



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification simplifiée n°3

1 – Historique des évolutions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montélier a été approuvé suite à révision le 16 septembre 2013.

Il a été modifié par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2014. Cette modification simplifiée avait pour but de programmer l'urbanisation des zones identifiées comme Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.

La seconde modification simplifiée validée par le conseil municipal du 8 juin 2015 a permis de densifier une parcelle de terrain destinée à recevoir du logement social. La commune de Montélier est en effet soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui lui impose de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

La troisième évolution du 12 décembre 2016 était une modification de droit commun au titre des articles L153-36 et suivants, L113-41 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle a fait évoluer le document d'urbanisme sur plusieurs points :

- Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un site implanté route de Valence,
- Agrandissement d'une orientation d'aménagement et de programmation existante sur un site situé rue des Jardins,
- Modification de la programmation des orientations d'aménagement suite aux changements précités,
- Mise en cohérence des hauteurs de construction entre l'OAP et le règlement des zones AU,
- Mise à jour des emplacements réservés,
- Intégration des règles induites par la loi Macron sur les zones agricoles et naturelles,
- Intégration d'une palette de couleurs dans l'article 11 de la zone Ua,
- Dans les zones AU, augmentation du nombre minimum de logements sociaux à produire : 35% au lieu de 25% et création d'un emplacement réservé avec 100% de logements sociaux,
- Maîtrise de la densification des constructions en zones Ub et Uc par la mise en place d'outils.

2 – Cadre juridique de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

Délibération du Conseil Municipal précisant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 au public, prise le 17/06/2019



Publication d'un avis au public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition :

- Diffusion dans un journal du département
- Affichage en mairie



Notification du dossier de modification Simplifiée aux Personnes Publiques Associées

Mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée avec ouverture d'un registre du 27 juin au 28 juillet 2019



Bilan de la concertation et délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée en tenant compte, le cas échéant, des observations émises lors de la phase de consultation le 29 juillet 2019



Entrée en vigueur de la modification simplifiée n°3 du PLU après transmission au Préfet :

- Affichage en mairie
- Publication dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs

3 – Présentation et exposé des motifs de la modification simplifiée n°3

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) fixe aux communes de plus de 3500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'objectif de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

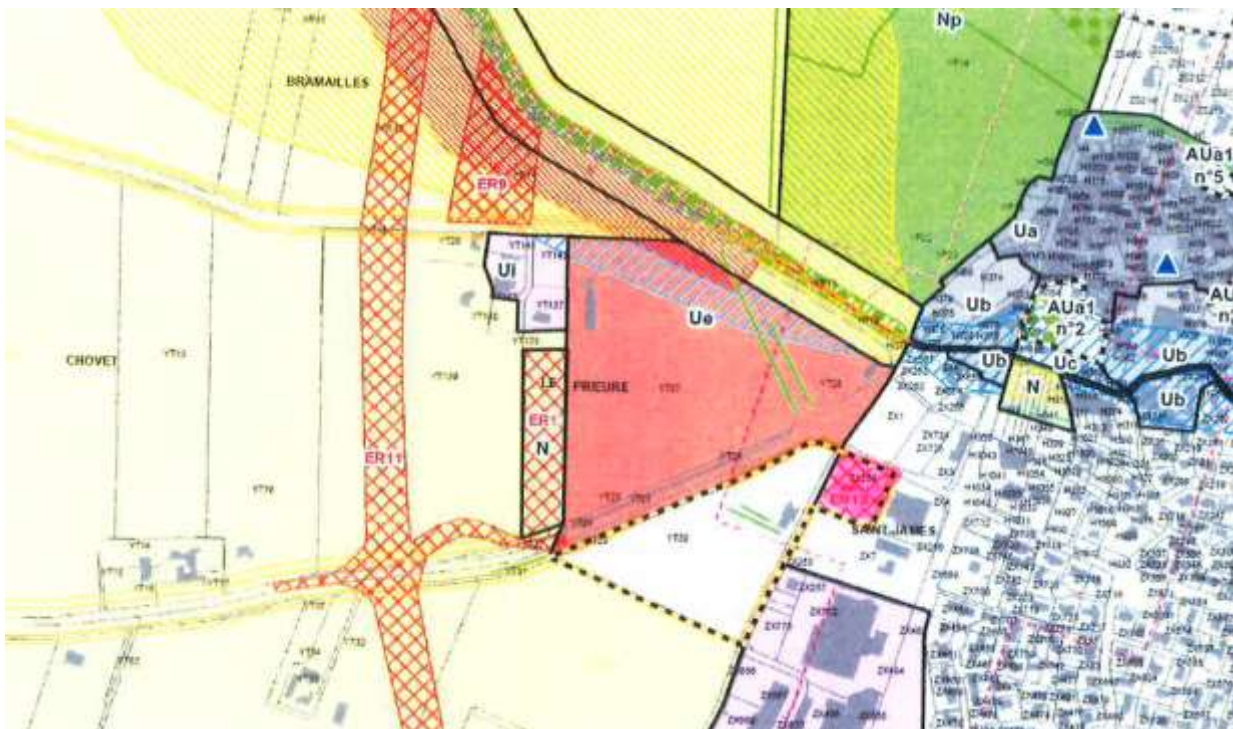
En janvier 2019, la commune de Montélier comptait 12,07 % de logements locatifs sociaux. Ne satisfaisant pas l'objectif de 20%, elle est soumise au versement de pénalités à hauteur du nombre de logements manquants.

Afin de tendre vers l'objectif de 20%, il convient de favoriser la production de logements sociaux tout en assurant leur adéquation avec la demande et en favorisant la mixité sociale.

