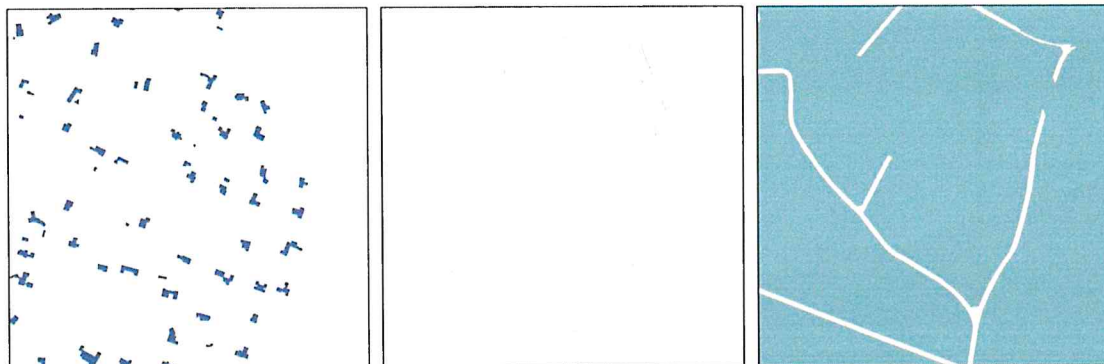


Le développement pavillonnaire diffus



Les extensions pavillonnaires « libres » ou « spontanées » sont un tissu urbain composé de maisons individuelles construites au fil des opportunités foncières, sans réelle réflexion sur la cohérence des aménagements à l'échelle du quartier.

Hors quartier des Bois :



- Soit une succession d'opérations individuelles linéaires le long d'une voie existante
- Soit sous forme de divisions parcellaire autour d'une voie en une opération, ou par divisions successives, une forme qui généralise les systèmes en impasse, et les accès en double ou triple rideau
- Parcellaire : pas de forme parcellaire vraiment ordonnée, aucun espace collectif, une taille très variable 800 m² à plus de 1000 m²
- Emprise au sol bâtie : moins de 10%
- Hauteur : en majorité RDC et R+1
- Implantation : systématiquement en retrait des voies et des limites
- Densité : 8 à 10 logts/ha
- Trame verte très présente, plus de 80 % de la surface des parcelles pour les opérations les plus anciennes

Le secteur des Bois

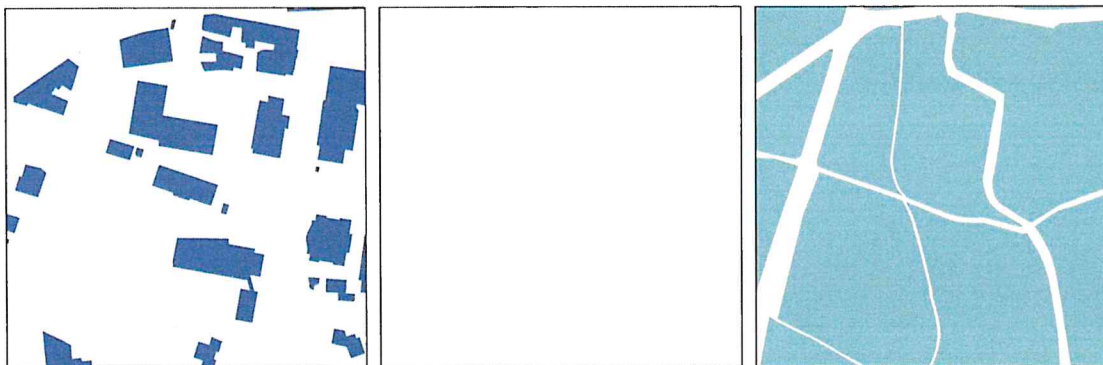
Le mitage de l'espace rural par la construction de nouvelles maisons est relativement important et est localisé principalement aux Petits Bois et Grands Bois, qui constituent une entité pavillonnaire déconnectée de tout groupement historique. Cet espace apparaît comme un secteur de mitage et sans structure urbaine dans l'espace naturel.

- Un quartier ex-nihilo sur 85 ha environ
- Un quartier détaché du centre ;
- Emprise bâtie au sol : moins de 8% de la parcelle (le plus souvent autour de 5%)
- Hauteur : en majorité R+ 1 + combles, et RDC
- Implantation : systématiquement en retrait très important des voies et des limites (assez souvent plus de 30 m de distance)
- Densité : moyenne de 3 logts/ha
- Trame verte : très présente + de 95 % de la surface des parcelles
- Une qualité paysagère liée à la densité des boisements à préserver





Les formes d'habitat récentes plus denses (le collectif et intermédiaire)



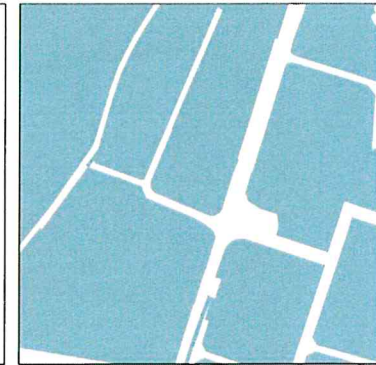
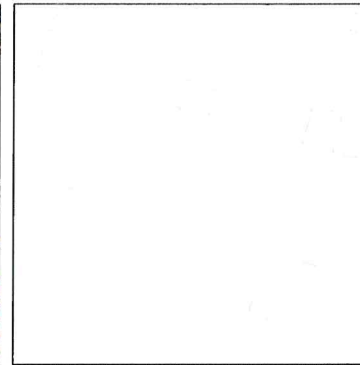
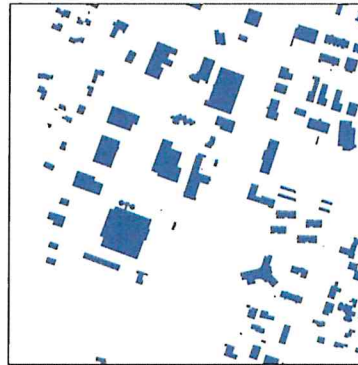
Cette morphologie urbaine est caractérisée par un parcellaire unique de taille variable, en fonction de la taille de l'opération et du nombre de bâtiments. Il est également la propriété d'un bailleur ou d'un ensemble de copropriétaires.

Les bâtiments sont également organisés de manière hétérogène. On note la présence des bâtiments implantés sur la rue (ou avec un recul faible) qui, en fonction de leur localisation, proposent des commerces en rez-de-chaussée. Ce type d'implantation permet d'affirmer le caractère urbain d'un quartier en reprenant les codes des structures de centre-ville.

- Emprise au sol bâtie : souvent 50 à 90 % de la parcelle
- Hauteur : R+2, R+3
- Implantation : à l'alignement, pour les opérations inscrites dans le tissu urbain du centre ; en retrait pour les autres
- Densité : 50 à 100 lgts/ha
- Trame verte : réduite dans les espaces plus centraux et présente sous forme d'espaces collectifs pour les opérations situées en dehors du centre historique.



