l'exemple le plus intéressant, une bâtisse au lieu-dit "Bessac" possède des éléments architecturaux du XV^{ème} siècle.

c) Le bâti regroupé en hameau

Il se concentre principalement sur un quart Nord-Est de la commune. Il s'agit de constructions traditionnelles, généralement en bande, regroupées en hameaux implantés à mi-pente des versants ou en fond de vallon (Vallet).

Le bâti y est ancien et présente une architecture relativement hétérogène qui peut varier de la maison en rez-de-chaussée au toit deux pentes au bâtiment à étage doté d'un toit quatre pentes.

5.2.1.2. Le bâti urbain traditionnel

Ce bâti constitue la trame du centre ancien de Montendre. Il se caractérise par sa forte densité et son implantation en continue en façade sur rue.

Dans la très grande majorité des cas, le parcellaire est organisé en lanière et présente des superficies très faibles dans le centre-ville. La façade sur rue est étroite et présente deux voire trois niveaux. On rencontre souvent des constructions de deux niveaux et demi, le dernier étage étant éclairé par des fenêtres d'une taille de moitié inférieure aux fenêtres des autres niveaux. Une cour étroite occupe l'arrière des parcelles qui peuvent être desservies par des passages étroits ou des ruelles mais qui peuvent aussi être enclavées en cœur d'îlot.

Sur la Grande Rue ou sur la Place des Halles, le rez-de-chaussée des immeubles est le plus généralement occupé par des locaux commerciaux. Les autres rues de l'hypercentre présentent des rez-de-chaussée voués au stationnement des voitures (garages) et aux entrées des habitations.

L'architecture est simple. Quelques moulures sophistiquées sont parfois rencontrées sur la corniche des toitures ou au-dessus des fenêtres.

On voit apparaître l'ardoise sur des bâtiments plus nobles, en particulier à l'entrée de la Grande Rue. Dans ce cas, la façade est plus ouvragée avec corniches, encadrements de fenêtres, balcons en fer forgé, etc...

Enfin, l'aménagement de quelques espaces publics dans l'hypercentre (revêtement des trottoirs et voiries, luminaires, bornes, jardinières...) a fortement renforcé la qualité visuelle et l'homogénéité du bâti urbain traditionnel ainsi que sa lisibilité.

5.2.2. Le bâti récent

Deux grands types sont à considérer :

- Les grands équipements et des locaux d'activités, ou les rares opérations d'immeubles collectifs ou de logements groupés qui présentent une grande diversité de formes, couleurs et volumes et témoignent plus ou moins heureusement des différents aspects de l'architecture publique contemporaine.
- Le bâti pavillonnaire, dont on a vu l'extension récente sur les principales voies de communication et de façon plus marginale sur quelques lotissements, qui possède une assez grande homogénéité d'aspect et se caractérise par le pavillon classique couvert en tuiles romanes, à pente de toit d'environ 30 % et murs enduits de ton pierre ou blanc.

Signalons enfin que bien peu de constructions récentes s'inspirent de l'architecture traditionnelle.

5.2.3. Les espaces publics et espaces verts

La commune de Montendre est caractérisée par un certain nombre d'espaces publics. Ces espaces correspondent à des places aménagées en parking ou en espace commercial. Hormis la place des halles, elles n'ont pas fait l'objet d'aménagements récents significatifs et mériteraient une requalification.

- **La place du champ de foire aux bœufs** : elle apparaît historiquement comme une place faubourg, constituée sur un front bâti sur une de ses faces et un front rural sur son autre face.
- **La place des halles** : c'est le centre d'activités du bourg même si la halle couverte a été remplacée par un office de tourisme. C'est à cette place que la place du champ de foire aux bœufs est la plus directement reliée.
- **La place de l'église** : elle occupe une surface moins importante et se limite à un espace "parvis". Elle n'apparaît pas comme un espace structurant bien que se situant à l'articulation entre le centre-ville et un des principaux équipements communaux : les écoles.
- **La place du temple** : c'est la moins structurée et elle apparaît à l'écart du centre-ville. Elle est cependant le point de départ pour la montée vers le château.
- **La place du marché aux volailles** : située à l'Ouest de la ville, elle fait le pendant Nord de la place du champ de foire aux bœufs.

Les espaces verts ne se trouvent pas en centre-ville. Mais la commune dispose de nombreux espaces boisés à proximité du centre. Plusieurs chemins sont d'ailleurs aménagés pour randonner ou faire du VTT.

Le bâti de la commune de Montendre se différencie selon qu'on se trouve dans la partie agglomérée ou dans la partie "campagne". En effet, le bâti rural traditionnel est souvent orienté en fonction d'une spécificité agricole alors que le bâti traditionnel urbain est très dense abritant bien souvent dans sa partie inférieure des commerces.

Le bâti plus récent a été construit pour des activités ou pour des logements. Ces derniers ont été réalisés sous forme de lotissement pavillonnaire sans originalités.

5.3. Le parc de logements

5.3.1. Rappel des principaux textes législatifs en matière d'habitat et de logement

- **La Loi n° 90.449 du 31 Mai 1990 dite Loi Besson** qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) dont l'objectif principal est de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décentes et indépendants.

- **La Loi d'Orientation pour la Ville n° 91.661 du 13 Juillet 1991** qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

- **La Loi n° 95.74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat** qui autorise un dépassement de C.O.S. dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

- **La Loi d'Orientation relative à la lutte contre l'exclusion n° 98.657 du 29 juillet 1998** qui prévoit de faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement des personnes démunies. C'est à ce titre que dans l'article 46 de cette loi, il est indiqué qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de parking par logement en cas de construction avec un PLA et que le P.O.S. peut même n'en imposer aucun.

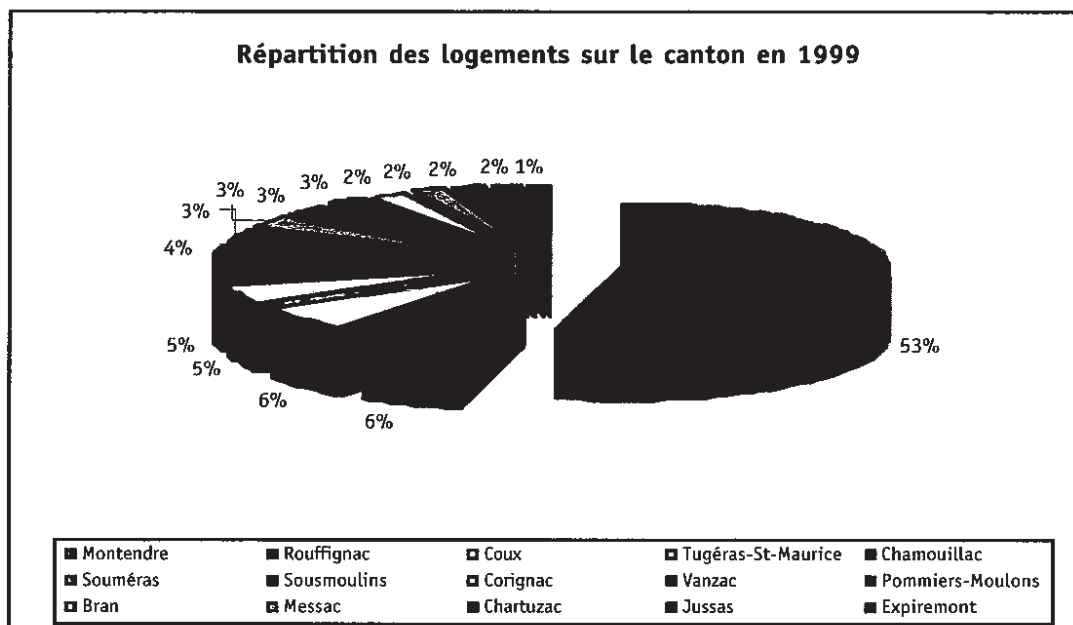
De plus, il n'y a aucune obligation de création de parking en cas de transformation ou d'amélioration d'un logement financé avec des aides de l'Etat, et les habitations destinées au logement des personnes défavorisées (financées avec des PLA d'intégration ou des PLA à loyer minoré) peuvent être exonérées, sur décision du Conseil Municipal du versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

- **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains** affirme, notamment dans l'article L.301.1 du code de l'urbanisme, la nécessité d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. *"La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logement qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation".*

5.3.2. La répartition du parc dans le canton

Le canton de Montendre regroupe, en 1999, **3 143 logements** répartis sur les 15 communes concernées. Toutefois, comme on pouvait s'y attendre, au même titre que pour la population, des disparités fortes peuvent être relevées :

- Montendre regroupe à elle seule plus de la moitié (53 %) du parc de logements du secteur avec 1 694 logements.
- Parmi les autres communes, seules Rouffignac (192 logements), Coux (187), Tugéras-Saint-Maurice (160), Chamouillac (147), Soumèras (112) et Sousmoulins (101) comptent plus de 100 logements.



Source : INSEE – RGP 99

L'ensemble des autres communes dispose d'un parc de logements relativement faible, en proportion avec leur population.

Avec 1 694 logements en 1999, Montendre s'affirme comme la première concentration urbaine du canton.

L'évolution du parc de logements entre 1990 et 1999 illustre, à l'échelle du canton, le très faible dynamisme de la construction. En effet, le canton a seulement gagné **85 logements** sur cette période.

On constate, de plus, d'importantes disparités :

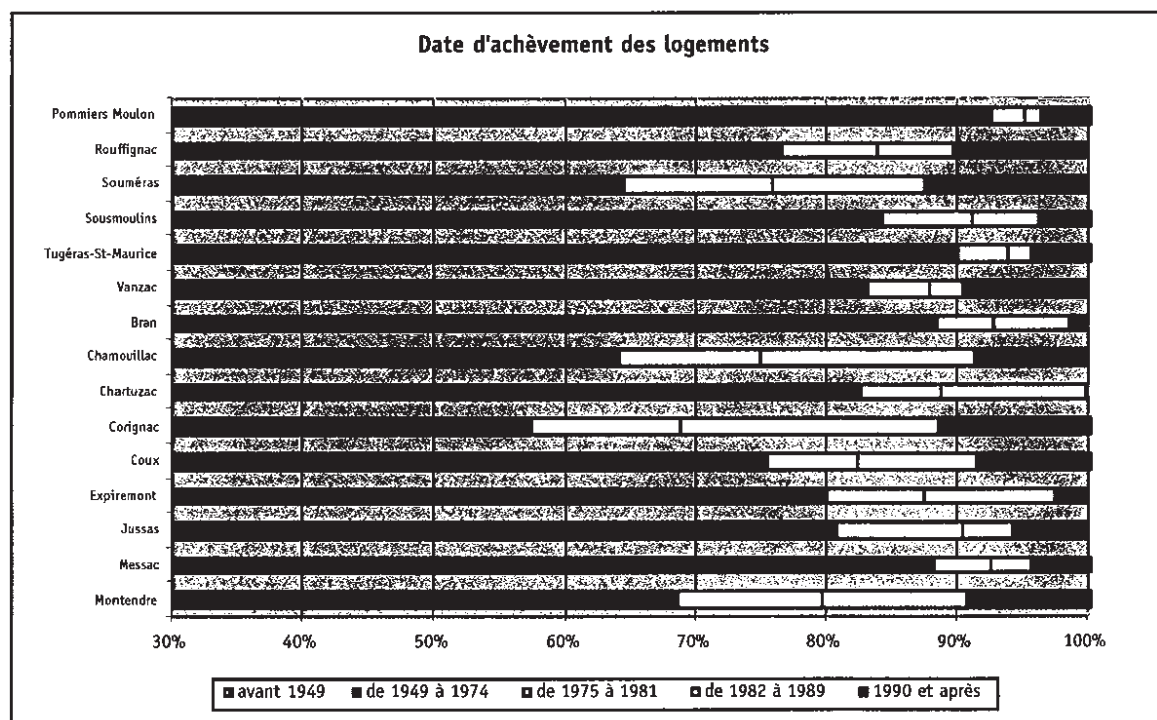
- Les communes d'Expiremont et Coux voient leur parc de logements diminuer sûrement en raison du regroupement de plusieurs logements en un seul (constructions en bandes) ou parce que certaines constructions très anciennes, et notamment des logements vacants, n'ont pas été recensées en logements en 1999.
- Les communes de Bran, Chartuzac, Jussas, Pommiers-Moulons, Tugéras-Saint-Maurice et Vanzac n'enregistrent qu'une très faible hausse, voire une stagnation de leurs parcs de logements (1 à 3 logements construits durant la période).

- Les autres communes du canton enregistrent une augmentation, parfois significative de leurs parcs de logements : Montendre (+47 logements), Rouffignac (+11), Corignac (+8), Messac (+8), Chamouillac (+7), Sousmoulins (+7) et Soumèras (+4).

5.3.3. L'âge du parc de logement

L'analyse de l'âge du parc de logements permet d'apprécier les mécanismes d'urbanisation du secteur d'étude.

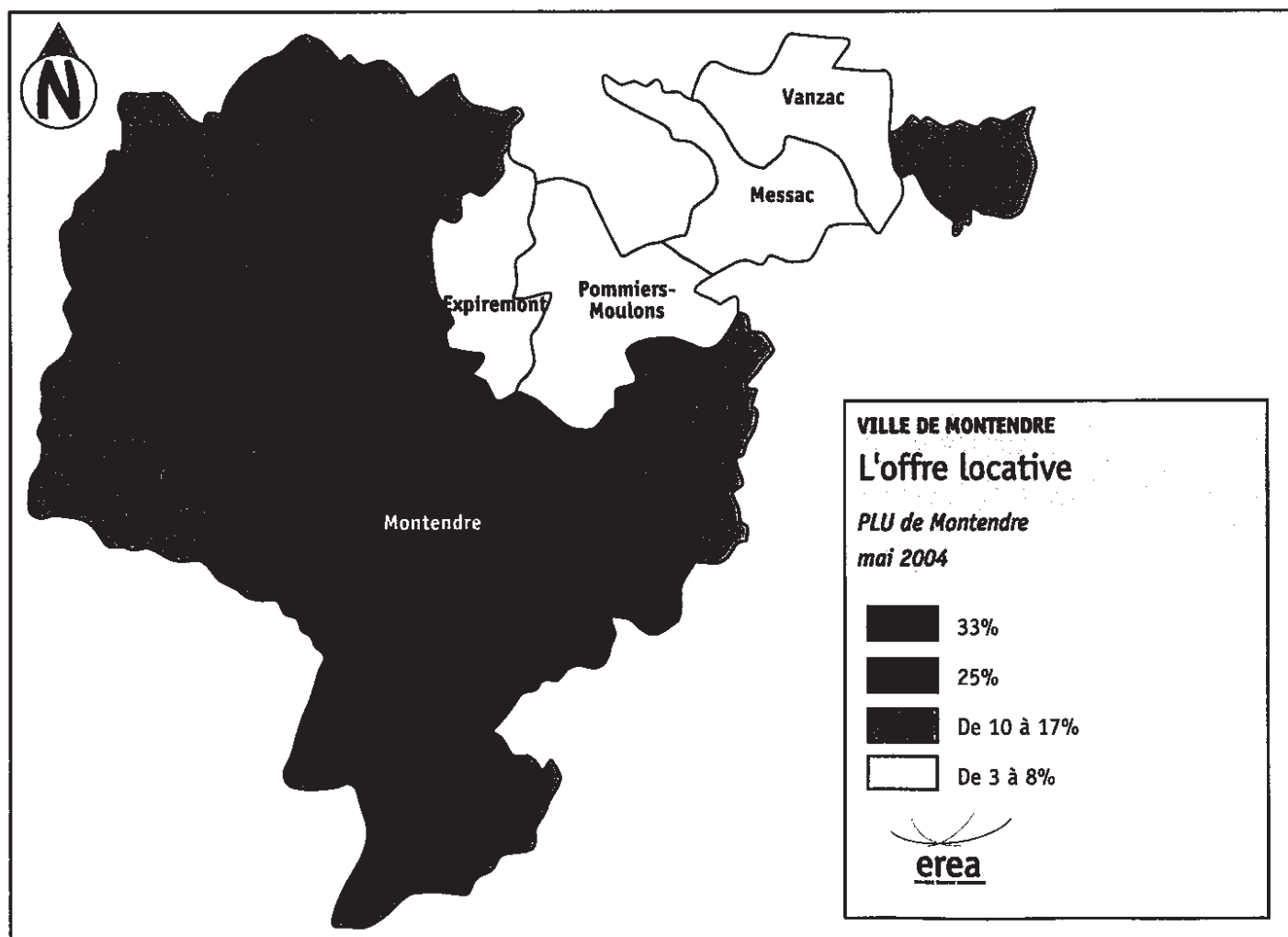
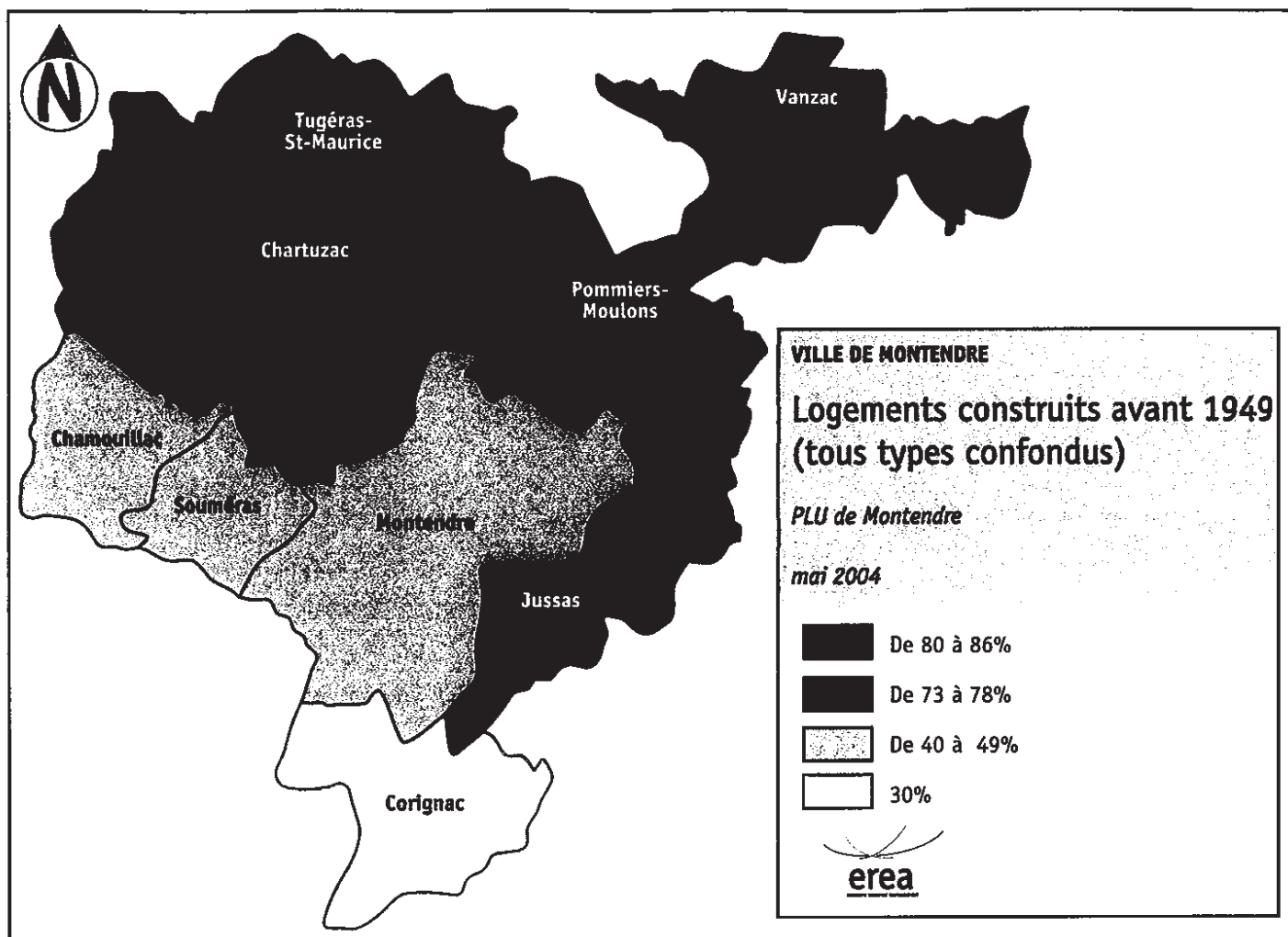
On soulignera plus particulièrement l'ancienneté de ce parc, puisqu'en 1999 près de la moitié des logements (47 %) ont été construits avant les années 50 et 8,3 % seulement au cours des 12 dernières années.