3-1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°13 comprenant les parcelles ZX 259 et YT 30

3-1-1 – modification de zonage de la parcelle ZX 259

Un terrain (cadastré ZX 259 d'une contenance de 4610 m²) est indiqué dans le PLU communal comme



emplacement réservé avec pour servitude la production de 100% de logement social.

Actuellement classé en zone Uc, les constructions sont limitées à 8 m de hauteur au faîtiage ce qui permet de créer un bâtiment en R+1 au maximum. Ce tènement étant situé en limite d'une urbanisation comportant des bâtiments en R+2 ou R+2 plus attique et en entrée Ouest de l'agglomération de Montélier, la commune souhaiterait modifier le zonage de ce terrain pour le classer en AUa2.

En effet, ce nouveau zonage permettrait de prévoir des constructions dont la hauteur pourrait aller jusqu'à 12 mètres à l'égout du toit. Ce type de bâti serait à la fois plus cohérent avec les constructions environnantes

et permettrait de prévoir plus de logements sociaux pour tendre vers l'objectif fixé par la loi SRU. La surface du tènement se prêterait aisément à ce type de bâti tout en conservant des espaces verts et du stationnement.

3-1-2- modification du type de bâti d'une partie de l'OAP N°13 (parcelle ZX 259)



Afin de pouvoir densifier les constructions sur cette parcelle dans le but de tendre vers les 20% de logements sociaux exigés par la loi SRU, la commune souhaite modifier :

- l'OAP N°13 existante sur l'aspect du type de bâti attendu sur la parcelle ZX 259 :

Actuellement : secteur d'habitat collectif et / ou intermédiaire en front de voie et secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire à l'arrière.

Après la modification : secteur d'habitat collectif.

Ce changement permet de densifier le bâti et d'offrir plus de logements sociaux sur le tènement.

3-1-3 – modification de zonage de la parcelle YT 30

L'OAP N°13 est constituée de deux parcelles de terrain appartenant à deux propriétaires différents. La première parcelle d'une contenance de 4 610 m² dont nous venons de parler et qui serait désormais classée en zone AUa2 et une seconde parcelle cadastrée YT 30 de 30 664 m² classée actuellement en zone AUa1.

Lorsque des orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune concernent des terrains appartenant à plusieurs propriétaires, ils sont classés en zone AUA2 ce qui permet d'urbaniser la zone au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone. Sachant que le raccordement au réseau d'eaux usées de la parcelle YT 30 nécessiterait une importante extension tandis que ce réseau est existant et suffisant au droit de la parcelle ZX 259, il semble préférable de classer ces deux parcelles en zone AUa2. Il convient donc de modifier le classement de la parcelle YT 30 pour la passer de AUA1 en AUA2 ; les 2 terrains constituant l'OAP feront donc partie de la zone AUA2 à l'identique des autres OAP dont le tènement est constitué de plusieurs propriétaires.

Cela permettra de mener les programmes d'urbanisation de chaque parcelle à des moments différents (tout en respectant un aménagement d'ensemble induit par l'OAP) si les contraintes liées aux réseaux ou à la maturité des projets le nécessite.

3-2 Rectification d'une erreur matérielle de rédaction de l'article 2 de la zone AUa.

L'article 2 de la zone AUa correspondant à l'ensemble des OAP du PLU est difficilement applicable en l'état et la commune souhaite lui apporter une meilleure rédaction :

Rédaction actuelle :

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 paragraphe 16 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher du programme.

35% minimum du nombre de lots

Dans les faits, lorsqu'un lotissement comporte des logements sociaux (par exemple un immeuble et cinq maisons individuelles), ils apparaissent sous forme d'un seul lot contrairement à des maisons individuelles en accession qui comptent chacune pour un lot. Maintenir cette condition reviendrait à construire un pourcentage bien plus important de logements sociaux qu'exigé par la réglementation et nuirait, sur des opérations de surface importante, à la mixité sociale. La commune souhaite donc la supprimer pour ne pas empêcher toute urbanisation.

au minimum 35% de la surface de plancher du programme

Il apparaît également difficile de satisfaire la suite de l'article qui exige 35% minimum de surface de plancher du projet affectée à du logement social. En effet, les logements sociaux sont généralement plus petits que les logements privés (de l'ordre de 60 m² contre 120 m²) car les opérateurs de logements sociaux ne pourraient équilibrer financièrement leurs opérations s'ils proposaient de grands logements pour de petits loyers. Afin que le nombre de logements sociaux présents sur un programme ne soit pas majoré exagérément pour remplir cette condition, la commune souhaite ramener ce taux de 35% à 30% minimum de surface de

plancher du programme ; elle prend ainsi en compte le fait qu'un logement social est habituellement d'une taille plus modeste qu'un logement privé.

Ce taux de 30% minimum oblige tout de même à ce que les logements construits ne le soient pas juste pour satisfaire un nombre de logements mais aussi pour apporter un lieu de vie adapté aux besoins des familles.

4 – Les documents du PLU modifiés

Sur les documents écrits, les modifications sont portées en rouge :

4-1 – le règlement

- OAP N°13 et ses parcelles

Sans objet

- Règlement zone AUa2

Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 paragraphe 16 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 35% minimum du nombre de logements ~~et du nombre de lots~~ devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher du programme.

4-2 – le plan de zonage

- OAP N°13 et ses parcelles

Le zonage de l'emplacement réservé N°13 modifié est annexé au présent document.

- Règlement zone AUa2

Sans objet.

4-3 – le croquis de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- OAP N°13 et ses parcelles

Le croquis de l'OAP modifié est annexé au présent document.

- Règlement zone AUa2

Sans objet.