Les formes urbaines des zones d'activités et d'équipements



Cette forme urbaine correspond aux bâtiments accueillant les activités économiques et les grands équipements de la commune. Elle est souvent issue d'opérations d'ensemble divisant les terrains en parcelles de moyennes et grandes tailles. Mais ils peuvent également résulter d'une implantation le long d'un axe important de circulation.

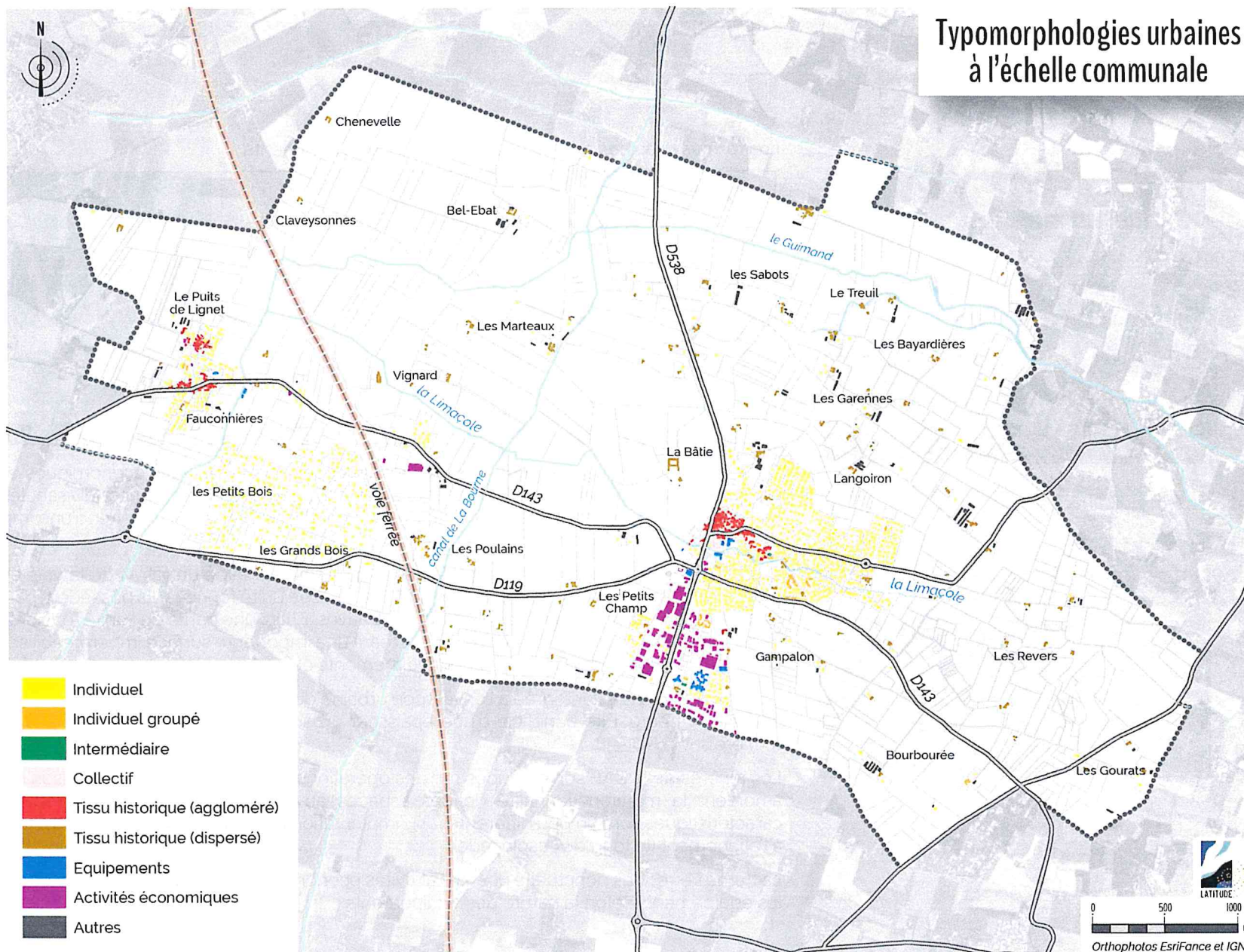
Les bâtiments économiques sont implantés le plus souvent avec un retrait de la voie et des limites séparatives produisant ainsi un bâti isolé au milieu de son unité foncière. Ils possèdent par ailleurs peu de végétation : ponctuellement en limites séparatives. Enfin, une partie de l'unité foncière est souvent dédiée au stationnement ou à la logistique, créant une importante surface imperméabilisée. L'emprise bâtie : 30% à 40 % de la parcelle (+ les stationnements et stockages).

La zone d'activités est intégrée à l'enveloppe urbaine du village et peut par cette proximité, participer à la vie du bourg. Elle bénéficie d'une épaisseur urbaine et n'est pas cantonnée à la seule façade routière sur la RD 538.