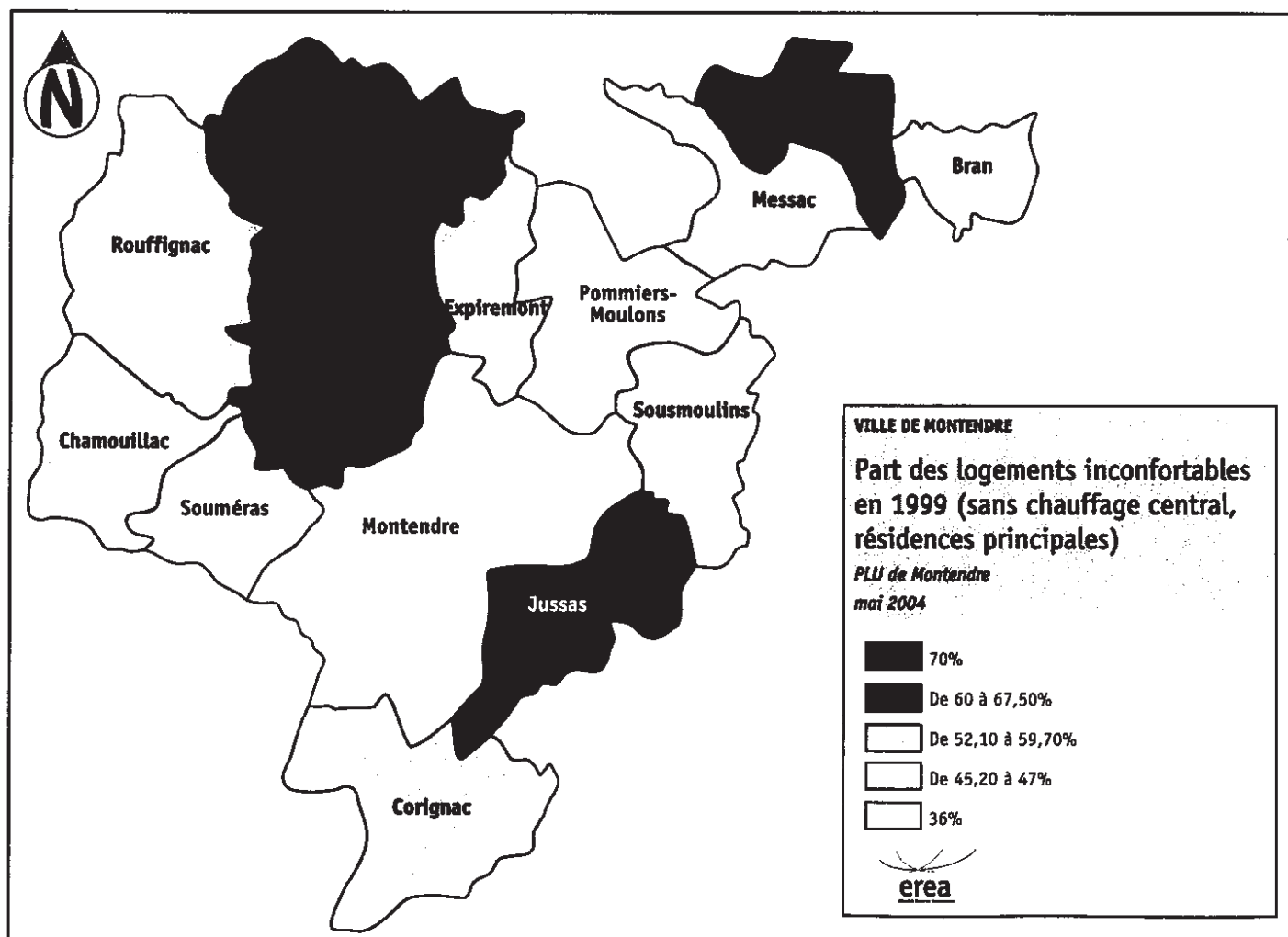
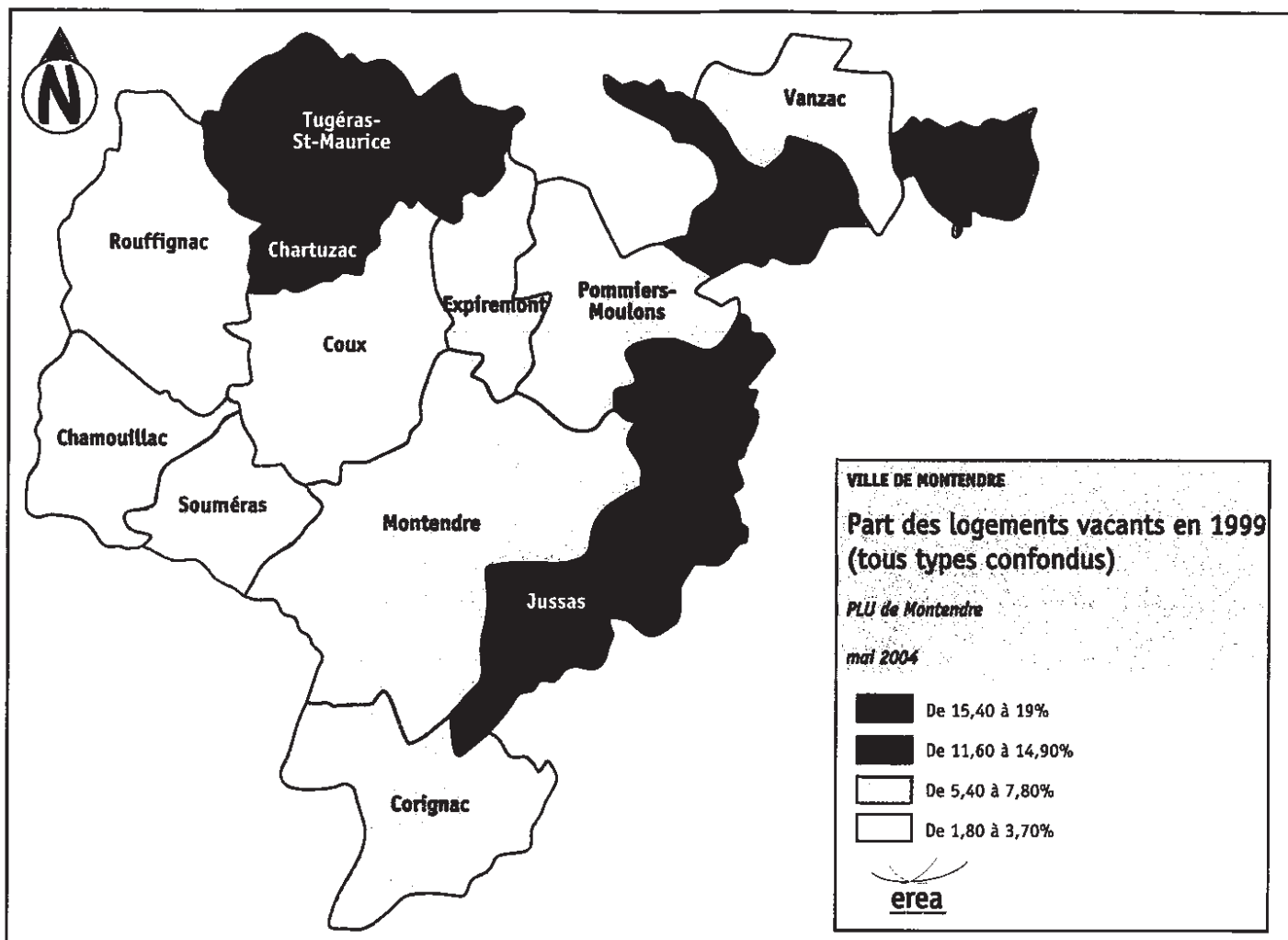


Source : INSEE – RGP 1999

Toutefois, l'analyse de l'organisation spatiale met en lumière un relatif déséquilibre du tissu bâti. On a pu ainsi définir trois grands types de communes :

- Les communes de Montendre, Chamouillac, Corignac et Soumèras se caractérisent par un **nombre de logements anciens sensiblement inférieur à celui relevé dans les autres communes**. En effet, la part des logements construits avant 1949 est comprise entre 31 % sur Montendre et 46 % sur Chamouillac. Corrélativement, la proportion de logements construits après 1990 recensés sur chacune de ces communes est relativement importante et oscille entre 8,8 % sur Chamouillac et 12,5 % sur Soumèras.
- Les communes de Jussas, Expiremont, Coux, Chartuzac, Bran, Vanzac, Sousmoulins et Rouffignac offrent **une position intermédiaire**. La part de logements construits avant 1949 varie entre 62 % à Expiremont et 75 % sur Jussas ce qui représente une situation caractéristique des communes rurales marquées par une part relativement importante de logements anciens.



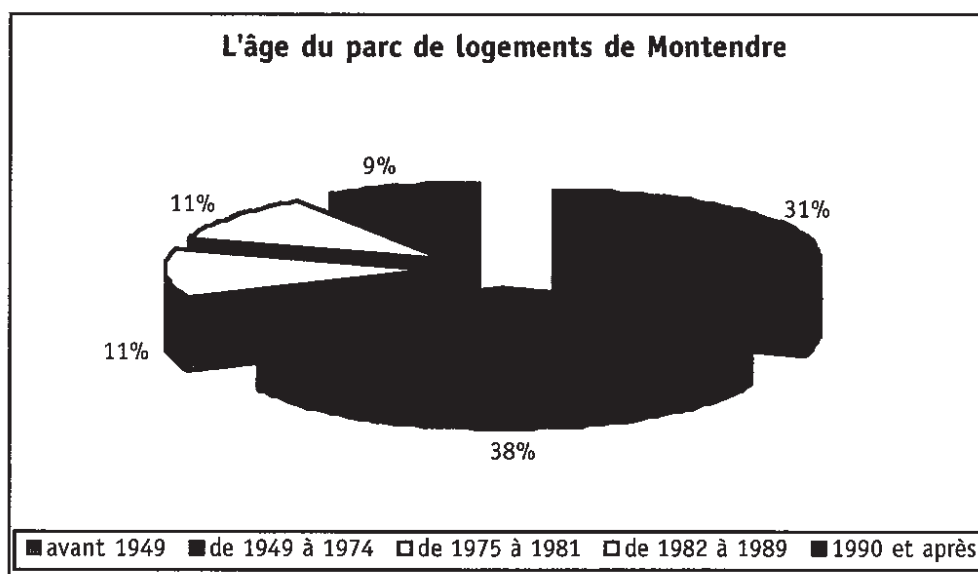


- Toutefois, il existe sur le territoire d'étude trois communes qui affichent **un parc de logements anciens particulièrement important**. Ainsi, les communes de Messac, Tug ras-Saint-Maurice et Pommiers-Moulons ont un parc de logements construits avant 1949 compris entre 79 % sur Messac et 85 % sur Tug ras-Saint-Maurice.

Avec 1 173 logements construits depuis la seconde guerre mondiale, soit les deux tiers de son parc, Montendre fait figure d'exception dans le canton et est sans conteste la commune ayant le plus contribué à l'urbanisation du secteur.

5.3.4. La constitution du parc de logement de Montendre

5.3.4.1. L'organisation générale



Source : INSEE – RGP 99

Le parc de logement montendrais est marqué par chronologie de construction particulière.

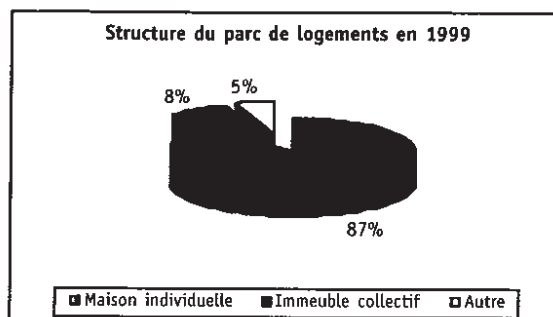
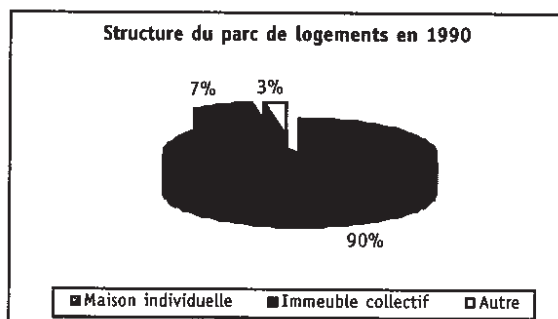
En effet, si on peut affirmer que ce parc est moderne, puisque les deux tiers en ont été construits après la deuxième guerre mondiale, sa constitution se distingue assez radicalement de ce que l'on trouve généralement ailleurs :

- C'est, en effet, ici, la période de l'après-guerre et des "Trente Glorieuses" qui a vu se constituer la plus grande partie du parc (plus du tiers du parc édifié en 25 ans). Cette période "de prospérité" a permis à Montendre d'atteindre le seuil de petite ville, pôle actif dans son aire d'influence. Ce bâti, largement pavillonnaire, a constitué une grande partie de la périphérie de la ville.
- Depuis lors, sur les 25 années suivantes, la construction s'est poursuivie à un rythme un peu moindre (mais qui a tout de même permis l'édification de 31 % du parc), avec un tassement significatif au cours de la dernière décennie.

5.3.4.2. La structure du parc de logements

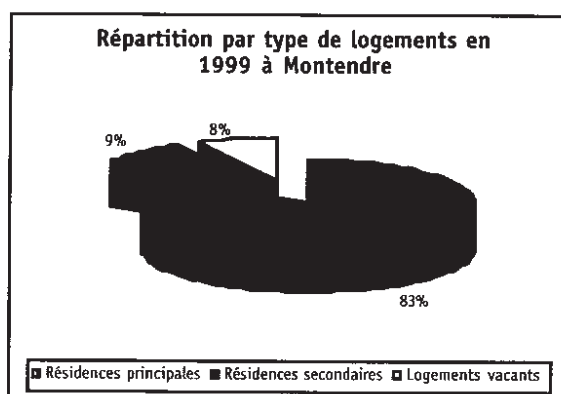
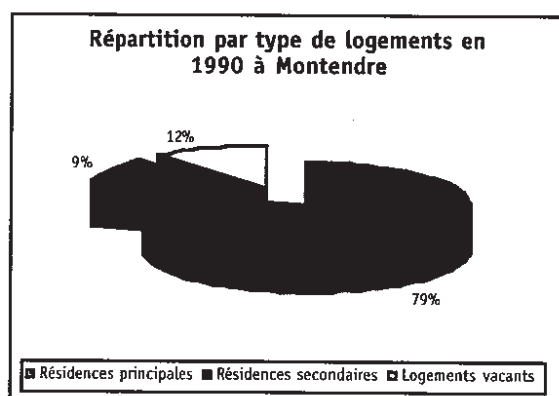
Les graphiques ci-dessous témoignent de la **présence quasi-exclusive des logements individuels sur la commune** (près de 90 %).

Toutefois, cette caractéristique semble se réduire très légèrement au fil des dernières années : la part des maisons individuelles perd 3 points entre 1990 et 1999 au profit des immeubles collectifs qui représentent désormais 8 % du parc de logement, soit 117 logements.



Source : INSEE – RGP 99

Cette structure est, bien sûr, à mettre en relation avec l'histoire du parc de logements local : les deux tiers des constructions contemporaines, presque exclusivement individuelles, sont venus compléter un bâti rural largement dispersé, à l'exception du centre ville de Montendre.



Source : INSEE – RGP 99

L'analyse des types de logements fait apparaître quelques particularités avec une part notable des résidences secondaires (près de 10 %), mais aussi un problème de "vacance" témoignant de l'existence d'un parc ancien qui peine à être réhabilité.

Au cours de la dernière décennie, un certain nombre d'évolutions doivent être signalées :

- Le parc de résidences principales est passé de 1 309 en 1990 à 1 406 en 1999, soit une progression significative de 7 %.
- Le parc de résidences secondaires connaît lui aussi une croissance, passant de 148 en 1990 à 156 en 1999. Ce parc représente aujourd'hui 9 % de l'ensemble des logements.
- Le parc de logements vacants diminue considérablement sur la période, passant de 191 en 1990 à 133 en 1999 (-30,4 %). Le taux de vacance s'établit ainsi en 1999 à 7,8 %, contre 11,6 % en 1990.

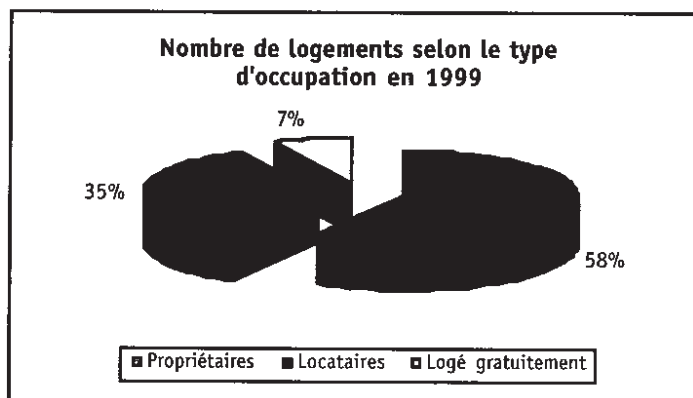
5.3.5.1. Statut d'occupation des logements

On relève ici une situation caractéristique d'un chef-lieu de canton ayant un rayonnement important sur son territoire.

Les logements occupés par leurs propriétaires apparaissent ainsi moins nombreux que la moyenne cantonale avec 58 % du parc communal, alors, qu'au niveau du canton, ils représentent 65,5 %.

Le marché de la location apparaît donc dynamique à Montendre, avec plus du tiers du parc en locatif. De plus, la commune regroupe 76 % des logements loués dans le canton.

Enfin, les logements occupés gratuitement sont assez marginaux et conformes aux moyennes générales.

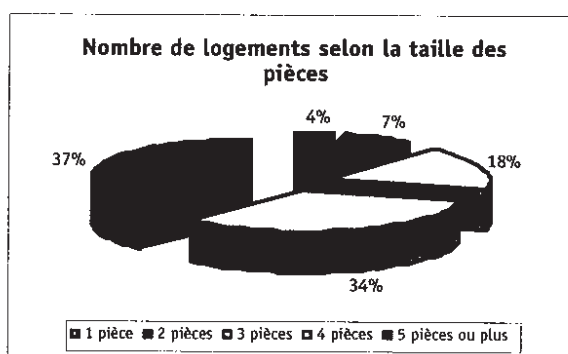


Source : INSEE – RGP 1999

5.3.5.2. Le statut d'occupation par taille de logement

La commune de Montendre offre un panel de logements relativement diversifié allant du T1 au T5. Toutefois, sur un plan quantitatif, les T4 et plus représentent jusqu'à 71 % du total des résidences principales.

La part des petits logements (T1 et T2) reste donc particulièrement faible alors même que la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages tend à renforcer le besoin en petits logements.



Source : INSEE – RGP 99

5.3.5.3. Le confort des résidences principales

En 1999, sur les 2 618 résidences principales recensés sur le canton de Montendre, seules 113 ne sont équipées ni de bain, ni de douche. 96 % des logements sont équipés d'une douche ou d'un bain et 94 % ont un WC à l'intérieur du logement.

L'absence de chauffage central représente aussi un critère de confort. Or, sur 2 618 résidences principales, plus de 40 %, soit environ 1 000 logements, ne sont pas dotés du chauffage central. Cette proportion apparaît relativement importante et est étroitement corrélée à l'ancienneté du parc de logement. Toutefois, une analyse plus détaillée des différentes communes du canton révèle que :

- Les communes de Montendre, Corignac et Pommiers-Moulon représentent les communes affichant les meilleurs niveaux de confort de leur parc de logements.
- Inversement, les communes de Sousmoulins, Expiremont et surtout Chartuzac connaissent encore un grand nombre de logement ne disposant pas de tous les éléments de confort.
- Les autres communes présentent des situations variables, mais toutes possèdent sur leur territoire communal des logements situés en dessous des normes "classiques" de confort.

Sur la commune de Montendre, la quasi-totalité du parc de logement est composée d'habitat individuel et près des trois quarts de ces logements comportent 4 ou 5 pièces.

Chiffres significatifs d'une commune au développement récent, Montendre enregistre encore en 1999 une part non négligeable (29 %) de logements ne possédant pas de chauffage central, mais seuls 3 % d'entre eux ne disposent pas de WC intérieurs et 1,5 % aucune installation sanitaire. D'autre part, une nette amélioration de la situation est perceptible entre les deux recensements témoignant d'une modernisation progressive du parc communal.

5.3.6. Le logement locatif social

Le parc des logements sociaux est peu développé sur la commune qui ne compte que **20 logements** de ce type en 2004.

Ils sont gérés par l'Office Départemental des HLM de la Charente-Maritime.

Deux résidences regroupent ces logements :

- La résidence François.
- La résidence Font Marvaux.

Elles proposent 10 logements de type 2 et 10 logements de type 3.

5.3.7. En conclusion

Globalement, Montendre propose un parc de logements typique des communes dont le parc de logement est majoritairement moderne : habitat pavillonnaire prédominant, majorité des logements de plus de 4 pièces et très faible proportion de logements collectifs et forte prédominance des propriétaires occupants.

Si depuis 1982, la réhabilitation de logements anciens a fait diminuer la vacance, celle-ci demeure cependant encore assez élevée.

Ce parc se caractérise enfin par la modestie de son parc locatif social.

Les efforts de diversification devraient donc pouvoir permettre d'assurer une plus grande mixité sociale et de proposer un modèle de développement moins consommateur d'espace

5.4. L'évolution de la construction

5.4.1. Rappel méthodologique

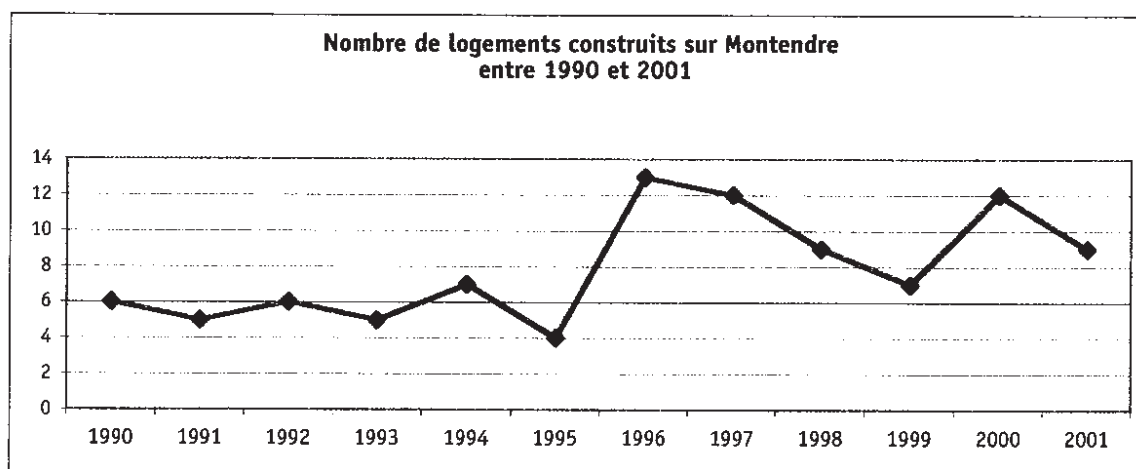
Afin de pouvoir mettre en perspective les hypothèses de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU et d'asseoir les orientations municipales dans ce domaine, il importe de connaître aussi précisément que possible les évolutions récentes en matière de construction sur la commune.

Elles doivent permettre de vérifier, au-delà de toute décision volontariste de la municipalité (en termes de croissance ou de limitation de la construction) le réalisme des superficies urbanisables qui seront retenues dans les documents graphiques.

L'analyse s'appuie d'une part sur les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement, mais également, pour avoir une vision plus précise des évolutions récentes (notamment pour ce qui est des localisations sur le territoire communal), sur l'examen des permis de construire et des certificats d'urbanisme sur les 5 dernières années, de 1998 et 2002, à partir des registres communaux.

5.4.2. Une mise en perspective de l'urbanisation : évolution des Permis de Construire délivrés entre 1990 et 2001

Globalement, l'observation de l'évolution du nombre de permis de construire **pour des habitations neuves**, enregistrés depuis 1990 révèle **un rythme assez limité de construction concernant 95 autorisations délivrées, soit une moyenne de 8 par ans.**



Source : Mairie de Montendre

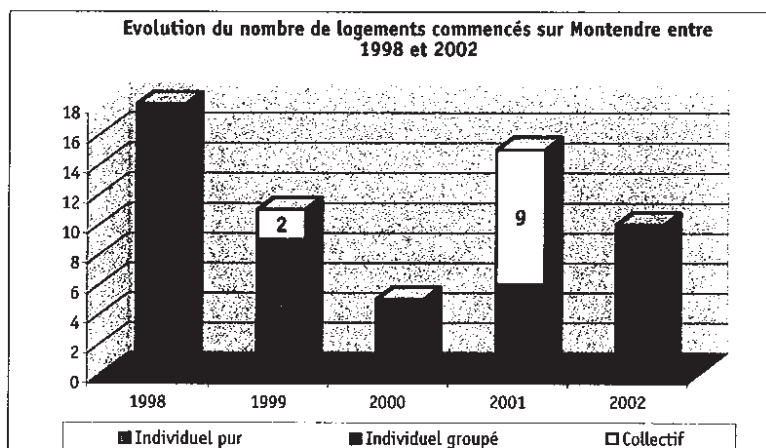
L'analyse du graphique ci-dessus montre, à l'évidence, deux périodes distinctes au cours de cette décennie :

- Les cinq premières années sont marquées par un rythme de la construction assez atone de 5,5 habitations neuves par an en moyenne, 1995 se situant au plus bas avec 4 réalisations.
- Les dernières témoignent d'une **nouvelle dynamique de la construction à Montendre**. Avec 10,5 habitations neuves par an en moyenne, c'est un quasi-doublement par rapport à la période précédente.

5.4.3. Approche détaillée par types de construction au cours des 5 dernières années

5.4.1.1. Les logements commencés entre 1998 et 2002

Le graphique ci-dessous a été établi suivant les éléments recensés par la Direction Régionale de l'Équipement concernant le nombre de logements commencés par an et par catégorie sur la commune de Montendre.

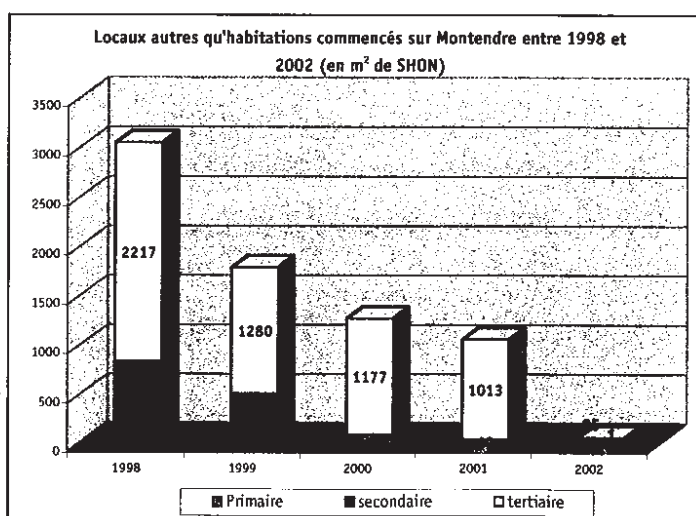


Source : Fichier SITADEL - DRE

L'observation de ces résultats révèle une forte prédominance des logements construits en individuel pur qui représente plus des deux tiers des réalisations de la période (69,5 %). Le caractère largement rural de la commune explique aisément cette répartition du type de construction favorable à l'habitat individuel peu dense et la poursuite des mécanismes relevés sur la longue durée depuis les années 1950.

Toutefois, les résultats des dernières années marquent une tendance au renforcement de l'offre collective (18,6 %) et de l'individuel groupé (11,9 %). Ces types de constructions, moins consommateur d'espace que l'individuel diffus, devrait permettre une meilleure gestion du territoire et éviter une diffusion trop importante du bâti, source de nouveaux coûts d'aménagement pour la collectivité et de mitage des espaces naturels.

5.4.1.2. Les locaux autres qu'habitation commencés entre 1998 et 2002



Source : Fichier SITADEL - DRE

Le graphique ci-dessus présente de façon très explicite le net ralentissement de la construction de locaux sur Montendre au cours des cinq années étudiées. En effet, si en 1998 plus de 3 000 m² de Surface Hors Œuvre Nette, dont la moitié en locaux commerciaux, ont été commencés, seuls 70 m² ont été construits en 2002.

En termes d'affectation, on soulignera :

- La position quasi-hégémonique des locaux tertiaires qui représentent sur la période près de 80 % des superficies construites. En leur sein, les locaux commerciaux dominent (42 %) devant les bureaux (32 %) et les équipements collectifs (26 %).
- La faible importance quasi-identique des superficies des locaux primaires (agriculture) et secondaires (industrie), autour de 10 %, soit moins de 850 m² édifiés pour chacun au cours des 5 dernières années.

5.4.3. L'urbanisation récente

Le calcul des hypothèses de développement aux horizons 10 et 20 ans est une étape importante de la justification du PLU, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeur suffisamment fiables pour étayer des superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes de la conjoncture actuelle, incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit d'élaborer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

Quoi qu'il en soit, on proposera pour Montendre une approche qui, malgré sa simplicité, permet de cerner convenablement cette question délicate, même s'il conviendra de ne pas lui accorder plus de fiabilité qu'elle n'en a. Il s'agit de s'appuyer sur l'extrapolation des chiffres de la construction neuve relevés ces dernières années.

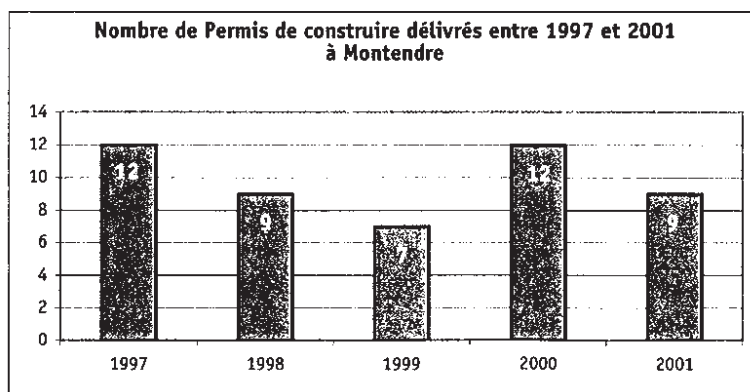
5.4.2.1. Rappel méthodologique

Cette analyse a été conduite sur la base du dépouillement des permis de construire et des certificats d'urbanisme, puis de leur localisation, réalisés par les services de la Mairie de Montendre et de la subdivision de la DDE de Jonzac sur cinq années pleines entre 1997 et 2001.

La localisation des opérations s'est faite **en tenant compte du zonage du POS en vigueur** pendant cette période afin de mieux cerner les mécanismes d'urbanisation en œuvre sur la commune.

5.4.2.2. Analyse des permis de construire

a) Approche chiffrée



Source : DDE de Jonzac

Rappelons que 49 permis de construire ont été délivrés entre le début de l'année 1997 et la fin de 2001.

b) Approche géographique

L'analyse de la localisation des constructions ne portera que sur les quatre dernières années étudiées (soit 33 permis). Le rapprochement avec le plan de zonage du POS permet d'identifier les zones sur lesquelles la pression est la plus forte. Il s'agit avant tout de zones périphériques au centre de Montendre (UB) et d'urbanisation future (NA).

Zones au POS	UB	NA	NB	Total
Maisons neuves	11	14	8	33
Valeurs relatives	33 %	43 %	24 %	100 %

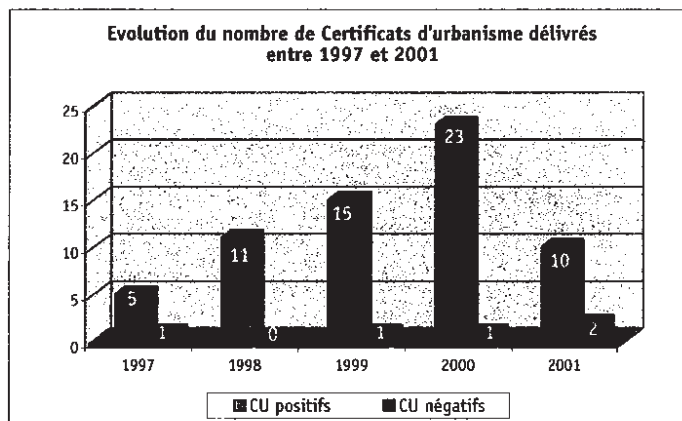
Le plus grand nombre (43 %) des permis délivrés sur les quatre années étudiées est localisé dans la zone NA au lieu-dit "Le Grand", au Sud-Ouest du centre ville, dans le cadre d'un lotissement. Il est donc important de souligner que c'est une forme d'urbanisation groupée qui a prévalu.

Le tiers des constructions neuves à usage d'habitation est localisé au sein des zones urbaines UB. Elles prennent place à la périphérie du centre-bourg et surtout le long des voies existantes dont les principales sont la RD 730 et la RD 155.

L'urbanisation en zones NB, *a priori* la plus dispendieuse en espace et la moins contrôlée¹, s'avère la moins répandue. Elle affecte principalement les hameaux au Nord du "Pas des vaches" et "La Tuilerie", au Nord-Ouest des "Landes de Linières" (le long de la RD 730), au Sud du "Pavillon", à l'Ouest du "Terrier", au Nord de "Chez Augeard", "Bois de Chez Cayer" et à l'Ouest de Vallet.

5.4.2.3. Analyse des certificats d'urbanisme

a) Approche chiffrée



Source : DDE de Jonzac

La demande de certificats d'urbanisme apparaît relativement hétérogène sur les cinq années étudiées (1997 à 2001). De plus, avec 69 certificats (soit moins que pour les permis), elle témoigne d'une assez faible pression de la demande.

¹ Rappelons que les zones NB n'ont cours dans les dispositions du nouveau Code de l'Urbanisme mis en place à la suite des lois SRU et "Urbanisme et Habitat".

Si ces demandes de certificats d'urbanisme ne donnent pas toujours lieu à des autorisations de constructions, le nombre de certificats négatifs reste toutefois très faible variant de 0 à 2 par an. Cela témoigne d'une bonne compréhension du document d'urbanisme en vigueur.

Jusqu'en 2000, le nombre de certificats d'urbanisme accepté, progresse de manière croissante. Ce nombre chute en 2001, mais le nombre de demandes diminue également. Ainsi, le nombre de CU positifs varie suivant les années entre 5 et 23. La moyenne est de 13 CU positifs délivrés par an ce qui représente un niveau assez bas de certificats.

b) Approche géographique

L'analyse des certificats d'urbanisme sur la période permet d'esquisser quelques pistes sur la pression urbaine à venir à Montendre.

Zones au POS	UX	UB	UA	NC	NB	NAX	NAd	NA	Total
Maisons neuves	1	33	2	1	22	1	2	1	63
Valeurs relatives	2 %	51 %	3 %	2 %	35 %	2 %	3 %	2 %	100 %

On retrouve incontestablement des liens avec la localisation des permis de construire.

Pour ce qui concerne la demande à dominante "habitat", on retrouve la préférence pour les zones urbaines centrale (UA) ou périurbaine (UB¹), mais plus accentuée avec plus de la moitié des demandes (54 %). Les zones NB ne recueillent que le tiers des demandes². Même si les certificats sont orientés par les capacités d'accueil effectives (donc moindres en zones NB), il importe de souligner cette tendance à la concentration des demandes.

Concernant les demandes d'urbanisation en zone U, la zone UB est celle où s'exerce la pression urbaine la plus forte. En effet, elle regroupe à elle seule plus de la moitié des certificats d'urbanisme positifs.

Les demandes dans les autres zones apparaissent beaucoup plus ponctuelles et plus spécialisées (notamment pour les zones UX et NAX réservées aux activités économiques). Elles ne sont pas significatives.

Enfin, les certificats d'urbanisme négatifs apparaissent peu concentrés, trois larges secteurs se dégagent pourtant :

- L'Est de Jappe-Chien.
- La Tuilerie.
- Le Bois de Chez Cayer.

5.4.3. En conclusion

Bien que l'on ait pu noter une reprise significative de la construction dans les dernières années, l'attractivité de Montendre demeure toujours limitée dans ce domaine.

Par contre, on soulignera la maîtrise de la dispersion de l'habitat sur le territoire communal, même si cela se fait principalement au bénéfice de la zone agglomérée de Montendre et plutôt au détriment de Chardes et de Vallet.

¹ Elle correspond essentiellement à la périphérie immédiate du centre-ville et s'étire le long de la RD 155 et de la RD 730.

² Les principales zones concernées se localisent essentiellement de part et d'autre de la moitié Nord de la voie ferrée et le long de la RD 152, à l'Ouest du lieu-dit Bois de Chez Cayer.

Par contre, bien que sur les dernières années le principal site d'accueil de constructions neuves ait été la zone NA de "Le Grand" dans le cadre d'une opération de lotissement, la quasi-totalité des zones NA prévues au POS sont demeurées vides et semblent avoir du mal à remplir leur rôle de zones d'extension future de l'urbanisation. Elles peuvent, de surcroît, apparaître surdimensionnées par rapport à la pression actuelle.

Au total, le développement urbain de la commune devra être soutenu par des actions volontaristes privilégiant certainement les opérations groupées au sein des zones AU d'urbanisation future (remplaçant, dans les PLU, les zones NA des POS) et visant à mieux insérer Montendre dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise.



6. LES EQUIPEMENTS

6.1. Les infrastructures

6.1.1. Les réseaux

6.1.1.1. Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

La commune de Montendre n'appartient pas à un syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable. La gestion de son réseau est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'eaux de la Charente-Maritime dont le siège est situé à Saintes. Une agence de cette régie est située sur le territoire même de la commune de Montendre (Agence Sud Saintonge, rue des Genêts).

L'eau est extraite du forage au lieu-dit "Chez Grégoire" sur la commune de Montendre. Son débit d'exploitation est de 125 m³/h. Celle-ci est traitée par désinfection avant d'être distribuée.

Pour la distribution, la mise en charge est assurée pour la totalité de la commune par un réservoir d'un débit d'exploitation de 130 m³ /h. Ainsi, en 2002, 400 à 600 m³/j ont pu être distribués.

En 2002, le nombre d'abonnés s'élevait à 1 679 particuliers en branchements ouverts et 7 industriels. Ce sont 202 000 m³ qui ont été distribués à la population de Montendre.

6.1.1.2. Le réseau collectif d'assainissement

Comme pour le réseau d'alimentation en eau potable, la gestion du réseau collectif d'assainissement est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime.

La desserte des habitations est assurée par un réseau gravitaire séparatif équipé, compte tenu de la topographie de la commune, de 10 postes de relèvement.

Le traitement des eaux usées est assuré par une station de type "boue activée", située au Sud-Est du lieu-dit "La Motte à Vaillant", dont la capacité est de 5 000 équivalents habitants. Les rejets après traitement sont réalisés dans le fossé Le Pré de l'Hospice depuis la date d'autorisation obtenue en 1978.

Le nombre d'abonnés raccordables est de 1 222 particuliers et 4 industriels. Le réseau a permis en 2002 la collecte de 320 à 650 m³/j d'eau usée issus des particuliers et des industriels.

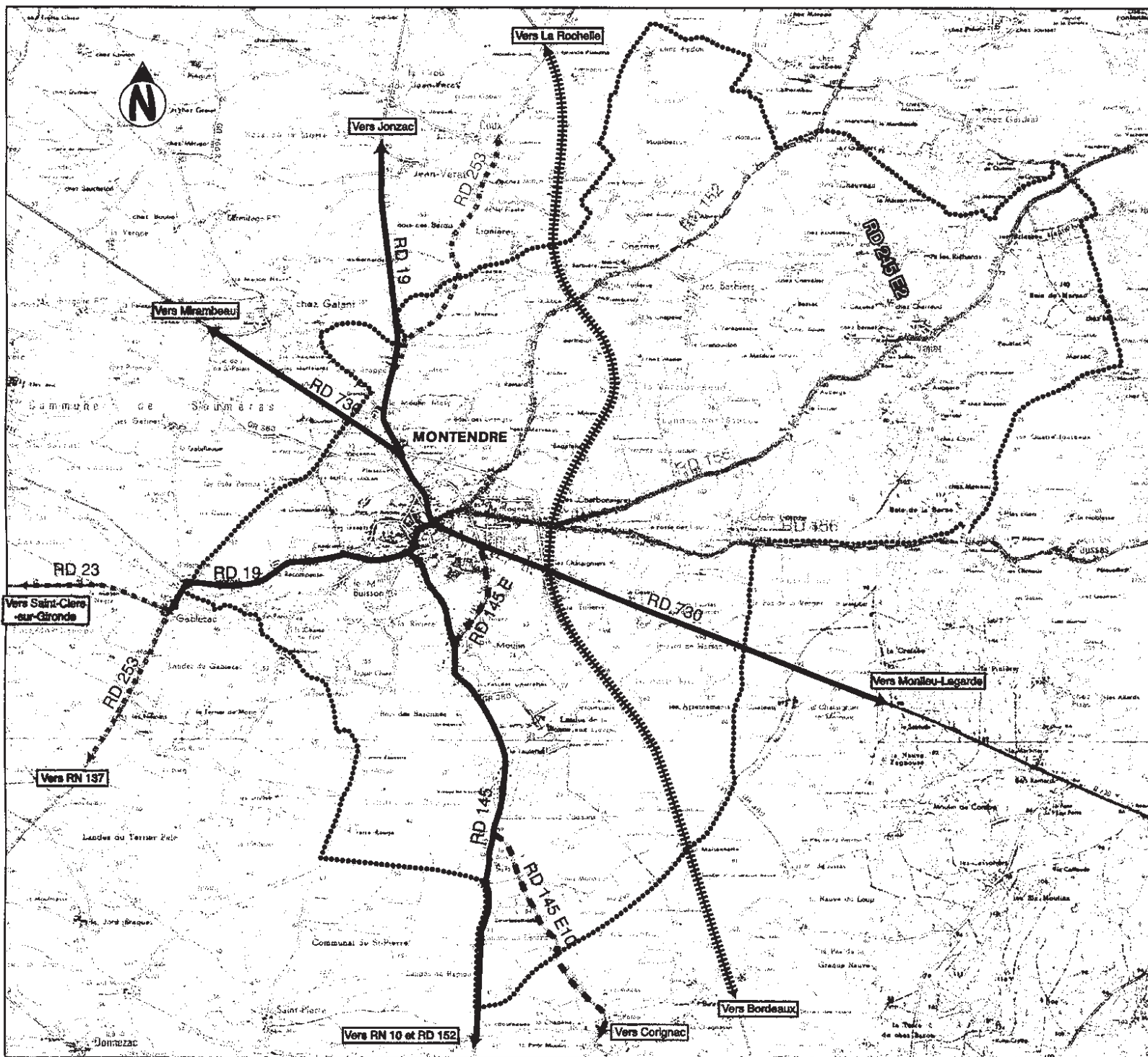
En 2002, la charge de la station en pollution était de 3 850 équivalents habitants. Cette charge a fortement augmenté. En effet, elle était de 2 400 équivalents habitants en 1999.