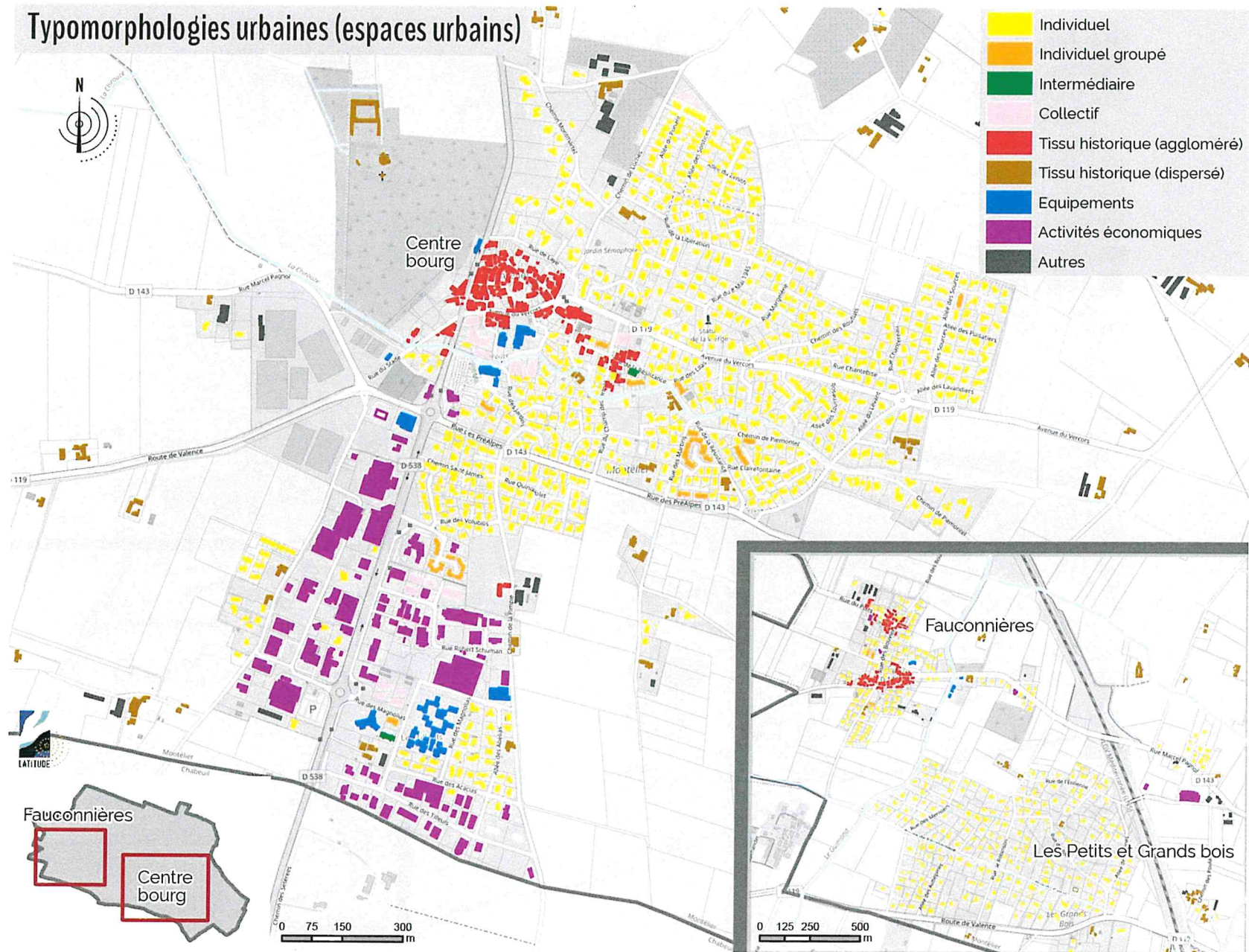
Les arrières de la ZAE sont occupés par des opérations d'habitat collectif et la maison de retraite qui amorcent la multifonctionnalité de ces espaces au Sud du bourg. Pour les équipements les caractéristiques sont un peu différentes : si l'implantation est souvent en retrait, dans le centre elle est à l'alignement (le long de l'esplanade).

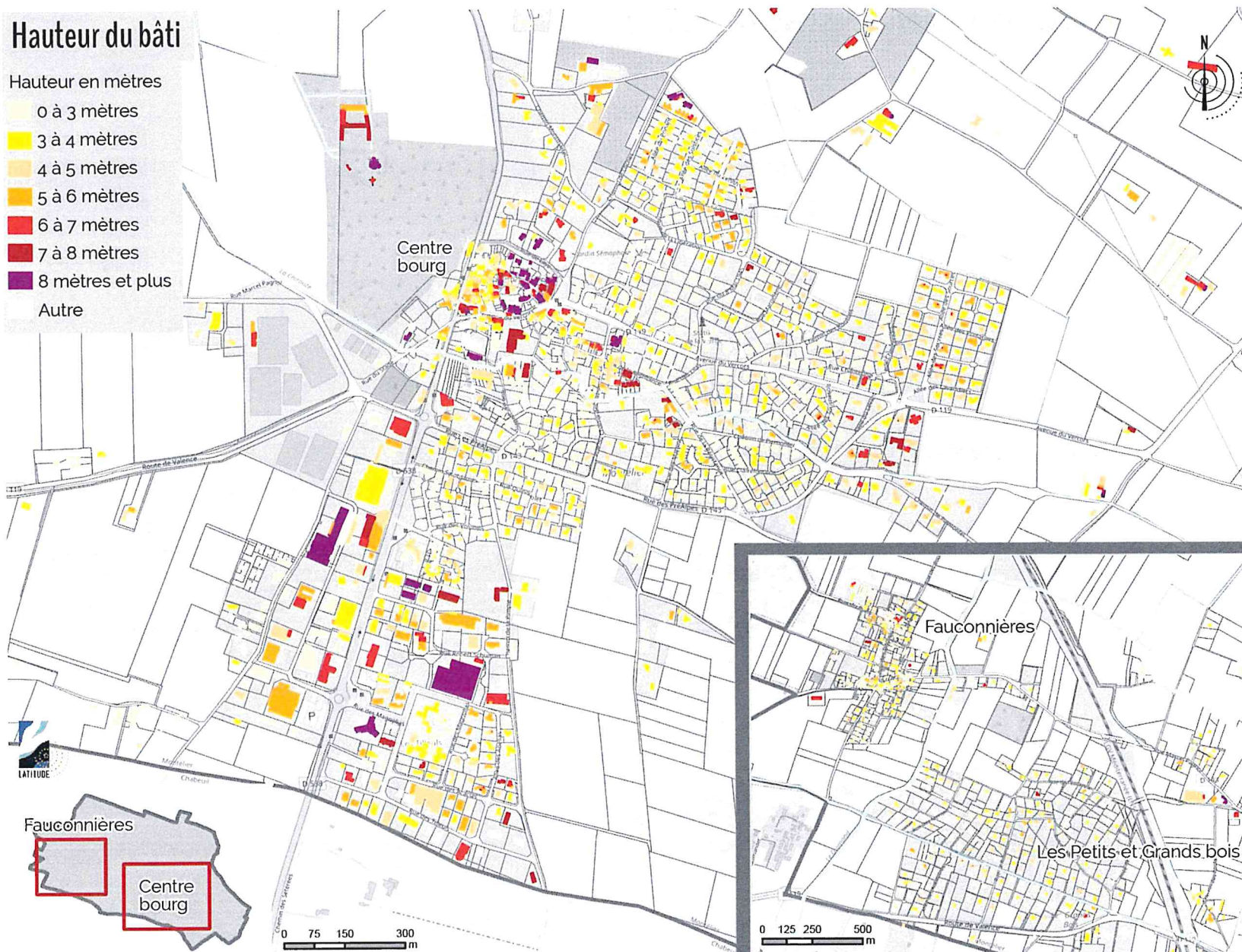
La trame verte : très ponctuelle pour les activités économiques apparaît beaucoup plus présente pour les équipements selon la nature des équipements.

Typomorphologies urbaines à l'échelle communale

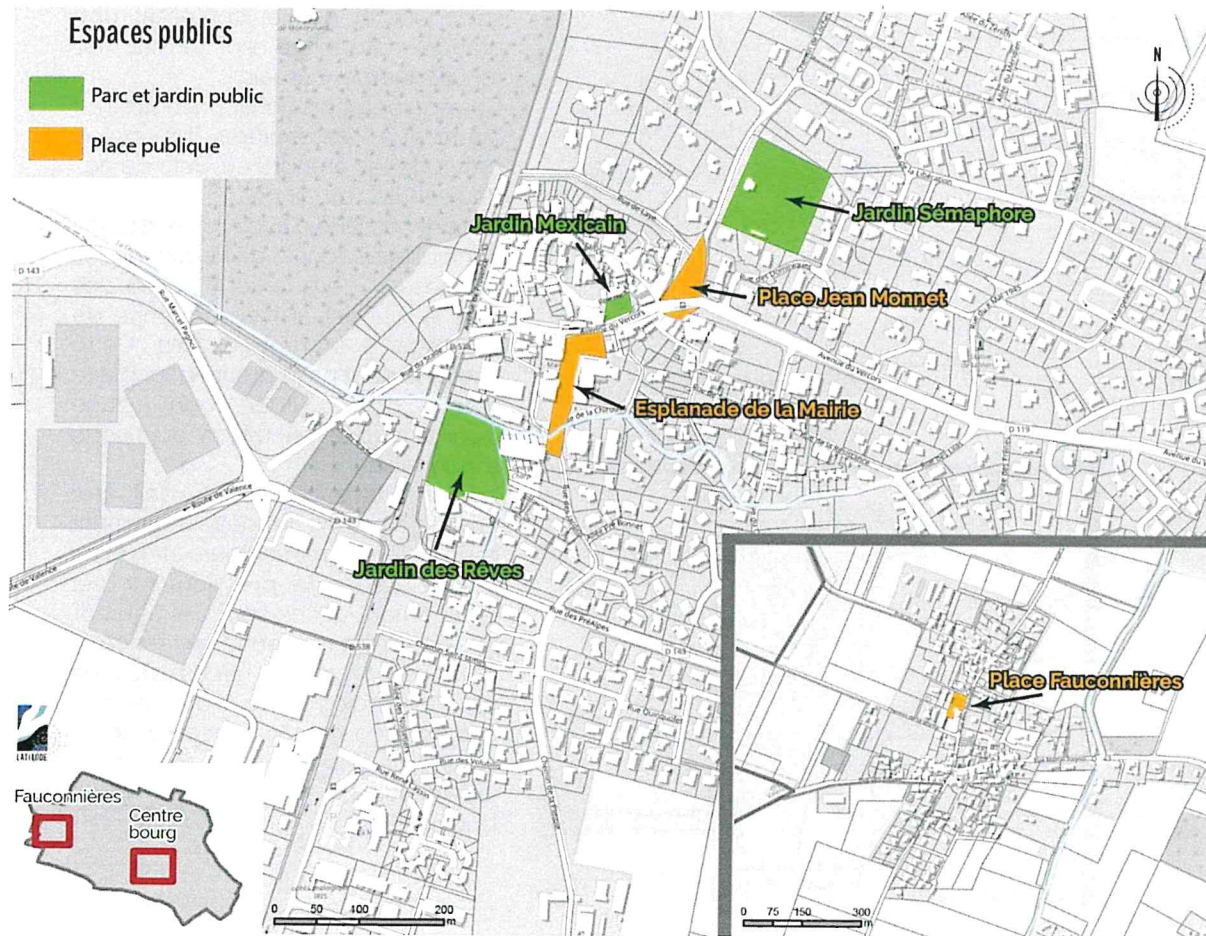


Typomorphologies urbaines (espaces urbains)





LES ESPACES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS



Les espaces publics

Les routes et les rues

Les rues principales du bourg bénéficient en grande partie d'un traitement urbain : trottoirs, bandes plantées, alignements végétaux. Elles participent ainsi au réseau d'espaces publics.

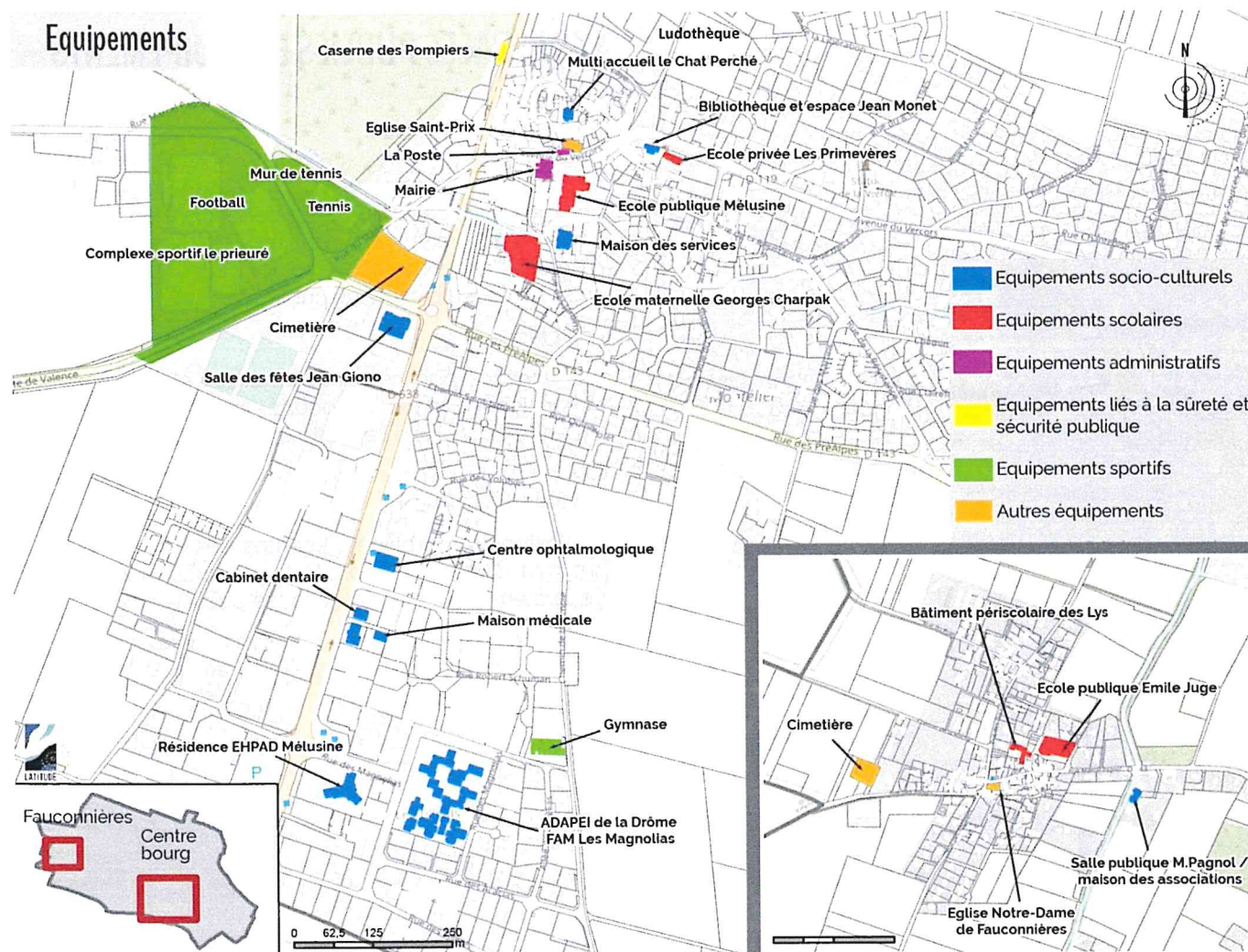
Les places et squares

Les espaces publics sont nombreux et largement dimensionnés dans le bourg. Ils constituent un réseau bien maillé à l'échelle du piéton.