Il convient de noter qu'au niveau de la route de Blaye, des problèmes d'entrée d'eau claire parasite ont été relevés.

6.1.2. La voirie

6.1.2.1. Descriptif

Montendre bénéficie d'un réseau de voirie principale assez dense. Ce réseau forme un nœud de communication et permet une bonne desserte du territoire communal ainsi que de bonnes liaisons avec l'extérieur.



VILLE DE MONTENDRE

Infrastructures départementales et ferroviaires

PLU de Montendre

mai 2004



Le principal axe est la RD 730 qui traverse la commune de Nord-Ouest en Sud-Est et relie Mirambeau à Montlieu-la-Garde. Il permet, entre autres, de rejoindre l'A 10 au niveau de l'échangeur de Mirambeau situé à 18 kilomètres du centre-ville de Montendre et la RN 10.

Cet axe est classé "voie à grande circulation" et est donc concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article spécifie qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 730. 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.
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, 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. D'autre part, Le Conseil Général a précisé dans le "Porter à la Connaissance" que la servitude d'alignement qui concernait la Route Départementale 730 n'a plus lieu d'être aujourd'hui.

Enfin, la RD 730 est un axe réglementairement habilité au trafic des convois exceptionnels. Elle peut également servir de voie de déviation en cas d'incident grave affectant la RN 10. Le gabarit et la linéarité de cette voie ne doivent donc pas être remis en cause, notamment dans la traversée de la zone urbaine.

La **RD 19** est également un axe structurant. Elle ceinture le Sud de la zone agglomérée et permet la liaison avec Jonzac vers le Nord. Son embranchement, la RD 253, permet de relier Coux.

La RD 730 et la RD 19 sont, en outre, exposées au risque "transport des matières dangereuses".

Les autres routes départementales sont :

- La RD 145 qui permet de rejoindre la RN 10 par le Sud, son embranchement, la RD 145 E10 permettant la liaison avec Corignac.
- Les RD 152 et RD 155 qui desservent sur le territoire communal Chardes et Vallet.
- La RD 156 qui rejoint la RN 10 au niveau du lieu-dit "Le carrefour" sur la commune de Pouillac.
- La RD 255 E2 qui traverse l'Est du territoire communal croisant la RD 155 au niveau du hameau de Vallet.

Comptant parmi les principales voies d'entrée dans la zone agglomérée de Montendre, la RD 145 en provenance de la RN 10 a été déviée. La nouvelle voie ainsi créée (RD 145 E jusqu'à son croisement avec la RD 730) définit à l'Est un secteur sur lequel l'extension de la zone agglomérée prend place.

6.1.2.2. Trafic

Les données de trafic sur la commune de Montendre sont limitées. En effet, peu de comptages sur les routes départementales ont été réalisés sur le territoire même de Montendre. Les données de trafic fournies par la Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité et relevées en 1999 concernent les RD 19, RD 730, RD 145 et RD 152, ce sont des moyennes journalières annuelles :

- RD 730 entre Montendre et Montlieu-La-Garde : 3 798 véhicules/jour.
- RD 145 entre Montendre et la RD 152 : 3 566 véh/j.
- RD 19 sur Villexavier : 2 982 véh/j.
- RD 730 sur Courpignac : 1 974 véh/j.

On constate donc un trafic relativement important sur les RD 730 et RD 145, principaux axes de liaison entre Montendre et la RN 10. La RD 19, en direction de Jonzac, apparaît légèrement moins chargée.

6.1.2.3. Accidentologie

Sur les 5 dernières années, on a dénombré 15 accidents de la circulation sur Montendre, dont aucun n'a été mortel. L'ensemble de ces accidents a eu lieu en agglomération sur les RD 730, RD 155, RD 152, RD 145 et RD 19.

La voie la plus accidentogène de la commune est la RD 730 au niveau de l'Avenue de Royan et secondairement au niveau du croisement entre l'Avenue de la République et la rue J. Beaumont. 6 accidents ont eu lieu sur cet axe au cours des 5 dernières années faisant 2 blessés graves et 6 blessés légers dont 2 piétons.

La RD 155 (rue des Brouillauds, rue de la Rogère, route de Vallet) vient en deuxième position avec 4 accidents recensés ces 5 dernières années. Ces accidents ont fait 4 blessés légers et un blessé grave.

On relève également l'existence de :

- Une Zone d'Accumulation d'Accidents au carrefour de la RD 145 avec la RD 152.
- Une section accidentogène sur la RD 145 du PR 84+84 au PR 88+76.

6.1.3. Réseau et offre ferroviaire

La voie ferrée SNCF Bordeaux-Nantes traverse du Sud-Est vers le Nord-Est la commune de Montendre. Cette voie n'est pas électrifiée. Elle assure un trafic voyageur. Le tableau suivant permet d'estimer le nombre de services selon le trajet des voyageurs pour la période du 28 novembre 1999 au 27 mai 2000.

Tableau exprimant le nombre de services par jour des différentes lignes SNCF desservant Montendre.

Trajet	Nombre de services par jour
Bordeaux-Montendre	8
Montendre-Bordeaux	11
Montendre-La Rochelle	5
La Rochelle-Montendre	9

Source : SNCF

Au total, Montendre est reliée avec la capitale départementale par 5 allers et 9 retours quotidiens. La liaison avec Bordeaux est pour sa part plus fréquente.

La gare de Montendre est relativement excentrée. Elle se situe au Sud-Est du centre-ville, sur l'avenue de la Gare.

6.1.4. L'offre des transports interurbains routiers

Montendre est desservi par la ligne interurbaine de transport en commun Aunis-Saintonge. Cette ligne relie Saint-Aigulin à Saintes avec un point d'arrêt à la gare SNCF de Montendre. Le tableau suivant a été réalisé à l'aide des horaires des cars de la ligne et permet de synthétiser l'offre de ce type de transport sur la commune.

Tableau des horaires de cars pour la ligne Saint-Aigulin/Saintes

	PERIODE SCOLAIRE		VACANCES SCOLAIRE
	Lundi et rentrée scolaire	Ma-Me-Je-Ve	Lu-Ma-Me-Je-Ve
Sens Saint-Aigulin/Saintes	6.30, avec une correspondance pour ROYAN à 6.40	6.55	6.36
	PERIODE SCOLAIRE		VACANCES SCOLAIRE
	Lu-Ma-Je	Ve et sortie scolaire Me	Lu-Ma-Me-Je-Ve
Sens Saintes/Saint-Aigulin	18.10	18.40 et 19.30 avec correspondance venant de ROYAN	19.15 ; 18.15

Source : Conseil Général de la Charente-Maritime

6.2. Les équipements de superstructures

Ils se concentrent au sein du bourg. Il s'agit des équipements scolaires, sociaux et culturels, sportifs et de loisirs.

6.2.1. Les équipements scolaires et périscolaires

L'équipement scolaire de Montendre se compose de plusieurs structures :

- Une école maternelle, rue Saint-Savin, qui accueille 124 élèves repartis sur 5 classes.
- Une école primaire qui regroupe 187 élèves sur 8 classes.
- Une école à Chardes et à Vallet qui accueillent pour la première 23 élèves et 24 élèves pour la seconde.
- Un collège, le collège S. DUMENIEU, qui reçoit au total 370 élèves répartis sur 18 classes.

Le lycée le plus proche se situe à Jonzac.

Au total, l'ensemble des enfants scolarisés dans les établissements de Montendre (maternelle, primaire et collège confondus) représentent **728 élèves**.

Un service de transport scolaire est assuré pour les collégiens et prend en charge certains des élèves du primaire.

6.2.2. Les équipements sportifs et de loisirs

Rappelons que la commune bénéficie d'équipements et de sites sportifs et de loisirs particulièrement développés (voir également en 4.4.3.1.) :

- Une base de loisirs située autour du lac Baron Desqueyroux, proposant de multiples activités nautiques (plage, pédalo, canoë...) aux vacanciers ainsi que des locations de VTT.

- Des itinéraires balisés pour la randonnée pédestre dont le célèbre GR 360 qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est.
- Une zone d'équipements sportifs située, elle aussi, le long de la RD 145 en face du village de vacances et comprenant : quatre terrains de tennis, un stade de foot et un local associatif permettant notamment la pratique de sports mécaniques (moto) ou d'activités culturelles (musique).
- Un centre équestre au Sud du Bois des Baronnes.
- Un golf 6 trous, situé au Nord du Bois des Baronnes.
- Un centre d'entraînement de chevaux de courses, implanté au Sud du centre-ville au niveau du quartier du Moulin Buisson.
- Un site de moto-cross est également présent sur le secteur de Chardes au lieu-dit du Terrier Rouge. Ce terrain homologué au niveau international accueille régulièrement des compétitions.

L'ensemble de ces équipements sportifs contribue à rendre la commune attractive, tant pour les touristes que pour de futurs résidents souhaitant bénéficier d'équipements variés et de bonne qualité. D'un point de vue géographique, la forte concentration de ces équipements sportifs sur la partie Sud du territoire communal de part et d'autre de la RD 145 crée une vocation très affirmée de ce site et facilite la desserte et la gestion de ces équipements.

6.2.3. Les équipements socio-culturels

L'équipement socio-culturel de Montendre est regroupé au centre de la commune, il comprend :

- Un centre social situé à l'angle de la rue de la Motte et de l'avenue de Royan, à proximité de la place des droits de l'homme.
- Un cinéma situé à l'intersection entre la RD 730 et la RD 145.
- Une salle municipale, rue de Saint-Pierre.
- Un centre culturel (François Mitterrand) proposant plusieurs salles de réunion et une bibliothèque municipale, rue Jacques Beaumont.
- Un musée d'art et de traditions dans le château.

Le milieu associatif est assez bien développé au sein de la commune et recense 47 associations dans des domaines variés : sport, culture, aide aux personnes, comité de jumelage...

La ville est également dotée d'un office de tourisme situé rue de la Garenne proche de la place de l'église. Ces différents équipements permettent à Montendre de renforcer son rôle de pôle cantonal.

6.2.4. Les services et administrations

La commune de Montendre dispose des principaux services et administrations, tels que :

- La Mairie située rue de l'Hôtel de Ville.
- Les mairies de Chardes et Vallet.
- La Poste située rue Bagatelle.
- La Gendarmerie.

Mais d'autres services sont également présents tels que :

- Le Trésor Public, implanté rue Rogère.
- La caserne des Pompiers.

Sur le plan de la santé, un centre médico-social est implanté sur le territoire communal, place des droits de l'homme.

Pour tous les autres services, la population doit se rendre à Jonzac.

6.2.5. Les autres équipements

Montendre recense d'autres équipements :

- Des lieux de culte : une église et un temple.
- Une maison de retraite, rue de la Motte à Vaillant.

6.2.6. Conclusion

Montendre bénéficie donc d'un niveau d'équipement développé offrant de nombreux services aux habitants. Ceci s'explique par sa fonction de chef-lieu de canton.

Cependant, de nombreux services ne sont disponibles qu'à Jonzac, sous préfecture du département.



CHAPITRE II : LA REVISION DU P.L.U.

1. LES PRINCIPES GUIDANT LA REVISION ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1. Les motifs de la révision

Commune de Charente-Maritime, mais dans l'aire d'attraction de l'agglomération bordelaise, Montendre dispose de nombreux atouts particulièrement attractifs pour l'implantation d'une population nouvelle.

En lançant la présente révision, l'équipe municipale entend marier deux ambitions fortes :

- Valoriser le rôle de commune verte dont bénéficie Montendre grâce à la qualité et à la diversité de ses paysages et à l'intérêt de son milieu naturel. Mais, ce cadre de vie est un atout à cultiver et non pas un patrimoine figé à conserver.
- Profiter des bonnes liaisons de la commune avec l'agglomération bordelaise (autoroute et TER) pour attirer une nouvelle population travaillant en ville, mais aspirant à ce cadre de vie rural pour sa résidence.

Dans ce projet, le respect de l'équilibre entre milieu naturel et milieu urbain est primordial. La responsabilité de la commune est de maîtriser la qualité du cadre de vie :

- En protégeant les espaces naturels les plus intéressants, grâce aux dispositions réglementaires mais aussi, le cas échéant, en s'en portant acquéreur.
- En valorisant certains autres, par un usage touristique et de loisirs. La commune dispose déjà d'atouts réels : Le pôle du lac Baron Desqueyroux, le golf, les villages de vacances. Il faut les renforcer en poursuivant leur aménagement.
- Dans ce domaine, une place à part doit être réservée au projet de Parc à thème de maîtrise d'ouvrage départementale en cours d'étude qui s'inscrira dans un réseau de grands projets ludiques départementaux prévus à un horizon 5/10 ans.

Faire de Montendre une commune attractive, c'est aussi se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle dans de bonnes conditions. Un objectif est arrêté : 300 familles (soit près de 1 000 personnes) dans les 15 prochaines années. La commune doit donc maîtriser terrains et infrastructures nécessaires pour créer la dynamique de construction souhaitée, mais aussi, comme le veut le PADD, pour créer une "forme urbaine" attrayante et suffisamment diversifiée pour répondre à toutes les attentes. Si la ville de Montendre sera le principal support de ce développement, les "communes associées" de Chardes et Vallet auront, bien sûr, leur rôle à jouer.

Enfin, la municipalité s'emploiera à aider le développement des activités commerciales et de service pour une meilleure qualité de vie de ses habitants.

1.2. La prise en compte de servitudes et de contraintes grevant le territoire communal

1.2.1. Risque incendies et feux de forêt

À la lisière du massif boisé de la Double Saintongeaise, avec 662 ha de boisements sur une superficie totale de 2 506 ha (soit 26 %), et même si une part non négligeable du massif a été détruit par la tempête de 1999, la commune de Montendre est classée dans le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), diffusé auprès des maires le 18 janvier 1995, comme étant exposée au risque "feux de forêt".

1.2.1.1. Dispositions générales

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires communiquées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours et notamment en ce qui concerne :

- Les débits à prévoir pour l'alimentation du matériel de lutte contre l'incendie et les mesures à prendre pour constituer des réserves suffisantes (conformément à la circulaire du ministère de l'Intérieur n° 465 du 10 décembre 1951).
- Les mesures à prendre concernant la défense extérieure contre l'incendie des lotissements à usage d'habitation (conformément à l'Arrêté Préfectoral n° 85-46 du 23 avril 1985).
- Les dispositions destinées à améliorer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les terrains de camping et de caravanage aménagés ou déclarés, dans les zones de regroupement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et dans toutes installations situées dans l'enceinte de ces terrains (conformément à l'Arrêté Préfectoral n° 99-907 du 15 avril 1999).

L'analyse de ce risque est détaillée dans l'Atlas des risques de feux de forêt en Charente-Maritime diffusé auprès des maires en janvier 1997, qui ne tient bien sûr pas compte des effets de la tempête de 1999. C'est sur ce document, qui n'est par ailleurs – rappelons le – qu'un document d'information, que l'on s'appuiera pour proposer une première approche de la question.

Il doit également tenir compte des moyens de défense existant, tant au niveau Défense Forestière Contre les Incendies (DFCI) qu'en ce qui concerne le réseau de défense incendie des zones urbanisées et urbanisables.

Sur ce dernier point, il convient de rappeler quelques normes en matière de défense incendie issues de la circulaire du 10 Décembre 1951 :

- Les poteaux de défense incendie doivent être alimentés par une conduite d'un diamètre de 100 mm pour disposer d'un débit suffisant (17l/s).
- Les poteaux de défense incendie doivent être implantés tous les 200 mètres en milieu urbain et tous les 400 mètres en milieu rural.
- En l'absence de poteaux d'incendie, des réserves d'eau peuvent être aménagées.

Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire. **En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction**

nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.

1.2.1.2. L'évaluation du risque sur Montendre à partir de l'Atlas

a) Approche globale du risque incendie dans le massif

Même si le risque de feux de forêt y a temporairement diminué depuis la tempête de 1999 à la suite du nettoyage des chablis et de l'ouverture de vastes clairières (dont la plupart n'en seront pas moins replantées), il demeure potentiellement élevé sur le long terme. Il s'agit de feux de printemps (feux de végétation mixte, feux de sous-bois, feux de tourbières), dont la caractéristique est d'être plus rapides que les feux d'été (en surface brûlée par heure).

Les **facteurs aggravants** du risque qui ont été identifiés dans l'ensemble du massif sont les suivants :

- Des espèces inflammables majoritaires.
- Des propriétés morcelées, limitant l'accès aux secteurs boisés. Ce risque est devenu toutefois moins important à Montendre à la faveur de la rationalisation du massif consécutive aux acquisitions importantes réalisées par la commune.
- Des terrains non entretenus où se développent des ronces et autres broussailles et où s'accumule la végétation morte. Ce risque diminue également sur Montendre pour les mêmes raisons que ci-dessus.
- Des secteurs de marais et de zones humides, très difficiles d'accès où se développent des feux de printemps.
- La présence dans les tourbières d'une graminée très inflammable : la Molinie.
- Les vents d'Est au printemps.

Les **facteurs limitatifs** sont essentiellement liés à la faible densité de la population.

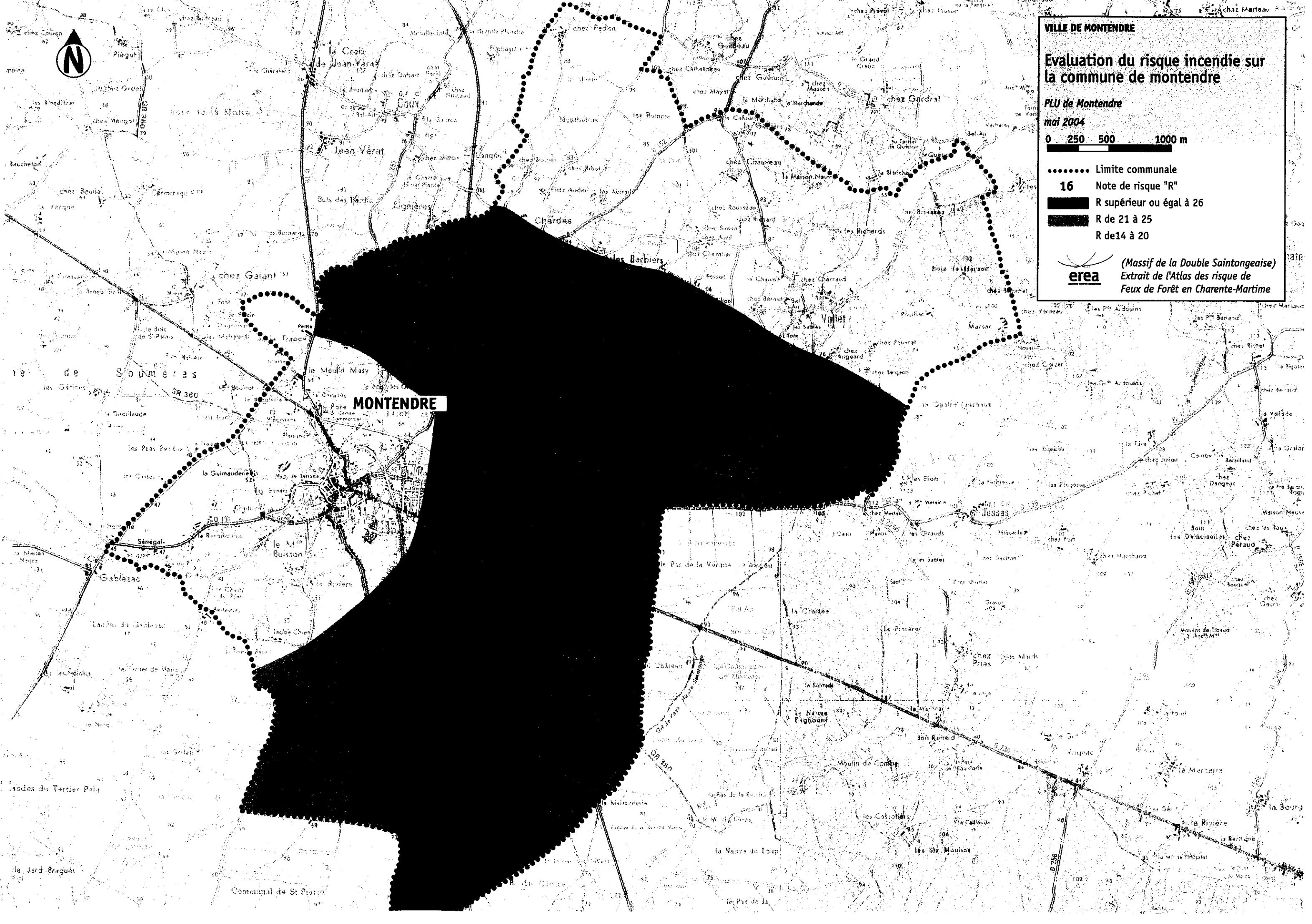
Parmi les feux les plus marquants de ces dernières années, certains ont touché le massif, parfois sur des superficies importantes. Dans l'ensemble de ceux qu'il faut retenir, on constate que deux le concernent :

- Chepniers (à moins de 10 km de Montendre) en avril 1980 (1 200 hectares),
- Bédenac en août 1990 (500 hectares).

b) Le risque incendie à Montendre

Même si les déboisements importants en ont changé la physionomie, c'est la zone boisée au Sud du territoire de Montendre qui présente le risque potentiel le plus élevé.