Ces espaces permettent de bien identifier la centralité du village.

Les extensions urbaines récentes des lotissements ont peu d'espaces publics structurants, la rue est généralement le principal espace public.

La carte ci-contre localise l'ensemble de ces espaces publics.



Les équipements

Montélier est doté de nombreux équipements publics à caractère administratif, scolaire, sportif et socioculturel qui lui confèrent une grande autonomie en termes de fonctionnement urbain.

Ces équipements sont concentrés au bourg et à Fauconnières. Il n'est pas prévu de les étendre au-delà de ces deux entités urbaines.

Il est nécessaire d'avoir une vigilance particulière à l'école de Fauconnières qui dessert ce quartier et celui des Bois et qui est arrivée en limite de capacités à la rentrée 2021. Cette école ne peut pas s'étendre sur place étant déjà située en zone inconstructible en raison du risque d'inondation.

Une vigilance particulière doit être envisagée dans le développement résidentiel de ces secteurs afin de ne pas renforcer la pression sur cet équipement qui ne sera pas agrandi, ni relocalisé à moyenne échéance.

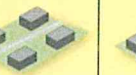
Il apparaît aussi nécessaire de répondre aux besoins d'ores et déjà exprimés comme la relocalisation de la caserne des pompiers obsolète et la relocation des services techniques trop à l'étroit.

LES DENSITÉS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

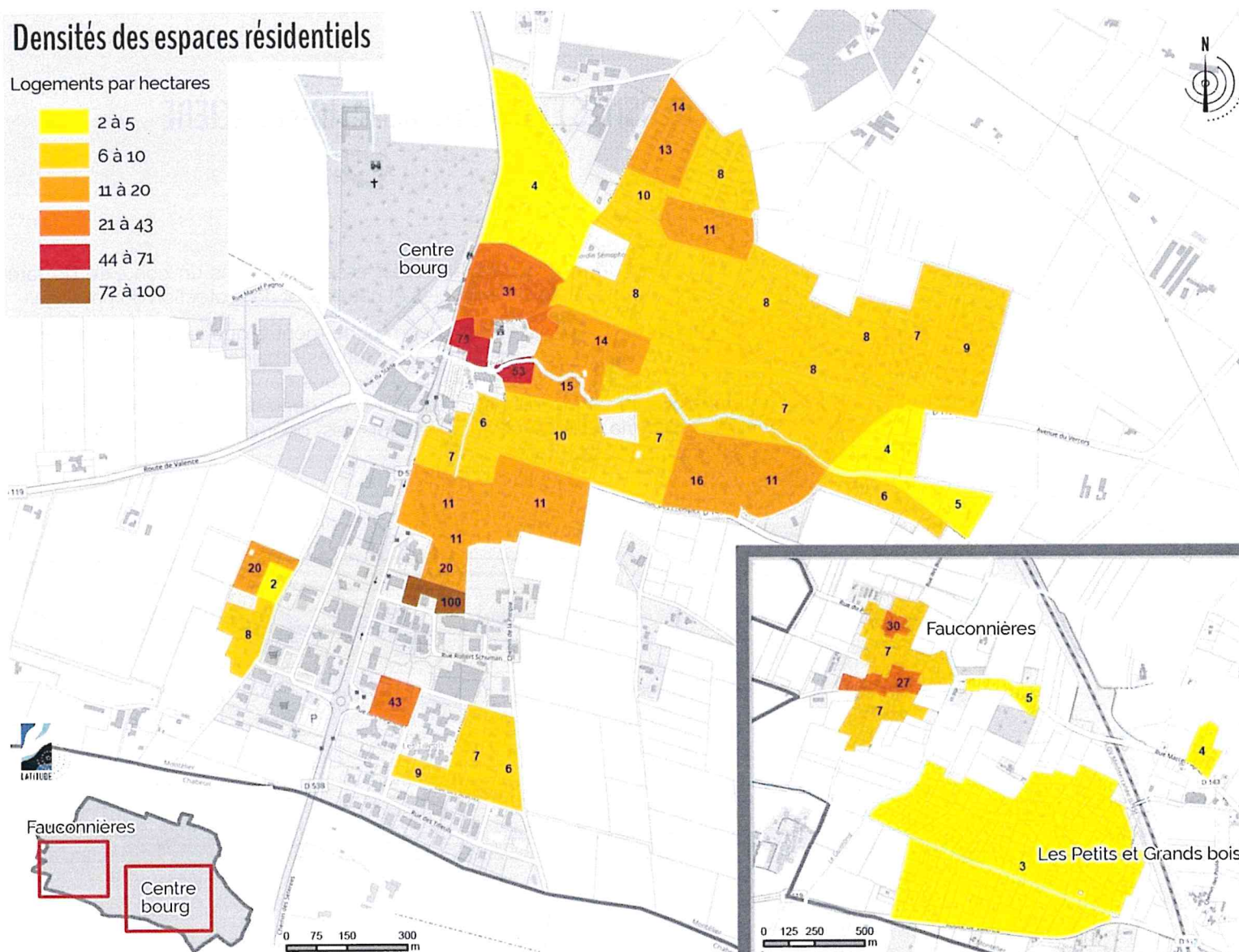
Les densités

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage.

Une analyse des densités sur la commune montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à quelques exceptions près. La commune présente la particularité d'offrir une gamme très large de densités liées aux différentes typologies de constructions. En particulier les opérations de ces dernières années ont permis d'élargir cette gamme par le développement des opérations d'habitat intermédiaire, petit collectif et individuels denses.

Densités	Logements individuels		Logements groupés	Logements intermédiaires	Petits collectifs	Ville
						
Logements/ha	3	8	20	35	60	100
Consommation foncière/logement	3 300 m²	1 250 m²	500 m²	285 m²	166 m²	100 m²
Habitants/ha	7	19	45	80	130	230
Coût réseaux par logement	66 000	25 000	20 000	10 000	6 600	4 000
Coût de construction (base 100)	100	100	87	73	58	54
Coût de chauffage (base 100)	100	100	89	75	68	60

Logements par hectares



Bilan de la consommation foncière

●●● Au titre de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit «analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Ce bilan a été réalisé, sous informatique, dans un Système d'Information Géographique (SIG) grâce à la méthodologie suivante :

- Définition des limites de l'enveloppe urbaine de la commune au mois de décembre 2020 (source : cadastre DGFIP 2020 / Référentiel grande échelle IGN, Bd Topo / photo aérienne) ;
- Définition des limites de l'enveloppe urbaine de la commune début 2010 (photographie aérienne) ;
- Identification des parcelles bâties entre 2010 et 2020 en fonction de leur vocation dominante (habitat, activités, équipements) ;
- Identification des parcelles bâties entre 2010 et 2020 en fonction de leur localisation (en extension, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie) ;

Sur la base de cette méthode, nous pouvons estimer à environ 19.1 hectares la surface totale de foncier utilisé sur le territoire de Montéliér entre 2010 et 2020, soit une consommation foncière de 1.73 hectares par an entre 2010 et 2020.

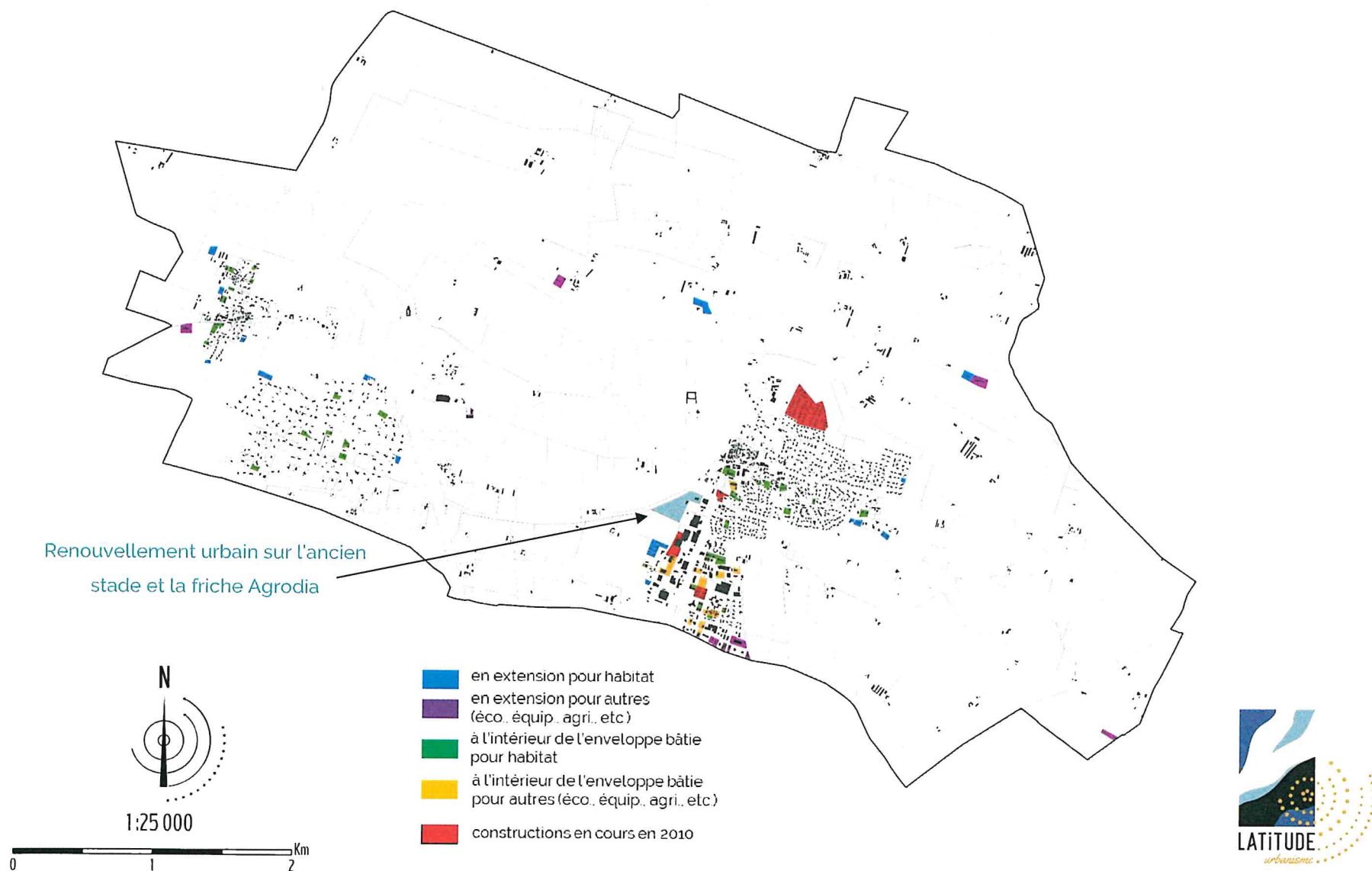
Le tableau page suivante présente cette consommation foncière en distinguant d'une part, la consommation foncière rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité et la consommation foncière en dehors de la centralité de Montéliér.

D'autre part, il distingue la destination de la construction qui a engendrée la consommation foncière : habitat (dont distinction parcelle nue/parcelle déjà bâtie), activités, équipements, agriculture, etc.

Enfin, la carte présentée après le tableau localise cette consommation foncière sur le territoire communal.

	Rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité	Les Bois	Fauconnières	Reste du territoire communal	TOTAL
Consommation foncière en extension	3,4	0,9	0,7	3,8	8,8
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	1,9	0,5	0,7	1,3	4,4
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0	0,4	0	0	0,4
<i>dont pour activités</i>	1,5	0	0	0	1,5
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2,5	2,5
Consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée en 2010 (hors renouvellement urbain)	7,5	1,5	1,3	0	10,3
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	3,4	0	0,9	0	4,3
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0,7	1,5	0,4	0	2,6
<i>dont pour activités</i>	2,4	0	0	0	2,4
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
TOTAL	9,9	2,4	2	3,8	19,1
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	4,3	0,5	1,6	1,3	8,7
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0,7	1,9	0,4	0	3
<i>dont pour activités</i>	3,9	0	0	0	3,9
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2,5	2,5

Consommation foncière à Montélier entre 2010 et 2020



Étude des capacités de développement

... Les capacités de développement sont appréciées ici par, d'une part, le potentiel urbanisable (en foncier nu ou en renouvellement urbain) à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée de la commune, prioritaire pour le développement futur au regard de l'absence d'impact sur les espaces agricoles ou naturels, et d'autre part, les surfaces potentielles d'urbanisation sur des secteurs hors partie urbanisée de la commune et qu'il pourra être nécessaire d'envisager pour répondre aux besoins de développement de la commune.

NB : la délimitation de l'enveloppe bâtie ici ne concerne pas les enveloppes bâties principales ou secondaires telles que définies par le SCOT qui procèdent d'un objectif de ce document.