Celui-ci est ponctuellement renforcé par des facteurs aggravants ponctuels, liés à la présence d'infrastructures (voie S.N.C.F. et ligne E.D.F. 90 KV). De même, on n'oubliera pas que la vulnérabilité du site est renforcée par la présence du village de vacances et de la base de loisirs de Montendre, principalement fréquentés en période estivale. Il constitue une zone de **risque fort** dans l'Atlas, englobant, en même temps la zone d'activité du Léopard. **On soulignera toutefois que la carte ci-après est un extrait de l'Atlas des risques de feux de forêt et illustre donc la situation avant la tempête de 1999.**



VILLE DE MONTENDRE

Evaluation du risque incendie sur la commune de montendre

PLU de Montendre

mai 2004

0 250 500 1000 m

- Limite communale
- 16 Note de risque "R"
- R supérieur ou égal à 26
- R de 21 à 25
- R de 14 à 20



(Massif de la Double Saintongeaise)
Extrait de l'Atlas des risque de
Feux de Forêt en Charente-Martime



VILLE DE MONTENDRE

Dispositif de protection incendie

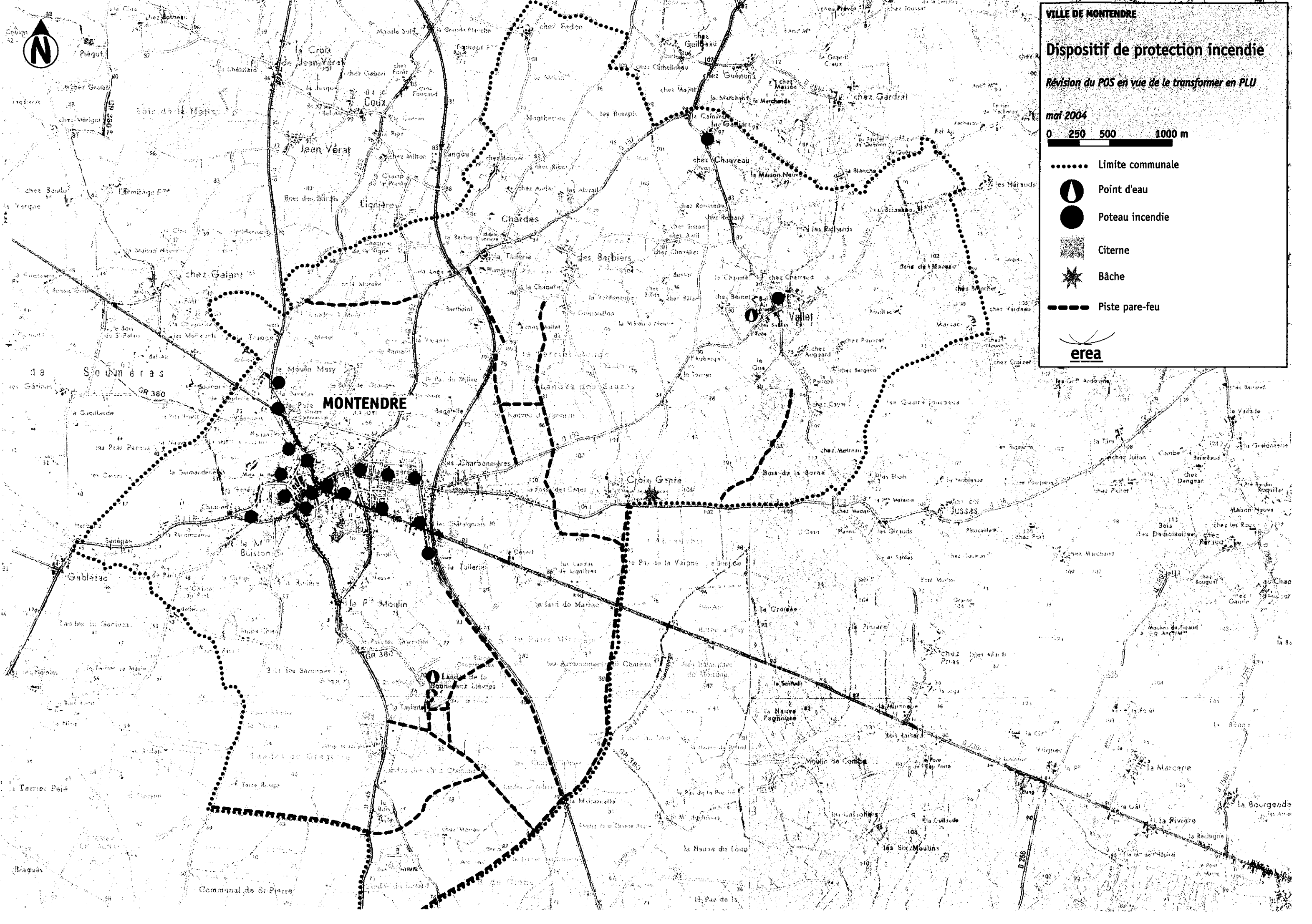
Révision du POS en vue de le transformer en PLU

mai 2004

0 250 500 1000 m

- Limite communale
- Point d'eau
- Poteau incendie
- Citerne
- Bâche
- Piste pare-feu

erea



L'évolution du massif a cependant fait nettement diminuer le risque aux abords des zones bâties, y compris le site du Lac Baron Desqueyroux, même si celui-ci reste en grande partie boisé.

Mais, surtout, les aménagements préventifs concertés réalisés depuis les années 70 dans les zones boisées de la commune sous la forme de pistes pare-feu, dont le maillage est relativement resserré, et de points d'eau (citernes, bâches d'accumulation), permettent d'affirmer que **la protection est assurée dans des conditions satisfaisantes.**

À l'avenir, la commune continuera à favoriser, en concertation avec les sapeurs-pompiers et les associations syndicales de D.F.C.I. les mesures de prévention ci-après :

- Création d'accès de secours entre la forêt et les constructions.
- Création de "zones tampon" permettant, aux secours de lutte, la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions.
- Interdiction du mitage non isolé au milieu du massif forestier.
- Dans l'éventualité où l'exigence de la réglementation ne pourra être satisfaite par le réseau de distribution d'eau, la défense contre l'incendie pourra être assurée par des points d'eau naturels ou artificiels. Cependant, ce points d'eau doivent être d'une capacité minimum de 120 m³ et leur accessibilité garantie en tout temps.

La commune étant classée commune forestière, les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001, seront incluses dans le règlement du plan d'urbanisation.

1.2.2. Les autres risques

La commune figure également sur le dossier départemental des risques majeurs comme exposée au risque inondation provoqué par remontée de nappes phréatiques ou par le réseau pluvial et transports de matières dangereuses.

La commune est dotée d'un dossier communal synthétique (DCS) qui décrit le risque inondation en ces termes : *"A partir du lac Baron Desqueyroux, la commune est traversée par le ruisseau "Petit Moulin". Il est arrivé par le passé que quelques garages soient inondés. Le risque majeur est la rupture de la digue après de fortes pluies. La partie basse du bourg pourrait alors être inondée".*

La liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur les 25 dernières années dans la commune identifie 7 événements qui incluent toutefois les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

TYPE DE CATASTROPHE	DEBUT LE	FIN LE	ARRETE DU	SUR LE J.O. DU
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1995	24/03/1997	12/04/1997
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en tenant compte de ces risques. Dans cette optique, elle a engagé une étude de schéma directeur des eaux pluviales, appelée à apporter des réponses pérennes, en :

- Atténuant les dysfonctionnements hydrauliques actuels (programme de réalisation d'ouvrages de retenue, de recalibrage du réseau de fossés, etc ...).
- Proposant des mesures visant à ne pas aggraver dans le futur la situation actuelle du fait du développement de l'urbanisation (imperméabilisation des sols).

Cette étude sera achevée au cours du dernier trimestre 2005.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement s'emploient à limiter l'urbanisation en aval du lac Baron Desqueyroux.

1.2.3. La Loi sur l'Eau

1.2.3.1. L'assainissement collectif

La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 Janvier 1992 institue une gestion unitaire des eaux, tant souterraines que superficielles, avec pour objectif principal, au-delà de la conciliation des différents usages, la préservation de la qualité des ressources.

Le texte définit plus précisément le rôle des collectivités territoriales et notamment celui des communes en faveur de l'assainissement dans la mesure où elles prendront en charge avant le 31 décembre 2005 (date prévue par la directive européenne du 21 mai 1991) :

- L'assainissement collectif dans les parties agglomérées ou classées dans le secteur collectif.
- Le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs.

En matière d'assainissement autonome, le choix de la filière de traitement à mettre en place est fonction de plusieurs paramètres notamment :

- La nature du terrain.
- La superficie du terrain disponible.
- La perméabilité du sol.
- La topographie.
- La présence éventuelle d'une nappe d'eau.
- la proximité d'un cours d'eau.

En application de la loi sur l'eau, le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime a conduit la réalisation en 1999 d'un Schéma Directeur d'Assainissement couvrant le territoire communal, en application de l'article 35 de la Loi sur l'eau. Cette étude, qui n'a pas été soumise à enquête publique, a été actualisée pour tenir compte des évolutions de zonage décidées par le présent PLU. C'est ce dossier actualisé qui fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec celle du PLU conduisant à l'approbation du plan de zonage d'assainissement conforme au PLU.

1.2.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

L'élaboration du PLU de Montendre suit des orientations tout à fait compatibles avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du Bassin Adour-Garonne en date du 6 août 1996. Parmi ces priorités, citons notamment :

- **La protection et la gestion des zones humides**, notamment sur le site n°1707 des "Landes de Montendre", en assurant le maintien de la valeur biologique des zones vertes et des espaces naturels d'épandage des crues. La protection des Landes de Grégoire et des abords de l'émissaire alimentant la tourbière et le lac Baron Desqueyroux par le PLU (zonage), d'ailleurs déjà protégés au titre de Natura 2000, est tout à fait conforme à cette priorité.
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : D'une manière générale, la maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable. Plus précisément, la protection, par le zonage du forage d'alimentation en eau potable du captage situé au lieu-dit "Chez Grégoire", renforce cette sauvegarde.

1.2.6. Les autres servitudes d'utilité publique

Le projet de révision respecte les servitudes figurant en annexe au dossier de PLU.

1.2.7. Les projets d'intérêt général

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.

1.3. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier

L'ensemble des éléments rappelé ci-dessus, tant pour ce qui concerne les grandes orientations de la politique communale, que la prise en compte des servitudes et des contraintes, constitue le cadre qui a nécessairement guidé les choix municipaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.3.1. Un cadre clairement fixé : enrayer le déclin démographique et valoriser l'environnement naturel de la commune

Ce PADD est l'expression d'une démarche volontariste de la municipalité qui entend engager l'aménagement de la commune sur le chemin de la qualité et du renouveau, en pariant sur l'accueil de nouvelles populations attirées par un cadre naturel préservé et valorisé, avec l'aide, notamment, du Conseil Général de la Charente-Maritime.

1.3.1.1. L'accueil de nouvelles populations

Malgré une légère croissance démographique entre 1990 et 1999, la population de Montendre est menacée d'un vieillissement inéluctable et, à terme, d'une baisse significative.

Consciente de ces menaces, la municipalité a décidé de mettre en place une politique volontariste pour, ni plus ni moins, enrayer le déclin.

Celle-ci met en œuvre des actions favorisant l'accueil de nouvelles populations en s'appuyant sur une hypothèse ambitieuse, mais réaliste à moyen terme. En effet, bien que distante de 60 kilomètres de Bordeaux, Montendre, aujourd'hui gros bourg rural, entend bénéficier pleinement de l'amélioration des dessertes ferroviaires et, secondairement, routières qui va la situer à 35 minutes de l'agglomération bordelaise et l'inclure définitivement au cours des années à venir dans le bassin d'habitat de cette métropole.

Ces nouvelles opportunités devraient permettre de développer la population de Montendre en attirant des actifs urbains qui souhaitent bénéficier à la fois d'un cadre naturel préservé et d'un bon niveau de service qu'est à même de proposer le tissu commercial et les équipements communaux.

Le PLU s'emploie donc à définir des capacités d'accueil sur 15 ans à venir basées sur cette ambition. Le souhait de la municipalité est d'accueillir sur cette période une population de 1 000 habitants, principalement composés de jeunes ménages (soit près de 300 familles, sur la base de 3 à 4 personnes par ménage). Cela correspond à un gain de 70 personnes par an.

Pour cela, la commune a commencé à acquérir des terrains sur lesquels elle souhaite développer une urbanisation diversifiée, associant des développements relativement denses de la zone agglomérée de Montendre et une offre de terrains plus ruraux proposés par les communes associées de Charde et de Vallet, pour répondre à toutes les demandes des futurs habitants sur la commune.

De même, dans le respect de la loi, Le PLU assurera le maintien de la diversité de l'habitat, en prévoyant différents types de logements pour accueillir une population variée.

Bien entendu, les équipements publics s'adapteront à l'évolution de la population, même si, en première analyse, ceux-ci sont déjà largement dimensionnés pour répondre à ces évolutions.

1.3.1.2. Une localisation maîtrisée des extensions urbaines

Dans l'esprit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi Urbanisme et Habitat, Montendre souhaite orienter son développement vers une urbanisation la moins consommatrice d'espace possible pour préserver au mieux les espaces naturels. Elle a ainsi résolu de conserver la zone agglomérée de Montendre dans son enveloppe globale tandis que les développements envisagés à Charde et Vallet s'emploient à organiser des espaces vacants au cœur d'un bâti diffus.

Autour de la zone bâtie de **Montendre**, 10 zones ont été sélectionnées, atteignant 57 ha, pour accueillir cette urbanisation nouvelle. Souvent enclavées entre des ensembles déjà largement construits, elles ont fait l'objet d'une réflexion sur leur organisation interne qui guidera les futurs opérateurs. Une attention particulière a été ainsi accordée à leur articulation avec les quartiers riverains, notamment en termes d'organisation de voirie afin de permettre un bon maillage avec les voies existantes.

Dans ce dispositif, le projet de Tivoli apparaît, par sa taille (près de 20 ha) et ses objectifs, comme le plus important. Il est conçu comme un nouveau quartier à part entière du centre-ville, profitant à la fois de la proximité de la gare et du futur centre commercial. Son aménagement privilégiera la mixité du bâti et de l'offre de logements. Une première tranche, réalisée sur des terrains communaux, devrait voir le jour à brève échéance. La municipalité entend lui faire jouer un rôle moteur dans le développement de l'agglomération.

À **Charde et Vallet**, la volonté a été de conforter les centres-bourgs aujourd'hui peu identifiables, avec des dispositions adaptées aux spécificités locales :

- À **Charde**, afin de tenir compte d'une urbanisation très dispersée autour d'un centre-bourg embryonnaire, le choix a été de disposer plusieurs zones d'urbanisation futures autour de ce centre "en devenir", afin d'en renforcer à terme la visibilité, sans pour autant lui faire perdre son caractère rural.

- **À Vallet**, l'intérêt naturel et paysager du site au Nord de la RD 155 et la présence du terroir viticole, ont amené à ne retenir qu'une seule zone de développement.

1.3.1.3. Un projet nature pour la commune

Pour attirer de nouvelles populations, Montendre veut jouer la carte de la nature.

Consciente de la grande valeur de certains espaces naturels de son territoire et de leur nécessaire protection, la commune refuse néanmoins une vision strictement conservatoire d'un milieu naturel résultant largement d'une désertification progressive de la région au cours du dernier demi-siècle.

Elle affirme sa volonté de protéger ce patrimoine, mais pas au détriment de ce qui pourrait permettre l'accueil d'une nouvelle population, vital pour l'avenir à long terme de Montendre. Elle s'emploiera donc à trouver le juste équilibre entre ces deux grands impératifs de sa politique d'aménagement.

Forte de l'acquis des aménagements et des hébergements touristiques existants, la commune entend également valoriser et développer le tourisme naturel. En ce sens, la cohérence veut que l'on ne détruise pas ce cadre qui est sa meilleure "carte de visite".

Ce projet de développement économique par le tourisme s'inscrit dans une dynamique départementale voulue par le Conseil Général avec la mise en réseau de quatre grands projets départementaux prévus à l'horizon 2006 : les Antilles de Jonzac, le pôle nature de Vitrezay, le pôle mécanique de Montguyon et le projet de Montendre. Rappelons que ce Grand Projet départemental s'étendra sur une superficie de l'ordre de 25 ha autour du lac Baron Desqueyroux au Sud de la commune.

L'objectif communal est de mettre en synergie les équipements touristiques existants (golf, hippodrome, équipements du lac, villages de vacances, ...) avec le projet départemental et de disposer d'espaces réservés pour de nouveaux projets venant renforcer ce pôle.

Au total, plus de 200 ha sont affectés aux activités touristiques existantes ou projetées, au Sud de la commune. Bien entendu, le choix des emprises tient compte de la sensibilité de l'environnement naturel dont les ensembles les plus remarquables sont fortement protégés.

1.3.2. Mener une politique d'accompagnement pour valoriser l'attrait de Montendre : espaces publics, équipements collectifs et commerciaux

Cette volonté d'accueillir dans les meilleures conditions de nouveaux habitants sur la commune passe également par le choix de poursuivre l'amélioration du cadre de vie urbain de Montendre et de son niveau de service.

Plusieurs actions se conjuguent à cet effet.

1.3.2.1. L'aménagement paysager des places du centre-ville

Le Plan de Référence réalisé parallèlement au PLU, et repris dans le PADD, s'est plus particulièrement attaché à étudier l'aménagement du réseau de places qui ponctuent le centre-ville. Il s'agit de :

- La place des Droits de l'Homme.
- La place de la Paix.
- La place du Calvaire.
- La place des Brouillauds.
- La place du Temple.
- La place du Champ de Foire aux Bœufs.

Sur la base des principes retenus, la commune réalisera progressivement la requalification de ces espaces qui renforceront l'identité et l'agrément du centre-ville.

1.3.2.2. L'aménagement des abords de la gare

Une attention particulière a également été accordée à l'aménagement des abords de la gare SNCF, venant en complément à la réhabilitation du bâtiment voyageurs entreprise par la Région.

L'objectif est, bien sûr, de mettre en valeur cette "porte d'entrée" dans Montendre par les transports collectifs.

Outre les interventions paysagères pour l'embellissement de l'avenue de la gare et la création d'une voie de liaison directe avec le futur quartier de Tivoli, le projet envisagé vise à la restructuration des espaces libres pour créer, à l'échelle de la commune, ce qu'il est convenu d'appeler un "pôle multimodal" :

- Création de nombreux stationnements ombragés pouvant être réalisés par tranche, au fur et à mesure des besoins.
- Réaménagement de la cour de la gare pour privilégier le stationnement temporaire des bus et des taxis.
- De manière plus spécifique : création d'un parking poids-lourds destiné à accueillir ces véhicules pour éviter leur stationnement anarchique à l'intérieur de la ville.

1.3.2.3. Le développement d'une zone commerciale

En complément des actions d'embellissement du centre-ville dont profiteront ses commerces, la commune entend permettre le développement d'un centre commercial autour de l'actuel supermarché CHAMPION.

En effet, cette implantation au cœur de la zone bâtie, mitoyenne du centre-ville, rompt avec les implantations périphériques, traditionnelles pour ce type de commerce, et autorise de réelles synergies avec l'offre commerciale centrale.

Pour mener à bien ce projet les emprises nécessaires englobent la friche industrielle voisine (usine Morgan Thermic) et portent, au total sur près de 5,2 ha. On soulignera, à ce propos, que la pollution des sols, constatée sur le site Morgan Thermic, ne permet pas l'accueil d'habitat, mais autorise les activités (notamment commerciale). Un tel projet permet donc la reconversion de la friche tout en renforçant l'attractivité du centre-ville.

1.3.3. Améliorer la qualité des déplacements

L'analyse du réseau de voirie desservant le territoire communal a montré un certain nombre de déficiences et celui-ci devra être complété à l'occasion des opérations d'urbanisme afin d'aboutir à une organisation (un "maillage") plus cohérente de ce réseau, notamment au Sud de la ville. D'autre part l'aménagement d'infrastructures destinées à ce que l'on a coutume d'appeler aujourd'hui les "modes doux" (deux-roues, piétons) en n'est encore qu'à ses débuts, avec les aménagements le long de la RD 145 pour desservir le lac Baron Desqueyroux.