L'enveloppe bâtie ici concerne la délimitation de la partie actuellement urbanisée de la commune par une analyse de son occupation bâtie (y compris les équipements de plein air, les espaces de stationnement, les espaces de fonctionnement des équipements et des activités etc.)

Définition de la partie urbanisée de la commune (ou enveloppe bâtie) en 2020

L'enveloppe bâtie regroupe l'ensemble des espaces actuellement urbanisés de la commune de Montéliér et qui présentent une certaine continuité bâtie.

Il s'agit de la photographie actuelle de l'urbanisation sur le territoire communal, qui regroupe les espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales... Ainsi, les zones à urbaniser du PLU actuel, si elles ne sont pas déjà bâties ou à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, ne sont pas intégrées à l'enveloppe bâtie.

Pour apprécier le principe de continuité énoncé ci-dessus, il a été retenu un critère d'environ 50 mètres entre deux constructions principales.

Est ainsi considérée comme enveloppe bâtie : un ensemble de plus de 10 constructions principales et distantes de moins de 50 mètres. Les espaces libres compris à l'intérieur de l'enveloppe ainsi délimitée seront considérés comme faisant partie de celle-ci, si leur surface est inférieure à 5000 m².

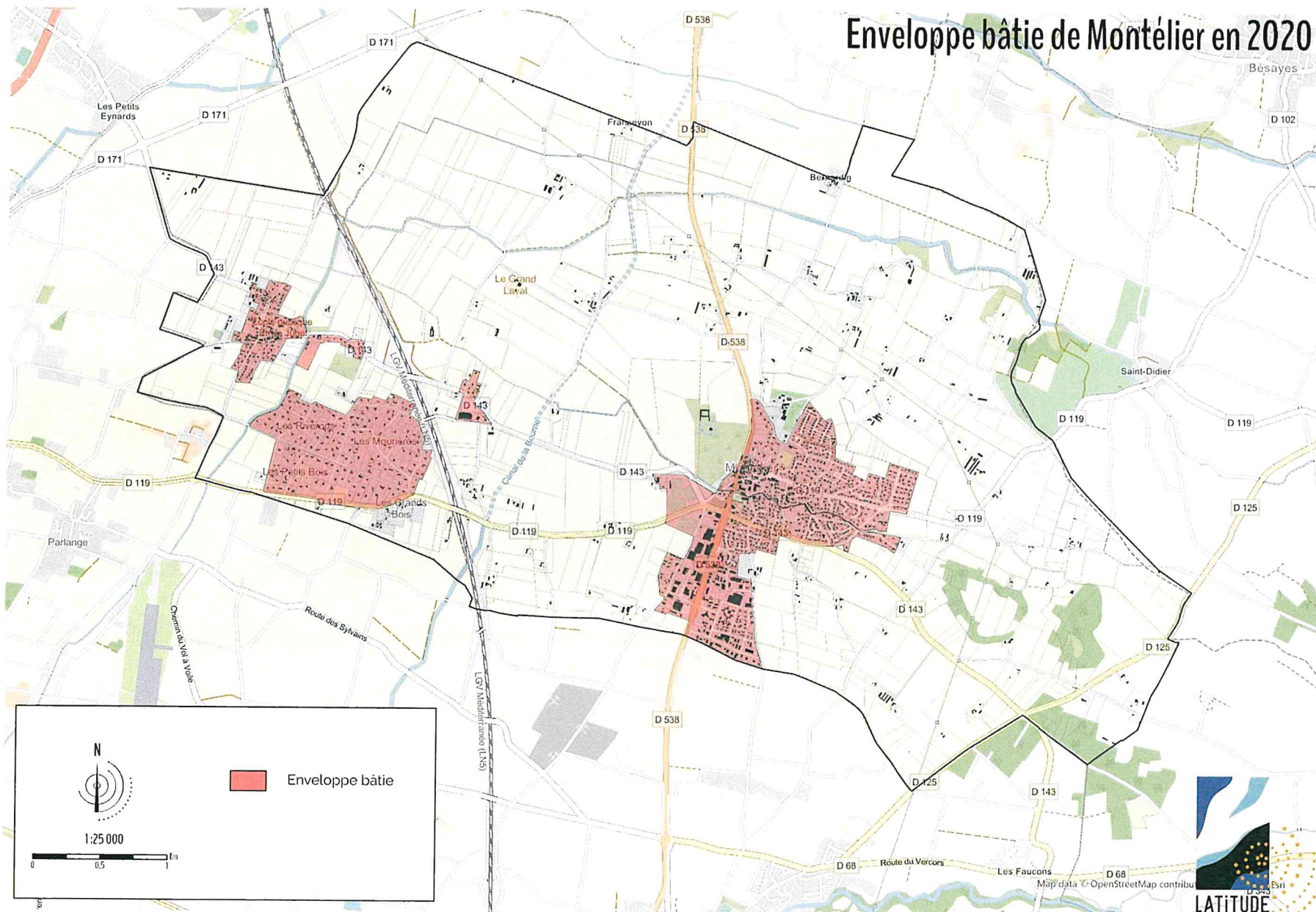
Elle intègre les activités économiques et leurs espaces de fonctionnement, équipements de plein air de type stade, stationnements etc."

Les exploitations agricoles, sauf si elles sont enclavées dans le tissu urbain, sont exclues de l'enveloppe bâtie : elles n'ont pas la vocation et n'ont pas de caractère urbain.

Les éléments de coupure urbaine comme les cours d'eau, la topographie, les voiries hors du bourg et de Fauconnières (les deux entités historiques de la commune) constituent des ruptures d'enveloppe bâtie.

L'enveloppe bâtie est ainsi présentée sur la carte en page suivante.

Enveloppe bâtie de Montélier en 2020



Les capacités globales de cette enveloppe bâtie

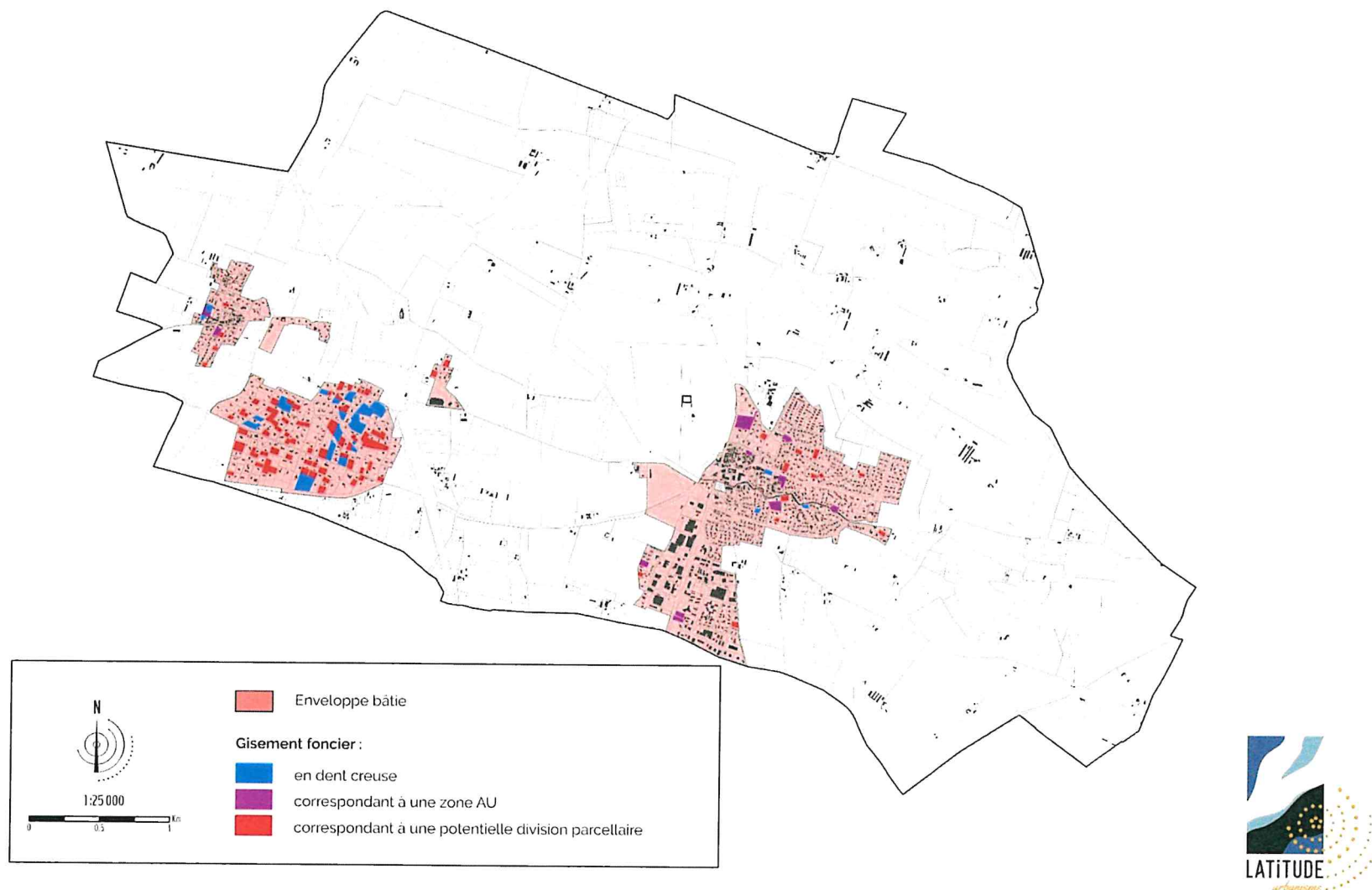
Dans cette enveloppe bâtie hors secteur des Bois, a été dénombré un total d'environ de 6,58 hectares disponibles en foncier nu dont :

- 0.69 hectares de parcelles libres et indépendantes directement urbanisables (les dents creuses) ;
- 3.65 hectares de gisements fonciers correspondant à une zone AU du PLU actuel (densification maîtrisée) ;
- 2.25 hectares de composantes d'unités foncières bâtie (les potentielles divisions parcellaires sur la base d'une maille foncière de 650 m² après division).

Type	Superficie (en ha)	Dont secteur des Bois	Dont bourg et autres secteurs géographiques
Gisement foncier en dent creuse	7,73	7,04	0,69
Gisement foncier correspondant à une potentielle division parcellaire	13,78	11,53	2,25
Gisement foncier correspondant à une zone AU	3,65	0	3,65
Total général	25,15	18,57	6,58

La carte page suivante localise ces gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe bâtie préalablement définie dans ce diagnostic.

Capacités foncières à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de Montélier en 2020



Les dents creuses

Le développement urbain par opérations successives a conduit à laisser des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine. Toutefois la majorité est constituée de tènements de petite taille, n'offrant pas la possibilité d'envisager une opération de diversification de l'offre résidentielle qui nécessite des tènements de taille significative pour réorienter l'offre en logements.

Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, une partie de ces dents creuses ont fait l'objet d'OAP afin d'orienter leur développement (en violet sur la carte précédente). Ces secteurs avaient été ciblés comme secteurs à enjeux pour la mixité sociale, la production de logements en rapport avec le développement démographique communal. Afin de ne pas « sous-utiliser » des secteurs il était apparu nécessaire de mettre en place des OAP qui avaient pour but de guider les projets de construction.

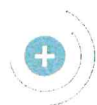
Dans le futur PLU, il est ainsi question de réinterroger ces secteurs en fonction de leur opérationnalité.

Les capacités de renouvellement urbain

Étant une commune ayant accueilli un tissu résidentiel récent, le parc de logements n'est pas en mauvais état; la commune de Montélier dispose de peu de potentiels de renouvellement urbain. Le principal secteur est constitué du tènement Agrodia en cours de renouvellement urbain.



SYNTHÈSE – LES DYNAMIQUES URBAINES



Points forts

Une armature d'espaces publics bien dimensionnée et maillant bien le centre.

Une bonne accessibilité des espaces du cœur de bourg depuis les quartiers résidentiels du bourg.

Des opérations de constructions sous forme encadrée au bourg, ayant permis de maintenir un maillage viaire et une perméabilité urbaine forte par rapport à d'autres communes ayant connu le même type de développement.



Points de vigilance

Des quartiers déconnectés du centre aux Bois et à Fauconnières.

Le quartier des bois : un secteur déstructuré qui se développe sans équipements, commerces ou services et qui possède le potentiel foncier le plus important au risque de déséquilibrer la commune.

Une dynamique de densification individualisée par division parcellaire qui engendre des difficultés (Réseaux accès non dimensionnés) et affaiblit la cohérence urbaine et paysagère des quartiers.

Peu de disponibilité foncière à l'intérieur de l'enveloppe bâtie réellement constituée du bourg.



Enjeux

Poursuivre la diversification des formes urbaines vers plus de compacité en particulier dans le bourg.

Poursuivre les maillages modes actifs entre les quartiers de l'espace urbain notamment en continuant la valorisation des trames vertes paysagères, du bourg.

Maîtriser le développement des quartiers détachés afin de ne pas engendrer de circulations automobiles supplémentaires.

Maîtriser le développement aux Bois au regard de l'absence d'équipements, d'infrastructures, de TC, de commerces et de services et de son éloignement du bourg, dans la mesure où des équipements nouveaux ne sont pas envisagés sur ce secteur.

Travailler la notion « d'habitabilité » urbaine dans le cadre de la densification en équilibre avec la qualité du cadre de vie et la capacité de la collectivité à accompagner cette densification.