1.3.3.1. Améliorer le maillage des voies urbaines

Le principal objectif de la municipalité est, ici, d'améliorer l'organisation de la voirie au Sud de la zone agglomérée de Montendre, à l'occasion de l'aménagement du quartier de Tivoli par la commune et de la zone commerciale sur les friches "Morgan Thermic".

Symétriquement à la rue de la Rogère au Nord, il est prévu de décharger l'avenue de la République d'une partie du trafic interne en créant une voie parallèle à celle-ci, au Sud, entre la gare et la place du Champ de Foire aux Bœufs. Cet axe structurant le développement urbain serait complété par une voie nouvelle traversant la zone verte du Petit Bois pour rejoindre la rue de Saint-Savin à la hauteur de l'école maternelle.

Par ailleurs, l'aménagement des zones d'urbanisation future AU1, a fait l'objet d'une réflexion particulière quant à leur articulation avec les quartiers riverains, notamment en termes d'organisation de voirie afin de permettre un bon maillage avec les voies existantes. Plus précisément, avec l'identification sur le plan de zonage des "points d'accès" à ces zones a été retenue l'obligation dans le règlement de ne pas y réaliser de voies en impasse.

Enfin, dans le respect de l'**article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**, aucune urbanisation n'est envisagée par la municipalité le long de la RD 730 en dehors des parties actuellement urbanisées afin de ne pas augmenter les accès directs, notamment sur la partie Est, rectiligne et favorable au dépassement de vitesse. Les 75 mètres situés de part et d'autre resteront inconstructibles.

1.3.3.2. Engager le projet de voie de contournement Sud

a) Justification

Achever la ceinture de contournement routier de Montendre afin de désenclaver des secteurs de développement stratégiques et réduire le trafic dans le centre ville est un sujet important pour la municipalité. Il impose la nécessaire réservation d'emprises pour le tracé d'une **voie de contournement**, même si, en l'absence d'études techniques, le projet peut être estimé de long terme, afin ne pas empêcher sa réalisation future.

La volonté municipale d'inscrire sur son territoire l'emplacement réservé pour un futur contournement repose sur un ensemble de justifications complémentaires :

- Il s'agit d'une part de répondre à des enjeux de sécurité et de qualité de vie pour la population locale :
 - * Des comptages routiers effectués en Janvier 2002 montrent que le volume du trafic poids lourds transitant par Montendre est loin d'être négligeable et tend à augmenter.
 - * La RD 730 est un axe réglementairement habilité au trafic des convois exceptionnels. Elle peut également servir de voie de déviation en cas d'incident grave affectant la RN 10. Le gabarit et la linéarité de cette voie ne doivent donc pas être remis en cause, notamment dans la traversée de la zone urbaine de Montendre, rendant inenvisageable toute opération lourde de restructuration et de requalification de l'avenue de la République et de l'avenue de Royan.
 - * Enfin, la RD 730 et la RD 19 sont ouvertes au "transport des matières dangereuses", exposant leurs riverains à ce risque, notamment au cœur de Montendre.
- Il s'agit d'autre part de conforter les projets d'aménagement majeurs prévus sur la commune, au Sud de son territoire :

- * Le "grand projet" à vocation touristique du Conseil Général qui bénéficiera de la future infrastructure pour acheminer les touristes dans les meilleures conditions.
- * L'extension de la zone d'activité du Léopard qui devrait accueillir préférentiellement des entrepôts et des installations de logistique, ayant à la fois besoin de beaucoup d'espace et d'une desserte aisée, à bonne distance des métropoles régionales.

Soulignons que le projet retenu après les avis des services de l'État ne propose pas un "bouclage" complet sur le territoire communal, en raison des difficultés d'insertion dans un milieu naturel sensible sur la bordure Ouest de la commune. Il est donc conçu pour se poursuivre sur le département voisin de la Gironde.

b) La description du tracé retenu par la commune

Ce tracé, d'une longueur totale de **7 Km**, parcourt essentiellement le Sud de la commune et **s'appuie largement sur des voies existantes** (voies et chemins communaux pour 64 % de l'itinéraire) limitant ainsi nettement l'impact sur l'environnement du projet.

Une **première partie** peut se scinder en **deux grandes sections**, d'Est en Ouest :

- **La première, entre la RD 730 et la RD 145**, d'une longueur totale de 3,4 km, débute sur la RD 730 à la hauteur de son entrée sur la commune. Elle reprend le tracé du chemin des Grainetiers, marquant la limite communale avec Jussas, jusqu'au chemin de Taulette aux landes de Trignac, sur 2,1 km. Au lieu-dit "Cinq Chênes", elle franchit la voie ferrée Nantes-Bordeaux. Entre le chemin de Taulette aux landes de Trignac et la RD 145, le tracé s'écarte des voies existantes pour traverser une zone forestière sur 1,4 km avant de border au Nord la zone d'activité du Léopard. L'intersection avec la RD 145 permet la desserte dans de très bonnes conditions du Grand Projet touristique du lac et la zone d'activité.
- **La deuxième section est projetée entre la RD 145 et la limite départementale**. Elle possède une longueur de 1,3 km. Au départ de la RD 145, elle s'appuie sur une piste pare-feu pour traverser les landes de Grégoire (1,1 km) jusqu'à la voie communale de Saint-Pierre à Montendre, puis continue selon la même direction jusqu'à la limite départementale pour permettre une poursuite ultérieure en Gironde jusqu'à la RD 253.

Notons qu'une **deuxième partie, de 2,3 km, à l'Ouest de Montendre**, vient compléter ce dispositif de contournement en reliant la RD 19 (route de Blaye) à la RD 19 (route de Jonzac). Sur toute sa longueur, elle réutiliserait le chemin des Casses, marquant la limite communale avec Soumèras. Une intersection sera à aménager avec la RD 730 (avenue de Royan).

1.3.3.3. Développer un réseau de pistes et bandes cyclables et de circuits touristiques et sportifs

Enfin, la commune entend développer de manière cohérente un réseau de pistes et bandes cyclables combinant usage de loisirs et pratique quotidienne, permettant des déplacements sécurisés et accessibles par tous, des zones résidentielles vers la zone touristique Sud notamment.

Cet objectif se traduit d'une part par la définition d'emplacements réservés pour la poursuite de la piste cyclable le long de la RD 145 et la création d'un itinéraire Sud par le chemin de Jappe Chien au Petit Moulin et la route du Bois de Baronnes..., et, d'autre part, par la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de la réalisation du quartier de Tivoli qui pourront se poursuivre vers le lac du Baron Desqueyroux à l'occasion du développement de la zone touristique.

Parallèlement à ces infrastructures, un réseau de circuits touristiques et sportifs sera progressivement mis en place, en s'appuyant essentiellement sur les voies et chemins existants. Ils relieront principalement le Lac Baron Desqueyroux et les bourgs de Chardès et de Vallet :

- Les circuits touristiques seraient constitués de plusieurs sentiers thématiques s'entrecroisant (faune et flore, patrimoine architectural, produits artisanaux, paysages, géologie, ...). Des haltes aménagées accompagneront ces itinéraires balisés.
- Une boucle sportive viendrait se superposer sur ces circuits touristiques, ouverte aux coureurs de fond, vététistes et cavaliers. Un "Circuit Rustique d'Activités Physiques Aménagé" est envisageable sur une portion de la boucle.



2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1. Le déroulement des études de la présente révision

Cette révision a connu une très longue gestation, notamment due à l'impact de la tempête de 1999, qui a largement mobilisé l'équipe municipale en 2000, puis aux évolutions réglementaires engendrées par le vote de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain - SRU - (13 décembre 2000) et la parution de ses décrets d'application.

Rappelons que cette révision a été engagée par la délibération du 26 octobre 1998. Toutefois, avec la phase de désignation du bureau d'études chargé d'assister la municipalité, les études ont débuté en **septembre 1999**.

De septembre à novembre 1999, deux réunions de la Commission Municipale et un Groupe de Travail se sont tenues pour dresser une première partie du diagnostic du territoire communal (milieu naturel et paysage) et pour examiner avec les Personnes Publiques Associées les grands enjeux de la révision.

La tempête de décembre 1999 est venue porter un coup d'arrêt à la procédure qui a été interrompue jusqu'à **juillet 2001** afin, d'autre part, de tenir compte du vote de la loi SRU et de ses décrets d'application. Fin 2001, deux réunions ont été consacrées à analyser les implications du nouveau Code de l'Urbanisme et à vérifier la pertinence des choix municipaux au regard de cette "nouvelle donne".

L'année 2002 marque réellement le redémarrage des études. Une première série de 4 réunions est alors consacrée à la poursuite du diagnostic et à sa restitution aux Personnes Publiques Associées. En fin d'année, une nouvelle série de réunions est engagée pour construire le **Projet d'Aménagement Durable (PADD) du futur PLU** (2 réunions). Parallèlement, une mission spécifique est confiée au bureau d'études URBANhymn's d'élaboration d'un Plan de Référence destiné à alimenter le PADD. 5 réunions y sont consacrées dans le premier semestre 2003.

Conformément à la réglementation, le dossier a été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal public le 26 mai 2003, avant d'être présenté à la population, sous forme d'une exposition sanctionnée par une réunion de concertation le 7 juillet 2003.

Le second semestre 2003 et début 2004 (jusqu'en avril 2004), une nouvelle série de 7 réunions était dévolue à l'élaboration du **plan de zonage** puis à la réécriture du **règlement d'urbanisme**, ce qui permettait à la commune de présenter un dossier largement finalisé aux Personnes Publiques Associées lors d'une **réunion le 18 mars 2004**.

2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de révision du P.L.U., a été arrêté par délibération du **Conseil Municipal public du 26 avril 2004**. Il est aujourd'hui soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

Après la consultation des personnes publiques associées, leurs avis sera annexé au présent rapport de présentation.

2.3. L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., a été soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

2.4. L'approbation

Le P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06 juin 2005.



CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER

1. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du PLU comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

1.1. Le rapport de présentation

L'objet du présent rapport est rappelé dans le préambule.

Il est accompagné de **quatre annexes** :

- Le "**Porter à la Connaissance**" et la "**Note de Cadrage de l'association**" de l'État, communiqués par ses services pendant la procédure de révision, et qui précisent, d'une part, les lois et règlements qui s'appliquent spécifiquement sur le territoire communal et, d'autre part, les *"réflexions, questions et préconisations des services de l'État sur le territoire communal ainsi que les éléments d'études et informations utiles dont ils peuvent disposer"*. Ce document est joint au présent dossier.
- **L'avis des Personnes Publiques Associées**, formulé après leur consultation du dossier, qui sera joint lors de l'enquête publique.
- **L'avis du Commissaire Enquêteur**, rédigé après l'enquête publique (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).
- **Le compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage** de la révision, associant les élus communaux et les représentants des Personnes Publiques Associées, consacrée à **l'examen des observations des Personnes Publiques Associées et du rapport du Commissaire Enquêteur, suite à l'enquête publique**. Ce compte-rendu consigne au droit de chaque avis et de chaque demande la décision prise par le Comité de Pilotage lors de la réunion de travail et sa traduction en termes de modifications du projet de P.L.U. (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).

1.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. R. 123-3), il doit définir *"les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement"*. Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de "politique générale" :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.
- C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire)
- **On soulignera qu'il n'y a pas d'obligation légale à traiter dans le PADD chacun des thèmes évoqués dans l'article R. 123-3.** Ceux-ci apparaissent en fonction des orientations municipales et des spécificités du territoire.
- Il peut être également accompagné d'une **carte des grandes orientations** et n'exprimer ainsi les choix que de manière graphique, mais il ne peut se limiter à une telle carte.

1.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement

Le Document d'Orientations d'Aménagement a pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communale, présentée dans le P.A.D.D..

- **On soulignera qu'il n'y a pas d'obligation légale à traiter dans le PADD chacun des thèmes évoqués dans l'article R. 123-3.** Ceux-ci apparaissent en fonction des projets municipaux.
- Pour chacun de ces thèmes, il décrit les projets envisageables, retenus pour tel ou tel quartier,, lesquels n'ont pas valeur d'engagement et peuvent être modifiés au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Il est également accompagné de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

1.3. Les plans de zonage

Compte tenu de la taille de la commune et de l'organisation du bâti, le dossier en compte **trois** :

- **Un plan au 1/2 500^{ème}**, couvrant la zone bâtie de Montendre. Cette échelle permet une bonne lecture des détails de zonage.
- **Deux plans au 1/5 000^{ème}**, couvrant le reste du territoire communal, un couvrant le Nord, l'autre le Sud.

Les appellations des zones du PLU sont définies par le 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 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, 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.

* 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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'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 y sont seules autorisées.

- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs 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.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- La localisation des **emplacements réservés** (cf. § 1.5. ci-dessous).
- La localisation des **points d'entrée de la voirie future** retenus par la municipalité pour desservir les zones AU.
- La localisation des **espaces boisés classés à conserver** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol; il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

1.4. Le règlement d'urbanisme

Pour chaque zone, le règlement répond en quinze articles à trois questions :

- Quoi ?
- Comment ?
- Combien ?

1.4.1. QUOI ? : les Articles 1 et 2

L'Article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'Article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

1.4.2. COMMENT ? : les Articles 3 à 13

Les Articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

L'Article 5 fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

Les Articles 6, 7 et 8 permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu¹, semi-continu² ou discontinu³, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

Les Articles 9 et 10 (complétés par l'Article 14) permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (Article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- La hauteur (Article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

L'Article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

L'Article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

L'Article 13 traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

1.4.3. COMBIEN ? l'Article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport :
$$\frac{\text{Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette (maximum)}}{\text{Surface du terrain}}$$

¹ C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

² C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

³ C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

La définition de la S.H.O.N. est donnée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du PLU.

1.5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles.

Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible.

Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Le document n° 5 donne la liste des emplacements réservés figurés sur les plans de zonage, avec leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

1.6. Le recueil des servitudes d'utilité publique

Ce document ne crée aucune réglementation. Il reprend simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappelle la portée juridique. Il doit être tenu à jour.

Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

1.7. Les annexes sanitaires

Ce document reprend, pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.



2. LE CONTENU DU P.L.U.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

2.1. La zone " UA " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone caractérise **le centre de Montendre**, s'étendant au pied du château, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits presque systématiquement à l'alignement des voies, principalement en ordre continu et accessoirement en ordre semi-continu.

Elle est formée par un bâti ancien très dense avec un maillage de rues très serrées, marquée par d'assez nombreux espaces publics qui en constituent les bornes : places de la Paix et des Droits de l'homme au Nord-Ouest, du Temple à l'Ouest, du Champ de foire aux bœufs au Sud et des Brouillauds à l'Est.

Le bâti est plutôt homogène, implanté en continu et à l'alignement le long de la rue. La plupart des bâtiments y sont des immeubles anciens, d'une hauteur moyenne de R+1 ou 2 niveaux avec assez fréquemment un commerce en rez-de-chaussée dans la Grande rue, la rue du Marché la rue de l'Hôtel de Ville et autour de la place des Halles. Pour une bonne part, les immeubles occupent la quasi-totalité de leur parcelle.

On y retrouve également des équipements communaux (mairie, écoles, Espace culturel François Mitterrand, les Halles ...) principalement implantés dans l'îlot limité par la Grande Rue, l'avenue de la République, la rue Jacques Beaumont et la rue de l'Hôtel de Ville qui présentent une assez grande discontinuité. Mais l'aspect et la fonction des bâtiments rattachent incontestablement cet ensemble à la fonction de "centralité".

Les grands enjeux d'aménagement de la zone concerneront principalement le traitement des espaces publics, sur la base des projets définis dans le Plan de Référence et repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le nombre de terrains disponibles destinés à recevoir des opérations d'habitat nouvelles est assez limité en raison de l'occupation du sol décrite ci-dessus et d'un faible taux de mutation potentiel des parcelles libres. Le nombre de réalisations possibles a donc été considéré comme non significatif à moyen terme.

2.2. La zone " UB " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone caractérise un ensemble bâti **de part et d'autre de l'avenue de la République** entre le cimetière et la voie ferrée (avec une extension de part et d'autre de la rue de Tivoli et le long de l'avenue de la gare), marquée par la mixité du bâti, associant un habitat majoritaire, des services et des activités commerciales.

Encore nettement urbaine, cette zone présente toutefois une densité moins élevée que dans le centre, les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies, en ordres semi-continu et discontinu. Ces constructions, généralement anciennes, témoignent du lien urbain qui s'est progressivement constitué à la fin du XIX^{ème} siècle entre le centre ville et la gare.

Les principaux enjeux d'aménagement de la zone concerneront les traitements de voirie sur l'avenue de la République au niveau des carrefours avec la rue de Tivoli et la rue du Stade, mais également la réalisation des diverses voies d'accès à la zone AU1 de Tivoli.

On a également rattaché à ce zonage, le **hameau du Moulin de Buisson**, au Sud-Ouest du centre ville. Cet ensemble de petite taille présente en effet des caractéristiques très proches (construction en continu, bâti ancien de qualité, ...).

Les perspectives d'évolution du bâti dans l'ensemble de la zone apparaissent très limitées. Ici aussi, elles ont été reconnues comme non significatives.

2.3. La zone " UC " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone recouvre toute la zone de **développement de l'urbanisation pavillonnaire de ces quarante dernières années**, présentant une densité relativement importante, avec une taille moyenne de parcelle variant entre 800 m² et 1 200 m² et un Indice d'Occupation du Sol constaté de l'ordre de 0,30 à 0,40.

Elle constitue la zone urbaine la plus importante en superficie (185 ha) et affecte grossièrement la forme d'une couronne entourant le centre-ville, avec des développements linéaires le long d'un certain nombre de voies :

- La route de Chardes, au Nord.
- Les routes de Jussas et de Vallet, au Nord-Est.
- L'avenue de Tivoli et la route de Saint-Savin, au Sud.
- La route de Blaye, à l'Ouest.

La plus grande partie de cette zone est totalement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

L'organisation du bâti y revêt deux faciès assez différents :

- Le premier, très largement répandu, correspond à un développement spontané, assez peu homogène, principalement développé le long des principales voies existantes. On le retrouve plus particulièrement le long des principaux axes cités ci-dessus, mais également autour d'un maillage de rues plus ou moins cohérent principalement développé au Nord de l'avenue de la République. Les bâtiments sont, dans leur grande majorité, des habitations récentes, d'une hauteur moyenne de RDC ou RDC+1 niveau, implantés au milieu de leur parcelle.
- L'autre, minoritaire, correspondant aux quelques lotissements existants qui ont constitué un mode de réalisation beaucoup moins fréquent. Les plus importants d'entre eux sont la Cité des Chaumes entre l'avenue de la République et la rue de la Rogère et le lotissement récent du Grand Pré.

Les grands enjeux d'aménagement de la zone apparaissent relativement limités. Ils pourront concerner ponctuellement le traitement des voies par des équipements appropriés pour améliorer la sécurité routière.

L'analyse du parcellaire recouvert par la zone " UC " montre que les capacités d'accueil peuvent être considérées comme nulles dans les lotissements. Par contre, tant par la taille de certaines parcelles construites que par l'existence de terrains libres (certes en faible nombre), les zones de développement spontané recèlent une capacité de constructions nouvelles, qui demeure toutefois limitée. Ramenée à l'ensemble de la zone " UC ", celle-ci a été estimée à moins de 5 % de la superficie totale de la zone.

2.4. La zone " UD " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone recouvre des ensembles bâtis assez largement différents des précédents.

On quitte ici le centre ville de Montendre et sa périphérie pour s'intéresser au bâti rural sous toutes ses formes.

Il s'agit des bourgs de Chardes et Vallet ainsi que les différents hameaux présents au Nord du territoire communal, autour desquels, pour certains, s'est développée au fil des ans une urbanisation moderne lâche. On a ainsi classé en UD 10 ensembles bâtis sur Chardes et 17 sur Vallet, où plusieurs sont de petite taille.

Les deux bourgs et les hameaux anciens eux-mêmes, parfois formés d'une ou deux ensembles d'exploitation au Nord de Vallet, constituent un noyau très limité présentant une forme de bâti en continu et à l'alignement des voies, peu susceptible d'évoluer, c'est pour cette raison que l'on n'a pas cherché à les doter d'un zonage spécifique.

D'une manière générale, ce zonage répond à trois vocations complémentaires :

- Autour des deux bourgs et des principaux hameaux (La Tuilerie et l'ensemble Les Barbiers-Lafont à Chardes et Les Sables-Le Gua à Vallet), le zonage est dessiné afin de tenir compte des constructions récentes assez dispersées. Il est donc relativement large et contient des parcelles non construites enclavées entre les lots bâtis.
- À proximité de Chardes (lieux-dits Lignièrès, Tallemagne, Le Ramard, La Roche, ...), il entérine des petits noyaux de constructions récentes isolés sans supports anciens. Ici aussi, le périmètre retenu autorise quelques constructions complémentaires.
- Enfin, dans le terroir viticole au Nord de la commune, classé en zone A, il est apparu nécessaire de doter tous les hameaux existants d'un zonage permettant les évolutions des bâtiments ne relevant pas de l'activité agricole¹. On s'est, bien sûr, employé à serrer au plus près des terrains bâtis pour respecter les terroirs viticoles qui les bordent. Quoi qu'il en soit, quelques terrains subsistent au sein de ces hameaux, qui permettent quelques constructions nouvelles sans porter atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère des sites.

Au final, même si des capacités d'accueil existent dans les zones UD, elles apparaissent limitées. Comme pour la zone UC, elles ont été évaluées à 5 % de la superficie totale de ce zonage.

2.5. La zone " UE " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services** : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc ..., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Elle recouvre donc de **quatre sites** dans la zone agglomérée de Montendre :

- Le collège, boulevard de Saintonge (0,7 ha).
- Les équipements sportifs implantés entre la rue de la Rogère et la rue du Stade (3,2 ha).

¹ Rappelons qu'en zone A ne sont autorisés que les constructions nécessaires à l'activité agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce qui signifie que tout bâtiment ne pouvant justifier de ces vocations est gelé dans son volume existant : s'il peut être aménagé, il ne peut être agrandi. Il est donc nécessaire de lever cette contrainte forte.

- La salle polyvalente du Grand Pré, rue de Saint-Pierre (2,6 ha).
- L'école maternelle et les emprises réservées pour nouvel équipement destiné à la petite enfance, rue de Saint-Savin (3,8 ha).

On notera qu'on n'a pas appliqué ce zonage aux équipements collectifs existant en centre ville, et qui restent donc soumis aux prescriptions de la zone UA, afin de les intégrer totalement dans ce cadre urbain présentant une personnalité forte qu'il convenait de respecter.

2.6. La zone " UK " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone spécialisée est réservée à l'**immobilier de loisirs**, important sur le territoire communal.

Ce zonage s'applique à deux ensembles distincts :

- **Le Village de vacances "La Forêt" et le centre de vacances du Comité d'Entreprise de la RATP, situés à proximité du lac Baron Desqueyroux.** L'un et l'autre proposent des gîtes individuels ou bungalows et des emplacements de camping, accompagnés d'équipements collectifs. Le zonage retenu, d'une superficie totale de 22 ha, tient compte d'un projet d'agrandissement à court terme du centre de vacances de la RATP.
- **Le site de l'ancienne colonie de vacances de Croix Gente**, actuellement fermée, qui a fait l'objet depuis quelques années de plusieurs tentatives de réaménagement à des fins d'hébergement touristique. La municipalité souhaite encourager la reconversion du site tout en restant dans le domaine de l'hébergement touristique. Le zonage retenu encadre très précisément le périmètre constructible afin de préserver un environnement assez sensible. Une bande est donc classée en zone N inconstructible le long de la RD 156, tandis que les boisements les plus intéressants sont protégés par un EBC. La superficie totale de la zone est de 12,9 ha.

2.7. La zone " UX " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil d'activités commerciales et de service de type grande distribution, nécessitant donc des superficies importantes.

Elle vise à affirmer la vocation commerciale des terrains concernés, avec des exigences corrélatives : emprise modérée, obligation de recul par rapport aux zones constructibles environnantes pour préserver au mieux la tranquillité de l'habitat.

Elle résulte de la prise en compte de deux sites distincts existants pour lesquels le PLU prévoit des possibilités d'extension :

- Les emprises du supermarché CHAMPION et de la friche industrielle voisine (usine Morgan Thermic), de 5,2 ha, qui font l'objet d'un projet d'implantation d'un centre commercial important qui devrait renforcer l'attractivité du centre-ville.
- Les emprises du Centre Commercial Devallée, sur le Boulevard de Saintonge à son intersection avec l'Avenue de Jonzac, et des réserves foncières prévues dans la continuité aux lieux-dits Ramard et le Bois des Granges, couvrant au total 11,6 ha.

Ces deux zones sont strictement délimitées par rapport aux zones urbaines environnantes, pour éviter une imbrication dommageable avec les quartiers d'habitat.

2.8. La zone " UY " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles, avec des exigences corrélatives : emprise modérée, obligation de recul par rapport aux zones environnantes pour préserver au mieux la tranquillité des zones naturelles et de l'habitat riverain quand il existe.

Elle concerne la **Zone d'Activités Communale**, principal site d'implantation, au lieu-dit "Le Lézard" au Sud de la commune, des entreprises artisanales et industrielles de la commune. Bien desservie par la RD 145, elle est implantée dans un lieu isolé afin de minimiser les nuisances pour le voisinage (le seul ensemble habité proche est le lieu-dit "Le Bois").

La zone viabilisée et occupée s'étend sur une dizaine d'hectares. Toutefois, la commune entend à brève échéance agrandir sensiblement cette zone pour répondre à des demandes d'implantation nouvelles. Pour ce faire, elle projette d'aménager des terrains mitoyens où les plantations de pins ont été largement affectées par la tempête de 1999 et ne présentent pas de sensibilité écologique notable¹.

Cette opération se déroulera en deux temps :

- Un aménagement à court terme, dans le cadre de la zone UY, elle-même, en profitant de la desserte des réseaux d'eau et d'électricité immédiatement disponible. Dans cette optique, la superficie totale de la zone UY inscrite sur le plan de zonage est portée à 29,8 ha.
- Un aménagement à moyen terme, en tant que de besoin, dans le cadre d'une zone AUy.

2.9. La zone " AU1 " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La volonté municipale a été de définir la localisation des zones AU1 afin de permettre un développement harmonieux des zones bâties en maîtrisant l'enveloppe urbaine aussi bien autour de Montendre que de Charades et Vallet. Pour cette raison, ces zones présentent des tailles en général limitées (autour de 3 ha).

Les tableaux ci-dessous décrivent succinctement ces zones.

¹ Rappelons que si l'analyse du milieu naturel et la carte qui l'illustre montre une forte valeur écologique sur une grande partie des espaces au Sud de la commune, celle-ci résulte de "l'effet de massif" attaché aux grands massifs boisés qui, en raison de leur taille et de leur continuité, fournissent à la faune l'espace, la nourriture et la tranquillité qui lui est nécessaire. Cette valeur générale ne préjuge toutefois pas de la sensibilité du site lui-même, qui, au vu des boisements existants, n'est pas significative. De plus, même si la consommation d'espace n'est pas négligeable, elle ne remet pas en cause l'effet de massif. L'impact du projet est donc supportable.

2.9.1. Les zones AU1 autour de Montendre

Localisation	Voie de desserte	Superficie (ha)
Secteur Ouest		
Chardrien	chemin communal de la Grimauderie	4,5 ha
Moulin Buisson	rue du Moulin Buisson	6,5 ha
Grand Pré	rue du Moulin Buisson	2,3 ha
Pré de l'Hospice / Vincennes	rue de la Motte à Vaillant / rue de Vincennes	5,7 ha
Secteur Nord		
Bagatelle-Sud	route de Chardes	3,4 ha
Bagatelle-Nord	boulevard de Saintonge	3,9 ha
Bois des Granges	rue du Bois des Granges	3,3 ha
Secteur Est		
Nauves d'Argenton	route de Vallet	2,1 ha
Secteur Sud		
Tivoli	avenue de la République avenue de la gare rue de Tivoli	19,5 ha
Bois des Baronnes	chemin communal de Jappe Chien à Petit Moulin	5,8 ha
TOTAL		57,0 ha

Au total, ce sont 10 zones AU1 qui ont été retenues autour de la zone bâtie de Montendre, atteignant 57 ha. Une attention particulière a été accordée à leur articulation avec les quartiers riverains, notamment en termes d'organisation de voirie afin de permettre un bon maillage avec les voies existantes.

À l'Ouest, ces zones reprennent en grande partie des zones existant dans le précédent POS avec le souci d'ouvrir en priorité les secteurs non bâtis enclavés entre des ensembles déjà largement construits (Moulin Buisson, Grand Pré, Pré de l'Hospice).

Au Nord, on notera que le découpage de l'urbanisation future sur le secteur de Bagatelle tient compte des secteurs naturels humides de qualité.

Enfin, le secteur Sud accueille deux projets majeurs de la municipalité sur des terrains pour la plupart maîtrisés par la collectivité :

- Le projet de Tivoli, conçu comme un nouveau quartier à part entière du centre-ville, profitant à la fois de la proximité de la gare et du futur centre commercial. Son aménagement privilégiera la mixité du bâti et de l'offre de logements. Par sa taille (près de 20 ha), c'est l'ensemble le plus important du dispositif communal. Il devrait voir le jour à brève échéance.
- Le bois des Baronnes : ici l'objectif est sensiblement différent de celui du projet précédent. Il s'agit de proposer un ensemble résidentiel bien relié au centre-ville, mais mettant en valeur un environnement naturel et la proximité du golf municipal.

2.9.2. Les zones AU1 autour de Chardes et Vallet

Les dispositions retenues autour de Chardes diffèrent sensiblement de celles adoptées à Vallet.

Dans le premier cas, à **Chardes**, afin de tenir compte d'une urbanisation très dispersée autour d'un centre-bourg embryonnaire, le choix a été de disposer plusieurs zones d'urbanisation futures autour de centre "en devenir", afin d'en renforcer à terme la visibilité, sans pour autant lui faire perdre son caractère rural. C'est pour cette raison que la zone de Lafont, au Sud de la RD 152, reçoit un traitement particulier afin de maintenir ses qualités paysagères (secteur AU1a imposant une plus faible densité de construction).

À **Vallet**, si les objectifs demeurent les mêmes, renforcer site de la mairie, la topographie, l'intérêt naturel et paysager du site au Nord de la RD 155 et la présence du terroir viticole, ont amené à ne retenir qu'une seule zone AU1.

Localisation	Superficie (ha)
Chardes	
La Nauve	2,4 ha
Lafont	3,0 ha
Les Barbiers	1,3 ha
Croix Rouge	1,5 ha
Vallet	
Le Gua	8,5 ha
TOTAL	16,7 ha

2.10. La zone " AUy " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone à urbaniser spécialisée est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond à la **deuxième tranche l'extension de la Zone d'Activité Communale**, au Sud de la commune au lieu-dit "Landes du Léopard" (voir en 2.8.).

2.11. La zone " AU2 " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Il s'agit de réserves d'urbanisation à long terme que la commune entend clairement identifier, mais pour lesquelles elle n'a pas encore arrêté définitivement sa politique.

Quoi qu'il en soit, il est possible d'affirmer dès à présent que leur vocation principale sera le développement de nouveaux quartiers d'habitat.

Le principe de leur urbanisation sera défini précisément à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans la suite logique du choix des sites des zones AU1, la commune a souhaité indiquer clairement où se situerait le développement à plus long terme de l'enveloppe urbaine de Montendre. Ici aussi, le principe qui prévaut est la continuité avec le bâti existant.

Deux grands ensembles de zones 2AU à vocation principale d'habitat ont été définis comme les réserves à long terme du devenir communal :

- Le plus important se situe à l'Est de la zone bâtie, au-delà de la voie ferrée et au Nord de la RD 730. Il est formé de trois zones totalisant 42 ha, dont la plus importante, celle de la Fosse des Cannes Sud, entre la RD 730 et la route de Jussas, représente 29,6 ha.
- Le deuxième, au Nord-Ouest de la zone bâtie, au lieu-dit La Grande Trappe, forme une pointe entre les communes de Coux et de Souméras. Directement desservie par la route de Jonzac, sa superficie est de 24,7 ha.

2.12. La zone " A " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. La qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande.

Uniquement implantée au Nord de la commune où se développent les seules terres agricoles d'intérêt, elle protège deux mises en valeurs agricoles bien distinctes :

- Au Nord-Ouest, sur Chardes, il s'agit d'un vaste ensemble de terres labourables ayant fait l'objet d'un remembrement.
- Sur Vallet, principalement, c'est le terroir viticole qui bénéficie de la protection.

Au total, la superficie de la zone est de 625 ha, soit le quart du territoire communal.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial, identifiés sur le plan de zonage afin de pouvoir permettre leur éventuelle réhabilitation en habitations lorsque ceux-ci ont perdu leur vocation initiale.

2.13. La zone " N " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle rassemble des espaces naturels réclamant une protection, mais susceptibles d'accueillir des équipements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, ainsi que des constructions nécessaires à l'activité agricole et sylvicole. Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions limitées.

Elle couvre une grande partie du Sud la commune, protégeant la pinède de production et des terres agricoles incluses dans les boisements.

2.14. La zone " NL " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une zone naturelle spécialisée réservée aux activités touristiques et de loisirs.

Elle couvre une vaste zone au Sud de Montendre, autour des installations touristiques et de loisirs du lac Baron Desqueyroux, sur les Landes de la Tuilerie, de la Taulette et de la Borne aux Lièvres.

Elle est destinée à accueillir tous types de constructions et installations à vocation touristique et de loisirs pour renforcer le caractère touristique et naturel de la zone, y compris l'habitat et les hébergements.

Trois secteurs ont, en outre, été définis en son sein :

- Le premier, **secteur NLe**, correspond aux **espaces verts et parcs existants ou à aménager**, pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires aux activités éducatives et sportives, ainsi que muséographiques. Deux sites bénéficient de ce zonage :
 - * le **site du château** (3,4 ha) dont le parc doit être aménagé pour accueillir des installations sportives et un cheminement de découverte.
 - * le **site du Petit Bois**, ensemble naturel enclavé au sein du tissu urbain, en contrebas de l'ancienne usine Morgan Thermic et incluant les bâtiments les plus anciens de la Briqueterie Amand. Ces bâtiments pourraient être réaménagés en écomusée et les terrains (9 ha) en espace vert.
- Le second, **secteur NLgh** au secteur au Sud de la zone bâtie de Montendre **accueillant le golf municipal et des activités hippiques** (au lieu-dit "La Rivière"), ainsi que les extensions possibles de ces activités.
- Le troisième, **secteur NLgp**, recouvre le site et les abords du **Grand Projet Départemental à vocation touristique**, impulsé par le Conseil Général de la Charente-Maritime. Rappelons que par courrier, valant "Porter à Connaissance", en date du 23 mai 2003, le Conseil Général a confirmé à la ville Montendre ce projet, dans les termes suivants : *"[...] Il est également prévu un grand projet situé dans la zone boisée de MONTENDRE autour du lac du Baron, ce qui permettra de valoriser l'environnement naturel et complètera les aménagements ludiques existants. La surface du projet serait d'environ 25 ha."*

2.15. La zone " NE " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone naturelle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de futurs sites d'intérêt communautaire (NATURA 2000) aux Landes de Grégoire (82 ha) et le long du ruisseau de l'Étang entre la RD 730 et le lac Baron Desqueyroux (9,3 ha). Ici, des **restrictions très fortes** pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Elle ne pourra accueillir que les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas de surface hors œuvre brute

2.16. La zone " NS " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Cette zone naturelle, d'une superficie de 14,8 ha, recouvre le site d'un projet de centre de loisirs et d'animation de sports mécaniques qui s'implanterait au lieu-dit Peu Roy qui accueille aujourd'hui un terrain de moto-cross.

Elle ne pourra accueillir que les constructions, installations, hébergements, aménagements et les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé,

répondant à des impératifs techniques liés aux activités de sports mécaniques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.17. Les Emplacements Réservés

Au total, on relève **47 emplacements réservés**, au seul bénéfice de la commune de Montendre, se répartissant comme suit :

- **Élargissements et aménagements de voies** : 15 emplacements réservés.
- **Création de voies nouvelles** (routières ou cyclables) : 18 emplacements réservés.
- **Projets d'équipements et d'espaces publics** : 11 emplacements réservés.
- **Opérations diverses** : 3 emplacements réservés (aménagements hydrauliques, emprises du captage AEP de Grégoire, site Natura 2000 du ruisseau de l'Étang).

2.18. Les Espaces Boisés Classés

2.18.1. Les principes

Le P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère** qui a amené à protéger les espaces boisés ponctuent l'espace agricole, principalement viticole du Nord de la commune, plus particulièrement sur le territoire de Vallet où leur rôle structurant est clairement établi.
- La prise en compte des **sensibilités écologiques** qui a entraîné la protection des boisements de la zone Natura 2000 des Landes de Grégoire au Sud de la commune de Montendre.

Précisons qu'il n'est pas apparu pertinent de protéger spécifiquement la pinède de production du Sud de la commune (quel qu'en soit l'état depuis la tempête de décembre 1999), au regard de la philosophie du Code de l'Urbanisme dans ce domaine et de la nécessité de ne pas entraver la restructuration en cours du massif boisé.

2.18.2. Description

2.18.2.1. Les principales protections au Nord de la commune

a) Sur le territoire de Vallet

Le critère de sélection des bois à protéger a été leur importance dans l'organisation du paysage, notamment lorsqu'ils sont situés en position haute. Ainsi, ce sont ceux autour de Vallet, principalement situés dans la zone viticole (une dizaine) qui ont été retenus.

Ils forment des ensembles d'une superficie relativement importante, comprise entre 5,6 ha (bois de la Chaume et du Fief de la Garlière) et 1,4 ha (Chez Brouillet).

b) Sur le territoire de Chardes

Sur Chardes, le même principe a prévalu, permettant ainsi d'écarter les boisements de pins à l'Ouest de la voie ferrée, pour ne retenir que les bois subsistant dans la zone agricole. À la différence de Vallet, ces derniers apparaissent moins nombreux, plus dispersés et de tailles plus modestes, notamment dans la partie Nord.

Une dizaine d'EBC a été également retenue. Certains ont un rôle important dans le maintien du paysage rural au Sud du bourg, autour de la chapelle. D'autre part, en raison de la rareté du patrimoine boisé, quelques arbres isolés remarquables ont été protégés spécifiquement : un à proximité de la mairie, deux au lieu-dit "Séverine" et un à proximité du village des Barbiers.

2.18.2.2. Les principales protections au centre de la commune

S'il n'est pas apparu nécessaire de protéger les espaces verts boisés de la zone agglomérée de Montendre par des EBC, des boisements périphériques, que la collectivité ne maîtrise pas sur le plan foncier, ont fait l'objet de protection.

Ici aussi, l'objectif est la préservation de l'environnement paysager immédiat de certains quartiers (Pas du Milieu, Fond Marveau) ou de certains sites sensibles (secteur en covisibilité avec le site du château à l'Ouest de Montendre : trois EBC) ou bien encore d'encadrer certains sites à dominante naturelle, appelés à se réorganiser (zone UK de Croix Gente).

2.18.2.3. Les principales protections au Sud de la commune

Hors du massif forestier, la protection du bois des Landes des Boulats s'inscrit toujours dans une politique de préservation du cadre paysager.

Par contre, le plus grand EBC d'un seul tenant décidé sur la commune (24,8 ha) aux Landes de Grégoire répond à une volonté de protection du milieu naturel, dans le cadre de la zone NE couvrant le site Natura 2000.

2.18.3. Conclusion

SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES
144,9 ha

La superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa vocation de commune à la fois résidentielle et misant sur le tourisme vert.



3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

3.1. Une orientation clairement établie

La philosophie du futur PLU de Montendre s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de protéger et valoriser paysages et environnement naturel afin d'en faire réellement une de **commune verte** ou **une ville à la campagne** dans l'aire d'attraction de l'agglomération bordelaise.

Cela passe en premier lieu par une politique de développement maîtrisé et le maintien de la zone agglomérée de la ville centre à peu près dans ses limites actuelles et en n'autorisant les développements qu'en périphérie immédiate. La même philosophie prévaut pour Chardes et Vallet où les extensions ont été cantonnées en continuité dans hameaux existants.

Cela passe également par la volonté communale, appuyée par les décisions départementales, de **concilier développement touristique et valorisation du patrimoine naturel au Sud de la commune**.

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.

3.2. Les différentes mesures

On ne pourra ici que résumer les différentes mesures détaillées tout au long du précédent chapitre.

3.2.1. L'environnement naturel

Compte tenu de la sensibilité générale de l'environnement naturel au Sud de la commune et de l'importance stratégique des aménagements qui y sont projetés par la commune et le Conseil Général, c'est principalement sur cette portion du territoire communal qu'ont porté les mesures.

Trois domaines sont principalement concernés.

3.2.1.1. Mesures de protection des secteurs naturels sensibles

Le zonage a procédé à la délimitation des secteurs naturels les plus sensibles qui bénéficient d'une protection stricte.

Rappelons qu'il s'agit des espaces identifiés comme devant être protégé au titre de futurs sites d'intérêt communautaire (NATURA 2000) aux Landes de Grégoire et le long du ruisseau de l'Étang entre la RD 730 et le lac Baron Desqueyroux. Ici, le PLU stipule que des **restrictions très fortes** pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Seuls pourront y être réalisés des chemins piétonniers et des objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas de surface hors œuvre brute.

Plus largement, une grande partie du massif forestier communal, au Sud et à l'Est, bénéficient d'un classement en zone naturelle N n'autorisant des équipements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et sylvicole.

3.2.1.2. Mesures d'accompagnement des projets d'aménagement

a) Le pôle touristique

Le plus important de ces projets est le pôle touristique destiné à développer le "tourisme nature" dont l'un des principaux soucis sera de valoriser le cadre naturel qui est sa meilleure "carte de visite".

Outre les parties existantes (hippodrome, golf, équipements du lac), le règlement d'urbanisme stipule que les aménagements touristiques devront renforcer le caractère naturel de la zone et que les projets devront proposer un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

b) La zone d'activité du Lézard

La municipalité entend accorder une certaine place à l'activité industrielle sur son territoire, même si celle-ci n'est pas au cœur de son projet et plus particulièrement les entrepôts et les installations de logistique. Ces activités non polluantes et ayant à la fois besoin d'espace et d'une desserte aisée, apparaissent correspondre plus justement au caractère de la commune.

Pour ce faire, elle entend s'appuyer sur le seul pôle d'activité de la commune : la zone d'activité du Lézard qui sera étendue vers le Sud sur environ 20 ha.

Les terrains concernés étaient occupés avant la tempête de 1999 par des plantations de pins sur un milieu de la lande mésophile. Celles-ci ont été très affectées par la tempête, ce qui a justifié une coupe forestière sur la plus grande partie des emprises qui a été mise à nu. Seule subsiste une bande de jeunes pins en bordure de la RD 145. Cette plantation a également souffert et apparaît trop dense, car pas dépressée, pour permettre le développement d'une végétation intéressante. Au total, le site ne présente pas de sensibilité écologique notable.

Lors des travaux d'aménagement du site, les mesures nécessaires seront prises pour limiter les impacts sur son environnement immédiat. Plus particulièrement, en application de la Loi sur l'eau, le traitement des eaux de ruissellement sera assuré pour permettre que celles-ci rejoignent la rivière "La Livenne", en contrebas, avec une qualité conforme aux normes réglementaires.

3.2.1.3. Mesures d'accompagnement du projet de voie de contournement Sud

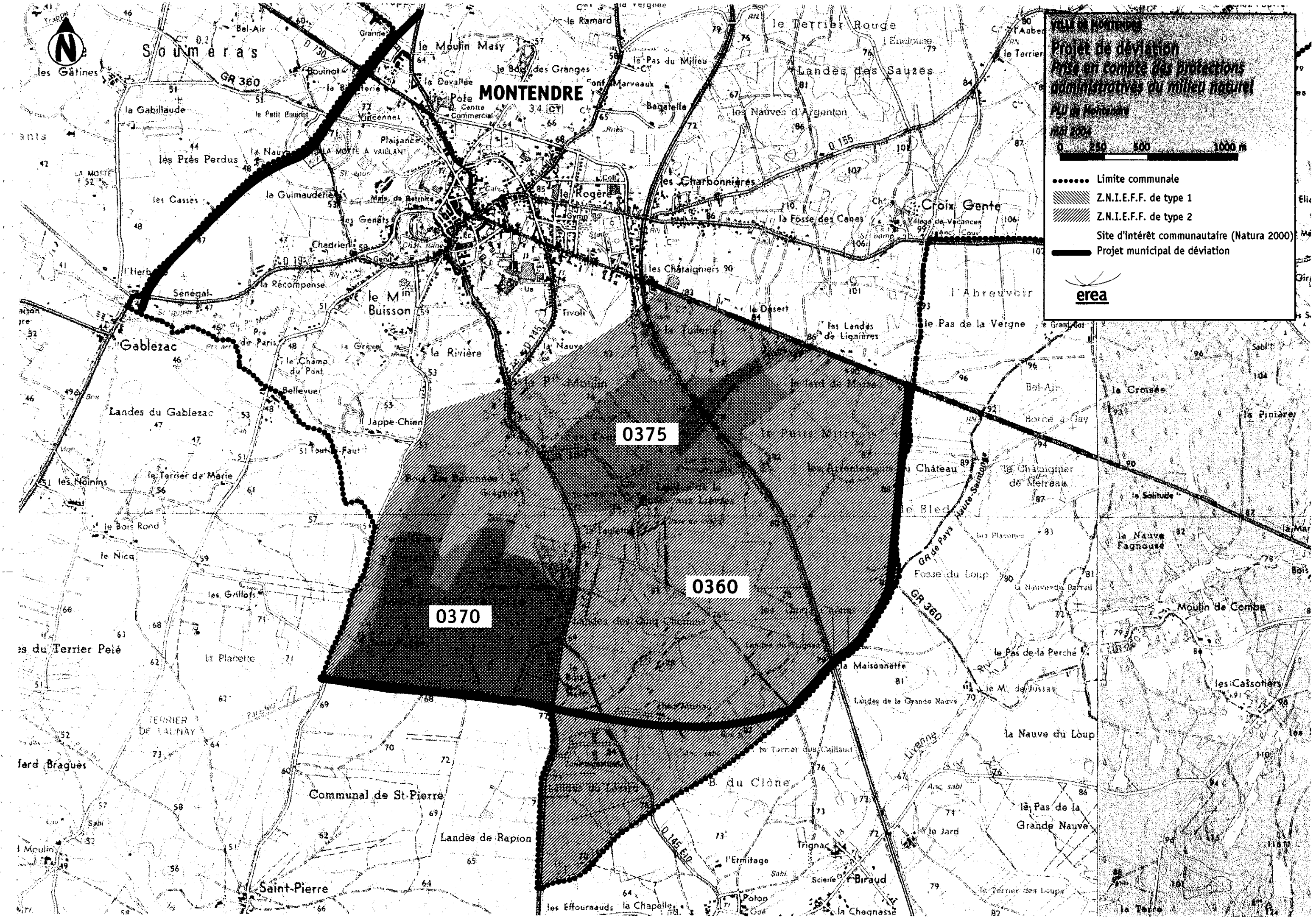
Cette approche est apparue d'autant plus nécessaire que le diagnostic du milieu naturel sur la commune a démontré l'existence de sites d'intérêt dans les secteurs traversés.

Le projet de déviation, surtout dans sa partie Sud, traverse **différentes formations végétales d'intérêt écologique**.

a) Entre la RD 730 et la RD 145

Il traverse le massif boisé, à dominante de pinède, qui s'intègre dans le vaste espace boisé des landes de Montendre, qui montre **une forte valeur écologique**.

Ces grands massifs boisés, en raison de leur taille et de leur continuité, fournissent à la faune l'espace, la nourriture et la tranquillité qui lui est nécessaire (effet de massif). Ils permettent notamment le développement de Rapaces forestiers et de grands Mammifères. Le recensement en



ZNIEFF d'une grande partie du boisement témoigne d'ailleurs de cette forte valeur écologique. Il s'agit de la **ZNIEFF de type II n° 0360 des landes de Montendre**, qui est donc traversée par le projet.

Toutefois, on notera que, dans sa partie Est, l'itinéraire suit une voie existante ce qui limitera l'effet d'emprise (consommation d'espace) et atténuera d'autant l'impact, qui le rend, à ce stade d'investigation, acceptable.

b) Entre la RD 145 et la limite départementale

Il traverse également le massif boisé qui montre **une forte valeur écologique (ZNIEFF de type II n° 0360 des landes de Montendre)**.

Mais il traverse surtout le secteur de lande humide **des landes de Grégoire. Son recensement en ZNIEFF (ZNIEFF de type I n° 0370 des landes de Grégoire) et, pour partie, en site d'intérêt communautaire (Natura 2000) FR 5400437 Landes de Montendre témoigne d'une très forte valeur écologique.**

Rappelons notamment qu'il abrite un certain nombre d'espèces végétales rares ou peu communes dans la région : citons notamment la Rossolis à feuilles rondes, protégée au niveau national, le Narthecium ossifrage et le Piment royal qui fait l'objet d'une protection régionale. La protection de ces espèces interdit toute destruction ou déplacement.

La voie projetée sera créée sur l'actuel chemin d'exploitation reliant la RD 145 à la voie communale de Saint-Pierre à Montendre. La largeur du chemin étant de 3,5 m avec un accotement enherbé de 1,5 m et l'emprise de la future voie de 25 m, ce sont 20 m de lande qui seront consommés sur un linéaire de 1 100 m. **L'impact, à ce stade d'investigation, apparaît cependant acceptable.** En effet :

- Il s'agit essentiellement de lande mésophile (lande à Molinie et Fougère aigle), les secteurs de lande humide accueillant les espèces patrimoniales se situant à quelques centaines de mètres plus au Nord.
- À la suite de la tempête de 1999, une grande partie du site a fait l'objet de coupes forestières (linéaire de 400 m à l'Ouest) qui ont dégradées le milieu et de plantations de Pins (linéaire de 350 m) pour lesquelles les parcelles ont été entièrement labourées, ce qui a détruit toute végétation antérieure.

L'impact se fera également ressentir en termes d'effet de coupure. Notons cependant qu'il ne concernera qu'une faune sylvoicole habituelle.

Quoi qu'il en soit, des mesures réductrices d'impact et/ou de compensation devront être proposées dans étude d'impact et la notice d'incidence Natura 2000 qui seront nécessaires pour la réalisation du dossier d'autorisation.

c) Entre la RD 19 et la RD 730

Le projet traverse un milieu varié, composé de prairies, de friches et de bosquets qui présentent **une assez forte valeur écologique.**

Il faut cependant noter qu'il suit une voie existante ce qui limitera l'effet d'emprise (consommation d'espace) et rend le projet acceptable.

3.2.2. Le paysage

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

3.2.2.1. Les principes généraux

La volonté de maintenir la "tache urbaine" dans la continuité de ses limites actuelles pour ce qui concerne Montendre, en proscrivant la diffusion anarchique de la construction (le "mitage") à Chardes et Vallet évite ainsi la banalisation des paysages urbains et protège, plus largement, les paysages naturels.

3.2.2.2. Les dispositions spécifiques

a) la valorisation des paysages urbains

Des dispositions générales ont été arrêtées pour composer un cadre bâti plus agréable et faire réellement de Montendre, une ville verte. On retiendra ainsi, la mise en place de schémas d'aménagement dans les zones AU1 et la définition de règles en matière d'espaces verts (20 % de la surface du terrain des opérations réalisées en AU1 sera réservée aux espaces publics, intégrant les espaces verts).

Plus spécifiquement, la valorisation du réseau de places publiques qui fait l'image de marque du centre-ville de Montendre va dans ce sens, ainsi que la valorisation du parc du château et le projet de zone verte au Petit Bois, incluant les bâtiments les plus anciens de la Briqueterie Amand qui pourraient être réaménagés en écomusée.

b) la valorisation paysagère du pôle touristique Sud

Rappelons que ce sont près de 200 ha de zone d'équipements touristiques existants ou projetés qui font déjà, et vont faire, l'objet de valorisation et de requalification (pour cicatriser notamment les effets encore visibles de la tempête de 1999) de leur cadre paysager (politique de plantations forestières, création d'espaces verts liés aux différents projets, ...).

c) la protection et la valorisation des paysages ruraux au Nord de la commune

L'analyse paysagère a souligné la qualité des espaces ruraux, principalement viticoles. Le PLU a veillé à en préserver les principaux aspects, notamment par la protection stricte du terroir agricole (zones A), par la maîtrise du mitage et par la sauvegarde d'une composante majeure de ces paysages : les bois. Le critère de sélection des bois à protéger a été leur importance dans l'organisation du paysage, notamment lorsqu'ils sont situés en position haute. Ils bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés.



4. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE

4.1. Les hypothèses de développement

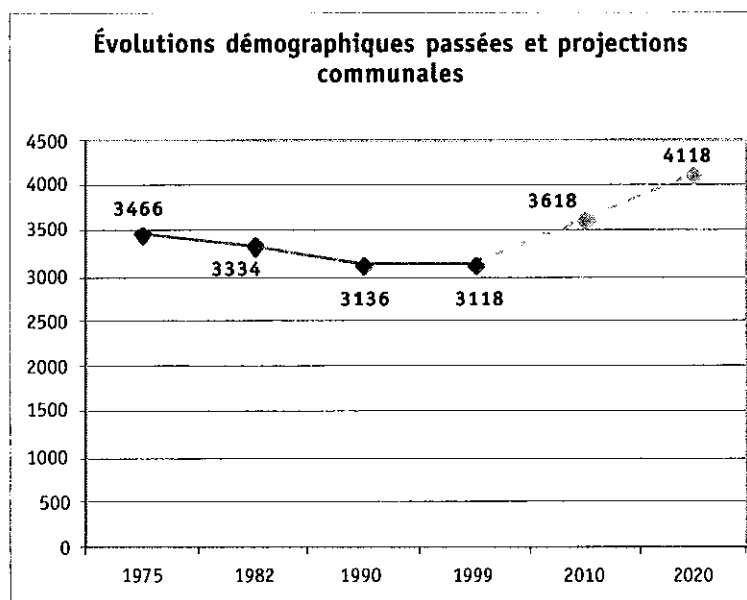
Le calcul des hypothèses de développement est une étape importante de la justification du PLU, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour étayer les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes récurrentes de la conjoncture, incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU¹.

Rappelons que les perspectives de développement arrêtées par la municipalité s'appuient sur une hypothèse ambitieuse, mais réaliste à moyen terme. En effet, bien que distante de 60 kilomètres de Bordeaux, Montendre, aujourd'hui gros bourg rural, va bénéficier de l'amélioration des dessertes ferroviaires et routières qui la situera à 35 minutes environ du cœur de l'agglomération bordelaise et l'inclura définitivement au cours des années à venir dans le bassin d'habitat de cette métropole.

Actuellement, près de 50 actifs vivent à Montendre et vont travailler chaque jour sur l'agglomération bordelaise (voir en 4.1.2.1.). La municipalité souhaite augmenter cette part, à la fois pour développer la population de Montendre mais également pour la renouveler afin d'inverser les tendances passées et de **rajeunir la population** communale après une période de vieillissement sur place.

Il s'agit, ni plus ni moins, d'enrayer le déclin qui à terme devrait engendrer une baisse significative de la population et un surdimensionnement des équipements mis à sa disposition.



Le PLU s'emploie donc à définir des capacités d'accueil **sur les 15 ans à venir**, basées sur cette ambition. Le souhait de la municipalité est d'accueillir sur cette période une population de **1 000 habitants**, principalement composés de jeunes ménages (soit près de 300 familles, sur la base de 3 à 4 personnes par ménage). Cela correspond donc à un gain de 70 personnes par an.

¹Ceci sera plus particulièrement vrai pour les zones urbanisables dont l'importance globale devra être en conformité avec les prescriptions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme ("...gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages...").

4.2. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones par rapport à la superficie communale.

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	25,3	1,0%
UB	11,6	0,5%
UC	182,9	7,3%
UD	87,9	3,5%
Sous total	307,6	12,3%
Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements		
UE	13,2	0,5%
Zones urbaines destinées à l'hébergement touristique		
UK	35,0	1,4%
Zones urbaines destinées aux activités industrielles ou commerciales		
UX	20,7	0,8%
UY	29,8	1,2%
Sous total	50,5	2,0%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat		
AU1	70,0	2,8%
AU1a	3,0	0,1%
Sous total	73,0	2,9%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat		
AU2	66,8	2,7%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées aux activités		
AUy	8,2	0,3%
Zones agricoles protégées		
A	624,5	24,9%
Zones naturelles protégées		
N	1062,1	42,4%
NE	94,1	3,8%
Sous total	1156,2	46,1%
Zones naturelles à vocation touristique et de loisirs		
NL	41,3	1,6%
NLe	12,5	0,5%
NLgh	60,3	2,4%
NLgp	42,3	1,7%
NS	14,9	0,6%
Sous total	171,3	6,8%
TOTAL	2506	100%

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La **valorisation et la protection des espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N + NE)** s'inscrit fortement dans le PLU : leur superficie représente au total près de **71 %** de la surface cadastrée du territoire communal. Montendre "commune verte" est une réalité. On notera, que ce calcul n'inclut pas les zones naturelles à vocation touristique et de loisirs qui, elles aussi, sont appelées à rester essentiellement non construites (et qui représentent près de 7 % de la surface communale).
- Les **zones urbanisées** (habitat et activités) représentent **16 %** du territoire communal.
- Les **zones d'urbanisation future** (habitat et activités) représentent près de **5,6 %** du territoire communal, dont 2,9 % réservés à l'urbanisation à court terme, dans le cadre de l'application du nouveau PLU, et 2,7 % réservés à l'urbanisation à long terme, imposant une modification ou une révision du document d'urbanisme. De telles dispositions montrent clairement que, même si ils peuvent apparaître ambitieux, les objectifs de développement de la municipalité n'auront qu'un impact limité sur le territoire de Montendre.

4.3. Les capacités d'accueil du P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, pour chaque zone affectée principalement à l'habitat permanent, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD).
- Pour les zones d'urbanisation future (AU1, AU1a).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeurs**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

4.3.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD)

4.3.1.1. Le calcul des capacités d'accueil

Dans les zones urbaines, seules ont été retenues les zones UA, UB, UC et UD, zones "généralistes" principalement ouvertes à l'habitat.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, pour chaque zone urbaine par des calculs adaptés aux spécificités des règlements qui les gèrent :

- Évaluation en pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction.
- Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière, différencié selon la zone.
- Prise en compte de la densité, par application d'un Indice d'Utilisation du Sol constaté généralement inférieur au C.O.S. du règlement lorsqu'il est fixé (article 14 du Règlement de la zone).
- Utilisation d'une surface moyenne de plancher par construction (S.H.O.N.) de 150 m².
- Application d'un nombre moyen de personnes par ménage de **2,4**, un peu supérieur au chiffre du dernier Recensement Général de la Population (2,2) pour tenir compte d'un profil *a priori* plus jeune de la nouvelle population.

4.3.1.2. Les résultats

Les résultats figurent dans le tableau ci-après.

ZONE	Surface (en ha)			C.O.S.	Superficie maximale de plancher (m2)	Nombre de logements attendus (1 log=150m2)	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée				
UA	25,3 ha	0%	/	/	0	0	0
UB	11,6 ha	0%	/	0,50	0	0	0
UC	182,9 ha	5%	50%	0,50	22.863 m2	152	366
UD	87,9 ha	5%	50%	0,30	6.590 m2	44	105
TOTAL 1	307,6 ha	14 ha	7 ha	-	29.453 m2	196	471

Ce tableau appelle les commentaires suivants :

- Pour les zones UA, du centre ville, et UB, de part et d'autre de l'avenue de République, on peut aisément faire le constat que la quasi-totalité des parcelles sont construites et l'évolution du bâti ne pourra se faire presque uniquement sous forme de reconstruction. C'est pour cette raison qu'on ne leur a pas attribuées de nouvelles capacités d'accueil.
- Pour les zones UC (secteur pavillonnaire) et UD (bourgs et hameaux en zone rurale), des capacités existent, mais apparaissent limitées. D'autre part, on a considéré, au vu du marché foncier récent (notamment en UC) que la rétention foncière restera assez forte.

Au vu des calculs exprimés par le tableau, on peut estimer que les zones urbaines, directement constructibles, de Montendre pourraient accueillir à terme selon les hypothèses retenues, **de l'ordre de 200 logements, soit 470 nouveaux habitants.**

4.3.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future

Le calcul des capacités d'accueil pour les deux zones d'urbanisation future définies dans le PLU n'est pas identique au précédent :

- La première différence réside dans l'évaluation de la superficie effectivement constructible qui tient compte des obligations faites en matière de superficie d'espaces verts collectifs dans les opérations groupées (20 % de la surface totale de l'opération) qui se rajoutent aux superficies consommées par la voirie. Cette superficie n'en demeure pas moins nettement plus importante en part relative que pour les zones urbaines, car on a affaire ici à des zones vierges.
- L'application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière se fait, par contre, dans les mêmes termes que précédemment.
- La principale différence réside toutefois dans le calcul du nombre de logements théoriquement possibles. On s'appuie ici sur une taille moyenne des lots constructibles que l'on pourra trouver au sein des lotissements ou des opérations groupées proposées dans ces zones. En zone AU1, on a retenu une superficie moyenne de 800 m² et dans le secteur AU1a de Chardes, on a retenu 1 000 m².

ZONE	Surface (en ha)			Surface disponible (en ha)	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée			
AU1	70,7 ha	70%	40%	30 ha	371	891
AU1a	3,0 ha	60%	10%	2 ha	16	39
TOTAL 2	73,7 ha	51 ha	31 ha	31 ha	388	930

Pour cette deuxième catégorie de zones d'urbanisation future, les calculs indiquent **de l'ordre de 390 logements, soit 930 nouveaux habitants.**

4.3.3. Évaluation de la capacité totale

Au total, au vu des deux tableaux, le nombre de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du PLU est de l'ordre de 580 logements.

La population nouvelle escomptée serait donc de l'ordre de 1 400 nouveaux habitants.

La population communale passerait donc à terme à près de **4 500 habitants** au maximum (sur la base des données du Recensement intermédiaire de la Population de 2003 : 3 118 habitants).

Ces réserves peuvent paraître correctement dimensionnées au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment. Sur la base des hypothèses de croissance définies pour les années à venir dans la commune au chapitre 6.1., **elles offrent des capacités un peu supérieures aux objectifs 2020**, offrant ainsi une certaine souplesse dans la mise en œuvre.

Elles restent donc dans des limites normales et **manifestent bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale et les outils mis en place.**



5. CONCLUSIONS

Au final, le PLU de Montendre s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un territoire naturel important et sensible au Sud de la commune, tout en le mettant en valeur par une politique ciblée de tourisme vert, et un espace agricole de qualité (vignoble notamment) au Nord, et il permet de conforter un développement démographique et urbain réaliste.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité. Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement qualitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

Montendre se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.

